

Handläggare
Gunnar Widsell
08-508 265 11**Till**
Exploateringsnämnden
2016-04-14

Tomträttsavgälder för småhus

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden begär att kommunfullmäktige beslutar att tomträttsavgälderna för småhus bestäms i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden begär att kommunfullmäktige beslutar att godkänna förslag till huvudgrunder enligt detta tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden begär att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden rätt att korrigera avgälderna när det bedöms påkallat med hänsyn till hur priserna på fastighetsmarknaden utvecklas.

Håkan Falk
FörvaltningschefÅsa Wigfeldt
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för Mark och värderingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 11
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 265 65
gunnar.widsell@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Tomträttsavgälderna för småhus har varit oförändrade sedan kommunfullmäktiges beslut 2004. Den prisutveckling som skett på bostadsmark sedan dess har medfört att avgäldsunderlagen är mycket låga i förhållande till dagens markprisnivåer. Avgälden bestäms enligt Jordabalken utifrån markens värde vid regleringstidpunkten (avgäldsunderlaget) och en skälig ränta (avgäldsräntan).

Kontoret föreslår att tomträttsavgälden vid avgäldsreglering för småhus ska baseras på 40 % av aktuellt marktaxeringsvärde för respektive tomträtt. I och med att marktaxeringsvärdet bestäms genom allmän eller förenklad fastighetstaxering som genomförs vart tredje år erhålls en anpassning av avgälden baserad på markvärdeförändringen över tiden.

Avgäldsräntan vid reglering sätts enligt gällande domstolspraxis till 3,25 % vid 10-årig respektive 3,5 % vid 20-årig avgäldsperiod. Avgäldsräntan vid nyupplåtelse föreslås sättas till 4,5 %.

För att minska effekterna för tomträtthavarna begränsas avgäldshöjningen för tioåriga avtal till det lägsta av två gånger utgående avgäld eller en höjning med högst 18 000 kr/år. För tomträttsfastigheter med småhus i grupp och tioårig avgäldsperiod föreslår kontoret en maximal höjning med det lägsta av två gånger utgående avgäld eller en höjning med högst 18 000 kr/år för varje ingående småhus. För avtal som inte är reglerade enligt 2004 års beslut föreslår kontoret motsvarande beräkningsgrund med 2004 års beslut som bas.

Kontoret föreslår en tvåårig trappning av avgälden, 50 % av höjningen slår igenom år ett och 25 % år två, varefter full avgäld utgår år tre. Eventuell sänkning föreslås få fullt genomslag direkt.

De nya avgälderna kan tillämpas för nyupplåtelser omedelbart efter kommunfullmäktiges beslut och för regleringar så fort som möjligt, dock senast vid halvårsskiftet 2018.

Exploateringsnämnden ges rätt att korrigera avgälderna om det bedöms påkallat med hänsyn till hur priserna på fastighetsmarknaden utvecklas.

Kontoret föreslår också en revidering av huvudgrunderna för tomträttsinstitutet i Stockholm.

Bakgrund

Stockholms stad är en av landets största markägare med markinnehav både inom stadens gränser och i angränsande kommuner. Staden äger knappt 70 % av stadens totala areal, ca 13 000 ha. Med tomträten ger Stockholms stad privatpersoner och företag rätten att använda stadens mark mot en årlig tomträtsavgäld.

Tomträtsavgälder för småhus och flerbostadshus står för en stor del av stadens årliga intäkter, ca 1 000 mnkr, varav 90 mnkr från småhustomträterna. På vilket sätt staden tar ut tomträtsavgälder har således stora samhälls- och socioekonomiska konsekvenser.

Den nuvarande avgäldsnivån har gällt sedan kommunfullmäktiges beslut 2004. Enligt ”Huvudgrunder för tillämpning av tomträtsinstitutet” ska avgäldsnormerna omprövas av kommunfullmäktige de år när allmän fastighetstaxering äger rum för respektive fastighetstyp. Under 2015 har en allmän fastighetstaxering genomförts avseende småhus.

Staden upplåter för närvarande ca 5 500 småhustomträter. Av dessa är ca 3 750 belägna i Stockholms stad och ca 1 750 upplåtna i kommunerna Botkyrka (ca 850), Salem (ca 850), Ekerö (ca 30) och Huddinge (ca 20). Utöver detta finns 107 gruppbebyggda småhusfastigheter med totalt ca 2 900 småhusenheter upplåtna med tomträtt, varav två i Salem och resterande i Stockholm. Dessutom finns 214 fritidshustomträter i Sorunda i Nynäshamns kommun, vilka inte omfattas av kommunfullmäktiges beslut från 2004. Dessa fritidshustomträter omfattas inte heller av detta förslag utan regleras i likhet med tidigare i särskild ordning.

Beräkning av tomträtsavgäld

Bestämmelserna om tomträtt finns i Jordabalken. Tomträtsinstitutet är utformat så att tomträttshavaren till fastighetsägaren erlägger en årlig avgäld för rätten att nyttja marken. Denna avgäld är bestämd till ett belopp som i normalfallet är oförändrat under tidsperioder om tio eller tjugo år. För att avgälden ska förändras fordras att upplåtaren och tomträttshavaren senast ett år före regleringstidpunkten träffar överenskommelse om ny avgäld alternativt att någon av parterna väckt talan i domstol angående omprövning av avgälden.

Avgälden bestäms utifrån markens värde vid regleringstidpunkten (avgäldsunderlaget) och en skälig ränta (avgäldsräntan).

Avgäldsunderlag

Antalet köp av obebyggda småhustomter i Stockholm är begränsat. Kontoret föreslår därför att avgälderna för småhus och småhus i grupp baseras på respektive fastighets marktaxeringsvärde. Kontorets bedömning är att marktaxeringsvärdena på ett bra sätt speglar prisbilden på småhustomter.

Småhus i grupp utgörs av fastigheter taxerade med typkod 222. I de fall det på fastigheten finns flera taxeringsenheter med olika typkoder sker avgäldsberäkningen separat för respektive typkod.

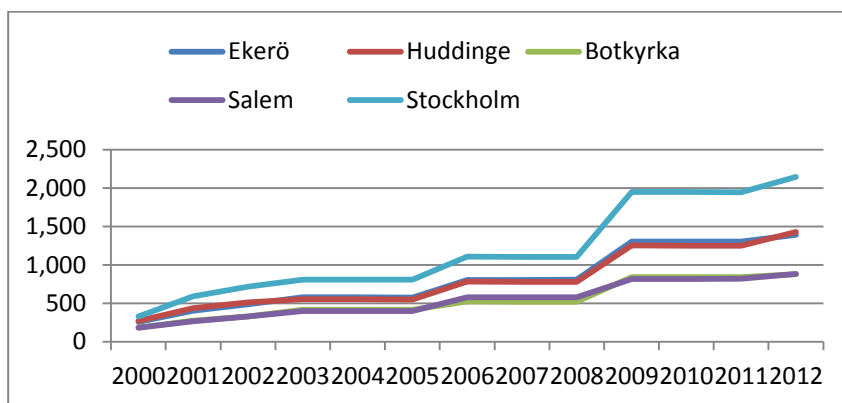
Taxeringsvärdet för en fastighet ska motsvara 75 % av fastighetens sannolika pris vid en försäljning på den allmänna marknaden. Marknadsvärdet vid en småhustaxering grundas på det genomsnittliga prisläget två år före fastighetstaxeringen i det område där fastigheten är belägen. För den innevarande perioden 2015-2017 betyder det prisläge 2013.

Eftersom marktaxeringsvärdet per definition utgör 75 % av marknadsvärdet anser kontoret att erforderlig försiktighetsjustering har skett jämfört med bedömt marknadsvärde. Allmän eller förenklad fastighetstaxering sker med tre års intervall varför avgäldsunderlaget automatiskt kommer följa markprisutvecklingen. Någon särskild indexering krävs därför inte. Nuvarande regelverk innebär att nytt taxeringsvärde blir känt först i slutet av det år det börjar gälla. Det leder till ett par års eftersläpning innan marktaxeringsvärdet utgör underlag för avgäldsbestämning vid reglering eftersom överenskommelse ska träffas senast ett år innan avgäldsperiodens starttidpunkt. Exempelvis gäller marktaxeringsvärdena enligt nuvarande fastighetstaxering från och med 1 januari 2015 men kan utgöra avgäldsunderlag tidigast för de tomträtter som ska regleras år 2017. Detta innebär att eventuella marknadsvärdetförändringar kommer att beaktas med en viss eftersläpning.

För de fall där aktuellt taxeringsvärde saknas eller är uppenbart felaktigt beräknar kontoret ett för avgäldsunderlaget rättvisande marktaxeringsvärde enligt Skatteverkets riktlinjer.

Förslaget att basera avgäldsunderlaget på marktaxeringsvärdet innebär att tomträttsavgälderna även utan ett nytt beslut om justerade nivåer kommer att följa markvärdeutvecklingen över tiden.

I nedanstående diagram redovisas den genomsnittliga marktaxeringsvärdeutvecklingen i tusental kronor under perioden 2000 – 2012 för de kommuner där Stockholms stad upplåter mark med tomträtt (exklusive Nynäshamn där upplåtelseerna avser fritidsfastigheter som inte behandlas i detta förslag).



Källa SCB Genomsnittliga marktaxeringsvärden (småhus) i tkr år 2000 – 2012

Stockholm avviker från övriga kommuner med en större marktaxeringsvärdeökning medan Ekerö och Huddinge följs åt liksom Botkyrka och Salem.

Den kraftiga markvärdeförändringen sedan år 2000, vilken återspeglas i nu aktuella marktaxeringsvärden, skulle innebära stora avgäldsökningar för tomträttshavarna. Kontorets förslag är därför att utgå från 40 % av marktaxeringsvärdet som avgäldsunderlag, vilket teoretiskt sett motsvarar 30 % av marknadsvärdet. I marktaxeringsvärdet ingår värden av vissa markanläggningar som bekostats av tomträttshavaren, t ex trädgårdsanläggningar. Ett avgäldsunderlag begränsat till 40 % av marktaxeringsvärdet inkluderar dock inte några sådana värden.

Avgäldsrenta

Avgäldsrentan vid reglering sätts enligt gällande domstolspraxis till 3,25 % vid 10-årig respektive 3,5 % vid 20-årig avgäldsperiod utifrån en långsiktig real avgäldsrenta om 3 % justerad för en årlig inflation om 2 % (0,25 procentenheter vid 10-årig och 0,5 procentenheter vid 20-årig avgäldsperiod).

Eftersom avgäldens storlek vid nyupplåtelse inte kan bli föremål för prövning i domstol har kommunfullmäktige tidigare beslutat att tillämpa en mer marknadsanpassad avgäldsrenta för dessa. Avgäldsrentan vid nyupplåtelse av småhustomträtt och 10-årig avgäldsperiod föreslås sättas till 4,5%. Detta innebär en sänkning jämfört med tidigare vilket kan fungera som en stimulans för nyproduktionen av hyresrätter i småhusform.

Avgälden vid nyupplåtelse blir därmed 38 % högre än vid reglering.

Avgäld vid nyupplåtelse

Enligt stadens markanvisningspolicy ska mark för styckebyggda småhus säljas på den öppna marknaden. Om nyupplåtelse i något fall skulle bli aktuell, t ex för hyresradhus i grupp, beräknar kontoret ett marktaxeringsvärde enligt skatteverkets riktvärdekartor och riktlinjer. Nyupplåtelseavgälden beräknas som 4,5 % av 40 % av det beräknade marktaxeringsvärdet.

Avgäld vid reglering

Avgäld vid reglering beräknas som 3,25 % av 40 % av marktaxeringsvärdet vid 10-årig, och 3,5 % vid 20-årig avgäldsperiod. Förslaget innebär i vissa områden avsevärda höjningar. För att minska effekterna för tomträtthavarna föreslår kontoret att avgäldshöjningen begränsas för varje enskild småhustomrätt.

För tomträttsfastighet vars utgående avgäld är bestämd enligt kommunfullmäktiges beslut från 2004 (tioårig avgäldsperiod) får avgäld inte bestämmas till en högre nivå än det lägsta av följande två belopp:

- två gånger utgående avgäld,
- utgående avgäld plus 18 000 kr/år

För tomträttsfastighet vars utgående avgäld är bestämd enligt ett tidigare kommunfullmäktigebeslut än beslutet från 2004 (tjugoårig avgäldsperiod) får avgäld inte bestämmas till en högre nivå än det lägsta av följande två belopp:

- två gånger det belopp som hade bestämts för fastigheten vid tillämpning av beslutet från 2004,
- den avgäld som hade bestämts för fastigheten vid tillämpning av beslutet från 2004 plus 19 400 kr/år.

För småhus i grupp föreslår kontoret att avgäldshöjningen begränsas på samma sätt som för småhus avseende den procentuella ökningen men att begränsningsregeln sätts till 18 000 kr/år vad avser maximal höjning för varje ingående småhus vid tioårig och 19 400 kr/år vid tjugoårig avgäldsperiod.

Intrappning

Vid höjning av avgälden föreslår kontoret en tvåårig trappning av avgälden, 50 % av höjningen slår igenom år ett och 25 % år två, varefter full avgäld utgår år tre. Eventuell sänkning föreslås få fullt genomslag direkt.

Ikraftträdande

För nyupplåtelse kan de nya avgälderna börja tillämpas så snart ett beslut tagits i kommunfullmäktige.

Med hänsyn till att överenskommelse om ny avgäld ska träffas senast ett år före regleringstidpunkten, att avtalen skickas ut ca sex månader innan och att kontorets avtalssystem ska anpassas för det nya avgäldssystemet kommer de nya avgälderna att kunna tillämpas på tomträtter vars regleringstidpunkt infaller tidigast den 1 april 2018.

Ekonomiska konsekvenser

Nuvarande småhusavgälder, inklusive småhus i grupp, ger en årlig intäkt om ca 92 mnkr. En avgäld baserad på 40 % av marktaxeringsvärdet och avgäldsränta 3,25 % respektive 3,5 % ger ökade intäkter på i storleksordningen 25 mnkr per år efter 10 år eller totalt ca 114 mnkr när flertalet tomträtter är reglerade.

En redovisning av hur många regleringar som sker av småhus respektive småhus i grupp samt intäkter olika år redovisas i **bilaga 1 och 2**.

Förändringen för småhus, exklusive småhus i grupp, uppgår i genomsnitt till +27 % eller 3 455 kr/år. För småhus i grupp blir den genomsnittliga förändringen +28 % eller 2 080 kr/småhus-lägenhet.

Förslaget innebär höjningar för ca 4 500 tomträtter. Drygt 160 småhustomträtter belägna i Bromma, Enskede, Skarpnäck och Västerleds församlingar får en maximal höjning på 18 000 kr/år. Totalt 990 tomträtter varav ca 500 st belägna i Botkyrka, Ekerö och Salem får sänkt avgäld. För totalt 107 småhus i grupp innebär förslaget en sänkning för 18 tomträtter.

Tomträttsavgälden för enskilt ägda småhus är avdragsgill i självdeklarationen på samma sätt som räntor på lån i tomträtten.

Huvudgrunder

De förändringar rörande tomträttsavgälder som föreslås i detta tjänsteutlåtande föranleder en förändring av de sk huvudgrunderna för tillämpning av tomträttsinstitutet. Förslag till nya huvudgrunder redovisas i **bilaga 3**.

Samhälls- och socioekonomiska konsekvenser

Tomträttsavgälder för småhus och flerbostadshus står för en stor del av stadens årliga intäkter, ca 1 000 mnkr. På vilket sätt staden tar ut tomträttsavgälder har således stora samhälls- och socioekonomiska konsekvenser.

Enligt Jordabalken ska tomträttsavgälden grundas på markens värde och en skälig avgäldsrenta. Värdet på en bebyggd tomträtt ska mot den bakgrunden i teorin motsvara byggnadens värde. Under senare år har priserna på såväl bostadsrätter som småhus har stigit kraftigt. En stor del av prisökningen är hänförlig till marken. Oförändrade tomträttsavgälder har lett till att priset har ökat även på bebyggda tomträtter. På så sätt har aktörerna på bostadsmarknaden kunnat tillgodogöra sig det ökade värdet på marken istället för markägaren/kommunmedborgarna. De områden där prisutvecklingen på bostäder de senaste åren varit mest gynnsam är också de områden som föreslås få störst höjningar.

En höjning av avgälderna kan komma att ha en dämpande effekt på prisutvecklingen för småhusfastigheter upplåtna med tomträtt framförallt i områden med höga priser. Enligt förslaget ska dock effekterna av en höjning begränsas för redan upplåtna tomträtter.

För småhus innebär de nya beräkningsgrunderna en avsevärd förenkling jämfört med nuvarande system. I och med att avgälden beräknas utifrån en andel av taxeringsvärdet kommer avgäldsnivåerna automatiskt att följa marknadens utveckling. Det blir således mer förutsägbart för tomträttshavarna.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår en översyn av tomträttsavgälderna för småhus i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden begär att kommunfullmäktige beslutar att tomträttsavgälderna för småhus bestäms i enlighet med detta tjänsteutlåtande samt att godkänna förslag till huvudgrunder enligt bilaga 3.

Kontoret föreslår också att exploateringsnämnden begär att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden rätt att korrigera avgälderna när det bedöms påkallat med hänsyn till förändringar på fastighetsmarknaden.

Slut

Bilagor

1. Regleringsredovisning småhus
2. Regleringsredovisning småhus i grupp
3. Huvudgrunder