Akraneskaupstaður

Nótastöðin hf.

Jörundarholti 226
300 Akranes

Akranesi, 12. september 2019

1901379 SDA

Efni: ***Faxabraut 7 - hækkun á álagningu fasteignagjalda á atvinnufyrirtæki***

Vísað er til erindis Nótastöðvarinnar frá janúar 2019 og ítrekunar frá því í mars síðastliðinn. Erindið var tekið fyrir í bæjarráð þann 14. febrúar sl. og bæjarstjóra falin úrvinnsla málsins. Í afgreiðslu bæjarráðs á erindinu er gerð grein fyrir því að undanfarin tvö ár hafi bæjaryfirvöld við afgreiðslu fjárhagsáætlunar lækkað álagningarprósentur bæði á atvinnu- og íbúðahúsnæði til að mæta hækkun fasteignamats Þjóðskrár sem byggir á á verðmæti eigna samkvæmt kaupsamningnum. Það hefur því markvisst verið dregið úr álögum vegna fasteignaskatta en það er vissulega rétt að gjöldin hafa hækkað í krónutölu á milli ár.

Bæjaryfirvöld meta á hverju ári svigrúm samkvæmt skattstofnum og er þessum þætti gefin sérstakur gaumur. Þar skiptir líka máli að áhrifa af ákvörðun um að fullnýta ekki skattstofna hefur áhrif á úthlutun framlaga frá Jöfnunarsjóðnum til kaupstaðarins og ákvörðun um lækkun hefur því margfeldisáhrif til lækkunar á tekjum kaupstaðarins.

Við ákvörðun bæjaryfirvalda er einnig haft til hliðsjónar samanburður við önnur sambærileg sveitarfélög. Samanburður er gerður á fasteignagjöldum íbúðar- og atvinnuhúsnæðis af tiltekinni stærð á Akranesi annars vegar og í tilteknum sveitarfélögum hins vegar. Um er að ræða sveitarfélögin Akureyrarbær, Árborg, Borgarbyggð, Reykjanesbær, Garðabær, Kópavog, Seltjarnarnes, Reykjavík og Mosfellsbær. Samanburðurinn er framkvæmdur þannig að grunnstuðull er fenginn frá Fasteignamati ríkisins (FMR, svonefnt höfuðborgarmat, miðað við verðlag í 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).

Umræddur samanburður staðfestir að skattheimta hjá Akraneskaupstað er lág og er það staðfest í opinberum gögnum líkt og getið var um svari bæjarráðs þann 14. febrúar síðastliðinn þar sem vitnað er til skýrslu Byggðastofnunar frá 15. ágúst 2018 um samanburð fasteignagjalda.

Til einföldunar má útskýra aðferðarfræðina þannig að ef um atvinnuhúsnæði er að ræða þarf fasteignamat á Akranesi að hækka um 53% til að ná höfuðborgarmati samkvæmt upplýsingum frá FMR.

Samanburður er gerður á eftirtöldum gjöldum:

Íbúðarhúsnæði:

- **Fasteignaskattur A (lagður á af Akraneskaupstað)**
- 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 (fastagjald) (lagt á af OR)
- **Lóðarleiga A (lögð á af Akraneskaupstað)**
- **Sorpgjald (lagt á af Akraneskaupstað)**

Atvinnuhúsnæði:

- **Fasteignaskattur C (lagður á af Akraneskaupstað)**
- 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 (fastagjald) (lagt á af OR)
- **Lóðarleiga C (lögð á af Akraneskaupstað)**

Til frekari útskýringa varðandi útreikningana vísast til meðfylgjandi fylgigagna. Ástæða þess að reikna þarf tvær útgáfur fyrir Akraneskaupstað í samanburðinum er að fyrir árið 2004 miðaðist gjaldtakan við kr/m^2 á stærð lóðar og breytingar á byggingarvísitölu en frá þeim tíma (1. janúar 2004) er lóðarleiga nýrra lóða og endurnýjaðra lóðarleigusamninga reiknuð út frá fasteignamati lóðar (nú 0,3815% af íbúðarhúsnæði og 1,265% af atvinnuhúsnæði) sbr. ákvörðun bæjarstjórnar Akraness frá 16. desember 2003.

Fasteignaskattur á atvinnuhúsnæði hefur lækkað úr 1,65% í 1,58% á undanförnum árum til að koma til móts við hækkun á fasteignamati og sama gildir um lóðarleiguna sem hefur lækkað úr 1,598% í 1,265%.

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 og horft til þeirra gjalda sem Akraneskaupstaður leggur á (fasteignaskattur og lóðarleiga) er einungis eitt sveitarfélag (Borgarbyggð) með lægri gjöld en Akraneskaupstaður ef miðað er við fermetragjald en tvö sveitarfélög (Borgarbyggð og Reykjanesbær) ef miðað er við fasteignamat lóðar. Ef horft er til fasteignagjalda þar sem vatns- og holræsagjöld eru talin með er staðan sambærileg þó þannig að gjöld annars staðar eru mun hærri þ.e. gjaldendum á Akranesi í hag.

Akraneskaupstaður lítur svo á að kaupstaðurinn sé í samkeppni við önnur sveitarfélög um íbúa og atvinnufyrirtæki m.t.t. til búsetu og þar skiptir augljóslega margt máli og m.a. opinberar álögur sveitarfélagsins.

Endanleg ákvörðun um fjárhæð gjalda á árinu 2020 verður tekin við fjárhagsáætlunargerðina sem endranær. Með hliðsjón af lífskjarasamningum hafa bæjaryfirvöld gefið út að hækkanir þjónustugjaldskráa verði bundið við 2,5% sbr. tilmæli Sambands íslenskra sveitarfélaga þar að lútandi og vænta má að sama gildi um fasteignaskattana. Rétt er þó að halda því til haga að umræða er um það á sveitarstjórnarstiginu almennt hvernig nálgast eigi tilmæli Sambandsins og um nákvæmlega hvaða kostnaðarþætti þau tilmæli eiga við um.

Undirritaður þakkar erindið og það verður m.a. haft til hliðsjónar við gerð fjárhagsáætlunarinnar. Beðist er forláts á þeim drætti sem orðið hefur á afgreiðslu erindisins.

Virðingarfyllst,

BÆJARSTJÓRINN Á AKRANESI

Sævar Freyr Þráinsson
bæjarstjóri

Fylgiskjöl: Samanburður á fasteignagjöldum (með og án vatns- og holræsagjalda), íbúðar- og atvinnuhúsnæði

Akraneskaupstaður

Fasteignagjöld árið 2019 án vatns- og holræsagjalds.

Dæmi:

Íbúðarh.	Mat krónur	Flatarmál m2	Áætl. Vatn m3
Hús	54.350.000	198,9	1200
Bílskúr	0	0	0
Lóð	7.150.000	1180,4	0
	61.500.000	198,9	1200

Atv.hús	Mat krónur	Flatarmál m2	Rúmmál m3
Iðnaður	185.550.000	2863,1	
	0	0	
Lóð	31.250.000	6528	
	216.800.000	2863,1	

Íbúðarhús

	Akranes-kaupstaður	Akranes-kaupstaður	Akureyrar-bær	Sveitarf. Árborg	Garða-bær	Hafnarfj. bær	Kópa-vogur	Mosfells-bær	Reykjanes-bær	Reykjavíkur-borg	Seltjarnarnes-bær	Borgar byggð
Fasteignaskattur A	176.198	176.198	216.383	153.178	179.960	218.774	199.099	172.229	228.169	177.903	190.374	161.240
Lóðarleiga A	15.381	27.277	38.116	64.758	44.047	32.282	25.296	30.274	110.529	22.981	50.590	70.297
Sorpgjald	34.807	34.807	38.643	62.000	28.000	39.956	36.800	29.000	44.532	36.740	38.124	47.200
	226.385	**238.282**	**293.143**	**279.936**	**252.007**	**291.012**	**261.195**	**231.503**	**383.229**	**237.624**	**279.088**	**278.736**
Sem hlutfall af Akranesi	**100,0%**	**105,3%**	**129,5%**	**123,7%**	**111,3%**	**128,5%**	**115,4%**	**102,3%**	**169,3%**	**105,0%**	**123,3%**	**123,1%**
Sem hlutfall af Akranesi	**95,0%**	**100,0%**	**123,0%**	**117,5%**	**105,8%**	**122,1%**	**109,6%**	**97,2%**	**160,8%**	**99,7%**	**117,1%**	**117,0%**

Atvinnuhúsnæði

	Akranes-kaupstaður	Akranes-kaupstaður	Akureyrar-bær	Sveitarf. Árborg	Garða-bær	Hafnarfj. bær	Kópa-vogur	Mosfells-bær	Reykjanes-bær	Reykjavíkur-borg	Seltjarnarnes-bær	Borgar byggð
Fasteignaskattur C	3.426.307	3.426.307	4.040.055	4.303.650	5.069.420	4.422.255	4.874.260	4.910.117	3.316.719	5.604.610	3.831.335	2.460.854
Lóðarleiga C	305.902	395.313	1.000.342	375.962	448.292	532.712	1.207.680	486.581	434.617	489.612	813.852	510.378
Sorpgjald	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3.732.209	**3.821.620**	**5.040.397**	**4.679.611**	**5.517.712**	**4.954.967**	**6.081.940**	**5.396.699**	**3.751.336**	**6.094.222**	**4.645.186**	**2.971.231**
Sem hlutfall af Akranesi	**100,0%**	**102,4%**	**135,1%**	**125,4%**	**147,8%**	**132,8%**	**163,0%**	**144,6%**	**100,5%**	**163,3%**	**124,5%**	**79,6%**
Sem hlutfall af Akranesi	**97,7%**	**100,0%**	**131,9%**	**122,5%**	**144,4%**	**129,7%**	**159,1%**	**141,2%**	**98,2%**	**159,5%**	**121,6%**	**77,7%**

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

Akraneskaupstaður

Fasteignagjöld árið 2019.

Dæmi:

Íbúðarh.	Mat krónur	Flatarmál m2	Áætl. Vatn m3
Hús	54.350.000	198,9	1200
Bílskúr	0	0	0
Lóð	7.150.000	1180,4	0
	61.500.000	198,9	1200
			4 í heimili

Atv.hús	Mat krónur	Flatarmál m2	
Iðnaður	185.550.000	2863,1	Gætu verið frystigeymslur innifaldar í tölum
	0	0	
Lóð	31.250.000	6528	
	216.800.000	2863,1	

Íbúðarhús

	Akranes-kaupstaður	Akranes-kaupstaður	Akureyrar-bær	Sveitarf. Árborg	Garða-bær	Hafnarfj. bær	Kópa-vogur	Mosfells-bær	Reykjanes-bær	Reykjavíkur-borg	Seltjarnarnes-bær	Borgar byggð
Fasteignaskattur A	176.198	176.198	216.383	153.178	179.960	218.774	199.099	172.229	228.169	177.903	190.374	161.240
Vatnsskattur breyt	39.549	39.549	27.428	98.312	89.980	48.803	58.825	64.277	45.150	39.549	97.907	64.052
Vatnsskattur fastag	5.124	5.124	9.190	0	0	0	0	0	6.100	5.124	0	7.316
Holræsagjald A	84.403	84.403	44.639	139.921	94.716	108.545	95.025	95.591	95.070	84.403	163.178	111.818
Holræsagjald fastgj.	10.994	10.994	9.499							10.994		14.567
Lóðarleiga A	15.381	27.277	38.116	64.758	44.047	32.282	25.296	30.274	110.529	22.981	50.590	70.297
Sorpgjald	34.807	34.807	38.643	62.000	28.000	39.956	36.800	29.000	44.532	36.740	38.124	47.200
	366.456	**378.352**	**383.899**	**518.169**	**436.703**	**448.361**	**415.045**	**391.371**	**529.550**	**377.694**	**540.172**	**476.489**
Sem hlutfall af Akranesi	**100,0%**	**103,2%**	**104,8%**	**141,4%**	**119,2%**	**122,4%**	**113,3%**	**106,8%**	**144,5%**	**103,1%**	**147,4%**	**130,0%**
Sem hlutfall af Akranesi	**96,9%**	**100,0%**	**101,5%**	**137,0%**	**115,4%**	**118,5%**	**109,7%**	**103,4%**	**140,0%**	**99,8%**	**142,8%**	**125,9%**

Atvinnuhúsnæði

	Akranes-kaupstaður	Akranes-kaupstaður	Akureyrar-bær	Sveitarf. Árborg	Garða-bær	Hafnarfj. bær	Kópa-vogur	Mosfells-bær	Reykjanes-bær	Reykjavíkur-borg	Seltjarnarnes-bær	Borgar byggð
Fasteignaskattur C	3.426.307	3.426.307	4.040.055	4.303.650	5.069.420	4.422.255	4.874.260	4.910.117	3.316.719	5.604.610	3.831.335	2.460.854
Vatnsskattur breyt	569.299	569.299	394.821	460.360	295.457	284.288	211.218	239.368	649.924	569.299	290.375	922.004
Vatnsskattur fastag	5.124	5.124	18.381	0	0	0	0	0	6.100	5.124	0	7.316
Holræsagjald C	1.084.000	1.084.000	642.566	655.198	311.007	527.512	341.198	355.984	703.546	1.084.000	483.958	1.084.000
Holræsagjald fastag.	10.994	10.994	9.499							10.994		14.567
Lóðarleiga C	305.902	395.313	1.000.342	375.962	448.292	532.712	1.207.680	486.581	434.617	489.612	813.852	510.378
Sorpgjald	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5.401.626	**5.491.037**	**6.105.664**	**5.795.169**	**6.124.177**	**5.766.766**	**6.634.356**	**5.992.050**	**5.110.906**	**7.763.639**	**5.419.519**	**4.999.119**
Sem hlutfall af Akranesi	**100,0%**	**101,7%**	**113,0%**	**107,3%**	**113,4%**	**106,8%**	**122,8%**	**110,9%**	**94,6%**	**143,7%**	**100,3%**	**92,5%**
Sem hlutfall af Akranesi	**98,4%**	**100,0%**	**111,2%**	**105,5%**	**111,5%**	**105,0%**	**120,8%**	**109,1%**	**93,1%**	**141,4%**	**98,7%**	**91,0%**

Í útreikning er stuðst við að allar tölur sem taka mið af fasteignamati séu reiknaðar sem margfeldi samkvæmt upplýsingum FMR. Grunntala 1 miðað við Akranes.
0,5% reglan í vatnsskatti og fráveitugjaldi

Akraneskaupstaður

Fasteignagjöld árið 2019 án vatns- og holræsagjalds.

Dæmi:

Íbúðarh.	Mat krónur	Flatarmál m2
Hús	35.860.000	147
Bílskúr	0	0
Lóð	5.740.000	587
	41.600.000	147

Atv.hús	Mat krónur	Flatarmál m2	Rúmmál m3
Verslun	70.050.000	840	3908
	0	0	
Lóð	14.400.000	2585,2	
	84.450.000	840	

Íbúðarhús

	Akranes-kaupstaður	Akranes-kaupstaður	Akureyrar-bær	Sveitarf. Árborg	Garða-bær	Hafnarfj. bær	Kópa-vogur	Mosfells-bær	Reykjanes-bær	Reykjavíkur-borg	Seltjarnarnes-bær	Borgar byggð
Fasteignaskattur A	119.184	119.184	146.367	103.613	121.729	147.983	134.675	116.499	154.338	120.337	128.773	109.066
Lóðarleiga A	7.649	21.898	30.600	51.988	35.361	25.916	12.579	24.304	88.732	18.449	40.613	56.434
Sorpgjald	34.807	34.807	38.643	62.000	28.000	39.956	36.800	29.000	44.532	44.940	38.124	47.200
	161.640	**175.889**	**215.609**	**217.600**	**185.090**	**213.856**	**184.055**	**169.804**	**287.603**	**183.727**	**207.511**	**212.700**
Sem hlutfall af Akranesi	**100,0%**	**108,8%**	**133,4%**	**134,6%**	**114,5%**	**132,3%**	**113,9%**	**105,1%**	**177,9%**	**113,7%**	**128,4%**	**131,6%**
Sem hlutfall af Akranesi	**91,9%**	**100,0%**	**122,6%**	**123,7%**	**105,2%**	**121,6%**	**104,6%**	**96,5%**	**163,5%**	**104,5%**	**118,0%**	**120,9%**

Atvinnuhúsnæði

	Akranes-kaupstaður	Akranes-kaupstaður	Akureyrar-bær	Sveitarf. Árborg	Garða-bær	Hafnarfj. bær	Kópa-vogur	Mosfells-bær	Reykjanes-bær	Reykjavíkur-borg	Seltjarnarnes-bær	Borgar byggð
Fasteignaskattur C	1.334.648	1.334.648	1.573.721	1.676.399	1.974.689	1.722.599	1.898.668	1.912.636	1.291.960	2.183.161	1.492.418	958.575
Lóðarleiga C	121.142	182.160	460.958	173.243	206.573	245.474	478.262	224.217	200.272	225.613	375.023	235.182
Sorpgjald	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1.455.790	**1.516.808**	**2.034.678**	**1.849.642**	**2.181.262**	**1.968.072**	**2.376.930**	**2.136.852**	**1.492.232**	**2.408.774**	**1.867.441**	**1.193.757**
Sem hlutfall af Akranesi	**100,0%**	**104,2%**	**139,8%**	**127,1%**	**149,8%**	**135,2%**	**163,3%**	**146,8%**	**102,5%**	**165,5%**	**128,3%**	**82,0%**
Sem hlutfall af Akranesi	**96,0%**	**100,0%**	**134,1%**	**121,9%**	**143,8%**	**129,8%**	**156,7%**	**140,9%**	**98,4%**	**158,8%**	**123,1%**	**78,7%**

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

Akraneskaupstaður

4

Fasteignagjöld árið 2019.

Dæmi:

Íbúðarh.	Mat krónur	Flatarmál m2	Áætl. Vatn m3
Hús	35.860.000	147	1200
Bílskúr	0	0	0
Lóð	5.740.000	587	0
	41.600.000	147	1200

Atv.hús	Mat krónur	Flatarmál m2	Rúmmál m3
Verslun	70.050.000	840	3908
	0	0	
Lóð	14.400.000	2585,2	
	84.450.000	840	

4 í heimili 300m³ pr/íbúa

Íbúðarhús

	Akranes-kaupstaður	Akranes-kaupstaður	Akureyrar-bær	Sveitarf. Árborg	Garða-bær	Hafnarfj. bær	Kópa-vogur	Mosfells-bær	Reykjanes-bær	Reykjavíkur-borg	Seltjarnarnes-bær	Borgar byggð
Fasteignaskattur A	119.184	119.184	146.367	103.613	121.729	147.983	134.675	116.499	154.338	120.337	128.773	109.066
Vatnsskattur breyt	29.229	29.229	20.271	66.501	60.865	33.012	39.790	43.478	33.369	29.229	66.226	47.338
Vatnsskattur fastag	5.124	5.124	9.190	0	0	0	0	0	6.100	5.124	0	7.316
Holræsagjald A	62.379	62.379	32.991	94.646	64.068	73.423	64.277	64.660	64.308	62.379	110.377	82.640
Holræsagjald fastgj.	10.994	10.994	9.499							10.994		14.567
Lóðarleiga A	7.649	21.898	30.600	51.988	35.361	25.916	12.579	24.304	88.732	18.449	40.613	56.434
Sorpgjald	34.807	34.807	38.643	62.000	28.000	39.956	36.800	29.000	44.532	44.940	38.124	47.200
	269.367	**283.616**	**287.561**	**378.747**	**310.022**	**320.290**	**288.122**	**277.942**	**391.379**	**291.453**	**384.114**	**364.562**
Sem hlutfall af Akranesi	**100,0%**	**105,3%**	**106,8%**	**140,6%**	**115,1%**	**118,9%**	**107,0%**	**103,2%**	**145,3%**	**108,2%**	**142,6%**	**135,3%**
Sem hlutfall af Akranesi	**95,0%**	**100,0%**	**101,4%**	**133,5%**	**109,3%**	**112,9%**	**101,6%**	**98,0%**	**138,0%**	**102,8%**	**135,4%**	**128,5%**

Atvinnuhúsnæði

	Akranes-kaupstaður	Akranes-kaupstaður	Akureyrar-bær	Sveitarf. Árborg	Garða-bær	Hafnarfj. bær	Kópa-vogur	Mosfells-bær	Reykjanes-bær	Reykjavíkur-borg	Seltjarnarnes-bær	Borgar byggð
Fasteignaskattur C	1.334.648	1.334.648	1.573.721	1.676.399	1.974.689	1.722.599	1.898.668	1.912.636	1.291.960	2.183.161	1.492.418	958.575
Vatnsskattur breyt	167.026	167.026	115.836	179.324	115.089	110.738	82.276	93.241	190.680	167.026	113.110	270.505
Vatnsskattur fastag	5.124	5.124	18.381	0	0	3.876	0	0	6.100	5.124	0	7.316
Holræsagjald C	356.454	356.454	188.521	255.219	121.147	205.481	132.907	138.666	274.052	356.454	188.516	422.250
Holræsagjald fastag.	10.994	10.994	9.499							10.994		14.567
Lóðarleiga C	121.142	182.160	460.958	173.243	206.573	245.474	478.262	224.217	200.272	225.613	375.023	235.182
Sorpgjald	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1.995.388	**2.056.405**	**2.366.916**	**2.284.185**	**2.417.498**	**2.288.168**	**2.592.112**	**2.368.759**	**1.963.064**	**2.948.372**	**2.169.066**	**1.908.395**
Sem hlutfall af Akranesi	**100,0%**	**103,1%**	**118,6%**	**114,5%**	**121,2%**	**114,7%**	**129,9%**	**118,7%**	**98,4%**	**147,8%**	**108,7%**	**95,6%**
Sem hlutfall af Akranesi	**97,0%**	**100,0%**	**115,1%**	**111,1%**	**117,6%**	**111,3%**	**126,1%**	**115,2%**	**95,5%**	**143,4%**	**105,5%**	**92,8%**

Í útreikning er stuðst við að allar tölur sem taka mið af fasteignamati séu reiknaðar sem margfeldi samkvæmt upplýsingum FMR. Grunntala 1 miðað við Akranes.
Fasteignamat er gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í febrúarmánuði.
0,5% reglan í vatnsskatti og fráveitugjaldi