

Finansdepartementet
Skatte- och tullavdelningen
Enheten för inkomstskatt och socialavgifter

Dnr. Fi2023/03065

Via e-post till:
fi.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia till:
karolin.ekstrom@regeringskansliet.se

Stockholm den 28 februari 2024

Skatteverkets promemoria Förändrad deklARATIONSTIDPUNKT VID fastighetstaxering m.m.

Fastighetsägarna är en riksomfattande branschorganisation, som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad med stort fokus på hållbarhet, stadsutveckling och trygghet. Fastighetsägarna har ca 13 000 medlemmar och dessa äger tillsammans ca 50 000 fastigheter för kontors-, handels-, industri-, samhälls- och bostadsändamål. Bland medlemmar som äger flerfamiljshus finns såväl privata som kommunägda fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna har fått rubricerade promemoria på remiss och avlämnar följande svar. Fastighetsägarna hänvisar även till svar avlämnat av Näringslivets skattedelegation, NSD.

Sammanfattning

- Fastighetsägarna tillstyrker Skatteverkets förslag att flytta fram tidpunkten för inlämnande av fastighetsdeklaration till den 1 mars taxeringsåret.
- Fastighetsägarna avstyrker att tidpunkten för Skatteverkets grundläggande beslut skjuts upp från den 15 juni till den 15 oktober taxeringsåret. Fastighetsägarna anser inte att en ändrad

deklarationstidpunkt per automatik ska innebära att taxeringsprocessen inklusive förberedelsearbetet i Skatteverket skjuts fram i den utsträckning som föreslås.

- Fastighetsägarna föreslår att Skatteverkets beslut om föreskrifter och allmänna råd för förberedelsearbetet inte ändras i förhållande till vad som gäller idag. Det är viktigt med förutsebarhet för såväl fastighetsägare som deras hyresgäster och Fastighetsägarna ser inga bärande skäl till att förberedelsearbetet ska påverkas av en ändrad deklarationstidpunkt.
- Fastighetsägarna anser att tidpunkten för uppbörd av nya nivåer på fastighetsskatten senareläggs till året efter taxeringsåret. Detta skulle skapa stor administrativ lättnad för såväl fastighetsägare som för Skatteverket och en väsentligt högre förutsebarhet och rättssäkerhet för fastighetsägare och hyresgäster.
- Fastighetsägarna vill uppmana regeringen att ge Skatteverket i uppdrag att återuppta sitt arbete med att underlätta och effektivisera arbetet kring inlämnandet av hyreshusdeklaration (projektet Framtidens hyreshustaxering). Initiativet var mycket uppskattat men arbetet lades ner i juni 2022 på grund av andra prioriteringar inom verket.

Tidpunkten för att lämna fastighetsdeklaration

Skatteverket begär idag in information av fastighetsägare om hur förhållandena på fastigheten ser ut den 1 januari taxeringsåret (beskaffenhetstidpunkten), dvs. en tidpunkt som infaller två månader efter deklarationstidpunkten. Fastighetsägarna delar Skatteverkets mening att detta kan göra det svårt för fastighetsägarna att lämna korrekta uppgifter om sin fastighet. Fastighetsägarna är även skyldiga att meddela Skatteverket om det har skett förändringar på fastigheten under perioden efter det att deklaration eller påpekanden har lämnats fram till beskaffenhetstidpunkten.

Skatteverket föreslår att det med hänsyn både till fastighetsägarna och till Skatteverket tidpunkten för när deklaration vid allmän eller förenklad fastighetstaxering samt påpekanden med anledning av förslag till fastighetstaxering senast ska lämnas bör flyttas från den 1 november året före taxeringsåret till den 1 mars taxeringsåret. Enligt Skatteverket möjliggör detta en jämnare servicenivå för verket.

Fastighetsägarna anser liksom verket att det är en fördel att fastighetsägarna ges tillfälle att redovisa aktuella uppgifter om sin fastighet samt får möjlighet att lämna påpekanden på förslag till taxering efter beskaffenhetstidpunkten. Fastighetsägarna tillstyrker därför Skatteverkets förslag att ändra på datum för inlämnande av fastighetsdeklaration från den 1 november året före taxeringsåret till den 1 mars under taxeringsåret.

Fastighetsägarna avstyrker dock bestämt att Skatteverkets tidsplan för förberedelsearbetet inför taxering påverkas (senareläggs) i förhållande till idag samt att tidpunkten för Skatteverkets grundläggande beslut skjuts upp från den 15 juni till den 15 oktober respektive 31 oktober (underrättelse) taxeringsåret. Skälen till detta utvecklas närmare nedan.

Tidpunkten för beslut – 20 kap. 2 och 5 a §§ fastighetstaxeringslagen

Fastighetsägarna avstyrker Skatteverkets förslag att Skatteverket senast den 15 oktober under taxeringsåret ska meddela grundläggande beslut om taxering samt senast den 31 oktober underrätta fastighetsägaren om innehållet i beslutet m.m. Senareläggningen innebär problem för i synnerhet fastighetsägare vilka hyr ut lokaler.

På lokalhyresmarknaden är det praxis att delar av kostnaden för fastighetsskatten förs över på hyresgästerna via ett hyrestillägg. Redan dagens regelverk där besluten kommer runt halvårsskiftet under taxeringsåret innebär problem för fastighetsägare att så snabbt som möjligt kunna genomföra avräkningar av hyrestilläggen mellan preliminära tillägg och slutliga tillägg.

Den uppskjutna tidpunkten för att meddela beslut kommer att innebära att fastighetsägarna kommer ha mycket ont om tid att hinna avisera justerat fastighetsskattetillägg för sina hyresgäster före årsskiftet. Om detta inte hinns med före årsskiftet resulterar det i att reserveringar behöver göras som en del av bokslutsarbetet vilket innebär ökad administration. Vidare kan det resultera i en ökad "belastning" för hyresgästernas kassaflöden eftersom retroaktiv justering av tillägget kommer att ske för en längre period jämfört med hur det är idag. Detta uppkommer naturligtvis endast när taxeringsvärdet har ökat.

Den senareläggning av deklaraionsinlämning och beslut som nu föreslås innebär en osäkerhet kring vad den faktiska kostnaden för innevarande år faktiskt blir. Fastighetsägare riskerar att tappa matchningen mellan kostnader och intäkter i resultatet. Dessutom försvåras budgetarbetet för såväl hyresvärdar som lokalhyresgäster.

Skatteverkets förberedelsearbete

Fastighetsägarna avstyrker att Skatteverkets tidsfrister för förberedelsearbetet ska påverkas av den framflyttade deklaraionstidpunkten. Fastighetsägarna ser inga bärande skäl till detta. Skatteverket framhåller självt att verket har effektiviserat organisationen kring förberedelsearbetet samt fått tillgång till bättre och effektivare tekniska hjälpmedel. Detta talar för att verket inte senarelägger denna process.

Enligt Skatteverket levererar Lantmäteriet de slutgiltiga förslagen till riktvärdesangivelser i mitten av juni till Skatteverket. Efter denna tidpunkt arbetar Skatteverket med materialet för att förbereda beslutsunderlag och utskick av taxeringsförslag under hösten. Eftersom fastighetsägare måste ha underlag för att göra prognoser och bedömningar i förhållande till hyressättningen är det angeläget att arbetet med att ta fram riktvärdesangivelser inte fördröjs utan rapporteras in till Skatteverket senast i mitten av juni månad.

Nyckeltal och annat underlag, blanketter m.m. i förberedelsearbetet bör nå fastighetsägare så tidigt som möjligt i taxeringsförfarandet. Det underlättar för planering, budgetering och i dialogen med hyresgäster. Fastighetsägarna förespråkar således att förberedelsearbetet snarare påskyndas i förhållande till hur detta sker tidsmässigt idag.

Anstånd

Enligt Skatteverkets förslag ska anstånd med att lämna fastighetsdeklaration kunna beviljas till senast utgången av juni månad om inte synnerliga skäl föreligger. Idag gäller att anstånd kan beviljas senast till utgången av februari månad under taxeringsåret. För att motverka eventuella problem i hanteringen hos Skatteverket om tidpunkten för inlämnande av deklaration flyttas fram men beslutstidpunkter samt förberedelseprocessen inte ändras tidsmässigt, såsom Fastighetsägarna förespråkar, anser Fastighetsägarna att det kan övervägas att begränsa möjligheten till anstånd i hyreshustaxeringen. Fastighetsägarna anser att ett beslut så tidigt som möjligt är av större vikt än möjligheten att söka anstånd. Således skulle vid hyreshustaxeringen anstånd inte kunna sökas om deklarationstidpunkten flyttas fram, men besluten meddelas senast i juni under taxeringsåret.

Uppbördens av fastighetsskatten

Ett allmänt problem med fastighetstaxering av hyreshus (dvs. i vilka det bedrivs uthyrning av lokaler och bostäder) är matchningen mellan den högre fastighetsskatt som debiteras ut om taxeringsvärdena ökar och den vidareavisering av denna kostnad som fastighetsägaren gör på hyresgästen i dennes hyra. Avtalsmässigt samt inom hyressättningsystemet för bostäder uttaxeras fastighetsskatten helt eller delvis på hyresgästen. Eftersom den nya fastighetsskatten (höjning i de flesta fall) gäller redan från den 1 januari under själva taxeringsåret, men fastighetstaxeringsprocessen pågår under samma år och slutlig skatt meddelas som tidigast vid halvårsskiftet under taxeringsåret blir fastighetsägaren tvungen att hantera kostnadsökningar på grund av höjd fastighetsskatt med sina hyresgäster i efterhand eller genom preliminära tillägg, och vissa fall i klump.

För att dämpa problemen med eftersläpningar i de slutliga hyrestilläggen med anledning av ökad fastighetsskatt föreslår Fastighetsägarna att man låter den nya nivån på fastighetsskatten slå igenom först året efter taxeringsåret. På det viset kan taxeringsprocessen löpa på under taxeringsåret och förutsebarheten kring hyresintäkter respektive hyreskostnader ökar hos fastighetsägare och hyresgäster. Det underlättar också för bägge parter i det interna budgeteringsarbetet och det sätter mindre press på Skatteverket att hinna färdigt så tidigt som möjligt under taxeringsåret. För fastighetsägare med ett stort antal lokalhyresgäster i ett stort antal olika fastigheter skulle den administrativa vinsten blir extra stor.

För statens räkning uppstår en negativ temporär effekt vid övergången till det nya systemet, men varaktigt torde inte statens budget påverkas. Skulle taxeringsvärdena sjunka kommer statsbudgeten inte att påverkas förrän året efter taxeringsåret.

Med en sådan senareläggning av utdebiteringen av fastighetsskatten från statens sida blir det lättare att justera tidsfristerna för själva taxeringsförfarandet hos Skatteverket.

Återuppta arbetet med projektet Framtidens hyreshustaxering

Skatteverket inledde i början av 2022 ett projekt som syftade till att förenkla och underlätta arbetet kring inlämnande av hyreshusdeklaration (Framtidens hyreshustaxering). Skatteverket såg följande nytta med initiativet:

- Minskad manuell hantering (både för fastighetsägare & Skatteverket)
- Minska risken för att fel uppgifter lämnas eller inga alls
- Underlätta för fastighetsägare att få ett nytt korrekt taxeringsvärde
- Minska onödig efterfrågan på kompletteringar
- Ökat förtroende för Skatteverket

Initiativet uppskattades mycket av fastighetsbranschen och Skatteverket etablerade en referensgrupp. Fastighetsägarna vill understryka vikten av att processen med att lämna in fastighetsdeklaration görs så enkel och så smidig som möjligt. Här finns en stor förbättringspotential.

Projektet lades tyvärr ned i juni 2022 på grund av andra prioriteringar inom verket. Fastighetsägarna vill uppmana regeringen att i sin tur ge Skatteverket i uppdrag att återuppta ett lovvärt initiativ och vi erbjuder vårt fulla engagemang i ett sådant projekt.

Anders Holmestig
VD Fastighetsägarna Sverige

Ulrika Hansson
Skattejurist