

## Motion till riksdagen 2024/25:1885

av **Johan Hultberg (M)**

# En reformerad kommunal fastighetsavgift

---

## Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av den kommunala fastighetsavgiften och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ge kommunerna rådighet över den kommunala fastighetsavgiftens storlek och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att differentiera den kommunala fastighetsavgiften utifrån om bostaden används som permanentboende eller fritidsboende och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra det möjligt att ta ut fastighetsavgift på nya bostäder som används som fritidsbostäder och tillkännager detta för regeringen.

## Motivering

Den moderatledda Alliansregeringen avskaffade 2008 fastighetsskatten. Det var en mycket välkommen och viktig reform. Fastighetskatten var nämligen en orättvis skatt som därtill bidrog till att utarma delar av landet, inte minst kust- och skärgårdssamhällen. Detta genom att driva åretruntboende med låga eller normala inkomster att sälja sina högt taxerade och således högt beskattade hus. Resultatet blev att många åretruntbostäder konverterades till fritidsbostäder.

När fastighetsskatten avskaffades infördes istället en relativt låg kommunal fastighetsavgift på bostadsfastigheter. Avgiften som tas ut är baserad på fastighetens taxeringsvärde: 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhus och 0,3 procent av taxeringsvärdet för hyresfastigheter. Avgiften begränsas dock av ett takbelopp som för inkomståret 2024 är 9 525 kr för småhus samt 1 630 kronor per bostadslägenhet. Detta takbelopp är enligt lagen om kommunal fastighetsavgift indexerad utifrån inkomstbasbeloppets förändring. Vidare är nya bostäder befriande från avgiften. För bostäder byggda 2012 eller senare varar avgiftsbefrielsen i hela 15 år.

Vid införandet av den kommunala fastighetsavgiften fastställdes ett schablonbelopp som uppgick 1315 kr per invånare. Varje kommun fick ersättning utifrån schablonbeloppet och sitt invånarantal. Den intäkt som kommunerna fick av fastighetsavgiften växlandes mot motsvarande summa i minskade generella statsbidrag, totalt 12 miljarder kronor. Från 2009 är kommunernas intäkt från fastighetsavgiften 2008 års fastställda belopp samt förändringen av fastighetsavgifterna för de fastigheter som ligger i kommunen. Enkelt uttryckt betyder det att stigande taxeringsvärden och fler bostäder ger ökade intäkter för en kommun. Nämnade takbelopp samt avgiftsbefrielsen för nya bostäder begränsar dock ökningen av fastighetsavgifterna och därmed kommunernas intäkter från densamma. I kommuner med höga taxeringsvärden, så som exempelvis Stockholm, ökar inte intäkterna från fastighetsavgifterna i någon större utsträckning eftersom lejonparten av villorna slår i takbeloppet.

Den kommunala fastighetsavgiftens utformning är föremål för ständig debatt. Inte minst mot bakgrund av att intäkterna från avgiften skiljer sig kraftigt mellan Sveriges kommuner samt utifrån frågeställningen huruvida systemet på ett ändamålsenligt sätt skapar incitament för kommuner att växa och stimulera bostadsbyggande? Åsikterna går isär men många aktörer och debattörer kan enas om att en översyn av systemet är befogat. Så också undertecknad. En översyn av den kommunala fastighetsavgiften bör utgå från en gedigen utvärdering av hur dagens system fungerar och vilka effekter systemet fått sedan det infördes 2008. En sådan utvärdering skapar en bra utgångspunkt för den reformering som därefter behöver följas. I denna motion redovisas skäl till varför en reformering behövs men också förslag på hur systemet skulle kunna förändras i syfte att skapa starkare incitament för bostadsbyggande samt bättre förutsättningar för livskraftiga kommuner året runt.

En självklar viktig del av en utvärdering av nuvarande system för kommunal fastighetsavgift är att analysera hur intäkterna från avgiften har utvecklats för olika

kommuner samt i vilken utsträckning kommunerna haft rådighet över utvecklingen. Till del är detta arbete redan gjort av Riksrevisionen som år 2022 lämnade rapporten Statens finansiering av kommunerna – fördelningen av den kommunala fastighetsavgiften och riktade statsbidrag (RiR 2022:1). I granskningen konstaterar Riksrevisionen att intäkterna från fastighetsavgiften har ökat i alla kommuner men att det råder stora skillnader i intäkt per invånare. Dessa stora skillnader finner vissa kommuner som orättvis. Riksrevisionen slår dock fast att fördelningen av medel från fastighetsavgiften till övervägande del är förenlig med målet om likvärdiga ekonomiska förutsättningar. Likväl landar Riksrevisionen i slutsatsen att regeringen bör utreda den kommunala fastighetsavgiften som kommunal intäktskälla.

Vid en översyn av den kommunala fastighetsavgiften är det viktigt att beakta att den kommunala fastighetsavgiften blivit till en viktig inkomstkälla för ett flertal kommuner, inte minst för kommuner med omfattande besöksnäring och många fritidshus men samtidigt i regel förhållandevis få fastboende. För kommuner där en stor andel av fastighetsbeståndet används som fritidsboenden är avgiften helt enkelt av stor vikt för att delfinansiera kommunal infrastruktur och service. En finansiering som annars bara, utöver vad som kan finansieras med kommunala taxor, åläggs de invånare som är folkbokförda och således skattepliktiga i kommunen.

Den kommunala fastighetsavgiften kan alltså fungera som ett verktyg för att säkra att alla som äger en bostad i en kommun också är med och finansierar kommunal infrastruktur och service. Detta verktyg bör stärkas vid en reformering av systemet. Detta genom att ge kommunerna själva viss bestämmanderätt över fastighetsavgiftens storlek och utformning. Fastighetsavgiften är kommunal. Då är det inte mer än rimligt att kommunerna också ges vis rådighet över systemet. Det är dock helt centralt att systemet även framgent innehåller fastställda takbelopp men kommunerna bör ha möjlighet att under fastställt tak samt eventuellt också över ett fastställt golv besluta om avgifterna storlek. Särskilt viktigt vore att ge kommunerna möjlighet att differentiera fastighetsavgiften utifrån huruvida bostaden används som permanentbostad eller som fritidsbostad. Därav bör regeringen även utreda möjligheten att fastställa olika takbelopp för en bostad som används som permanentboende respektive som fritidsboende. Konkret skulle en möjlighet kunna vara att takbeloppet i systemet höjs men att taket kraftigt sätts ner, exempelvis halveras, om det på bostadsfastigheten finns minst en person folkbokförd. Det skulle skapa utrymme att öka intäkterna från fritidsbostäder utan att riskera en höjd fastighetsavgift för åretruntboende. Det är fullt

rimligt att bostadsägare som är folkbokförda där bostaden är belägen betalar en längre kommunal fastighetsavgift jämfört med fastighetsägare som är folkbokförda och således skattepliktiga i en annan kommun. Detta eftersom den fastboende till skillnad från den delårsboende också betalar kommunalskatt till aktuell kommun. Ett system där den kommunala fastighetsavgiften differentierades torde också, som Karin Källström framförde i en ledarartikel vara självreglerande givet att det skulle vara upp till varje kommun att avgöra om fastighetsavgiften ska vara differentierad och i så fall hur mycket. *”Ingen kommun vill skrämma bort stugägare med spenderbyxorna på med en alltför hög avgift. Men fastighetsavgiften måste anpassas till en ny verklighet”* sammanfattade Källström (Bohusläningen 2024-03-09).

Att regeringen låter utreda hur den kommunala fastighetsavgiften kan differentieras är inte minst viktigt mot bakgrund av det faktum att kommuner inte bara kan dimensionera infrastruktur och service utifrån storleken på den folkbokförda befolkningen utan också behöver ta höjd för besökare och fritidsboende. För kommuner med omfattande besöksnäring och många fritidshus är detta minst sagt utmanande, både praktiskt och ekonomiskt. Detta eftersom kommunal verksamhet till allra största del finansieras av kommunalskatt, över 80 procent av de kommunala intäkterna utgörs av skatteintäkter och generella statsbidrag. Kommunalskatt betalas endast av dem som är folkbokförda i kommunen, men ska i kommuner med många besökare och delårsboende också finansiera kommunal infrastruktur och service som behöver dimensioneras till en betydligt större befolkning. Undertecknads hemkommun, Tanum, kan tjäna som konkret exempel på denna utmaning. Tanums kommun har en befolkning på knappt 13 000 men på sommaren ökar befolkningen till gott och väl 50 000. Service, infrastruktur och underhåll behöver dimensioneras för en befolkning flerfaldigt större än antalet skattebetalare. Det betyder i klartext höga och ökande kostnader. Ett annat konkret exempel på ökande kostnader som är kopplade till att Tanum har många delårsboende, ja faktiskt fler delårsboende än åretruntboende, är kostnaderna för att verkställa socialtjänstinsatser till personer som inte är folkbokförda i kommuner. Personer i behov av exempelvis hemtjänst kan enligt socialtjänstlagen få sina insatser utförda inte bara i sin boendekommun utan också i den kommun där de är delårsboende eller av annan anledning tillfälligt vistas. I sådana situationer stipulerar lagen att det är bosättningskommunens taxa för hemtjänst och andra socialtjänstinsatser som ska tillämpas, inte vistelsekommunens taxa eller faktiska kostnader för att utföra insatserna. För Tanum och andra liknande kommuner betyder det i praktiken att man i många fall

inte i närheten får ersättning för sina faktiska kostnader. Därför är det mycket glädjande att regeringen i juni 2024 gav Socialstyrelsen i uppdrag att kartlägga kommunala ersättningar för hemtjänst i vistelsekommuner. I första hand bör Socialtjänstlagen förändras men den kommunala fastighetsavgiften kan och skulle genom en reformering i större utsträckning kunna finansiera kommunal service och infrastruktur för kommuner med många boendefastigheter men med förhållandevis få skattepliktiga invånare.

Det är också viktigt att systemet för den kommunala fastighetsavgiften ses över och reformeras utifrån ett av avgiftens ursprungliga syften, nämligen att stimulera till ökat bostadsbyggande. Fler bostäder leder till ökade fastighetsavgifter för en kommun men detta på lång sikt. Idag är det alltså först efter 15 år som en ny bostad beläggs med fastighetsavgift. Det skapar inga starka incitament utifrån ett kommunalekonomiskt perspektiv för ökat bostadsbyggande. Den slopade avgiften vid uppförandet av nya bostäder är samtidigt något som sänker kostnaderna för nya bostäder och som således har en positiv effekt på bostadsbyggandet utifrån fastighetsägarnas perspektiv. Vid en reformering är det således viktigt att analysera och beakta hur ett förändrat system påpekar såväl kommuner som fastighetsägare liksom andra berörda aktörer.

Utifrån ett kommunalt perspektiv är det starkaste motivet för att bidra till ökat bostadsbyggande i kommunen att behålla och locka till sig fler invånare. Fler invånare betyder såväl ökade skatteintäkter som ökade generella statsbidrag. Att en ny bostad först efter 15 år ger kommunen ökande intäkter från fastighetsavgiften är således knappast något bekymmer och något som minskar kommunernas drivkraft att ta fram byggbar mark eller på annat sätt arbeta för ökat bostadsbyggande förutsatt att nya bostäder blir till bostäder för folkbokförda kommuninvånare. Mer problematiskt är det i de fall bostadsbyggandet inte leder till att kommunen får fler folkbokförda invånare och därmed högre skatteintäkter och generella statsbidrag. Incitamenten för en kommun att genomföra markaffärer, planarbeten och vidta andra åtgärder för att möjliggöra nya bostäder blir betydligt svagare om nya bostäder med hög sannolikhet blir till fritidsboende. I sådana fall är det inte heller ovanligt att det lokalt, från den bofasta befolkningen, finns ett starkt motstånd mot att kommunen överhuvudtaget exploaterar nya områden. Lokalbefolkningen ifrågasätter nyttan med nya bostadsområden om de nya bostäderna helt eller huvudsakligen blir till fritidsbostäder. Genom att ändra bestämmelserna i lagen om kommunal fastighetsavgift så att kommunerna ges möjlighet

att, om man så beslutar, ta ut fastighetsavgift även för nya bostäder om de används som fritidshus kan denna problematik hanteras.

Genom ovan föreslagna förändringar kan systemet med kommunala fastighetsavgifter i ökad utsträckning stimulera till bostadsbyggande och samtidigt bidra till bättre förutsättningar för kommuner att vara livskraftiga och upprätthålla infrastruktur och service året runt.

*Johan Hultberg (M)*