

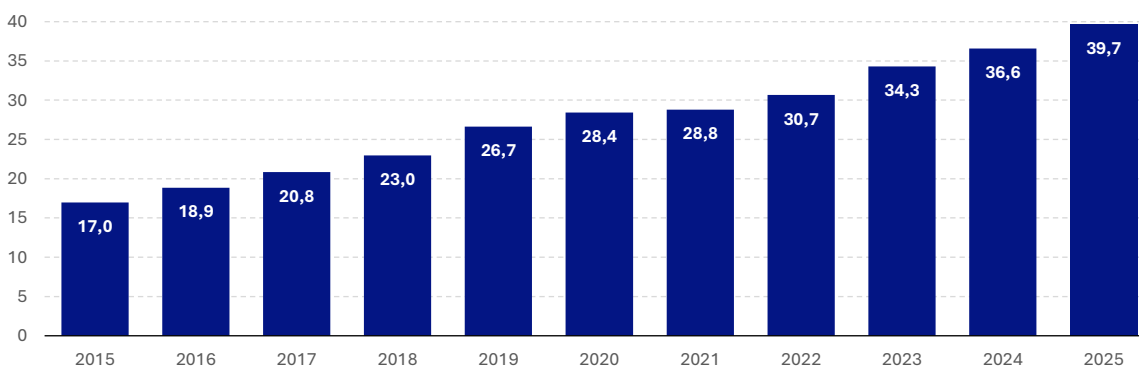
8. maí 2026

50% RAUNHÆKKUN FASTEIGNASKATTA SVEITARFÉLAGA Á ATVINNUHÚSNÆÐI Á 10 ÁRUM

Fasteignaskattar sveitarfélaga á atvinnuhúsnæði hafa hækkað um 50% að raunvirði á tíu árum sem er ríflega tvöföldun að nafnvirði. Skattheimta sveitarfélaganna nam 40 milljörðum króna í fyrra og er með því hæsta sem þekktist í alþjóðlegum samanburði. Það bæði skaðar samkeppnishæfni íslensks atvinnulífs og dregur úr verðmætasköpun hagkerfisins. Skattarnir námu í fyrra um 0,8% af landsframleiðslu, sem er tvöfalt herra en að jafnaði í ríkjum OECD þar sem þeir eru 0,4%. Hlutfall fasteignaskatta á atvinnuhúsnæði er mun herra hér en á hinum Norðurlöndunum. Í Noregi eru þeir 0,2% af landsframleiðslu, 0,3% í Svíþjóð og 0,4% í Finnland. Samtök iðnaðarins telja að sveitarfélög eigi ekki að nýta hækkingu fasteignaverðs til að auka skattbyrði atvinnulífsins. Samtökin telja það til fyrirmyndar þegar sveitarfélög bregðast við hækkingu fasteignamats með samsvarandi lækkingu skattprósentu og hvetja önnur sveitarfélög eindregið til að fylgja því fordæmi.

Fasteignaskattar á atvinnuhúsnæði

Í milljörðum króna



Heimild: Samband íslenskra sveitarfélaga

Fasteignaskattar sveitarfélaga á atvinnuhúsnæði hafa á síðustu árum aukist umfram vöxt verðmætasköpunar hagkerfisins og veltu fyrirtækja. Skattarnir hafa hækkað 35% umfram vöxt veltu og hlutfall þeirra farið úr 0,7% í 0,8% af landsframleiðslu á síðustu tíu árum. Skattlagningin hefur því orðið sífellt meira íþyngjandi fyrir atvinnurekendur hér á landi.

Fasteignaskattar eru gallað tekjuöflunartæki. Að óbreyttri skattprósentu hækka álögur sveitarfélaganna samhliða hækkingu fasteignaverðis en sveitarfélög hafa talsvert um það að segja hvernig fasteignaverð þróast. Skattarnir geta því hækkað hratt, líkt og raunin hefur verið á síðustu árum, eingöngu vegna þess að húsnæðisverð hækkar. Þess má geta að skortur á lóðum og tafir í skipulagsferli og leyfisveitingum sveitarstjórna hafa verið mikið vandamál hér á landi á síðustu árum, sem hefur haldið aftur af uppbyggingu og framboði. Á sama tíma hefur húsnæðisverð hækkað verulega.

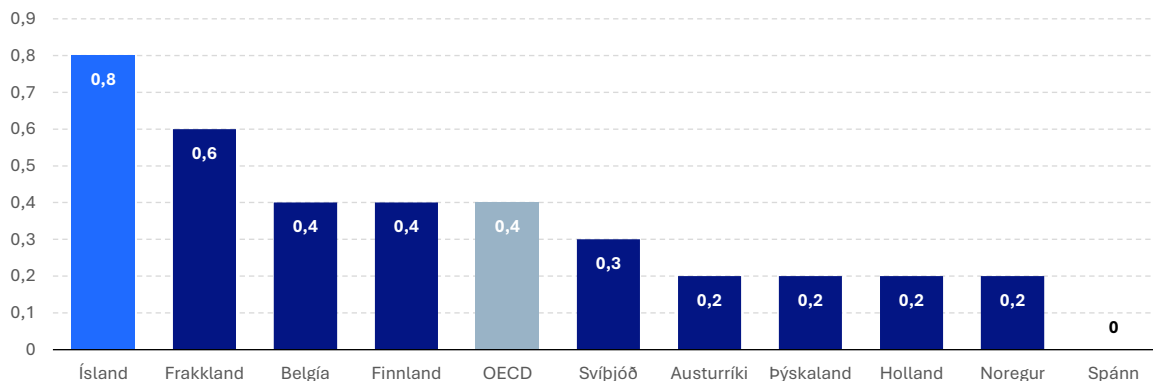
Fasteignaskattar sveitarfélaga

- Hafa hækkað um 50% að raunvirði á síðustu 10 árum
- Eru tvöfalt herra en í ríkjum OECD
- Eru mun herra en í nágrennalöndunum
- Skaða samkeppnishæfni og draga úr verðmætasköpun íslenskra fyrirtækja
- Eru gallað tekjuöflunartæki

Fasteignaskattar sveitarfélaga á atvinnuhúsnæði leggjast á fyrirtækin óháð afkomu eða vexti. Svo dæmi sé tekið þarf fyrirtæki sem rekið er með tapi eða stendur frammi fyrir samdrætti að greiða skattana. Þeir geta þannig aukið verulega á erfiðleika fyrirtækja í niðursveiflu, sem er mikill galli.

Fasteignaskattar á atvinnuhúsnæði

% af landsframleiðslu



Heimild: OECD, Hagstofa Íslands og Samand íslenkra sveitarfélaga

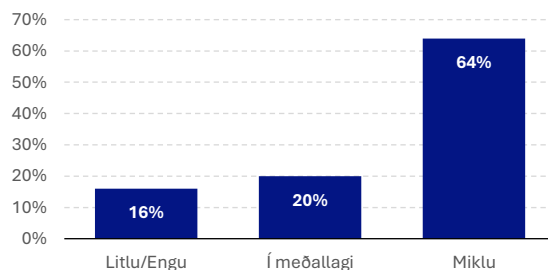
Fasteignamat atvinnuhúsnæðis í ár er samtals 2.449 milljarðar króna. Þar af er iðnaðarhúsnæði metið á 967 milljarða króna, eða 39% af heildarverðmæti atvinnuhúsnæðis í landinu. Fasteignaskattar eru því þungbærir fyrir iðnfyrirtæki landsins og draga úr atvinnu- og verðmætasköpun greinarinnar.

Samkvæmt könnun sem SI létu gera meðal félagsmanna sinna telja 64% stjórnenda iðnfyrirtækja mjög mikilvægt fyrir reksturinn að fasteignaskattar á atvinnuhúsnæði verði lækkaðir. Um 20% til viðbótar telja að það skipti í meðallagi miklu máli. Aðeins 16% stjórnenda telja að það skipti litlu eða engu máli.

Tæplega helmingur sveitarfélaga hér á landi innheimtu á síðasta ári fasteignaskatt á atvinnuhúsnæði samkvæmt lögbundnu hámarki sem nemur 1,65%. Á undanförunum árum hafa stjórnvöld í nokkrum af stærstu sveitarfélögum landsins brugðist við hækkun fasteignamats með því að lækka álagningarhlutfallið á móti. Í því samhengi má benda á Kópavog og Hafnarfjörð, þar sem skattprósentan er nú lægst meðal 10 umfangsmestu sveitarfélaga landsins í álagningu fasteignaskatta á atvinnuhúsnæði.

Fasteignamat atvinnuhúsnæðis hækkaði um 5,4% á milli árána 2025 og 2026. Miðað við óbreytta meðaláláguningu merkir það viðbótar skattlagningu upp á ríflega 2,1 milljarð króna. Tíu umfangsmestu sveitarfélög landsins í innheimtu fasteignaskatta á atvinnuhúsnæði fá til sín um 82% af heildar tekjum af þessum sköttum. Fimm þeirra lækka álagningarprósentu sína smávægilega á milli ára 2025 og 2026. Það eru Akureyrarbær (úr 1,63% í 1,61%), Garðabær (úr 1,52% í 1,49%) og Sveitarfélagið Árborg (úr 1,65% í 1,63%), Kópavogsbær (úr 1,40% í 1,39%) og Hafnarfjarðarkaupstaður (úr 1,387% í 1,367%). Meðal álagning fasteignaskatta á atvinnuhúsnæði í landinu lækkar lítillega við þetta en ekki nægjanlega til að vega upp á móti hækkun fasteignamats á milli ára.

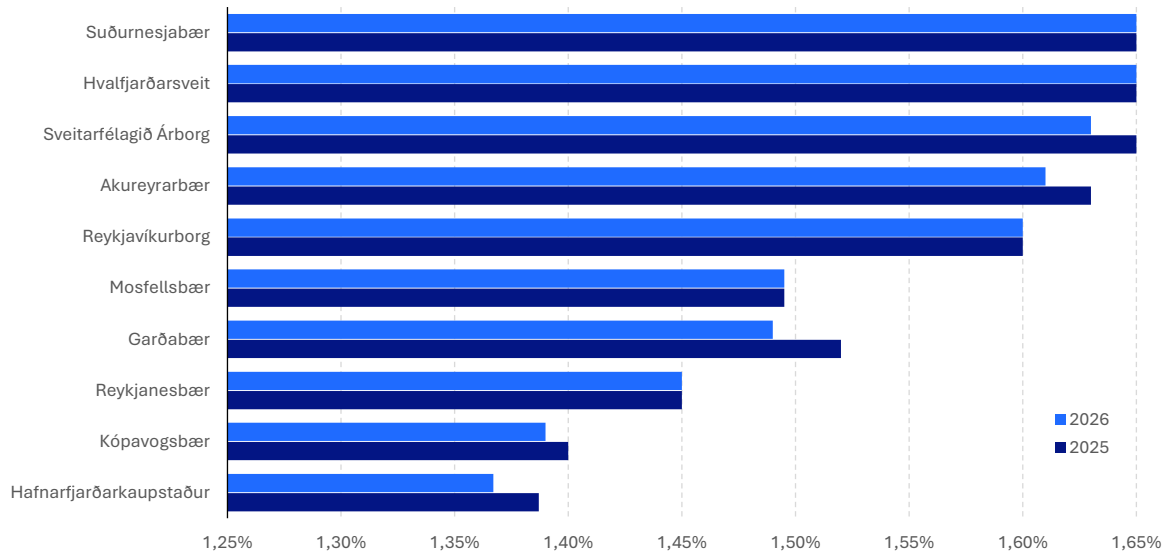
Hversu miklu eða litlu skiptir lækkan fasteignaskatta á atvinnuhúsnæði fyrir rekstur þíns fyrirtækis?



Heimild: Outcome fyrir Samtök iðnaðarins

Reykjavíkurborg heldur sinni álagningu óbreyttri á milli ára í 1,60% og áætlað skatttekjur borgarinnar fari úr ríflega 19 milljörðum króna í fyrra í nær 20 milljarða króna í ár en um helmingur allra fasteignaskatta sveitarfélaga af atvinnuhúsnæði rennur í borgarsjóð Reykjavíkur. Skattprósentan þar er nálægt áður nefndu lögbundnu hámarki. Mjög takmarkaður vilji hefur verið þar til að lækka þessar íþyngjandi álögur á atvinnulífið. Þróun síðustu ára sýnir jafnframt að uppbygging nýs atvinnuhúsnæðis hefur verið hlutfallslega örari í sveitarfélögum utan Reykjavíkur, sem má að hluta rekja til hagstæðara rekstrarumhverfis.

Álagningarprósenta fasteignaskatts á atvinnuhúsnæði



Heimild: Samtök íslenskra sveitarfélaga og fjárhagsáætlanir sveitarfélaga