

Tillaga til þingsályktunar

um mat á fasteignum og um álagningarstofn fasteignaskatts.

Flm.: Atli Gíslason, Jón Bjarnason, Steingrímur J. Sigfússon,
Þuríður Backman, Ögmundur Jónasson.

Alþingi ályktar að fela félagsmálaráðherra og fjármálaráðherra sameiginlega að skipa nefnd til að gera tillögur um breytingar á reglum um ákvörðun matsverðs íbúðarhúsnæðis samkvæmt lögum nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, og á reglum um álagningarstofn og álagningu fasteignaskatts samkvæmt lögum nr. 4/1995, um tekjustofna sveitarfélaga. Skal nefndin leita leiða til að finna nýjan álagningargrundvöll fasteignaskatts þannig að álagning endurspegli kostnað sveitarfélaga af þjónustu við íbúðareigendur, enn fremur að rofin verði tengsl álagningarstofns við skyndilegar breytingar á markaðsverði íbúða og álagning fasteignaskatts taki fremur breytingum í takt við almennar verðlagshækkunarir.

Nefndin skili tillögum sínum fyrir 1. janúar 2006.

Greinargerð.

Umtalsverðar breytingar voru gerðar á þágildandi lögum nr. 94/1976, um skráningu og mat á fasteignum, með lögum nr. 47/2000 og í kjölfarið voru þau endurútgefin með áorðnum breytingum. Á sama tíma hófst Fasteignamat ríkisins handa við endurmat á öllu íbúðarhúsnæði í landinu. Leiddi endurmatið til verulegra hækkana á áðurgildandi fasteignamati íbúðarhúsnæðis. Bæði ríkisstjórnin og sveitarstjórnir lýstu því yfir að endurmatið mundi ekki leiða til hækkana á eignarskatti og fasteignaskatti. Raunin varð önnur. Við álagningu gjaldárið 2002 greiddu framteljendur sem áttu ekki aðrar eignir en skuldlausar tveggja til fjögurra herbergja íbúðir eignarskatt í fyrsta skipti á ævinni. Fasteignaskattar hafa einnig hækkað vegna endurmatsins og enn frekar á grundvelli verulegra hækkana á markaðsverði íbúðarhúsnæðis, en skv. 27. gr. laga nr. 6/2001 skal matsverð fasteignar vera gangverð hennar umreiknað til staðgreiðslu. Íbúðaverð hækkaði á öllu landinu milli árána 2003 og 2004, að Vestfjörðum undanskildum. Verð á íbúðarhúsnæði á Austurlandi hækkaði mest, um tæp 35%. Í Reykjavík nam hækkunin tæpum 14%, á Norðurlandi vestra 12,1% og á Norðurlandi eystra 10,6%. Í öðrum landshlutum nam hækkunin 9–10%, nema á Vestfjörðum, eins og áður segir, þar sem íbúðaverð lækkaði um 1,7%. Almennt má segja að hækkun matsverðs íbúðarhúsnæðis milli árána 2003 og 2004 hafi numið að meðaltali rúmum 10% umfram almennar verðlagshækkunarir samkvæmt vísitölu neysliverðs og hefur haft í för með sér sambærilega hækkun fasteignaskatta. Allt bendir til þess að matsverð fasteigna muni hækka verulega umfram almennt verðlag á þessu ári vegna mikillar eignaverðbólgu sem hófst á síðasta ári. Eignaverð hækkaði um 4,1% að raunvirði í janúar sl. og síðustu 12 mánuði um rúmlega 25%. Fasteignaskattar eru í eðli sínu gjöld sem er ætlað að mæta kostnaði sveitarfélaga við að þjónusta fasteignaeigendur og eru lögð á óháð tekjum. Útsvar er hins vegar lagt á sem hlutfall af tekjum, tekjuskattsstofni. Veruleg hækkun á markaðsverði íbúðarhúsnæðis síðustu mánuði og fyrirjábanleg hækkun á þessu ári umfram almennar verðlagshækkunarir ætti að mati

flutningsmanna ekki að hafa áhrif á stofn til álagningar fasteignaskatts. Kostnaður sveitarfélaga af þjónustu við íbúðaeigendur eykst ekki í réttu hlutfalli við hækkun á markaðsverði íbúða. Þessi eignaverðbólga hefur bitnað og mun bitna harðast á þeim sem lægstar hafa tekjurnar, svo sem eldri borgurum og einstæðum foreldrum. Þá má halda því fram með gildum rökum að viðmiðun fasteignamats við gangverð, markaðsverð, mismuni sveitarfélögum. Er þannig ljóst að sveitarfélög á Vestfjörðum standa afar höllum fæti og er fjárhagsstaða þeirra þó nógu slæm fyrir vegna fólksfækkunar. Er brýnt að setja nýjar reglur um álagningarstofn fasteignaskatts og styrkja tekjustofna sveitarfélaga með öðrum hætti en síhækkandi fasteignasköttum, sem eins og fyrr segir eru lagðir á óháð tekjum. Er brýnt að álagningargrundvelli fasteignaskatts verði breytt fyrir álagningu árið 2006 svo að íbúðar-eigendur þurfi ekki að sæta álögum umfram almennar verðlagshækkanir og að sveitarfélögum sé ekki mismunað.