



Alþýðusamband Íslands

Breytingar á fasteignagjöldum 2013

Verðlagseftirlit ASÍ hefur kannað álagningu fasteignagjalda fyrir árið 2013 í 15 fjölmennustu sveitarfélögum landsins. Sjá má að fasteignagjöld hafi hækkað milli ára en í meirihluta tilfella er orsökinn breyting á fasteignamati fremur en hækkuð álagning. Fasteignagjöld samanstanda af fasteignasköttum, holræsagjaldi, 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. Í flestum tilfellum haldast álagningaprósentur óbreyttar en fasteigna- og lóðamat tekur víðast hvar breytingum og raunbreyting á gjöldum því í flestum tilfellum sökum breytinga í fasteigna- og lóðamati. Sökum ólíks fasteignamats er litið á fleiri en eitt hverfi í stærri sveitarfélögum til að fá betri mynd af raunbreytingu á gjöldum. Meðal annars kemur í ljós að öll gjöld hækkuðu í Reykjavík þar sem töluverðar hækkunir voru á holræsagjaldi (8,52%) og sorphirðugjaldi (15,46%). Einnig má greina þó nokkra lækkun á álagningaprósentum í Kópavogi sem leiða meðal annars til raunlækkunar á fasteignaskatti, vatnsgjaldi og sorphirðugjaldi.

Fasteignaskattur

Í meirihluta sveitarfélagana er álagningarprósenta fasteignaskatts óbreytt milli ára. Mest var þó lækkunin Kópavogsbæ, Árborg og Hafnarfjarðarkaupstað en fasteignaskattur hækkaði á Seltarnarnesi og í Fjarðabyggð.

Fasteignaskattur á íbúðarhúsnæði	2012	2013	% Breyting
Kópavogsbær	0,32	0,29	-9,38%
Hafnarfjarðarkaupstaður	0,32	0,3	-6,25%
Ísafjörður	0,65	0,625	-3,85%
Seltjarnarneskaupstaður	0,209	0,21	0,48%
Sveitarfélagið Árborg	0,325	0,3	-7,69%
Fjarðabyggð	0,43	0,45	4,65%

Þó fasteignaskattsprósenta hafi ekki breyst í meirihluta sveitarfélaga breytist fasteignamat í flestum sveitarfélögum milli ára en á höfuðborgarsvæðinu var hækkunin á bilinu 4,48% - 17,11% ef frá er talin Leirvogstunga þar sem fasteignamatið lækkaði. Á landsbyggðinni voru töluverðar sveiflur í fasteignamati þar sem bæði má greina miklar hækkunarir (25,48% í Vestmannaeyjum) og miklar lækkunarir (7,08% í Fellabæ í Fljótsdalshéraði).

Fasteignaskattur á íbúðarhúsnæði 2012 og 2013	Fasteignaskattur (% af fasteignamati)			Breyting á fasteignamati 2013 Heildar breyting á fasteignaskatti			
	2012	2013	Breyting	Fjölbýli	Sérbýli	Fjölbýli	Sérbýli
Reykjavíkurborg - Vestan Bræðraborgarstígs	0,2	0,2	0,00%	7,61%	4,56%	7,61%	4,56%
Reykjavíkurborg - Fell	0,2	0,2	0,00%	7,46%	6,15%	7,46%	6,15%
Reykjavíkurborg - Háaleiti / Skeifa	0,2	0,2	0,00%	8,61%	17,11%	8,61%	17,11%
Kópavogsbær - Hjallar	0,32	0,29	-9,38%	8,93%	4,48%	-1,28%	-5,32%
Kópavogsbær - Vesturbær	0,32	0,29	-9,38%	4,06%	7,67%	-5,70%	-2,42%
Kópavogsbær - Hvörf	0,32	0,29	-9,38%	10,30%	8,62%	-0,04%	-1,56%
Hafnarfjarðarkaupstaður - Setberg	0,32	0,3	-6,25%	16,10%	9,79%	8,85%	2,92%
Hafnarfjarðarkaupstaður - Flensborg	0,32	0,3	-6,25%	16,75%	11,66%	9,45%	4,68%
Hafnarfjarðarkaupstaður - Vellir	0,32	0,3	-6,25%	13,21%	13,08%	6,13%	6,01%
Garðabær - Ásar, Grundir, Tún, Fit	0,26	0,26	0,00%	6,21%	7,90%	6,21%	7,90%
Garðabær - Sjáland	0,26	0,26	0,00%	9,49%	8,23%	9,49%	8,23%
Mosfellsbær - Teigar, Krikar	0,265	0,265	0,00%	8,98%	7,25%	8,98%	7,25%
Mosfellsbær - Leirvogstunga	0,265	0,265	0,00%	-4,49%	-6,98%	-4,49%	-6,98%
Mosfellsbær	0,265	0,265	0,00%	8,26%	9,54%	8,26%	9,54%
Ísafjörður - Eldri byggð	0,65	0,625	-3,85%	20,83%	0,11%	16,18%	-3,74%
Ísafjörður - Nýrri byggð	0,65	0,625	-3,85%	6,88%	-0,24%	2,77%	-4,08%
Vestmannaeyjar	0,42	0,42	0,00%	22,26%	25,48%	22,26%	25,48%
Akureyri - Glerárhverfi	0,38	0,38	0,00%	5,61%	1,28%	5,61%	1,28%
Akureyri - Neðri Brekka, Eyri og Innbær	0,38	0,38	0,00%	6,57%	7,68%	6,57%	7,68%
Seltjarnarneskaupstaður	0,209	0,21	0,48%	8,67%	9,99%	9,19%	10,51%
Akraneskaupstaður	0,3611	0,3611	0,00%	1,55%	6,13%	1,55%	6,13%
Reykjanesbær Keflavík	0,3	0,3	0,00%	-0,77%	0,59%	-0,77%	0,59%
Reykjanesbær Njarðvík	0,3	0,3	0,00%	-2,52%	0,57%	-2,52%	0,57%
Sveitarfélagið Árborg - Selfoss	0,325	0,3	-7,69%	4,10%	3,63%	-3,91%	-4,34%
Sveitarfélagið Árborg - Eyrarbakki	0,325	0,3	-7,69%	-6,78%	0,39%	-13,95%	-7,33%
Fjarðabyggð - Reyðarfjörður	0,43	0,45	4,65%	9,43%	-0,25%	14,52%	4,39%
Fljótsdalshérað - Fellabær	0,5	0,5	0,00%	-7,08%	2,55%	-7,08%	2,55%
Fljótsdalshérað - Egilsstaðir	0,5	0,5	0,00%	3,45%	6,83%	3,45%	6,83%
Sveitarfélagið Skagafjörður - Sauðárkrúkur	0,5	0,5	0,00%	5,44%	6,08%	5,44%	6,08%

Sé litið til höfuðborgarsvæðisins, hækkaði greiddur fasteignaskattur mest á Seltjarnarnesi eða um 9,85%, og fylgja Reykjavík og Garðabær þar á eftir eða um 8,58% og 7,96%. Í Kópavogi lækkuðu greiddir fasteignaskattar milli ára, þar sem álögð gjöld lækkuðu meira en nemur hækkun fasteignamatsins og var lækkunin um 2,72% að meðaltali.

Holræsagjald

Holræsagjald, líkt og fasteignaskattur er í flestum tilfellum greiddur í hlutfalli af fasteignamati ef frá eru talin Reykjavík og Akranes þar sem holræsagjald miðast við fastagjald og svo fermetragjald. Álagningarprósenta hlýst óbreytt hjá 8 sveitarfélögum en hækkar mest í Fjarðabyggð, en þar á eftir koma Seltjarnarnes og Reykjavík. Sé tekið tillit til þróunar á fasteignamati hækkaði holræsagjald mest í Vestmannaeyjum (25,48% í sérbýli) en á höfuðborgarsvæðinu var hækkunin mest í Hafnarfirði (23,06 í Setbergi) og á Seltjarnarnesi (19,98 í sérbýli).

Í Reykjavík hækkuðu holræsagjöld, þar sem hækkun á fastagjaldinu nam 8,52% og á fermetragjaldinu nam 8,8%.

Holræsagjald á íbúðarhúsnæði 2012 og 2013	Holræsagjald (% af fasteignamati)		Breyting	Breyting á fasteignamati 2013		Heildar breyting á Holræsagjaldi	
	2012	2013		Fjölbyli	Sérbyli	Fjölbyli	Sérbyli
Reykjavíkurborg - Vestan Bræðraborgarstígs	8.263+318,19kr/m ²	8.967+346,13kr/m ²	8,52%				
Reykjavíkurborg - Fell	8.263+318,19kr/m ²	8.967+346,13kr/m ²	8,52%				
Reykjavíkurborg - Háaleiti / Skeifa	8.263+318,19kr/m ²	8.967+346,13kr/m ²	8,52%				
Kópavogsbær - Hjállar	0,169	0,169	0,00%	8,93%	4,48%	8,93%	4,48%
Kópavogsbær - Vesturbær	0,169	0,169	0,00%	4,06%	7,67%	4,06%	7,67%
Kópavogsbær - Hvörf	0,169	0,169	0,00%	10,30%	8,62%	10,30%	8,62%
Hafnarfjarðarkaupstaður - Setberg	0,185	0,195	5,41%	16,10%	9,79%	22,38%	15,72%
Hafnarfjarðarkaupstaður - Flensborg	0,185	0,195	5,41%	16,75%	11,66%	23,06%	17,70%
Hafnarfjarðarkaupstaður - Vellir	0,185	0,195	5,41%	13,21%	13,08%	19,33%	19,19%
Garðabær - Ásar, Grundir, Tún, Fit	0,12	0,12	0,00%	6,21%	7,90%	6,21%	7,90%
Garðabær - Sjáland	0,12	0,12	0,00%	9,49%	8,23%	9,49%	8,23%
Mosfellsbær - Teigar, Krikar	0,13	0,14	7,69%	8,98%	7,25%	17,36%	15,50%
Mosfellsbær - Leirvogstunga	0,13	0,14	7,69%	-4,49%	-6,98%	2,86%	0,18%
Mosfellsbær	0,13	0,14	7,69%	8,26%	9,54%	16,59%	17,96%
Ísafjörður - Eldri byggð	0,25	0,25	0,00%	20,83%	0,11%	20,83%	0,11%
Ísafjörður - Nýrri byggð	0,25	0,25	0,00%	6,88%	-0,24%	6,88%	-0,24%
Vestmannaeyjar	0,2	0,2	0,00%	22,26%	25,48%	22,26%	25,48%
Akureyri - Glerárhverfi	0,15	0,15	0,00%	5,61%	1,28%	5,61%	1,28%
Akureyri - Neðri Brekka, Eyri og Innbær	0,15	0,15	0,00%	6,57%	7,68%	6,57%	7,68%
Seltjarnarneskaupstaður	0,11	0,12	9,09%	8,67%	9,99%	18,55%	19,98%
Akraneskaupstaður	8.263+318,19kr/m ²	8.967+346,13kr/m ²	8,52%				
Reykjanesbær Keflavík	0,17	0,17	0,00%	-0,77%	0,59%	-0,77%	0,59%
Reykjanesbær Njarðvík	0,17	0,17	0,00%	-2,52%	0,57%	-2,52%	0,57%
Sveitarfélagið Árborg - Selfoss	0,3172	0,3172	0,00%	4,10%	3,63%	4,10%	3,63%
Sveitarfélagið Árborg - Eyrarbakki	0,3172	0,3172	0,00%	-6,78%	0,39%	-6,78%	0,39%
Fjarðabyggð - Reyðarfjörður	0,29	0,32	10,34%	9,74%	-0,23%	21,10%	10,09%
Fljótsdalshérað - Fellabær	0,318	0,32	0,63%	-7,08%	2,55%	-6,50%	3,20%
Fljótsdalshérað - Egilsstaðir	0,318	0,32	0,63%	3,45%	6,83%	4,10%	7,50%
Sveitarfélagið Skagafjörður - Sauðárkrúkur	0,275	0,275	0,00%	5,44%	6,08%	5,44%	6,08%

Lóðaleiga

Hjá öllum sveitarfélögum er lóðaleiga innheimt sem hlutfall af lóðamati. Undantekningin er Kópavogsbær þar sem lóðaleiga er föst krónutala á fermetra. Í langflestum sveitarfélögum var hlutfall lóðaleigu óbreytt milli ára. Í Hafnarfirði lækkaði hlutfalið úr 0,42% niður í 0,4% en mest hækkun var í Fljótsdalshéraði þar sem lóðaleiga ríflega tvöfaldaðist og er 0,75%. Athygli vekur að þrátt fyrir lækkaða lóðaleigu í Hafnarfirði verður umtalsverð hækkun á lóðamati til þess að lóðaleiga hækkar allt að 16% milli ára. Á höfuðborgarsvæðinu er hækkunin mest á sérbyli á Háaleitissvæðinu þar sem lóðaleiga hækkar einnig sökum herra lóðamats, um allt að 24,69%.

Lóðaleiga á íbúðarhúsnæði 2012 og 2013	Lóðaleiga (% af lóðamati)		Breyting á lóðamati 2013		Heildar breyting á Lóðaleigu		
	2012	2013	Breyting	Fjölbyli	Sérbyli	Fjölbyli	Sérbyli
Reykjavíkurborg - Vestan Bræðraborgarstígs	0,2	0,2	0,00%	4,38%	1,15%	4,38%	1,15%
Reykjavíkurborg - Fell	0,2	0,2	0,00%	8,09%	4,45%	8,09%	4,45%
Reykjavíkurborg - Háaleiti / Skeifa	0,2	0,2	0,00%	9,17%	24,69%	9,17%	24,69%
Kópavogsbær - Hjallar	17,71 kr/fm	19,48 kr/fm	9,99%	7,95%	3,03%	9,99%	9,99%
Kópavogsbær - Vesturbær	17,71 kr/fm	19,48 kr/fm	9,99%	-0,27%	9,91%	9,99%	9,99%
Kópavogsbær - Hvörf	17,71 kr/fm	19,48 kr/fm	9,99%	7,91%	9,93%	9,99%	9,99%
Hafnarfjarðarkaupstaður - Setberg	0,42	0,4	-4,76%	21,87%	12,38%	16,07%	7,03%
Hafnarfjarðarkaupstaður - Flensborg	0,42	0,4	-4,76%	18,92%	16,99%	13,26%	11,42%
Hafnarfjarðarkaupstaður - Vellir	0,42	0,4	-4,76%	13,88%	16,24%	8,46%	10,70%
Garðabær - Ásar, Grundir, Tún, Fit	0,4	0,4	0,00%	0,59%	8,55%	0,59%	8,55%
Garðabær - Sjáland	0,4	0,4	0,00%	6,79%	17,26%	6,79%	17,26%
Mosfellsbær - Teigar, Krikar	0,34	0,34	0,00%	5,06%	8,43%	5,06%	8,43%
Mosfellsbær - Leirvogstunga	0,34	0,34	0,00%	-4,49%	-13,38%	-4,49%	-13,38%
Mosfellsbær	0,34	0,34	0,00%	7,02%	12,07%	7,02%	12,07%
Ísafjörður - Eldri byggð	1,8	1,8	0,00%	16,75%	-0,27%	16,75%	-0,27%
Ísafjörður - Nýrri byggð	1,8	1,8	0,00%	9,91%	7,91%	9,91%	7,91%
Vestmannaeyjar	1	1	0,00%	35,22%	40,88%	35,22%	40,88%
Akureyri - Glerárhverfi	0,5	0,5	0,00%	6,12%	1,18%	6,12%	1,18%
Akureyri - Neðri Brekka, Eyri og Innbær	0,5	0,5	0,00%	6,38%	-0,14%	6,38%	-0,14%
Seltjarnarneskaupstaður	0,4	0,4	0,00%	6,76%	11,29%	6,76%	11,29%
Akraneskaupstaður	1,055	1,055	0,00%	7,62%	6,07%	7,62%	6,07%
Reykjanesbær Keflavík	2	2	0,00%	-4,01%	0,34%	-4,01%	0,34%
Reykjanesbær Njarðvík	2	2	0,00%	-5,48%	0,62%	-5,48%	0,62%
Sveitarfélagið Árborg - Selfoss	1	1	0,00%	3,80%	3,41%	3,80%	3,41%
Sveitarfélagið Árborg - Eyrarbakki	1	1	0,00%	-5,02%	0,56%	-5,02%	0,56%
Fjarðabyggð - Reyðarfjörður	0,51	0,53	3,92%	5,89%	-0,41%	10,04%	3,49%
Fljótsdalshérað - Fellabær	0,35	0,75	114,29%	-10,96%	2,94%	90,80%	120,58%
Fljótsdalshérað - Egilsstaðir	0,35	0,75	114,29%	2,21%	7,22%	119,01%	129,75%
Sveitarfélagið Skagafjörður - Sauðárkrúkur	1,5	1,5	0,00%	4,53%	5,74%	4,53%	5,74%

Vatnsgjald

Í nokkrum tilfellum lækkar álagning vatnsgjalds milli ára en í Kópavogsbæ nemur lækkun á álögðu vatnsgjaldi ríflega 11 prósentustigum en einning lækkaði gjaldið í Mosfellsbæ, á Seltjarnarnesi og í Hafnarfirði. Þegar tekið hefur verið tillit til þróunar á fasteignamati má sjá að lækkun á greiddu vatnsgjaldi mest í Leirvogstungu í Mosfellsbæ, en þar á eftir fylgdi Kópavogsbær þar sem vatnsgjald lækkaði á bilinu 2-8%. Mest hækkun á vatnsgjaldi var í efri byggðum Ísafjarðar þar sem vatnsgjald hækkaði um 14% í sérbyli og 38% í fjölbyli. Í Reykjavík er vatnsgjaldið innheimt sem fastagjöld, 5315 krónur auk 206 króna á hvern fermetra og hækkaði vatnsgjaldið um 3,5% milli ára.

Vatnsgjald á íbúðarhúsnæði 2012 og 2013	Vatnsgjald (% af fasteigna og lóðamati)		Breyting á fasteignamati 2013		Heildar breyting á Vatnsgjaldi		
	2012	2013	Breyting	Fjölbýli	Sérbýli	Fjölbýli	Sérbýli
Reykjavíkurborg	5.134+199,24kr/fm	5.315+206,26kr/fm	3,52%			3,52%	3,52%
Kópavogsbær - Hjállar / Smárar	0,135	0,12	-11,11%	8,93%	4,48%	-3,18%	-7,13%
Kópavogsbær - Vesturbær	0,135	0,12	-11,11%	4,06%	7,67%	-7,51%	-4,29%
Kópavogsbær - Hvörf / Þing	0,135	0,12	-11,11%	10,30%	8,62%	-1,95%	-3,45%
Hafnarfjarðarkaupstaður - Setberg	0,112	0,105	-6,25%	16,10%	9,79%	8,85%	2,92%
Hafnarfjarðarkaupstaður - Flensborg	0,112	0,105	-6,25%	16,75%	11,66%	9,45%	4,68%
Hafnarfjarðarkaupstaður - Vellir	0,112	0,105	-6,25%	13,21%	13,08%	6,13%	6,01%
Garðabær - Ásar, Grundir, Tún, Fit	0,11	0,11	0,00%	6,21%	7,90%	6,21%	7,90%
Garðabær - Sjaláland	0,11	0,11	0,00%	9,49%	8,23%	9,49%	8,23%
Mosfellsbær - Teigar, Krikar	0,11	0,1	-9,09%	8,98%	7,25%	-0,93%	-2,50%
Mosfellsbær - Leirvogstunga	0,11	0,1	-9,09%	-4,49%	-6,98%	-13,17%	-15,43%
Mosfellsbær	0,11	0,1	-9,09%	8,26%	9,54%	-1,58%	-0,42%
Ísafjörður - Eldri byggð	0,18	0,205	13,89%	20,83%	0,11%	37,61%	14,02%
Ísafjörður - Nýrri byggð	0,18	0,205	13,89%	6,88%	-0,24%	0,00%	0,00%
Vestmannaeyjar ¹	87,26kr/m ³ + 141kr/m ² + 5.627kr	91,2kr/m ³ + 149kr/m ² + 5.882kr	4,5% / 5,6%			5,31%	5,45%
Akureyri	7.275,05 fastagj. + 109,15 kr/fm	9,6 fastagj. + 113,7 kr/fm	5,31%			5,31%	5,45%
Seltjarnarneskaupstaður	0,12	0,11	-8,33%	8,67%	9,99%	-0,39%	0,82%
Akraneskaupstaður	5.134+199,24kr/fm	5.315+206,26kr/fm	3,52%			3,52%	3,52%
Reykjanesbær Keflavík	0,193	0,2	3,63%	-0,77%	0,59%	2,83%	4,24%
Reykjanesbær Njarðvík	0,193	0,2	3,63%	-2,52%	0,57%	1,02%	4,21%
Sveitarfélagið Árborg - Selfoss	0,1961	0,1961	0,00%	4,10%	3,63%	4,10%	3,63%
Sveitarfélagið Árborg - Eyrarbakki	0,1961	0,1961	0,00%	-6,78%	0,39%	-6,78%	0,39%
Fjarðabyggð - Reyðarfjörður ²	0,31	0,31	0,00%	9,74%	-0,23%	0,00%	-0,23%
Fljótsdalshérað ³	7.400 + 225 kr/fm	7.700 + 235 kr/fm	4,35%			4,35%	4,39%
Sveitarfélagið Skagafjörður - Sauðárkrókur	0,16	0,16	0,00%	5,44%	6,08%	5,44%	6,08%

1/Gerum ráð fyrir 10t og 100fm íbúð í fjölbýli og 15t og 200 fm sérbýli

2/ Vatnsgjald aðeins innheimt af fasteignamati húss

3/Gerum ráð fyrir 100 fm íbúð í fjölbýli og 200 fm sérbýli

Sorphirðugjöld

Sorphirðugjald af íbúðarhúsnæði	Endurvinnslugjald		Sorpeyðingargjald		Sorphirðugjald		Samtals		% Breyting
	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	
Reykjavíkurborg	5.265	6.300			16.300	18.600	21.565	24.900	15,46%
Kópavogsbær			23.300	21.000			23.300	21.000	-9,87%
Hafnarfjarðarkaupstaður					19.300	24.158	19.300	24.158	25,17%
Akureyrarkaupstaður					23.100	25.400	23.100	25.400	9,96%
Reykjanesbær			26.460	23.210	9.765	14.225	36.225	37.435	3,34%
Garðabær					17.500	19.800	17.500	19.800	13,14%
Mosfellsbær					21.500	22.500	21.500	22.500	4,65%
Sveitarfélagið Árborg			17.940	17.940	15.660	15.660	33.600	33.600	0,00%
Akraneskaupstaður			12.750	13.325	14.950	15.625	27.700	28.950	4,51%
Fjarðabyggð			10.168	10.000	21.500	21.000	31.668	31.000	-2,11%
Fljótsdalshérað			5.350	5.724	15.622	16.716	20.972	22.440	7,00%
Seltjarnarneskaupstaður			10.950	12.200	5.100	5.600	16.050	17.800	10,90%
Ísafjarðarbær					43.659	39.300	43.659	39.300	-9,98%
Sveitarfélagið Skagafjörður			14.000	14.000	16.000	16.000	30.000	30.000	0,00%
Vestmannaeyjabær			15.238	19.454	16.296	13.597	31.534	33.051	4,81%

Ólíkt framangreindum gjöldum eru sorphirðu og sorptengd gjöld innheimt sem föst upphæð á hverja íbúð. Hæstu gjöldin eru greidd í Reykjanesbæ og eru 37435 krónur á þessu ári. Sorphirðugjöld lækka í þrem sveitarfélögum og þar af mest í Ísafjarðarbæ (9,98%), Kópavogi (9,87%) og svo í Fjarðabyggð (2,11%). Mestar hækkanir urðu á höfuðborgarsvæðinu, en í Hafnarfirði varð 25,17% hækkanir þar sem sorphirðugjald hækkaði úr 19300 kr í 24158 krónur. Einnig urðu töluverðar hækkanir í Reykjavík (15,46%) og Garðabæ (13,14%).