

Cirkulärnr: 11:62
Diariernr: 11/7349
Handläggare: Niclas Johansson
Avdelning: Ekonomi och styrning
Sektion/Enhet: Ekonomisk analys
Datum: 2011-12-27
Mottagare: Kommunstyrelsen
Ekonomi/finans
Samhällsbyggnad
Rubrik: Kommunal fastighetsavgift 2010–2012
Bilagor: Bilaga 1: Förändring i kommunal fastighetsavgift 2011
och 2012, kommunvis
Bilaga 2: Intäkt av och förändring i kommunal fastig-
hetsavgift 2009–2012, kommunvis
Bilaga 3: Intäkt i 2011 års bokslut, kommunvis
Bilaga 4: Utbetalning av kommunal fastighetsavgift
2012, kommunvis

CIRKULÄR 11:62

Ekonomi och styrning
Ekonomisk analys
Niclas Johansson
EJ

Kommunstyrelsen
Ekonomi/finans
Samhällsbyggnad

Kommunal fastighetsavgift 2010–2012

I detta cirkulär presenteras:

- det slutliga utfallet för förändringen i fastighetsavgift per kommun mellan år 2009 och 2010,
- en ny prognos för förändringen mellan år 2010 och 2011 som bör användas i 2011 års bokslut,
- samt en ny prognos av förändringen mellan år 2011 och 2012.

I cirkulär 11:02 redovisades den prognos för fastighetsavgiften 2010 som användes i 2010 års bokslut. Skillnaden mellan det slutliga utfallet och bokslutsprognosen för år 2010 måste därför resultatredovisas i 2011 års bokslut.

Det slutliga utfallet för år 2010 gav en ökning av intäkterna från fastighetsavgiften med sammantaget 330 miljoner kronor jämfört med 2009. Det är 86 miljoner kronor mindre än i bokslutsprognosen för ett år sedan. Det förklaras främst av lägre fastighetsavgifter från de flerbostadshus där uppgifter tidigare saknats om antalet lägenheter (se nedan).

Ökningen av intäkterna från fastighetsavgiften förväntas bli väsentligt större 2012 än 2010 och 2011. År 2012 är det småhus som taxeras, vilka har störst betydelse för intäkterna från fastighetsavgiften. Dessutom blir ökningen av inkomstbasbeloppet som styr den maximala avgiften ovanligt stor år 2012.

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 en fastighetstaxering av småhus på lantbruk. Taxeringsvärdena bestäms utifrån prisnivån två år före taxeringsåret. Det vill säga prisnivån år 2008 var 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 intäktsförändringen från fastighetsavgiften jämfört med basåret 2008 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 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 2011 blir först kända i slutet av år 2012 och betalas därför ut först år 2013. Men prognosen för 2011 års avgiftsintäkt ska periodiseras till detta år.

Utfall 2010

Kommunens **förändring** av intäkterna från fastighetsavgiften mellan år 2009 och 2010 framgår av kolumn F i bilaga 2. Det slutliga utfallet år 2010 gav en ökning av intäkterna från fastighetsavgiften med sammanlagt 330 miljoner kronor jämfört med

2009. Det är en väsentligt mindre ökning än år 2009. Eftersom fastighetsavgiften per lägenhet är avsevärt lägre än för småhus har ändrade taxeringsvärden för flerbostadshus inte samma betydelse för kommunens intäkt som småhustaxeringen hade 2009. Dessutom var ökningen av inkomstbasbeloppet endast 0,4 procent år 2010.

Utfallet innebär att intäktsökningen sammantaget är 86 miljoner kronor mindre än i bokslutsprognosen för ett år sedan. Det är främst kommuner med mycket flerbostadshus som får ett sämre utfall. Det förklaras av att Skatteverket år 2009 inte hade uppgifter om alla lägenheter belägna i flerbostadshus, medan man för år 2010 hade i princip fullständig täckning av antalet lägenheter. År 2009 saknade man uppgift om antal lägenheter för ca 10 000 taxeringsenheter av totalt ca 95 000 i landet. I det kommunala fastighetsavgiftssystemet innebär detta att alla fastighetsägare som inte uppgett antal lägenheter till Skatteverket fick betala fastighetsavgift med 0,4 procent av taxeringsvärdet på flerbostadshusfastigheter år 2009, oavsett om det var det mest fördelaktiga. För år 2010 kunde i princip alla fastighetsägare istället välja det mest fördelaktiga alternativet av att betala ett belopp per lägenhet eller 0,4 procent av taxeringsvärdet. I många kommuner är det mer fördelaktigt att betala ett belopp per lägenhet vilket får genomslag i fastighetsavgiftssystemet mellan 2009 och 2010.

Som mest ökade intäkterna år 2010 i en kommun med 206 kronor per invånare. Från och med 2010 omfattades 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. 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 **intäkt** av fastighetsavgiften 2010 framgår av kolumn G i bilaga 2. Skillnaden mellan detta belopp och intäkten i bokslutet för år 2010 ska resultatredovisas i 2011 års bokslut. Under förutsättning att er kommun i 2010 års bokslut använt sig av bokslutsprognosen i cirkulär 11:02 så framgår denna korrigerings av bilaga 3.

Bokslutsprognos 2011

Kommunens **förändring** av intäkterna från fastighetsavgiften mellan år 2010 och 2011 framgår av bilaga 1. Prognosen ger sammantaget intäktsökningar från fastighetsavgiften på 353 miljoner kronor år 2011. Det var endast småhusen på lantbruk som taxerades 2011, vilka utgör en begränsad del av fastighetsbeståndet. Dessutom var ökningen av inkomstbasbeloppet måttliga 2,0 procent. Sammantaget ger den nya prognosen 3 miljoner kronor mer i intäktsökning än den föregående i cirkulär 11:16. Även på kommunnivå är förändringarna för det stora flertalet relativt begränsade.

I femton 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 162 kronor per invånare.

Kommunens prognostiserade **intäkt** av fastighetsavgiften avseende 2011 framgår av kolumn I i bilaga 2. Observera dock att i bokslutet för 2011 måste även den korrigering för det slutliga utfallet år 2010 som nämndes ovan resultatföras. Detta framgår av bilaga 3.

Prognos 2012

Kommunens **förändring** av intäkterna från fastighetsavgiften mellan år 2011 och 2012 framgår av bilaga 1. Sammantaget ökar kommunernas intäkter med drygt en miljard kronor år 2012 i prognosen. En viktig orsak är att inkomstbasbeloppets ökning uppgår till 4,8 procent, vilket är ovanligt högt. Inkomstbasbeloppet styr den maximala fastighetsavgiften som berör cirka hälften av bostäderna. Jämfört med prognosen i cirkulär 11:16 innebär den nya prognosen att intäkterna sammantaget ökar med ytterligare cirka 50 miljoner kronor. Det förklaras av att det fastställda inkomstbasbeloppet 2012 är högre än den prognos som användes i april.

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 i den nya prognosen använt sig av de preliminära taxeringsvärden som Skatteverket har skickat ut inför fastighetstaxeringen 2012. I genomsnitt ökar de preliminära taxeringsvärdena med 12 procent. Skillnaderna mellan kommunerna är dock mycket stora.

I 7 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 cirka 730 kronor per invånare. I flera kommuner är förändringarna jämfört med prognosen i cirkulär 11:16 relativt stora. Det gäller särskilt i mindre kommuner där

antalet försäljningar varit begränsat och där den tidigare prognosen därför innehöll en större osäkerhet.

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 prognostiserade **intäkt** av fastighetsavgiften avseende 2012 framgår av kolumn K i bilaga 2.

Utbetalning av fastighetsavgift 2012

Det kommunvisa belopp som Skatteverket betalar ut år 2012 framgår av bilaga 4. Beloppet är summan av det så kallade regleringsbeloppet, som fr.o.m. år 2010 uppgår till 1 328,69 kronor per invånare i kommunen 1 november 2007, och summan av förändringen i fastighetsavgift år 2009 och 2010. Det innebär att utbetalningen 2012 är summan av utbetalning 2011 och förändringen i fastighetsavgift år 2010.

Denna reglering av kommunens fordran för fastighetsavgiften år 2010 betalas således ut med en tolfedel per månad under år 2012. 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.

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 2011 och 2012, kommunvis

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

Bilaga 3: Intäkt i 2011 års bokslut, kommunvis

Bilaga 4: Utbetalning av kommunal fastighetsavgift 2012, kommunvis