



KF § 267

Dnr 2023/00465003

Bestämmelse gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköpsbelopp avseende tomträtter för småhus - Tillfällig rabatt vid friköp

Sammanfattning

Trollhättans Stad har 1 372 tomträtter för småhus. Bestämmelserna gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköpsbelopp för småhus är fastställda genom beslut av kommunfullmäktige 2023-09-11 (§ 145).

Enligt bestämmelsen för friköpsbelopp av tomträtt för småhus fastställs köpeskillingen till ett belopp motsvarande 85 % av marktaxeringsvärdet vid friköpstillfället, justerat med hänsyn till värdet av vatten- och avloppsanläggning och anlagd trädgård. Avdrag för vatten- och avloppsanläggning är 110 000 kronor och för anlagd trädgård 10 % på reducerat marktaxeringsvärde.

Staden erbjuder friköp av tomträtt för småhus, friköp kan ske när som helst under pågående avgäldsperiod. Den gällande bestämmelsen för friköp har inneburit en sänkning av friköpsbeloppet mot tidigare års friköpsbelopp som beräknats på 90 % av marktaxeringsvärdet, justerat med hänsyn till värdet av vatten- och avloppsanläggning och anlagd trädgård. Sänkningen av friköpsbeloppet har inte ökat antalet förfrågningar om friköp.

Den årliga tomträttsavgälden är oförändrad under viss tid, vanligtvis 10 år. Småhuspriserna har stigit kraftigt under senaste 10-årsperioden, vilket bidragit till höjda marktaxeringsvärden som i sin tur påverkar tomträttsavgälden vid omreglering.

Tillfällig rabatt från och med den 1 januari 2024 till och med den 31 december 2024

För att underlätta för tomträttsinnehavarna för småhus att friköpa sin tomträtt ska på bestämmelsen om friköpsbelopp läggas en rabatt om 20 % på friköpsbeloppet.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Forts KF § 267

Erbjudandet gäller från och med den 1 januari 2024 till och med den 31 december 2024. Småhusfastigheter taxeras om vart tredje år av Skatteverket, senast 2021 och under 2024 kommer nya taxeringsvärden. Erbjudandet om friköp ska utgå från det lägsta av 2021 eller 2024 års marktaxeringsvärde.

De tomträttsinnehavare som friköpt sin tomträtt under 2023 ska få friköpsbeloppet justerat i efterhand med samma rabatt.

Ekonomiska konsekvenser

De budgeterade årliga intäkterna för tomträttsavgifter småhus och flerbostadshus uppgår till cirka 14,2 mkr och för övriga fastigheter samt industri uppgår tomträttsavgifterna till cirka 1,4 mkr.

Med avgäldsunderlag motsvarande 340 000 kr enligt nuvarande bestämmelser (fastighetens marktaxeringsvärde; 500 000 – 110 000; VA-anläggning – 50 000 kr; anlagd trädgård) och med avgäldsrenta 3 % blir den årliga avgälden för en tomträtt 10 200 kr. En ekonomisk effekt vid friköp av tomträtter är att de årliga intäkterna för tomträttsavgälderna minskar och enligt detta exempel med 10 200 kr.

Vid friköp av tomträtt för småhus tillförs Trollhättans Stad ett engångsbelopp (=köpeskillingen) som är lika med friköpssumman för tomträtten vilket innebär ett tillskott till stadens likviditet med motsvarande belopp. Det uppstår också en förväntad realisationsvinst (= skillnaden mellan försäljningspriset för tomträtten och markens bokförda värde) som blir intäktsförd i driftsredovisningen och därmed resultatpåverkande. Omkostnaderna för försäljningen av tomträtter är relativt låga. Inbetalad friköpssumma för tomträtterna förstärker stadens likviditet vilken placeras på bankkonto som idag ger cirka 4 % årlig ränta. Ränteintäkten påverkar driftsnettot positivt och är resultatpåverkande. Ränteintäkten täcker minskningen av intäkterna för tomträttsavgifterna.

Vid 20 % sänkning (rabatt) av friköpsbeloppet under år 2024 minskar tillskottet av likviditet och förväntad realisationsvinst (resultatpåverkande) med motsvarande belopp vid friköp jämfört med nuvarande bestämmelser.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Forts KF § 267

Ränteintäkten blir lägre med den minskade likviditetsförstärkningen (=motsvarande lägre köpeskillning) och påverkan på årets resultat blir lägre samt kompenserar mindre för minskade tomträttsavgifter.

Hur stora de ekonomiska effekterna blir av en sänkning (rabatt) av friköpsbeloppet under 2024 är avhängigt vilka tomträtter (olika marktaxeringsvärden) och hur många tomträtter som friköps. De ekonomiska effekterna påverkar driftbudgeten för kommunstyrelsen (årliga tomträttsavgifterna), likviditeten (köpeskillning vid friköp) och årets resultat (förväntad realisationsvinst vid friköp).

Om friköp av tomträtter ökar på grund av sänkning (rabatt) av friköpsbeloppet blir den ekonomiska effekten - jämfört med nuvarande bestämmelser - ökad likviditet på kort sikt, lägre årliga tomträttsavgifter, högre ränteintäkter och förväntad realisationsvinst.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2023-11-29 (§ 372)

Protokollsutdrag Samordningsutskottet 2023-11-20 (§ 126)

Tjänsteskrivelse från Kommunstyrelsens förvaltning, dat 2023-11-09

Bestämmelse gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköpsbelopp avseende tomträtter för småhus.

Kommunstyrelsens förslag

Kommunfullmäktige beslutar att på gällande bestämmelse om friköpsbelopp av tomträtt för småhus, lägga en rabatt om 20 % på friköpsbeloppet och att rabatten ska gälla från och med 1 januari 2024 till och med den 31 december 2024. Marktaxeringsvärdet vid friköpstillfället ska utgå från det lägsta av 2021 eller 2024 års marktaxeringsvärde. De tomträttsinnehavare som friköpt sin tomträtt under 2023 ska få friköpsbeloppet justerat i efterhand med samma rabatt.

Jäv

Anna Anderberg (M), Peter Sahlsten (M) och Jibran Gergy (M) meddelar jäv och deltar inte i handläggningen av detta ärende.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Forts KF § 267

Yrkanden

Peter Eriksson (M), Ricky Karlsson (KD) och Lasse Henriksen (SD) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Monica Hanson (S) och Petra Larsson (V) yrkar avslag till förslaget.

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på kommunstyrelsens förslag mot Monica Hansons m fl yrkande om avslag. Ordföranden finner att kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag. Omröstning begärs.

Omröstning

Följande omröstningsdisposition ställs upp och godkänns.

Den som röstar Ja, röstar på kommunstyrelsens förslag. Den som röstar Nej, röstar på Monica Hansons m fl yrkande om att avslå förslaget.

Efter avslutad omröstning redovisas 34 st Ja-röster, 26 st Nej-röster och 1 st Frånvarande

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Omröstningsrapporten bifogas till protokollet.

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige beslutar att på gällande bestämmelse om friköpsbelopp av tomträtt för småhus, lägga en rabatt om 20 % på friköpsbeloppet och att rabatten ska gälla från och med 1 januari 2024 till och med den 31 december 2024. Marktaxeringsvärdet vid friköpstillfället ska utgå från det lägsta av 2021 eller 2024 års marktaxeringsvärde. De tomträttsinnehavare som friköpt sin tomträtt under 2023 ska få friköpsbeloppet justerat i efterhand med samma rabatt.

Jäv

På grund av jäv har inte Anna Anderberg (M), Peter Sahlsten (M) och Jibrán Gergy (M) deltagit i handläggningen av detta ärende.

Beslutet skickas till

Kontoret Tillväxt och hållbarhet

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande