



Fasteignagjöld álagning 2024

- uppfært frá 21. september 2023

Markmið minnisblaðsins er að aðstoða við töku ákvörðunar um álagningarhlutfall fasteignaskatts á A húsnæði (íbúðarhúsnæði). Minnisblað sýnir heildartekjur Ísafjarðarbæjar af fasteignaskatti og lóðarleigu á A-húsnæði (íbúðarhúsnæði) og framlög Jöfnunarsjóðs vegna þessa. Auk þessa eru sýndar samanburðareignir í sveitarfélaginu miðað við mismunandi álagningarhlutfall.

Heildarfasteignamat í Ísafjarðarbæ árið 2024 er 76.600,- en var kr. 66.941 árið 2023, sem er 14,4% hækkun. Hækkunir frá árinu 2020 hafa verið frá 10%-20% milli ára, en milli árunna 2022 og 2023 var hækkunin 19,2%. Frá árinu 2020 hefur fasteignamat hækkað um 82%.

	2024	2023	2022	2021	2020
Húsmat	68.866.958	60.142.675	50.238.867	42.112.806	37.425.600
Landmat	7.732.074	6.798.787	5.929.127	4.943.172	4.472.145
Samtals	76.599.032	66.941.462	56.167.994	47.055.978	41.897.745
	14,4%	19,2%	19,4%	12,3%	10,1%

Í fjárhagsáætlun 2024 til fyrstu umræðu í bæjarstjórn er gert ráð fyrir óbreyttum hlutföllum fasteignaskatts og lóðarleigu til álagningar 2024, en skv. ákvörðun bæjarstjórnar á 520. fundi þann 5. október 2023, var ákveðið að gjaldskrá fráveitu og vatnsveitu tækju töluverðum breytingum. Breytingarnar eru þær að greitt er fastagjald pr. matseiningu og fermetragjald eftir stærð, í stað þess að þjónustugjöld eru reiknuð eftir fasteignamati húss. Með þessum hætti verður jafnari greiðsla þjónustugjalda fyrir notkun og stærð húsa, en ekki byggt á mati þeirra. Með þessu er jafnframt hver byggðakjarni skilgreindur sem sérstakt veitusvæði, og því í framtíðinni hægt að haga álagningu eftir raunkostnaði og þjónustu á hverju veitusvæði.

Neðangreint er yfirsýn síðustu ára og tillaga að álagningu fasteignaskatta og lóðarleigu 2024, ásamt vatnsveitu og fráveitu, en gjaldskrár þessarar þjónustu hefur verið samþykkt á fyrrgreindum fundi og er þjónusta sem ber að standa undir sér með innheimtu þjónustugjalda. Sorpgjöld standa fyrir utan þessa samantekt og ber þjónustunni jafnframt að standa undir sér.

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Fasteignaskattur A	0,560%	0,560%	0,560%	0,560%	0,625%	0,625%
Lóðarleiga	1,50%	1,50%	1,50%	1,80%	1,80%	1,80%
Vatnsgjald	na	0,02%	0,02%	0,10%	0,10%	0,21%
Holræsagjald	na	0,15%	0,15%	0,20%	0,20%	0,25%
Vatnsgjald fastagjald	1.500					
Vatnsgjald m2 gjald	18,3					
Holræsagjald fastagjald	8.000					
Holræsagjald m2 gjald	185					

Neðangreint er yfirlit yfir fasteignamatsbreytingu milli ára 2023 og 2024.

Matsvæði	Heiti	Heildarfasteigna-mat (í þús.)		
		2023	2024	Breyting
4100	Ísafjörður: Eldri byggð	47.972.404	54.566.090	13,7%
4110	Ísafjörður: Nýrri byggð	12.092.833	13.379.496	10,6%
4120	Hnífsdalur	2.700.778	3.332.976	23,4%
4150	Suðreyri	3.137.636	3.322.758	5,9%
4160	Flateyri	2.872.472	3.627.140	26,3%
4170	Þingeyri	2.892.562	3.751.327	29,7%
4300	Hornstrandir	436.745	503.889	15,4%
		72.105.430	82.483.676	

Fasteignaskattur og lóðarleiga

Í fjárhagsáætlun 2024 sem lögð er fram til fyrstu umræðu til bæjarstjórnar 2. nóvember 2023 er gert ráð fyrir óbreyttri álagningu 0,56%.

Með neðangreindri álagningu fasteignaskatts á A eignir (breytileg) og lóðarleigu (föst 1,5%) eru heildartekjur eftirfarandi, til samanburðar við heildartekjur 2023:

Heildartekjur 2023	Heildartekjur 2024			
0,56%	0,56%	0,57%	0,58%	0,50%
294.319.970	342.761.365	348.882.104	355.002.843	306.036.931

Hver breyting á álagningu um 0,01% á fasteignaskatti hefur áhrif til hækkunar/lækkunar um 6.120.739 kr.

Breyting á álagningarhlutfalli fasteignaskatts um hvert 0,01% hefur jafnframt áhrif á framlag Jöfnunarsjóðs um **3,7 m.kr. (miðað við gögn frá 2023 - ath. uppfært 31.10.23)**. Til viðbótar ofangreindum fjárhæðum verður því að gera ráð fyrir þeim áhrifum.

Framlag Jöfnunarsjóðs - uppfært 31.10.23

2023: 302.983.297 (0,56% + 1,65% skattur)

2024: 295.586.903 (0,54% + 1,65% skattur)

Samanburður fasteigna milli byggðalaga

Til frekari upplýsinga má sjá neðangreindar samanburðarfasteignir, en um er að ræða eina valda fasteign í hverju byggðalagi, sambærileg hús, með sambærilegan byggingarstíl, um 180-190 m² að stærð. Heildargjaldatala innifelur **fasteignaskatt, lóðarleigu, vatnsgjald og holræsagjald.**

0,56%	Gjöld 2023	Gjöld 2024	Mismunur gjalda kr.	Mismunur gjalda %	Br. fst.mats '23/'24
Hnífsdalur	259.965	316.258	56.293	21,7%	29,1%
Ísafjörður	467.495	482.818	15.323	3,3%	15,7%
Suðureyri	184.245	203.333	19.088	10,4%	6,8%
Þingeyri	151.125	216.737	65.612	43,4%	40,6%
Flateyri	209.200	269.621	60.421	28,9%	32,4%
0,57%	alls 2023	alls 24 nýjir útr.	mism. 23/24 breytt	% breyting	fm.hækkun 23/24
Hnífsdalur	259.965	320.268	60.303	23,2%	29,1%
Ísafjörður	467.495	489.143	21.648	4,6%	15,7%
Suðureyri	184.245	205.753	21.508	11,7%	6,8%
Þingeyri	151.125	219.267	68.142	45,1%	40,6%
Flateyri	209.200	273.031	63.831	30,5%	32,4%
0,58%	alls 2023	alls 24 nýjir útr.	mism. 23/24 breytt	% breyting	fm.hækkun 23/24
Hnífsdalur	259.965	324.278	64.313	24,7%	29,1%
Ísafjörður	467.495	495.468	27.973	6,0%	15,7%
Suðureyri	184.245	208.173	23.928	13,0%	6,8%
Þingeyri	151.125	221.797	70.672	46,8%	40,6%
Flateyri	209.200	276.441	67.241	32,1%	32,4%
0,50%	alls 2023	alls 24 nýjir útr.	mism. 23/24 breytt	% breyting	fm.hækkun 23/24
Hnífsdalur	259.965	292.198	32.233	12,4%	29,1%
Ísafjörður	467.495	444.868	- 22.627	-4,8%	15,7%
Suðureyri	184.245	188.813	4.568	2,5%	6,8%
Þingeyri	151.125	201.557	50.432	33,4%	40,6%
Flateyri	209.200	249.161	39.961	19,1%	32,4%

Ef horft er til þróunar síðustu ára hefur fasteignamat á Ísafirði hækkað umtalsvert, sem hefur haft miklar hækkanir í för með sér á fasteignagjöldum og þjónustugjöldum til íbúa. Önnur byggðalög hafa ekki tekið sömu hækkunir, þótt einhverjar hafa verið. Töluverða hækkun má þó sjá á fasteignamati í Hnífsdal, Þingeyri og Flateyri fyrir árið 2024.

Horft hefur verið til þess að auka skýrleika við breytingar á álagningu fyrir árið 2024, auk þess að jafna greiðslu þjónustugjalda, enda sambærileg þjónusta veitt á hverjum stað og því eðlilegt að greitt sé með sambærilegum hætti fyrir. Verður það ekki gert með greiðslu byggða fasteignamati eignar, fremur eftir stærð þess og föstu gjaldi, eins og gert hjá Veitum ohf. og Norðurorku.

Af ofangreindu má sjá að miðað við óbreytta álagningu fasteignaskatts eða lítilla hækkun eru gjöld eigna í Hnífsdal, Ísafirði og Flateyri að hækka hlutfallslega minna milli ára en fasteignamat eignanna. Hækkun á Þingeyri er einna mest tilkomin vegna breytinga á innheimtu þjónustugjalda, sem undanfarin ár hefur verið byggð á fasteignamati, auk þess sem hækkun fasteignamats er hlutfallslega mest þar af öllum kjörnum á næsta ári. Eftir sem áður eru heildarfasteignagjöld á Þingeyri sambærileg og á Suðureyri og Flateyri hver sem álagningin er.

Lagt er til við bæjarráð að taka ákvörðun um hvort halda eigi álagningarhlutfalli 2024 því sama og 2023, þ.e. 0,56% eða láta það taka breytingum.

Lagt er til að horfa til heildarniðurstöðu rekstrar skv. áætlun 2024, og til markmiða sveitarfélagsins í fjármálum, sem sett voru árið 2022, eftir úttekt KPMG, við töku ákvörðunar.

Uppfært e. tillögu fjármálastjóra um hækkun fráveitugjalda í 265 kr./m², sbr. mál nr. 1 á dagskrá bæjarráðs 30. október 2023:

Fráveitugjöld að hækka um 15 þús. á eign – miðað við hækkuð fráveitugjöld.

alls 2023	alls 24 nýjir útr.	mism. 23/24 breytt	% breyting	fm.hækkun 23/24	Mism. 185/265 kr./m ²
259.965	331.722	71.757	27,6%	29,1%	15.464
467.495	498.290	30.795	6,6%	15,7%	15.472
184.245	218.429	34.184	18,6%	6,8%	15.096
151.125	231.585	80.460	53,2%	40,6%	14.848
209.200	285.533	76.333	36,5%	32,4%	15.912