

Borgarráð

Álagningarhlutfall fasteignaskatta og lóðarleigu 2020

Lagt er til að álagningarhlutfall fasteignaskatta og lóðarleigu vegna ársins 2020 verði sem hér segir:

1. Hlutfall fasteignaskatts skv. a-lið 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 með síðari breytingum verði 0,18%
2. Hlutfall fasteignaskatts skv. b-lið 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 með síðari breytingum verði 1,32%
3. Hlutfall fasteignaskatts skv. c-lið 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 með síðari breytingum verði 1,32% að viðbætti hækkun um 25%, sbr. heimild í 4. mgr. sömu greinar (1,65%).
4. Hlutfall lóðarleigu fyrir íbúðarhúsalóðir verði 0,2% af fasteignamatsverði.
5. Hlutfall leigu fyrir verslunarlóðir, iðnaðarlóðir og lóðir fyrir opinberar byggingar verði 1,0% af fasteignamatsverði.

Greinargerð:

Í fjárhagsáætlun 2020 og fimm ára áætlun 2020-2024 er gert ráð fyrir að álagningarhlutföll fasteignagjalda (þ.e. fasteignaskatts og lóðarleigu) haldist óbreytt út áætlunartímabilið. Fasteignagjöld ársins 2020 eru áætluð út frá fasteignamati ársins 2020, sem hækkaði um 5,1% á milli ára, ásamt væntum tekjum af fasteignum í byggingu og lokið verður við á árunum 2019 og 2020. Eftirfarandi tafla sýnir sundurliðun fasteignagjalda:

Fasteignagjöld í m.kr.	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Íbúðarhúsnæði	4.543	4.784	5.008	5.324	5.595	5.876
Atvinnuhúsnæði	13.878	14.754	15.529	16.570	17.607	18.683
Opinbert húsnæði	2.747	3.000	3.112	3.272	3.397	3.576
Fasteignaskattar alls	21.168	22.538	23.649	25.165	26.599	28.135
Lóðaleiga	1.974	2.062	2.161	2.299	2.428	2.566
Fasteignagjöld (fasteignask. + lóðaleiga)	23.142	24.600	25.810	27.465	29.028	30.701
Þar af hlutur Reykjavíkurborgar í fasteignagjöldum	-1.708	-1.865	-1.930	-2.031	-2.114	-2.199
Nettó fasteignagjöld	21.434	22.735	23.880	25.434	26.914	28.502
% breyting milli ára		6,1%	5,0%	6,5%	5,8%	5,9%

Árin 2021-2024 er gert ráð fyrir magnaukningu fasteignagjalda í samræmi við áætlanir um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis í Reykjavík. Stuðst er annars vegar við mat frá umhverfis- og skipulagssviði á mögulegum fjölda fullgerðra íbúða í Reykjavík og hins vegar við áætlanir um uppbyggingu atvinnu- og opinbers húsnæðis. Gert er ráð fyrir að um 5.217 ný íbúðarhúsnæði verði fullgerð á árunum 2020-2024 og um 250.000 fermetrar atvinnuhúsnæðis.

Helstu óvissuþættir við mat á tekjum af fasteignagjöldum varða þróun fasteignamats íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Nýlegar mælingar sýna að fasteignamarkaður hefur náð ákveðnu jafnvægi eftir miklar verðhækkanir undanfarin ár, sbr. umfjöllun í kafla 2. Framboð af húsnæði og þá sérstaklega af minni íbúðum hefur verið að aukast á árinu þar sem uppbyggingarverkefni síðustu ára eru að skila sér inn á markaðinn. Mun meiri óvissa er hins vegar um verðþróun atvinnuhúsnæði, sem hækkað hefur mikið á síðustu árum, þar sem tiltölulega fáir kaupsamningar eru á bakvið útreikning á fermetraverði. Árið 2021 er gert ráð fyrir að fasteignamat hækki um 3,5% sem er í takt við spár greiningaraðila en það eru minni hækkunir en hafa verið undanfarin ár. Árin 2022-2024 er svo gert ráð fyrir að fasteignamat þróist í takt við hækkun launa en launaþróun hefur sögulega séð reynst þokkaleg skýribreyta fyrir þróun íbúðaverðs.

Helstu forsendur, % br. milli ára	2020	2021	2022	2023	2024
Magnaukning heild	1,1%	1,4%	1,1%	1,5%	1,7%
Hækkun fasteignamats milli ára	5,1%	3,5%	5,3%	4,2%	4,1%

Dagur B. Eggertsson