

Cirkulärnr: 10:10
Diariernr: 10/0637
Handläggare: Niclas Johansson
Avdelning: Ekonomi och styrning
Sektion/Enhet: Ekonomisk analys
Datum: 2010-02-05
Mottagare: Kommunstyrelsen
Ekonomi/finans
Samhällsbyggnad
Rubrik: Kommunal fastighetsavgift, prognos för 2010
Bilagor: Bilaga 1: Förändring i kommunal fastighetsavgift mellan
2009 och 2010 samt prognos och preliminär utbetalning
2010, kommunvis

CIRKULÄR 10:10

Ekonomi och styrning
Ekonomisk analys
Niclas Johansson
EJ

Kommunstyrelsen
Ekonomi/finans
Samhällsbyggnad

Kommunal fastighetsavgift, prognos för 2010

I detta cirkulär presenteras en första prognos för **förändringen** i fastighetsavgift per kommun mellan år 2009 och 2010. Prognosen är framtagen av SCB och kommunens värde framgår av **bilaga 1**.

I cirkulär 10:3 redovisades den senaste prognosen för fastighetsavgiften 2009. Förändringen i fastighetsavgift som redovisas i detta cirkulär avser skillnaden mellan denna första prognos för avgiften år 2010 och prognosen för 2009 i cirkulär 10:3.

Det kommunala fastighetsavgiftssystemet har i år utvidgats till att även avse fastigheter med småhus som saknar byggnadsvärde samt arrendetomter. Trots detta blir förändringen i fastighetsavgift enligt prognosen väsentligt mindre år 2010 än 2009.

Det finns vissa osäkerheter i prognosen, framförallt vad gäller skattningen av årets taxering av flerbostadshusen. Det kan innebära att vi redovisar ytterligare en prognos under året om det visar sig att taxeringen ger mer betydande avvikelser jämfört med SCB:s beräkning. I annat fall återkommer vi kring årsskiftet med en ny prognos som kan användas i 2010 års bokslut.

Bakgrund

År 2008 ersattes den statliga fastighetsskatten på bostäder med en kommunal fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för småhus (såväl permanent- som fritidsbostäder) uppgick år 2008 till 6 000 kronor, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften för flerbostadshus var 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet. Den maximala avgiften räknas årligen upp med inkomstbasbeloppet. År 2010 är avgiften som högst 6 387 kronor för småhus respektive 1 277 kronor för lägenheter i flerbostadshus.

Bostädernas taxeringsvärden förändras vart tredje år i samband med allmän eller förenkla fastighetstaxering. Fastighetstaxeringarna för småhus, småhus på lantbruk respektive flerbostadshus sker olika år. År 2009 gjordes en fastighetstaxering av småhus, 2010 sker en fastighetstaxering av flerbostadshus och 2011 en fastighetstaxering av småhus på lantbruk. Taxeringsvärdena bestäms utifrån prisnivån två år före taxering.

ringsåret. Det vill säga prisnivån år 2008 är grunden för flerbostadshusens taxeringsvärden i årets taxering.

Införandet 2008 var neutralt, såväl för varje enskild kommun som för staten. Intäkterna från den kommunala fastighetsavgiften år 2008 uppskattades till 12 060 miljoner kronor. Dessa fördelades lika mellan kommunerna, 1314,52 kronor per invånare i kommunen den 1 november 2007. Intäkten "neutraliserades" av att anslaget Kommunalekonomisk utjämning minskades med motsvarande belopp. Hur stora fastighetsavgifter som faktiskt betalades för bostäderna i kommunen 2008 hade således ingen betydelse för kommunens intäkt detta år.

Det är den årliga intäktsförändringen från fastighetsavgiften som ska tillföras respektive kommun och adderas till det ursprungliga regleringsbeloppet. 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 beloppet från 2008.

Utvecklingen av kommunernas intäkter från fastighetsavgiften kommer att variera avsevärt såväl mellan åren som mellan olika kommuner. Det krävs därför särskilda prognoser för den enskilda kommunen.

Avgiftsintäkterna blir kända först vid slutet av året efter beskattningsåret. Det vill säga avgiftsintäkterna år 2010 är först kända i slutet av år 2011 och kommer inte att betalas ut förrän år 2012. Men eftersom utbetalningen av intäkterna från fastighetsavgiften år 2012 egentligen avser avgiftsintäkterna i kommunerna år 2010 ska prognosen för 2010 års avgiftsintäkt periodiseras till detta år.

Fler fastigheter omfattas av kommunal fastighetsavgift 2010

Från och med 2010 omfattas även fastigheter med småhus som saknar byggnadsvärde (småhus vars byggnadsvärde är mindre än 50 000 kronor) av den kommunala fastighetsavgiften. Även tomtmark som är bebyggd med småhus på ofri grund, dvs. arrendetomter, ska från och med i år ingå i det kommunala fastighetsavgiftssystemet. Tidigare har det utgått statlig fastighetsskatt för dessa fastigheter.

Regeringen beräknade att kommunernas intäkter från den kommunala fastighetsavgiften kommer att öka med 130 miljoner kronor på grund av dessa förändringar. Anslaget kommunalekonomisk utjämning minskas därför med detta belopp från och med 2010. Det innebär att alla kommuners statsbidragsintäkter minskas med cirka 14 kronor per invånare.

Intäkterna från de nya fastigheter som omfattas av den kommunala fastighetsavgiften är dock ojämnt fördelade mellan kommunerna. I flera kommuner finns det i stort sett inga småhus med så låga byggnadsvärden, medan ökningen i fastighetsavgift blir relativt stor i framförallt kommuner med mycket fritidshus.

Prognos 2010

Prognosen ger sammantaget intäktsökningar från fastighetsavgiften på drygt 400 miljoner kronor år 2010. Det är väsentligt mindre än år 2009 när intäkterna ökade med cirka 1,6 miljarder kronor, trots de regelförändringar som innebär att fler fastigheter omfattas av den kommunala fastighetsavgiften. Eftersom fastighetsavgiften per lägenhet är avsevärt lägre än för småhus har ändrade taxeringsvärden för flerbostadshusen inte samma betydelse för kommunens intäkt som småhustaxeringen. Dessutom har ökningen av inkomstbasbeloppet i år fastställts till endast 0,4 procent.

De preliminära taxeringsvärden för 2010 som fastställts för knappt hälften av flerbostadshusen tyder på att taxeringsvärdena i genomsnitt kommer att öka med cirka 20 procent. Det innebär också att det blir skillnader i intäktsutveckling mellan kommuner där flertalet flerbostadshus har maximal avgift som endast ökar med inkomstbasbeloppet och kommuner med lägre taxeringsvärden för flerbostadshus.

Höjd utbetalning av fastighetsavgift i år

Vi har i tidigare cirkulär utgått från att samma kommunvisa belopp som 2008, dvs. 1314,52 kronor per invånare 1 november 2007, skulle utbetalas även under 2009 och 2010. Nu har dock staten valt att höja det ursprungliga regleringsbeloppet med 130 miljoner kronor till följd av årets regelförändringar. Det innebär att Skatteverkets utbetalning av fastighetsmedel år 2010 uppgår till 1328,69 kronor per invånare i kommunen 1 november 2007. Kommunens belopp framgår av bilaga 1. Att utbetalningen i år blir något högre har dock ingen betydelse för prognosen över den fastighetsavgift som ska periodiseras till år 2010. Även detta belopp framgår av bilaga 1.

Frågor om detta cirkulär kan ställas till Niclas Johansson 08-452 77 49 eller Mona Fridell 08-452 79 10. Båda kan nås via e-post på mönstret: fornamn.efternamn@skl.se.

Mer ”tekniska” frågor om fastighetstaxeringen och prognosen kan ställas direkt till SCB. Frågor skickas per e-post till rein.billstrom@scb.se.

SVERIGES KOMMUNER OCH LANDSTING
Avdelningen för ekonomi och styrning
Sektionen för ekonomisk analys

Annika Wallenskog

Niclas Johansson

Bilagor

Bilaga 1: Förändring i kommunal fastighetsavgift mellan 2009 och 2010, kommunvis