

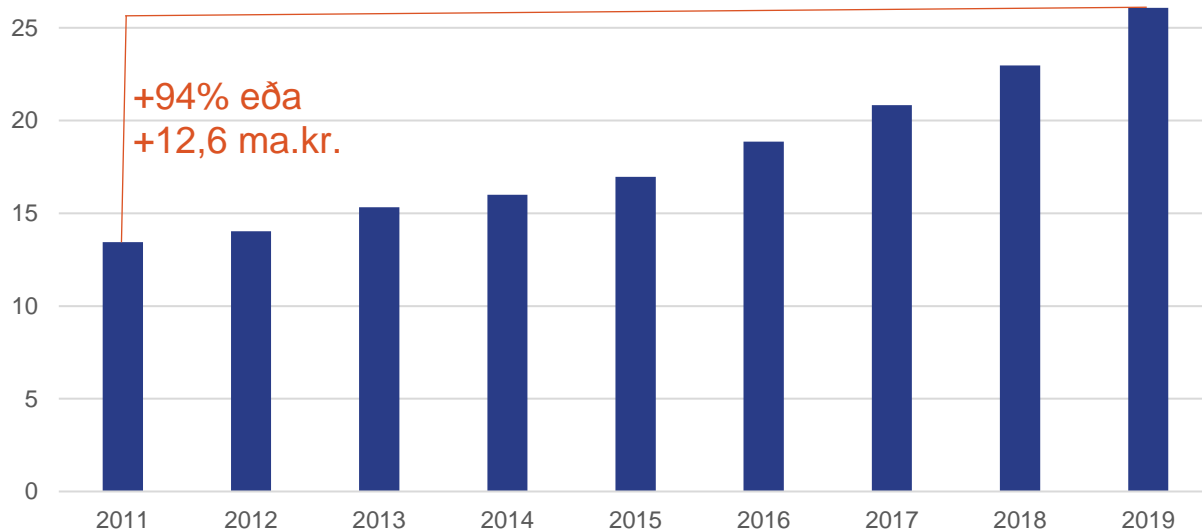
25.01.2019

## STÓRAUKNIR FASTEIGNASKATTAR

## VERULEGA AUKNAR ÁLÖGUR SEM DRAGA ÚR SAMKEPPNISHÆFNI

Álagðir fasteignaskattar á fyrirtæki hafa hækkað hratt síðustu ár. Voru álagðir skattar á atvinnuhúsnæði tæplega 23 ma.kr. í fyrra og áætluð við að þeir munu nema ríflega 26 mö.kr. í ár. Hefur skattbyrði þessi þá hækkað um 94% eða 12,6 ma.kr. frá upphafi efnahagsuppsveiflunnar þ.e. 2011. Þetta er 60% hækkun skatta umfram verðbólgu í landinu á tímabilinu. Hækkunin ein á milli árána 2018 og 2019 áætluð við að nemi 13,5% sem er 10% umfram áætlaða verðbólgu á tímabilinu. Þessi mikla hækkun á sér stað á sama tíma og hægist verulega á gangi efnahagslífsins og hagur fyrirtækja versnar. Í þessum hækkunum fasteignaskatta á atvinnuhúsnæði felast því umtalsverðar auknar skattaálögur á fyrirtæki – álögur sem eru langt umfram aukna verðmætasköpun efnahagslífsins.

Fasteignaskattar á atvinnuhúsnæði, ma.kr.



Meginástæða hækkunar fasteignaskatta á atvinnuhúsnæði síðustu ár er hröð hækkun á álagningarstofni skattsins en hann byggir á fasteignamati á ári hverju sem tekur mið af þróun í markaðsverði. Hækkandi fasteignaverð skýrir hækkunina því að mestu. Skattprósenta hefur þó hækkað líka. Tekjur sveitarfélaga af skattlagningu atvinnuhúsnæðis hafa því hækkað til muna í þessari efnahagsuppsveiflu. Á sama tíma hafa ýmsir málaflokkar verið sveltir s.s. uppbygging skilvirkra samgangna. Á það ekki síst við um höfuðborgina þar sem fasteignaskattarnir hafa hækkað mest á sama tíma og kostnaður fyrirtækja vegna tafa í umferð hefur aukist til muna.<sup>1</sup>

Á þessum tíma hækkandi fasteignaskatta hafa mörg fyrirtæki verið að takast á við að innlendir kostnaðarþættir hafa verið að hækka langt umfram það sem erlendir keppinautar þeirra hafa verið að takast á við. Ef borið er saman við hin Norðurlöndin þá er hámarks álagningarprósenta sem hlutfall af

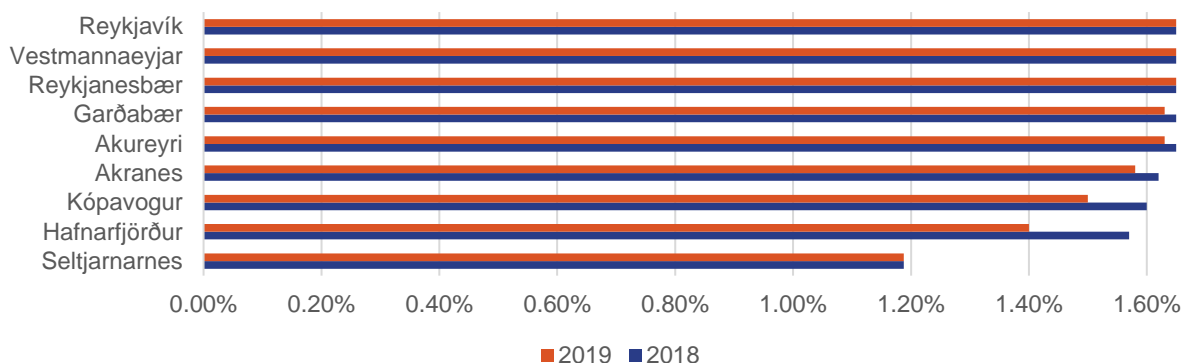
<sup>1</sup> Sjá greiningu SI um kostnað við umferðartafir: <https://www.si.is/media/eplica-uppsetning/Greining-SI-Tafir-kosta-milljarda-hofudborgin-06-12-2018.pdf>

álagningarstofni lægri. Stórauknar álögur fasteignaskatta á Íslandi skekkja samkeppnisstöðuna enn meira og hafa einnig leitt til hækkunar á verði vöru og þjónustu innlendra aðila. Í harðri erlendri samkeppni hefur það komið niður á markaðshlutdeild íslenskra fyrirtækja og innlendri verðmætasköpun þeirra.

## HÆKKUN UM TÆPLEGA 14% FRÁ SÍÐASTA ÁRI

Fasteignaskattar eru ein stærsta uppspretta tekna sveitarfélaga og eru fasteignaskattar á fyrirtæki stærsti hluti þeirra. Voru fasteignaskattar á atvinnuhúsnæði ríflega 6% af tekjum sveitarfélaga og 55% af heildar skatttekjum sveitarfélaga af fasteignasköttum á síðasta ári.

### Álagningarprósenta fasteignaskatta á atvinnuhúsnæði



Álagning fasteignaskatta á atvinnuhúsnæði getur að hámarki verið 1,65%. Flest sveitarfélög fullnýta hámarkið en að meðaltali voru fasteignaskattar á atvinnuhúsnæði 1,63% í fyrra. Hafði það hlutfall þá hækkað nokkuð í efnahagsuppsveiflunni en það var 1,61% árið 2012 en 15 sveitarfélög hafa hækkað fasteignaskatta á atvinnuhúsnæði á tímabilinu.

Sex sveitarfélög eru með álagða fasteignaskatta yfir milljarði á síðasta ári. Saman leggja þessi sveitarfélög ríflega 72% allra fasteignaskatta á atvinnuhúsnæði í landinu. Stærst er Reykjavík með ríflega 18 ma.kr. í álagða fasteignaskatta á atvinnuhúsnæði eða 51% allra fasteignaskatta á atvinnuhúsnæði. Á eftir koma Kópavogsbær (3,7 ma.kr., 8%), Hafnarfjörður (3,2 ma.kr., 7%), Akureyri (2,0 ma.kr., 4%), Reykjanesbær (1,6 ma.kr., 3%) og Garðabær (1,5 ma.kr., 3%).

Fjögur af þessum sex sveitarfélögum innheimtu hæstu mögulegu prósentuna af fasteignasköttum á atvinnuhúsnæði á síðasta ári, þ.e. 1,65%. Þetta eru Reykjavík, Garðabær, Reykjanesbær og Akureyri. Í Kópavogi eru skattprósenta hins vegar 1,6% og 1,57% í Hafnarfirði.

Samkvæmt fjárhagsáætlunum sveitarfélaga fyrir 2019 kemur í ljós að af þessum sex sveitarfélögum hafa fjögur ákveðið að lækka fasteignaskatt á atvinnuhúsnæði á milli áronna 2018 og 2019. Eru það Kópavogsbær, Hafnarfjörður, Akureyri og Garðabær. Stærsta skrefið til lækkunar stígur Hafnarfjörður sem lækkar skattinn úr 1,57% niður í 1,4%. Á eftir kemur Kópavogur sem lækkar skattinn úr 1,6% í 1,5%. Eftir situr Reykjavík, stærsta sveitarfélagið í innheimtu fasteignaskatta á atvinnuhúsnæði, með álagninguna í þeirri hæstu mögulegu, þ.e. 1,65%. Einnig er Reykjanesbær með álagninguna óbreytta í 1,65%.

Þrátt fyrir að sum sveitarfélög séu nú að lækka fasteignaskatta á atvinnuhúsnæði er heildarskatturinn að hækka verulega á milli ára eða sem nemur 13,5% samkvæmt okkar áætlun. Nemur hækkunin 10% umfram áætlaða verðbólgu á tímabilinu. Hækkunin kemur til af því að álagningarstofn skattsins sem byggir á mati á verði atvinnuhúsnæðis líkt og áður sagði. Talsvert misjafnt er hversu mikið þessi grunnur er að hækka í einstökum sveitarfélögum. Í Reykjavík, svo dæmi sé tekið, hækkar skatturinn um tæplega 17% á milli ára en þar er skattprósenta óbreytt í 1,65% en grunnurinn hækkar mjög mikið. Önnur sveitarfélög þar sem hækkunin er yfir 13,5% meðaltalinu eru t.d. Seltjarnarnes (15,5%), Akranes (15,5%) og Garðabær (14,4%).

Undir meðaltalinu eru svo Akureyri (9,1%), Hafnarfjörður (9,0%), Vestmannaeyjar (8,8%) og Kópavogur (8,3%).

### Hækkun fasteignaskatta á atvinnuhúsnæði 2018-2019

