

Tomträttsavgälder blir nya och högre från 2018

Stockholms Stads Exploateringskontor kom i April 2016 med ett förslag till ny beräkningsgrund för tomträttsavgälderna = hyreskostnaden för tomträtter i Stockholm

Avgälderna (hyreskostnaderna) för de som har tomträtt dvs hyr sin tomt av Stockholms Stad kommer att höjas

Förslaget är nu ute på remiss. Förslaget kan ju komma att ändras beroende på remiss-svaren

Det nya sättet att beräkna avgiften kommer att bli, att man först bildar ett debiteringsunderlag

Detta debiteringsunderlag kommer att utgöra 40 % av aktuellt taxeringsvärde för tomten

Sedan tar man 3,25 % av detta underlag, och det kommer att vara den nya årliga Tomträttsavgälden.

(Tomträttsavgäld är lika med hyreskostnaden för tomten för de som har tomträtt. Den som har köpt sin tomt, betalar ingen tomträttsavgäld = hyra för sin egen ägandes tomt)

Eftersom taxeringsvärdet kommer att uppdateras var 3:e år så kommer tomträttsavgälden att höjas i takt med taxeringsvärdet på tomten.

Ett beräkningsexempel för en tomträtt i Akalladalen:

Taxeringsvärdet är i nu storleksordningen 1 000 000 Kr för en tomt i Akalladalen

Debiteringsunderlaget är 40 % av detta dvs 400 000 Kr

Tomträttsavgälden kommer att bli 3,25 % av dessa 400 000 Kr = 13 000 Kr per år

År 2018 när de nya avgifterna skall börja gälla kanske taxeringsvärdet på tomten är 2 miljoner

Då skulle tomträttsavgälden kunna bli 26 000 Kr per år. Man har dock i förslaget sagt att tomträttsavgälden skulle bli max 18 000 Kr per år i början.

Man har också sagt att HÖJNINGEN av avgälden skall begränsas till hälften det först året.

Det andra året skulle HÖJNINGEN av avgälden begränsas till tre fjärdedelar.

Det tredje året skulle dock HÖJNINGEN slå igenom full ut.

När sedan taxeringsvärdet höjs var 3:e år så höjs automatiskt tomträttsavgälden.

Det är alltså en mycket god ide att låna pengar av banken och köpa sin tomträtt av Stockholms Stad.

Priset på tomten är hälften av tomtens taxeringsvärde, dvs storleksordningen 500 000 Kr med dagens taxeringsvärde. När taxeringsvärdet höjs så ökar också priset på tomten

Om man lånar en halv miljon och betalar ränta till banken så är räntekostnaden cirka 8 500 Kr per år

Den som redan äger sin tomt berörs inte av ovanstående

Akalla i Oktober 2016

Dennis Westin