

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001,
með síðari breytingum (ákvörðun matsverðs).

Frá samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra.

1. gr.

3. másl. 3. mgr. 22. gr. laganna orðast svo: Þjóðskrá Íslands er heimill aðgangur að skattframtölum og fylgigögnum þeirra, svo sem leigusamningum, til að sannreyna upplýsingar um fasteignir eða afla þeirra, þ.m.t. varðandi þá þætti sem lúta að ákvörðun matsverðs fasteigna.

2. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

1. Inngangur.

Frumvarp þetta var lagt fram á 145. löggjafarþingi, 634. mál, en náði ekki fram að ganga og er nú lagt fram að nýju óbreytt.

Með frumvarpi þessu er lögð til breyting á lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, með síðari breytingum, sem lýtur að því að tryggja rétta framkvæmd við ákvörðun matsverðs fasteigna.

Frumvarpið var unnið í innanríkisráðuneytinu á sínum tíma í samráði við Þjóðskrá Íslands.

2. Tilefni og nauðsyn lagasetningar.

Með lögum nr. 83/2008, um breytingu á lögum nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, var tilhögun fasteignamats breytt og m.a. tekin upp svokölluð tekjuaðferð við mat fasteigna, sbr. 2. mgr. 27. gr. laganna. Þjóðskrá Íslands hefur vakið athygli á því að stofnunin hefur ekki aðgang að fullnægjandi upplýsingum er lúta að ákvörðun matsverðs fasteigna og er því í frumvarpinu lögð til breyting á 22. gr. laganna er varðar aðgang stofnunarinnar að upplýsingum úr skattframtölum. Breytingarnar eru forsenda þess að stofnunin hafi fullnægjandi upplýsingar svo að hægt sé að meta rétt matsverð fasteigna með tekjuaðferð, sbr. 2. mgr. 27. gr., og þar með tryggja sem réttasta skráningu og samræmi við framkvæmd fasteignamats.

3. Meginefni frumvarpsins.

Við 3. mgr. 22. gr. laga um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, með síðari breytingum, er bætt ítarlegri skilgreiningu á heimildum Þjóðskrár Íslands til aðgangs að gögnum við ákvörðun matsverðs fasteigna.

4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

Gerð frumvarpsins gaf ekki tilefni til þess að skoða sérstaklega samræmi við stjórnarskrá eða alþjóðlegar skuldbindingar.

5. Samráð.

Frumvarpið var unnið í samvinnu við Þjóðskrá Íslands. Það var birt á vef samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins til umsagnar og bærust tvær umsagnir. Annars vegar frá Sambandi íslenskra sveitarfélaga sem fagnaði frumvarpinu og gerði ekki athugasemdir við það og hins vegar frá Samtökum atvinnulífsins sem gagnrýndu framkvæmd við ákvörðun fasteignamats með sömu tekjuaðferð og er notuð í dag og töldu ekki rétt að festa tekjuaðferð frekar í sessi með framlagningu frumvarps þessa. Mat þeirra var að skoða þyrfti framkvæmdina og hvort hún samræmdest 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna áður en frumvarpið yrði lagt fram. Ráðuneytið mun skoða gagnrýni Samtaka atvinnulífsins nánar og hefur fundað með fulltrúum samtakanna. Ráðuneytið áréttar að fasteignamat skal ávallt endurspegla gangverð og telur ekki rétt að fresta framlagningu frumvarpsins vegna athugasemda Samtaka atvinnulífsins enda kemur það ekki í veg fyrir að framkvæmd fasteignamats með tekjumatsaðferð eða öðrum matsaðferðum verði tekin til endurskoðunar síðar.

6. Mat á áhrifum.

Frumvarpið varðar öflun upplýsinga um tekjur af fasteignum þar sem gangverð er ekki þekkt með það að markmiði að bæta grundvöll fasteignamats með tekjuaðferð. Frumvarpið hefur ekki áhrif á afkomu ríkissjóðs.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Frá árinu 2009 hefur Þjóðskrá Íslands verið falið að endurmeta allar fasteignir 31. maí ár hvert og tekur nýtt fasteignamat gildi 31. desember sama ár. Áður fór fram árlegur framreikningur fasteignamats. Aðdragandi breytinga úr framreikningi yfir í árlegt endurmat var sá að árið 2006 skipaði fjármálaráðuneytið starfshóp til að fara heildstætt yfir tilhögun fasteignaskráningar og fasteignamats á vegum hins opinbera. Í skýrslu hópsins frá 2007 segir m.a. að aðferð við árlegan framreikning sé ófullkomin enda feli hún í sér að fasteignamat breytist jafnt um sömu prósentu á öllum eða stórum flokkum eigna á tilteknum svæðum óháð breytingu á gangverði einstakra eigna eða flokks eigna. Aðferðin endurspeglir þannig ekki árlega verðþróun einstakra eigna með nægilega tryggum hætti sem aftur valdi ójafnræði milli fasteignaeigenda.

Með árlegu endurmati fasteignamats er stöðugt unnið að því að bæta aðferðafræði fasteignamatsins. Við ákvörðun matsverðs fasteignar koma þrjár matsaðferðir helst til greina, markaðsaðferð, tekjuaðferð og markaðsleiðrétt kostnaðaraðferð. Misjafnt er eftir tegundum fasteigna hvaða aðferðir henta best til að reikna út matsverð sem telja verður sem næst gangverði eignanna. Við beitingu allra matsaðferðanna er horft til kaupsamninga til að fá vísbendingar um gangverð. Tekjuaðferð notar leigutekjuöflunarhæfni sem grunn og er því stuðst við kaup- og leigusamninga til þess að meta gangverð fyrir verslunar-, og skrifstofuhúsnæði og léttar iðnaðareignir. Þá er miðað við kaupsamninga til þess að finna tölfræðilegar vísbendingar um gangverð. Markaðsleiðréttu kostnaðarmatið notar afskrifaðan byggingarkostnað sem grunn og miðar síðan við kaupsamninga til þess að umbreyta afskrifuðum byggingarkostnaði í gangverð. Markaðsaðferð styðst við kaupsamninga beint.

Á árinu 2009 var tekin upp ný aðferðafræði, markaðsaðferð, í fasteignamati íbúðarhúsnæðis. Þjóðskrá Íslands hefur um langt árabíl haldið kaupverðsskrá sem grundvallast á upplýsingum úr öllum þinglýstum kaupsamningum fasteigna en þeim kaupsamningum er nánast undantekningarlaust þinglýst.

Á tímum árlegs framreiknings fasteignamats hafði gangverð eigna hjá sumum sveitarfélögum eða svæðum innan þeirra breyst úr takti við heildarþróun í landinu og framreikningsaðferðin þannig myndað skekkju í mati á atvinnuhúsnæði. Því var í endurmatinu 31. maí 2014 tekin upp tekjuaðferð, þar sem reiknað er með að tekjuöflunarhæfni fasteignar gefi vísbendingu um gangverð hennar, fyrir þær atvinnueignir þar sem er virkur leigumarkaður.

Tekjuaðferðin grundvallast á breytingu á 2. mgr. 27. gr. laganna frá árinu 2008 en þá var sett inn heimild til að nýta upplýsingar um tekjur af fasteignum til ákvörðunar fasteignamats þegar gangverð væri ekki þekkt. Þjóðskrá Íslands heldur leiguverðsskrá sem stuðst er við í þessum tilgangi. Sú skrá þjónar ekki hlutverki sínu til fulls þar sem ekki er fyrir hendi lagaskylda til þinglýsingar á leigusamningum og fasteignaeigendur eru oft tregir til þess að láta stofnuninni í té upplýsingar um leigu eða leigutekjur. Embætti ríkisskattstjóra berast leigusamningar á grundvelli reglugerðar nr. 577/1989 sem heimilar lögaðilum að fá endurgreiddan virðisaukaskatt af byggingu og endurbótum húsnæðis. Því er lagt til að Þjóðskrá Íslands verði veittur aðgangur að upplýsingum úr skattframtölum og þeim leigusamningum sem ríkisskattstjóri hefur í vörslu sinni. Gögnin yrðu ávallt vistuð hjá ríkisskattstjóra en nálgast mætti upplýsingar úr leigusamningum með skönnun þeirra og skráningu upplýsinga í leiguverðsskrá.

Um 2. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.