



Akraneskaupstaður

Félag atvinnurekenda
B.t. Ólafs Stephensen, framkvæmdastjóra
Kringlunni 7
103 Reykjavík

Akranesi, 7. febrúar 2017

RÁ/sa

Efni: Þróun fasteignamats atvinnuhúsnæðis og álagning fasteignaskatts

Vísað er til erindis framkvæmdastjóra Félags atvinnurekenda (FA) frá 22. september 2016 þar sem vakin var athygli á og ítrekuð ályktun stjórnar félagsins frá 14. júní 2016 þar sem skorað var á sveitarfélög landsins að endurskoða álagningarprósentu fasteignagjalda til að mæta miklum hækkunum á fasteignamati á atvinnuhúsnæði undanfarin ár. Í ályktun stjórnar FA er m.a. rakin þróun fasteignaskatta undanfarin fimm ár og jafnframt vakin athygli á að álagningarprósenta Akraneskaupstaðar á atvinnuhúsnæði (c-flokkur) hafi verið óbreytt, 1,65%, undanfarin ár. Jafnframt er vísað til erindis lögræðings FA frá 15. nóvember 2016 þar sem óskað er rökstuðnings Akraneskaupstaðar fyrir beitingu álagsheimildar 4. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 (hækkun um 25%) vegna atvinnuhúsnæðis (1,32% + 25% álag) og hvort kostnaðarmat lægi til grundvallar ákvörðuninni. Var óskað eftir kostnaðarmati fyrir síðustu fjögur ár en annars staðfestingar á að slíkt kostnaðarmat lægi ekki fyrir.

Við ákvörðun um álagningu fasteignagjalda við gerð fjárhagsáætlunar ár hvert hjá Akraneskaupstað er gerður samanburður á fasteignagjöldum íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis á Akranesi annars vegar og í tilteknum sveitarfélögum hins vegar. Um er að ræða sveitarfélögin Akureyrarbæ, Árborg, Borgarbyggð, Reykjanesbæ, Garðabæ, Kópavog, Seltjarnarnes, Reykjavík og Mosfellsbæ. Samanburðurinn er gerður þannig að grunnstuðull er fenginn frá Fasteignamati ríkisins (FMR), svonefnt höfuðborgarmat, miðaður við verðlag í



Akraneskaupstaður

febrúarmánuði og út frá þeim upplýsingum er reiknaður stuðull (margfeldi) miðað við að Akraneskaupstaður hafi grunntöluna 1. Síðan eru fasteignagjöldin einfaldlega reiknuð út miðað við tiltekna stærð af íbúðarhúsnæði annars vegar og atvinnuhúsnæði hins vegar í hverju sveitarfélagi fyrir sig og borin saman (hlutfall miðað við Akranes). Til einföldunar má útskýra aðferðarfræðina þannig að ef um atvinnuhúsnæði er að ræða þarf fasteignamat á Akranesi að hækka um 49,7% til að ná höfuðborgarmati samkvæmt upplýsingum frá FMR. Upplýsingar miðaðar við febrúar 2016 til álagningar á árinu 2017.

Samanburður er gerður á eftirtöldum gjöldum:

Íbúðarhús

- Fasteignaskattur A (lagður á af Akraneskaupstaður)
- Vatnsskattur (breytilegur) (lagður á af OR og er fermetragjald)
- Vatnsskattur (fastagjald) (Lagður á af OR)
- Holræsagjald A (lagt á af OR og er fermetragjald)
- Holræsagjald (lagt á af OR)
- Lóðarleiga A (lögð á af Akraneskaupstað)
- Sorpgjald (lagt á af Akraneskaupstað)

Atvinnuhúsnæði

- Fasteignaskattur C (lagður á af Akraneskaupstaður)
- Vatnsskattur (breytilegur) (lagður á af OR og er fermetragjald)
- Vatnsskattur (fastagjald) (Lagður á af OR)
- Holræsagjald C (lagt á af OR og er fermetragjald)
- Holræsagjald (lagt á af OR)
- Lóðarleiga C (lögð á af Akraneskaupstað)





Akraneskaupstaður

Til frekari skýringa varðandi útreikningana vísast til meðfylgjandi fylgigagna. Ástæða þess að reikna þarf tvær útgáfur fyrir Akraneskaupstað í samanburðinum er að fyrir árið 2004 miðaðist lóðarleiga við fermetrastærð lóðar og breytingar á byggingarvísitölu en frá þeim tíma (1. janúar 2004) er lóðarleiga nýrra lóða og endurnýjaðra lóðarleigusamninga reiknuð út frá fasteignamati lóðar (1,055% af íbúðarhúsnæði og 1,598% af atvinnuhúsnæði) sbr. ákvörðun bæjarstjórnar Akraness frá 16. desember 2003.

Einnig er rétt að taka fram að samanburður fasteignagjalda er einnig reiknaður án vatns- og holræsagjalds en ástæðan fyrir því er að álagning og innheimta gjaldsins er á forræði Orkuveitu Reykjavíkur en ekki Akraneskaupstaðar.

Hinar ólíku álagningarprósentur sem sveitarfélögin byggja gjaldtökuna á segja eðli máls samkvæmt ekki alla söguna vegna mismunandi fasteignamats svæðanna.

Samanburðurinn sýnir að hvað atvinnuhúsnæði varðar eru einungis tvö sveitarfélög (Reykjanesbær og Seltjarnarnes) með lægri gjöld en Akraneskaupstaður.

Akraneskaupstaður telur sig vera í samkeppni við önnur sveitarfélög um íbúa og atvinnufyrirtæki m.t.t til búsetu og þar skipta auðvitað margir þættir máli, m.a. opinber gjöld í sveitarfélaginu. Umræddur samanburður hefur ekki gefið bæjarfulltrúum tilefni til að lækka álagningarprósentuna vegna atvinnuhúsnæðis undanfarin ár en umræðan verður tekin á ný við gerð fjárhagáætlunar 2018.

Undirrituð þakkar FA fyrir erindið og biðst forláts á þeim drætti sem orðið hefur á svari.

Undirrituð veitir fúslega frekari upplýsingar ef óskað verður eftir.

Virðingarfyllst,


Regína Ásvaldsdóttir
bæjarstjóri

Akraneskaupstaður

Fasteignagjöld árið 2017.

Dæmi:

Íbúðarh.		Atv.hús		
Mat krónur	Flatarmál m2	Mat krónur	Flatarmál m2	Rúmmál m3
Hús 25.110.000	147	Verslun 55.550.000	840	3908
Blískúr 0	0	0	0	
Lóð 4.090.000	587	Lóð 11.450.000	2585,2	
29.200.000	147	67.000.000	840	

Íbúðarhús

	Akranes- kaupstaður	Akranes- kaupstaður	Akureyrar- bær	Sveitarf. Árborg	Garða- bær	Hafnarfj. bær	Köpa- vogur	Mostells- bær	Reykjanes- bær	Reykjavík- borg	Seljatarnes- bær	Borgar byggð
Fasteignaskattur A	105.441	105.441	129.801	95.609	116.365	134.152	121.269	110.954	132.679	104.463	113.085	106.143
Vattnskattur breyt	29.863	29.863	19.023	53.568	55.653	30.292	38.045	41.663	54.929	29.863	56.543	43.527
Vattnskattur fastag	5.235	5.235	8.625	0	0	0	0	0	7.588	5.235	0	6.727
Holtærsagjald A	57.358	57.358	29.935	86.649	60.712	67.076	66.579	61.397	45.111	57.358	79.160	75.987
Holtærsagjald fastlgj.	10.109	10.109	8.619							10.109		13.394
Lóðarleiga A	7.009	43.150	23.922	38.262	28.346	24.246	12.579	20.885	55.752	14.632	31.679	47.449
Sorpgjald	34.807	34.807	37.700	44.100	23.800	34.000	28.300	26.100	40.018	36.140	23.800	37.700
	249.822	285.963	257.626	318.189	284.877	289.766	266.773	260.999	336.078	257.800	304.267	330.927
Sem hlutfall af Akranesi	100,0%	114,5%	103,1%	127,4%	114,0%	116,0%	106,8%	104,5%	134,5%	103,2%	121,8%	132,5%
Sem hlutfall af Akranesi	87,4%	100,0%	90,1%	111,3%	99,6%	101,3%	93,3%	91,3%	117,5%	90,2%	106,4%	115,7%

Atvinnuhúsnæði

	Akranes- kaupstaður	Akranes- kaupstaður	Akureyrar- bær	Sveitarf. Árborg	Garða- bær	Hafnarfj. bær	Köpa- vogur	Mostells- bær	Reykjanes- bær	Reykjavík- borg	Seljatarnes- bær	Borgar byggð
Fasteignaskattur C	1.105.500	1.105.500	1.236.637	1.296.309	1.533.893	1.565.135	1.584.191	1.497.346	990.796	1.678.074	1.142.398	892.522
Vattnskattur breyt	170.646	170.646	108.704	154.064	102.260	106.239	78.232	86.211	124.300	170.646	96.202	248.724
Vattnskattur fastag	5.235	5.235	17.250	0	0	3.876	0	0	7.588	5.235	0	6.727
Holtærsagjald C	327.760	327.760	171.058	249.206	111.556	184.971	136.905	127.048	216.174	327.760	134.683	434.213
Holtærsagjald fastag.	10.109	10.109	8.619							10.109		13.394
Lóðarleiga C	103.046	182.971	358.630	134.263	158.870	210.738	491.188	170.593	153.930	173.803	287.708	184.882
Sorpgjald	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1.722.296	1.802.221	1.900.899	1.833.842	1.906.579	2.070.959	2.290.516	1.881.197	1.492.787	2.365.627	1.660.991	1.780.462
Sem hlutfall af Akranesi	100,0%	104,6%	110,4%	106,5%	110,7%	120,2%	133,0%	109,2%	86,7%	137,4%	96,4%	103,4%
Sem hlutfall af Akranesi	95,6%	100,0%	105,5%	101,8%	105,8%	114,9%	127,1%	104,4%	82,8%	131,3%	92,2%	98,8%

Í útteikning er stuðst við að allar tölur sem taka mið af fasteignamatí séu reiknaðar sem margfeldi samkvæmt upplýsingum FMR. Grunttala 1 miðað við Akranes. Fasteignamat er gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í febrúarmánuði.

504

Akraneskaupstaður

Fasteignagjöld árið 2017 án vatns- og holræsgjalds.

Dæmi:

Íbúðarh.		Atv.hús		
Mat krónur	Flatarmál m ²	Mat krónur	Flatarmál m ²	Rúmmál m ³
Hús	25.110.000	147	Verslun	55.550.000 840 3908
Blískur	0	0		0
Lóð	4.090.000	587	Lóð	11.450.000 2585,2
29.200.000		147	67.000.000 840	

Íbúðarhús

Akranes- kaupstaður	Akranes- kaupstaður	Akureyrar- bær	Sveitarf. Árþborg	Garða- bær	Hafnarfj. bær	Kópa- vogur	Mosfells- bær	Reykjanes- bær	Reykjavíkurborg	Seltjarnarnes- bær	Borgar byggð
105.441	105.441	129.801	95.609	116.365	134.152	121.269	110.954	132.679	104.463	113.085	106.143
7.009	43.150	23.922	38.262	28.346	24.246	12.579	20.885	55.752	14.632	31.679	47.449
34.807	34.807	37.700	44.100	23.800	34.000	28.300	26.100	40.018	36.140	23.800	37.700
147.257	183.398	191.424	177.972	168.511	192.398	162.149	157.939	228.450	155.235	168.565	191.292

Sem hlutfall af Akranesi	100,0%	124,5%	130,0%	120,9%	114,4%	130,7%	110,1%	107,3%	155,1%	105,4%	114,5%	129,9%
Sem hlutfall af Akranesi	80,3%	100,0%	104,4%	97,0%	91,9%	104,9%	88,4%	86,1%	124,6%	84,6%	91,9%	104,3%

Atvinnuhúsnæði

Akranes- kaupstaður	Akranes- kaupstaður	Akureyrar- bær	Sveitarf. Árþborg	Garða- bær	Hafnarfj. bær	Kópa- vogur	Mosfells- bær	Reykjanes- bær	Reykjavíkurborg	Seltjarnarnes- bær	Borgar byggð
1.105.500	1.105.500	1.236.637	1.296.309	1.533.893	1.565.135	1.584.191	1.497.346	990.796	1.678.074	1.142.398	892.522
103.046	182.971	358.630	134.263	158.870	210.738	491.188	170.593	153.930	173.803	287.708	184.882
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.208.546	1.288.471	1.595.267	1.430.572	1.692.763	1.775.873	2.075.379	1.667.939	1.144.725	1.851.877	1.430.106	1.077.404

Sem hlutfall af Akranesi	100,0%	106,6%	132,0%	118,4%	140,1%	146,9%	171,7%	138,0%	94,7%	153,2%	118,3%	89,1%
Sem hlutfall af Akranesi	93,8%	100,0%	123,8%	111,0%	131,4%	137,8%	161,1%	129,5%	88,8%	143,7%	111,0%	83,6%

Í útreikning er stuðst við að allar tölur sem taka mið af fasteignamatí séu reiknaðar sem margfeldi samkvæmt upplýsingum FMR. Grunttala 1 miðað við Akranes.

504