



Reykjavík, 19. mars 2021

Nefndasvið Alþingis  
b.t. efnahags- og viðskiptanefndar  
Austurstræti 8–10  
101 Reykjavík  
[nefndasvid@althingi.is](mailto:nefndasvid@althingi.is)

### Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á ýmsum lögum um álagningu fasteignaskatta (atvinnuhúsnæði)

Hinn 13. nóvember lögðu þingmenn Miðflokksins fram á Alþingi frumvarp til laga um breytingu á ýmsum lögum um álagningu fasteignaskatta (pskj. 336 í 301. máli). Frumvarpið inniheldur tillögur að tveimur bráðabirgðaákvæðum, annars vegar ákvæði þess efnis að skráningu matsverðs atvinnuhúsnæðis skuli á árinu 2021 miða við ætlað gangverð þeirra í aprílmánuði sama ár og hins vegar ákvæði sem ætlað er að veita sveitarfélögum heimild til að lækka eða fella niður fasteignaskatt af atvinnuhúsnæði þar sem atvinnurekstur hefur stöðvast um lengri eða skemmri tíma af völdum COVID-19-farsóttarinnar á tímabilinu frá 1. mars 2020 til 30. júní 2021. Síðarnefnda ákvæðinu er ætlað að koma eigendum húsnæðisins og leigutökum til góða og er það gert að skilyrði rekstrarstöðvun hafi varað um tiltekinn tíma eða að tekjufall hafi numið tilteknu marki.

Í greinargerð frumvarpsins segir m.a.:

Fasteignaskattur er verulega stór hluti af kostnaði við rekstur atvinnuhúsnæðis en með atvinnuhúsnæði er átt við fasteignir sem eru skráðar sem slíkar í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Hlutfall fasteignaskatts í leiguverði atvinnuhúsnæðis getur numið 15–20%. Fasteignaskattur hvers árs er ákvarðaður á grunni fasteignamats sem ætlað er að endurspegla verðmæti fasteigna í febrúarmánuði árið áður. Þá er miðað við gangverð þeirra í viðskiptum miðað við heimila og mögulega nýtingu, sbr. ákvæði 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna. Af þessari viðmiðun leiddi að fasteignaskattur af atvinnuhúsnæði sem innheimt var í ár hækkaði um 6,9% frá því sem var á síðasta ári.

Fyrir árið 2021 hækkar fasteignamat atvinnuhúsnæðis um 1,7% að meðaltali. Því veldur að matið miðar við aðstæður eins og þær voru í febrúar og tekur ekkert tillit til þess að nýting fjölmargra tegunda fasteigna hrundi mánuði síðar. Við blasir að fráleitt er að leggja á og innheimta fasteignaskatta á atvinnuhúsnæði þar sem litlar sem engar tekjur hafa komið inn frá því í marsmánuði og horfur eru á að það ástand vari fram á sumar 2021.

Samtökin eru sammála þessu mati en telja að mun lengra þurfi að ganga en lagt er upp með í frumvarpinu.

Fasteignaskattur tekur mið af fasteignamati ársins á undan. Í ljósi efnahagslegra áhrifa heimsfaraldurs COVID-19 er auðsætt er að þær tekjuforsendur sem fasteignamat hefur byggt á eru í ýmsu tilliti brostnar og þar með er ófært að byggja á slíkum forsendum. Í því samhengi er sú tillaga sem kemur fram í 1. gr. frumvarpsins skynsamleg. Tillagan tekur hins vegar ekki

á þeim kerfislegu annmörkum sem eru á fyrirkomulagi fasteignaskatta sem munu að óbreyttu reynast atvinnurekendum verulega erfiðir viðfangs til langrar framtíðar.

Fasteignaskattur er lagður á fasteignir og skattstofninn er fasteignamat eignar. Fasteignaskattstekjur sveitarfélaga af atvinnuhúsnæði hafa aukist verulega á undanförunum árum. Tekjuaukningin á m.a. rót sína að rekja til breyttrar aðferðar Þjóðskrár við fasteignamat verslunar- og skrifstofueigna og eigna fyrir léttan iðnað. Árið 2014 hóf stofnunin að beita tekjaaðferð við endurmat fasteigna þar sem gert er ráð fyrir að kaupverð sé jafnt þeim núvirtu hreinu tekjum sem hafa má af fasteign að gefinni tiltekinni ávöxtunarkröfu. Aðgerðin byggist á upplýsingum um tekjur sem afla má af fasteignum og kostnaði vegna fasteigna og grundvallast á þeirri forsendu að algengast sé að slíkar tekjur séu af leigu. Þegar árið 2015 hafði tekjaaðferðin áhrif til hækkunar við álagningu fasteignaskatts. Þannig hækkaði fasteignamat á atvinnuhúsnæði að meðaltali um 12,4% árið 2015, 2,3% árið 2016, 7,6% árið 2017, 9,1% árið 2018, 6,9% árið 2019. Á milli árána 2015 og 2019 hækkaði fasteignamat atvinnuhúsnæðis því að meðaltali um 44,3% sem ætla má að hafi aftur skilað sér í ríflega 28% hækkun tekna af fasteignasköttum ef miðað er við skatthlutfallið 1,32%. Til samanburðar hækkaði vísitala neysluverðs á tímabilinu frá upphafi árs 2016 til ársloka 2019 um 10,52% og byggingarvísitala um tæp 14,2%. Borið saman við okkar helstu nágrannaríki er skatthlutfall fasteignaskatts á atvinnuhúsnæði afar hátt á Íslandi og ekki til staðar varúðarreglur sem þar tíðkast og draga úr neikvæðum áhrifum árlegra hækkana. Í því ljósi hafa atvinnurekendur borið hækkanirnar af fullum þunga. Raunverulegt hámarksálagningarhlutfall fasteignaskatta á atvinnuhúsnæði nemur 1,65% af fasteignamati um þessar mundir. Stór hluti sveitarfélaga leggur á fasteignaskatta í nánd við hið lögbundna hámark. Átti það t.d. við um Reykjavíkurborg en um 51% alls atvinnuhúsnæðis í landinu er í því sveitarfélagi. Í ljósi framangreinds er réttlætjanlegt og eðlilegt að lækka varanlega raunverulegt skatthlutfall fasteignaskatts.

Með samþykkt 14. gr. laga um breytingu á ýmsum lögum til að mæta efnahagslegum áhrifum heimsfaraldurs kórónuveiru, nr. 25/2020, var gjaldendum fasteignaskatts, sem eiga við tímabundna rekstrarörðugleika að stríða vegna tekjufalls, heimilað að óska eftir frestun á allt að þremur greiðslum fasteignaskatts á gjalddaga 1. apríl 2020–1. janúar 2021. Við lögfestinguna var augsjáanlega haft að leiðarljósi að efnahagsvandinn væri tímabundinn. Frá þeim tíma hefur staðan breyst í grundvallaratriðum og hafa stjórnvöld að ýmsu leyti hert sóttvarnaaðgerðir sem áður höfðu verið mildaðar en mildað þær að nýju að undanförunu. Aðgerðir á landamærum eru mjög harðar. Afleiðingar aðgerðanna koma að mörgu leyti fram á mjög erfiðum tíma og endurspegladist það t.d. í umfangsmiklum afbókunum erlendra aðila á ferðaþjónustu innanlands, jafnvel langt fram í tímann. Ferðaþjónustan hefur ekki einvörðungu reynst einn mikilvægasti hlekkurinn við öflun gjaldeyrstekna heldur hefur hún stutt ríkulega við jákvæða byggðapróun. Má jafnvel halda því fram að í henni sé fólgin sá byggðastuðningur sem lengi hefur verið leitað að. Jákvæð áhrif ferðaþjónustunnar hafa jafnframt komið fram í blómlegum vexti verslunar og þjónustu víða um land og það hefur væntanlega ekki farið fram hjá nokkrum Íslendingi sem ferðaðist innanlands þetta sumarið.

Heimsfaraldur COVID-19 og sóttvarnaaðgerðir stjórnvalda víða um heim hafa valdið því að framboðs- og eftirspurnarhliðar heimshagkerfisins hafa raskast. Frá því undir seinni hluta marsmánaðar 2020 hefur Alþingi samþykkt ýmis lög í þeim tilgangi að styðja bæði atvinnurekendur og launþega, halda uppi atvinnustigi og þar með stuðla að minni samdrætti en ella. Eiga þær ráðstafanir það sammerkt að þeim er ætlað að tryggja að atvinnulífið verði í

stakk búið til þess að taka kröftuglega við sér þegar áhrif heimsfaraldursins taka að réna og viðspyrnan hefst. Á meðan virkjuðust sjálfvirkir sveiflujafnarar sem drógu í ýmsu tilliti úr byrði skattgreiðenda og studdu við bak þeirra sem urðu fyrir atvinnumissi. Eins og leiða má af umfjöllun í greinargerð þingsályktunartillögu fjármála- og efnahagsráðherra um breyting á fjármálastefnu 2018–2022 (þskj. 2031 í 968. máli á síðasta löggjafarþingi) er það verkefni efnahagsstjórnarinnar að taka á sig stóran hluta efnahagshögsins.

**Samtökin lýsa ánægu með þá tillögu sem kemur fram í 2. gr. frumvarpsins enda er hún í ágætu samræmi við hugmyndir samtakanna frá síðasta vori og hausti. Hins vegar telja samtökin að tillaga 1. gr. taki ekki nægilega á þeim kerfislega vanda sem hlýst af samspili fasteignamats og fasteignaskatts. Í því ljósi leggja samtökin til að í frumvarpinu verði aðeins kveðið á um breytingar á lögum um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995, og 1. gr. orðist svo:**

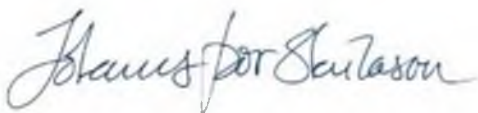
Eftirfarandi breytingar verða á 3. gr. laganna:

1. Í stað hlutfallstölunnar „1,32%“ í c-lið 3. mgr. kemur: 1,25%.
2. Í stað orðanna „hundraðshluta þá sem tilgreindir eru í a- og c-liðum 3. mgr. þessarar greinar, öðrum eða báðum stafliðum“ í 4. mgr. kemur: hundraðshluta sem tilgreindur er í a-lið 3. mgr.

Samhliða þarf eðlilega að fella kafla og kaflaheiti brott og breyta heiti frumvarpsins. Ætla má að áhrif tillögunnar á tekjur sveitarfélaga verði neikvæð og gætu numið um 6–7 milljörðum kr. á ári miðað við verðlag ársins 2020.

Virðingarfyllst,

f.h. SAF – Samtaka ferðaþjónustunnar og SVP – Samtaka verslunar og þjónustu



Jóhannes Þór Skúlason  
framkvæmdastjóri SAF



Andrés Magnússon  
framkvæmdastjóri SVP