

Fjármálaráðherra
Bjarni Benediktsson
Fjármála- og efnahagsráðuneytinu
Arnarhvoli við Lindargötu
101 Reykjavík

Reykjavík, 29. janúar 2019

Efni: Endurskoðun á útreikningi og álagningu fasteignagjalda

Félag atvinnurekenda (FA) vísar til viðtals við fjármálaráðherra í riti Frjálsrar verzlunar, *300 stærstu 2017/2018*, sem út kom í síðasta mánuði. Þar var fjallað um gífurlegar hækkunir á fasteignamati atvinnuhúsnæðis og þar með á skattbyrði fyrirtækja. „Þótt hækkun fasteignamats haldist stundum í hendur við hækkun tekna þá er engin trygging fyrir því að svo sé,“ er haft eftir ráðherra í viðtalinu. „Það getur haft þær afleiðingar að án þess að fólk hafi mikið meira á milli handanna hafi fasteignagjöldin, vegna einhverrar stöðu sem kemur upp á fasteignamarkaði, hækkað mjög verulega. Þetta hefur aukið skattlagningu og á síðustu árum erum við með mjög skýr dæmi um að þetta bitnar með mjög ósanngjörnum hætti á mörgum. Ég held að það sé full ástæða til að skoða þetta. Ef við ætlum að breyta þessu þá þarf að gera það í samhengi við tekjuskiptingu ríkis og sveitarfélaga.“

44% hækkun á fjórum árum...

FA fagnar þessum ummælum ráðherra. Að mati félagsins ríkir ólögmætt og ótækt ástand hvað varðar fasteignaskatta á atvinnuhúsnæði. Skattbyrði fyrirtækja vegna fasteignagjalda á atvinnuhúsnæði hefur þyngzt mjög á síðustu árum. Þannig voru fasteignagjöld á atvinnuhúsnæði á landinu öllu rétt tæpir 16 milljarðar króna árið 2014. Á síðasta ári voru þau tæplega 23 milljarðar. Sjö milljarða króna hækkun á fjórum árum samsvarar um 44% hækkun, sem er langt umfram verðlagspróun eða önnur skynsamleg viðmið. Oft og iðulega er ekkert að gerast í afkomu eða greiðslugetu fyrirtækjanna sem auðveldar þeim að standa undir sífellt þyngri skattbyrði.

... og dæmi um 98% á þremur árum

Í mörgum tilvikum hafa hækkunir fasteignagjalda á atvinnuhúsnæði verið langtum meiri vegna breyttrar aðferðar við útreikning fasteignamats. Ráðherra nefnir réttilega í áður nefndu viðtali að skýr dæmi séu til um ósanngjarnar hækkunir. Hér skal eitt slíkt tilfært, af aðildarfyrirtæki Félags atvinnurekenda, sem á u.þ.b. 80 fermetra fasteign í Kringlunni. Fasteignamat eignarinnar var árið 2014 40,5 milljónir og voru greiddar 667.590 krónur í fasteignagjöld. Árið 2017 var fasteignamatið komið í 80,1 milljón króna og fasteignagjöldin í 1.321.650 krónur, en það er hækkun sem nemur 98%.

Tekjumatsaðferðin á ekki að vera meginregla

Í maí 2014 breytti Þjóðskrá um aðferð við að reikna út fasteignamat atvinnuhúsnæðis. Fram að því var meginmatsaðferðin svokallað markaðsleiðrétt kostnaðarmat, en núverandi matsaðferð er svokallað tekjumat, sem gengur út á að finna markaðsverð leigu á

atvinnuhúsnæði og umreikna til gangverðs með flóknum reikniformúlum. Nýja aðferðafræðin hafði mikil áhrif á fasteignamat atvinnuhúsnæðis og hækkaði það almennt um 14% milli ára 2014 og 2015, umfram verðlagshækkunir.

Að mati Félags atvinnurekenda er samkvæmt lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 eingöngu heimilt að beita tekjumatsaðferðinni ef gangverð fasteignar er ekki þekkt. Þannig sé Þjóðskrá í öllum tilvikum skylt að ganga fyrst úr skugga um að gangverð fasteignarinnar sé ekki þekkt áður en tekjumatsaðferðinni er beitt. Á þessu er algjör misbrestur og full þörf á að skýra lagaákvæði til að taka af allan vafa um aðferðir við útreikning fasteignagjalda.

Engir kostnaðarútreikningar eða rök fyrir beitingu álags

Í greinargerð með frumvarpi sem varð að lögum nr. 91/1989 um tekjustofna sveitarfélaga, sbr. nú lög nr. 4/1995, kom fram að fasteignagjöld ættu ekki að vera eignarskattur heldur endurgjald fyrir veitta þjónustu. Í lögum nr. 4/1995 er jafnframt heimild fyrir sveitarfélög að beita 25% álagi á álagningarprósentu fasteignagjalda. Langflest sveitarfélög nýta þessa heimild og leggja á 1,65% gjald á atvinnuhúsnæði í stað 1,32% sem er sú hámarksálagningarprósenta sem lögin kveða á um í grunninn. Óljóst er samkvæmt lögnum við hvaða skilyrði sveitarfélögum er heimilt að beita álaginu.

FA hefur sent sveitarfélögum, þar sem aðildarfyrirtæki félagsins starfa, erindi og farið fram á kostnaðarútreikninga sem liggja að baki álagningu fasteignagjalda á atvinnuhúsnæði, eins og skilyrt er samkvæmt meginreglum stjórnsýsluréttar ef um þjónustugjald er að ræða. Jafnframt hefur félagið farið fram á rökstuðning fyrir beitingu 25% álagsins. Skemmst er frá því að segja að engin efnisleg svör hafa fengist við þessum fyrirspurnum frá neinu sveitarfélagi.

Valkvæð skattlagning í andstöðu við stjórnarskrá

Að mati FA mælir lagaákvæðið um 25% álag við innheimtu fasteignagjalda fyrir um valkvæða skattlagningu, í beinni andstöðu við 40. og 77. gr. stjórnarskrár lýðveldisins enda rúmast slík skattlagning ekki innan heimildarákvæðis 2. mgr. 78. gr. stjórnarskrár. Þá er nýting heimildarinnar órökstudd, málefnalegar ástæður engar, skyldubundið mat og meðalhóf með öllu sniðgengið.

Skatta- og matshækkunir á víxl

Tekjaaðferðin, sem Þjóðskrá beitir nú til að reikna út fasteignamat atvinnuhúsnæðis, er meingölluð. Þannig er í leigusamningum oftast ekki að finna ákvæði sem heimila leigusala að hækka leigu í tilefni af hækkun opinberra gjalda, þ.m.t. fasteignaskatts. Hækkun fasteignamats á grundvelli tekjaaðferðarinnar hefur í för með sér hækkun á þeirri leigu sem leigutaka er gert að greiða og þar með hækkun á leigutekjum viðkomandi fasteignar. Hækkun á leigu og leigutekjum viðkomandi fasteignar hefur síðan í för með sér hækkun á fasteignamati fasteignarinnar og svo koll af kolli. Hér er um að ræða víxlverkandi áhrif sem hafa í för með sér hækkun á fasteignamati fasteignar ár frá ári þrátt fyrir að gangverð eignarinnar haldist óbreytt. Hér er augljóslega búið að koma á ástandi sem gengur gegn allri sanngirni og heilbrigðri skynsemi.

Engar skýringar á mismunandi mati eftir svæðum

Við beitingu tekjuaðferðarinnar er einnig miðað við svokallaðan matssvæðisstuðul. Hann hefur áhrif á útreikning fasteignamats og er eitt af þeim atriðum sem er stuðst við í reikniformúlu Þjóðskrár til að finna út fasteignamat eigna. Matssvæðisstuðlar eru mjög mismunandi eftir svæðum. Þannig er stuðull Kringlunnar með því hæsta sem þekkist á landinu eða 2,7500. Stuðullinn er u.þ.b. 0,5 stigum hærri en í Smáralind og u.þ.b. tvöfalt hærri en vegna atvinnueigna í miðborginni. Ekki hafa verið færðar fram neinar forsendur eða réttlætanlegar ástæður fyrir þessum mun. Ef aftur er horft til forsendunnar um að fasteignagjöld skuli vera endurgjald fyrir veitta þjónustu, þá getur ekki verið að það kosti t.d. Reykjavíkurborg miklu minna að þjónusta fyrirtæki á Kjalarnesi en í Kringlunni.

Gjaldendur geta ekki séð skattlagninguna fyrir

Að mati FA standast útreikningar Þjóðskrár ekki þá skýrleikakröfu sem stjórnarskráin gerir til skatta. Hinar flóknu reikniformúlur og órökstuddu matsstuðlar gera að verkum að gjaldendum fasteignaskattsins er fyrimunað að átta sig á því hvernig skatturinn er reiknaður út og þeir geta þannig ekki séð fyrir íþyngjandi íhlutun hins opinbera.

Að lokum

Að mati Félags atvinnurekenda ber hér allt að sama brunni. Sveitarfélög sækja sér óeðlilegar hækkanir á skatttekjum til fyrirtækja með ógegnsæjum, ósanngjörnum og ólögmætum hætti. Félagið dregur ekki í efa réttmæti þess að fyrirtæki greiði gjöld, sem standi undir kostnaði sveitarfélaganna af þjónustu við þau, en telur þetta skattaumhverfi ekki geta gengið lengur. Félagið hvetur ráðherra því eindregið til að taka upp viðræður við sveitarfélögin um hvernig megí koma þessari gjaldtöku í lögmætt, gegnsætt og skynsamlegt horf. Félagið er að sjálfsögðu reiðubúið að funda með ráðuneytinu og/eða sveitarfélögum til að leita leiða til lausnar.

Virðingarfyllst,



Ólafur Stephensen
Frámkvæmdastjóri FA