

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 7. nóvember 2018

Mál: Frumvarp til laga um breytingu á lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, með síðari breytingum (ákvörðun matsverðs), 212. mál.

Ofangreint frumvarp hefur að markmiði að veita Þjóðskrá aukin aðgang að skattframtölum og fylgigögnum þeirra í þeim tilgangi að nýta upplýsingar úr þeim til að ákvarða matsverð fasteigna.

Í athugasemdum með frumvarpinu kemur fram að tilhögun fasteignamats var breytt með breytingu á lögunum árið 2008 og m.a. tekin upp svokölluð tekjuaðferð við mat fasteigna, sbr. 2. mgr. 27. gr. laganna. Eru breytingarnar sem lagðar eru til með frumvarpinu sagðar vera forsenda þess að stofnunin hafi fullnægjandi upplýsingar svo að hægt sé að meta rétt matsverð fasteigna með tekjuaðferð.

Samtökin telja skorta á nákvæmni í þessari lýsingu á tildrögum málsins og vilja koma á framfæri nokkrum athugasemdum varðandi umrædda breytingu.

Eins og kemur fram í athugasemdum með 1. gr. var með lagabreytingunni árið 2008 var leidd í lög heimild til að nýta upplýsingar um tekjur af fasteignum til ákvörðunar fasteignamats þegar gangverð væri ekki þekkt. Það var hinsvegar árið 2014 vegna fasteignamats ársins 2015 sem Þjóðskrá breytti um aðferðafræði þegar kemur að atvinnuhúsnæði og hóf að nýta tekjuaðferð sem meginaðferð við mat á fasteignum.

Samtök atvinnulífsins hafa ítrekað bent á að þau telji vafa leika á um hvort umrædd framkvæmd sé í samræmi við ákvæði 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna en þar kemur fram sú skýra meginregla að við ákvörðun fasteignamats skuli leita eftir að finna gangverð eignar. Einungis þegar gangverð fasteigna sé ekki þekkt skuli matsverð metið eftir bestu fáanlegu vitneskju um gangverð sambærilegra fasteigna með samþættu mati mismunandi þátta, þ.m.t. tekjum. Er þarna m.ö.o. gert ráð fyrir að fasteignamat byggt á öðru en gangverði sé undantekningarregla.

Að mati samtakanna fæst ekki séð að lagabreytingin árið 2008, sem hin nýja matsaðferð byggir á, samrýmist því að stjórnvald geti eitt og óstutt tekið ákvörðun um hvaða aðferð „henti best“ til að reikna út matsverð hverju sinni, sér í lagi í ljósi þess að um skattstofn er að ræða. Þá standist það enga skoðun að slíkar ákvarðanir geti leitt til skattahækkana fyrir atvinnulíf í landinu, langt umfram verðlagsbreytingar, án þess að pólitísk ákvörðun búi þar að baki.

Þá hafa samtökin bent á ýmsa aðra þætti sem gera það að verkum að aðferðin kunni að leiða til víxlverkandi hækkana fasteignagjalda og leiguverðs sem er óheppilegt og jafnvel óviðunandi í tilviki skattstofna.



Samtökin telja því rétt, áður en lengra en haldið, að farið verði yfir málið í heild sinni og ekki verði gengið lengra í að lögfesta breytingar á lögum til stuðnings við framkvæmd sem efi ríkir um vafa að njóti fullrar lagastoðar.

Virðingarfyllt,
f.h. Samtaka atvinnulífsins

Virðingarfyllt,

Berglára Halldórsdóttir