

Reykjavíkurborg
Dagur B. Eggertsson borgarstjóri
Ráðhúsi Reykjavíkur
101 Reykjavík

Reykjavík, 19. september 2018

Efni: Álagning fasteignagjalda á atvinnuhúsnæði

Þar sem gerð fjárhagsáætlana sveitarfélaga fyrir næsta ár stendur nú sem hæst vill Félag atvinnurekenda ítreka fyrri áskoranir sínar til sveitarfélaga, þar sem aðildarfyrirtæki félagsins starfa, um að endurskoða álagningarprósentu fasteignagjalda á atvinnuhúsnæði til mótvægis við gífurlegar hækkanir á fasteignamati.

Helmingshækkun á fjórum árum

Um áhrif hækkandi fasteignamats á skattbyrði fyrirtækja þarf ekki að fjölyrða. Á árunum 2014-2019 hækkar fasteignamat atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu um 65,2%. Lítið eða meðalstórt fyrirtæki í Reykjavík, sem á árinu 2014 átti eign sem metin var til fasteignamats á 100 milljónir króna, greiddi það ár af henni 1,65 milljónir í fasteignagjöld en mun á næsta ári greiða 2,68 milljónir samkvæmt þessum meðaltalsútreikningum. Mörg dæmi eru um miklu meiri hækkanir fasteignamats og þar með skattbyrði. Fasteignamat eignar félagsmanns í FA hækkaði þannig um 98% á milli áranna 2014 og 2017.

Oft og iðulega er ekkert að gerast í rekstri fyrirtækja sem auðveldar þeim að standa undir þessari stóru skattbyrði. Fasteignaskattur er raunar, að mati FA, afar óheppilegur og ósanngjarn skattur sem leggst á eigið fé fyrirtækja óháð afkomu.

Af hverju er eigendum atvinnuhúsnæðis ekki sýnd sama sanngirni?

Reykjavíkurborg lækkaði í fyrra álagningarprósentu fasteignagjalda íbúðarhúsnæðis til að mæta hækkunum fasteignamats. Einhverra hluta vegna hefur engin ástæða þótt til að sýna eigendum atvinnuhúsnæðis sömu sanngirni. Reykjavíkurborg heldur fasteignaskatti á atvinnuhúsnæði í lögbundnu hámarki. Tekjur borgarinnar af fasteignasköttum fyrirtækja hækkuðu úr 7,6 milljörðum króna árið 2013 í 10,6 milljarða á árinu 2017, eða um 39,3%.

Þetta er að mati Félags atvinnurekenda ekki aðeins ósanngjarnt, heldur jafnframt ólöglegt – þar sem fasteignagjöld eiga að standa undir kostnaði við veitta þjónustu sveitarfélagsins við fyrirtæki en ekki að vera eignarskattar – og í ofanálag óábyrgt og getur haft alvarlegar afleiðingar við núverandi aðstæður í hagkerfinu.

Hærri fasteignagjöld þýða hækkun á leigu ...

Komið hefur fram í hagspám Seðlabanka Íslands og fleiri opinberra aðila að verðbólguþrýstingur fer nú vaxandi af ýmsum ástæðum. Gífurlegar hækkanir fasteignagjalda eru einn orsakabáttur. Fyrirtæki sem taka á sig viðlíka þyngingu skattbyrði eiga oft ekki annan kost en að velta kostnaðaraukanum út í verðlag.

Þetta á jafnt við fyrirtæki sem starfa í eigin húsnæði og þau sem leigja starfsstöðvar sínar af öðrum.

Í markaðspunktum greiningardeildar Arion-banka 21. júní síðastliðinn var bent á að stóru fasteignafélögin myndu neyðast til að hækka leiguna hjá leigutökum sínum, sem flestir eru fyrirtæki, til að mæta hækkun fasteignagjaldanna, ella myndi framlegð þeirra skerðast verulega. Að minnsta kosti hluti samninga flestra þessara félaga inniheldur ákvæði um að leiga hækki ef opinberar álögur þyngjast.

... hækkunum á leigu er velt út í verðlag ...

„Eftir launahækkanir síðastliðinna ára, ásamt því að horfur eru á harðri kjarabaráttu á vinnumarkaði á komandi mánuðum, má velta fyrir sér hversu mikið svigrúm sé til staðar hjá atvinnurekendum til að takast á við hærri leigukostnað. Að okkar mati er það svigrúm lítið og því hætta á að hækkun leiguverðs verði velt áfram og út í almennt verðlag,“ sagði í áliti greiningardeildarinnar. Þessi spá hagfræðinga Arion-banka hefur síðan gengið eftir að því leyti að leigufélögin hafa virkjað hækkunarákvæði í samningum sínum.

... og hærri leiga þýðir hærri fasteignagjöld

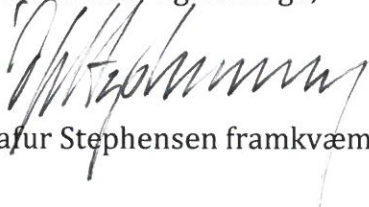
Til að bíta höfuðið af skömminni er það síðan svo að vegna þess að Þjóðskrá beitir nú eingöngu svokallaðri tekjuaðferð til að reikna út fasteignamat atvinnuhúsnæðis – sem Félag atvinnurekenda telur raunar ekki standast lög – þýðir hækkun á leigugreiðslum að fasteignamat viðkomandi eigna hækkar sjálfkrafa. Þannig er orðin til nokkurs konar eilífðarvél víxlhækkana fasteignamats, fasteignagjalda og leiguverðs. Það blasir við öllu hugsandi fólki að í þessu kerfi er ekkert vit.

Ábyrgð sveitarfélaganna á stöðugu verðlagi og vinnumarkaði

Félag atvinnurekenda telur að Reykjavíkurborg og önnur sveitarfélög beri ekki síður en ríkisvaldið ábyrgð á því að farsæl niðurstaða náist í kjarasamningum í vetur og að fyrirtæki neyðist ekki til að velta kostnaðarhækkunum út í verðlagið. Í sáttmála flokkanna, sem starfa nú saman í meirihluta borgarstjórnar, kemur fram að fasteignaskattar á atvinnuhúsnæði verði lækkaðir um 0,05 prósentustig, eða úr 1,65% í 1,60% „fyrir lok kjörtímabilsins“. Þetta er 3% lækkan á skattinum, sem dygði skammt á móti 17,2% meðalhækkun fasteignamats atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu á milli árána 2018 og 2019, jafnvel þótt hún kæmi til framkvæmda strax á næsta ári. Augljóst er að borgin þarf að lækka skattprósentuna mun meira nú þegar, vilji hún stuðla að farsælli niðurstöðu í kjaraviðræðum og stöðugu verðlagi.

Félag atvinnurekenda er ávallt reiðubúið til viðræðna við Reykjavíkurborg um þessi mál og önnur hagsmunamál fyrirtækja í borginni.

Með vjnsemd og virðingu,



Ólafur Stephensen framkvæmdastjóri