

Denna information gäller för projekt påbörjade från 1 januari 2000 och t.o.m. den 31 december 2006.

Du har fått beslut om att du beviljats statlig bostadsbyggnadssubvention. Bidraget börjar som regel löpa när projektet är färdigställt.

I denna bilaga beskriver vi hur länsstyrelsens beslut räknats fram och hur du på ett ungefär kan beräkna hur stort ditt räntebidrag blir.

Läs också här vad du måste tänka på i samband med att du begär utbetalning av bidraget.

Så beräknar du räntebidraget:

1. Bidragsunderlaget

Bidragsunderlaget för **nybyggnad** är den schablonberäknade byggkostnaden. Vid beräkning av bidragsunderlaget utgår man från den sammanlagda lägenhetsytan. Staten ger bidrag upp till och med 120 m²/lägenhet. Bygger du större lägenheter, ges inte bidrag till ytan över 120 m².

Schablonbeloppet per kvadratmeter lägenhetsyta varierar med storleken på lägenheten. För lägenheter på 35 m² är till exempel bidragsunderlaget 385 000 kr medan det för en 70 m² lägenhet är 684 250 kr.

En fullständig lathund för beräkning av bidragsunderlaget för olika storlekar av lägenheter finns i "Tabell för beräkning av nybyggnadsschablon".

För särskilda boendeformer görs ett extra tillägg på 2 000 kr/m² för de första 35 kvadratmeterna. Tillägget kan alltså bli högst 70 000 kr/lägenhet.

För **ombyggnad** är beräkningen av bidragsunderlaget lite mer komplicerad. Läs hur den görs på sista sidan av denna information!

I ditt beslut framgår på första sidan hur stort bidragsunderlag som länsstyrelsen fastställt. Längst bak i beslutet under rubriken "Länsstyrelsens beräkningsunderlag" kan du finna fler detaljer som visar vad länsstyrelsen grundar sitt beslut på.

2. Bidragsandelen

Bidragsandelen är en procentsats som används i formeln för beräkning av räntebidraget. För projekt som färdigställts före den 23 januari 2007 är bidragsandelen 30 % t.o.m. den 22 januari 2007. För resten av 2007 är bidragsandelen 20 % för projekt som har ett och samma färdigställningsår och värdeår om detta är senare än år 2001. För övriga projekt är bidragsandelen 14 %. Motsvarande siffror är 14 % resp. 10 % för hela 2008, 10 % resp. 7 %, för 2009, 7 % resp. 4 % för 2010 samt 4 % resp. 0 % för 2011. För tid efter 2011 beräknas inget räntebidrag.

Statlig bostadsbyggnadssubvention, nybyggnad och ombyggnad bilaga till beslut (SFS 1992:986)

3. Subventionsräntan

Fastställs av Boverket och följer i princip ränteutvecklingen på lånemarknaden för bostäder. Den används för beräkning av räntebidragets storlek. Det finns två olika subventionsräntor: den **fasta** som fastställs varje fredag och gäller till och med påföljande torsdag och den **rörliga** som fastställs månadsvis.

Normalt används den fasta subventionsräntan för att beräkna ditt räntebidrag. Det är den som blir din femåriga bundna ränta.

Den rörliga subventionsräntan blir aktuell att använda endast om du väljer att skjuta upp bindningen av subventionsräntan. I sådant fall används den rörliga subventionsräntan för att räkna fram räntebidraget under tiden fram till dess att du binder räntan.

Läs mer nedan om senarelagd bindning av subventionsräntan.

Subventionsräntan i ditt ärende fastställs först i samband med utbetalningen. Du kan alltså inte redan nu veta vilken subventionsränta du får. Men med utgångspunkt från dagens ränteläge kan du göra en ungefärlig beräkning av hur stort ditt bidrag blir. Observera dock att beräkningen stämmer givetvis endast under förutsättning att ränteläget är ungefär detsamma när ditt bidrag betalas ut.

4. Formel för beräkning av räntebidragets storlek

Räntebidraget beräknas med formeln
Bidragsunderlaget x subventionsräntan x bidragsandelen = det årliga räntebidraget i kronor.

För **hyreshus** ges bidrag helt efter bidragsunderlaget oavsett vad det kostar i verkligheten att bygga och oavsett hur mycket man lånar.

För **bostadsrättshus** hålls sambandet mellan bidrag och faktiska lån kvar på grund av nuvarande skatteregler. Därför ges räntebidrag endast till den del av bidragsunderlaget som täcks av faktiskt upptagna lån.

När börjar bidragstiden löpa?

Räntebidrag lämnas normalt från den dag då huset färdigställdes. Om ditt hus är färdigställt när ansökan om bidrag kommer in till länsstyrelsen räknas bidragstiden från den dag ansökan kom in.

Bidraget betalas ut kvartalsvis i efterskott och är skattepliktigt. Bidrag lämnas inte för tid då huset/husen ingår i ett konkursbo. Räntebidraget upphör när beloppet är lägre än 500 kr/avisering.

Subventionsräntan ändras efter fem år

Bidragstiden delas in i femårsperioder. För varje ny femårsperiod fastställs en ny fast subventionsränta. Det innebär alltså att du för fem år i taget vet hur stort ditt årliga räntebidrag blir. När det gäller långsiktiga kalkyler för fastigheten är det givetvis viktigt att hålla reda på när femårsperioden löper ut och ny subventionsränta fastställs.

Senarelagd bindning av subventionsräntan

För att du ska kunna få senareläggning av subventionsräntans bindning, måste du ha begärt det redan i samband med ansökan om bidrag. I ditt beslut framgår om du begärt senareläggning. Obs att om du inte har gjort det, så har du ingen möjlighet att i efterhand komma in med en sådan begäran.

För dig som har begärt senareläggning av bindningen av subventionsräntan gäller:

- Senareläggning får endast ske till en dag som ligger inom ett år räknat från bidragstidens början. Du har ett år på dig att lämna besked om startdag för den första femårsperioden till länsstyrelsen. Om du inte lämnar besked inom ett år börjar den första femårsperioden automatiskt att löpa vid utgången av ettårsfristen.
- Senareläggning får inte ske till ett datum som ligger före den dag beskedet om startdag kommer in till länsstyrelsen. Endast den dag beskedet lämnas in eller en dag som ligger framåt i tiden får väljas.

Även om du väljer att senarelägga bindningstidpunkten för subventionsräntan, så börjar räntebidraget löpa från färdigställandedagen (eller från den dag då ansökan om bidrag kom in till länsstyrelsen, om du sökt bidrag först sedan projektet var färdigställt). Under perioden fram till dess att du binder subventionsräntan beräknas räntebidraget med hjälp av den rörliga subventionsräntan.

Utbetalningsansökan

Ansökan om utbetalningar av bidrag

Om länsstyrelsen finner att bidrag kan lämnas ska den lämna ett bidragsbeslut om storleken av bidragsunderlaget.

Om projektet har färdigställts före den 1 januari 2007, ska en ansökan om utbetalning av bidraget ha kommit in till länsstyrelsen senast den 30 juni 2007 eller, om länsstyrelsens bidragsbeslut meddelats efter den 30 april 2007, inom två månader från bidragsbeslutet.

Om projektet har färdigställts efter den 30 september 2011 ska en ansökan om utbetalning ha inkommit senast den 31 mars 2012.

I övriga fall ska en ansökan om utbetalning ha inkommit inom sex månader från det att projektet har färdigställts eller inom två månader från bidragsbeslutet.

Kontrollera så att alla bilagor kommer med

En blankett för begäran om utbetalning följer med detta beslut. På blanketten finns angivet vilka bilagor som alltså ska bifogas. Länsstyrelsen kan också i vissa fall vilja få in ytterligare bilagor som redogör för någon särskild före-

teelse. Kontrollera i ditt beslut om det finns krav på att du ska skicka in bilagor utöver de som finns angivna på blanketten!

Välj senarelägningsdatum inom ett år

Om du i din ansökan om bidrag markerat att du vill ha senareläggning, kan du fylla in önskat datum på utbetalningsbegäran. Eller också kan du vänta med det upp till ett år (se ovan under "Senarelagd bindning av subventionsräntan"). Har du inte markerat att du vill ha senareläggning vid ansökan, så kan du inte få det nu.

Intyg om färdigställande

Byggprojektet anses som färdigställt när samtliga arbeten som omfattas av ansökan slutförts. En fristående och byggnadstekniskt sakkunnig person ska intyga när arbetena har slutförts och att de utförts i enlighet med ansökan. Ett formulär för sådant besiktningsintyg finns bifogat beslutet du nu fått.

För projekt som innehåller flera hus får färdigställandet beräknas som ett vägt medeltal för husen. Länsstyrelsen kan lämna information om hur medelfärdigställandetidpunkten räknas fram.

Faktiska lånen för bostadsrättsförening

På grund av nuvarande skatteregler tar man för bostadsrättshus hänsyn till hur stora de faktiska lånen är (se ovan under "Formel för beräkning av räntebidragets storlek"). För bostadsrättsförening ska du därför uppge hur stora lån föreningen tagit upp för att finansiera projektet. Bestyrkt kopia av skuldebrev eller annan lånehandling som visar vilka lån som tagits upp ska bifogas begäran om utbetalning. Om lån ännu inte tagits upp ska lånehandling lämnas in till länsstyrelsen snarast möjligt efter beslut om utbetalning.

Obs! Föreningen är skyldig att i god tid anmäla till länsstyrelsen om lånen minskar utöver normal amortering.

Lagfaren ägare/bidragsmottagare

Räntebidraget betalas normalt ut till den som vid tidpunkten för utbetalning är lagfaren ägare till fastigheten eller inskriven som tomträttshavare. Om fastigheten har en lagfaren ägare, så är det uppgifter om denna som ska fyllas i under "Bidragsmottagare".

Om det finns flera ägare så kan du välja om bidraget ska betalas ut till en av dem eller till samtliga ägare fördelat efter ägd andel i fastigheten.

- Vill du att bidraget ska betalas ut till en av ägarna fyller du i ägarens namn, person/organisationsnummer samt adress och kontonummer på blanketten. Övriga ägare (med person/organisationsnummer) ska då redovisas i en bilaga.
- Vill du att bidraget ska fördelas efter ägd andel redovisar du samtliga ägares namn, person/organisationsnummer, adress och konton i en särskild bilaga.

Tänk på att samtliga lagfarna ägare eller ombud med fullmakt ska skriva under ansökan.

Om huset står på ofri grund, så betalas bidraget ut till husägaren/husägarna. Fyll i så fall i husägarens namn under "Bidragsmottagare".

Bidraget direkt till din kreditgivare

Efter överenskommelse med din kreditgivare, kan även bidraget sättas in på kreditgivarens bank- eller postgiro-konto. Glöm i så fall inte att ange under "Meddelande till kontohavare" vilket konto pengarna ska sättas in på!

Pantförskrivning tillåten endast till vissa långgivare

Bidragstagare kan överlåta eller pantförskriva bidraget till förmån för långgivare som står under Finansinspektionens tillsyn. Överlåtelsen eller pantförskrivningen kan omfatta hela eller delar av den tid som låneavtalet gäller. Den kan vidare gälla hela eller en viss del av bidraget.

För att överlåtelsen eller pantförskrivningen ska bli gällande måste länsstyrelsen underrättas. När du väl förfogat över bidraget på detta sätt kan du inte ångra dig och kräva att det bidrag som överlåtits eller pantförskrivits ska betalas ut direkt till dig. Räntebidraget kommer i sådana fall att betalas ut direkt till långgivaren.

Observera utöver pantförskrivningsmöjligheten som beskrivs ovan, så är det inte tillåtet att överlåta, pantförskriva eller på annat sätt överföra den rätt till bidrag som ditt beslut innebär. I samband med att bidragsmottagaren skriver på ansökan om utbetalning, förbinder hon/han sig också att följa denna regel.

Bidragsmottagaren förbinder sig också att vid överlåtelse av huset se till så att den nye ägaren lämnar motsvarande förbindelse när det gäller rätten till bidraget.

Återkallelse av beslut

Beslutet om bidrag kan återkallas helt eller delvis, om

- projektet när det är färdigställt inte uppfyller de förutsättningar som låg till grund för beslutet,

- det senare görs sådana ändringar i fråga om fastighetens eller byggnadens användningssätt som innebär att förutsättningarna inte längre är uppfyllda eller
- bidragsmottagaren genom överlåtelse, pantsättning eller på annat sätt överfört rätten till bidrag utöver den tillåtna pantförskrivning/överlåtelse som kan göras till långgivare som står under Finansinspektionens tillsyn.

Återkrav av bidrag

Utbetalt bidrag kan återkrävas helt eller delvis, om

- bidragsberättigande utrymmen i huset helt eller delvis används för annat ändamål än som förutsattes när bidrag beviljades. Detta gäller t ex om man omvandlar bostadslägenheter till kontor, barnstuga, turistlägenheter etc.
- mottagaren av bidraget genom oriktiga uppgifter eller på annat sätt har orsakat att bidrag lämnats felaktigt eller med för högt belopp,
- bidrag i något annat fall lämnats felaktigt eller med för högt belopp och bidragsmottagaren skäligen borde ha insett detta.

Informera länsstyrelsen

genast om det under bidragstiden inträffar någon ändring som påverkar din rätt till bidrag!

Ändrade förutsättningar genom riksdags- eller regeringsbeslut

Bidragsmottagaren är skyldig att godta de eventuella ändringar i fråga om bidraget som kan ske genom riksdags- eller regeringsbeslut.

Checklista

Begäran om utbetalning skickas till länsstyrelsen i det län där fastigheten finns.

Dessa handlingar ska bifogas din ansökan (1 ex):

Handläggningen av din ansökan försenas om inte alla handlingar som ska bifogas kommer med in till länsstyrelsen. Checka här så att du har alla bilagor som krävs:

- Intyg om när byggnadsarbetena är slutförda och att de är utförda i enlighet med ansökan. Intyget ska lämnas av byggnadstekniskt sakkunnig. Intygsgivaren ska vara fristående från byggherren och sådan konsult eller entreprenör som är knuten till projektet.
- Byggnadsnämndens slutbevis i de fall sådant ska utfärdas.
- Fullmakt, registreringsbevis eller annan behörighetshandling (i original eller bestyrkt kopia) som styrker ombudets eller firmatecknarens behörighet att företräda bidragstagaren. Observera att registreringsbevis inte får vara äldre än ett år.
- För bostadsrättshus ska dessutom bifogas: Bestyrkt kopia av skuldebrev eller annan lånehandling som visar vilka lån som tagits upp för att finansiera projektet.
- Vid medelfärdigställande: Bilaga som visar hur datum räknas fram.

Så beräknas bidragsunderlaget vid ombyggnad

(se sid 1 "Så beräknar du räntebidraget")

Bidragsunderlaget vid ombyggnad är den "kostnad" som används för räntebidragsberäkningen. Beräkningen av bidragsunderlaget görs i tre steg:

1. Kostnadsbaserade underlaget

Bidragsunderlaget beräknas i detta fall utifrån skälig faktisk kostnad för ombyggnaden minus 100 000 kr och därefter multipliceras summan med 90 %. Om projektet får andra statliga bidrag än räntebidrag ska dessa normalt dras av. Det finns dock vissa bidrag som inte ska dras av. Länsstyrelsen kan ge besked om vilka bidrag det gäller. Om kostnaden för åtgärder som inte är bidrags-berättigade ingår i det totala ombyggnadsbeloppet dras kostnaden av vid beräkningen av bidragsunderlaget.

I skälig faktisk kostnad ingår entreprenadkostnader, materialkostnader och kostnader för arbetslöner samt skäliga tillägg för anläggningsavgift för va, engångsavgift för el, andra kommunala taxor och avgifter samt byggherrekostnader.

I byggherrekostnader får ingå mervärdesskatt, konsultkostnader utöver entreprenörens åtaganden, statliga avgifter, projekt- och bygglösning, kostnader för egen byggadministration, kostnader för kontroll och besiktning samt evakueringskostnader, drift- och räntekostnader.

Vid handikappanpassning av bostäder görs inget avdrag med 100 000 kr. Statligt och kommunalt bidrag dras däremot av från bidragsunderlaget.

2. Schablonberäknade underlaget

Bidragsunderlaget får normalt inte vara högre än 80 % av schablonberäknat bidragsunderlag för en motsvarande nybyggnad minskat med husets värde före ombyggnad.

Bidragsunderlaget för en motsvarande nybyggnad beräknas utifrån schablonbelopp per kvadratmeter bruksarea, oavsett vad det kostar att bygga och oavsett hur mycket man lånar. Det schablonberäknade bidragsunderlaget för nybyggnad räknas fram så här:

Vid beräkningen utgår man från den sammanlagda lägenhetsytan. Staten ger bidrag upp till och med 120 m²/lägenhet. Bygger du större lägenheter, ges inte bidrag till ytan över 120 m².

Schablonbeloppet per kvadratmeter lägenhetsyta varierar med storleken på lägenheten. För lägenheter på 35 m² är till exempel schablonbeloppet 385 000 kr medan det för en 70 m² lägenhet är 684 250 kr.

En fullständig lathund för beräkning av schablonbeloppet för olika storlekar av lägenheter finns i "Tabell för beräkning av nybyggnadsschablon".

För särskilda boendeformer ges ett extra tillägg på 2000 kr/m² för de första 35 kvadratmeterna. Tillägget kan alltså bli högst 70 000 kr/lgh.

Med husets värde menar man det, vid länsstyrelsens beviljandebeslut, senast fastställda taxeringsvärdet minskat med värdet för mark och lokaler multiplicerat med faktorn 1,33. Om det därefter, men senast vid länsstyrelsens beslut om utbetalning, fastställs ett lägre taxeringsvärde ska detta i stället användas. Om taxeringsvärde inte fastställs för fastigheten ska särskilt uppskattningsvärde fastställas. Ansökan om särskilt uppskattningsvärde görs av fastighetsägaren hos skattemyndigheten där huset ligger.

3. Bidragsunderlaget

Bidragsunderlaget blir det lägsta av de två framräknade underlagen under punkterna 1 och 2.