

Taxering av kolonistugor i Stockholm

När det gäller taxering av kolonistugor har Stockholms Koloniträdgårdar sammanfattningsvis kommit fram till följande:

- Det är inte meningsfullt att fortsätta överklaga Skatteverkets beslut för att få sänkt taxeringsvärde på sin kolonistuga.
- För att på sikt få sänkta taxeringsvärden är det bättre att försöka påverka riksdagspolitiker för att få lagen eller Skatteverkets anvisningar ändrade.

I det följande kan du läsa om:

- ofta förekommande frågor och kortfattade svar,
- utdrag ur domstolsbeslut och lagtexter,
- hembudsförfarandet i Stockholms stad,
- vad som tidigare gjorts av Stockholms Koloniträdgårdar.

De kursiverade citaten nedan är hämtade från domar eller lagtext.

Frågor och svar

Varför ska våra kolonistugor beskattas överhuvudtaget?

SVAR: Fastighetstaxeringslagen säger att även ”byggnader som är lös egendom” (t.ex. kolonistugor på ofri grund) ska beskattas om de bedöms ha ett taxeringsvärde på minst 50.000 kronor.

Varför taxeras våra kolonistugor så högt, mer än de kan säljas för?

SVAR: Enligt Fastighetstaxeringslagen ska även kolonistugor taxeras med utgångspunkt från marknadsvärdet. Det beräknas utifrån Skatteverkets analys av marknadsvärden för kolonistugor i Stockholm. Enligt lagen tas ingen hänsyn till att våra avtal innehåller en hembudsklausul som begränsar försäljningspriserna.

I Stockholm har kolonister så många regler att förhålla sig till. Borde inte detta sänka taxeringsvärdet?

SVAR: Detta görs redan, och det är bara stugan som taxeras, inte mar.

ken. Vid beräkningen av våra taxeringsvärden ska Skatteverket beakta att stugan inte får utnyttjas hela året, har enkel standard och endast sommarvatten.

Jag måste väl kunna överklaga Skatteverkets beslut?

SVAR: Skatteverkets beslut kan överklagas till Förvaltningsrätten, Kamrarrätten och därefter till Högsta Förvaltningsdomstolen. Möjligheten att få rätt vid ett överklagande beror på vad du överklagar.

Gäller din överklagan att taxeringsvärdet för din stuga bör sänkas därför att den avsevärt avviker från övriga stugor i området så har du möjlighet att få gehör för kravet på nedsättning av taxeringsvärdet. T.ex. om din stuga är i betydligt sämre skick än omkringliggande stugor. Läs om detta i Skatteverkets beskrivning av Säregna förhållanden.

Om din överklagan däremot gäller att stugans taxeringsvärde borde beräknas utifrån det pris du i verkligheten kan få vid en försäljning är din möjlighet att få rätt mycket små, i det närmaste obefintliga. I Fastighetstaxeringslagen framgår att taxeringsvärdet ska baseras på stugans marknadsvärde, inte det pris du kan få när du säljer. Lagtexten är mycket tydlig på den punkten. Varken Skatteverket eller domstolarna kan avvika från detta. Det är alltså inte meningsfullt för dig att fortsätta överklaga ett sådant taxeringsbeslut.

Om det inte lönar sig att överklaga, vad kan vi då göra för att få lägre taxeringsvärden?

SVAR: Eftersom lagtexten är tydlig när det gäller hur taxeringsvärden ska beräknas anser Stockholms Koloniträdgårdar att enda möjligheten är att Fastighetstaxeringslagen eller Skatteverkets anvisningar ändras.

Eftersom alla koloniträdgårdar i Stockholms stad omfattas av en hembudsklausul som begränsar våra försäljningspriser, anser Stockholms Koloniträdgårdar att vi borde beviljas ett undantag från Fastighetstaxeringslagen. Eftersom vi är ganska ensamma om en sådan hembudsklausul, innebär det att Stockholms Koloniträdgårdar får kämpa på egen hand för att få en ändring till stånd. Ett problem är att det inte räcker med att vi får gehör hos Stockholms kommunpolitiker, eftersom lagar gäller hela riket och stiftas av riksdagen. Stockholms Koloniträdgårdars strategi är att via politiker i Stockholms stad försöka få kontakt även med riksdagspolitiker. Detta är ett långsiktigt arbete.

Varför har vi egentligen hembud? Kan vi inte få sälja våra stugor till marknadspris istället?

SVAR: Stockholms stad är angelägen om att priserna på kolonistugor på deras mark ska hållas på en överkomlig nivå. Genom att vi tillämpar hembudsförfarandet fick vi betydligt fördelaktigare arrendevillkor vid förhandlingarna 2010, bl.a.:

- lägre arrendekostnad för föreningen,
- längre avtalstid med Stockholms stad (25 år istället för 5),
- förmodligen mindre risk för att staden säger upp avtalen för att använda marken till andra ändamål,
- kolonistugor som kan köpas av innevånare med normala inkomster.

Måste jag ta upp kolonistugan i min deklaration?

SVAR: Om stugan kan anses ha ett värde över 50.000 kronor är man skyldig att ta upp den i sin deklaration. På skatteverket.se finns information om hur det går till att anmäla innehav av kolonistuga.

Vad blir fastighetsavgiften per år?

SVAR: Om taxeringsvärdet för en kolonistuga på ofri grund överstiger 50.000 kronor blir fastighetsavgiften 0,75 procent av taxeringsvärdet. Maximalt kan den bli 4.174 kronor (2020). Du hittar mer information på skatteverket.se. Det här är deras typexempel:

Taxeringsvärde 290.000 x 0,0075 = 2.175 kronor per år.

Överklaganden av höga taxeringsvärden – detta säger domstolar och lagtext

Genom ett antal domar där Skatteverkets beslut överklagats till Förvaltningsrätten, i vissa fall även till Kamrarrätten, kan intressanta slutsatser dras vad gäller taxering av kolonistugor med hembud.

Orsaken till att överklagande av Skatteverkets beslut inte är en framkomlig väg är att: *Hembud innebär att försäljningen av en kolonistuga inte erbjuds på en öppen marknad, utan säljs till medlemmarna till ett pris som kolonistugeföreningen har bestämt med ledning av intern vägledning. Eftersom priset vid hembud inte utgör ett marknadspris, kan det enligt förvaltningsrättens bedömning inte ligga till grund för Fastighetstaxeringslagen.*¹ I Fastighetstaxeringslagen fastslås även hur Skatteverket ska beräkna marknadsvärdet. Därmed kan domstolen inte göra någon egen bedömning, utan kommer att avslå varje överklagan som bygger på att marknadsvärdet inte bör ligga till grund för taxering av kolonistugor.

Fastighetstaxeringslagen säger fortsättningsvis att: *Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle. Försäljningen förutsätts ske efter det att värderingsobjektet varit utbudet till försäljning på ett för fastighetstypen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid.*²

I en av domarna sägs att: *I värdeområden som enbart är bebyggda med kolonistugor finns vanligtvis ingen prisstatistik för sålda fastigheter. Det beror på att de flesta kolonistugor som säljs inte är fastigheter utan lös egendom som säljs på ofri grund. I dessa fall ska Skatteverket, med hjälp av Lantmäteriet och värderingstekniker, analysera värdeområdet för att få fram ett marknadsvärde som sedan ligger till grund för de riktvärden som sätts.*³

Det sägs även att: *Fastighetstaxering kan inte genomföras utan omfattande schablonisering. Förfarandet bygger på statistiska beräkningar som visserligen kan ge ett helt korrekt genomsnittligt värde för ett visst område men som inte alltid kan ge det exakta värdet för den enskilda fas-*

¹ Förvaltningsrätten i Stockholm, Mål nr 5989-19 (2019-05-23)

² Kamrarrätten i Stockholm, Mål nr 5042-19 (2020-06-15)

³ Förvaltningsrätten i Göteborg, Mål nr 13288-18 (2019-04-23)

Hembudsförfarandet för kolonistugor inom Stockholms stad

I Sverige är koloniträdgårdslotter oftast upplåtna med arrendeavtal, som enligt Jordabalken är att betrakta som bostadsarrende. Om lotten upplåts av en förening, som i sin tur har ett arrendeavtal med markägaren (i vårt fall Stockholms stad), omfattas även kolonistugan av bostadsarrende. Sedan 1996 har alla bostadsarrenden besittningsskydd, vilket innebär att det är betydligt svårare för Stockholms stad att säga upp våra arrendeavtal än det var tidigare.

Enligt Jordabalken måste arrende vid överlåtelse – dvs. då du vill sälja din kolonistuga – först erbjudas markägaren. Detta kallas hembud och gäller för alla bostadsarrenden. 1979 beslutade Stockholms Koloniträdgårdar (då FSSK) i samråd med Stockholms stad att anta nya regler för överlåtelsen av kolonistugor som ligger på mark arrenderad av staden. Detta beslut finns noterat i samtliga arrendeavtal, både mellan föreningarna och staden och mellan föreningarna och dess medlemmar.

Genom att reglerna från 1979 tillämpas lyckades koloniträdgårdsföreningarna i Stockholm få staden att acceptera de nya arrendeavtal för de koloniområden som slöts 2010. Det innebär betydligt förmånligare villkor än om marknadspriser tillåts, t.ex. beträffande avtalslängd och arrendeavgifter. Dessutom hade staden förmodligen kunnat säga upp betydligt fler koloniträdgårdsområden för att använda marken till andra ändamål. Tack vare hembudsförfarandet enligt Stockholmsmodellen prissätts alla kolonistugor enligt samma byggnadsregler och materiella värden, med hänsyn tagen till kostnadsutvecklingen. Därmed kan kolonistugor i Stockholm fortfarande köpas till rimliga priser.

Det är alltså mycket viktigt att vi upprätthåller Stockholmsmodellen!

⁴ Förvaltningsrätten i Göteborg, Mål nr 13288-18 (2019-04-23)

Detta har gjorts i kampen för lägre taxeringsvärden

Taxeringen av kolonistugor i Stockholm uppmärksammades av Stockholmsregionen i samband med taxeringen 2015. Vid denna taxering blev det möjligt för Skatteverket att begära in uppgifter om vilka som äger stugorna i koloniträdgårdsföreningar. Redan då ifrågasatte Stockholmsregionen att Skatteverket fastställde taxeringsvärden som översteg de verkliga försäljningspriserna. Svaret blev att Skatteverket enligt lag inte kan beräkna taxeringsvärdet utifrån de försäljningspriser som sätts enligt vårt hembudsförfarande.

2016 uppvaktade Stockholmsregionen och Koloniträdgårdsförbundet Finansdepartementet, även här utan att få förståelse för vår uppfattning.

2018 genomfördes en omfattande enkät bland medlemsföreningarna för att samla in uppgifter till ett bättre underlag inför den fortsatta diskussionen om taxeringen av våra kolonistugor. Tyvärr blev svaren så otydliga och svarsfrekvensen så låg att den inte kunde användas.

Styrelsen arbetar vidare på att göra beslutsfattarna medvetna om hur Stockholmsmodellens tillämpning av Jordabalkens regler påverkar koloniträdgårdsverksamheten. Vid årsmöten och i verksamhetsberättelserna redovisas styrelsens arbete på även detta område.

STOCKHOLMS KOLONITRÄDGÅRDAR

info@sthlmkoloni.se