

Omreglering av tomträttsavgift

Exploateringsnämnden 2024-03-25

Simon Engström

Magnus Hägg

Vad är en tomträtt?

- **Fyra grundläggande kriterier**
 - Nyttjanderätt i hel fastighet
 - Gälla under obestämd tid
 - För visst ändamål
 - Vederlag i form av årlig avgift

- 13 kap Jordabalken
- Rätten att överlåta får inte inskränkas
- Starkt kreditobjekt
- Får inte sägas upp pga avtalsbrott

Tomträtter i Göteborg

- Totalt ca 10 200 tomträtter
- **Ca 8 700 småhus**
- Ca 750 flerbostadshus
- Ca 750 övriga tomträtter (industrier, sjukhus, parkeringar, mm)

- Årlig intäkt är närmare 500 miljoner kronor



Omreglering av tomträttsavgift för småhus

- Ca 1000 omregleringar/år
- Beräkningsmodell
 $30\% * \text{Marktaxeringsvärdet (MTV)} * 3,5\%$
dvs 1,05% av marktaxeringsvärdet
- Kan jämföras med full avgift enligt rättspraxis
 $\text{Marknadsvärdet} * 3\%$

Hur gör andra kommuner?

Modeller

- Göteborg
 $30\% * MTV * 3,50\% = \text{avgift/år}$
- Stockholm
 $40\% * MTV * 3,25\% = \text{avgift/år}$
- Malmö
 $65\% * 3,00\% = \text{avgift/år}$

Räkneexempel (MTV = 1 000 000 kr)

- Göteborg
10 500 kr/år
- Stockholm
13 000 kr/år
- Malmö
19 500 kr/år

Omregleringsprocessen

1 november 2023

- Tilläggsavtal och information om ny avgift skickas till tomträttshavaren.

24 mars 2024

- Tilläggsavtal om ny avgift ska vara påskrivet.

25 mars 2025

- Ny tomträttsavgift börjar gälla och förblir oförändrad under minst 10 år.

Orsaker till höjning och allmänhetens uppfattning

- Gällande lagstiftning.
- Minst 10 års marknadsutveckling sedan föregående omregleringstillfälle.
- Allmän missuppfattning är att det är kommunen som bestämmer marktaxeringsvärdet.
- Avgiften är vid omregleringstillfället för hög enligt tomträttshavarna trots låg avgift i förhållande till fastighetsvärdet eller jämfört med bolån.
- Lägre tomträttsavgift ger högre köpeskilling när tomträtter byter ägare.

Kontakt

Simon Engström

simon.engstrom@exploatering.goteborg.se

Exploateringsförvaltningen, Göteborgs Stad