



Cirkulärnr: 08:24
Diariernr: 08/1230
Handläggare: Måns Norberg
Niclas Johansson
Avdelning: Ekonomi & Styrning
Sektion/Enhet: Ekonomisk analys
Datum: 2008-03-19
Mottagare: Kommunstyrelsen
Ekonomi/finans
Samhällsbyggnad
Rubrik: Kommunal fastighetsavgift, prognos 2009
Bilagor: Bilaga 1: Förändring kommunal fastighetsavgift 2009
per kommun
Bilaga 2: Avgiftsintäkter 2008 (basvärde) och antagan-
den om prisförändringar per kommun



CIRKULÄR 08:24

Ekonomi & Styrning
Ekonomisk analys
Måns Norberg
Niclas Johansson
EJ

Kommunstyrelsen
Ekonomi/finans
Samhällsbyggnad

Kommunal fastighetsavgift, prognos 2009

År 2008 ersätts den statliga fastighetsskatten på bostäder med en kommunal fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för småhus (såväl permanent- som fritidsbostäder) uppgår i år till 6 000 kronor, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften för flerbostadshus är 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet.

Införandet 2008 är neutralt, såväl för varje enskild kommun som för staten. Kommande år ska den årliga intäktsförändringen från fastighetsavgiften tillföras respektive kommun och adderas till det ursprungliga beloppet 2008.

Utvecklingen av kommunernas intäkter från fastighetsavgiften kommer att variera mellan åren och dessutom bli olika i olika kommuner. Det krävs därför särskilda prognoser för den enskilda kommunen. Dessa prognoser är svåra att göra initialt eftersom det inte finns något utfall att utgå ifrån. Dessutom sker en taxering av småhus år 2009, vilket har särskilt stor betydelse för hur avgiftsintäkterna utvecklas. Vi har därför denna gång låtit Statistiska centralbyrån (SCB) göra en prognos av de intäktsförändringar som den kommunala fastighetsavgiften medför år 2009.

Reglering 2008

Intäkterna från den kommunala fastighetsavgiften år 2008 har uppskattats till 12060 miljoner kronor. Dessa fördelas lika mellan kommunerna, 1315 kronor per invånare i kommunen den 1 november 2007. Intäkten "neutraliseras" av att anslaget Kommunalekonomisk utjämning minskas med motsvarande belopp. Kommunen märker detta som en negativ förändring av regleringsbidraget.

Regleringen 2008 är således neutral för staten och för kommunsektorn men också för den enskilda kommunen. Skillnader i fastighetsbestånd och taxeringsvärden mellan olika kommuner har ingen betydelse för det utbetalade beloppet 2008. Fastighetsavgiften betalas ut månadsvis av Skatteverket i samband med utbetalning av skattemedel och utjämningsbidrag.

Periodisering 2009

Över tiden kommer den fastighetsavgift som hushållen betalar för sin bostad normalt att öka. För bostäder med taxeringsvärden som innebär att hushållen betalar maxbeloppet kommer avgiften årligen att räknas upp i takt med inkomstbasbeloppets förändring. För övriga bostäder kommer avgiften att förändras till följd av prisutvecklingen. I samband med fastighetstaxeringen vart tredje år förändras taxeringsvärdet och därmed också fastighetsavgiften. De sammantagna avgifter som betalas för bostäderna i en kommun kommer också att bero av bostadsbeståndets förändring, det vill säga effekten av till- och nybyggnation samt rivningar.

De årliga intäktsförändringarna från fastighetsavgiften ska efter 2008 tillföras respektive kommun och adderas till det utbetalade beloppet 2008. Observera alltså att kommunerna inte erhåller den faktiska intäkten från fastighetsavgiften för bostäderna i kommunen, utan det är endast förändringen mellan åren som läggs till regleringsbeloppet.

För närvarande bereder Rådet för kommunal redovisning frågan om hur den kommunala fastighetsavgiften ska periodiseras i redovisningen. Problemet är att avgiftsintäkterna blir kända först vid slutet av året efter beskattningsåret. Det vill säga avgiftsintäkterna år 2009 är först kända i slutet av år 2010 och kommer inte att betalas ut förrän år 2011. Men eftersom utbetalningen av intäkterna från fastighetsavgiften år 2011 egentligen avser avgiftsintäkterna i kommunerna år 2009 uppstår frågan om periodisering.

Tills vidare anser vi att kommunen bör utgå från att intäkten från den kommunala fastighetsavgiften ska redovisas på det år den avser. Det vill säga att det i bokslutet för år 2009 bör ingå en prognos av kommunens intäkt från fastighetsavgiften detta år. Det innebär också att kommunen bör beakta den prognos av fastighetsavgiften som framgår av bilaga 1 i budgetarbetet för år 2009.

Prognos 2009

SCB har på uppdrag av SKL tagit fram en prognos för **förändringen** i fastighetsavgift per kommun 2009. Resultatet av prognosen presenteras i bilaga 1. De prognostiserade beloppen ska således adderas till det utbetalade beloppet 2008.

Enligt prognosen uppgår kommunernas intäktsökning från fastighetsavgiften sammantaget till 1,6 miljarder kronor år 2009, vilket är ökning med 12 procent jämfört med 2008. Det är en större ökning än finansdepartementets bedömning i budgetpropositionen och dessutom en betydligt större ökning än vad som kan förväntas framöver. Den kraftiga intäktsökningen förklaras delvis av ökningen av inkomstbasbeloppet, men framförallt av att det sker en småhustaxering år 2009.

Prognos av inkomstbasbeloppets förändring

Det maximala belopp en småhusägare betalar i avgift 2008 är 6000 kronor, eller max 0,75 procent av taxeringsvärdet. Beloppet räknas upp årligen med förändringen av inkomstbasbeloppet. SCB har i sin prognos använt Konjunkturinstitutets prognos från januari 2008. Det fastställda inkomstbasbeloppet 2008 uppgår till 48 000 kronor och prognosen för 2009 är 50 800. Det ger en procentuell förändring på **5,83 procent**. Avgiften för småhus 2009 beräknas då till maximalt 6 349 kronor ($6000 \cdot 1,0583$) vilket motsvarar ett taxeringsvärde på 846 640 kronor. För bostadslägenheter blir motsvarande maxbelopp 1 269 kronor.

Eftersom drygt hälften av alla småhus och bostäder i flerbostadshus beräknas betala maximal avgift har inkomstbasbeloppets förändring stor betydelse för hur avgiftsintäkterna utvecklas.

Småhustaxering 2009 efter kraftig prisuppgång

Bostädernas taxeringsvärden förändras i princip endast vart tredje år i samband med allmän eller förenklad fastighetstaxering. Fastighetstaxeringarna för småhus, småhus på lantbruk respektive flerbostadshus sker olika år. I år sker en fastighetstaxering av småhus på lantbruk, 2009 fastighetstaxering av småhus och 2010 fastighetstaxering av flerbostadshus.

För enskilda bostäder kan taxeringsvärdet även ändras under år när det inte sker en allmän eller förenklad fastighetstaxering. I samband med t.ex. om- eller tillbyggnader görs en särskild fastighetstaxering.

Taxeringsvärdena bestäms utifrån prisnivån två år före taxeringsåret. Det vill säga prisnivån år 2007 är grunden för småhusens taxeringsvärden i 2009 års taxering.

Småhusen (inkl. småhus på lantbruk) står för cirka 80 procent av intäkterna från fastighetsavgiften. Av 2009 års intäktsökning svarar småhusen för mer än 90 procent av den beräknade intäktsökningen. Det beror på att det sker en fastighetstaxering av småhus 2009. Den görs dessutom efter en period med kraftiga prisökningar på småhus i stora delar av landet.

Ungefär hälften av småhusen beräknas ha ett taxeringsvärde som understiger 800 000 kronor år 2008, vilket innebär att fastighetsavgiften bestäms av begränsningsregeln – maximalt 0,75 procent av taxeringsvärdet. För dessa småhus kommer avgiften i många fall att öka kraftigt år 2009 till följd av nya taxeringsvärden. Prisuppgången på småhus mellan år 2004 (småhustaxering 2006) och år 2007 (småhustaxering 2009) uppgår i genomsnitt till drygt 30 procent. Drygt en miljard kronor av 2009 års prognostiserade förändring av avgiftsintäkten förklaras av småhustaxeringen.

År 2009 är därför ett speciellt år vad gäller intäktsutvecklingen av den kommunala fastighetsavgiften. För det första sker fastighetstaxeringar av småhus endast vart tredje år. År 2010 till exempel kommer de småhus vars avgift begränsas av taxeringsvärdet att få oförändrad avgift. Dessutom kan man inte förvänta sig att småhuspriserna på lång sikt ska öka i samma takt som de gjorde mellan år 2004 och 2007.

Stora skillnader i intäktsökning 2009

Intäktsförändringen fördelar sig olika mellan kommunerna. Alla kommuner får en ökning av intäkterna i prognosen, men skillnaderna är mycket stora. Intäktsökningen varierar från cirka 40 kronor per invånare till drygt 1 160.

En orsak till de stora skillnaderna i intäktsökning 2009 är att den faktiska intäkten från fastighetsavgiften för bostäderna i kommunen år 2008 kommer att variera kraftigt mellan kommunerna. Även om kommunerna inte får denna faktiska intäkt, utan endast regleringsbeloppet 2008 plus de årliga förändringarna, så har den stor betydelse för framtida intäktsförändringar.

Stora skillnader i fastighetsbestånd bakom intäktsskillnaderna

De faktiska skillnaderna i hur mycket fastighetsavgifter som kommer att betalas för bostäder i olika kommuner är mycket stora. De största avgiftsintäkterna (räknat per invånare) har kommuner med många och attraktiva fritidshus. Lägst avgiftsintäkter per invånare har kommuner där bostadsmarknaden domineras av flerbostadshus samt kommuner med låga priser och taxeringsvärden för småhus. Enligt SCB:s uppskattningar kommer de avgiftsintäkter som betalas för bostäderna i kommunen år 2008 att variera från knappt 450 kronor per invånare till drygt 4000. Återigen, dessa skillnader neutraliseras införandeåret 2008, men de har betydelse för de intäktsförändringar som kommer kommunerna till del från och med år 2009.

Prognosen över intäktsförändringen 2009 uppvisar ett starkt samband med skillnaderna i "avgiftsbas". Kommuner med stort antal fritidshus, såväl vid kusten (Borgholm, Mörbylånga) som i fjällen (Malung, Härjedalen) får generellt stora intäktsökningar. Kommuner med låga småhuspriser som dessutom har haft en relativt liten prisökning under perioden (Överkalix, Norsjö) samt kommuner i och kring storstäder med höga taxeringsvärden och övervägande flerbostadshus (Solna, Sundbyberg) har lägst intäktsökning räknat i kronor per invånare.

Orsaken till att basen har betydelse även för intäktsförändringarna är helt enkelt att samma procentuella ökning av avgiften för bostäderna i kommunen ger en större intäktsökning (räknat i kronor per invånare) ju större avgiftsbas kommunen har.

Fler småhus "under taket" ger särskilt stor intäktsökning 2009

Skillnaderna i avgiftsbas är inte den enda orsaken till intäktsskillnaderna 2009. På grund av småhustaxeringen och den kraftiga ökningen av taxeringsvärdena får en kommun med många småhus vars avgift begränsas av taxeringsvärdet en större intäktsökning än en kommun där alla betalar maxbeloppet. Skillnader i prisutvecklingen på småhus har självklart också betydelse.

Kommande år blir effekten istället det omvända. År 2010 sker ingen taxering av småhus. Avgiften för de småhus där avgiften begränsas av taxeringsvärdet kommer inte att öka alls, medan avgiften fortsätter att öka i takt med inkomstbasbeloppets förändring för de småhus som betalar maxbeloppet.

För några kommuner där i princip samtliga fastigheter har taxeringsvärden över gränsvärdet blir ökningen av gränsvärdena (inkomstbasbeloppet) den i princip enda förklaringen till att intäkterna från fastighetsavgiften ökar mellan 2008 och 2009. De kraftiga prisökningar på småhus som varit i dessa kommuner de senaste åren har således ingen betydelse för kommunens intäkter från fastighetsavgiften.

Viktiga antaganden för prognosen

Vår bedömning är att SCB:s prognos är det bästa möjliga underlag som det idag går att få fram vad gäller kommunens intäkt från den kommunala fastighetsavgiften år 2009. De stora skillnaderna mellan kommunerna som redovisats ovan gör det än mer relevant att utgå från SCB:s prognos i budgetarbetet. Förutom prognosen för inkomstbasbeloppets förändring som redovisats ovan baseras prognosen på vissa ytterligare antaganden eller beräkningsförutsättningar som har större eller mindre betydelse för prognosens tillförlitlighet. De viktigaste redovisas nedan.

Schablon för flerfamiljshus

Eftersom fastighetsregistret inte innehåller uppgifter om antal lägenheter utan endast taxeringsvärde och total bostadsyta har en schablon över bostadsytan per lägenhet använts för att uppskatta antalet bostäder. Den genomsnittliga bostadsytan per lägenhet har antagits vara 70 m², lika för hela landet.

Antagandet leder fram till hur många lägenheter varje fastighet innehåller. Har bostadsytan överskattats leder det till en underskattning av antalet lägenheter, och vice versa. Mest känslig för detta antagande är kommuner med stor andel flerbostadshus.

Betydelsen av en viss felskattning av antalet lägenheter i en kommun ska inte överskattas. Det är förändringen mellan åren som slår igenom på kommunens intäkter från fastighetsavgiften. Att avgiften per bostadslägenhet i flerbostadshus är betydligt lägre än avgiften för småhus gör att betydelsen av antalet lägenheter är begränsat.

Skatteverket har fått i uppdrag av regeringen att samla in uppgifter om antalet bostadslägenheter från fastighetsägarna. Uppgifterna ska lämnas in senast den 30 juni 2008.

Samma taxeringsvärdeökning i hela kommunen

I prognosen räknar SCB med att alla småhus i kommunen får lika stor procentuell ökning av taxeringsvärdet i 2009 års småhustaxering. SCB har relevanta uppgifter för hur stor prisuppgången har varit i kommunen sammantaget, vilket också kommer att slå igenom på taxeringsvärdena. I själva fastighetstaxeringen sker dock en ytterligare uppdelning på mindre områden. I kommuner med stor spridning av värdeförändringar inom kommunen kan detta antagande därför påverka prognosens tillförlitlighet. Ett exempel kan vara om priserna utvecklats markant olika för fritidshus (som dessutom oftare har lägre taxeringsvärden) respektive permanentus.

Övriga antaganden

De nya reglerna kan leda till att obebyggda tomter med höga taxeringsvärden byggs tidigare än planerat för att undgå fastighetsskatten på 1 procent av tomtmarksvärdet och i stället betala 6 000 kronor i fastighetsavgift. **Hur fastighetsägarna agerar** och anpassar sig till det nya systemet tas inte någon hänsyn till i beräkningarna.

Inte heller tas någon hänsyn till den föreslagna **begränsningsregeln för pensionärer**. För kommunernas intäkter är det förändringar av antalet pensionärer som omfattas av begränsningsregeln som är intressant. Dessa förändringar kan dock antas vara relativt begränsade från ett år till ett annat.

SCB kan inte heller beakta förändringar till följd av särskild fastighetstaxering för de bostäder som inte är föremål för allmän eller förenklad fastighetstaxering.

Bokslut 2009

Under förutsättning att Rådet för kommunal redovisning rekommenderar att den kommunala fastighetsavgiften ska periodiseras, det vill säga att 2009 års fastighetsavgift också ska redovisas som en kommunal intäkt detta år, behövs också en prognos i samband med bokslutet. Denna prognos kommer vi i så fall att beställa från SCB som kommer att leverera denna under december månad 2009.

Kommande år

Som redovisats ovan blir ökningen av kommunernas intäkter från fastighetsavgiften ovanligt stor 2009. Kommande år kan man inte räkna med samma kraftiga intäktsförändring.

Även åren efter 2009 lär det bli skillnader i intäktsförändring mellan kommunerna. Det innebär att vi behöver återkomma i frågan om kommunvisa prognoser för år 2010 och framöver.

Frågor om detta cirkulär kan ställas till Niclas Johansson 08-452 77 49 eller Måns Norberg 08-452 78 83. Båda kan nås via e-post på mönstret: for-namn.efternamn@skl.se.

Mer ”tekniska” frågor om fastighetstaxering, antaganden om prisförändringar och schablonantaganden kring flerfamiljshus kan ställas direkt till SCB. Frågor skickas per e-post till dan.borglund@scb.se eller rein.billstrom@scb.se.

SVERIGES KOMMUNER OCH LANDSTING

Avdelningen för ekonomi och styrning
Sektionen för ekonomisk analys

Maj-Lis Åkerlund

Niclas Johansson

Bilagor

Bilaga 1: Förändring kommunal fastighetsavgift 2009 per kommun

Bilaga 2: Avgiftsintäkter 2008 (basvärde) och antaganden om prisförändringar per kommun