

# Undanþágur frá fasteignamati

Hverjar eru þær og hvaða þýðingu  
hefði afnám þeirra?

Bryndís Gunnlaugsdóttir

Bæjarfulltrúi í Grindavík og lögfræðingur

# Tekjustofnar sveitarfélaga

- Samkvæmt lögum um tekjustofna sveitarfélaga eru tekjur sveitarfélaga eftirfarandi:
  - a) Fasteignaskattar
  - b) Framlög úr Jöfnunarsjóði
  - c) Útsvar

# Tekjustofnar sveitarfélaga

- Samkvæmt lögum um tekjustofna sveitarfélaga eru tekjur sveitarfélaga eftirfarandi:

**a) Fasteignaskattur**

b) Framlög úr Jöfnunarsjóði

c) Útsvar

# Fasteignaskattur

- Í 3. gr. sömu laga segir eftirfarandi:
- Leggja skal árlega fasteignaskatt á allar fasteignir sem metnar eru í fasteignamati 31. desember á næstliðnu ári samkvæmt fasteignaskrá.
- Í 5. gr. kemur fram að undanþegnar fasteignaskatti séu eftirfarandi fasteignir ásamt lóðarréttindum:
  - kirkjur og bænahús íslensku þjóðkirkjunnar og annarra trúfélaga og samkomuhús skráðra lífsskoðunarfélaga sem hlotið hafa skráningu
  - safnahús, að því leyti sem þau eru ekki rekin í ágóðaskyni
  - hús erlendra ríkja, að svo miklu leyti sem þau eru notuð af sendimönnum þeirra í milliríkjaerindum, og hús alþjóðastofnana, eftir því sem kveðið er á um í alþjóðasamningum.

# Fasteignaskattur

- Í 3. gr. sömu laga segir eftirfarandi:
- Leggja skal árlega fasteignaskatt á allar fasteignir **sem metnar eru í fasteignamati** 31. desember á næstliðnu ári samkvæmt fasteignaskrá.
- Í 5. gr. kemur fram að undanþegnar fasteignaskatti séu eftirfarandi fasteignir ásamt lóðarréttindum:
  - kirkjur og bænahús íslensku þjóðkirkjunnar og annarra trúfélaga og samkomuhús skráðra lífsskoðunarfélaga sem hlotið hafa skráningu
  - safnahús, að því leyti sem þau eru ekki rekin í ágóðaskyni
  - hús erlendra ríkja, að svo miklu leyti sem þau eru notuð af sendimönnum þeirra í milliríkjaerindum, og hús alþjóðastofnana, eftir því sem kveðið er á um í alþjóðasamningum.

# Skráning og mat fasteigna

- Þjóðskrá ber að skrá allar fasteignir í landinu – þ.e. upplýsingar um lönd og lóðir og hnitsett afmörkun þeirra, mannvirki við þau skeytt og réttindi þeim viðkomandi.
- Hverja fasteign skal meta til verðs eftir því sem næst verður komist á hverjum tíma og nánar kveðið á um í lögum.

# Hvað er fasteign?

- Fasteign er afmarkaður hluti lands, ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt.
- Fasteignir, hlutar þeirra og einstök mannvirki skal skrá sem sérstakar eindir í fasteignaskrá
  - land, þ.e. hver sá skiki lands sem vegna sérgreinds eignar- eða afnotaréttar, hagnýtingar, auðkenna eða landamerkja getur talist sjálfstæð eind,
  - mannvirki sem gert hefur verið í landi eða á eða verið við það tengt,
  - séreignarhlutar í fjöleignarhúsum samkvæmt lögum um fjöleignarhús,
  - hlutar mannvirkja ef um sérstaka notkun þeirra er að ræða,
  - ræktun,
  - hlunnindi,
  - önnur réttindi tengd fasteignum.

# Undanþágur 1/2

- Eftirtaldar eignir eru undanþegnar fasteignamati:
  1. Vegir, götur og torg í eigu ríkisins eða sveitarfélaga, sem ætluð eru almenningi til umferðar án endurgjalds, ásamt tilheyrandi landsvæðum og mannvirkjum í þágu samgangna, svo sem brúm, ljósastólpum, götuvatnum, umferðarskiltum, vegvísum, gjaldmælum og biðskýlum.
  2. Hvers konar svæði í eign ríkis eða sveitarfélaga, sem ætluð eru til fegrunar í þágu almennings og til umferðar eða dvalar án endurgjalds.
  3. Rafveitur, þar á meðal línur til flutnings raforku ásamt burðarstólpum og spennistöðvum. Meta skal eftir venjulegum reglum hús, sem reist eru yfir aflstöðvar og spennistöðvar, og þær lóðir er þau standa við.
  4. Vatnsveitur, þar á meðal brunnar, geymar og dælubúnaður. Skólþveitur, þar á meðal skólþeiðslur og hreinsibrunnar.
  5. Uppfyllingar og dýpkanir til hafnarbóta ásamt bryggjum og hafnargörðum, ef höfn er eign hafnarsjóðs, samkvæmt hafnalögum nr. 23/1994, eða ríkis og sveitarfélaga. Land á hafnarsvæði, sem ekki er í beinum tengslum við hafnargerðina, er ekki undanþegið mati né heldur dráttarbrautir, þurrkvíar eða önnur mannvirki, þótt í eign framangreindra aðila.



# Undanþágur 2/2

6. Flugbrautir flugvalla í eign opinberra aðila ásamt brautarljósum og öðrum búnaði flugbrauta, svo sem aðflugs- og landingartækjum, og enn fremur þau landsvæði umhverfis flugbrautir, sem eru ónýtanleg vegna flugumferðar.
7. Lönd, er í samræmi við gildandi reglur hafa verið ákveðin greftrunarstaðir manna, ásamt mannvirkjum, sem eru í beinum tengslum við það markmið.
8. Fjarskiptavirki í eigu opinberra aðila, en meta skal þó eftir venjulegum reglum hús, sem reist eru yfir fjarskiptavirki, svo og lóðir eða lönd, sem fjarskiptavirki eða hús yfir þau standa.
9. Vitar.
10. Ráðherra getur í reglugerði undanþegið ákveðnar fasteignir eða tegundir fasteigna fasteignamati.

# Rökstuðningur

- Rökstuðningur fyrir umræddum undanþágum frá fasteignamati var...
- „...en þá er um það að ræða hvaða eignir eru undanþegar fasteignamati, aðallega ýmsar eignir sem ríkissjóður á og á vegum opinberra aðila.
- Þ.e.a.s. – eignir í eigu opinberra aðila eru undanþegar fasteignamati
- Á það enn þá við?

# Undanþágur 1/2

- Eftirtaldar eignir eru undanþegnar fasteignamati:
  1. Vegir, götur og torg í eigu ríkisins eða sveitarfélaga, sem ætluð eru almenningi til umferðar án endurgjalds, ásamt tilheyrandi landsvæðum og mannvirkjum í þágu samgangna, svo sem brúm, ljósastólpum, götuvatnum, umferðarskiltum, vegvísum, gjaldmælum og biðskýlum.
  2. Hvers konar svæði í eign ríkis eða sveitarfélaga, sem ætluð eru til fegrunar í þágu almennings og til umferðar eða dvalar án endurgjalds.
  3. Rafveitur, þar á meðal línur til flutnings raforku ásamt burðarstólpum og spennistöðvum. Meta skal eftir venjulegum reglum hús, sem reist eru yfir aflstöðvar og spennistöðvar, og þær lóðir er þau standa við.
  4. Vatnsveitur, þar á meðal brunnar, geymar og dælubúnaður. Skólþveitur, þar á meðal skólþeiðslur og hreinsibrunnar.
  5. Uppfyllingar og dýpkanir til hafnarbóta ásamt bryggjum og hafnargörðum, ef höfn er eign hafnarsjóðs, samkvæmt hafnalögum nr. 23/1994, eða ríkis og sveitarfélaga. Land á hafnarsvæði, sem ekki er í beinum tengslum við hafnargerðina, er ekki undanþegið mati né heldur dráttarbrautir, þurrkvíar eða önnur mannvirki, þótt í eign framangreindra aðila.

# Undanþágur 1/2

- Eftirtaldar eignir eru undanþegnar fasteignamati:
  1. Vegir, götur og torg í eigu ríkisins eða sveitarfélaga, sem ætluð eru almenningi til umferðar án endurgjalds, ásamt tilheyrandi landsvæðum og mannvirkjum í þágu samgangna, svo sem brúm, ljósastólpum, götuvatnum, umferðarskiltum, vegvísum, gjaldmælum og biðskýlum.
  2. Hvers konar svæði í eign ríkis eða sveitarfélaga, sem ætluð eru til fegrunar í þágu almennings og til umferðar eða dvalar án endurgjalds.
  3. **Rafveitur, þar á meðal línur til flutnings raforku ásamt burðarstólpum og spennistöðvum. Meta skal effir venjulegum reglum hús, sem reist eru yfir aflstöðvar og spennistöðvar, og þær lóðir er þau standa við.**
  4. Vatnsveitur, þar á meðal brunnar, geymar og dælubúnaður. Skólþveitur, þar á meðal skólþeiðslur og hreinsibrunnar.
  5. Uppfyllingar og dýpkanir til hafnarbóta ásamt bryggjum og hafnargörðum, ef höfn er eign hafnarsjóðs, samkvæmt hafnalögum nr. 23/1994, eða ríkis og sveitarfélaga. Land á hafnarsvæði, sem ekki er í beinum tengslum við hafnargerðina, er ekki undanþegið mati né heldur dráttarbrautir, þurrkvíar eða önnur mannvirki, þótt í eign framangreindra aðila.



# Rafveitur?

- Rafveita er ekki skilgreint í lögum um fasteignamat en í lögum um öryggi raforkuvirkja, neysluveitna og raffanga er eftirfarandi skilgreining:
- „Fyrirtæki sem framleiðir, flytur, dreifir og/eða selur rafmagn.“
- Sú skilgreining á ekki lengur vel við þar sem raforkuframleiðsla og sala á raforku fer nú fram í samkeppnisumhverfi
- Í raun er staðan sú t.d. vegna vatnsaflsvirkjana að öll mannvirki önnur en stöðvarhús eru ekki með fasteignamat og bera því enga fasteignaskatta.
- Þrátt fyrir það má sjá skýrar vísbendingar í lagafrumvörpum að ætlunin var að orkufyrirtæki sem nú eru komin á samkeppnismarkað myndu starfa í sama umhverfi og önnur fyrirtæki á samkeppnismarkaði og greiða sambærileg skatta og gjöld – hver eru rökin fyrir undanþágunni í dag?

# Samkeppnisréttur og EES

- Ef hugmyndir um sæstreng yrðu að veruleika og rafmagn yrði flutt erlendis væri þá undanþága á fasteignamati og þar af leiðandi undanþága frá greiðslu fasteignaskatta í samræmi við EES-samninginn? Þ.e. væri um ríkisstyrk að ræða?

# Grá svæði

- Hvað með vindmyllur?
- Sveitastjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps óskaði eftir fasteignamati á vindmyllur svo ljóst er að vindmyllur fá mat og greiða fasteignaskatta en hvað með vindmyllur sem staðsettar eru í sjó?
- Sama má skoða varðandi fiskeldi á landi og í sjó.
- Hvað ef við byrjum að virkja sjávaraflið?
- Ólíkar framleiðsluáferðir raforkufyrirtækja kalla á mismikla mannvirkjagerð og undanþágur hafa því mismikið vægi þegar borin er saman raforkuframleiðsla vatnsafls, jarðhita, vindorku og fleira. Sama getur átt við í fleiri greinum.

# Kostir við afnám 1/2

- Nærsamfélagið fengi sanngjarnar tekjur m.t.t. umhverfisáhrifa virkjana og undanþeginna mannvirkja – í dag er lítil hagrænn hvati fyrir sveitarfélög að fá t.d. orkufyrirtæki inn á sitt landsvæði.
- Eðlilegt að fyrirtæki sem nýta umfangsmikil landsvæði til verðmætrar starfsemi greiði fasteignaskatt af mannvirkjum sem sannanlega eru mikils virði og kostar milljarða að byggja.
- Háspennulínur og –möstur leggja undir sig verulegt landsvæði sem nýtist ekki til annarra starfsemi – yrði meiri sátt við lagningu þeirra ef sveitarfélög fengi a.m.k. fasteignaskatta af mannvirkjunum?



# Kostir við afnám 1/2

- Sanngirnissjónarmið styðja kröfur sveitarfélaga um að þessi mannvirki verði metin til fasteignamats og skattlögð líkt og mannvirki almennt.
- En er fullnægjandi að eingöngu fella út undanþágur frá fasteignamati?
- Er matið eins og það er unnið í dag sanngjarnt?

# Hlutverk sveitarstjórna

- Sveitarstjórn er ábyrg fyrir að Þjóðskrá Íslands berist upplýsingar um lönd og lóðir og breytingar á þeim, svo og um öll mannvirki, sem gerð eru í umdæmum þeirra hvers um sig, og um breytingar á þeim og eyðingu þeirra.
- Það er því sveitarstjórna að óska eftir fasteignamati

# Hlutverk sveitarstjórna

- Sveitarstjórn er ábyrg fyrir að Þjóðskrá Íslands berist upplýsingar um lönd og lóðir og breytingar á þeim, svo og um öll mannvirki, sem gerð eru í umdæmum þeirra hvers um sig, og um breytingar á þeim og eyðingu þeirra.
- **Það er því sveitarstjórna að óska eftir fasteignamati**

# Hvað er fasteign?

- Fasteign samkvæmt lögum þessum er afmarkaður hluti lands, ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt.
- Fasteignir, hluta þeirra og einstök mannvirki skal skrá sem sérstakar eindir í fasteignaskrá
  - land, þ.e. hver sá skiki lands sem vegna sérgreinds eignar- eða afnotaréttar, hagnýtingar, auðkenna eða landamerkja getur talist sjálfstæð eind,
  - mannvirki sem gert hefur verið í landi eða á eða verið við það tengt,
  - séreignarhlutar í fjöleignarhúsum samkvæmt lögum um fjöleignarhús,
  - hlutar mannvirkja ef um sérstaka notkun þeirra er að ræða,
  - ræktun,
  - **hlunnindi**,
  - önnur réttindi tengd fasteignum.

# Fljótsdalshérað

- Fljótsdalshérað hefur staðið í málaferlum við Landsvirkjun vegna fasteignamats á vatnsréttindum tengt Kárahnjúkavirkjun.
- Málið er fyrir Hæstarétti í dag.
- Í mjög einfölduðu og stuttu máli má segja að málið snúist um eftirfarandi:
  - Landsvirkjun eignaðist vatnsréttindi í tengslum við Kárahnjúkavirkjun og greiddi fyrir þau réttindi til eigenda þeirra.
  - Umrædd vatnsréttindi voru áður metin til fasteignamats sem hlunnindi er fylgdu jörð.
  - Þegar vatnsréttindin voru skilin frá jörðum lækkaði fasteignamat þeirra en þar sem vatnsréttindin voru ekki lengur skráð í tengslum við jörð/fasteign heldur orðin sjálfstæð eign, þá voru þau ekki lengur með neitt fasteignamat – og því ekki greidd af þeim nein fasteignagjöld.
- Ef hlunnindi eru metin til fasteignamats í tengslum við fasteign/jörð eiga þau þá ekki að geta staðið ein og sér?

# Skeiða- og Gnúpverjahreppur

- Skeiða- og Gnúpverjahreppur óskaði eftir því við Þjóðskrá að skráin myndi meta til fasteignamats tvær tilraunavindmyllur.
- Niðurstaðan var sú að meta ætti vindmyllur og þær greiða því fasteignaskatt
- Byggingakostnaður við hvora var um 200 milljónir en fasteignamatið hljóðar upp á 30 milljónir.
- Skeiða- og Gnúpverjahreppur hefur kært matið.

# Rétt aðferð við mat?

- Ólíkar framleiðsluaðferðir raforkufyrirtækja kalla á mismikla mannvirkjagerð og undanþágur hafa því mismikið vægi þegar borin er saman raforkuframleiðsla vatnsafls, jarðhita, vindorku og fleira.
- Ætti ef til vill frekar að horfa til þess að fasteignamat miðist við tekjur af framleiðslu eða afkastagetu virkjana?
- Sama gæti átt við t.d fiskeldi á landi og fiskeldi í sjó.
- Skilgreining á fasteign gefur til kynna að horfa þarf heildstætt að virði fasteignar í sinni víðustu skilgreiningu - er þá ekki sanngjarnt að horfa á virði framleiðslunnar við matið?

# Hvað þarf að gera?

- Fækka undanþágum frá fasteignamati.
- Skoða þarf hvort fasteignamat á flóknum mannvirkjum, til dæmis í raforkuframleiðslu, ætti að vera metið á annan hátt en almenn mannvirki.
- Ljúka vinnu við frumvarp til laga um skipulag haf- og strandsvæða þar sem tekið er á skipulagsmálum og að fasteignameta eigi fasteignir þar líkt og á landi.
- En til þess að þeirri vinnu miði hraðar áfram þurfa sveitarfélögin að sameinast um að setja þetta mál í forgang – og hugsanlega vera duglegri að óska eftir mati á fasteignir sem almennt hafa ekki verið metnar.



