



# ERU FASTEIGNASKATTAR ORÐNIR OF ÍÞYNGJANDI FYRIR ATVINNULÍFIÐ?

ERINDI Á FUNDI FÉLAGS ATVINNUREKENDA, HÚSEIGENDAFÉLAGSINS OG LANDSSAMBANDS ELDRI BORGARA

MAGNÚS ÁRNI SKÚLASON, MSc & MBA  
INFO@RECONOMICS.IS  
25. OKTÓBER 2019

REYKJAVIK ECONOMICS  
— NÓNO EHF —

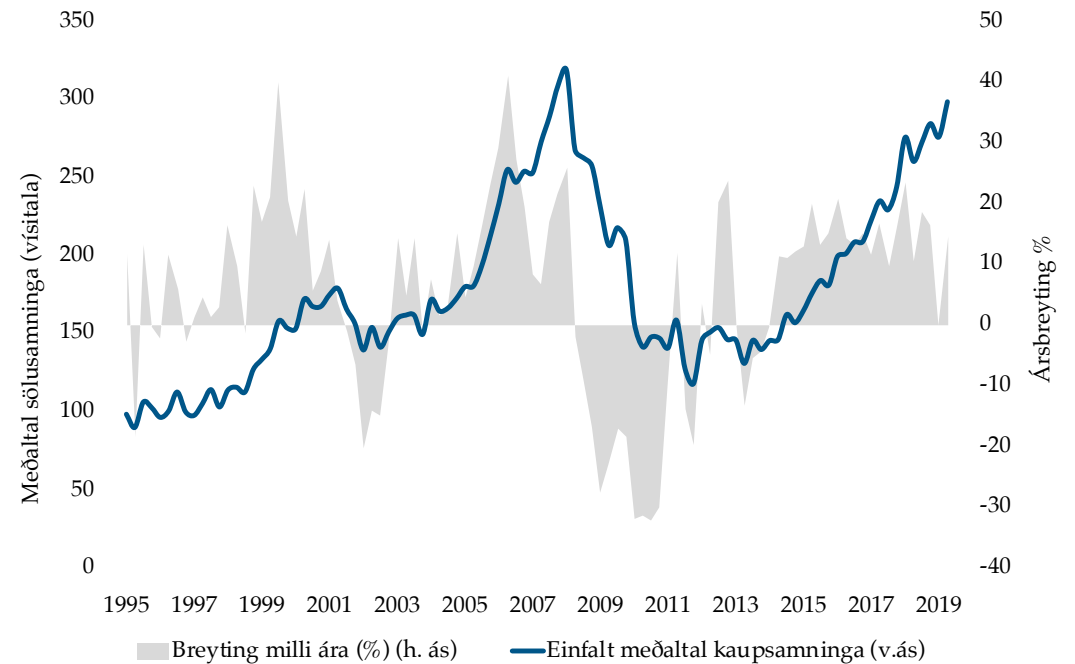
## HVAÐ ER ATVINNUHÚSNÆÐI?

- Með atvinnuhúsnæði (e. commercial real estate) er átt við húsnæði sem notað er undir athafnir sem heyra ekki undir hefðbundið íbúðarhúsnæði.
- Undirflokkar atvinnuhúsnæðis eru margir en hér má nefna:
  - **Skrifstofu – og verslunarhúsnæði.**
    - Verslunarhúsnæði, þ.m.t. verslunarmiðstöðvar, verslunarbil í íbúðarhúsnæði, o.s.frv.
  - **Iðnaðarhúsnæði.**
    - Þar má nefna stóriðju, léttiðnað, vörugeymslur o.fl.
  - **Vörugeymslur.**
    - Þ.m.t. dreifingarmiðstöðvar (tollvörugeymslur), sýningarsalir, rannsóknir og þróunarsetur svo e-ð sé nefnt.
- **Hótel og gistirými.**
  - Ráðstefnuþjónusta, orlofssvæði (e. resort), gistirými með fulla eða takmarkaða þjónustu, ferðamannaíbúðir.
- **Húsnæði undir veitingastarfsemi.**
  - Þ.m.t. matsölustaðir, vínveitingahús, kaffihús, söluturnar o.s.frv.
- **Afþreyingarhúsnæði.**
  - Hér er átt við íþróttamannvirki, skemmtibátahafnir, sveitasetur (golfklúbbar), o.fl.
- **Sérhæft atvinnuhúsnæði fyrir stofnanir.**
  - Sjúkrahús, háskóla, opinberar stofnanir, o.s.frv.

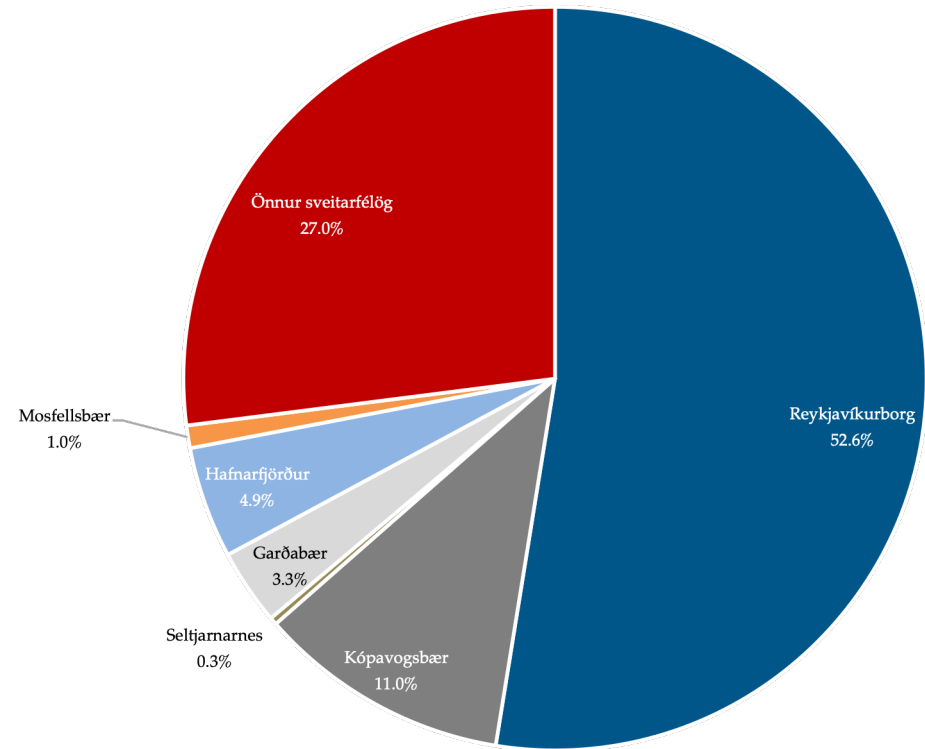
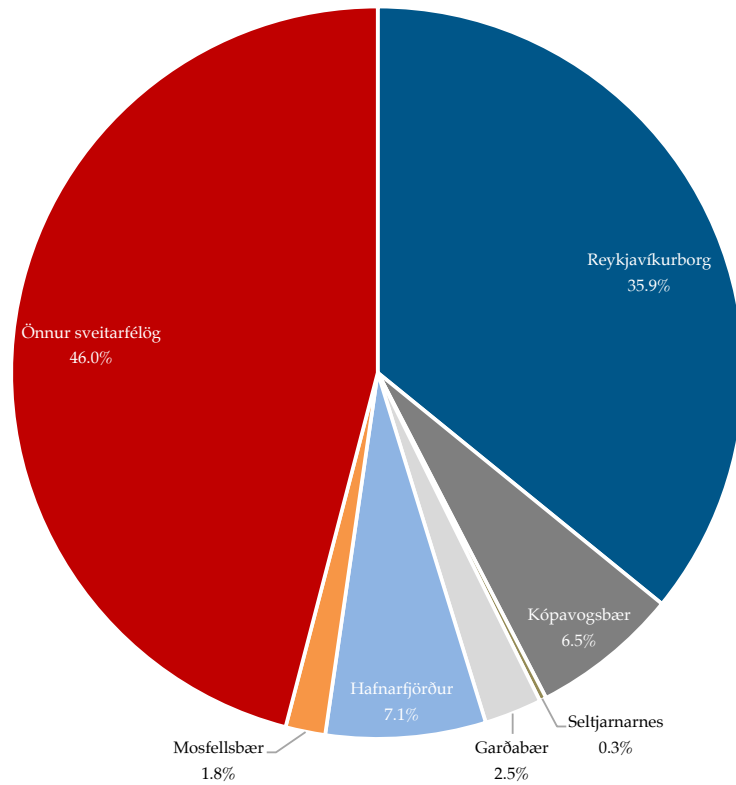


## RAUNVERÐ ATVINNUHÚSNÆÐIS SVEIFLAST MIKIÐ

- Eftir efnahagshrunið náði raunverðvísitala atvinnuhúsnæðis lágmarki á fjórða ársfjórðungi árið 2011.
- Vísitalan lækkaði um tæp 63% frá fyrsta ársfjórðungi ársins 2008 til fjórða ársfjórðungs 2011.
- Frá því að vísitalan náði lágmarki hefur hún hækkað um tæplega 152%.
- Oft voru fullnustueignir seldar undir byggingarkostnaði sem skýrir mikla dýfu eftir efnahagshrunið.



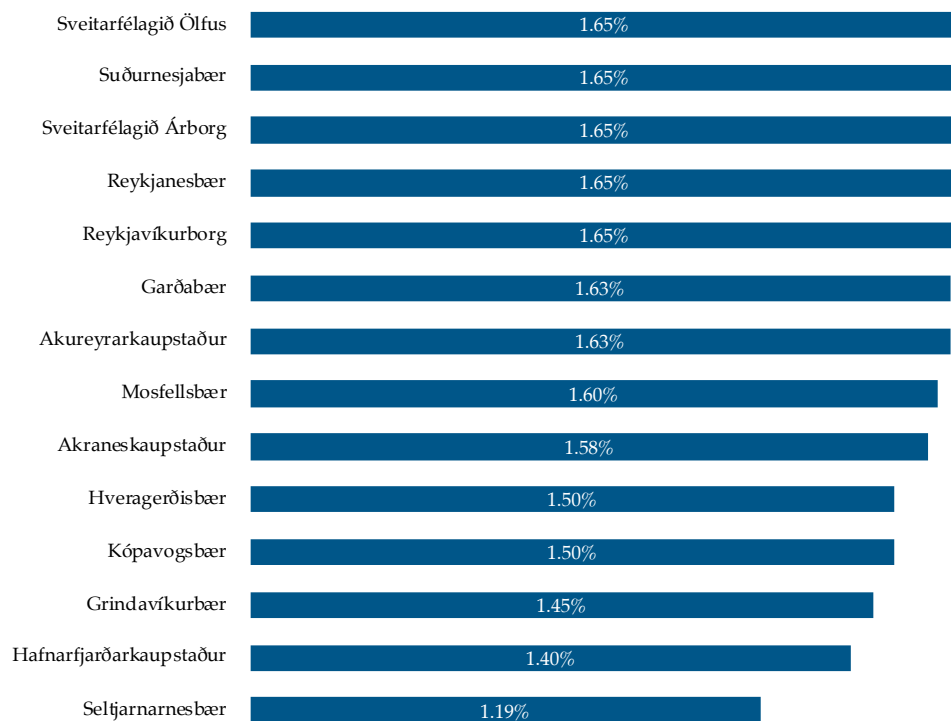
# UM 36% ALLS ATVINNUHÚSNÆÐIS ER Í REYKJAVÍK EN 53% AF VERSLUNAR- OG SKRIFSTOFUHÚSNÆÐI



Heimild: Þjóðskrá Íslands - sérvinnsla

## HVAÐ ERU FASTEIGNASKATTAR OG HVE HÁIR ERU ÞEIR Á ATVINNUHÚSNÆÐI?

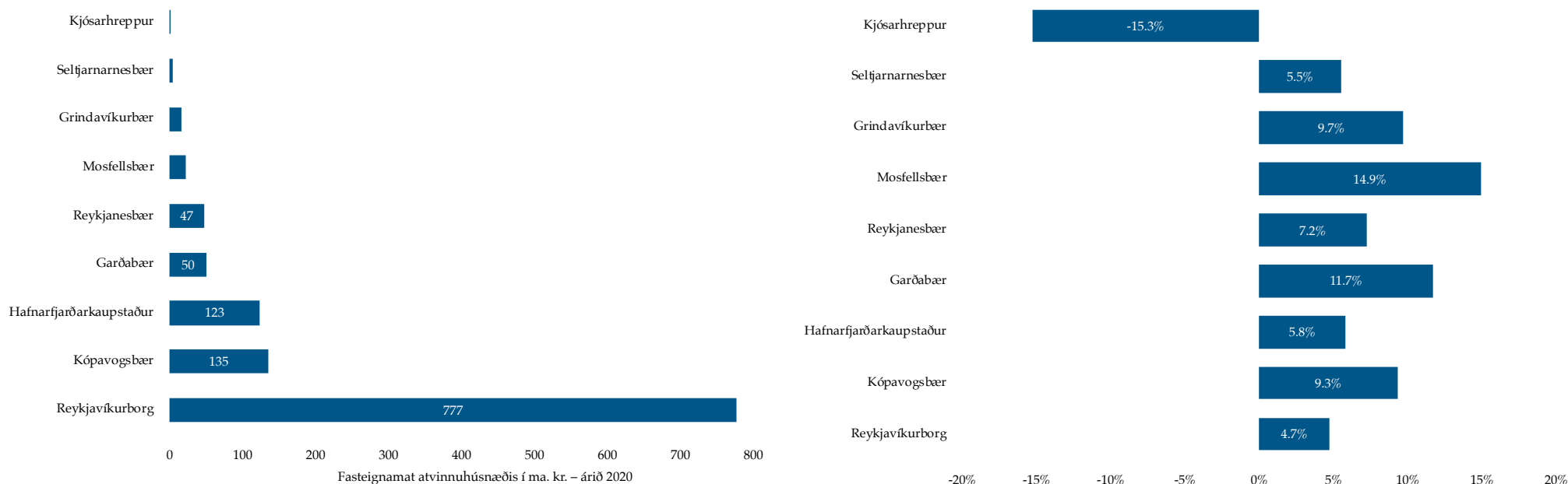
### Fasteignaskattar á atvinnuhúsnæði eftir völdum sveitarfélögum – 2019



- Lög um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995:
- Tekjustofnar sveitarfélaga eru þessir:
  - a. Fasteignaskattur.
  - b. Framlög úr Jöfnunarsjóði.
  - c. Útsvör.
- Stofn til álagningar fasteignaskatts á allar fasteignir skal vera fasteignamat þeirra.
  - Sveitarstjórn ákveður fyrir lok árs skatthlutfall næsta árs innan þeirra marka sem greinir í a- og c-lið. Skatthlutfall skal vera sem hér segir [...]:
- c. Allt að 1,32% af fasteignamati, ásamt lóðarréttindum:
  - Allar aðrar fasteignir, svo sem iðnaðar-, skrifstofu- og verslunarhúsnæði, fiskeldismannvirki, veiðihús og mannvirki sem nýtt eru fyrir ferðaþjónustu.
  - Heimilt er sveitarstjórn að hækka um allt að 25% hundraðshluta þá sem tilgreindir eru í a- og c-liðum [...]

Hér er ekki tekið tillit til sorphirðugjalda, vatnsgjalda, lóðarleigu, fráveitugjalda o.s.frv.

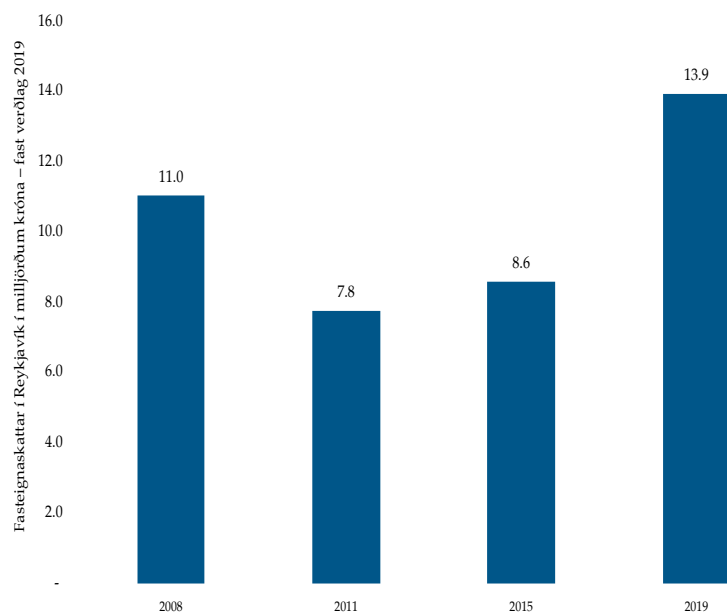
## FASTEIGNAMAT ATVINNUHÚSNÆÐIS EFTIR VÖLDUM SVEITARFÉLÖGUM OG BREYTING Á ÞVÍ MILLI ÁRA



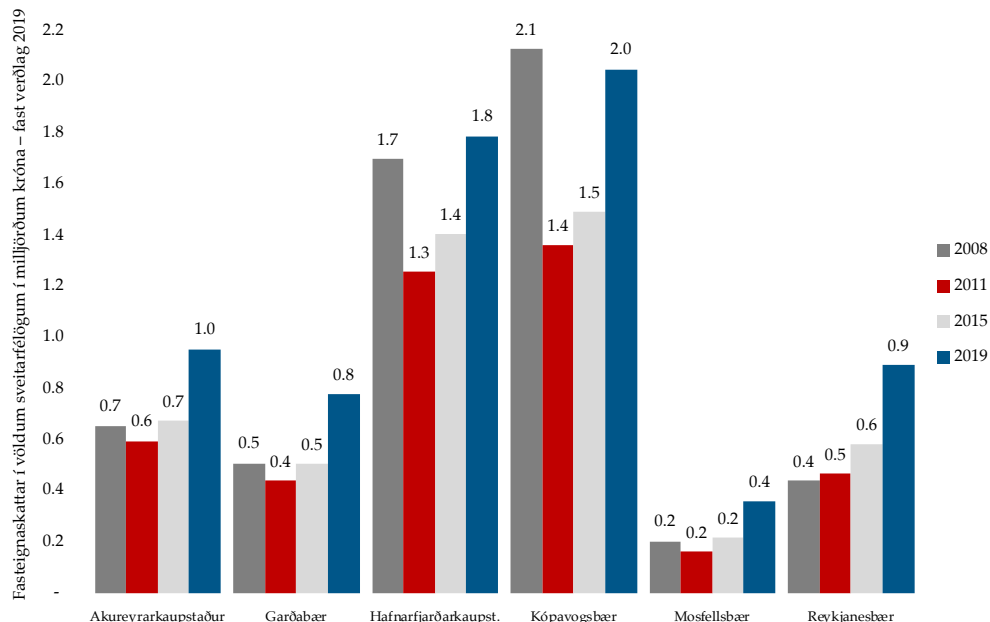
Meginþorri atvinnuhúsnæðis er í Reykjavík og er stærsti skattstofninn þar.  
 Fasteignamat allra atvinnueigna í Reykjavík hækkaði um 4,7% frá fasteignamatsárinu 2019-2020.  
 Fasteignamatið hækkaði mest í Mosfellsbæ.

## HVAÐ ERU FASTEIGNASKATTAR VALINNA SVEITARFÉLAGA Á ATVINNUHÚSNÆÐI HÁIR Í KRÓNUM TALID?

Heimild: Árbók sveitarfélaga

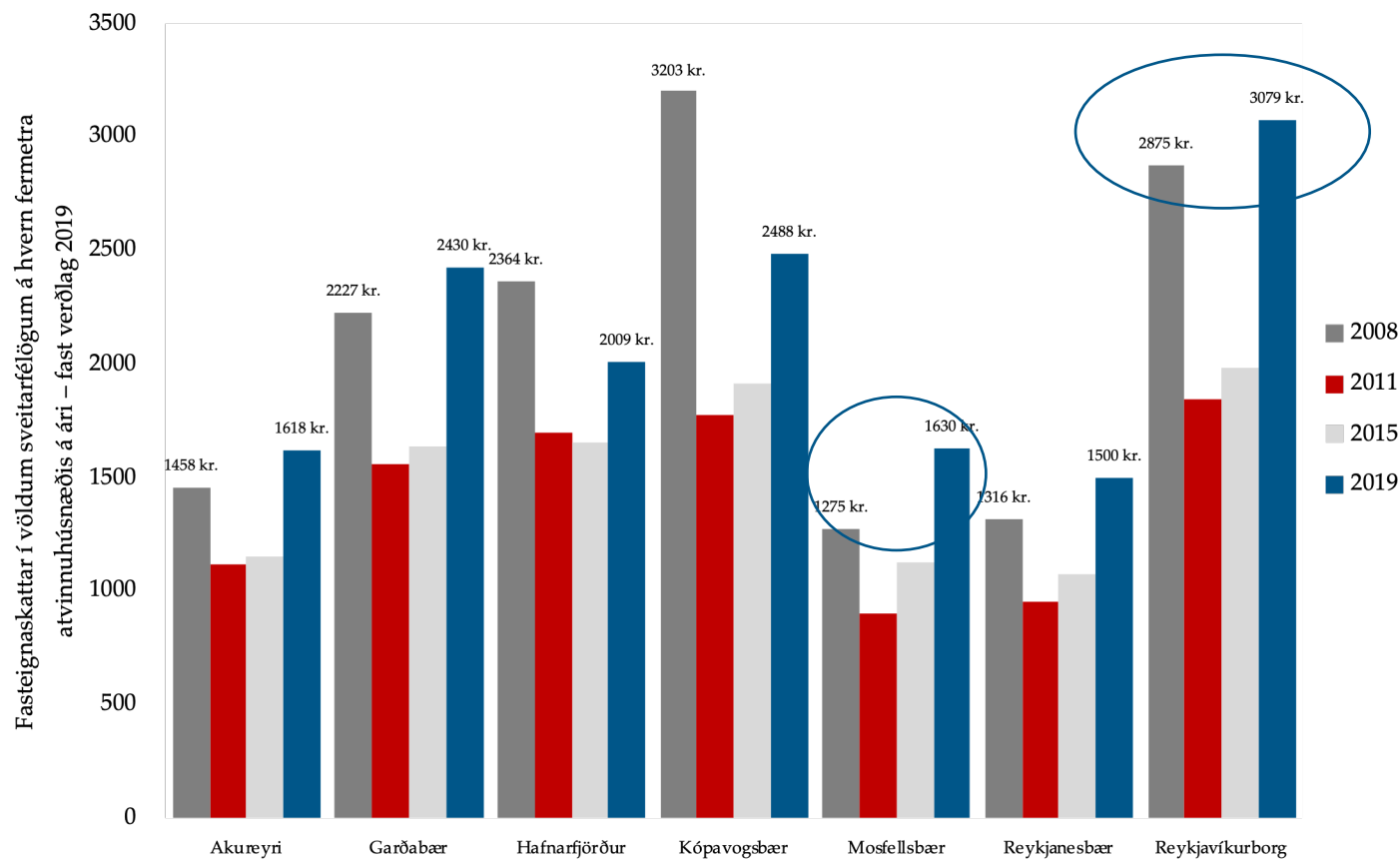


Fasteignaskattar í Reykjavík hafa hækkað mikið á undanfönum árum (fast verðlag NVV)



Önnur sveitarfélög fylgja Reykjavík

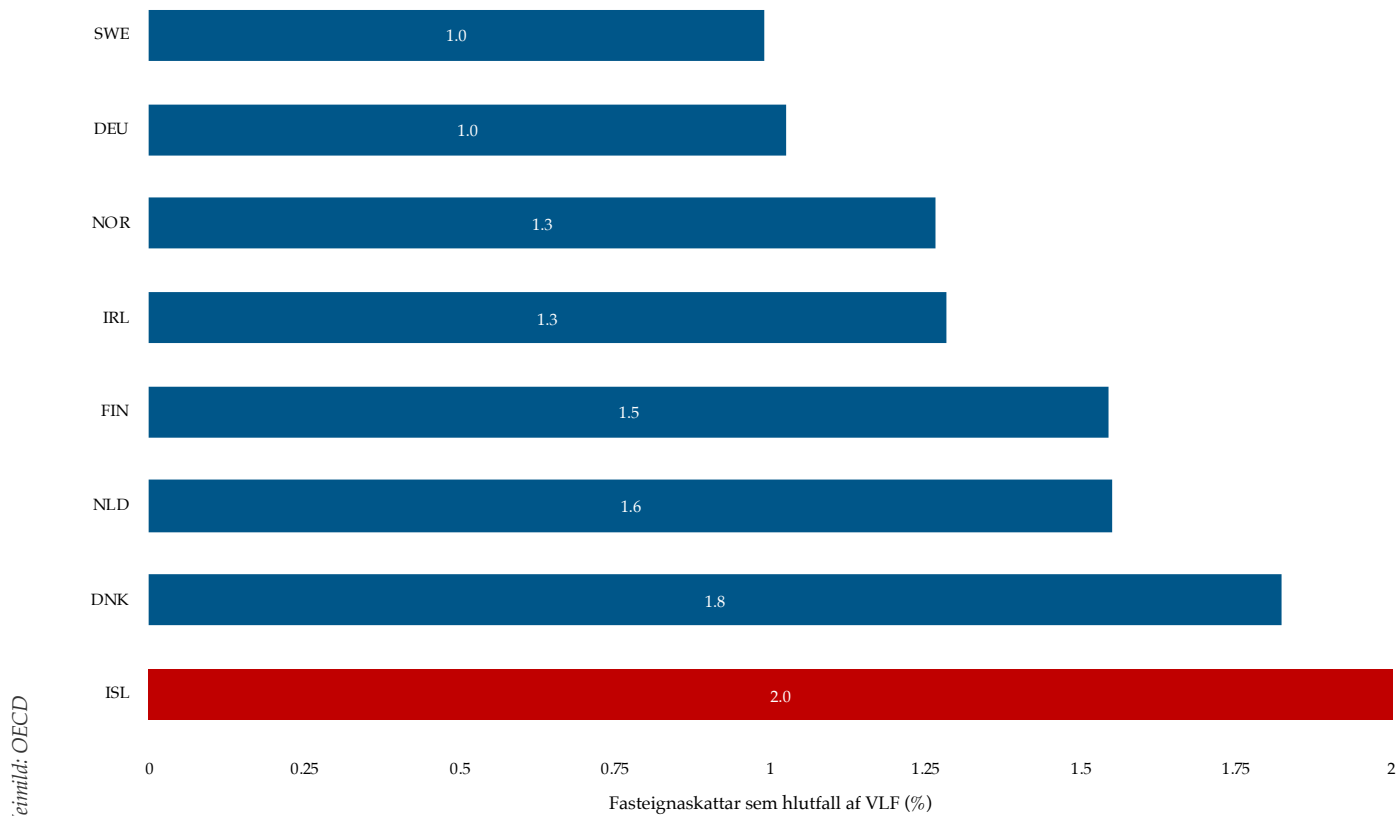
## HVAÐ ERU FASTEIGNASKATTAR VALINNA SVEITARFÉLAGA Á FERMETRA ATVINNUHÚSNÆÐIS?



Fasteignaskattar hafa lækkað sums staðar en hækkað verulega frá bóluárinu 2008 í Reykjavík og Mosfellsbæ



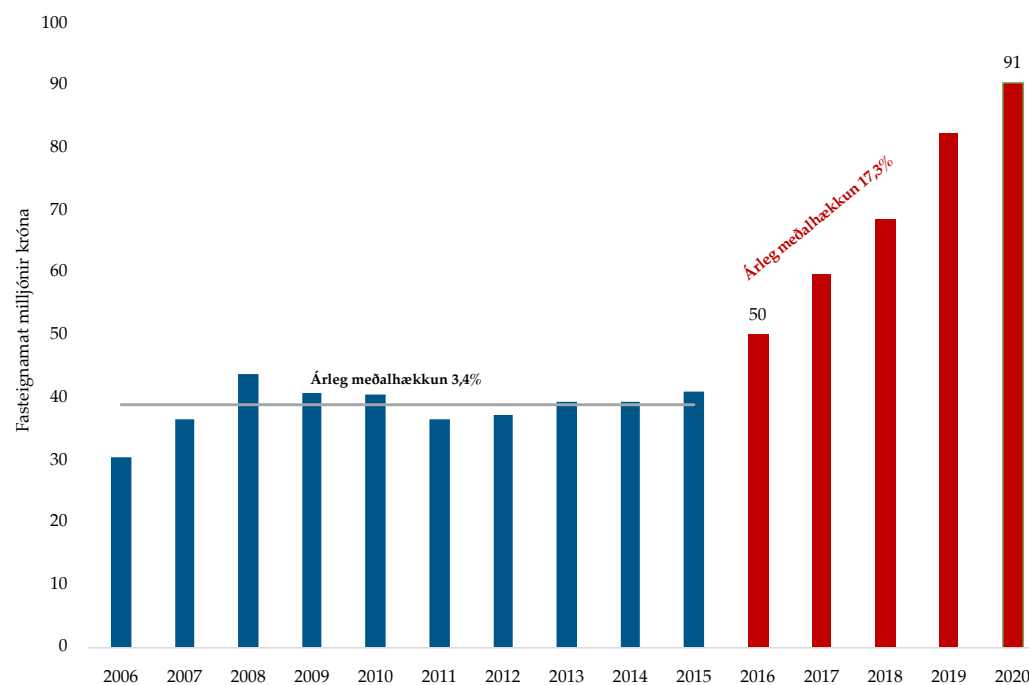
## SAMANBURÐUR Á FASTEIGNASKÖTTUM Í NOKKRUM LÖNDUM OECD



Fasteignagjöld á Íslandi sem hlutfall af VLF eru með þeim hæstu á Norðurlöndum.

## DÆMI UM FJÁRFESTI Í ATVINNUHÚSNÆÐI – BORGAR DÆMIÐ SIG?

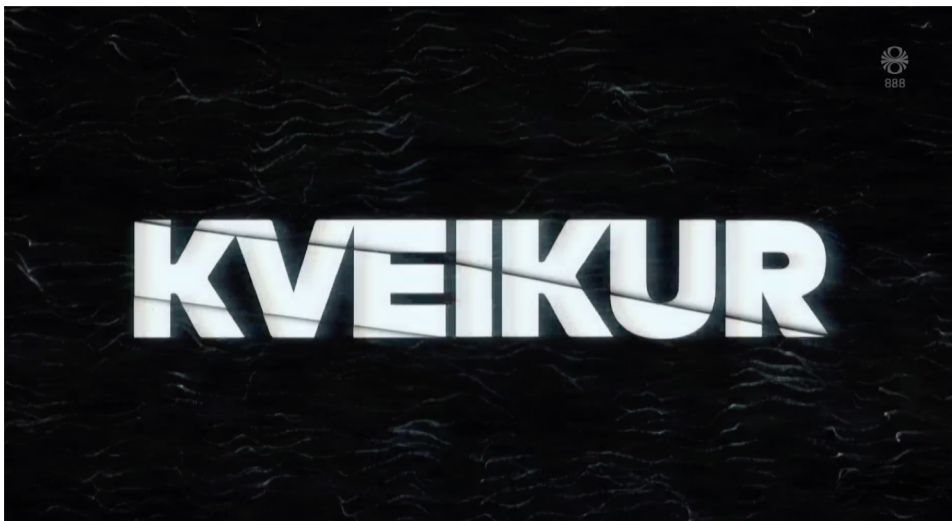
- Jón og Gunna eiga og reka búð í 30 ár og selja reksturinn 2015 gegn því að nýr eigandi greiði þeim 9 m.kr. í ársleigu.
  - Gerður er 12 ára hefðbundinn verðtryggður leigusamningur.
  - Jón og Gunna hafa lítið greitt í lífeyrissjóð á lífsleiðinni heldur hafa lítið á eignamyndun í fasteigninni sem sinn lífeyrir.
  - Við söluna er eignin metin á 69 m.kr. og áhvilandi lán er 34,4 m.kr. eða um 50% lánshlutfall. Vextir eru 5% fastir verðtryggðir vextir.
  - Við söluna á rekstrinum reikna Jón og Gunna út að ábati af fasteignarekstrinum geti orðið 3,25 m.kr. sem gæti gefið þeim 9,4% árlega ávöxtun sem þau gætu nýtt til að greiða niður eftirstöðvar lánsins á 10-12 árum eða greitt sér út lífeyri.
  - Árið er 2020 og fasteignagjöld hafa rúmlega tvöfaldast á 5 árum. Árshækkunin er yfir 17% á ári meðan árin á undan var árleg hækkun 3,4% á ári. Ábatinn af leigustarfseminni er nú 2,4 m.kr. eða 28% lægri en Jón og Gunna gerðu ráð fyrir sem lækkar lífeyrir þeirra tilsvandi. Endurgreiðsla lánsins tæki um 4-5 árum lengur.
  - Það sem verra er, verslunarrekandinn hefur óskað eftir 10% varanlegri lækkun á leigu frá og með 2020 vegna aukins rekstrarkostnaðar, aðallega vegna samningsbundinna launahækkana. Verði leigulækkun samþykkt hrapar ávöxtun Jón og Gunnu í 4,9% og mögulegur lífeyrir lækkar um 50%.



## ÁHRIF FASTEIGNAGJALDA Á LEIGUVERÐ ATVINNUHÚSNÆÐIS

- Í flestum löndum heims er stór hluti auðlegðar bundin í fasteignum.
- Fasteignaskattar eru í eðli sínu draumaskattstofn þar sem eignirnar eru óhreyfanlegar í eðli sínu og algerlega sýnilegar. Skattasniðganga er því sem næst ómöguleg.
- Freistnivandi stjórnámálanna blasir við þegar ákvarðanir eru teknar um að hámarka skatttekjurnar.
- Almennt séð þá leggjast fasteignagjöld ofan á leiguverð atvinnuhúsnæðis sem eykur kostnað leigutaka.
- Með hærra leiguverði versnar samkeppnisstaða verslunar og þjónustu en innlend verslun er í auknu mæli í samkeppni við erlendar netverslanir.
- Kvartanir leigutaka vegna hás leiguverðs og hækkandi launakostnaðar eru því eðlilegar.
- Sveitarfélög sem og hið opinbera verða að temja sér hógværd þegar kemur að skattlagningu og forðast að blóðmjólka mjólkurkúnna sem ófyrirséðum afleiðingum fyrir hagkerfið.

## FRÉTTASKÝRINGARÞÁTTURINN KVEIKUR LÝSTI ÁSTANDINU ÁGÆTLEGA – EKKI EINSDÆMI



Heimild: RUV.is ©RUV

Frábærir fagmenn og engir nýgræðingar að gefast upp

# VILJUM VIÐ SVONA BORGARLANDSSLAG?



TAKK FYRIR