

UPPGIFTER FÖR CIRKULÄR-DATABASEN

Ändra ej på fältnamnen!

Cirkulärnr: 11:02
Diariernr: 11/0043
Handläggare: Niclas Johansson
Avdelning: Ekonomi och styrning
Sektion/Enhet: Ekonomisk analys
Datum: 2011-01-04
Mottagare: Kommunstyrelsen
Ekonomi/finans
Samhällsbyggnad
Rubrik: Kommunal fastighetsavgift 2009–2011
Bilagor: Bilaga 1: Förändring i kommunal fastighetsavgift 2009–
2011, samt preliminär utbetalning 2011, kommunvis

CIRKULÄR 11:02

Ekonomi och styrning
Ekonomisk analys
Niclas Johansson
EJ

Kommunstyrelsen
Ekonomi/finans
Samhällsbyggnad

Kommunal fastighetsavgift 2009–2011

I detta cirkulär presenteras det slutliga utfallet för **förändringen** i fastighetsavgift per kommun mellan år 2008 och 2009, en ny prognos för **förändringen** mellan år 2009 och 2010 som bör användas i 2010 års bokslut, samt en första prognos av **förändringen** mellan år 2010 och 2011. Prognoserna är framtagna av SCB och kommunens värden framgår av **bilaga 1**.

I cirkulär 10:3 redovisades den prognos för fastighetsavgiften 2009 som användes i 2009 års bokslut. Skillnaden mellan det slutliga utfallet och bokslutsprognosen för år 2009 måste därför resultatredovisas i 2010 års bokslut.

Det slutliga utfallet för år 2009 gav en ökning av intäkterna från fastighetsavgiften med sammantaget drygt 1,5 miljarder kronor jämfört med 2008. Det är ändå cirka 125 miljoner kronor mindre än i bokslutsprognosen för ett år sedan. Den stora minskningen förklaras främst av ursprungliga brister i Fastighetstaxeringsregistret för 2009. Detta innebär att det för ett antal fastigheter inte framgick att dessa skulle betala halv eller ingen avgift år 2009. Det är därför särskilt intäkterna för kommuner som har haft stor nyproduktion av bostäder det senaste decenniet som överskattades i den tidigare prognosen.

Ökningen av intäkterna från fastighetsavgiften blir väsentligt mindre 2010 och 2011, trots att det kommunala fastighetsavgiftssystemet i år har utvidgats till att även avse fastigheter med småhus som saknar byggnadsvärde samt arrendetomter. År 2009 var det småhus som taxerades, vilka har störst betydelse för intäkterna från fastighetsavgiften. Dessutom var ökningen av inkomstbasbeloppet som styr den maximala avgiften ovanligt stor år 2009.

Eftersom det görs en fastighetstaxering av småhus 2012 planerar vi att redan under våren 2011 redovisa en första prognos av förändringen i fastighetsavgift detta år.

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. Fastighets-

avgiften 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 för- enklad fastighetstaxering. Fastighetstaxeringarna för småhus, småhus på lantbruk respektive flerbostadshus sker olika år. År 2009 gjordes en fastighetstaxering av småhus, 2010 en fastighetstaxering av flerbostadshus och 2011 görs en fastighetstaxering av småhus på lantbruk. Taxeringsvärdena bestäms utifrån prisnivån två år före taxeringsåret. Det vill säga prisnivån år 2008 är grunden för flerbostadshusens taxeringsvärden i 2010 års 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 de årliga intäktsförändringarna 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 från 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 detta 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. Det ursprungliga regleringsbeloppet och utbetalningen av fastighetsavgift höjdes därför från och med år 2010 med 130 miljoner kronor. Anslaget kommunalekonomisk utjämning minskades också med detta belopp från och med 2010. Det innebär att alla kommuners statsbidragsintäkter minskades med cirka 14 kronor per invånare.

Utfall 2009

Det slutliga utfallet år 2009 gav en ökning av intäkterna från fastighetsavgiften med sammantaget drygt 1,5 miljarder kronor jämfört med 2008. Den kraftiga intäktsökningen förklaras främst av att det gjordes en småhustaxering 2009 efter en period av kraftiga prisökningar i stora delar av landet. Dessutom var ökningen av inkomstbasbeloppet ovanligt stor 2009.

Utfallet innebär ändå att intäkterna ökar med cirka 125 miljoner kronor mindre än i bokslutsprognosen för ett år sedan. Den stora minskningen förklaras främst av ursprungliga brister i Skatteverkets Fastighetstaxeringsregister för 2009. Detta innebär att det för ett antal fastigheter inte framgick att dessa skulle betala halv eller ingen avgift år 2009. Det är därför särskilt intäkterna för kommuner som har haft stor nyproduktion av bostäder det senaste decenniet som överskattades i den tidigare prognosen. Vid tidpunkten för prognosen fanns dessutom inte fullständiga uppgifter om antal lägenheter i flerbostadshusen. Detta kan ha viss betydelse för avvikelser mellan prognos och utfall i enskilda kommuner.

Mönstret är dock detsamma som i prognosen. Det innebär mycket stora skillnader mellan kommunerna. Kommuner med stort antal fritidshus, såväl vid kusten som i fjällen får generellt stora intäktsökningar. Kommuner med låga småhuspriser som dessutom har haft en relativt liten prisökning under perioden samt kommuner i och kring storstäder med höga taxeringsvärden och övervägande flerbostadshus har lägst intäktsökning räknat i kronor per invånare.

Kommunens **förändring** av intäkterna från fastighetsavgiften mellan år 2008 och 2009 framgår av kolumn C i bilaga 1. Kommunens **intäkt** av fastighetsavgiften 2009 framgår av kolumn F. Skillnaden mellan detta belopp och intäkten i bokslutet för år 2009 ska resultatredovisas i 2010 års bokslut.

Bokslutsprognos 2010

Prognosen ger sammantaget intäktsökningar från fastighetsavgiften på 416 miljoner kronor år 2010. Det är väsentligt mindre än år 2009, 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 småhus-

taxeringen. Dessutom var ökningen av inkomstbasbeloppet endast 0,4 procent år 2010.

Sammantaget skiljer det inte mer än en miljon kronor i jämförelse med den tidigare prognosen i cirkulär 10:10. Skillnaden mellan prognoserna uppgår som mest till plus/minus 35 kronor per invånare.

I en kommun minskar intäkterna från fastighetsavgiften något år 2010. Som mest ökar intäkterna i en kommun med 228 kronor per invånare. En förklaring till skillnaderna mellan kommunerna är att intäkterna från de nya fastigheter som omfattas av den kommunala fastighetsavgiften från 2010 är 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.

Kommunens **förändring** av intäkterna från fastighetsavgiften mellan år 2009 och 2010 framgår av kolumn D i bilaga 1. Kommunens prognostiserade **intäkt** av fastighetsavgiften 2010 framgår av kolumn G. Detta belopp bör användas i bokslutet för år 2010. I mer än 250 kommuner är intäkterna lägre i den nya prognosen än i den som redovisades i cirkulär 10:10. Detta förklaras av att även intäkterna 2010 påverkas negativt av det lägre utfallet för år 2009.

Prognos 2011

Prognosen ger sammantaget intäktsökningar från fastighetsavgiften på cirka 350 miljoner kronor år 2011. Det är väsentligt mindre än år 2009 och även mindre än prognosen för år 2010. En orsak är att småhusen på lantbruk som taxeras 2011 utgör en begränsad del av fastighetsbeståndet. Dessutom har ökningen av inkomstbasbeloppet nästa år fastställts till måttliga 2,0 procent.

I ett tiotal kommuner minskar intäkterna från fastighetsavgiften i prognosen. En orsak är att det finns kommuner där fastighetstaxeringen innebär sänkta taxeringsvärden för småhusen på lantbruk. Som mest ökar intäkterna i en kommun med 160 kronor per invånare. Prognosen bör vara relativt tillförlitlig. SCB har haft tillgång till taxeringsvärdena för de cirka 85 procent av småhusen på lantbruk som redan har fått nya taxeringsvärden.

Kommunens **förändring** av intäkterna från fastighetsavgiften mellan år 2010 och 2011 framgår av kolumn E i bilaga 1. Kommunens prognostiserade **intäkt** av fastighetsavgiften 2011 framgår av kolumn H.

Utbetalning av fastighetsavgift 2011

Det kommunvisa belopp som Skatteverket betalar ut år 2011 framgår av kolumn I i bilaga 1. Beloppet är summan av 2010 års utbetalda belopp, 1 328,69 kronor per invånare i kommunen 1 november 2007, och förändringen i fastighetsavgift år 2009 (ko-

lumn C i bilaga 1). Det vill säga förändringen mellan åren 2008 och 2009 läggs till det så kallade regleringsbeloppet.

Frågor om detta cirkulär kan ställas till Niclas Johansson 08-452 77 49, Mona Fridell 08-452 79 10 eller Madeleine Holm 08-452 77 87. Dessa 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 2009–2011, samt preliminär utbetalning 2011, kommunvis