

Fasteignamat og álagning fasteignagjalda

Fyrirkomulag og alþjóðlegur samanburður

Nóvember 2024



Umfang og takmarkanir

Atriði	Skýring
Umfang verkefnisins	Vinna PwC nær yfir skoðun á fyrirkomulagi og framkvæmd fasteignamats og fasteignagjalda á Íslandi, Danmörku, Noregi, Svíþjóð og Hollandi. Umfang verkefnisins er afmarkað að því marki að efnistök takmarkast við umfjöllun um fasteignamat og álagningu fasteignagjalda, skattstofn, takmarkanir og hvata í samanburðarlöndum og reynt að tengja saman við þau álitamál í umræðunni um fasteignagjöld á Íslandi. Vert er að hafa í huga að fasteignagjöld eru yfirgripsmeira hugtak en fasteignaskattar en í alþjóðlegum gögnum er ekki alltaf gerður skýr greinarmunur þar á. Í verkefninu er leitast við að ná fram heildrænni yfirsýn yfir flókið og umfangsmikið mál og því er ekki farið í djúpa skoðun á einstaka efnisatriðum. Meðal þátta er ekki koma til könnunar eru t.d. lögfræðilegir þættir, markaðsmál og stjórnun. Vinna PwC felur ekki í sér endurskoðun.
Upplýsingar / gögn	Gögn og upplýsingar voru sótt á opinberar heimasíður í hverju landi ásamt heimasíðu OECD og hjá Alþjóðabankanum. Þá voru rýndar skýrslur og annað útgefið efni sem finna má í gagnaböndum og á netinu. Reglulegir fundir með verkkaupa ásamt fundi með Sambandi íslenskra sveitarfélaga mótaði umfjöllunina ásamt þeim gögnum sem fundust við skoðunina.
Gæði gagna	Gögn úr mismunandi áttum geta verið misjöfn af gæðum og af hálfu PwC var lögð mikil vinna í að rýna gögn til að tryggja sem best gæði þeirra gagna sem stuðst er við í skýrslunni.
Mikilvæg atriði varðandi umfang	Með vísan til ofanritaðs, í niðurstöðuskýrslu þessari er ekki víst að tilgreind séu öll þau mál er kunna að skipta ykkur máli.

Í stuttu máli

Fasteignamat og álagning fasteignagjalda á Íslandi og í samanburðarlöndum

Fasteignamat og fasteignagjöld á Íslandi, Danmörku, Noregi, Svíþjóð og Hollandi eiga ýmislegt sameiginlegt hvað varðar framkvæmd álagningar og útreikning skattstofnsins. Fyrirkomulag álagningar á Íslandi og í samanburðarlöndum er í samræmi við tilmæli Alþjóðabankans og alþjóðlega viðurkenndar bestu aðferðir.

Fasteignagjöld eru almennt lögð á og innheimt af sveitarfélögum í hverju landi sem hlutfall af fasteigna- og/eða lóðarmati.

Fasteignamat og tímasetning álagningar er breytileg milli landa. Á Íslandi, Danmörku og Hollandi er fasteignamat ákvarðað á hverju ári en í Svíþjóð og Noregi er lengri tími á milli framkvæmdar matsins.

Á Íslandi eru fasteignagjöld á atvinnuhúsnæði talsvert hærri en á íbúðarhúsnæði en í samanburðarlöndum er munur þar á milli almennt minni.

Takmörkunum og eða hvötum í kerfunum er beitt á mismunandi hátt og virðist markmið hvers lands sem litið er til í samanburði að hafa fasteignagjöld ekki of íþyngjandi, fyrirsjáanleg og hvetjandi.

Helsti munurinn milli Íslands og samanburðarlanda virðist liggja í tekjustofninum ásamt því að í nágrannaríkjum eru sveitarfélög á fjárlögum, sem veitir þeim meiri sveigjanleika í álagningu fasteignaskatta en á Íslandi. Í nágrannaríkjunum getur þessi sveigjanleiki leitt til sanngjarnari og hagkvæmari nýtingar á skatttekjum, en á Íslandi eru sveitarfélög meira bundin við ákveðnar álagningarprósentur og hafa takmarkaða möguleika til að aðlaga skattlagningu að breyttum aðstæðum og þörfum.

Lykilatriði

- Almennt eru fasteignagjöld í samanburðarlöndum lægri en á Íslandi.
 - Fasteignagjöld á Íslandi sem hlutfall af landsframleiðslu eru að meðaltali tvöfalt hærri en í samanburðarlöndum.
 - Íbúðaverð á Íslandi hefur hækkað umfram samanburðarlönd.
-
- Skattstofninn er alls staðar fasteignamat eða lóðarmat.
 - Víða er takmörkunum beitt á skattstofninn og álagningu.
 - Í samanburðarlöndum er skattstofn iðulega undir markaðsvirði sem lækkar skattbyrði.
-
- Tekjustofn í samanburðarlöndum er að hluta til á fjárlögum.
 - Í samanburðarlöndum hafa sveitarfélög ýmsar leiðir til að beita fasteignagjöldum sem stjórnþæki.



Almennt um fasteignamat og fyrirkomulag álagningar fasteignagjalda

Fyrirkomulag fasteignagjalda

Álagning fasteignagjalda er mikilvægur þáttur í tekjuöflun sveitarfélaga á Íslandi, á Norðurlöndunum og í Hollandi. Álagning og áhrif þessara skatta er breytileg eftir löndum og hafa ýmis álitaefni komið fram í umræðu á Íslandi og þeirra samanburðarlöndum sem hér er litið til og má þar helst nefna eftirfarandi:

- » Hátt hlutfall álagningar á atvinnuhúsnæði.
- » Álagning milli sveitarfélaga er mismunandi.
- » Mikil fólksfjölgun og hagvöxtur síðastliðin ár hefur sett aukin þrýsting á fasteignamarkað og leitt til umtalsverðra verðhækkana.
- » Skortur á fyrirsjáanleika í fasteignamati og álagningu fasteignagjalda.
- » Gagnsæi við gjaldheimtu.
- » Innan OECD leggja lönd fasteignagjöld á fasteignamat sem í sumum tilfellum er orðið úrelt. Þetta getur dregið úr tekjumöguleikum tekjustofnsins.
- » Mismunandi uppbygging tekjustofna sveitarfélaga innan OECD.

Misjafnt er hvernig tekjustofn sveitarfélaga er uppbyggður innan landa OECD og hefur það áhrif á hvernig álagningu fasteignagjalda er háttað. Á Íslandi er tekjustofn sveitarfélaga skilgreindur í lögum nr. 4/1995 sem fasteignaskattur, úthlutuð framlög úr jöfnunarsjóði sveitarfélaga og útsvar. Í samanburðarlöndum er hluti af tekjustofninum á fjárlögum til þess að tryggja að sveitarfélögin hafi nægar tekjur. Þá er rétt að nefna að misjafnt er hvort eða í hvaða mæli fasteignagjöld, önnur en fasteignaskattar, eru innheimt samhliða fasteignasköttum og getur þá verið vandasamt að greina þá gjaldheimtu frá í hagtolum. Þetta eru tvö dæmi af mörgum sem gerir samanburð milli landa flókinn.

Í þessari skýrslu er yfirlit um fasteignagjöld á Íslandi, á Norðurlöndunum og í Hollandi með áherslu á þau álitamál sem hafa verið í umræðunni er varðar álagningu, tekjustofninn, takmarkanir og hvata í kerfinu.

Horft er til Alþjóðabankans varðandi helstu áherslur við uppbygginu á skilvirkum fasteignasköttum¹. Ásamt niðurstöðu rits Hansjörg Blöchliger um nauðsyn umbóta fasteignaskatta innan landa OECD².



Fasteignagjöld

Almennt um álagningu og skattstofna

Álagning

Fasteignagjöld eru mikilvægur tekjustofn. Margir þættir hafa áhrif á álagningu fasteignagjalda hvers lands eða sveitarfélags frá einum tíma til annars. Álagningin er oftast reiknuð sem hlutfall af fasteignamati og álagningarprósentur eru yfirleitt breytilegar eftir tegund eigna og er álagningarprósentan oft hærri á atvinnuhúsnæði en íbúðarhúsnæði.

Fasteignagjöld eiga að vera gegnsæir skattar og ferlið við útreikning, innheimtu og nýtingu fjármunanna á að vera opið og skýrt fyrir íbúa. Þetta getur stuðlað að auknu trausti á skattkerfinu ásamt því að auka ábyrgð stjórnvalda og bættu rekstrarumhverfi.

Fasteignagjöld eru almennt lagðir á óhreyfanlegar eignir (e. immovable property) og því eðli álagningarinnar fyrirsjáanlegri en annara skatta.



Skattstofn

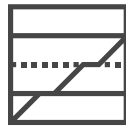
Skattstofn fasteignagjalda er grundvöllur fyrir útreikningi og innheimtu fasteignagjalda. Skattstofninn er oft ákvarðaður með opinberu fasteignamati sem byggir á markaðsverðmæti fasteigna.

Í sumum löndum er notast við lóðarskatt sem byggir á nýtingarverðmæti lands til byggingar.

Skattstofninn er ákvarðaður af sveitarfélögum og/eða opinberum aðilum.

Í flestum löndum innan OECD eru fasteignagjöld á bæði lóðir og fasteignir. Í mörgum löndum er ekki árlegt mat á skattstofninum heldur er stofninn hækkaður með vísitölutengingu á milli útgáfu fasteignamats.

Undanþágum og mismunandi álagningarprósentum er oft beitt til þess að milda áhrif skattlagningar og ná fram pólitískum markmiðum.



Takmarkanir/Hvatar

Fasteignagjöld eru oft notuð í pólitískum tilgangi. Með því er átt við að oft er takmörkunum eða hvötum beitt til að tryggja jöfnuð, vernda viðkvæma hópa í samræmi við efnahagslegar og félagslegar þarfir samfélagsins, eða til að ná fram öðrum pólitískum markmiðum.

Fasteignagjöld hafa tilhneigingu til að hækka á sjálfsstýringu þar sem skattstofninn er markaðsvirði fasteigna og er í sumum löndum reynt að setja takmarkanir á hækkanir. Markmið með takmörkunum er yfirleitt að koma í veg fyrir of mikla álagningu, tryggja fyrirsjáanleika og gæta jafnræðis milli skattaðila. Of háir skattar geta haft neikvæð efnahagsleg áhrif eins og minni hagvöxt og fjárfestingar. Undanþágum og mismunandi álagningarprósentum er oft beitt til þess að milda áhrif skattlagningar.

Fasteignagjöld geta stuðlað að sjálfbærari notkun lands. Hreinn lóðarskattur getur búið til jákvæða hvata þegar kemur að hagkvæmari byggðaþróun og til landnýtingar.



Alþjóðlegur samanburður

- ▶ Skattstofn er fasteignamat sem gefið er út árlega
- ▶ Ólíkar matsaðferðir eru á milli tegunda fasteigna
- ▶ Jöfnunarsjóður sveitarfélaga hefur það hlutverk að jafna útgjaldaþörf milli sveitarfélaga og stuðla að jöfnun á skattbyrði
- ▶ Heimild er til 25% auka álagningar á íbúðar- og atvinnuhúsnæði



Álagning

Álagning er á þrjár tegundir fasteigna sem flokkast í A íbúðarhúsnæði (þ.m.t. sumarhús, jarðir o.fl.), B opinberar fasteignir og C atvinnuhúsnæði.

Álagning getur verið allt að 0,5% af fasteignamati á íbúðarhúsnæði (A skattur), 1,32% af fasteignamati á opinberar byggingar (B skattur) og 1,32% af fasteignamati á atvinnuhúsnæði (C skattur).

Sveitafélög eru með heimild fyrir að leggja á aukalega allt að 25% en geta ekki farið yfir lögbundin mörk í álagningu fasteignagjalda.

Almennt er álagning á íbúðarhúsnæði á bilinu 0,18%-0,625%, álagning á opinberar byggingar 1,32% og álagning á atvinnuhúsnæði á bilinu 0,35%-1,65%.

Fasteignamat er gefið út í júní ár hvert og liggur álagning sveitarfélaga fyrir um áramót eða um 6 mánuðum síðar.



Skattstofn

Fasteignamat er framkvæmt árlega og gefið út í júní ár hvert. Matið miðast við verðlag í febrúar það ár og er lagt til grundvallar við álagningu fasteignagjalda sem tekur gildi um næstu áramót þar á eftir.

Misjafnt er á Íslandi hvaða matsaðferðum er beitt á fasteignir. Fasteignir í A flokki eru metnar með markaðsaðferð, fasteignir í B flokki eru almennt metnar með kostnaðaraðferð og fasteignir í C flokki eru metnar með bæði kostnaðaraðferð og markaðsaðferð.



Takmarkanir

Undanþágur frá fasteignagjöldum eru tilgreindar í lögum nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga. Fasteignir trúfélaga, safnahús og fasteignir í eigu erlendra ríkja eru undanþegnar fasteignaskatti. Elli- og örkulífeyrisþegum er almennt veittur afsláttur af fasteignasköttum.

Sveitafélög hafa heimildir til að lækka eða fella niður fasteignaskatt af bújörðum sem notaðar eru til búskapar.

Hvatar

Á Íslandi er til staðar Jöfnunarsjóður sveitarfélaga sem hefur það hlutverk að jafna mismunandi útgjaldaþörf og skatttekjur sveitarfélaga með framlögum úr sjóðnum á grundvelli laga, reglugerða og vinnureglna sem settar eru um starfsemi sjóðsins

Markmið jöfnunarsjóðs er minni þörf fyrir hækkun álagningar, jöfnun á skattbyrði milli sveitarfélaga og hvati til hagvæmni í rekstri og þannig stuðlað að jafnari dreifingu skattbyrði fyrir íbúa milli sveitarfélaga.



Atvinnuhúsnæði greiðir mestan hluta álagningar á Íslandi

Atvinnuhúsnæði

Atvinnuhúsnæði er um **53%** álagningar þó skattstofninn sé aðeins um 18% af heildar fasteignamati fyrir árið 2023.

Fjöldi atvinnueigna er um **8,5%** af heildar fjölda eigna á Íslandi.

30 af **64** sveitarfélögum fullnýta álagningu og 25% auka álagningarheimild.

55 af **64** sveitarfélögum fullnýta álagningu og hluta af auka álagningarheimild.

9 af **64** sveitarfélögum eru með álagningu í 1,32% eða lægri og nýta ekki heimild til auka álagningar.

Opinberar byggingar

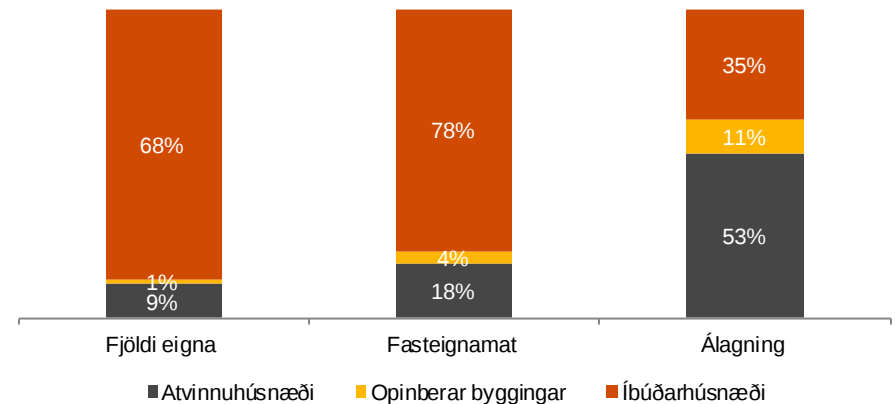
Opinberar byggingar eru aðeins um 4% af heildar fasteignamati og bera 11% af heildar álagningu.

Íbúðarhúsnæði

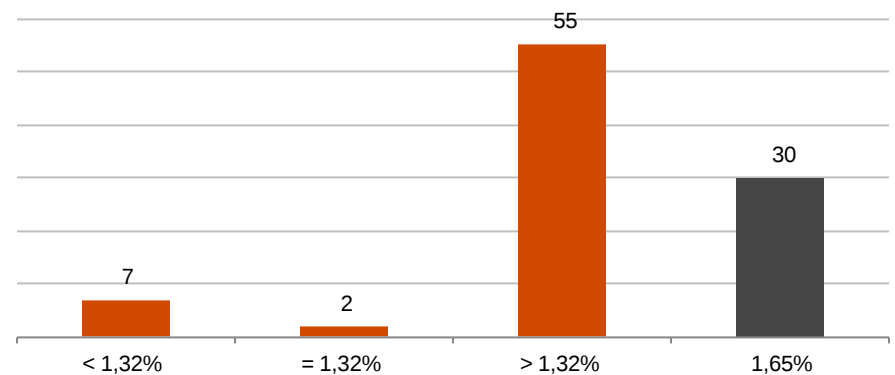
Íbúðarhúsnæði er stærsti hluti fasteignamats með 78% af heildar fasteignamati og ber 35% af heildar álagningu.

Á undanförunum árum hefur vægi íbúðarhúsnæðis í heildarálagningu farið hægt vaxandi. Á móti hefur álagningarhlutfall á íbúðarhúsnæði lækkað lítillega en vegna úthlutunarreglna Jöfnunarsjóðs eiga sveitarfélög erfitt með að milda áhrif hækkandi fasteignamats með lækkun á álagningarprósentum eða öðrum mótvægisáðgerðum.

Skipting milli flokka



Fjöldi sveitarfélaga og álagningarprósenta á Atvinnuhúsnæði



Álitamál fasteignagjalda á Íslandi

Á Íslandi eru tekjustofnar sveitarfélaga fasteignagjöld, úthlutuð framlög frá jöfnunarsjóði sveitarfélaga og útsvar. Tekjur sveitarfélaga á Íslandi árið 2022 stafa 68% frá útsvari, 15% frá fasteignagjöldum og 15% eru framlög úr jöfnunarsjóði og 2% aðrar tekjur.

Ýmis álitamál tengd fasteignasköttum hafa komið fram í umræðunni á Íslandi. Má þar helst nefna Jöfnunarsjóð sveitarfélaga, matsaðferðir skattstofnsins og gangsaði álagningar.

Jöfnunarsjóður sveitarfélaga

Álagning á íbúðarhúsnæði (A – skattur) hefur hækkað í takti við fasteignamat. Þrátt fyrir þetta er erfitt fyrir sveitarfélög að lækka álagningarprósentur vegna reglna Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga um nýtingu tekjustofna. Þessar reglur refsa sveitarfélögum sem lækka álagninguna, sem hvetur þau til að halda álagningarprósentum fasteignaskatta háum. Þessi hvati gerir það að verkum að skattbyrðin á íbúðarhúsnæði verður þung, jafnvel þó sveitarfélögin vilji lækka skatta til að léttu undir með íbúum sínum, eða koma til móts við miklar breytingar á skattstofni milli ára.

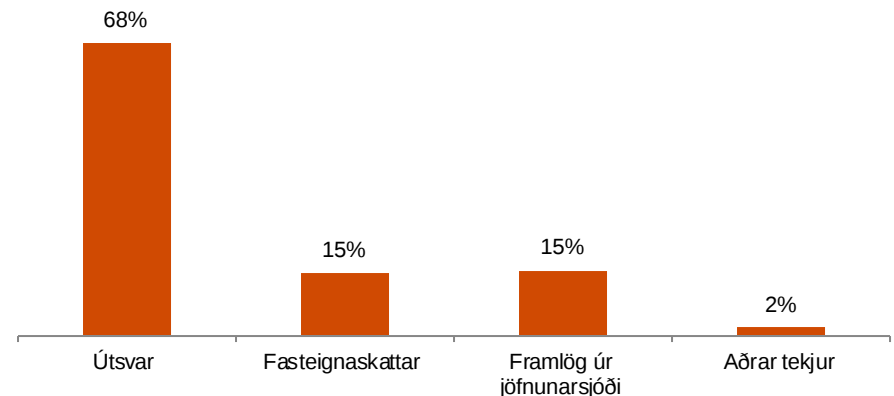
Matsaðferðir og samkeppnissjónarmið

Á undanförunum árum hefur álagning á opinberar byggingar (B – skattur) ekki haldist í hendur við álagningu í öðrum skattflokkum, þar sem aðferðir við útreikning skattstofnsins eru ólíkar, en notkun ræður skattlagningu. Opinberar byggingar eru oft metnar með kostnaðaraðferð, á meðan markaðsaðferð er notuð fyrir íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Til lengri tíma litið eiga mismunandi aðferðir að skila sömu niðurstöðu, en til skemmri tíma getur myndast tímabundið misræmi. Þá nær heimild sveitarfélaga til allt að 25% auka álags ekki til B-flokks og því á hærri álagning á atvinnuhúsnæði á að hluta til rætur að rekja til nýtingar aukinnar álagningarheimildar á íbúðar- og atvinnuhúsnæði.

Gagnsaði við álagningu

Álagning á atvinnuhúsnæði (C – skattur) er að hámarki 1,32%, með heimild til að hækka um allt að 25%. Þessi heimild er óskýr og ekki tilgreint hvaða forsendur eða aðstæður gera það að verkum að heimildinni sé beitt. Engu að síður er heimildin nýtt í 55 af 64 sveitarfélögum. Þetta bendir til skorts á gagnsaði í álagningu, sem getur leitt til óvissu og vantrausts meðal eigenda atvinnuhúsnæðis. Auk þess á þessi heimild einnig við um íbúðarhúsnæði, þó henni sé sjaldan beitt, sem getur skapað óvissu meðal almennings um hversu mikla skatta þeir geta átt von á að greiða í framtíðinni.

Tekjustofn sveitarfélaga á Íslandi í lok árs 2022





Fasteignamat og álagning í samanburðar löndum



Danmörk

- ▶ **Álagning er á fasteignamat og lóðarmat**
- ▶ **Fasteignagjöld á íbúðarhúsnæði renna til ríkisins og álagningarhlutfall hækkar ef fasteignamat fer umfram viðmiðunarmörk. Ekki eru greidd fasteignagjöld af íbúðarhúsnæði í útleigu**
- ▶ **Lóðarskattar á atvinnuhúsnæði eru ákvarðaðir af sveitarfélögum og renna til sveitarfélaga**
- ▶ **Álagningarprósentur á atvinnueignir geta verið á breiðu bili**
- ▶ **Takmarkanir eru á hækkun fasteigna- og lóðaskatts milli ára**



Álagning

Álagning á **íbúðarhúsnæði** í Danmörku er tvískipt:

- Fasteignagjöld (Ejendomsværdiskat) 0,51% upp að fasteignamati að 9,2 mDKK og 1,4% af umfram það, greitt til ríkisins.
- Lóðarskattur (Grundskyld) sem er að jafnaði um 0,74% af lóðarmati og er greitt til sveitarfélaga.

Álagning **atvinnuhúsnæðis** er 0,31% - 1,77% af lóðarmati. Sveitarfélög hafa heimild til álagningar viðbótar fasteignagjalda (Dækningsafgift) sem er á bilinu 0,08% - 1,8% og er það lagt á til að mæta sérstökum kostnaði sveitarfélaga vegna innviða eða þjónustu fyrir atvinnueignir.

Álagningarhlutföllin eru mismunandi eftir sveitarfélögum en almenn hlutföll hafa verið 1,6%-3,4% á lóðir og 0,2%-1% á fasteignir á árinum 2014-2021. Árið 2022 breytast hlutföllin í 0,31%-1,77% á lóðir og 0,08%-1,8% á fasteignir.



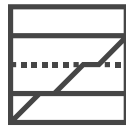
Skattstofn

Álagning lóða og fasteignagjalda er reiknuð sem hlutfall af **fasteignamati** og **lóðarmati** sem ákvarðað er af hússnæðismatsstofnun Danmerkur (Vurderingsstyrelsen).

Á íbúðarhúsnæði skiptist fasteignamat í **lóðarmat** (Grundskyld) og **fasteignamat** (Ejendomsværdiskat). Lóðarskattur rennur til sveitarfélaga en fasteignaskattur til ríkisins.

Á atvinnueignir er lagður lóðarskattur sem er óháður því hvað byggt er á lóðinni. Frá 2024 reiknast fasteignagjöld atvinnuhúsnæðis alfarið út frá lóðaverðmati, en skiptast þó áfram í lóðarskatt og viðbótar fasteignagjöld (Dækningsafgift).

Danmörk er í innleiðingu á nýju skattkerfi sem felur í sér töluverðar breytingar varðandi mat og skattlagningu bæði íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis. Innleiðingin hófst árið 2022 og er álagning skatta til bráðabirgða en endanlegt mat og álagning er væntanlegt árið 2025. Allar leiðréttingar verða gerðar afturvirktil til ársins 2022.



Takmarkanir

Nýja kerfið er með mismunandi skatthlutföll á íbúðarhúsnæði eftir því hvort metið markaðsvirði fasteigna sé undir eða yfir ákveðnum fjárhæðarmörkum. Þetta er gert í þeim tilgangi að jafna út skattbyrði fasteigna.

Sett eru takmörk á hversu miklar hækkanir geti orðið milli ára vegna yfirstandandi breytinga á fasteignamati.

Ekki er greiddur fasteignaskattur af íbúðarhúsnæði sem er í útleigu.

Elli- og örkulífeyrisþegum er almennt veittur afsláttur af fasteignagjöldum.

Hvatar

Fasteignir í útleigu greiða ekki fasteignagjöld heldur er hagnaður leigustarfseminnar skattlagður í staðinn sem hvati til betri nýtingar.

Framkvæmdir/endurbætur sem bæta orkunýtingu eigna geta fengið afslátt af fasteignagjöldum.



Svíþjóð

- Fasteignagjöld á íbúðarhúsnæði er föst álagningarprósenta um allt land með fjárhæðarhámark á árlegt gjald. Skattheimta er því stíglækkandi
- Álagning á atvinnuhúsnæði er föst álagningarprósenta og er innheimt af ríkinu
- Óbyggðar lóðir bera 1% álagningu en veittur er afsláttur af fasteignagjöldum vegna nýbygginga. Þannig er hvatt til landþróunar og nýtingar lóða



Álagning

Álagning á íbúðarhúsnæði er 0,75% af fasteignamati og er innheimt af sveitarfélagi. Sett eru fjárhæðarmörk á árlegt gjald fasteignagjalda sem er 9.525 SEK (ca. 125.000 ISK) fyrir 2024. Þetta hámark hækkar í takti við neysluverðsvísitölu og fasteignaverð.

Álagning atvinnuhúsnæðis er 1% af fasteignamati og er innheimt af ríkinu. Álagning er 0,5% á iðnaðarhúsnæði og raforkuver. Ekki er hámark á árlegt gjald fasteignagjalda á atvinnuhúsnæði.

Almennt eru notendur eða leigjendur fasteigna ekki skattlagðir með fasteignagjöldum. Hins vegar geta leigusamningar um atvinnuhúsnæði falið í sér skiptingu á kostnaði vegna fasteignarinnar og þar af leiðandi hluta af fasteignagjöldum. Einnig geta leigutakar íbúðarhúsnæðis fundið fyrir fasteignagjöldum í formi hærri leiguverðs.

Skattstofn

Fasteignamat í Svíþjóð er endurmetið á fjögurra ára fresti af skattyfirvöldum og er álagning innheimt tvisvar á ári með gjalddögum í febrúar og ágúst. Síðasta mat var útgefið árið 2021 og næsta mat verður gefið út 2025. Stofninn er hækkaður með vísitölutengingu á milli útgáfu fasteignamats. Álagningin getur því verið nokkuð stöðug á árunum milli útgáfu á nýju mati.

Fasteignagjöld í Svíþjóð eru lögð á af sveitarfélögum og ríkinu og er innheimt bæði á íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði. Íbúðarhúsnæði er skattlagt og innheimt á sveitarstjórnarstigi með þeim hætti að eigendur greiða fast gjald árlega sem er hlutfall af fasteignamati.

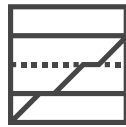
Takmarkanir

Afslættir og undanþágur frá fasteignagjöldum eru veitt til nýbygginga fyrstu 15 árin eftir að notkun þeirra hefst og einnig lóðir sem notaðar eru undir landbúnað.

Fjárhæðarmörk eru sett á álagningu íbúðarhúsnæðis sem breytist ár frá ári með tilliti til þróunar í markaðsverði fasteigna ásamt verðbólgu.

Hvatar

Fyrir land eða lóð sem ekki hefur verið byggt á eða þróað fyrir ákveðna notkun greiðir eigandi lóðarinnar 1% fasteignagjöld. Þetta hvetur til nýtingar lands.



Noregur

- ▶ **Álagning á bæði íbúðar- og atvinnuhúsnæði er alfarið á forræði sveitarfélaga. Heimilt er að innheimta engin fasteignagjöld**
- ▶ **Skattlagning íbúðarhúsnæðis er stighækkandi þar sem skattalegt viðmið hækkar ef virði fasteignar fer umfram tiltekin mörk, eða ef um er að ræða aðra eign íbúa**
- ▶ **Hvatt er til nýbygginga með undanpágum frá skattlagningu fyrstu árin**



Álagning

Í Noregi eru fasteignagjöld ákvörðuð af hverju sveitarfélagi fyrir sig og er valkvætt hvort lögð eru á fasteignagjöld eða ekki. Ekki eru öll sveitarfélög sem leggja á fasteignagjöld. Fasteignagjöld í Noregi eru á ábyrgð eigenda fasteigna en ekki leigjenda eða notanda.

Ef sveitarfélag hefur þann hátt á að innheimta fasteignagjöld þá er álagningarhlutfallið á **íbúðarhúsnæði** á milli 0,1% - 0,4% af fasteignamati. **Atvinnuhúsnæði** ber álagningarhlutfall á milli 0,1%-0,7% af fasteignamati.

Fasteignagjöld eru lögð á árlega og innheimt tvisvar á ári og er það í mars og september.

Skattstofn

Grundvöllurinn fyrir álagningu er **fasteignamat** en matið er yfirleitt endurskoðað á fjögurra ára fresti. Álagning á árinu 2024 er byggð á markaðsverði árið 2022.

Fasteignamatið sem notað er til grundvallar er reiknað og ákvarðað af skattyfirvöldum í Noregi. Skattalegt markaðsverð sem notað er sem skattstofn er hlutfall af fasteignamatinu.

Ef íbúar eiga fleiri en eina íbúð er skattalegt markaðsverð það sama og fasteignamat.

Fyrirtæki í orkugeiranum bera sérstök fasteignagjöld sem eru reiknuð út frá meðalframleiðslu virkjunar og fjármagnsverðmæti og er grunnurinn fyrir útreikning fasteignagjalda á bilinu 0,95 NOK til 2,74 NOK á kWh af meðalframleiðslu virkjunarinnar síðustu sjö ár.

Takmarkanir

Skattstofninn er takmarkaður að því leyti að miðað er við skattalegt markaðsverð. Ef til að mynda íbúðarhúsnæði er metið á 10 mNOK eða lægra er skattalegt markaðsverði 25% af fasteignamati og 70% þegar verðmæti er hærra en 10 mNOK.

Hvatar

Sveitarfélög sem ekki innheimta fasteignagjöld geta boðið íbúum lægri skattbyrði og laðað að atvinnustarfsemi.

Undanpágur eru á fasteignagjöldum á nýbyggingar fyrstu árin, og einnig eru afslættir veittir til eldri borgara og tekjulægri hópa.



Holland

- ▶ Fasteignagjöld á íbúðarhúsnæði eru tvískipt í grunnskatt og áætlað leiguverðmæti. Skattlagning er stighækkandi þar sem álagningarprósenta á áætlað leiguverðmæti hækkar ef virði fasteignar fer yfir tiltekin mörk
- ▶ Leigjendur atvinnuhúsnæðis greiða notendaskatt út frá fasteignamati sem er viðbót við grunnskatt á atvinnuhúsnæði
- ▶ Hvatar eru til nýbygginga sem og afslættir og/eða styrkir vegna viðhalds



Álagning

Fasteignagjöld í Hollandi eru lögð á af bæði sveitarfélagi og ríki og eru innheimt á íbúðarhúsnæði, atvinnuhúsnæði og færanlegar eignir eins og húsbáta.

Almenn fasteignagjöld eru ákvörðuð og innheimt af sveitarfélögum. Skatthlutfallið (OZB – onroerendezaakbelasting) er almennt á bilinu 0,1%-0,3% af fasteignamati fyrir íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði.

Ef eigandi húsnæðis býr í húsnæðinu þá lítur skattkerfið á það sem svo að eignarhaldið geri eigendum kleift að byggja upp eigið fé, ólíkt þeim sem þurfa að greiða leigu mánaðarlega, og ríkið skattleggur því sem tekjur. Þetta er kallað áætlað leiguverðmæti og er það 0,35% fyrir íbúðarhúsnæði með fasteignamat allt að 1,31 mEUR og 2,35% fyrir dýrari fasteignir.

Tilteknar færanlegar eignir eins og húsbátar bera einnig fasteignaskattskyldu og er þar miðað við sama skatthlutfall og OZB og er einnig innheimt af sveitarfélögum.

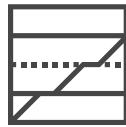


Skattstofn

Skattstofn fasteignagjalda í Hollandi er byggður á svokölluðu WOZ gildi (waardering onroerende zaken) sem er fasteignamat sem er ákvarðað árlega af sveitarfélögum.

Fasteignagjöld í Hollandi eru innheimt á fyrsta ársfjórðungi hvers árs og er skatturinn innheimtur á grundvelli fasteignamats frá 1. janúar sama ár.

Fasteignagjöld í Hollandi greiðast bæði af eigendum og notendum með mismunandi hætti eftir tegund fasteignarinnar. Leigjendur íbúðarhúsnæðis þurfa til að mynda ekki að greiða fasteignagjöld en leigjendur atvinnuhúsnæðis þurfa hins vegar að greiða svokallaðan notendaskatt (gebruikersbelasting) sem er að meðaltali um 0,1355% af metnu fasteignamati eignarinnar sem leigð er.



Takmarkanir

Ef fasteign er nýtt sem aðalbúseta og eigandi er skráður íbúi í Hollandi geta vaxtagreiðslur húsnæðislána verið frádráttarbærar frá fasteignagjalda.

Hvatar

Fasteignaeigendur sem fjárfesta í orkusparandi lausnum, eins og sólarrafhlöðum, eða hitakerfum geta fengið skattaafslætti.

Afsláttur fasteignagjalda á nýbyggingar fyrstu árin ásamt afslætti eða styrki fyrir viðhald.



Samanburðarlönd – helstu atriði

Almennt eru fasteignagjöld á Íslandi og í samanburðarlöndum lögð á og innheimt af sveitarfélögum. Í Danmörku eru fasteignagjöld á íbúðarhúsnæði hins lögð lagðir á og innheimt af ríkinu og í Svíþjóð leggur ríkið einnig á og innheimtir fasteignagjöld á atvinnuhúsnæði.

Skattstofninn á Íslandi og í samanburðarlöndum er fasteignamat. Danmörk sker sig þó úr með því að vera bæði með fasteignamat og lóðamat sem skattstofn.

Á Íslandi og í Danmörku hafa sveitarfélög víðtækari álagningarheimildir á atvinnuhúsnæði en í öðrum samanburðarlöndum.

Álagning er almennt á 100% af fasteigna- og/eða lóðarmati. Í Danmörku, og Noregi er þó takmörkunum beitt á skattstofninn til lækkunar á endanlegum fasteignagjöldum.

Í Danmörku, Noregi og Hollandi eru fasteignagjöld stighækkandi eftir fasteigna- og lóðamati. Í Svíþjóð eru sett efri mörk á fasteignaskatta íbúðarhúsnæðis og þar eru fasteignaskattar því stiglækkandi. Á Íslandi er fyrirkomulagið hlutlaust.

Hvatar og takmarkanir eru algeng í samanburðarlöndum og virðist beitt til að ná fram pólitískum markmiðum, svo sem um landnýtingu og virkni leigumarkaðar.

Álagning fasteignaskatta	IS	DK	NO	SE	NL
Álagning á íbúðarhúsnæði	0,166% - 0,625%	0,51% - 1,4%	0,1% - 0,4%	0,75%	0,1% - 0,3%
Álagning á atvinnuhúsnæði	0,35% - 1,65%	0,31% - 1,77%	0,1% - 0,7%	0,4% - 1,0%	0,1% - 0,3%
Skattstofn % af fasteigna- og lóðamati	100%	80%	25% - 70%	100%	100%

Fasteignaskattar	IS	DK	NO	SE	NL
Innheimt af ríki		✓		✓	✓
Innheimt af sveitarf.	✓	✓	✓	✓	✓
Skattstofn er lóðarmat		✓			
Skattstofn er fasteignamat	✓	✓	✓	✓	✓
Auka álagningarheimild	✓	✓			
Fjárhæðarmörk á álagningu				✓	
Fasteignamat uppfært árlega	✓	✓			✓
Stighækkandi		✓	✓		✓

Alþjóðlegur samanburður

Að bera saman fasteignagjöld milli ólíkra hagkerfa er flókið verkefni. Hvert land hefur einstakt efnahagslegt, félagslegt og lagalegt umhverfi sem mótar skattkerfi þess. Þrátt fyrir þessa fjölbreytni er mikilvægt að leita að sameiginlegum þáttum og skilvirkum aðferðum til að meta árangur. Alþjóðabankinn hefur til að mynda sett fram tilmæli og aðferðir sem gera kleift að framkvæma gagnlegan og áreiðanlegan samanburð milli landa.

Alþjóðabankinn leggur til eftirfarandi áherslur við greiningu og mat á fasteignaskattskerfum.

- Fasteignamat á að uppfæra reglulega til að endurspegla markaðsverð.
- Skilvirkt innheimtukerfi.
- Álagningarhlutfallið á að vera nógu hátt til að afla nauðsynlegra tekna en ekki svo hátt að það dragi úr vilja til eignar og viðhalds fasteigna.
- Fasteignagjöld taki mið af efnahag og fasteignamarkaði hvers lands.
- Stöðugleiki fasteignagjalda en hafa sveigjanleika til að aðlagast breytingum í efnahagsumhverfinu og á fasteignamarkaði.

Markmið með þessari samantekt er að bera saman þróun á Íslandi við þróun í samanburðarlöndum og fá heildstæða sýn á fasteignagjöld í efnahagslegu samhengi. Bent er á að þessi samantekt er eðli málsins samkvæmt yfirlit yfir helstu atriði, en ekki er kafað djúpt í einstaka efnisatriði sem tilefni gæti verið til að greina betur.



Fasteignagjöld sem hlutfall af landsframleiðslu

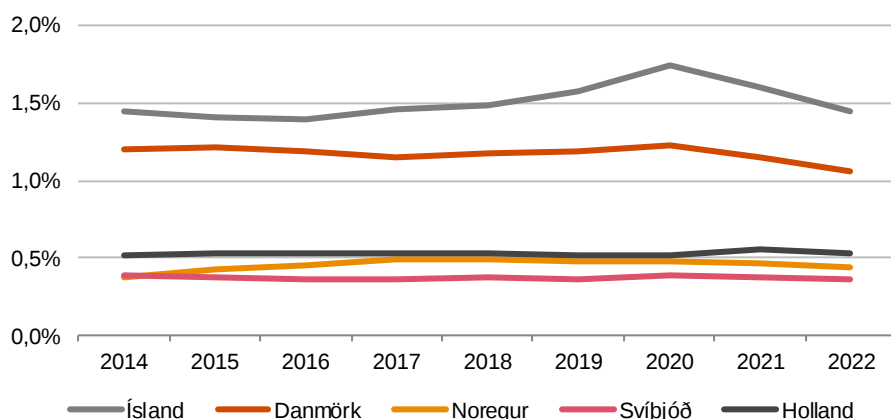
Fasteignagjöld sem hlutfall af landsframleiðslu er mælikvarði sem notaður er til að meta mikilvægi fasteignagjalda í efnahagslegu samhengi. Með því að bera saman lönd og skoða þróun yfir tíma, gefur það innsýn í hvernig fasteignagjöld stuðla að opinberum tekjum og efnahagslegum stöðugleika.

Lönd með hátt hlutfall fasteignagjalda hafa meiri skattbyrði á fasteignaeigendur, sem getur haft áhrif á húsnæðismarkað og fjárfestingarstefnu. Lönd með lægri fasteignagjöld geta haft samkeppnisforskot í að laða að fjárfesta og stuðla þannig að stöðugri þróun fasteignamarkaðar.

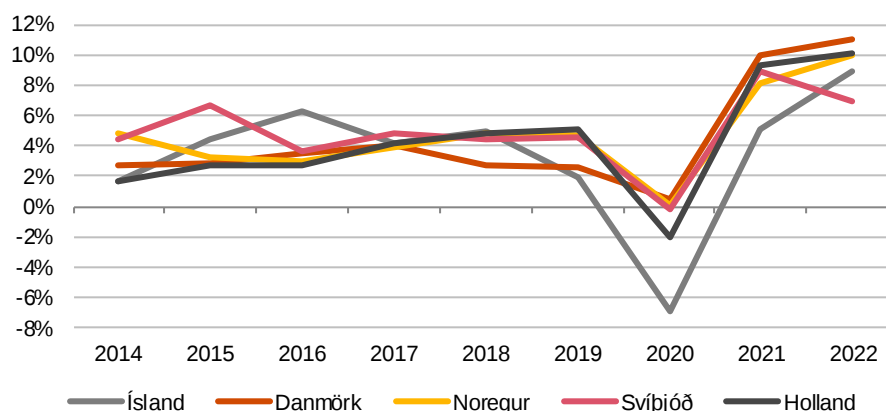
Í samanburðarlöndunum eru fasteignagjöld tiltölulega stöðugt hlutfall af landsframleiðslu. Ísland og Danmörk skera sig úr í þessum samanburði með hlutfall yfir 1% en Noregur, Svíþjóð og Holland með hlutfall rétt um og undir 0,5%.

Á Íslandi hafa fasteignagjöld sem hlutfall af landsframleiðslu sveiflast meira en í samanburðarlöndum frá árinu 2014. Þetta má að hluta rekja til Covid áhrifa og þeirrar staðreyndar að ferðaþjónustan á Íslandi varð fyrir miklu höggi í kjölfar heimsfaraldursins. Þannig má sjá að hækkun fasteignagjalda á Íslandi sem hlutfall af landsframleiðslu gerist á sama tíma og landsframleiðsla dregst verulega saman vegna Covid áhrifa. Einnig má benda á að á samanburðartímabilinu hafa orðið umtalsverðar breytingar á íslensku atvinnulífi ásamt fólksfjölgun, sem getur haft áhrif.

Fasteignaskattar % af GDP



Landsframleiðsla, GDP %



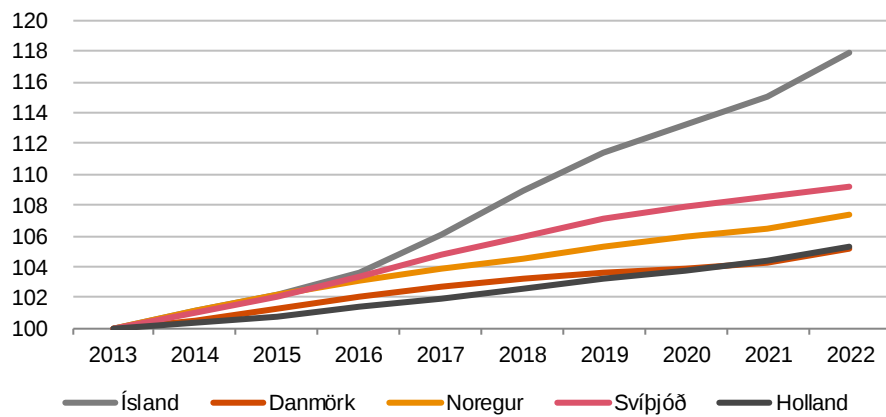
Fasteignagjöld á íbúa

Fasteignagjöld á íbúa er mælikvarði á heildarfasteignagjöld sem lagðir eru á hvern íbúa í tilteknu landi. Þessi mælikvarði gefur innsýn í hvernig skattbyrði dreifist meðal íbúa og hvernig fasteignaskattkerfið er uppbyggt. Há fasteignagjöld á íbúa geta bent til hærri markaðsverðs fasteigna, hærri skatthlutfalls eða færri íbúa til að dreifa skattbyrðinni. Lægri fasteignagjöld á íbúa geta sýnt annaðhvort lægra skattþrep, lægri markaðsverð fasteigna eða fleiri íbúa til að dreifa skattbyrðinni. Með því að bera saman fasteignagjöld á íbúa milli landa er hægt að fá betri skilning á áhrifum fasteignaskatta á samfélagið og efnahag.

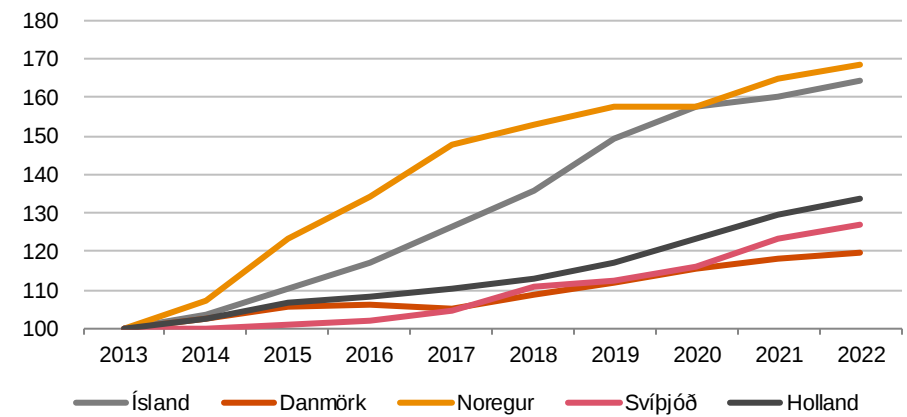
Mynd hér hægra megin sýnir þróun fasteignagjalda á hvern íbúa yfir tímabilið 2013-2022. Á myndinni má sjá að þróun á Íslandi og í Noregi er með meiri vöxt fasteignagjalda á hvern íbúa á tímabilinu en Danmörk, Svíþjóð og Holland sem fylgja á eftir með tiltölulega stöðuga þróun.

Athygli vekur að Ísland og Noregur skera sig nokkuð úr í samanburðinum hvað það varðar að fasteignagjöld á hvern íbúa hækkar töluvert á tímabilinu. Á Íslandi liggur skýringin a.m.k. að hluta til í mikilli hækkun fasteignaverðs á tímabilinu, eins og nánar er fjallað um á næstu slæðu. Þetta er áhugavert í ljósi þess að þróun mannfjölda á Íslandi hefur verið með meiri vexti en í samanburðarlöndunum og því væri hægt að áætla fyrirfram að fasteignagjöld á íbúa væri stöðugra hlutfall en raun ber vitni.

Þróun mannfjölda. vísitala (Grunnur = 100)



Fasteignaskattar á íbúa, vísitala (Grunnur = 100)



Þróun íbúðaverðs

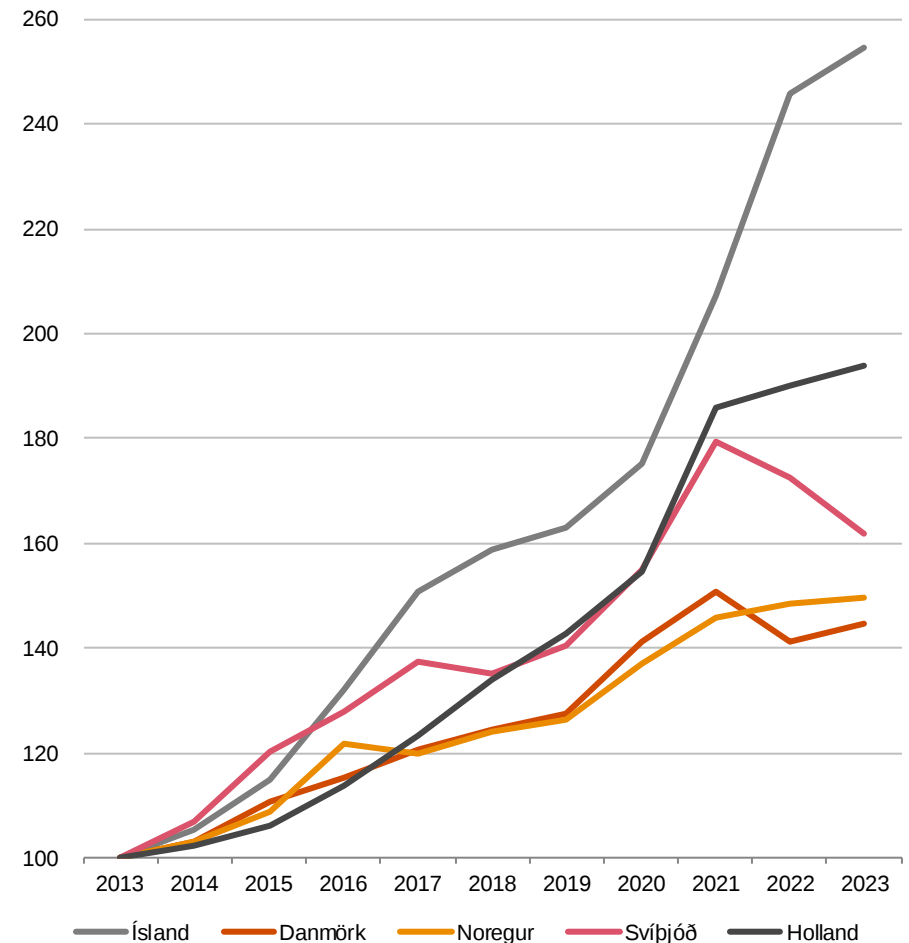
Fasteignaverð íbúðarhúsnæðis á Íslandi og í samanburðarlöndum hefur hækkað töluvert frá árinu 2014 til ársins 2023. Grafið hér að neðan sýnir vísitölur íbúðaverðs þar sem grunngildi er sett 100.

Þróun íbúðaverðs á Norðurlöndunum og Hollandi sýnir fjölbreytta mynd af markaðsaðstæðum og efnahagslegum aðstæðum í hverju landi fyrir sig. Ísland stendur upp úr með mikla hækkun á meðan önnur lönd eins og Danmörk og Noregur hafa sýnt stöðugri og hægari hækkun. Það geta verið mismunandi ástæður fyrir þróun íbúðaverðs milli landa og því mikilvægt að taka tillit til efnahagsaðstæðna, peningamálastefnu og markaðspróunar hvers lands þegar skoðuð eru gögn um íbúðaverð.

Þróun fasteignaverðs íbúðarhúsnæðis í samanburði við fasteignagjöld getur gefið vísbendingu um hvort fasteignagjöld hafa fylgt eða hamlað þróuninni. Á Íslandi hefur fasteignaverð hækkað mikið á tímabilinu. Fjöldmargir þættir hafa áhrif á þróun fasteignaverðs, svo sem framboð, eftirspurn, mannfjöldapróun og peningastefna og ekki er ástæða til að ætla að fasteignagjöld vegi þungt sem áhrifaþáttur á þróun fasteignaverðs.

Þrátt fyrir hækkandi íbúðaverð í samanburðarlöndum er tekjuvöxtur af fasteignagjöldum hóflegur í samanburði. Ástæðan getur verið sú að skattstofninn er yfirleitt undir markaðsvirði fasteignanna ásamt því að flest samanburðarlöndin beita ýmsum aðferðum til að takmarka fasteignagjöld og milda áhrif hækkandi fasteignaverðs á hækkanir á skattlagningu.

Vísitölur íbúðarverðs, (Grunnur = 100)



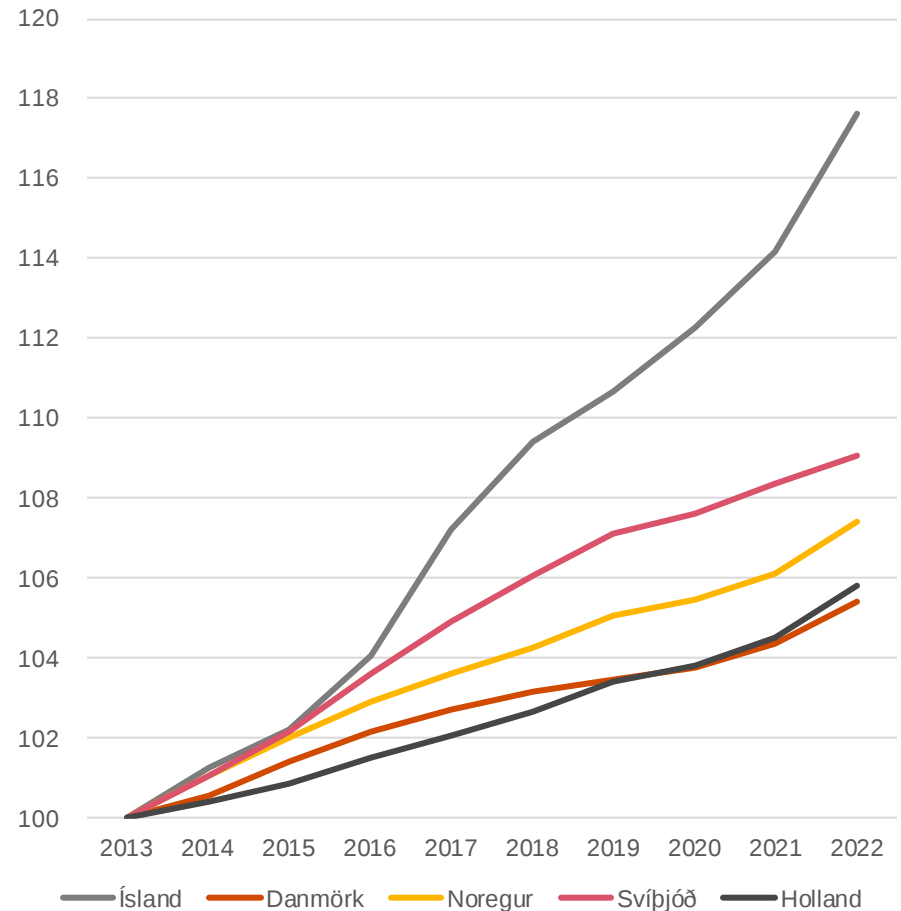
Þéttleiki byggðar

Þéttleiki byggðar eða fjöldi einstaklinga á hvern ferkílómetra vísar til fjölda bygginga eða íbúa á tilteknu landsvæði. Meiri þéttleiki getur haft ýmsa kosti, svo sem skilvirkari nýtingu innviða og þjónustu.

Samband þéttleika byggðar og fasteignagjalda er flókið. Skattlagning fasteigna getur haft áhrif á þéttleika byggðar sem hvatning til nýtingar lóða eða endurpróunar eldri svæða og þannig hámarkað nýtingu auðlinda. Á svæðum með meiri byggðarþéttleika geta sveitarfélög mögulega innheimt meiri tekjur í gegnum fasteignagjöld. Þetta getur veitt sveitarfélögum fjárhagslegt svigrúm til að bæta þjónustu og viðhalda innviðum, sem gerir svæðið enn meira aðlaðandi fyrir íbúa og fyrirtæki. Hins vegar geta of há fasteignagjöld dregið úr fjárfestingum í fasteignum og þannig haft neikvæð áhrif á efnahagslega þróun.

Þéttleiki byggðar hefur vaxið hvað mest á Íslandi frá árinu 2014 eða um 18%. Í samanburðarlöndum hefur vöxturinn ekki verið jafn mikill en næst mesti vöxturinn er í Svíþjóð um 9% og minnsti vöxturinn í Danmörku og Hollandi um 5%. Vert er þó að hafa í huga að á Íslandi hefur þéttleiki fyrst og fremst aukist á höfuðborgarsvæðinu samhliða fólksfjölgun. Í alþjóðlegum samanburði má finna mörg dæmi þess að þétting byggðar og fólksfjölgun virðist ýta undir hækkun fasteignaverðs og er líklegt að þessir þættir eigi einnig átt sinn þátt í hækkun íbúðaverðs á Íslandi.

Þéttleiki byggðar - Einstaklingar á ferkílómetra - vísitala (grunnngildi 100)



Samantekt – helstu niðurstöður

- **Álagning og fyrirkomulag fasteignamats og fasteignagjalda á Íslandi og í samanburðarlöndum er í grundvallaratriðum eins og er í samræmi við tilmæli Alþjóðabankans.**

Álagning

Fyrirkomulag fasteignamats og álagning fasteignagjalda á Íslandi og í samanburðarlöndum er í grundvallaratriðum eins og er í samræmi við tilmæli Alþjóðabankans. Álagning er hlutfall af fasteignamati og/eða lóðarmati, takmörkunum er beitt á skattstofninn og öll samanburðarlöndin beita afsláttum og undanþágum fyrir ákveðna hópa.

Álagningarhlutfall er á nokkuð breiðu bili og Ísland sker sig ekki úr samanburðarhópnum hvað álagningarhlutfall varðar. Engu að síður eru fasteignagjöld sem hlutfall af landsframleiðslu hærri á Íslandi en í samanburðarlöndum. Þá eru fasteignagjöld á mann hærri á Íslandi en í flestum samanburðarlöndum og hafa farið hækkandi.

Á Íslandi er gefið út nýtt fasteignamat árlega, byggt á markaðsvirði. Í sumum samanburðarlöndum er skattstofninn ekki uppfærður jafn oft, eða settar eru skorður við uppfærslu og/eða hækkun skattstofnsins milli ára.

Fyrirsjáanleiki

Fyrirsjáanleiki álagningar fasteignagjalda á Íslandi hefur sætt gagnrýni, einkum mismunandi hækkarir eftir landsvæðum og einnig miklar hækkarir milli ára í einstaka tilvikum.

Á Íslandi eru aðferðir við fasteignamat íbúða og breytingar á skattstofni þó í mjög góðu samræmi við tilmæli Alþjóðabankans og alþjóðlega viðurkenndar bestu aðferðir. Hins vegar er svigrúm sveitarfélaga til að milda eða sveiflujafna áhrif breytinga á skattstofninum takmarkað. Í samanburðarlöndum nýtast ýmsar takmarkanir og hvatar í kerfinu til þess að skapa skilyrði til sveiflujöfnunar, og tilefni gæti verið til að kanna sérstaklega hvernig útfæra megi slíkt hérlandis.

Tekjustofn

Danmörk, Noregur og Svíþjóð setja takmarkanir á álagningu með því að annað hvort draga úr skattstofninum eða að setja fjárhæðarmörk á álagningu. Þetta getur haft þau áhrif að tekjumöguleikar skattstofnsins séu ekki fullnýttir og hefur enn fremur þau áhrif að draga úr sveiflum vegna þróunar fasteignaverðs.

Helsti munurinn milli Íslands og samanburðarlöndanna virðist liggja í sveigjanleika í álagningarprósentum ásamt því að í nágrannaríkjum eru sveitarfélög á fjárlögum og þar er því meiri sveigjanleiki í álagningu en á Íslandi.

Á Íslandi er til staðar Jöfnunarsjóður sem er vissulega mikilvægur til að jafna tekjur milli sveitarfélaga. Hins vegar getur hann einnig virkað sem hvati fyrir sveitarfélög til að halda álagningarprósentum háum og þannig tryggt sér meiri framlög úr sjóðnum.

Efnahagsleg þróun á Íslandi síðastliðin 10 ár hefur einnig verið frábrugðin þróun í samanburðarlöndum. Fólksfjölgun á Íslandi hefur verið 2-3x meiri hlutfallslega en í samanburðarlöndum með tilheyrandi þrýsting á íbúðaverð sem hefur hækkað töluvert umfram samanburðarlöndin.

Þetta leiðir til þess að álagningarprósentur á Íslandi eru almennt hærri en í samanburðarlöndum og hlutfall fasteignaskatta af landsframleiðslu er að meðaltali um tvöfalt hærri.

Pólitísk markmið

Í samanburðarlöndum má sjá ýmis merki þess að álagningu fasteignaskatta sé beitt til að ná fram pólitískum markmiðum, bæði með ýmsum hvötum og takmörkunum, en einnig í gegnum uppbyggingu kerfisins með stighækkandi skattlagningu.

Samantekt - Álitamál og mögulegar umbætur

- **Fasteignagjöld eru mikilvægur tekjustofn sveitarfélaga. Í samanburðarlöndum er víða meiri sveigjanleiki í fyrirkomulagi og álagningu fasteignagjalda.**

Fyrirkomulag fasteignamats á Íslandi er sem fyrr segir í góðu samræmi við alþjóðleg tilmæli og Ísland stendur framarlega í flokki gagnvart fasteignamati, einkum er snýr að íbúðamati. **Alþjóðlegur samanburður og leiðbeiningar alþjóðastofnana staðfesta að núverandi skattstofn, sem byggir á markaðsverði, sé heppilegasta fyrirkomulagið við fasteignamat**, fremur en að horfa til þátta s.s. brunabótamats, stærðar eða annarra atriða. Engu að síður hafa komið fram ýmis álitamál sem snúa að jafnræði og gagnsæi.

- Álagning á atvinnuhúsnæði á Íslandi er til að mynda rúmlega sexföld álagning íbúðarhúsnæðis og um 20% hærri en á opinberar byggingar sem skapar ákveðið ójafnvægi.
- Regluverk Jöfnunarsjóðs refsar sveitarfélögum sem lækka álagningu og hvetur þannig til hærri álagningar en ella.
- Skortur á gagnsæi við álagningu býr til óvissu til framtíðar.
- Fasteignagjöld eru mikilvægur tekjustofn sveitarfélaga og huga þarf vel að áhrifum breytinga á fyrirkomulagi fasteignagjalda á fjármál sveitarfélaga.

Rekstur sveitarfélaga á Íslandi hefur verið erfiður um langt skeið og má velta fyrir sér hvort um sé að ræða tekjuvanda eða útgjaldavanda, eða mögulega bæði.

Minni sveitarfélög með fáa íbúa eiga oft í erfiðleikum með að afla nægjanlegra tekna til að mæta auknum kostnaði. Breytingar á tekjustofni fasteignagjalda er ekki alltaf í takti við útgjaldabörf sem stafað getur af auknum kröfum um þjónustu, auknum launakostnaði og fjölgun verkefna.

Íslensk sveitarfélög standa frammi fyrir ákveðnum rekstrarvanda þar sem huga þarf að bæði aukningu tekna og skilvirkari rekstri. Þar eru

fasteignagjöld og aðkoma ríkisins mikilvægar stoðir. Margt bendir til að fyrirkomulag álagningar fasteignagjalda á Íslandi megi endurskoða með því markmiði að hvetja til hagkvæmni og jafnræði í álagningu.

Álagning og fyrirkomulag fasteignamats og fasteignagjalda á Íslandi og í samanburðarlöndum er í grundvallaratriðum eins og er í samræmi við tilmæli Alþjóðabankans. Víðast hvar hefur kerfið þróast í takt við ólíkar og mismunandi þarfir sveitarfélaga samhliða pólitískum áherslum í skattheimtu almennt. Þegar horft er til fyrirkomulags fasteignaskatta í samanburðarlöndum má sjá ýmis tækifæri til áframhaldandi framþróunar kerfisins á Íslandi.

Helstu tillögur til umbóta:

- **Auka heimildir og sveigjanleika sveitarfélaga til að nýta fasteignagjöld og –skatta sem stjórnþæki. Slíkt gæti t.d. falið í sér heimildir til hærri álagningar á íbúðarhúsnæði sem ekki er nýtt til búsetu og heimildir til að setja upp hvata til nýtingar á lóðum eða til að flýta uppbyggingu.**
- **Endurskoða tekjustofn sveitarfélaga með áherslu á Jöfnunarsjóð sveitarfélaga.**
- **Áframhaldandi þróun matsaðferða til að tryggja samræmt mat við fasteignamat. Sérstaklega þarf að huga að mati sérhæfðari eigna svo sem opinberra bygginga, gistihúsa og óbyggðs lands.**
- **Bæta gagnsæi við álagningu fasteignaskatta. Þetta felur m.a. í sér að setja skýrari ramma fyrir auka álagningarheimild.**
- **Skoða hvort hvatar til betri nýtingar byggingarlands skili sveitarfélögum betra jafnvægi í rekstri.**