

Nya taxeringsvärden

Prognos över taxeringsvärden för småhus år 2018

Håkan Larsson
Boendeekonom
Oktober 2016

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Highlights.....	3
Förändringar i taxeringsvärden på länsnivå.....	4
Förändringar av fastighetsskatten på länsnivå	5
Förändringar av taxeringsvärdet i kommunerna	6
Förändringar av fastighetsskatten i kommunerna	7
Förändringar av takbeloppet	8
Statens intäkter från fastighetsskatten ökar	9
Behov av reformer	10
Bilaga 1 - Hela listan.....	11
Bilaga 2 - SCB:s metod	18

Sammanfattning

Villaägarna har låtit SCB ta fram en prognos för småhusens taxeringsvärden 2018. Rapporten visar på dramatiska höjningar - taxeringsvärdena stiger med 25 procent i genomsnitt. Vindeln kommun toppar listan med en taxeringsvärdeökning på 49 procent. I 107 kommuner stiger taxeringsvärdena med mer än 25 procent. I 260 kommuner stiger taxeringsvärdena med mer än 10 procent. Endast i en kommun ligger taxeringsvärdena - i snitt - still.

Mellan 2012-2015 ökade taxeringsvärdet som mest i Norrbottens län med 19 procent. Den siffran bleknar i jämförelse med denna prognos. Endast Skåne och Blekinge län får i genomsnitt en lägre ökning 2015-2018 jämfört med 2012-2015. I alla andra län är ökningstakten högre.

949 000 av landets 2 117 000 småhusägare - 45 procent - ligger under taket i fastighetsskatten och påverkas därför av de höjda taxeringsvärdena. Medianökningen för dem som får höjd fastighetsskatt ligger på 840 kronor. I topp ligger Hallstahammar med en genomsnittlig skattehöjning på 1 928 kronor.

I 176 kommuner ligger fler än hälften av småhusen under taket och påverkas därför av de ökade taxeringsvärdena. I kommunerna Sollefteå, Hultsfred, Strömsund, Filipstad, Ånge, Vansbro, Bräcke och ytterligare tio ligger samtliga hushåll under taket vilket gör att ökningen kan bli mycket hög.

För dem som ligger över taket ökar fastighetsskatten i takt med takbeloppets indexering (inkomstbasbeloppet). Skatten ökar från 7 262 kronor år 2015 till 7 950 år 2018, det vill säga 688 kronor.

Bakgrund och metod

År 2018 är det dags för en ny småhustaxering. Den prisnivå som taxeringsvärdena grundar sig på är den som gäller två år före taxeringsåret, det vill säga år 2016.

För att uppskatta taxeringsvärdet år 2018, har Villaägarna låtit SCB göra en prognos för småhusens taxeringsvärden utifrån nivååret 2016. Uppskattningen av taxeringsvärdesförändringen utgår från alla försålda småhusenheter under perioden 2015-08-01 - 2016-07-31.

När den statliga fastighetsskatten reformerades till en kommunal fastighetsskatt, infördes ett takbelopp som flyttas upp i takt med inkomstbasbeloppet. Takbeloppet år 2016 ligger på 7 412 kronor, vilket motsvarar ett taxeringsvärde på 988 267 kronor. För taxeringsvärden mindre än eller lika med 988 000 kronor (efter avrundning) betalas en fastighetsskatt med 0,75 procent av taxeringsvärdet. För att beräkna gränsvärdet för 2018 har SCB använt sig av en prognos från Konjunkturinstitutet. Gränsvärdet beräknas då hamna på 7 950 kronor, vilket motsvarar ett taxeringsvärde på 1 060 000 kronor.

Ytterligare metodbeskrivning återfinns i Bilaga 2.

Highlights

Småhusens taxeringsvärden stiger med i snitt 25%

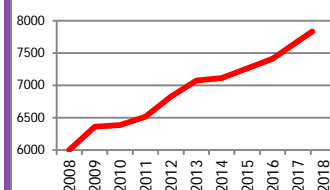
På kommunnivå stiger taxeringsvärdena mest i Vindeln kommun - 49 procent

949 000 hushåll kommer att få höjd fastighetsskatt

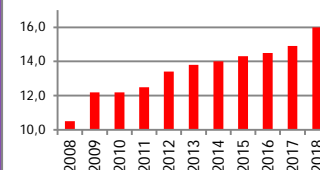
Fastighetsskattens medianökning blir 840 kronor

Fastighetsskatten ökar mest i Hallstahammar, i snitt med 1 928 kronor

Taket i fastighetsavg. tkr



Tot fastighetsskatt i mdkr



Förändringar i taxeringsvärden på länsnivå

Prognosen pekar på kraftigt höjda taxeringsvärden i hela landet. I Tabell 1 framgår att ökningen av taxeringsvärdena är högst i Stockholms och Västerbottens län på 33 procent respektive 32 procent mellan 2015-2018. Det ska jämföras med förändringen 2012-2015 då Norrbottens län stod för den högsta ökningen på 19 procent. I denna prognos ligger bara Skåne och Blekinge län på en lägre nivå.

Tabell 1 Ökade taxeringsvärden - län

Län	Antal taxeringsenheter 2015	Taxeringsvärde 2018 tkr	Förändring i procent 2015-2018
Stockholm	306 188	3 910kr	33%
Västerbotten	67 138	1 146kr	32%
Västmanland	54 106	1 461kr	29%
Norrbotten	68 770	944 kr	28%
Uppsala	73 069	2 001kr	28%
Södermanland	67 090	1 561kr	27%
Östergötland	91 542	1 584kr	27%
Västernorrland	65 021	819kr	26%
Västra Götaland	344 578	1 986kr	24%
Örebro	63 644	1 125kr	23%
Gävleborg	75 152	932kr	22%
Gotland	20 990	1 621kr	22%
Halland	87 393	2 149kr	22%
Dalarna	96 208	980kr	22%
Jönköping	79 169	1 265kr	22%
Värmland	77 709	926kr	20%
Jämtland	43 721	982kr	20%
Kronoberg	48 060	1 100kr	20%
Kalmar	80 100	1 030kr	19%
Skåne	259 934	1 883kr	16%
Blekinge	47 236	1 059kr	12%

Förändringar av fastighetsskatten på länsnivå

Taxeringsvärdena påverkar fastighetsskattens storlek, men eftersom det finns ett tak saknar taxeringsvärdehöjningen betydelse för dem över taket. Däremot får taxeringsvärdeökningen stora konsekvenser för hushåll som ligger under taket. År 2018 beräknas taket ligga på 7 950 kronor, vilket motsvarar ett taxeringsvärde på 1 060 000 kronor.

I Stockholms län ligger 95 procent av småhusen över taket i fastighetsskatten. För de 16 074 småhusägare i Stockholms län som ligger under taket blir skatthöjningen desto högre. I genomsnitt höjs skatten för dem med 1 343 kronor. Därefter kommer Södermanland och Västmanland. Där får 33 procent respektive 41 procent av småhusägarna en höjd fastighetsskatt på 1 140 kronor respektive 1 133 kronor. Flest berörs i Västernorrlands län där 73 procent av befolkningen får höjd fastighetsskatt.

Tabell 2 Genomsnittlig höjning av fastighetsskatten - län

Län	Antal hushåll som får höjd fastighetsskatt	Andel som berörs	Genomsnittlig höjning av fastighetsskatten
Stockholm	16 074	5%	1 343kr
Södermanland	21 933	33%	1 140kr
Västmanland	22 317	41%	1 133kr
Uppsala	21 890	30%	1 095kr
Östergötland	31 969	35%	1 080kr
Gotland	6 653	32%	1 020kr
Västra Götaland	105 267	31%	900kr
Västerbotten	39 181	58%	840kr
Halland	16 795	19%	818kr
Norrbottnen	45 485	66%	810kr
Dalarna	62 496	65%	758kr
Västernorrland	47 438	73%	735kr
Örebro	39 345	62%	735kr
Jönköping	41 320	52%	690kr
Gävleborg	51 984	69%	683kr
Kalmar	50 035	62%	608kr
Värmland	55 273	71%	563kr
Skåne	74 853	29%	563kr
Blekinge	28 948	61%	533kr
Kronoberg	30 380	63%	510kr
Jämtland	28 955	66%	503kr

Förändringar av taxeringsvärdet i kommunerna

Taxeringsvärdena ökar kraftigt i många kommuner. I topp ligger Vindeln, Vännäs och Järfälla. I tio kommuner ökar taxeringsvärdena mer än 40 procent. På orter med taxeringsvärden under taket får detta stor inverkan på fastighetsskatten.

De kraftigt ökade taxeringsvärdena påverkar inte bara fastighetsskatten, den får även stora konsekvenser för de cirka 50 000 småhusägare som bor med tomträtt, det vill säga de som "hyr" tomtmarken av kommunen.

Eftersom kommunerna använder tomträttens marktaxeringsvärde när de beräknar tomträttsavgälden (hyran) och friköpspriset så påverkas tomträttsfamiljens ekonomi när marktaxeringsvärdena stiger. Till skillnad från fastighetsavgiften finns det inget tak för tomträttsavgälderna.

Taket för fastighetsavgiften skyddar heller inte den som har en obebyggd tomt. För obebyggda tomter är fastighetsskatten fortfarande 1 procent av taxeringsvärdet.

Tabell 3 Ökade taxeringsvärden - 20 kommuner med högst höjning

Kommun	Antal taxeringsenheter 2015	Taxeringsvärde 2018 tkr	Förändring i procent 2015-2018
Vindeln	1 810	433kr	49%
Vännäs	2 281	940kr	45%
Järfälla	9 802	3 784kr	43%
Hallstahammar	3 616	1 246kr	42%
Salem	3 177	3 190kr	42%
Huddinge	18 693	3 897kr	41%
Solna	661	7 135kr	41%
Tibro	3 302	824kr	41%
Överkalix	1 208	269kr	40%
Nordmaling	2 834	631kr	40%
Täby	13 935	5 218kr	39%
Skellefteå	18 984	966kr	39%
Vallentuna	7 990	3 062kr	39%
Stockholm	41 502	5 309kr	39%
Botkyrka	12 001	2 910kr	39%
Haninge	17 827	3 078kr	38%
Sollentuna	11 451	5 171kr	37%
Gällivare	4 837	1 076kr	37%
Upplands-Bro	5 043	2 861kr	36%
Mjölby	6 003	1 317kr	36%
Timrå	4 927	799kr	36%

Förändringar av fastighetsskatten i kommunerna

De ökade taxeringsvärdena får stort genomslag på fastighetsskatten i många kommuner. I Tabell 4 återfinns 20 kommuner med de kraftigaste höjningarna av fastighetsskatten (och där fler än 5 procent av hushållen ligger under taket).

I topp ligger Hallstahammar där 39 procent av hushållen i genomsnitt får en höjning på 1 928 kronor. Därefter kommer Vännäs och Vallentuna på 1 680 kronor. I 103 kommuner höjs fastighetsskatten med mer än 1 000 kronor.

Tabell 4 Ökad fastighetsskatt där fler än 5 procent berörs - kommuner

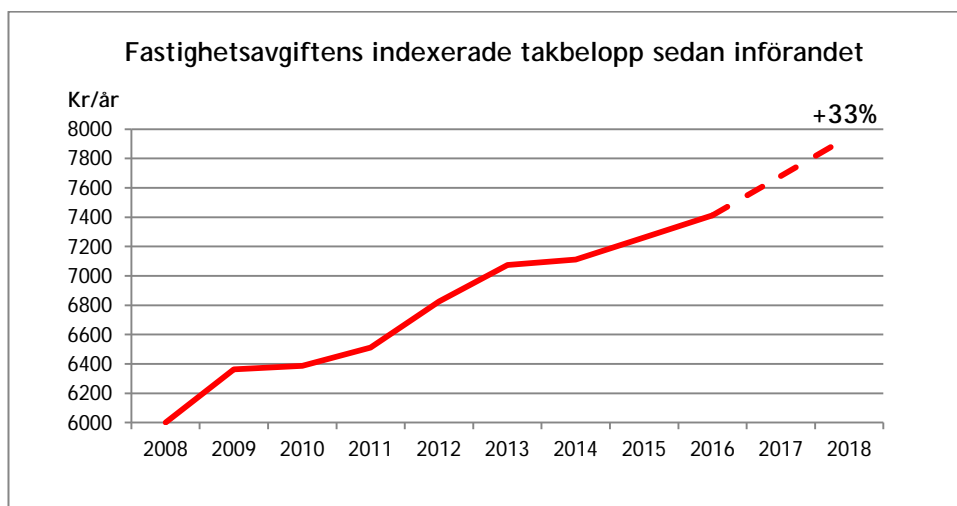
Kommun	Antal hushåll som får höjd fastighetsskatt	Andel som berörs	Genomsnittlig höjning av fastighetsskatten
Hallstahammar	1 409	39%	1 928 kr
Vännäs	1 439	63%	1 680 kr
Vallentuna	486	6%	1 680 kr
Tibro	2 760	84%	1 560 kr
Upplands-Bro	233	5%	1 538 kr
Trosa	468	10%	1 508 kr
Nynäshamn	599	8%	1 493 kr
Mjölby	2 088	35%	1 485 kr
Lilla Edet	2 228	52%	1 455 kr
Nykvarn	201	7%	1 448 kr
Eskilstuna	3 332	19%	1 403 kr
Motala	4 383	42%	1 395 kr
Timrå	4 041	82%	1 373 kr
Kil	2 116	62%	1 365 kr
Trollhättan	1 821	18%	1 358 kr
Kungsör	1 646	69%	1 350 kr
Enköping	2 263	22%	1 343 kr
Varberg	2 164	14%	1 343 kr
Kumla	1 557	33%	1 343 kr
Skövde	3 254	33%	1 335 kr

Förändringar av takbeloppet

År 2008 reformerades fastighetsskatten och ett takbelopp infördes. Fastighetsskatten för småhus ligger som tidigare nämnts på 0,75 procent av taxeringsvärdet. Taket lades år 2008 på 6 000 kronor, vilket motsvarade ett taxeringsvärde på 800 000 kronor. År 2016 ligger taket på 7 412 kronor, motsvarande ett taxeringsvärde på 988 267 kronor. På åtta år har taket ökat med 24 procent. Den relativt kraftfulla ökningen beror på att taket följer inkomstbasbeloppet, inte konsumentprisindex (KPI).

I Tabell 5 återfinns utvecklingen av taket sedan 2008. Utifrån prognoser från Konjunkturinstitutet beräknas taket år 2018 hamna på 7 950 kronor. Sedan införandet av fastighetsavgiften år 2008 innebär det en höjning med 1 950 kronor (33 procent).

Tabell 5 Fastighetsskattens tak: utveckling från år 2008 till år 2018

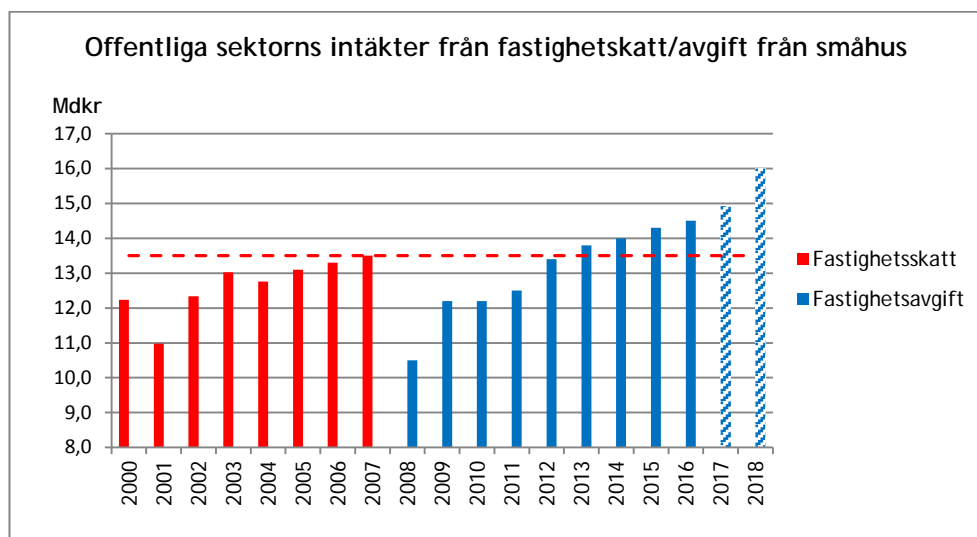


Statens intäkter från fastighetsskatten ökar

När fastighetsskatten reformerades år 2008 minskade den offentliga sektorns intäkter initialt. Staten kompenserade emellertid detta genom att höja skatter på andra områden. Bland annat höjdes en av flyttskatterna (kapitalvinstskatten) från 20 till 22 procent. Dessutom minskade bland annat möjligheten att skjuta upp beskattningen, samt att uppskovet belades med en ränta på 0,5 procent.

Den offentliga sektorns intäkter från småhus har sedan år 2008 ökat kraftigt och ligger sedan år 2013 på en högre nivå än före reformen. Prognoser för år 2018 pekar på att skatteintäkterna kommer att ligga på 16 miljarder kronor, vilket är en ökning med 5,5 miljarder kronor sedan reformen år 2008. De röda staplarna i Tabell 6 visar vad fastighetsskatten drog in till staten före reformen, de blå efter.

Tabell 6 Offentliga sektorns intäkter från fastighetsskatten 2008-2018



Trots de kraftigt ökade nettointäkterna från fastighetsskatten har inte skatter på andra områden sänkts. Den enda reform som gjorts på området, är att den nuvarande regeringen avser att slopa uppskovsbeloppet för avyttring av privatbostäder som sker under perioden 21 juni 2016 - 30 juni 2020, samt ändra metoden för beräkning av uppskovet vid flytt till billigare bostad. Den beräknade långsiktiga nettoeffekten av dessa båda reformer bedöms hamna på -52 miljoner kronor, vilket inte ligger i närheten av de ytterligare 5,5 miljarder som småhusen kommer att betala extra i fastighetsskatt år 2018 jämfört med år 2008.

Behov av reformer

Reformen av fastighetsskatten 2008 och införandet av ett tak var nödvändig, och löste flera av de problem den gamla fastighetsskatten innebar. Av denna rapport framgår emellertid att reformen inte nådde hela vägen; fastighetsskatten ökar kraftigt under taket. I Hallstahammar ligger skattehöjningen i snitt på 1 928 kronor. Här finns en obalans i systemet som behöver rättas till.

Bostadsmarknaden brottas med ett antal problem. På många orter byggs det för lite i förhållande till befolkningstillväxten. Boverket har konstaterat att det behövs 710 000 nya bostäder på tio års sikt. Bristen på bostäder gör att efterfrågan överstiger utbudet, vilket pressar upp priserna som i sin tur påverkar taxeringsvärden och fastighetsskatt. Men bostadbristen beror främst på politiska beslut (eller frånvaro av beslut) och är inget som den boende kan påverka. Ändå straffas hushållen genom höjda fastighetsskatter. Det gör att systemet med taxeringsvärden i grunden är orättfärdigt.

När stigande taxeringsvärden höjer fastighetsskatten för nära hälften av landets småhusägare, blir det uppenbart att fastighetsskattereformen från 2008 behöver kompletteras. Boendekostnaderna ska inte bero på oförsägbare taxeringsvärden. Som det är nu varierar hushållens boendekostnader med hur mycket grannen som sålde sitt hus fick betalt. Det är inte en rimlig ordning. Villaägarna föreslår därför en frysning av taxeringsvärdena på nuvarande nivå.

Villaägarna menar att delar av den kraftiga intäktsökningen från fastighetsskatten sedan 2008 bör användas för att komma tillrätta med den tröga rörligheten på bostadsmarknaden. När hushållens ekonomi påverkas negativt av en flytt, minskar incitamenten att flytta. Sänkta flyttskatter gör en flytt mer ekonomiskt tilltalande, inte minst för de många äldre som idag bor i hus som blivit för stora sedan barnen flyttat ut.

En del av de ökade nettointäkterna från fastighetsskatten borde användas till att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Sänkta flyttskatter kan även delfinansieras med lägre ränteavdrag på *nyupptagna* lån. Då skulle hushåll som redan tagit ett lån inte påverkas retroaktivt, vilket vore orättfärdigt. Minskade ränteavdrag på nyupptagna lån skulle emellertid bidra till en dämpad prisutveckling på bostadsmarknaden, vilket skulle göra det lättare för personer med lägre inkomster att ta sig in på bostadsmarknaden. Det är i sin tur viktigt för matchningen på arbetsmarknaden. Vidare skulle taxeringsvärdeökningen dämpas.

Villaägarna föreslår

- Frys taxeringsvärdena på nuvarande nivå.
- Använd en del av de kraftigt ökade intäkterna från fastighetsskatten för att öka rörligheten på bostadsmarknaden genom sänkta flyttskatter.
- För att dämpa prisutvecklingen och ytterligare stimulera rörligheten på bostadsmarknaden kan ränteavdragen på *nyupptagna* lån sänkas för att delfinansiera sänkningen av flyttskatterna.

Bilaga 1 - Hela listan

Kommun/län	Antal taxerings- enheter 2015	Genomsnittligt uppskattat taxeringsvärde 2018 i tkr	Förändring i procent 2015- 2018	Genomsnittlig taxeringsvärde- höjning för dem under taket	Genomsnittlig höjning av fastighetsavgiften för dem under taket	Hushåll som berörs
Stockholms län	306 188	3 910 kr	33%	179 000 kr	1 343 kr	5%
Upplands Väsby	5 696	3 379 kr	34%	-	-	0%
Vallentuna	7 990	3 062 kr	39%	224 000 kr	1 680 kr	6%
Österåker	16 056	3 064 kr	26%	202 000 kr	1 515 kr	1%
Värmdö	22 565	3 765 kr	29%	208 000 kr	1 560 kr	0%
Järfälla	9 802	3 784 kr	43%	-	-	0%
Ekerö	8 935	3 450 kr	31%	219 000 kr	1 643 kr	1%
Huddinge	18 693	3 897 kr	41%	198 000 kr	1 485 kr	1%
Botkyrka	12 001	2 910 kr	39%	186 000 kr	1 395 kr	1%
Salem	3 177	3 190 kr	42%	-	-	0%
Haninge	17 827	3 078 kr	38%	234 000 kr	1 755 kr	1%
Tyresö	9 763	3 850 kr	34%	194 000 kr	1 455 kr	0%
Upplands-Bro	5 043	2 861 kr	36%	205 000 kr	1 538 kr	5%
Nykvarn	2 965	2 204 kr	29%	193 000 kr	1 448 kr	7%
Täby	13 935	5 218 kr	39%	-	-	0%
Danderyd	6 790	8 903 kr	28%	123 000 kr	923 kr	0%
Sollentuna	11 451	5 171 kr	37%	-	-	0%
Stockholm	41 502	5 309 kr	39%	204 000 kr	1 530 kr	0%
Södertälje	11 574	2 346 kr	27%	174 000 kr	1 305 kr	5%
Nacka	16 068	5 655 kr	26%	130 000 kr	975 kr	0%
Sundbyberg	1 317	5 795 kr	28%	-	-	0%
Solna	661	7 135 kr	41%	-	-	0%
Lidingö	7 393	7 950 kr	30%	-	-	0%
Vaxholm	4 031	4 301 kr	14%	97 000 kr	728 kr	0%
Norrtälje	37 026	1 729 kr	28%	175 000 kr	1 313 kr	35%
Sigtuna	6 066	3 095 kr	23%	162 000 kr	1 215 kr	1%
Nynäshamn	7 861	2 298 kr	29%	199 000 kr	1 493 kr	8%
Uppsala län	73 069	2 001 kr	28%	146 000 kr	1 095 kr	30%
Håbo	5 817	2 324 kr	34%	224 000 kr	1 680 kr	2%
Älvkarleby	3 208	880 kr	27%	152 000 kr	1 140 kr	75%
Knivsta	3 983	2 724 kr	26%	177 000 kr	1 328 kr	4%
Heby	4 930	791 kr	23%	125 000 kr	938 kr	82%
Tierp	6 926	910 kr	28%	151 000 kr	1 133 kr	70%
Uppsala	27 797	2 803 kr	28%	160 000 kr	1 200 kr	12%
Enköping	10 159	1 730 kr	30%	179 000 kr	1 343 kr	22%
Östhammar	10 249	1 297 kr	20%	124 000 kr	930 kr	45%
Södermanland	67 090	1 561 kr	27%	152 000 kr	1 140 kr	33%
Vingåker	3 312	744 kr	26%	135 000 kr	1 013 kr	88%
Gnesta	3 995	1 460 kr	22%	141 000 kr	1 058 kr	33%
Nyköping	11 523	1 620 kr	28%	176 000 kr	1 320 kr	28%
Oxelösund	2 702	1 534 kr	24%	178 000 kr	1 335 kr	34%

Kommun/län	Antal taxerings- enheter 2015	Genomsnittligt uppskattat taxeringsvärde 2018 i tkr	Förändring i procent 2015- 2018	Genomsnittlig taxeringsvärde- höjning för dem under taket	Genomsnittlig höjning av fastighetsavgiften för dem under taket	Hushåll som berörs
Flen	5 924	941 kr	22%	129 000 kr	968 kr	72%
Katrineholm	7 488	1 182 kr	23%	132 000 kr	990 kr	45%
Eskilstuna	17 610	1 735 kr	34%	187 000 kr	1 403 kr	19%
Strängnäs	9 961	1 747 kr	22%	144 000 kr	1 080 kr	22%
Trosa	4 575	2 459 kr	29%	201 000 kr	1 508 kr	10%
Östergötland	91 542	1 584 kr	27%	144 000 kr	1 080 kr	35%
Ödeshög	1 850	585 kr	27%	117 000 kr	878 kr	96%
Ydre	1 709	607 kr	18%	79 000 kr	593 kr	91%
Kinda	3 714	923 kr	32%	160 000 kr	1 200 kr	70%
Boxholm	2 331	818 kr	17%	89 000 kr	668 kr	81%
Åtvidaberg	3 570	957 kr	33%	172 000 kr	1 290 kr	67%
Finspång	6 056	896 kr	25%	135 000 kr	1 013 kr	72%
Valdemarsvik	4 329	985 kr	16%	86 000 kr	645 kr	70%
Linköping	22 341	2 277 kr	24%	141 000 kr	1 058 kr	10%
Norrköping	22 028	1 888 kr	27%	158 000 kr	1 185 kr	17%
Söderköping	5 195	1 639 kr	29%	171 000 kr	1 283 kr	25%
Motala	10 504	1 254 kr	34%	186 000 kr	1 395 kr	42%
Vadstena	1 912	1 244 kr	27%	142 000 kr	1 065 kr	41%
Mjölby	6 003	1 317 kr	36%	198 000 kr	1 485 kr	35%
Jönköpings län	79 169	1 265 kr	22%	92 000 kr	690 kr	52%
Aneby	2 033	626 kr	15%	73 000 kr	548 kr	93%
Gnosjö	2 477	740 kr	9%	54 000 kr	405 kr	91%
Mullsjö	2 388	900 kr	28%	154 000 kr	1 155 kr	70%
Habo	3 300	1 530 kr	24%	140 000 kr	1 050 kr	26%
Gislaved	7 363	764 kr	9%	56 000 kr	420 kr	88%
Vaggeryd	3 687	972 kr	19%	121 000 kr	908 kr	68%
Jönköping	23 579	2 117 kr	27%	162 000 kr	1 215 kr	9%
Nässjö	7 567	842 kr	16%	88 000 kr	660 kr	73%
Värnamo	7 652	1 156 kr	14%	83 000 kr	623 kr	48%
Sävsjö	3 050	545 kr	19%	82 000 kr	615 kr	97%
Vetlanda	7 644	761 kr	22%	102 000 kr	765 kr	77%
Eksjö	4 477	870 kr	16%	77 000 kr	578 kr	66%
Tranås	3 952	1 043 kr	18%	109 000 kr	818 kr	61%
Kronobergs län	48 060	1 100 kr	20%	68 000 kr	510 kr	63%
Uppvidinge	3 345	430 kr	13%	47 000 kr	353 kr	99%
Lessebo	2 738	512 kr	11%	47 000 kr	353 kr	96%
Tingsryd	4 628	492 kr	6%	26 000 kr	195 kr	98%
Alvesta	5 174	826 kr	20%	117 000 kr	878 kr	81%
Älmhult	4 703	931 kr	14%	75 000 kr	563 kr	64%
Markaryd	3 550	540 kr	10%	46 000 kr	345 kr	97%
Växjö	15 783	1 898 kr	27%	148 000 kr	1 110 kr	24%
Ljungby	8 139	888 kr	7%	41 000 kr	308 kr	67%
Kalmar län	80 100	1 030 kr	19%	81 000 kr	608 kr	62%
Högsby	2 687	326 kr	6%	17 000 kr	128 kr	99%
Torsås	2 841	505 kr	19%	74 000 kr	555 kr	97%

Kommun/län	Antal taxerings- enheter 2015	Genomsnittligt uppskattat taxeringsvärde 2018 i tkr	Förändring i procent 2015- 2018	Genomsnittlig taxeringsvärde- höjning för dem under taket	Genomsnittlig höjning av fastighetsavgiften för dem under takets	Hushåll som berörs
Mörbylånga	7 915	1 251 kr	18%	118 000 kr	885 kr	45%
Hultsfred	5 067	357 kr	13%	40 000 kr	300 kr	100%
Mönsterås	4 951	761 kr	14%	76 000 kr	570 kr	83%
Emmaboda	3 209	407 kr	14%	49 000 kr	368 kr	99%
Kalmar	13 108	1 696 kr	26%	144 000 kr	1 080 kr	30%
Nybro	5 512	636 kr	16%	79 000 kr	593 kr	92%
Oskarshamn	7 536	1 103 kr	16%	86 000 kr	645 kr	52%
Västervik	12 595	1 112 kr	17%	87 000 kr	653 kr	55%
Vimmerby	4 425	719 kr	15%	71 000 kr	533 kr	80%
Borgholm	10 254	1 185 kr	17%	103 000 kr	773 kr	51%
Gotlands län	20 990	1 621 kr	22%	136 000 kr	1 020 kr	32%
Gotland	20 990	1 621 kr	22%	136 000 kr	1 020 kr	32%
Blekinge län	47 236	1 059 kr	12%	71 000 kr	533 kr	61%
Olofström	3 960	513 kr	17%	71 000 kr	533 kr	98%
Karlskrona	17 453	1 233 kr	12%	70 000 kr	525 kr	51%
Ronneby	9 991	926 kr	7%	41 000 kr	308 kr	71%
Karlshamn	8 915	1 094 kr	17%	99 000 kr	743 kr	58%
Sölvesborg	6 917	1 075 kr	14%	90 000 kr	675 kr	57%
Skåne län	259 934	1 883 kr	16%	75 000 kr	563 kr	29%
Svalöv	3 815	925 kr	15%	91 000 kr	683 kr	71%
Staffanstorps	5 827	2 258 kr	18%	144 000 kr	1 080 kr	0%
Burlöv	2 757	2 202 kr	18%	133 000 kr	998 kr	0%
Vellinge	12 253	3 496 kr	16%	134 000 kr	1 005 kr	0%
Östra Göinge	4 429	535 kr	9%	42 000 kr	315 kr	98%
Örkelljunga	3 776	664 kr	4%	21 000 kr	158 kr	90%
Bjuv	4 031	956 kr	11%	73 000 kr	548 kr	65%
Kävlinge	7 474	2 129 kr	19%	143 000 kr	1 073 kr	3%
Lomma	5 947	3 214 kr	16%	127 000 kr	953 kr	0%
Svedala	5 058	2 039 kr	17%	134 000 kr	1 005 kr	1%
Skurup	4 342	1 412 kr	17%	124 000 kr	930 kr	29%
Sjöbo	6 485	911 kr	13%	77 000 kr	578 kr	68%
Hörby	4 728	917 kr	9%	53 000 kr	398 kr	66%
Höör	5 692	1 027 kr	7%	43 000 kr	323 kr	56%
Tomelilla	4 345	872 kr	12%	76 000 kr	570 kr	76%
Bromölla	3 802	808 kr	12%	71 000 kr	533 kr	81%
Osby	3 972	596 kr	9%	44 000 kr	330 kr	95%
Perstorp	1 676	643 kr	2%	10 000 kr	75 kr	94%
Klippan	4 761	756 kr	8%	49 000 kr	368 kr	89%
Åstorp	3 509	1 060 kr	8%	57 000 kr	428 kr	57%
Bästad	8 468	2 643 kr	8%	64 000 kr	480 kr	6%
Malmö	23 909	2 956 kr	20%	127 000 kr	953 kr	0%
Lund	14 715	2 742 kr	19%	142 000 kr	1 065 kr	2%
Landskrona	6 613	1 888 kr	13%	100 000 kr	750 kr	11%
Helsingborg	17 723	2 477 kr	12%	94 000 kr	705 kr	5%
Höganäs	9 155	2 288 kr	17%	129 000 kr	968 kr	7%

Kommun/län	Antal taxerings- enheter 2015	Genomsnittligt uppskattat taxeringsvärde 2018 i tkr	Förändring i procent 2015- 2018	Genomsnittlig taxeringsvärde- höjning för dem under taket	Genomsnittlig höjning av fastighetsavgiften för dem under taket	Hushåll som berörs
Eslöv	6 706	1 388 kr	18%	121 000 kr	908 kr	30%
Ystad	7 468	1 838 kr	19%	136 000 kr	1 020 kr	15%
Trelleborg	11 080	1 811 kr	18%	136 000 kr	1 020 kr	10%
Kristianstad	21 965	1 340 kr	17%	102 000 kr	765 kr	40%
Simrishamn	9 166	1 708 kr	21%	137 000 kr	1 028 kr	27%
Ängelholm	10 119	1 899 kr	8%	57 000 kr	428 kr	19%
Hässleholm	14 168	836 kr	15%	82 000 kr	615 kr	76%
Hallands län	87 393	2 149 kr	22%	109 000 kr	818 kr	19%
Hylte	3 309	559 kr	13%	58 000 kr	435 kr	96%
Halmstad	21 019	2 111 kr	17%	113 000 kr	848 kr	12%
Laholm	10 057	1 235 kr	14%	78 000 kr	585 kr	52%
Falkenberg	13 727	1 616 kr	27%	153 000 kr	1 148 kr	23%
Varberg	15 982	2 298 kr	30%	179 000 kr	1 343 kr	14%
Kungsbacka	23 299	3 014 kr	21%	147 000 kr	1 103 kr	3%
Västra Götaland	344 578	1 986 kr	24%	120 000 kr	900 kr	31%
Härryda	9 813	2 773 kr	23%	163 000 kr	1 223 kr	4%
Partille	6 701	3 616 kr	34%	243 000 kr	1 823 kr	0%
Öckerö	4 614	2 908 kr	14%	97 000 kr	728 kr	0%
Stenungsund	6 965	2 184 kr	24%	153 000 kr	1 148 kr	11%
Tjörn	8 903	2 045 kr	17%	127 000 kr	953 kr	8%
Orust	9 919	1 842 kr	20%	130 000 kr	975 kr	24%
Sotenäs	6 654	2 450 kr	17%	114 000 kr	855 kr	7%
Munkedal	3 880	831 kr	23%	120 000 kr	900 kr	78%
Tanum	9 102	2 273 kr	12%	74 000 kr	555 kr	21%
Dals-Ed	1 898	750 kr	20%	109 000 kr	818 kr	86%
Färgelanda	2 114	522 kr	13%	57 000 kr	428 kr	98%
Ale	6 697	1 936 kr	24%	154 000 kr	1 155 kr	7%
Lerum	11 320	2 481 kr	28%	186 000 kr	1 395 kr	3%
Värgårda	2 748	1 167 kr	25%	154 000 kr	1 155 kr	42%
Bollebygd	2 473	1 483 kr	17%	114 000 kr	855 kr	25%
Grästorp	1 456	744 kr	27%	139 000 kr	1 043 kr	88%
Essunga	1 452	614 kr	20%	96 000 kr	720 kr	96%
Karlsborg	2 823	688 kr	16%	81 000 kr	608 kr	89%
Gullspång	2 245	411 kr	17%	56 000 kr	420 kr	98%
Tranemo	3 590	560 kr	25%	109 000 kr	818 kr	98%
Bengtstors	4 119	537 kr	2%	9 000 kr	68 kr	95%
Mellerud	3 812	612 kr	17%	73 000 kr	548 kr	91%
Lilla Edet	4 303	1 110 kr	34%	194 000 kr	1 455 kr	52%
Mark	9 158	1 073 kr	24%	144 000 kr	1 080 kr	55%
Svenljunga	3 463	622 kr	24%	112 000 kr	840 kr	95%
Herrljunga	2 362	662 kr	14%	74 000 kr	555 kr	92%
Vara	4 176	631 kr	28%	116 000 kr	870 kr	89%
Götene	4 066	808 kr	23%	123 000 kr	923 kr	82%
Tibro	3 302	824 kr	41%	208 000 kr	1 560 kr	84%
Töreboda	2 766	556 kr	27%	112 000 kr	840 kr	97%

Kommun/län	Antal taxerings- enheter 2015	Genomsnittligt uppskattat taxeringsvärde 2018 i tkr	Förändring i procent 2015- 2018	Genomsnittlig taxeringsvärde- höjning för dem under taket	Genomsnittlig höjning av fastighetsavgiften för dem under taket	Hushåll som berörs
Göteborg	51 026	3 758 kr	29%	193 000 kr	1 448 kr	0%
Möndal	11 376	3 145 kr	26%	198 000 kr	1 485 kr	0%
Kungälv	11 131	2 593 kr	27%	194 000 kr	1 455 kr	3%
Lysekil	7 397	1 911 kr	10%	69 000 kr	518 kr	24%
Uddevalla	13 121	1 611 kr	20%	134 000 kr	1 005 kr	21%
Strömstad	6 128	2 217 kr	11%	74 000 kr	555 kr	11%
Vänersborg	8 497	1 159 kr	20%	118 000 kr	885 kr	46%
Trollhättan	9 962	1 665 kr	30%	181 000 kr	1 358 kr	18%
Alingsås	8 490	1 981 kr	25%	150 000 kr	1 125 kr	16%
Borås	18 941	1 629 kr	25%	154 000 kr	1 155 kr	21%
Ulricehamn	6 318	943 kr	33%	154 000 kr	1 155 kr	67%
Åmål	3 791	701 kr	16%	84 000 kr	630 kr	90%
Mariestad	5 914	986 kr	28%	148 000 kr	1 110 kr	60%
Lidköping	9 127	1 508 kr	21%	115 000 kr	863 kr	28%
Skara	3 834	971 kr	22%	130 000 kr	975 kr	63%
Skövde	9 770	1 545 kr	31%	178 000 kr	1 335 kr	33%
Hjo	2 491	910 kr	18%	106 000 kr	795 kr	71%
Tidaholm	3 335	801 kr	30%	153 000 kr	1 148 kr	80%
Falköping	7 035	834 kr	21%	106 000 kr	795 kr	71%
Värmlands län	77 709	926 kr	20%	75 000 kr	563 kr	71%
Kil	3 396	953 kr	33%	182 000 kr	1 365 kr	62%
Eda	3 120	555 kr	2%	9 000 kr	68 kr	96%
Torsby	5 552	580 kr	14%	58 000 kr	435 kr	91%
Storfors	1 916	428 kr	22%	72 000 kr	540 kr	97%
Hammarö	4 285	2 141 kr	27%	189 000 kr	1 418 kr	3%
Munkfors	1 450	261 kr	2%	4 000 kr	30 kr	100%
Forshaga	3 728	713 kr	24%	121 000 kr	908 kr	86%
Grums	3 003	588 kr	20%	91 000 kr	683 kr	95%
Årjäng	3 781	742 kr	8%	46 000 kr	345 kr	85%
Sunne	4 281	725 kr	18%	90 000 kr	675 kr	83%
Karlstad	15 402	1 666 kr	22%	110 000 kr	825 kr	28%
Kristinehamn	6 217	765 kr	21%	108 000 kr	810 kr	85%
Filipstad	3 755	330 kr	7%	20 000 kr	150 kr	100%
Hagfors	4 938	352 kr	7%	21 000 kr	158 kr	99%
Arvika	7 823	841 kr	22%	119 000 kr	893 kr	77%
Säffle	5 062	612 kr	11%	53 000 kr	398 kr	92%
Örebro län	63 644	1 125 kr	23%	98 000 kr	735 kr	62%
Lekeberg	2 532	816 kr	16%	85 000 kr	638 kr	77%
Laxå	2 107	441 kr	11%	41 000 kr	308 kr	98%
Hallsberg	4 565	795 kr	22%	118 000 kr	885 kr	80%
Degerfors	3 189	452 kr	14%	53 000 kr	398 kr	99%
Hällefors	2 677	375 kr	15%	46 000 kr	345 kr	98%
Ljusnarsberg	2 056	359 kr	19%	55 000 kr	413 kr	99%
Örebro	20 051	1 917 kr	25%	137 000 kr	1 028 kr	22%
Kumla	4 733	1 355 kr	28%	179 000 kr	1 343 kr	33%

Kommun/län	Antal taxerings- enheter 2015	Genomsnittligt uppskattat taxeringsvärde 2018 i tkr	Förändring i procent 2015- 2018	Genomsnittlig taxeringsvärde- höjning för dem under taket	Genomsnittlig höjning av fastighetsavgiften för dem under takets	Hushåll som berörs
Askersund	4 537	761 kr	7%	37 000 kr	278 kr	83%
Karlskoga	6 909	858 kr	31%	170 000 kr	1 275 kr	80%
Nora	3 363	830 kr	16%	88 000 kr	660 kr	79%
Lindesberg	6 925	685 kr	20%	96 000 kr	720 kr	86%
Västmanland	54 106	1 461 kr	29%	151 000 kr	1 133 kr	41%
Skinnskatteberg	2 301	509 kr	21%	82 000 kr	615 kr	97%
Surahammar	3 026	794 kr	24%	137 000 kr	1 028 kr	85%
Kungsör	2 390	1 003 kr	31%	180 000 kr	1 350 kr	69%
Hallstahammar	3 616	1 246 kr	42%	257 000 kr	1 928 kr	39%
Norberg	1 819	570 kr	31%	129 000 kr	968 kr	97%
Västerås	23 230	2 151 kr	28%	171 000 kr	1 283 kr	7%
Sala	5 931	1 077 kr	29%	146 000 kr	1 095 kr	54%
Fagersta	3 092	701 kr	29%	137 000 kr	1 028 kr	89%
Köping	5 413	1 118 kr	28%	158 000 kr	1 185 kr	50%
Arboga	3 288	906 kr	28%	161 000 kr	1 208 kr	74%
Dalarna	96 208	980 kr	22%	101 000 kr	758 kr	65%
Vansbro	2 803	357 kr	19%	56 000 kr	420 kr	100%
Malung-Sälen	8 440	1 090 kr	16%	69 000 kr	518 kr	58%
Gagnef	4 760	658 kr	14%	72 000 kr	540 kr	90%
Leksand	7 061	1 086 kr	17%	99 000 kr	743 kr	57%
Rättvik	4 562	917 kr	26%	124 000 kr	930 kr	66%
Orsa	2 882	720 kr	8%	43 000 kr	323 kr	88%
Älvdalen	5 342	586 kr	9%	41 000 kr	308 kr	94%
Smedjebacken	4 777	649 kr	25%	109 000 kr	818 kr	88%
Mora	8 179	895 kr	22%	119 000 kr	893 kr	70%
Falun	14 251	1 507 kr	26%	144 000 kr	1 080 kr	33%
Borlänge	10 967	1 437 kr	25%	151 000 kr	1 133 kr	23%
Säter	3 793	869 kr	30%	160 000 kr	1 200 kr	72%
Hedemora	4 895	643 kr	23%	107 000 kr	803 kr	92%
Avesta	6 019	761 kr	28%	143 000 kr	1 073 kr	85%
Ludvika	7 477	703 kr	19%	91 000 kr	683 kr	83%
Gävleborgs län	75 152	932 kr	22%	91 000 kr	683 kr	69%
Ockelbo	2 260	517 kr	22%	86 000 kr	645 kr	97%
Hofors	3 019	529 kr	24%	93 000 kr	698 kr	96%
Ovanåker	3 595	478 kr	23%	87 000 kr	653 kr	99%
Nordanstig	4 231	511 kr	28%	96 000 kr	720 kr	93%
Ljusdal	6 604	577 kr	21%	87 000 kr	653 kr	91%
Gävle	17 763	1 646 kr	28%	146 000 kr	1 095 kr	24%
Sandviken	9 918	919 kr	19%	104 000 kr	780 kr	69%
Söderhamn	8 436	683 kr	15%	69 000 kr	518 kr	87%
Bollnäs	7 855	642 kr	16%	77 000 kr	578 kr	89%
Hudiksvall	11 471	912 kr	17%	88 000 kr	660 kr	69%
Västernorrland	65 021	819 kr	26%	98 000 kr	735 kr	73%
Ånge	3 063	225 kr	13%	25 000 kr	188 kr	100%
Timrå	4 927	799 kr	36%	183 000 kr	1 373 kr	82%

Kommun/län	Antal taxerings- enheter 2015	Genomsnittligt uppskattat taxeringsvärde 2018 i tkr	Förändring i procent 2015- 2018	Genomsnittlig taxeringsvärde- höjning för dem under taket	Genomsnittlig höjning av fastighetsavgiften för dem under taket	Hushåll som berörs
Härnösand	6 966	681 kr	24%	110 000 kr	825 kr	88%
Sundsvall	20 910	1 261 kr	29%	147 000 kr	1 103 kr	45%
Kramfors	7 701	391 kr	18%	50 000 kr	375 kr	95%
Sollefteå	5 398	306 kr	13%	34 000 kr	255 kr	100%
Örnsköldsvik	16 056	800 kr	22%	101 000 kr	758 kr	76%
Jämtland län	43 721	982 kr	20%	67 000 kr	503 kr	66%
Ragunda	1 866	227 kr	23%	42 000 kr	315 kr	100%
Bräcke	2 403	292 kr	9%	23 000 kr	173 kr	100%
Krokom	4 897	860 kr	13%	58 000 kr	435 kr	72%
Strömsund	4 138	295 kr	15%	37 000 kr	278 kr	100%
Åre	6 909	1 269 kr	23%	115 000 kr	863 kr	57%
Berg	4 685	603 kr	13%	55 000 kr	413 kr	89%
Härjedalen	9 473	856 kr	16%	69 000 kr	518 kr	71%
Östersund	9 350	1 782 kr	24%	131 000 kr	983 kr	24%
Västerbotten	67 138	1 146 kr	32%	112 000 kr	840 kr	58%
Nordmaling	2 834	631 kr	40%	153 000 kr	1 148 kr	89%
Bjurholm	773	221 kr	5%	9 000 kr	68 kr	100%
Vindeln	1 810	433 kr	49%	139 000 kr	1 043 kr	99%
Robertsfors	3 020	552 kr	16%	66 000 kr	495 kr	92%
Norsjö	1 179	244 kr	28%	53 000 kr	398 kr	100%
Malå	855	302 kr	34%	75 000 kr	563 kr	100%
Storuman	4 437	637 kr	18%	70 000 kr	525 kr	84%
Sorsele	1 101	279 kr	23%	51 000 kr	383 kr	100%
Dorotea	1 081	452 kr	29%	88 000 kr	660 kr	93%
Vännäs	2 281	940 kr	45%	224 000 kr	1 680 kr	63%
Vilhelmina	3 274	417 kr	17%	54 000 kr	405 kr	96%
Åsele	923	224 kr	25%	44 000 kr	330 kr	100%
Umeå	21 466	2 081 kr	31%	170 000 kr	1 275 kr	14%
Lycksele	3 120	531 kr	10%	45 000 kr	338 kr	96%
Skellefteå	18 984	966 kr	39%	155 000 kr	1 163 kr	63%
Norrbotten	68 770	944 kr	28%	108 000 kr	810 kr	66%
Arvidsjaur	1 911	410 kr	16%	55 000 kr	413 kr	100%
Arjeplog	1 400	509 kr	15%	60 000 kr	450 kr	96%
Jokkmokk	1 804	373 kr	32%	88 000 kr	660 kr	99%
Överkalix	1 208	269 kr	40%	76 000 kr	570 kr	100%
Kalix	5 977	418 kr	31%	96 000 kr	720 kr	99%
Övertorneå	1 650	262 kr	3%	7 000 kr	53 kr	100%
Pajala	2 416	342 kr	0%	-	-	97%
Gällivare	4 837	1 076 kr	37%	134 000 kr	1 005 kr	47%
Älvsbyn	2 659	391 kr	27%	79 000 kr	593 kr	98%
Luleå	16 556	1 642 kr	31%	158 000 kr	1 185 kr	29%
Piteå	12 634	951 kr	32%	170 000 kr	1 275 kr	69%
Boden	7 176	813 kr	34%	162 000 kr	1 215 kr	76%
Haparanda	2 974	546 kr	9%	42 000 kr	315 kr	96%
Kiruna	5 568	1 036 kr	13%	68 000 kr	510 kr	49%

Bilaga 2 - SCB:s metod

SCB har använt alla inkomna marknadsmässiga köp gjorda under perioden 2015-08-01 - 2016-07-31 som underlag för beräkningarna.

Variabeln som använts vid beräkningarna är taxeringsvärdesnivån, ovägt medeltal.

$$x = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{t_i}{k_i}$$

där t_i är taxeringsvärdet för observation i

och k_i är köpeskillingen för observation i

Enligt reglerna skall taxeringsvärdet motsvara 75 procent av marknadsvärdet två år före taxeringsåret, d.v.s. i det här fallet år 2016 för 2018 års taxeringsvärden. Bearbetningen har utförts på ett definitivt material för perioden 2015-08-01 - 2015-12-31 och ett preliminärt material för perioden 2016-01-01 - 2016-07-31.

För varje taxeringsenhet beräknas ett tal, korrigeringsfaktor, för perioden 2015-08-01 - 2016-07-31.

$$korri = \frac{0.75}{x_i}$$

Det är dessa korrigeringsstal som sedan används för att beräkna taxeringsvärdeförändringen.

Hela det förarbete som Lantmäteriverket genomför vid varje fastighetstaxering kan SCB inte genomföra. Speciellt inte indelningen i värdeområden. Uppskattningen av förändringen skall endast ses som en skattning om nivån på förändringen på lägst kommunnivå.