



Breytingar á fasteignagjöldum og útsvari 2016

Verðlagseftirlit ASÍ hefur kannað álagningu fasteignagjalda og útsvars fyrir árið 2016 hjá 15 fjölmennustu sveitarfélögum landsins.

Útsvarsprósentan er óbreytt frá árinu 2015 hjá 14 sveitafélögum af 15 en Reykjanesbær er með 3,62% álag á útsvarið. Aðeins Vestmannaeyjabær hækkar útsvarið á milli ára.

Til þess að átta sig á því hvernig fasteignagjöld breytast á milli ára er farin sú leið að skoða breytingar á álagningarhlutfalli sveitarfélaga samhliða breytingum á fasteigna- og lóðamati á ákveðnu hverfi í viðkomandi sveitarfélags. Fasteignagjöld hafa hækkað milli ára í flestum tilvikum en ástæðan er hækkun á fasteignamati fremur en hækkuð álagningarprósenta sveitarfélaganna. Fasteignagjöld samanstanda af fasteignasköttum, fráveitugjaldi, vatnsgjaldi, lóðaleigu og sorphirðugjöldum. Gjöldin eru í flestum tilfellum innheimt sem hlutfall af fasteigna- eða lóðamati en geta einnig verið innheimt með blöndu af föstu gjaldi og fermetragjaldi. Sorphirðugjöld eru þó ávallt innheimt sem fast gjald eða gjald á tunnu.

Í flestum tilfellum haldast álagningaprósentur óbreyttar en fasteigna- og lóðamat tekur víðast hvar breytingum. Raunbreyting á gjöldum er því í flestum tilfellum sökum breytinga á fasteigna- og lóðamati. Vegna ólíks fasteignamats er litið á fleiri en eitt hverfi í stærri sveitarfélögum til að fá betri mynd af raunbreytingunni. Meðal annars kemur í ljós að gjöld hækkuðu í Reykjavík vegna hækkunar á fasteignamati og að lækkun á álagningu fasteignaskatts lækkar fasteignaskatt í Vestmannaeyjum.



Útsvar

Öll sveitarfélögin sem skoðuð voru nema eitt eru með sömu útsvarsprósentu og 2015. Aðeins Vestmannaeyjabær hækkaði útsvarið, nam hækkunin 2,7% á milli ára eða úr 13,98% í 14,36%. Hjá Reykjanesbæ er 3,62% er auka álag lagt á vegna slæmrrar fjárhagsstöðu sveitarfélagsins. Aðeins Kópavogur, Garðabær, Seltjarnarnes og Vestmannaeyjabær innheimta útsvar undir hámarkinu sem er 14,52%. Lægsta útsvarið er 13,7% hjá Garðabæ og Seltjarnarneskaupstað.

Útsvar %	2015	2016	Breyting
Reykjavíkurborg	14,52%	14,52%	0,0%
Kópavogsbær	14,48%	14,48%	0,0%
Hafnarfjarðarkaupstaður	14,52%	14,52%	0,0%
Akureyrarkaupstaður	14,52%	14,52%	0,0%
Reykjanesbær *	15,05%	15,05%	0,0%
Garðabær	13,70%	13,70%	0,0%
Mosfellsbær	14,52%	14,52%	0,0%
Sveitarfélagið Árborg	14,52%	14,52%	0,0%
Akraneskaupstaður	14,52%	14,52%	0,0%
Fjarðabyggð	14,52%	14,52%	0,0%
Fljótshálsa	14,52%	14,52%	0,0%
Seltjarnarneskaupstaður	13,70%	13,70%	0,0%
Ísafjarðarbær	14,52%	14,52%	0,0%
Sveitarfélagið Skagafjörður	14,52%	14,52%	0,0%
Vestmannaeyjabær	13,98%	14,36%	2,7%

* Reykjanesbær er með 3,62% álag



Fasteignaskattur

Álagningarprósenta fasteignaskatts er óbreytt hjá 10 sveitarfélögum af 15. Tvö þeirra eru að hækka fasteignaskattinn en þrjú lækka. Hækkunin í Hafnarfirði er 21,4% og Fjarðarbyggð 4,2%. Þau sveitarfélög sem lækkuðu álagninguna á milli ára eru Vestmannaeyjar um 16,7%, Garðabær um 2,1% og Kópavogur um 1,9%.

Þegar tillit hefur verið tekið til breytinga á fasteignamati, hækkar fasteignaskattur í flestum sveitarfélögum, þrátt fyrir að nokkur þeirra lækki álagningarprósentuna. Mesta hækkunin er hjá Hafnarfirði í fjölbýli um 34,5% og í sérbýli um 29,8%, einnig er mikil hækkun í Reykjavík – miðbær í fjölbýli um 14,9% og í sérbýli um 20,1%. En í Vestmannaeyjum lækkar fasteignaskatturinn um í fjölbýli um 15,4% og í sérbýli um 11,5% vegna lækkunar á álagningarprósentu. Einnig er lækkun hjá Ísafjarðabæ – eldri byggð í fjölbýli um 2,7% vegna lækkunar á fasteignamati.

Fasteignaskattur á íbúðarhúsnæði	Fasteignaskattur húss og lóðar, % af fasteignamati.			Breyting á fasteignamati 2016		Samtals breyting fasteignaskatti	
	2015	2016	Breyting	Fjölbýli	Sérbýli	Fjölbýli	Sérbýli
RVK - Miðbær: Frá Bræðraborgarstíg að Snorrabraut	0,2	0,2	0,0%	14,9%	20,1%	14,9%	20,1%
RVK - Laugarneshverfi/Vogar	0,2	0,2	0,0%	10,8%	7,0%	10,8%	7,0%
RVK - Seljahverfi	0,2	0,2	0,0%	8,8%	6,0%	8,8%	6,0%
Kópavogsbær - Austurbær	0,265	0,26	-1,9%	12,8%	8,2%	10,6%	6,2%
Kópavogsbær - Lindir, Salir	0,265	0,26	-1,9%	10,3%	5,8%	8,2%	3,8%
Seltjarnarneskaupstaður	0,2	0,2	0,0%	10,0%	4,0%	10,0%	4,0%
Garðabær	0,24	0,235	-2,1%	11,7%	4,3%	9,4%	2,1%
Garðabær - Ásar, Grundir, Tún, Fit	0,24	0,235	-2,1%	10,6%	14,3%	8,2%	11,9%
Hafnarfjarðarkaupstaður	0,28	0,34	21,4%	10,8%	6,9%	34,5%	29,8%
Hafnarfjarðarkaupstaður - Vellir	0,28	0,34	21,4%	7,6%	7,1%	30,7%	30,1%
Mosfellsbær	0,265	0,265	0,0%	10,5%	6,1%	10,5%	6,1%
Reykjanesbær Njarðvík	0,5	0,5	0,0%	9,2%	8,7%	9,2%	8,7%
Reykjanesbær Keflavík	0,5	0,5	0,0%	9,3%	9,2%	9,3%	9,2%
Akraneskaupstaður	0,3611	0,3611	0,0%	2,7%	9,6%	2,7%	9,6%
Ísafjörður - Eldri byggð	0,625	0,625	0,0%	-2,7%	0,6%	-2,7%	0,6%
Sveitarfélagið Skagafjörður - Sauðárkrúkur	0,5	0,5	0,0%	3,1%	8,5%	3,1%	8,5%
Akureyri - Efri Brekka	0,38	0,38	0,0%	7,7%	5,5%	7,7%	5,5%
Akureyri - Glerárhverfi	0,38	0,38	0,0%	7,0%	3,2%	7,0%	3,2%
Fljótsdalshérað - Egilsstaðir	0,5	0,5	0,0%	5,1%	4,0%	5,1%	4,0%
Fjarðabyggð - Reyðarfjörður	0,48	0,5	4,2%	1,0%	5,4%	5,2%	9,8%
Sveitarfélagið Árborg - Selfoss	0,3	0,3	0,0%	3,1%	4,6%	3,1%	4,6%
Vestmannaeyjar	0,42	0,35	-16,7%	1,5%	6,2%	-15,4%	-11,5%
Hverfi valin af handahófi							



Fráveitugjald

Líkt og fasteignaskattur er fráveitugjald í flestum tilfellum greitt sem hlutfall af fasteignamati ef frá eru talin Reykjavík, Akranes og Akureyri þar sem holræsagjald miðast við fastagjald og fermetragjald. Álagningarprósentan hélst óbreytt hjá 11 sveitarfélögum af 15. Er hækkun á gjaldskránni mest 5,9% í Reykjavík og Akraneskaupstað og um 4,1% hjá Akureyri. Eina sveitarfélagið sem lækkar fráveitugjaldið á milli ára er Hafnarfjarðarbær en þar lækkar gjaldið um 15,45%.

Þegar tekið er tillit til þróunar á fasteignamati hækkar fráveitugjaldið hjá næstum öllum sveitarfélögum sem eru í samanburðinum. Aðeins er lækkun hjá Hafnarfjarðarkaupstað í fjölbýli og sérbyli og hjá Ísafirði – Eldri byggð fjölbýli. Þar sem álagt fráveitugjald hækkar í takt við hækkun á fasteignamati, sést að mesta hækkunin er í fjölbýli eða frá 9 til 13% hjá Reykjanesbæ, Mosfellsbæ, Garðabæ, Seltjarnarnesi og Kópavogi. Fyrir sérbyli er mesta hækkunin hjá Reykjanesbæ um 9%.

Fráveitugjald af íbúðarhúsnæði	Holræsagjald, % af fasteignamati húss og lóðar			Breyting á fasteignamati 2016		Samtals breyting á holræsagjöldum	
	2015	2016	Breyting	Fjölbýli	Sérbyli	Fjölbýli	Sérbyli
RVK - Miðbær: Frá Bræðraborgarstíg að Snorrabraut	9.378,85 fastagj. + 362,02kr/m ² /ár	9.945,62 fastagj. + 383,09 kr/m ² /ár	5,9%	14,9%	20,1%	5,9%	5,8%
RVK - Laugarneshverfi/Vogar	9.378,85 fastagj. + 362,02kr/m ² /ár	9.945,62 fastagj. + 383,09 kr/m ² /ár	5,9%	10,8%	7,0%	5,9%	5,8%
RVK - Seljahverfi	9.378,85 fastagj. + 362,02kr/m ² /ár	9.945,62 fastagj. + 383,09 kr/m ² /ár	5,9%	8,8%	6,0%	5,9%	5,8%
Kópavogsbær - Austurbær	0,169	0,169	0,0%	12,8%	8,2%	12,8%	8,2%
Kópavogsbær - Lindir, Salir	0,169	0,169	0,0%	10,3%	5,8%	10,3%	5,8%
Seltjarnarneskaupstaður	0,14	0,14	0,0%	10,0%	4,0%	10,0%	4,0%
Garðabær	0,12	0,12	0,0%	11,7%	4,3%	11,7%	4,3%
Garðabær - Ásar, Grundir, Tún, Fit	0,12	0,12	0,0%	10,6%	14,3%	10,6%	14,3%
Hafnarfjarðarkaupstaður	0,195	0,165	-15,4%	10,8%	6,9%	-6,3%	-9,6%
Hafnarfjarðarkaupstaður - Vellir	0,195	0,165	-15,4%	7,6%	7,1%	-9,0%	-9,4%
Mosfellsbær	0,14	0,14	0,0%	10,5%	6,1%	10,5%	6,1%
Reykjanesbær Njarðvík	0,17	0,17	0,0%	9,2%	8,7%	9,2%	8,7%
Reykjanesbær Keflavík	0,17	0,17	0,0%	9,3%	9,2%	9,3%	9,2%
Akraneskaupstaður	9.378,85 fastagj. + 362,02kr/m ² /ár	9.945,62 fastagj. + 383,09 kr/m ² /ár	5,9%	2,7%	9,6%	5,9%	5,8%
Ísafjörður - Eldri byggð	0,25	0,25	0,0%	-2,7%	0,6%	-2,7%	0,6%
Sveitarfélagið Skagafjörður - Sauðárkrúkur	0,275	0,275	0,0%	3,1%	8,5%	3,1%	8,5%
Akureyri - Efri Brekka	8.000 fastagj. + 189kr/m ² /ár	8.328 fastagj. + 196,75 kr/m ² /ár	4,1%	7,7%	5,5%	4,1%	4,1%
Akureyri - Glerárhverfi	8.000 fastagj. + 189kr/m ² /ár	8.000 fastagj. + 189kr/m ² /ár	4,1%	7,0%	3,2%	4,1%	4,1%
Fljótsdalshérað - Egilsstaðir	0,32	0,32	0,0%	5,1%	4,0%	5,1%	4,0%
Fjarðabyggð - Reyðarfjörður	0,32	0,32	0,0%	1,0%	5,4%	1,0%	5,4%
Sveitarfélagið Árborg - Selfoss	0,3172	0,3172	0,0%	3,1%	4,6%	3,1%	4,6%
Vestmannaeyjar	0,2	0,2	0,0%	1,5%	6,2%	1,5%	6,2%

Gerum ráð fyrir 100 fm íbúð í fjölbýli og 200 fm sérbyli



Lóðaleiga

Lóðaleiga er innheimt sem hlutfall af lóðamati. Undantekningin er hjá Kópavogur þar sem lóðaleiga er föst krónutala á fermetra. Hlutfall lóðaleigu er óbreytt milli ára hjá öllum sveitarfélögum nema hjá Fjarðarbyggð – Reyðafirði en þar hækkar lóðaleigan um 32%.

Þegar lóðaleigan er borin saman við breytingu á lóðamati má sjá að hækkun er hjá öllum sveitarfélögum nema Kópavogi þar sem engin breyting er á gjöldum. Mesta hækkunin er hjá Fjarðarbyggð – Reyðafirði 38,9% fyrir fjölbýli og 41,3% fyrir sérbýli og hjá Reykjavík – miðbær um 15,6% fyrir fjölbýli og um 18,5% fyrir sérbýli.

Lóðaleiga af íbúðarhúsnæði	Lóðaleiga, % af lóðamati			Breyting á lóðamati 2016		Samtals breyting á lóðaleigu	
	2015	2016	Breyting	Fjölbýli	Sérbýli	Fjölbýli	Sérbýli
RVK - Miðbær: Frá Bræðraborgarstíg að Snorrab.	0,2	0,2	0%	14,6%	18,5%	14,6%	18,5%
RVK - Laugarneshverfi/Vogar	0,2	0,2	0%	10,4%	4,1%	10,4%	4,1%
RVK - Seljahverfi	0,2	0,2	0%	8,1%	2,8%	8,1%	2,8%
Kópavogsbær - Austurbær	19,48 kr/fm	19,48 kr/fm	0%	12,5%	4,6%	0,0%	0,0%
Kópavogsbær - Lindir, Salir	19,48 kr/fm	19,48 kr/fm	0%	10,6%	3,9%	0,0%	0,0%
Seltjarnarneskaupstaður	0,4	0,4	0%	10,1%	0,5%	10,1%	0,5%
Garðabær	0,4	0,4	0%	13,3%	0,3%	13,3%	0,3%
Garðabær - Ásar, Grundir, Tún, Fit	0,4	0,4	0%	11,1%	11,8%	11,1%	11,8%
Hafnarfjarðarkaupstaður	0,4	0,4	0%	10,9%	3,7%	10,9%	3,7%
Hafnarfjarðarkaupstaður - Vellir	0,4	0,4	0%	8,3%	4,5%	8,3%	4,5%
Mosfellsbær	0,34	0,34	0%	11,4%	2,1%	11,4%	2,1%
Reykjanesbær Njarðvík	2	2	0%	11,8%	11,2%	11,8%	11,2%
Reykjanesbær Keflavík	2	2	0%	13,2%	13,4%	13,2%	13,4%
Akraneskaupstaður	1,055	1,055	0%	5,2%	10,7%	5,2%	10,7%
Ísafjörður - Eldri byggð	1,8	1,8	0%	3,7%	2,7%	3,7%	2,7%
Sveitarfélagið Skagafjörður - Sauðárkrókur	1,5	1,5	0%	9,3%	10,3%	9,3%	10,3%
Akureyri - Efri Brekka	0,5	0,5	0%	5,3%	5,9%	5,3%	5,9%
Akureyri - Glerárhverfi	0,5	0,5	0%	4,6%	3,6%	4,6%	3,6%
Fljótsdalshérað - Egilsstaðir	0,75	0,75	0%	9,0%	5,7%	9,0%	5,7%
Fjarðabyggð - Reyðarfjörður	0,53	0,7	32%	5,1%	7,0%	38,9%	41,3%
Sveitarfélagið Árborg - Selfoss	1	1	0%	4,4%	8,2%	4,4%	8,2%
Vestmannaeyjar *	1	1	0%	4,1%	7,2%	4,1%	7,2%

* Nýjir lóðarleigusamningar



Vatnsgjald

Vatnsgjald er innheimt hjá mörgum sveitarfélögum sem hlutfall af fasteignamati en hjá Reykjavík, Akranesi, Akureyri, Fljótaldshéraði og Vestmannaeyjum er innheimt fermetragjald og fastagjald og að auki er rúmmetragjald í Vestmannaeyjum. Töluverð breyting er á álagningarprósentu sveitarfélaganna við gjalddöku vatnsgjalds á milli ára. Kópavogur og Hafnarfjörður hafa lækkað álagningarprósentuna á meðan að Reykjavík, Akranes, Akureyri, Fljótaldshérað og Vestmannaeyjar hafa hækkað álagninguna. Önnur sveitarfélög eru með óbreytta álagningu frá 2015.

Þegar tekið hefur verið tillit til þróunar á fasteignamati má sjá að lækkun á vatnsgjaldi var mest hjá Hafnarfjarðarkaupstað frá 20 til 24%. Mesta hækkun á vatnsgjaldi í fjölbýli var 9 til 12% í Garðabæ, Mosfellsbæ, Seltjarnarnesi og Reykjanesbæ.

Vatnsgjald	Vatnsgjald, % af fasteignamati húss og lóðar		Breyting	Breyting á fasteignamati 2016		Samtals breyting á vatnsgjaldi	
	2015	2016		Fjölbýli	Sérbýli	Fjölbýli	Sérbýli
RVK - Miðbær: Frá Bræðraborgarstíg að Snorrabraut	5.559,54 fastagi. +215,73kr/fm	5.895,51 fastagi. +228,77 kr/fm	6,0%	14,9%	20,1%	6,0%	6,0%
RVK - Laugarneshverfi/Vogar	5.559,54 fastagi. +215,73kr/fm	5.895,51 fastagi. +228,77 kr/fm	6,0%	10,8%	7,0%	6,0%	6,0%
RVK - Seljahverfi	5.559,54 fastagi. +215,73kr/fm	5.895,51 fastagi. +228,77 kr/fm	6,0%	8,8%	6,0%	6,0%	6,0%
Kópavogsbær - Austurbær	0,09	0,08	-11,1%	12,8%	8,2%	0,2%	-3,8%
Kópavogsbær - Lindir, Salir	0,09	0,08	-11,1%	10,3%	5,8%	-2,0%	-5,9%
Seltjarnarneskaupstaður	0,1	0,1	0,0%	10,0%	4,0%	10,0%	4,0%
Garðabær	0,11	0,11	0,0%	11,7%	4,3%	11,7%	4,3%
Garðabær - Ásar, Grundir, Tún, Fit	0,11	0,11	0,0%	10,6%	14,3%	10,6%	14,3%
Hafnarfjarðarkaupstaður	0,105	0,075	-28,6%	10,8%	6,9%	-20,9%	-23,7%
Hafnarfjarðarkaupstaður - Vellir	0,105	0,075	-28,6%	7,6%	7,1%	-23,1%	-23,5%
Mosfellsbær	0,1	0,1	0,0%	10,5%	6,1%	10,5%	6,1%
Reykjanesbær Njarðvík	0,207	0,207	0,0%	9,2%	8,7%	9,2%	8,7%
Reykjanesbær Keflavík	0,207	0,207	0,0%	9,3%	9,2%	9,3%	9,2%
Akraneskaupstaður	5.559,54 fastagi. +215,73kr/fm	5.895,51 fastagi. +228,77 kr/fm	6,0%	2,7%	9,6%	6,0%	6,0%
Ísafjörður - Eldri byggð	0,205	0,205	0,0%	-2,7%	0,6%	-2,7%	0,6%
Sveitarfélagið Skagafjörður - Sauðárkrókur	0,16	0,16	0%	3,1%	8,5%	3,1%	8,5%
Akureyri - Efri Brekka⁴	8.005,2 fastagi. + 120,1 kr/fm	8.333,4 fastagi. + 125,03 kr/fm	4,1%	7,7%	5,5%	4,1%	4,1%
Akureyri - Glerárhverfi	8.005,2 fastagi. + 120,1 kr/fm	8.333,4 fastagi. + 125,03 kr/fm	4,1%	7,0%	3,2%	4,1%	4,1%
Fljótaldshérað - Egilsstaðir³	7.935 fastagi. + 235 kr/fm	8.250 fastagi. + 245 kr/fm	4,2%	5,1%	4,0%	4,2%	4,2%
Fjarðabyggð - Reyðarfjörður	0,28	0,28	0,0%	1,0%	5,4%	1,0%	5,4%
Sveitarfélagið Árborg - Selfoss	0,1961	0,1961	0,0%	3,1%	4,6%	3,1%	4,6%
Vestmannaeyjar¹	95,51/m ³ + 164kr/m ² + 6.160kr/ári	97,41/m ³ + 169kr/m ² + 6.283kr/ári	2,9%	1,5%	6,2%	2,7%	2,9%
1/Gerum ráð fyrir 15/t og 200 fm sérbyli							
2/Vatnsgjald aðeins innheimt af fasteignamati húss							
3/Gerum ráð fyrir 100 fm íbúð í fjölbýli og 200 fm sérbyli							
4/100fm íbúðarhúsnæði							



Sorphirðugjöld

Sorphirðu- og sorptengd gjöld eru innheimt sem föst upphæð á hverja íbúð eða fjölda tunna við hús. Aðeins hjá Reykjanesbæ er sama verðlag og í fyrra. Í Kópavogi, Akureyri og Vestmannaeyjum lækkar gjaldskráin á milli ára. Önnur sveitarfélög hækka gjaldskrána á milli ára.

Hæstu gjöldin eru greidd í Vestmannaeyjum 50.552 kr. og lægstu gjöldin eru greidd í Kópavogi 22.600 kr. og er það 124% verðmunur eða 27.952 kr. Sem dæmi um miklar hækkanir á milli ára má nefna að mesta hækkunin er 31% í Reykjavík, 13% hjá Sveitarfélaginu Árborg, 8,1% í Hafnafirði og um 7% í Garðabæ.

Sorphirðugjald m.v. eina 240 l. tunnu í einbýli eða lármarksgjald	Samtals 2015	Gjald vegna rekstur endurv. stöðva	Sorpeyðing /urðun	Plast tunna	Pappírs tunna	Sorphirðu gjald	Samtals 2016	Breyting
Reykavíkurborg*	35.250	7.980		8.400	8.500	21.300	46.180	31,0%
Kópavogsbær	24.500		22.600				22.600	-7,8%
Seltjarnarneskaupstaður	21.800		15.650			7.250	22.900	5,0%
Garðabær	21.400					22.900	22.900	7,0%
Hafnarfjarðarkaupstaður	28.298					30.600	30.600	8,1%
Mosfellsbær	24.000					25.100	25.100	4,6%
Reykjanesbær	37.435		23.210			14.225	37.435	0,0%
Akraneskaupstaður	29.820		13.931			16.336	30.267	1,5%
Ísafjarðarbær	39.300					40.558	40.558	3,2%
Sveitarfélagið Skagafjörður	32.000		15.525			17.595	33.120	3,5%
Akureyrarkaupstaður	37.200					36.800	36.800	-1,1%
Fljótsdalshérað	24.253		3.930			20.929	24.859	2,5%
Fjarðabyggð	33.990		11.290			23.788	35.078	3,2%
Sveitarfélagið Árborg	36.480		22.007			19.210	41.217	13,0%
Vestmannaeyjabær	51.323		34.867			15.685	50.552	-1,5%

* Ekkert skrefagjald.