

Tillaga til þingsályktunar

um mat á fasteignum og um álagningarstofn fasteignaskatts.

Flm.: Kolbrún Halldórsdóttir, Jón Bjarnason, Steingrímur J. Sigfússon,
Hlynur Hallsson, 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, sumarbústaða og sumarbústaðalóða, 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. Nefndin leiti leiða til að finna nýjan álagningargrundvöll fasteignaskatts svo að álagning endurspegli kostnað sveitarfélaga af þjónustu við íbúðar- og sumarbústaðaeigendur og eigendur sumarbústaðalóða. Þannig verði tengsl álagningarstofns við skyndilegar breytingar á markaðsverði fasteigna rofin en í stað þessi taki álagning fasteignaskatts breytingum í takt við almennar verðlagshækkunarir.

Nefndin skili tillögum sínum fyrir 1. september 2006.

Greinargerð.

Þingsályktunartillaga þessi var lögð fram á 131. löggjafarþingi en komst ekki á dagskrá. Fyrsti flutningsmaður hennar var Atli Gíslason. Síðan þá hefur Fasteignamat ríkisins kynnt endurmat á sumarbústöðum og sumarbústaðalóðum og tekur tillagan mið af því og er nú flutt á ný, aukin og endurbætt.

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 og síðar á mati sumarbústaða og sumarbústaðalóða. Leiddi endurmatið til verulegra hækkana á áður gildandi fasteignamati þessara fasteigna. 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. 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, að Vestfjörðum undanskildum, milli árana 2003 og 2004. 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 árana 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. Það sýna m.a. skýrslur Hagtíðinda Hagstofu Íslands frá 3. maí 2005 og vorskýrsla ASÍ 2005, en þar er að finna tölur um hækkun íbúðaverðs fram til apríl á þessu ári. Upplýsingar liggja fyrir um að fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hafi hækkað um rúm 38% á rúmu ári miðað við maí 2005. Þar af hafi sérþýli hækkað mun meira en fjölbýli, eða um 54% á móti 34%.

Í sumar lauk Fasteignamat ríkisins endurmati sumarbústaða og óbyggðra sumarbústaðalóða og tók hið nýja mat gildi 1. september sl. Breytingar á matinu eru mjög mismunandi eftir stærð og staðsetningu en meðalhækkun á mati sumarhúsa samkvæmt því er 23,8%. Dæmi eru um 685% hækkun á lóðamati í Eyja- og Miklaholtshreppi (sjá fylgiskjal II).

Fasteignaskattar eru í eðli sínu gjöld sem er ætlað að mæta kostnaði sveitarfélaga við að þjónusta fasteignaeigendur og eru lögð á eignir óháð tekjum. Útsvar er hins vegar lagt á sem hlutfall af tekjum, tekjuskattsstofni. Veruleg hækkun á markaðsverði íbúðarhúsnæðis síðustu mánuði og fyrirsjáanleg hækkun á þessu ári umfram almennar verðlagshækkunar ætti að mati flutningsmanna ekki að hafa áhrif á stofn til álagningar fasteignaskatts. Kostnaður sveitarfélaga af þjónustu við íbúðar- og sumarbústaðaeigendur og eigendur sumarbústaðalóða eykst ekki í réttu hlutfalli við hækkun á markaðsverði þessara fasteigna. Þessi eignaverðbólga hefur bitnað og mun bitna harðast á þeim sem lægst 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. Í því skyni þarf að breyta álagningargrundvelli fasteignaskatts fyrir álagningu árið 2007 svo að íbúðar- og sumarbústaðaeigendur og eigendur sumarbústaðalóða þurfi ekki að sæta álögum umfram almennar verðlagshækkunar og að sveitarfélögum sé ekki mismunað.

Vinstri hreyfingin – grænt framboð hefur fullan skilning á þörfum sveitarfélaganna í landinu til að skjóta styrkari stoðum undir fjárhag sinn. Það sýnir málflutningur þingmanna flokksins á undangengnum þingum. Í því sambandi má t.d. nefna frumvarp um breytingu á lögum um tekjustofna sveitarfélaga, sem þingflokkurinn flutti á síðasta löggjafarþingi (þskj. 194 – 194. mál) og umræðu utan dagskrár um fjárhagsleg samskipti ríkis og sveitarfélaga, sem þingflokkurinn stóð fyrir 16. apríl 2004. Í málflutningi þingmanna Vinstri hreyfingarinnar – græns framboðs hafa komið fram raunhæfar tillögur sem eru til þess fallnar að efla fjárhagsstöðu sveitarfélaganna til langs tíma, þær tillögur taka heildstætt á vanda sveitarfélaganna og ganga út frá því að ríkisvaldið beri þar talsverða ábyrgð. Það er því mat flutningsmanna þessarar tillögu að tillögur fjármálaráðuneytisins um skyndihækkun fasteignamats í því skyni að efla fjárhag sveitarfélaganna séu vanhugsáðar og taki ekki á rótum vandans.

Fylgiskjal I.

Egill Ólafsson:

Fasteignamat ríkisins hefur endurmetið verðmæti sumarbústaða. (Morgunblaðið, 30. júlí 2005.)

Matið hækkaði um 24%.

Í landinu eru núna rúmlega 8.800 sumarbústaðir.

Samkvæmt nýju endurmati Fasteignamats ríkisins á verðmæti sumarbústaða eru 8.814 sumarbústaðir á landinu öllu. Þar af eru um 4.500 bústaðir á Suðurlandi og 2.045 á Vesturlandi. Flestir bústaðir eru í Grímsnes- og Grafningshreppi, 1.852 og Bláskógarbyggð 1.486, en í þessum tveimur sveitarfélögum eru 38% af öllum sumarbústöðum á landinu. Þá eru til í landinu 5.630 óbyggðar sumarbústaðalóðir.

Fasteignamat ríkisins hefur lokið endurmati á sumarbústöðum og samkvæmt því hækkar matið um 8.991 milljón eða um 24%. Lóðamatið hækkar enn meira eða um 41%. Samkvæmt eldra mati var verðmæti sumarbústaða og lóða rúmlega 37,7 milljarðar en er í nýja matinu 46,7 milljarðar. Þetta er hækking um 9 milljarða.

Haukur Ingibergsson, framkvæmdastjóri Fasteignamats ríkisins, segir að þetta endurmat á sumarbústöðum og sumarbústaðalóðum sé sérstök aðgerð sem ráðist sé í, en að jafnaði sé fasteignamati þeirra breytt með einföldum framreikningsaðferðum. Samkvæmt lögum eigi fasteignamat að endurspeglar raunvirði fasteigna á hverjum tíma og tímabært hafi verið að fara í þetta endurmat.

Lóðamat hækkar um 41%.

Í tilkynningu frá Fasteignamatinu kemur fram að við endurmatið sé stuðst við kaupsamninga um sumarbústaði og lóðir frá árunum 2002 til 2005. Fasteignamat húss (húsmat) byggir nú sem áður á afskrifuðu endurstofnverði ásamt staðsetningaráhrifum. Endurstofnverð sé áætlaður endurbyggingarkostnaður. Fasteignamat lóðar (lóðarmat) sé nú fengið með lóðarmatsformúlum. Þær formúlur byggir á stærð lóðar og staðsetningu. Þar með sé lóðarmat sumarbústaðalóða komið í sama farveg og mat lóða í þéttbýli.

Fasteignamat (það er húsmat + lóðarmat) sumarbústaðanna var samkvæmt eldra mati samtals 37.751 milljónir en verður eftir endurmatið 46.742 milljónir. Samtals er hækkingin 8.991 milljónir eða 24%. Hækking húsmats er samtals 6.570 milljónir eða 21%. Lóðarmatið hækkar hins vegar úr 5.842 milljónum í 8.264 milljónir. Þetta er hækking um 2.421 milljónir eða 41%. Breytingarnar á fasteignamatinu eru mjög mismunandi eftir stærð og staðsetningu. Þannig lækkaði fasteignamat 580 eigna, en 8.234 eignir hækkuðu eða stóðu í stað. Lóðarmat 1.645 sumarbústaða lækkaði en lóðarmat 7.169 sumarbústaða hækkaði.

Verðmætustu sumarbústaðirnir samkvæmt nýja matinu eru á Suðvesturlandi. Þannig er algenget verð á 50 fermetra sumarbústað á Suðvesturlandi 5–6 milljónir á meðan það er innan við 3,5 milljónir í öðrum landshlutum.

Eigendur fasteigna hafa fengið upplýsingar um endurmatið og eldra matið. Þeir geta gert athugasemdir við matið en frestur til að skila þeim rennur út 15. ágúst nk.

Tekjur Bláskógabyggðar aukast um 10–15 milljónir.

Ragnar Snær Ragnarsson, sveitarstjóri Bláskógabyggðar, sagði að hækkun á fasteignamati sumarbústaða væri svipuð og á fasteignum almennt. Í fyrra hefði hækkunin verið um 5% en í ár væri hún 24%.

„Framboð á lánum til sumarbústaða hefur aukist verulega og eftirspurnin hefur aukist í samræmi við það. Það hefur því komið gríðarlegur kippur í þennan markað. Aukningin er meiri en sennilega nokkru sinni fyrr. Verð á bústöðum hefur hækkað mikið í kjölfar aukins lánsframboðs. Það er stærri hópur en áður sem telur sig hafa tök á að eignast sumarhús,“ sagði Ragnar og bætti við að hann ætti ekki von á að þessi hækkun héldi áfram með sama hætti. Markaðurinn myndi ná jafnvægi.

Mikið framboð er á sumarbústaðalóðum og víða um land má sjá skilti þar sem lóðir eru boðnar til sölu. Ragnar sagði að mest eftirspurn væri eftir lóðum við vötn og ár og lóðum þar sem heitt vatn er í boði. Hann sagði að í Bláskógabyggð hefðu menn verið að ljúka gerð aðalSKIPULAGS og í kjölfarið hefðu landeigendur ráðist í deiliskipulag og í framhaldinu boðið talsvert af lóðum til sölu. „Það eru dæmi um að lóðir sem eru vel staðsettar hafi selst upp á nokkrum mánuðum,“ sagði Ragnar.

Hækkun á fasteignamati þýðir að fasteignagjöld hækka og tekjur sveitarfélaganna af þessum tekjustofni aukast. Á þessu ári fær Bláskógabyggð um 46 milljónir í fasteignagjöld, þar af 35–40 milljónir frá sumarhúsaeygendum. Samkvæmt endurmati Fasteignamats ríkisins hækkar matið á sumarbústöðum í Bláskógabyggð um 30%. Ragnar sagði að þetta þýddi 10–15 milljóna tekjuaukningu fyrir sveitarfélagið.

Ragnar sagði að nokkuð algengt væri að eigendur sumarbústaða spyrðust fyrir um hvað sveitarfélagið gerði eiginlega við þessar tekjur og hvaða þjónustu þeir fengju í staðinn. Því væri til að svara að sveitarfélagið sæi um brunavarnir og nýlega hefði það keypt tvo slökkviliðsbíla fyrir um 30 milljónir, en rekstrarkostnaður þeirra væri um 9 milljónir á ári. Sveitarfélagið ræki sundlaug, sæi um heflun vega og snjómokstur um páska. Þá niðurgreiddi það sorphreinsun.

Fylgiskjal II.

Mikil hækkun á mati sumarhúsa og óbyggðra sumarhúsalóða.

(Bændablaðið, 30. ágúst 2005.)

Fasteignamat ríkisins hefur lokið endurmati sumarbústaða og óbyggðra sumarhústaðalóða og tekur það gildi 1. september 2005. Mjög mikil hækkun verður á matinu og þá alveg sérstaklega á óbyggðum lóðum. Dæmi er um hækkun á lóðamati upp á 685% í Eyja- og Miklaholtshreppi en þar eru 18 óbyggðar lóðir. Meðalhækkun á mati sumarhúsa er 23,8%.

Til endurmats fasteignamats komu allir sumarbústaðir á sumarbústaðalóðum. Það voru 8.814 fasteignir. Á Suðurlandi voru 4.500 sumarbústaðir, á Vesturlandi 2.045, á höfuðborgarsvæðinu og Reykjanesi voru 969 sumarbústaðir, á Norðurlandi 761, á Vestfjörðum 294 og á Austurlandi voru 245 sumarbústaðir. Þar til viðbótar komu til endurmats 5.630 óbyggðar sumarhústaðalóðir.

Breytingarnar á fasteignamatinu eru mjög mismunandi eftir stærð og staðsetningu. Þannig lækkaði fasteignamat 580 eigna, en 8.234 eignir hækkuðu eða stóðu í stað. Lóðamat 1.645 sumarbústaða lækkaði en lóðamat 7.169 sumarbústaða hækkaði. Meðalhækkun fasteignamats sumarbústaða, þar sem eldra fasteignamat var 100 þús. kr. eða hærra (8.222 eignir), reyndist vera 37%. Meðalhækkun lóðamats sumarbústaða, þar sem eldra lóðamat var 5 þús. kr. eða hærra (6.830 eignir), reyndist vera 125%. Meðalhækkun fasteignamats þeirra 580 eigna sem lækkuðu var 10%. Meðalhækkun lóðamats eignanna 1.645 var 22%.

Lóðamat óbyggðra lóða lækkaði í 1.918 tilfellum, en hækkaði eða stóð í stað í 3.712 tilfellum. Meðalhækkun 2.514 lóða, þar sem eldra lóðamat var 5 þús. kr. eða hærra, reyndist vera 176%. Meðalhækkun lóðanna 1.918 reyndist vera 25%.

Hægt er að kæra niðurstöðu endurmats til Yfirfasteignamatsnefndar eftir gildistöku þess 1. september 2005 eða síðar þegar endanleg ákvörðun Fasteignamats ríkisins vegna innsendra athugasemda liggur fyrir. Kærufrestur er ávallt þrjú mánuðir.

Sumarbústaðaeignirnar 8.814 voru metnar í 10.925 matseiningum. Fasteignamat (það er húsmat + lóðamat) sumarbústaðanna var samtals 37.751 millj. kr. en verður eftir endurmatið 46.742 millj. kr. Samtals er hækkunin 8.991 millj. kr. eða 24%. Húsmatið var samtals 31.909 millj. kr. en verður 38.479 millj. kr. Samtals er hækkun húsmats 6.570 millj. kr. eða 21%. Lóðarmatið var 5.842 millj. kr. en verður eftir endurmatið 8.264 millj. kr. Samtals er hækkunin 2.421 millj. kr. eða 41%.

Lóðamat óbyggðra sumarbústaðalóða var 3.308 millj. kr. en verður eftir endurmatið 3.952 millj. kr. Samtals er hækkunin 644,8 millj. kr. eða 19%.

Fylgiskjal III.

Hörður Bergmann:

Sumarhús sem tekjustofn sveitarfélaga.

(Morgunblaðið, 7. ágúst 2005.)

Hvort skyldum við lifa tíma skattalækkana eða -hækkana um þessar mundir? Fjármálaráðherrann fullyrðir eitt en gerir annað. Samkvæmt frétt á vefsíðum Fasteignamats ríkisins er nú lokið endurmati að beiðni fjármálaráðuneytisins sem tekur til sumarbústaða og sumarbústaðalóða. Morgunblaðið greinir svo frá hinn 30. júlí að hækkunin nemi 24% og lóðarmatið út af fyrir sig hækki um heil 41%. Framundan virðist því stórhækkun fasteignaskatta á þeim tíunda hluta fjölskyldna í landinu sem eiga sumarhús, auk þeirrar hækkunar fasteignaskatta sem þær bera vegna þróunar á fasteignaverði í þéttbýli. Félagar í stéttarfélögum, sem leigja sumarhús, eiga einnig von á góðu.

Réttlát skattlagning er eitt mikilvægasta pólitíska verkefnið sem handhafar valds í stjórn-sýslunni hafa. Tilgangur með þessari ádrepu er að benda á úrelta og ósanngjarna skattheimtu sem fjármálaráðherrann er nú að auka með umræddu endurmati og greina leið til úrbóta. Í hverju felst fáránleiki þeirra fasteignaskatta sem lagðir eru á félög og fjölskyldur sem eiga sumarbústað?

Við blasir að þær nota ekki þá þjónustu sem kostar sveitarfélög mest, þ.e. rekstur skóla og íþróttahúsa. Þá ber þess að geta að eigendur sumarbústaða borga sérstaklega helstu þjónustu sem þeir þurfa á að halda, þ.e. sorphirðu- og rotþróagjald. Því er augljóst að það er úrelt og ósanngjarnt að lagður sé skattur á sumarhús í sama hlutfalli og á íbúðarhúsnæði og að sumarhúsalóðir séu skattlagðar margfalt á við annað land til sveita. Fáránleikinn verður skýrari eftir því sem árin líða og fasteignaskattar fólks úr þéttbýli fara að standa undir meginhluta útgjalda sumra sveitarfélaga á landsbyggðinni.

Þetta mál má setja í fróðlegt samhengi: Hverju er unnt að breyta í lýðræðisþjóðfélagi af því tagi sem við búum í? Reynslan sýnir að hægt er að afnema í áföngum hátekjuskatt og eignaskatt, þeir ríku hafa sitt fram. Öðru máli gegnir um lítilmagna sem sækjast eftir sveita-sælu og eru að pota niður plöntum á skikum sem þeir hafa erfð eða keypt. Nú verða þeir að fara að gæta sín til þess að geta greitt skattinn sem hækkar eftir því sem meira er ræktað! Landssamband sumarhúsaeigenda hefur lengi talað fyrir daufum eyrum við forystu Sambands íslenskra sveitarfélaga um takmarkaða þjónustu sem fæst fyrir síhækkandi gjaldtöku. Varla þýðir að ræða við þá um lækkun umræddra skatta. Það er óskastaða fyrir sveitarstjórnarmenn að geta látið aðra en sveitungana sem kjósa þá borga framkvæmdir sínar! Lýðræði okkar er enn vanþroska, gæsla almannahagsmuna er veik en sérhagsmuna sterk.

Hvert skal þá snúa máli sínu? Er von til þess að eitthvert stjórn málafl þori að styggja sveitarstjórnarmenn í þeim 5–6 sveitarfélögum á landsbyggðinni sem mest græða á umræddu endurmati og úreltri álagningu fasteignagjalda? Er til stjórn málaflökkur sem gætir almannahags í dæmi sem þessu og er tilbúinn að breyta lögum um tekjustofna sveitarfélaga í því skyni? T.d. þannig að fasteignagjald á sumarbústaði verði fjórðungur þess sem lagt er á íbúðarhúsnæði og hætt verði að skattleggja landið umfram aðrar lóðir í sveit?

Ég á ekki von á því. Fólkið, sem borgar samkvæmt núgildandi lögum skatta af tómsundavinnu sinni án þess að fá nokkuð sem heitir fyrir gjaldið, er of ósamstætt og illa skilgreint sem hagsmunaaðili til að geta vænst stuðnings frá alþingismönnum. En margir hljóta að skila athugasemdum um nýja matið til Fasteignamats ríkisins fyrir 15. ágúst. Og það verður að binda nokkrar vonir við Landssamband sumarhúsaeigenda og stéttarfélögin. Ef þau samtök beita sér markvisst í málinu og upplýsa betur hvað er að gerast kann eitthvað að þokast til.