

## CIRKULÄR 17:69

---

Ekonomi & styrning  
Måns Norberg  
EJ

Kommunstyrelsen  
Ekonomi/finans  
Samhällsbyggnad

### **Slutligt utfall av 2016 års kommunala fastighetsavgift samt prognos för åren 2017, 2018 och 2019**

I detta cirkulär presenteras:

- Det slutliga utfallet för förändringen i fastighetsavgift per kommun mellan åren 2015 och 2016
- En prognos för förändringen av fastighetsavgiften mellan åren 2016 och 2017 som bör användas i 2017 års bokslut
- En ny prognos för förändringen av fastighetsavgiften mellan åren 2017 och 2018
- En första prognos för förändringen av fastighetsavgiften mellan åren 2018 och 2019

Prognosen av fastighetsavgiften har gjorts av Statistiska centralbyrån på uppdrag av Sveriges Kommuner och Landsting. Senaste prognosen för fastighetsavgiften 2016 och 2017 presenterades i cirkulär 16:72 och senaste prognosen för fastighetsavgiften 2018 presenterades i cirkulär 17:13.

### **Slutligt utfall av 2016 års fastighetsavgift**

Kommunens förändring av intäkterna från fastighetsavgiften mellan åren 2015 och 2016 framgår av kolumn T i bilaga 1. Totalt ökade kommunernas intäkter med 401 miljoner kronor mellan 2015 och 2016. Utfallet var 13 miljoner kronor lägre än i förra prognosen enligt cirkulär 16:72. Den största försämringen jämfört med förra prognosen motsvarade 21 kronor per invånare, och den största förbättringen motsvarade 8 kronor per invånare.

2016 gjordes en fastighetstaxering av flerbostadshus. 3 kommuner fick minskade intäkter från fastighetsavgiften under 2016, som mest motsvarande 4 kronor per invånare. 11 kommuner fick ökningarna motsvarande mer än 100 kronor per invånare, som mest med 142 kronor.

Intäkterna från fastighetsavgiften 2016 uppgår till 16 206 miljoner kronor. Intäkterna framgår av kolumn U i bilaga 1. Skillnaden mellan slutligt utfall 2016 och uppbokad intäkt i bokslutet för år 2016 ska resultatredovisas i 2017 års bokslut. Under förutsättning att kommunen i 2016 års bokslut använt sig av bokslutsprognosen i cirkulär 16:72, framgår denna korrigerig av kolumn E i bilaga 5.

## Bokslutsprognos av 2017 års fastighetsavgift

År 2017 görs en taxering av småhus på lantbruk. För år 2017 är inkomstbasbeloppet fastställt till 61 500 kronor. För år 2017 innebär detta att gränsen för fastighetsavgiften för ett småhus uppgår till 7 687 kronor (7 412 år 2016). Detta innebär att det för taxeringsvärden som är 1 024 000 kronor eller mindre, betalas fastighetsavgift med 0,75 procent av taxeringsvärdet. För taxeringsvärden högre än 1 024 000 betalas fastighetsavgift med 7 687 kronor. För flerbostadshusen ger samma beräkning 1 315 kronor per lägenhet 2017 jämfört med 1 268 kronor 2016. Fastighetsavgift betalas enligt detta belopp per lägenhet alternativt 0,3 procent av taxeringsvärdet.

Sammantaget ökar kommunernas intäkter med 621 miljoner kronor år 2017 enligt prognosen. 2 kommuner får minskade intäkter i prognosen. De kommuner med negativa, eller små positiva, förändringar har redan förhållandevis låga intäkter från fastighetsavgiften. Motsatt logik hittas i andra ändan av listan, där kommuner med förhållandevis stora intäkter också får den största förbättringen. Jämfört med föregående prognos, enligt cirkulär 16:72 innebär detta en förbättring med 41 miljoner.

Trots att prognosen avser en taxeringsförändring av småhus på lantbruk, är det de ”vanliga” småhusen som får störst genomslag i prognosen. 67 procent av den totala ökningen 2017 avser småhus, och endast 15 procent avser småhus på lantbruk. Hur många småhus det finns i kommunen, och hur många av dessa som påverkas av förändringen av inkomstbasbeloppet, får således stor betydelse. Jämfört med föregående prognos har det dock blivit vissa förändringar av de prognosticerade taxeringsförändringarna av småhus på lantbruk. För vissa kommuner innebär detta en förbättring med över 40 kronor per invånare jämfört med föregående prognos.

Kommunens förändring av intäkterna från fastighetsavgiften mellan år 2016 och 2017 uppdelat på småhus, småhus på lantbruk samt flerbostadshus framgår av bilaga 2. Den sammanlagda intäkten för 2017 blir enligt prognosen 16 827 miljoner kronor och framgår av bilaga 1, kolumn W. Observera dock att i bokslutet för 2017 måste även den korrigerig för det slutliga utfallet år 2016 som nämndes ovan, resultatföras. Detta framgår av bilaga 5.

## Prognos av 2018 års fastighetsavgift

År 2018 kommer en fastighetstaxering av småhus att göras. Taxeringsvärdena för småhusen bestäms då av prisnivån år 2016. Prognosen för 2018 baseras på Skatteverkets/Lantmäteriets preliminära uppgifter om taxeringsvärdeförändringarna på kommunnivå. Tidigare prognos, enligt cirkulär 17:13, byggde på en uppskattning av taxeringsvärdena utifrån statistik om försäljningspriser under 2016. Taxeringsvärden för småhus på lantbruk och hyreshus är kända. För småhus fastställs 2018 års taxeringsvärden i juni 2018.

För år 2018 är inkomstbasbeloppet fastställt till 62 500 kronor. Gränsen för fastighetsavgiften för ett småhus uppgår då till 7 812 kronor (7 687 år 2017). Detta innebär att det för taxeringsvärden som är 1 041 000 kronor eller mindre betalas fastighetsavgift med 0,75 procent av taxeringsvärdet. För taxeringsvärden högre än detta betalas fastighetsavgift med 7 812 kronor. För flerbostadshusen ger samma beräkning 1 337 kronor per lägenhet 2018 jämfört med 1 315 kronor för 2017. Fastighetsavgift betalas enligt detta belopp per lägenhet alternativt 0,3 procent av taxeringsvärdet. I cirkulär 17:13 användes en prognos av inkomstbasbeloppet.

Totalt väntas kommunernas intäkter från fastighetsavgiften öka med 1 186 miljoner kronor mellan 2017 och 2018. 95 procent av intäktsförändringen förklaras av småhusen. I fyra kommuner väntas intäkterna från fastighetsavgiften minska mellan 2017 och 2018. 44 kommuner väntas få en ökning av intäkterna på mer än 300 kronor per invånare. Den största ökningen motsvarar över 700 kronor per invånare.

Jämfört med prognosen enligt cirkulär 17:13 har nästan alla kommuner minskade intäkter. Detta beror på att prognosen av inkomstbasbeloppet var relativt kraftigt överskattad. De största försämringarna prognoserna emellan motsvarade över 200 kronor per invånare. För kommuner med stora negativa förändringar har dock revideringen av prognosen av taxeringsvärdesförändringarna störst betydelse. Den genomsnittliga försämringen var 30 kronor per invånare, eller totalt ca 300 miljoner kronor.

Totalt beräknas intäkterna från fastighetsavgiften uppgå till 18 013 miljoner kronor 2018. Kommunens förändring av intäkterna från fastighetsavgiften mellan åren 2017 och 2018, uppdelat på småhus, småhus på lantbruk samt flerbostadshus framgår av bilaga 3. Kommunens prognostiserade intäkt av fastighetsavgiften 2018 framgår av bilaga 1, kolumn Y.

## Prognos av 2019 års fastighetsavgift

För 2019 kommer en taxering av hyreshus att göras. I skrivande stund finns inte någon möjlighet att uppskatta taxeringsförändringarna varför denna prognos för förändringen mellan 2018 och 2019 enbart kommer att basera sig på en prognos av förändringen av

inkomstbasbeloppet 2019. För småhusen och småhus på lantbruk används samma underlag som beskrivs ovan.

För år 2019 är inkomstbasbeloppet prognosticerat till 64 300 kronor. Prognosen är gjord av Konjunkturinstitutet i oktober 2017. För år 2019 innebär detta att gränsen för fastighetsavgiften för ett småhus uppgår till 8 037 kronor (7 812 år 2018). Detta belopp motsvarar ett (avrundat) taxeringsvärde på 1 071 000 kronor. För taxeringsvärden mindre än eller lika med detta betalas fastighetsavgift med 0,75 procent av taxeringsvärdet. För taxeringsvärden högre än detta betalas fastighetsavgift med 8 037 kronor.

För flerbostadshusen ger samma beräkning 1 375 kronor per lägenhet, jämfört med 1 337 kronor för 2018. Fastighetsavgift betalas enligt detta belopp per lägenhet alternativt 0,3 procent av taxeringsvärdet.

Enligt prognosen ökar intäkterna från fastighetsavgiften med 459 miljoner mellan 2018 och 2019. Då prognosen inte baseras på förväntade taxeringsvärdesförändringar betyder det att inga kommuner får minskade intäkter, och att kommuner med en stor skattebas per invånare (många taxeringsobjekt) också får de största prognosticerade (positiva) förändringarna.

Prognosen är osäker, inte minst för kommuner med förhållandevis många flerfamiljshus, då det är i dessa kommuner kommande taxeringsvärdesförändringar kommer att få störst betydelse.

Kommunernas intäkter av fastighetsavgiften 2019 väntas uppgå till 18 472 miljoner kronor. Kommunens förändring av intäkterna från fastighetsavgiften mellan år 2018 och 2019 uppdelat på småhus, småhus på lantbruk samt flerbostadshus framgår av bilaga 4. Kommunens prognostiserade intäkt av fastighetsavgiften 2019 framgår av bilaga 1, kolumn AA.

## **Mall för beräkning av fordran/skuld i bokslut 2017**

I bilaga 7 finns en mall för beräkning av fordran/skuld i bokslut 2017. Genom att skriva in kommunkoden (framgår av kolumn A i bilaga 1) i cell C1 redovisas kommunvisa utfall/prognoser, utbetalningar och beräkningar av fordran/skuld.

I bilaga 8 finns en kort beskrivning av den kommunala fastighetsavgiften, vilket tjänar som underlag till hur mallen byggs upp.

## **Utbetalning av fastighetsavgift år 2018**

De belopp som Skatteverket betalar ut år 2018 framgår av kolumn U i bilaga 6. 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 2009–2016. Det innebär att utbetalningen 2018 är summan av utbetalning 2017 och förändringen i fastighetsavgift mellan åren 2015 och 2016.

Även nivåjusteringen på grund av de tidigare felaktiga utbetalningarna måste adderas för att erhålla en korrekt utbetalning 2018.

Regleringen av kommunens fordran för fastighetsavgiften år 2016 betalas med en tolf-tedel per månad under år 2018.

### **Kommunvisa beräkningar av skatter och bidrag 2017–2021**

I samband med varje uppdatering av SKL:s beräkningar publiceras ”Prognosunderlag K 2017–2021” på vår webbplats, samt instruktioner och en uppdateringsfil till modellen Skatter och bidrag.

Observera att de kommunvisa uppgifterna från detta cirkulär läggs in i prognosunderlag och modelluppdateringar i samband med cirkulär 17:68 om budgetförutsättningar, vilket publiceras den 21 december 2017.

**Frågor** om detta cirkulär kan ställas till Måns Norberg 08-452 77 99 eller Mona Friedell, 08-452 79 10. Båda nås på via epost enligt mönstret: [fornamn.efternamn@skl.se](mailto:fornamn.efternamn@skl.se).

Mer tekniska frågor om fastighetstaxeringen och prognosen kan ställas direkt till Statistiska centralbyrån. 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



Niclas Johansson



Måns Norberg

**Tabellbilaga** (1 fil med 8 flikar):

Bilaga 1: Förändring i kommunal fastighetsavgift 2008–2017, kommunvis

Bilaga 2: Prognos förändring i kommunal fastighetsavgift mellan 2016 och 2017, kommunvis, per fastighetstyp

Bilaga 3: Prognos förändring i kommunal fastighetsavgift mellan 2017 och 2018, kommunvis, per fastighetstyp

Bilaga 4: Prognos förändring i kommunal fastighetsavgift mellan 2018 och 2019, kommunvis, per fastighetstyp

Bilaga 5: Intäkt i 2017 års bokslut, kommunvis

Bilaga 6: Utbetalning av kommunal fastighetsavgift 2011–2018, kommunvis

Bilaga 7: Mall fordran/skuld

Bilaga 8: Beskrivning av kommunal fastighetsavgift och uppbyggnad av mall