



Sveriges
Kommuner
och Landsting

Cirkulärnr: 09:24
Diariernr: 09/1710
Handläggare: Mona Fridell
Niclas Johansson
Avdelning: Ekonomi & Styrning
Sektion/Enhet: Ekonomisk analys
Datum: 2009-04-15
Mottagare: Kommunstyrelsen
Ekonomi/finans
Samhällsbyggnad
Rubrik: Kommunal fastighetsavgift, ny prognos för 2009
Bilagor: Förändring kommunal fastighetsavgift 2009 per kommun



CIRKULÄR 09:24

Ekonomi och styrning
Ekonomisk analys
Mona Fridell
Niclas Johansson
EJ

Kommunstyrelsen
Ekonomi/finans
Samhällsbyggnad

Kommunal fastighetsavgift, ny prognos för 2009

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

I cirkulär 08:24 redovisades en första prognos för förändringen av fastighetsavgiften 2009. Den nya prognosen är säkrare eftersom SCB kunnat använda sig av ett nytt och bättre underlag. Framförallt har SCB nu kunnat utgå från 2009 års taxeringsvärden för småhus som inhämtats från Skatteverket. Dessa är visserligen fortfarande preliminära, men skillnaden mot de fastställda värdena bör bli liten. Dessutom finns det nu uppgifter om antalet lägenheter i flertalet av flerbostadshusen, vilket fick uppskattas i den förra prognosen. Vidare har även det definitiva inkomstbasbeloppet fastställts.

Vi återkommer under december månad med en ny prognos som kan användas i 2009 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. I år ökade inkomstbasbeloppet med cirka 6 procent och avgiften är därför som högst 6 362 kronor för småhus respektive 1 272 kronor för lägenheter i flerbostadshus år 2009.

Bostädernas taxeringsvärden förändras 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, 2010 fastighetstaxering av flerbostadshus och 2011 fastighetstaxering av småhus på lantbruk. Taxeringsvärdena bestäms utifrån prisnivån två år före taxeringsåret. Det vill säga prisnivån år 2007 är grunden för småhusens taxeringsvärden i 2009 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.

Från och med år 2009 ska dock den årliga intäktsförändringen från fastighetsavgiften tillföras respektive kommun och adderas till det ursprungliga beloppet 2008. År 2009 ska således det prognostiserade beloppet i bilaga 1 adderas till det utbetalade beloppet 2008. Observera att kommunerna inte erhåller den faktiska intäkten från fastighetsavgiften för bostäderna i kommunen 2009, utan det är endast förändringen mellan år 2008 och 2009 som läggs till beloppet 2008.

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 ska prognosen för 2009 års avgiftsintäkt periodiseras till detta år.

För mer information om fastighetsavgiftens konstruktion och effekter se cirkulär 07:53 och 08:24.

Prognos 2009

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.

Den nya prognosen ger sammantaget intäktsökningar från fastighetsavgiften på drygt 1,6 miljarder kronor år 2009. Det är marginellt högre än i den föregående prognosen. Den kraftiga intäktsökningen förklaras främst av att det sker en småhustaxering 2009 efter en period av kraftiga prisökningar i stora delar av landet. Dessutom är ökningen av inkomstbasbeloppet ovanligt stor i år.

För det stora flertalet av kommunerna är skillnaden mellan prognoserna relativt liten. Mönstret är således detsamma som i den förra prognosen. Det innebär mycket stora skillnader mellan kommunerna. I den nya prognosen minskar intäkterna något år 2009 i tre kommuner. Den största intäktsökningen uppgår till cirka 1100 kronor per invånare. 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.

I några kommuner är dock skillnaden mellan prognoserna relativt stor. Jämfört med den förra prognosen minskar intäkten som mest med cirka 100 kronor per invånare. Den största ökningen mellan prognoserna uppgår till cirka 150 kronor

per invånare. Det verkar som att osäkerheten i den förra prognosen var större i befolkningsmässigt små kommuner än i stora kommuner. Det kan bland annat förklaras av att taxeringsförfarandet blir mer komplicerat i små kommuner med relativt få försäljningar av småhus under 2007. I dessa har Skatteverket till viss del även använt försäljningar under 2005 och 2006 som underlag för taxeringsvärdena. En annan förklaring till skillnaderna mellan prognoserna är att relativt många småhus bytt från kommunal fastighetsavgift år 2008 till statlig fastighets-skatt år 2009, eller tvärtom. Småhus med ett byggnadsvärde som understiger 50 000 kronor betalar fortfarande statlig fastighetsskatt istället för kommunal fastighetsavgift.

Prognos för kommande år

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

På grund av den ekonomiska krisen kommer också ökningen av inkomstbasbeloppet bli väsentligt lägre de närmaste åren. I Konjunkturinstitutets senaste prognos ökar inkomstbasbeloppet med endast 1,4 procent 2010 och 2,9 procent år 2011.

Förändringen av kommunens intäkt från fastighetsavgiften lär därför i de allra flesta fall bli blygsam år 2010. Det är dock i dagsläget svårt att bedöma vad taxeringen av flerbostadshusen kommer att innebära, men eftersom fastighetsavgiften per lägenhet är avsevärt lägre än för småhus har ändrade taxeringsvärden för flerbostadshusen inte samma betydelse för kommunens intäkt som småhustaxeringen.

Vi undersöker möjligheterna tillsammans med SCB att ändå göra en kommunvis prognos av fastighetsavgiften år 2010. Tills vidare kan man i budgetarbetet utgå från 2009 års värde även de närmaste åren.

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: for-namn.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

Maj-Lis Åkerlund

Niclas Johansson

Bilaga

Förändring kommunal fastighetsavgift 2009 per kommun