

Cirkulärnr: 11:16  
Diariernr: 11/2290  
Handläggare: Niclas Johansson  
Avdelning: Ekonomi och styrning  
Sektion/Enhet: Ekonomisk analys  
Datum: 2011-04-15  
Mottagare: Kommunstyrelsen  
Ekonomi/finans  
Samhällsbyggnad  
Rubrik: Kommunal fastighetsavgift 2011 och 2012  
Bilagor: Bilaga 1: Förändring i kommunal fastighetsavgift 2011 och 2012, kommunvis  
Bilaga 2: Intäkt av och förändring i kommunal fastighetsavgift 2009–2012, kommunvis

## CIRKULÄR 11:16

---

Ekonomi och styrning  
Ekonomisk analys  
Niclas Johansson  
EJ

Kommunstyrelsen  
Ekonomi/finans  
Samhällsbyggnad

### Kommunal fastighetsavgift 2011 och 2012

I detta cirkulär presenteras en ny prognos för **förändringen** i fastighetsavgift per kommun mellan år 2010 och 2011 samt en första prognos för **förändringen** mellan år 2011 och 2012. Prognoserna är framtagna av SCB och kommunens värden framgår av **bilaga 1**. Kommunens prognostiserade **intäkt** av fastighetsavgiften 2011 och 2012 framgår av **bilaga 2**.

I cirkulär 11:02 redovisades en första prognos för fastighetsavgiften 2011. Anledningen till att vi redan nu reviderar denna prognos är att underlaget innehöll ett fel avseende värden för arrendetomter på lantbruk. Detta har dock ingen eller marginell betydelse för det stora flertalet kommuner.

Mot bakgrund av att det görs en fastighetstaxering av småhus nästa år redovisar vi dessutom redan i detta cirkulär en första prognos för fastighetsavgiften 2012. Intäktsoökningen från fastighetsavgiften blir enligt prognosen avsevärt större detta år än 2010 och 2011, men med mycket stora skillnader mellan kommunerna.

### 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 2011 är avgiften som högst 6 512 kronor för småhus respektive 1 302 kronor för lägenheter i flerbostadshus.

Bostädernas taxeringsvärden förändras vart tredje år i samband med allmän eller förenklad 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, 1 314,52 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.

## Ny prognos 2011

Sammantaget minskar intäkterna med endast 2 miljoner kronor i den nya prognosen jämfört med den i cirkulär 11:02. Även den nya prognosen ger därför sammantaget intäktsökningar från fastighetsavgiften på cirka 350 miljoner 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 i år fastställts till måttliga 2,0 procent.

Revideringen av prognosen berör endast fastighetsavgiften från småhus på lantbruk. Anledningen är att markvärdena för arrendetomter på lantbruk inte hade räknats om med nya taxeringsvärden i det underlag SCB hade tillgång till i den förra prognosen. Få kommuner berörs i någon större omfattning av denna korrigering. Den största förlusten i förhållande till föregående prognos uppgår till 14 kronor per invånare.

Kommunens **förändring** av intäkterna från fastighetsavgiften mellan år 2010 och 2011 uppdelat på småhus, småhus på lantbruk samt flerbostadshus framgår av bilaga 1. Kommunens prognostiserade **intäkt** av fastighetsavgiften 2011 framgår av bilaga 2.

## Prognos 2012

Sammantaget ökar kommunernas intäkter med hela 995 miljoner kronor år 2012 i prognosen. En viktig orsak är att prognosen för inkomstbasbeloppets ökning uppgår till 4,0 procent, vilket är relativt högt. Inkomstbasbeloppet styr den maximala fastighetsavgiften som berör cirka hälften av bostäderna.

År 2012 görs dessutom en fastighetstaxering av småhusen. Taxeringsvärdena för småhusen bestäms då av prisnivån år 2010. Nuvarande taxeringsvärden som fastställdes i

2009 års taxering baserades på prisnivån år 2007. SCB har utifrån försäljningspriserna under 2010 uppskattat förändringen av taxeringsvärdena och dess effekter på den kommunala fastighetsavgiften per kommun. I genomsnitt innebär uppskattningen en ökning av taxeringsvärdena med 12 procent. Skillnaderna mellan kommunerna är mycket stora. Uppskattningen innehåller dock en viss osäkerhet. Det gäller särskilt i mindre kommuner där antalet försäljningar varit begränsat.

I fyra kommuner minskar intäkterna från fastighetsavgiften i prognosen. Detta förklaras av att sjunkande småhuspriser under perioden ger sänkta taxeringsvärden i SCB:s prognos. I den kommun som har den största intäktsökningen i prognosen uppgår denna till drygt 650 kronor per invånare.

Kommuner med stort antal fritidshus, såväl vid kusten som i fjällen får generellt stora intäktsökningar. Kommuner med låga småhuspriser som dessutom har haft en svag prisutveckling under perioden samt kommuner i och kring storstäder med övervägande flerbostadshus har lägst intäktsökning, räknat i kronor per invånare.

Kommunens **förändring** av intäkterna från fastighetsavgiften mellan år 2011 och 2012 uppdelat på småhus, småhus på lantbruk samt flerbostadshus framgår av bilaga 1. Kommunens prognostiserade **intäkt** av fastighetsavgiften 2012 framgår av bilaga 2.

## Utbetalning av fastighetsavgift 2011 – ett förtydligande

I det kommunvisa belopp som Skatteverket betalar ut år 2011 ingår förändringen i fastighetsavgift år 2009 (kolumn D i bilaga 2). Denna reglering av kommunens fordran för fastighetsavgiften år 2009 betalas således ut med en tolfedel per månad under år 2011. Regleringen görs således inte på samma sätt som för kommunalskatten vilken regleras engångsvis i januari året efter taxeringsutfallet.

**Frågor** om detta cirkulär kan ställas till Niclas Johansson 08-452 77 49 eller Mona Fridell 08-452 79 10. Dessa kan nås via e-post på mönstret:

[fornamn.efternamn@skl.se](mailto: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](mailto: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 2011 och 2012, kommunvis

Bilaga 2: Intäkt av och förändring i kommunal fastighetsavgift 2009–2012, kommunvis