



Sveriges  
Kommuner  
och Landsting

Cirkulärnr: 07:53  
Diariernr: 07/3117  
Handläggare: Niclas Johansson  
Avdelning: Ekonomi och styrning  
Sektion/Enhet: Ekonomisk analys  
Datum: 2007-11-14  
Mottagare: Kommunstyrelsen  
Ekonomi/finans  
Samhällsbyggnad  
Rubrik: Kommunal fastighetsavgift



## CIRKULÄR 07:53

---

Ekonomi och styrning  
Ekonomisk analys  
Niclas Johansson  
EJ

Kommunstyrelsen  
Ekonomi/finans  
Samhällsbyggnad

### Kommunal fastighetsavgift

Regeringen har överlämnat propositionen *Avskaffad statlig fastighetskatt, m.m.* (prop. 2007/08:27) till riksdagen. I propositionen föreslås att den statliga fastighetskatten på bostäder avskaffas och ersätts av en kommunal fastighetsavgift år 2008. Benämningen ska inte tolkas alltför bokstavligt. Av propositionen framgår att den aktuella avgiften i statsrättslig mening utgör en skatt. Dessutom beslutar riksdagen om underlag och storlek för fastighetsavgiften. Avgiften är således statlig, även om intäkterna kommer att tillfalla kommunerna.

Fastighetsavgiften för småhus (såväl permanent- som fritidsbostäder) föreslås bli 6 000 kronor, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften för flerbostadshus föreslås bli 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet. Avgiften indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppets förändring<sup>1</sup>.

### Reglering 2008

Regeringen beräknar att 2008 års fastighetsavgifter sammantaget kommer att uppgå till 12 060 miljoner kronor. Det är också det belopp som kommer att överföras till kommunerna nästa år.

Avsikten är att för 2008 neutralisera effekterna av införandet av fastighetsavgiften för såväl staten som för varje enskild kommun. Alla kommuner får därför samma belopp 2008, räknat i kronor per invånare den 1 november 2007. Detta belopp har preliminärt beräknats till 1 316 kronor per invånare. Effekten neutraliseras genom att anslaget "Kommunalekonomisk utjämning" minskas med 12 060 miljoner kronor. Det innebär att varje kommuns generella statsbidrag, via den så kallade regleringsavgiften, minskar med exakt samma belopp (1 316 kronor per invånare) som kommunen tillförs i fastighetsavgift.

---

<sup>1</sup> Inkomstbasbeloppets förändring bestäms av hur den genomsnittliga inkomsten utvecklas för personer mellan 16–64 år. År 2008 ökar som exempel inkomstbasbeloppet med cirka 4,5 procent.

Fastighetsavgiften kommer att betalas ut månadsvis av Skatteverket tillsammans med inkomstskattemedel, utjämningsbidrag etc. I avvaktan på uttalande från rådet för kommunal redovisning föreslår vi att fastighetsavgiften bokförs på det nya kontot 828 enligt *Kommun-Bas*.

## Utbetalning av fastighetsavgiften från och med 2009

Samma belopp (i kronor) som betalas ut 2008 kommer även att utbetalas åren 2009 och 2010. Den årliga intäktsförändringen från fastighetsavgiften ska enligt förslaget tillföras respektive kommun och adderas till det ursprungliga regleringsbeloppet. Som framgår av exemplet nedan kommer detta dock att ske först från och med år 2011, det vill säga med två års eftersläpning. Det beror på att utbetalningen av fastighetsavgiften föreslås baseras på taxeringsutfallet, vilket först blir känt vid slutet av året efter beskattningsåret. Förslaget innebär således att utbetalningen inte kommer att bygga på en prognostiserad intäkt, på det sätt som sker för den kommunala inkomstskatten.

### Exempel. Utbetalning av kommunal fastighetsavgift 2008–2011 för en kommun med 10 000 invånare

	mnkr	mnkr
<b>Utbetalas 2008</b>		<b>13,2</b>
Reglering via anslaget 48:1		-13,2
Nettoeffekt 2008		0,0
<b>Utbetalas 2009 = utbetalt 2008</b>		<b>13,2</b>
<b>Utbetalas 2010 = utbetalt 2008</b>		<b>13,2</b>
Utfall beskattningsåret 2008	15,0	
Utfall beskattningsåret 2009	15,5	
Förändring 2008–2009	0,5	
<b>Utbetalas 2011, inkl förändring 2008–2009</b>		<b>13,7</b>

Av exemplet framgår också att kommunen inte kommer att erhålla den faktiska avgiftsintäkten för de bostäder som är belägna i kommunen. Det är endast förändringarna mellan åren som påverkar kommunens intäkter.

En anledning till att man inte med säkerhet kan veta kommunens avgiftsintäkter förrän efter det att utfallet av den årliga inkomsttaxeringen är klart är att det ska införas en regel som begränsar fastighetsavgiftsuttaget för pensionärer med knappa resurser. Denna regel är ännu inte utformad, men kommer att gälla redan för beskattningsåret 2008.

Eftersom utbetalningen av fastighetsavgiften år 2011 egentligen avser avgiftsintäkterna i kommunerna år 2009 uppstår frågan om periodisering. Regeringens bedömning i propositionen är att det ”torde vara möjligt för en kommun att i enlighet med kommunala redovisningsprinciper redovisa hela den prognostiserade kommunala fastighetsavgiften för t.ex. 2009 som en intäkt detta år, det vill säga även den del som avser förändringen mellan beskattningsåren 2008 och 2009”. Denna fråga kommer emellertid att avgöras av rådet för kommunal redovisning. Vår preliminära bedömning är dock att det vid bokslutstillfället finns tillräcklig information om taxeringsvärden etc. för att en periodisering av intäkten till det år den avser borde vara möjlig.

## Olika förutsättningar i olika kommuner

Över tiden kommer indexeringen av fastighetsavgiften, ökade taxeringsvärden och fler bostäder att öka kommunsektorns intäkter från fastighetsavgiften. Det kommer emellertid att variera mellan åren och dessutom bli olika i olika kommuner.

En orsak är att befolkningsutvecklingen och därmed behovet av och nyproduktionen av bostäder kommer att se olika ut. Nuvarande lättnadsregler för nyproducerade bostäder föreslås dock behållas, det vill säga de första fem åren utgår ingen fastighetsavgift och de följande fem åren betalas endast halva avgiften.

Fastighetsavgiften för småhus kommer uppskattningsvis att stå för cirka 80 procent av de totala avgiftsintäkterna. Den föreslagna avgiften på 6 000 kronor eller maximalt 0,75 procent av taxeringsvärdet innebär att alla småhus med taxeringsvärden över 800 000 kronor kommer att betala full avgift. Småhus med taxeringsvärden under 800 000 kronor utgör dock mer än hälften av alla småhus. Det innebär att hur taxeringsvärdena utvecklas kommer att ha stor betydelse för framtida avgiftsintäkter. Taxeringsvärdena varierar dessutom kraftigt över landet. Osäkerheten om framtida avgiftsintäkter blir särskilt stor i kommuner där flertalet småhus har taxeringsvärden under 800 000 kronor. I kommuner med höga taxeringsvärden blir framtida intäkter lättare att prognostisera eftersom ökningen i första hand bestäms av inkomstbasbeloppets förändring.

Även bostädernas fördelning mellan småhus och lägenheter i flerbostadshus varierar mellan kommunerna. Detta har bland annat betydelse eftersom fastighetstaxeringarna för småhus respektive flerbostadshus sker olika år. Bostädernas taxeringsvärden kommer i framtiden i princip endast förändras vart tredje år i samband med allmän eller förenklad fastighetstaxering. För småhus sker detta nästa gång år 2009, vilket förklarar att regeringen i budgetpropositionen räknar med att intäkterna från fastighetsavgiften ökar med hela 1,3 miljarder kronor detta år. För flerbostadshus sker fastighetstaxering i år och nästa gång år 2010.

På grund av avgifternas koppling till taxeringsvärdet är osäkerheten stor om intäktsutvecklingen för enskilda kommuner. Det kan t.ex. inte uteslutas att en kommuns intäkt från fastighetsavgiften åtminstone enskilda år kan komma att minska. Regeringen har mot denna bakgrund föreslagit att den nya parlamentariska kommitté som ska tillsättas under 2008 för att se över det kommunala utjämningsystemet också ska se över konsekvenserna av den kommunala fastighetsavgiften.

Det går inte för den enskilda kommunen på samma sätt som när det gäller inkomstskatten att använda sig av en rikspronosis för hur avgiftsintäkterna kommer att utvecklas i budgetsammanhang. Hänsyn måste tas till kommunens specifika situation vad gäller taxeringsvärden, fördelning på småhus respektive bostadslägenheter etc. Vi avser att undersöka vilka underlag som kan inhämtas från Skatteverket och/eller SCB och användas i budgetarbetet och återkommer därefter med mer information.

**Frågor** om detta cirkulär kan ställas till Niclas Johansson 08-452 77 49, Derk de Beer 08-452 77 42, och Måns Norberg 08-452 78 83. Alla kan nås via e-post på mönstret: [fornamn.efternamn@skl.se](mailto:fornamn.efternamn@skl.se) .

SVERIGES KOMMUNER OCH LANDSTING

Ekonomi och styrning

Ekonomisk analys

Maj-Lis Åkerlund

Niclas Johansson