

# Regeringens proposition

## 2008/09:83



Taxering och beskattning av ägarlägenheter

Prop.  
2008/09:83

---

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 27 november 2008

*Fredrik Reinfeldt*

*Anders Borg*  
(Finansdepartementet)

## Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås ändringar i reglerna om fastighetstaxering, statlig fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift och inkomstskatt. Förslagen ansluter till den proposition om införande av ägarlägenheter som regeringen också beslutar denna dag.

I propositionen om ägarlägenheter föreslås att det införs lagregler som gör det möjligt att inrätta s.k. ägarlägenheter i Sverige. Enligt förslaget ska en ägarlägenhet innehas med en direkt äganderätt och utgöra en tredimensionell fastighet av särskilt slag, ägarlägenhetsfastighet, avsedd att rymma endast en bostadslägenhet. De regler som gäller för bildande och nyttjande av andra tredimensionella fastigheter föreslås i princip gälla även för ägarlägenhetsfastigheter. Det innebär bl.a. att en ägarlägenhetsfastighet ska kunna hyras ut eller överlåtas utan några särskilda begränsningar.

I förevarande proposition föreslås de ändringar och tillägg som behövs för att infoga ägarlägenheter i skattesystemet. Bortsett från den värderingsmodell som föreslås ska användas vid fastighetstaxeringen innebär förslagen att skattereglerna för ägarlägenheter i sak ska vara desamma som för småhus.

När det gäller reglerna om fastighetstaxering innebär detta ett antal tillägg och justeringar av det befintliga regelverkets nuvarande struktur. Som exempel kan nämnas att i propositionen föreslås att "ägarlägenhet" infogas som en byggnadstyp och "ägarlägenhetsenhet" som en taxeringsenhet. Förslaget innebär vidare att ägarlägenheter vid fastighetstaxeringen ska värderas enligt samma regler som hyreshus och att allmän och förenklad fastighetstaxering av ägarlägenheter ska ske vid samma tidpunkter som för hyreshus.

Beträffande inkomstbeskattningen föreslås att definitionen av termerna ”privatbostad” och ”privatbostadsfastighet” utvidgas till att även omfatta ägarlägenheter. Dessutom föreslås att termen ”ersättningsbostad”, när det gäller reglerna om uppskov av beskattning av kapitalvinst vid avyttring av fastighet, också ska omfatta ägarlägenheter.

Det föreslås även att ägarlägenheter ska påföras statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift enligt i princip samma regler och skattesatser som för småhus.

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 maj 2009.

1	Förslag till riksdagsbeslut .....	5
2	Lagtext .....	6
2.1	Förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152).....	6
2.2	Förslag till lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt.....	22
2.3	Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229).....	24
2.4	Förslag till lag om ändring i lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift.....	26
3	Ärendet och dess beredning .....	28
4	Grundläggande utformning .....	28
5	Fastighetstaxering .....	31
5.1	Allmänt om fastighetstaxering.....	31
5.2	Indelning av byggnader och mark.....	33
5.3	Värdering.....	36
5.4	Taxeringsintervall .....	43
5.5	Vissa övriga frågor.....	44
6	Inkomstskatt.....	44
6.1	Ändringsförslag .....	44
6.1.1	Termer och uttryck i inkomstskattelagen .....	44
6.1.2	Privatbostad.....	45
6.1.3	Privatbostadsfastighet.....	45
6.1.4	Hänvisning till fastighetstaxeringslagen.....	46
6.1.5	Ersättningsbostad .....	47
6.1.6	Övrigt .....	48
6.2	Allmänt om de regler i inkomstskattelagen som kommer att gälla ägarlägenheter .....	49
6.3	Beskattnings av utländska ägarlägenheter .....	49
7	Fastighetsskatt och fastighetsavgift.....	52
7.1	Statlig fastighetsskatt .....	52
7.2	Kommunal fastighetsavgift.....	55
8	Övrig skattelagstiftning.....	57
9	EG-rättsliga aspekter... ..	57
10	Konsekvenser av förslaget .....	58
11	Författningskommentarer .....	58
11.1	Förslaget till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152).....	58
11.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt.....	60
11.3	Förslaget till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229).....	61
11.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift.....	62

Bilaga 1	Sammanfattning av promemorian Förslag till regler om taxering och beskattning av ägarlägenheter.....	63	Prop. 2008/09:83
Bilaga 2	Lagförslagen i promemorian Förslag till regler om taxering och beskattning av ägarlägenheter.....	65	
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna .....	87	
Bilaga 4	Lagrådsremissens lagförslag.....	88	
Bilaga 5	Lagrådets yttrande .....	110	
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 27 november 2008 .....	111	

# 1 Förslag till riksdagsbeslut

Prop. 2008/09:83

Regeringen föreslår att riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152),
2. lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsSkatt,
3. lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229), och
4. lag om ändring i lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift.

Regeringen har följande förslag till lagtext.

## 2.1 Förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

Häri genom föreskrivs att 1 kap. 7 och 7 a §§, 2 kap. 2 och 4 §§, 4 kap. 5, 6 och 10 §§, 5 kap. 7 §, 6 kap. 2 §, 7 kap. 3 §, 9 kap. 1 § och 12 kap. 4 § samt rubriken till 9 kap. fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 1 kap.

#### 7 §<sup>1</sup>

Allmän fastighetstaxering *skall* ske vartannat år enligt bestämmelserna i 2–15 kap. och i följande ordning.

År 2003 och därefter vart sjätte år lantbruksenheter *samt*

år 2005 och därefter vart sjätte år hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter.

Allmän fastighetstaxering *ska* ske vartannat år enligt bestämmelserna i 2–15 kap. och i följande ordning.

År 2003 och därefter vart sjätte år lantbruksenheter,

år 2005 och därefter vart sjätte år hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter *samt*

år 2013 och därefter vart sjätte år ägarlägenhetsenheter.

#### 7 a §<sup>2</sup>

Förenklad fastighetstaxering *skall* ske för hyreshusenheter, småhusenheter och lantbruksenheter. Sådan taxering sker enligt bestämmelserna i 2–10 och 12–14 kap. och i följande ordning.

År 2004 och därefter vart sjätte år småhusenheter *samt*

år 2006 och därefter vart sjätte år lantbruksenheter.

Förenklad fastighetstaxering *ska* ske för hyreshusenheter, småhusenheter, *ägarlägenhetsenheter* och lantbruksenheter. Sådan taxering sker enligt bestämmelserna i 2–10 och 12–14 kap. och i följande ordning.

År 2004 och därefter vart sjätte år småhusenheter,

år 2006 och därefter vart sjätte år lantbruksenheter *samt*

år 2010 och därefter vart sjätte år ägarlägenhetsenheter.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

**2 kap.**  
2 §<sup>3</sup>  
*Nuvarande lydelse*

Prop. 2008/09:83

Byggnader *skall* indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

- Småhus                    Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad *skall* höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.
- Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer *skall* tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment.
- Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme kan inte utgöra småhus.
- Hyreshus                Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, *skall* utgöra hyreshus.
- Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme *skall* utgöra hyreshus.
- Till hyreshus *skall* dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet.
- Ekonomi-  
byggnad                Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus.
- Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk.
- Kraftverks-  
byggnad                Byggnad som är inrättad för kommersiell produktion av elektrisk starkström. Även byggnad för vattenreglering, för lagring av bränsle och annan byggnad för produktionen utgör kraftverksbyggnad.
- Industri-  
byggnad                Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och som inte utgör kraftverksbyggnad.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2003:1201.

Försvarsbyggnad	Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad <i>skall</i> utgöra försvarsbyggnad.
Kommunikationsbyggnad	Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.  Byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Banverkets, Teracom Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet.
Distributionsbyggnad	Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten.
Värmecentral	Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning, dock <i>ej</i> sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution.
Reningsanläggning	Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till sådan anläggning. Som reningsanläggning avses inte anläggning där verksamheten i allt väsentligt utgör ett led i en industriell process.
Vårdbyggnad	Byggnad som används för sjukvård, missbrukarvård, omsorger om barn och ungdom, kriminalvård, åldringsvård eller omsorger om psykiskt utvecklingsstörda. Annan byggnad än som nu har nämnts <i>skall</i> utgöra vårdbyggnad, om den används som hem åt



Bad-, sport- och idrottsanläggning	Byggnad som används för bad, sport, idrott och liknande, om allmänheten har tillträde till anläggningen.
Skolbyggnad	Byggnad som används för undervisning eller forskning vid skola som anordnas av staten skola som anordnas med statsbidrag och skola vars undervisning står under statlig tillsyn.  Byggnad som används som elevhem eller skolhem för elever vid sådana skolor.
Kulturbyggnad	Byggnad som används för kulturellt ändamål såsom teater, biograf, museum och liknande.
Ecklesiastikbyggnad	Kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet.  Krematorium och annan byggnad som används för begravningsverksamhet.
Allmän byggnad	Byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning. Som allmän byggnad <i>skall</i> inte anses byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet.

Övrig byggnad Byggnad som inte *skall* utgöra någon av de tidigare nämnda byggnadstyperna.

#### *Föreslagen lydelse*

Byggnader *ska* indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

Småhus Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad *ska* höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och

högst tio familjer *ska* tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment.

Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme kan inte utgöra småhus.

*Ägarlägenhet* Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet och som är inrättad till bostad åt en enda familj.

Hyreshus Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, *ska* utgöra hyreshus.

Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till en tredimensionell fastighet *ska* utgöra hyreshus *om den är inrättad till bostad åt fler än en enda familj*. Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till ett tredimensionellt fastighetsutrymme *ska* utgöra hyreshus.

Till hyreshus *ska* dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet.

Ekonomi- Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk byggnad och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus.

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk.

Kraftverks- Byggnad som är inrättad för kommersiell produktion byggnad av elektrisk starkström. Även byggnad för vattenreglering, för lagring av bränsle och annan byggnad för produktionen utgör kraftverksbyggnad.

Industri- Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet byggnad och som inte utgör kraftverksbyggnad.

Specialbyggnad Med specialbyggnad avses

Försvars- Byggnad som används för försvars- byggnad ändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad *ska* utgöra

Kommunikationsbyggnad Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.

Byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Banverkets, Teracom Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet.

Distributionsbyggnad Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten.

Värmecentral Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning, dock *inte* sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution.

Reningsanläggning Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till sådan anläggning. Som reningsanläggning avses inte anläggning där verksamheten i allt väsentligt utgör ett led i en industriell process.

Vårdbyggnad Byggnad som används för sjukvård, missbrukarvård, omsorger om barn och ungdom, kriminalvård, åldringsvård eller omsorger om psykiskt utvecklingsstörda. Annan byggnad än som nu har nämnts *ska* utgöra vårdbyggnad, om den används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn.

Bad-, sport- och idrottsanläggning Byggnad som används för bad, sport, idrott och liknande, om allmänheten har tillträde till anläggningen.

Skolbyggnad Byggnad som används för undervisning eller forskning vid skola som anordnas av staten skola som anordnas med statsbidrag och skola vars undervisning står under statlig tillsyn.

Byggnad som används som elevhem eller skolhem för elever vid sådana skolor.

Kulturbyggnad Byggnad som används för kulturellt ändamål såsom teater, biograf, museum och liknande.

Ecklesiastikbyggnad Kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet.

Krematorium och annan byggnad som används för begravningsverksamhet.

Allmän byggnad Byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning. Som allmän byggnad *ska* inte anses byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet.

Övrig byggnad Byggnad som inte *ska* utgöra någon av de tidigare nämnda byggnadstyperna.

#### 4 §<sup>4</sup>

#### *Nuvarande lydelse*

Mark *skall* indelas i de ägoslag som anges i det följande. Mark som är vattentäckt *skall* indelas endast om den är täktmark. Indelningen får inte påverkas av förekomsten av byggnad som *skall* rivs (saneringsbyggnad) eller av byggnad eller byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kronor.

Tomtmark Mark som upptas av småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

anslutning till sådan byggnad.

Mark till fastighet, som är bebyggd med småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad, *skall* i sin helhet utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en total areal som inte överstiger två hektar. Detta *skall* dock *ej* gälla om fastighetens mark till någon del *skall* taxeras tillsammans med annan egendom enligt reglerna i 4 kap.

Vad nu har sagts om tomtmark *skall* också gälla mark till obebyggd fastighet, som har bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden *skall* marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I övriga fall *skall* obebyggd mark anses som tomtmark endast om marken enligt detaljplan utgör kvartersmark för enskilt bebyggande och det inte är uppenbart att bebyggelsen inte *skall* genomföras. Detsamma gäller om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (1987:10), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket.

Täktmark	Mark för vilken täktillstånd enligt 18 § naturvårdslagen (1964:822), vattenlagen (1983:291) eller miljöbalken gäller. Med täktillstånd <i>skall</i> jämföras pågående täkt. Byggnad på täktområde för täktens utnyttjande hindrar inte att marken indelas som täktmark.
Åkermark	Mark som används eller lämpligen kan användas till växtodling eller bete och som är lämplig att plöjas.
Betesmark	Mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöjas.
Skogsmark	Mark som är lämplig för virkesproduktion och som inte i väsentlig utsträckning används för annat ändamål. Mark där det bör finnas skog till skydd mot sand- eller jordflykt eller mot att fjällgränsen flyttas ned. Mark som ligger helt eller i huvudsak outnyttjad <i>skall</i> dock inte anses som skogsmark, om den på grund av särskilda förhållanden inte bör tas i anspråk för virkesproduktion. Mark <i>skall</i> anses lämplig för virkesproduktion, om den enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke om året per hektar.

Skogsimpediment	Mark som inte är lämplig för virkesproduktion utan produktionshöjande åtgärder men som bär skog eller har förutsättningar att bära skog.
Övrig mark	Mark som inte <i>skall</i> utgöra något av de tidigare nämnda ägoslagen.

### *Föreslagen lydelse*

Mark *ska* indelas i de ägoslag som anges i det följande. Mark som är vattentäckt *ska* indelas endast om den är täktmark. Indelningen får inte påverkas av förekomsten av byggnad som *ska* rivras (saneringsbyggnad) eller av byggnad eller byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kronor.

Tomtmark Mark som upptas av småhus, *ägarlägenhet*, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till sådan byggnad.

Mark till fastighet, som är bebyggd med småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad, *ska* i sin helhet utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en total areal som inte överstiger två hektar. Detta *ska* dock *inte* gälla om fastighetens mark till någon del *ska* taxeras tillsammans med annan egendom enligt reglerna i 4 kap.

Vad nu har sagts om tomtmark *ska* också gälla mark till obebyggd fastighet, som har bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden *ska* marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I övriga fall *ska* obebyggd mark anses som tomtmark endast om marken enligt detaljplan utgör kvartersmark för enskilt bebyggande och det inte är uppenbart att bebyggelsen inte *ska* genomföras. Detsamma gäller om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (1987:10), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket.

Täktmark Mark för vilken täktillstånd enligt 18 § naturvårdslagen (1964:822), vattenlagen (1983:291) eller miljöbalken gäller. Med täktillstånd *ska* jämföras pågående täkt. Byggnad på täktområde för täktens utnyttjande hindrar inte att marken indelas som täktmark.

Åkermark Mark som används eller lämpligen kan användas till växtodling eller bete och som är lämplig att plöjas.

Betesmark	Mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöjas.	Prop. 2008/09:83
Skogsmark	<p>Mark som är lämplig för virkesproduktion och som inte i väsentlig utsträckning används för annat ändamål. Mark där det bör finnas skog till skydd mot sand- eller jordflykt eller mot att fjällgränsen flyttas ned.</p> <p>Mark som ligger helt eller i huvudsak outnyttjad <i>ska</i> dock inte anses som skogsmark, om den på grund av särskilda förhållanden inte bör tas i anspråk för virkesproduktion.</p> <p>Mark <i>ska</i> anses lämplig för virkesproduktion, om den enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke om året per hektar.</p>	
Skogsimpediment	Mark som inte är lämplig för virkesproduktion utan produktionshöjande åtgärder men som bär skog eller har förutsättningar att bära skog.	
Övrig mark	Mark som inte <i>ska</i> utgöra något av de tidigare nämnda ägoslagen.	

#### 4 kap.

##### 5 §<sup>5</sup>

##### *Nuvarande lydelse*

Taxeringsenhet *skall* omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer, om inte annat sägs i andra och tredje styckena, och ha en av följande beteckningar för typ av taxeringsenhet

1. småhus och tomtmark för sådan byggnad (småhusenhet)
2. hyreshus och tomtmark för sådan byggnad (hyreshusenhet)
3. industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådana byggnader, vattenverk på annans grund samt sådan fiskefastighet som avses i 10 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (industrienhet)
4. täktmark samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark (industrienhet)
5. specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)
6. ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment (lantbruksenhet)
7. kraftverksbyggnad, tomtmark till kraftverksbyggnad och fallrätt (*elproduktionsenhet*). Som *elproduktionsenhet* betecknas också en taxeringsenhet vars värde till övervägande del utgörs av rätt till andels- eller ersättningskraft.

Småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment, *skall* ingå i den lantbruksenhet som omfattar marken.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2000:244.

Saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i samtliga taxeringsenheter under punkterna 1–7 i första stycket. Övrig mark *skall* i regel ingå i lantbruksenhet. I annat fall *skall* övrig mark taxeras tillsammans med den tomtmark eller täktmark som ligger närmast. Har övrig mark stor omfattning och saknar den samband med annan mark, som har samma ägare, *skall* den dock bilda en taxeringsenhet. Taxeringsenhet, som består av endast övrig mark, betecknas industrienhet, om den ligger till övervägande del inom tätort, och lantbruksenhet, om den ligger till övervägande del utanför sådan ort.

#### *Föreslagen lydelse*

Taxeringsenhet *ska* omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer, om inte annat sägs i andra och tredje styckena, och ha en av följande beteckningar för typ av taxeringsenhet

1. småhus och tomtmark för sådan byggnad (småhusenhet)
2. ägarlägenhet och tomtmark för sådan byggnad (ägarlägenhetsenhet)
3. hyreshus och tomtmark för sådan byggnad (hyreshusenhet)
4. industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådana byggnader, vattenverk på annans grund samt sådan fiskefastighet som avses i 10 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (industrienhet)
5. täktmark samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark (industrienhet)
6. specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)
7. ekonomibygnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment (lantbruksenhet)
8. kraftverksbyggnad, tomtmark till kraftverksbyggnad och fallrätt samt taxeringsenhet vars värde till övervägande del utgörs av rätt till andels- eller ersättningskraft (elproduktionsenhet).

Småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment, *ska* ingå i den lantbruksenhet som omfattar marken.

Saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i samtliga taxeringsenheter under punkterna 1–8 i första stycket. Övrig mark *ska* i regel ingå i lantbruksenhet. I annat fall *ska* övrig mark taxeras tillsammans med den tomtmark eller täktmark som ligger närmast. Har övrig mark stor omfattning och saknar den samband med annan mark, som har samma ägare, *ska* den dock bilda en taxeringsenhet. Taxeringsenhet, som består av endast övrig mark, betecknas industrienhet, om den ligger till övervägande del inom tätort, och lantbruksenhet, om den ligger till övervägande del utanför sådan ort.

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Föreslagen lydelse*

#### 6 §<sup>6</sup>

I småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet I småhusenhet, ägarlägenhetsenhet, hyreshusenhet, specialenhet

<sup>6</sup> Senaste lydelse 1994:1909.



*skall* endast ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet.

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk *skall* bilda egen lantbruksenhet.

och industrienhet *ska* endast ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet.

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk *ska* bilda egen lantbruksenhet.

## 10 §<sup>7</sup>

Marksamfällighet eller anläggningssamfällighet *skall* utgöra en taxeringsenhet, om den förvaltas av juridisk person. Detta gäller dock inte om fastigheterna, som har del i samfälligheten, uteslutande eller så gott som uteslutande är småhusfastigheter. Detta gäller inte heller samfällighet, som avser enskild väg eller dike eller som har ett ringa ekonomiskt värde.

I en elproduktionsenhet får inte kraftverksbyggnad, mark eller markanläggning ingå som tillhör mer än ett av följande slag av kraftverk: vattenkraftverk, kärnkraftverk, kraftvärmeverk, kondenskraftverk, gasturbin eller vindkraftverk.

Regleringsanläggning huvudsakligen avsedd för vattenkraftsändamål *skall* inte utgöra en taxeringsenhet utan beaktas vid taxeringen av de vattenkraftverk som har nytta av anläggningen.

Marksamfällighet eller anläggningssamfällighet *ska* utgöra en taxeringsenhet, om den förvaltas av juridisk person. Detta gäller dock inte om fastigheterna, som har del i samfälligheten, uteslutande eller så gott som uteslutande är småhusfastigheter *eller ägarlägenhetsfastigheter*. Detta gäller inte heller samfällighet, som avser enskild väg eller dike eller som har ett ringa ekonomiskt värde.

Regleringsanläggning huvudsakligen avsedd för vattenkraftsändamål *ska* inte utgöra en taxeringsenhet utan beaktas vid taxeringen av de vattenkraftverk som har nytta av anläggningen.

## 5 kap.

### 7 §<sup>8</sup>

#### *Nuvarande lydelse*

Vid taxeringen *skall* följande delvärden bestämmas.

För småhus-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenhet:

1. Byggnadsvärde

Byggnadsvärde är värdet av de byggnader som hör till taxeringsenheten.

2. Markvärde

Markvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark, täktmark, fallrätt och markanläggningar.

För lantbruksenhet:

1. Bostadsbyggnadsvärde

<sup>7</sup> Senaste lydelse 1999:630.

<sup>8</sup> Senaste lydelse 1999:630.

Bostadsbyggnadsvärde är värdet av de småhus som hör till taxeringsenheten.

2. Ekonomibyggnadsvärde

Ekonomibyggnadsvärde är värdet av de ekonomibyggnader som hör till taxeringsenheten.

3. Tomtmarksvärde

Tomtmarksvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark.

4. Jordbruksvärde

Jordbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens åkermark, betesmark och markanläggningar, som används eller behövs för växtodling.

5. Skogsbruksvärde

Skogsbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens skogsmark med växande skog och markanläggningar, som används eller behövs för skogsbruk.

6. Skogsimpedimentsvärde

Skogsimpedimentsvärde är värdet av de skogsimpediment som hör till taxeringsenheten.

*Föreslagen lydelse*

Vid taxeringen *ska* följande delvärden bestämmas.

För småhus-, *ägarlägenhets*-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenhet:

1. Byggnadsvärde

Byggnadsvärde är värdet av de byggnader som hör till taxeringsenheten.

2. Markvärde

Markvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark, täktmark, fallrätt och markanläggningar.

För lantbruksenhet:

1. Bostadsbyggnadsvärde

Bostadsbyggnadsvärde är värdet av de småhus som hör till taxeringsenheten.

2. Ekonomibyggnadsvärde

Ekonomibyggnadsvärde är värdet av de ekonomibyggnader som hör till taxeringsenheten.

3. Tomtmarksvärde

Tomtmarksvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark.

4. Jordbruksvärde

Jordbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens åkermark, betesmark och markanläggningar, som används eller behövs för växtodling.

5. Skogsbruksvärde

Skogsbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens skogsmark med växande skog och markanläggningar, som används eller behövs för skogsbruk.

6. Skogsimpedimentsvärde

Skogsimpedimentsvärde är värdet av de skogsimpediment som hör till taxeringsenheten.

**6 kap.**2 §<sup>9</sup>

Varje småhus, hyreshus, industribyggnad och övrig byggnad med värde av minst 50 000 kronor *skall* utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i 3 eller 5 §.

Komplementhus på småhusenheten *skall* i regel ingå i samma värderingsenhet som det mest värdefulla småhuset på taxeringsenheten.

Småhus, hyreshus, industribyggnader och övriga byggnader vilkas värde inte uppgår till 50 000 kronor, *skall* ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest värdefulla byggnadens värde inte till 50 000 kronor *skall* samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.

Varje småhus, *ägarlägenhet*, hyreshus, industribyggnad och övrig byggnad med värde av minst 50 000 kronor *ska* utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i 3 eller 5 §.

Komplementhus på småhusenheten *ska* i regel ingå i samma värderingsenhet som det mest värdefulla småhuset på taxeringsenheten.

Småhus, hyreshus, industribyggnader och övriga byggnader vilkas värde inte uppgår till 50 000 kronor, *ska* ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest värdefulla byggnadens värde inte till 50 000 kronor *ska* samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.

**7 kap.**3 §<sup>10</sup>*Nuvarande lydelse*

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. *skall* taxeringsvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa *skall* för varje värderingsenhet bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

För övriga värdefaktorer *skall* riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet.

Värdefaktorer, som särskilt *skall* beaktas vid riktvärdets bestämmande, *skall*, utom såvitt avser de under punkterna 1–5 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värderad med ledning av en avkastningsberäkning, tomtmark, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment.

2. Hyra för hyreshus.

<sup>9</sup> Senaste lydelse 1992:1666.

<sup>10</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad med ledning av en produktionskostnadsberäkning.

4. Årligt uttag av täktmark.

5. Normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och ålder för vattenkraftverk samt effekt för värmekraftverk.

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet *skall* redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

### *Föreslagen lydelse*

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. *ska* taxeringsvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa *ska* för varje värderingsenhet bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

För övriga värdefaktorer *ska* riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet.

Värdefaktorer, som särskilt *ska* beaktas vid riktvärdets bestämmande, *ska*, utom såvitt avser de under punkterna 1–5 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värderad med ledning av en avkastningsberäkning, tomtmark, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment.

2. Hyra för hyreshus *och ägarlägenhet*.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad med ledning av en produktionskostnadsberäkning.

4. Årligt uttag av täktmark.

5. Normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och ålder för vattenkraftverk samt effekt för värmekraftverk.

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet *ska* redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

### *Nuvarande lydelse*

#### **9 kap. Riktvärde för hyreshus**

Riktvärdet för hyreshus *skall* utgöra värdet av en värderingsenhet avseende ett eller flera hyreshus eller del av hyreshus.

### *Föreslagen lydelse*

#### **9 kap. Riktvärde för hyreshus och ägarlägenhet**

##### 1 §<sup>11</sup>

Riktvärdet för hyreshus *ska* utgöra värdet av en värderingsenhet avseende ett eller flera hyreshus eller del av hyreshus.

*Vad som sägs i detta kapitel om*

<sup>11</sup> Senaste lydelse 1992:1666.

**12 kap.**

4 §<sup>12</sup>

Riktvärden för tomtmark för hyreshus *skall* inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.

Riktvärden för tomtmark för hyreshus *och ägarlägenhet ska* inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.

Storlek	Med storlek avses värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter.
Typ av bebyggelse	Med typ av bebyggelse avses det ändamål bebyggelsen på värderingsenheten är avsedd för, antingen bostäder eller lokaler.

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009.

<sup>12</sup> Senaste lydelse 1992:1666.

Häri genom föreskrivs att 1, 3 och 4 §§ lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

1 §<sup>1</sup>

Till fastighetsskatt skattepliktiga fastigheter är, i den utsträckning som framgår av 3 §, sådana som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, elproduktionsenhet eller lantbruksenhet om det på lantbruksenheten finns vad som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhus eller tomtmark för småhus. Från skatteplikt undantas fastighet som året före taxeringsåret inte varit skattepliktig enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

Till fastighetsskatt skattepliktiga fastigheter är, i den utsträckning som framgår av 3 §, sådana som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, *ägarlägenhetsenhet*, hyreshusenhet, industrienhet, elproduktionsenhet eller lantbruksenhet om det på lantbruksenheten finns vad som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhus eller tomtmark för småhus. Från skatteplikt undantas fastighet som året före taxeringsåret inte varit skattepliktig enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

3 §<sup>2</sup>

Fastighetsskatten utgör

a) 1,0 procent av:

taxeringsvärdet avseende småhusenhet till den del det avser värderingsenhet för småhus som är under uppförande, värderingsenhet för tillhörande tomtmark, värderingsenhet för tomtmark som är obebyggd eller som hör till småhus som inte ingår i samma taxeringsenhet,

bostadsbyggnadsvärdet avseende värderingsenhet för småhus som är under uppförande på lantbruksenhet, tomtmarksvärdet avseende värderingsenhet för tillhörande tomtmark, tomtmarksvärdet avseende tomtmark avsedd för småhus på lantbruksenhet som är obebyggd eller som hör till småhus som inte ingår i samma taxeringsenhet,

*taxeringsvärdet avseende ägarlägenhetsenhet till den del det avser värderingsenhet för ägarlägenhet som är under uppförande, värderingsenhet för tillhörande tomtmark, värderingsenhet för tomtmark som är obebyggd eller som hör till*

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2007:1417.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2007:1417.

b) 0,4 procent av:

taxeringsvärdet avseende hyreshusenhet till den del det avser värderingsenhet för bostäder som är under uppförande, värderingsenhet för tillhörande tomtmark, värderingsenhet för tomtmark avsedd för bostäder som är obebyggd eller som hör till bostäder som inte ingår i samma taxeringsenhet samt annan värderingsenhet för tomtmark som är obebyggd,

-----  
4 §<sup>3</sup>

Bestämmelserna i denna lag om fastighet som är småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, elproduktionsenhet eller lantbruksenhet gäller också beträffande del av fastighet, flera fastigheter eller delar av fastigheter som utgör sådan enhet.

Bestämmelserna i denna lag om fastighet som är småhusenhet, ägarlägenhetsenhet, hyreshusenhet, industrienhet, elproduktionsenhet eller lantbruksenhet gäller också beträffande del av fastighet, flera fastigheter eller delar av fastigheter som utgör sådan enhet.

-----  
Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009 och tillämpas första gången vid 2010 års taxering.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1999:632.

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 1, 8, 13 och 15 §§ och 47 kap. 5 § samt rubriken närmast före 2 kap. 15 § inkomstskattelagen (1999:1229)<sup>1</sup> ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**2 kap.**

1 §

I detta kapitel finns definitioner av vissa begrepp samt förklaringar till hur vissa termer och uttryck används i denna lag. Det finns definitioner och förklaringar också i andra kapitel.

Bestämmelser om betydelsen av följande begrepp, termer och uttryck samt förklaringar till hur vissa termer och uttryck används finns i nedan angivna paragrafer:

-----  
återföring av avdrag i 34 §.

-----  
återföring av avdrag i 34 §  
*ägarlägenhet i 15 §*  
*ägarlägenhetsenhet i 15 §.*

8 §

Med privatbostad avses ett småhus som till övervägande del används eller är avsett att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad. Ett småhus som är inrättat till bostad åt två familjer räknas som privatbostad om det till väsentlig del används eller är avsett att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad.

Med privatbostad avses också en bostad som innehas av en delägare i ett privatbostadsföretag och som till övervägande del används eller är avsedd att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad. Med privatbostadsföretag likställs vid tillämpning av detta stycke en motsvarande utländsk juridisk person.

*Med privatbostad avses också en ägarlägenhet som till övervägande del används eller är avsedd att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad.*

13 §

Med privatbostadsfastighet avses, under förutsättning att småhuset är en privatbostad,

Med privatbostadsfastighet avses, under förutsättning att småhuset *eller ägarlägenheten* är en privatbostad,

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 2008:803.



- |                                                            |                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. småhus med mark som utgör småhusenhet,                  |                                                                                                        |
| 2. småhus på annans mark, <i>och</i>                       | 2. småhus på annans mark,                                                                              |
| 3. småhus med tillhörande tomt-<br>mark på lantbruksenhet. | 3. småhus med tillhörande tomt-<br>mark på lantbruksenhet, <i>och</i><br>4. <i>ägarlägenhetsenhet.</i> |

Med privatbostadsfastighet avses också tomtmark, om avsikten är att bygga en privatbostad på den. I fråga om tomtmarken gäller vad som sägs om privatbostad i 10–12 §§.

<b>Småhus, småhusenhet, hyres- husenhet, industrienhet, lant- bruksenhet, taxeringsenhet och taxeringsvärde</b>	<b>Småhus, småhusenhet, ägar- lägenhet, ägarlägenhetsenhet, hyreshusenhet, industrienhet, lantbruksenhet, taxeringsenhet och taxeringsvärde</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 15 §

Med småhus, småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, lantbruksenhet och taxeringsenhet avses hus, fastigheter och enheter av de slag som avses i fastighets-  
taxeringslagen (1979:1152).

Med småhus, småhusenhet, *ägarlägenhet, ägarlägenhetsenhet,* hyreshusenhet, industrienhet, lantbruksenhet och taxeringsenhet avses hus, fastigheter och enheter av de slag som avses i fastighets-  
taxeringslagen (1979:1152).

Med taxeringsvärde avses det värde som fastställs enligt fastighetstaxeringslagen.

**47 kap.**

## 5 §

Med ersättningsbostad avses en tillgång i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet som vid förvärvet är

- |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. småhus med mark som är småhusenhet,                                                                     |                                                                                                                                                                                  |
| 2. småhus på annans mark,                                                                                  |                                                                                                                                                                                  |
| 3. småhus som är inrättat till bostad åt en eller två familjer med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet, |                                                                                                                                                                                  |
| 4. tomt om där uppförs ett småhus som avses i 1 eller 3, <i>eller</i>                                      | 4. tomt om där uppförs ett småhus som avses i 1 eller 3,                                                                                                                         |
| 5. bostad i ett privatbostads-<br>företag.                                                                 | 5. bostad i ett privatbostads-<br>företag,<br>6. <i>ägarlägenhet som utgör<br/>ägarlägenhetsenhet, eller</i><br>7. <i>tomt om där uppförs en<br/>ägarlägenhet som avses i 6.</i> |

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009 och tillämpas första gången vid 2010 års taxering.

2.4 Förslag till lag om ändring i lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift

Prop. 2008/09:83

Härigenom föreskrivs att 1 och 3 §§ lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

1 §

Fastighetsavgift ska, i den utsträckning som framgår av 3 §, betalas för sådana fastigheter som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, hyreshusenhet eller lantbruksenhet om det på lantbruksenheten finns vad som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhus. Avgift ska inte betalas för fastighet som året före taxeringsåret inte varit avgiftspliktig enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

Fastighetsavgift ska, i den utsträckning som framgår av 3 §, betalas för sådana fastigheter som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, *ägarlägenheten*, hyreshusenhet eller lantbruksenhet om det på lantbruksenheten finns vad som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhus. Avgift ska inte betalas för fastighet som året före taxeringsåret inte varit avgiftspliktig enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

3 §

Fastighetsavgiften per kalenderår är för år 2008

a) för sådan del av småhusenhet som avser värderingsenhet för småhus som är uppfört samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet 6 000 kronor per sådan värderingsenhet för småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för dessa värderingsenheter,

b) för värderingsenhet för småhus på lantbruksenhet som är uppfört samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet 6 000 kronor per sådan värderingsenhet för småhus, dock högst 0,75 procent av bostadsbyggnadsvärdet och tomtmarksvärdet,

c) för sådan del av hyreshusenhet som avser värderingsenhet för bostäder som är uppförda samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för dessa värderingsenheter.

c) för sådan del av hyreshusenhet som avser värderingsenhet för bostäder som är uppförda samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för dessa värderingsenheter,

*d) för värderingsenhet för ägarlägenhet som är uppförd samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet 6 000 kronor per sådan värderingsenhet för*

*ägarlägenhet, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för dessa värderingsenheter.*

För år 2009 och senare kalenderår uppgår fastighetsavgiften per värderingsenhet för småhus *och* fastighetsavgiften per bostadslägenhet till fastighetsavgiften för år 2008 ökad eller minskad med ett belopp motsvarande inkomstbasbeloppets förändring mellan år 2008 och det aktuella kalenderåret uttryckt i procent med två decimaler. Avgiften uttrycks i hela krontal så att öretal faller bort.

För år 2009 och senare kalenderår uppgår fastighetsavgiften per värderingsenhet för småhus, fastighetsavgiften per bostadslägenhet *och fastighetsavgiften per värderingsenhet för ägarlägenhet* till fastighetsavgiften för år 2008 ökad eller minskad med ett belopp motsvarande inkomstbasbeloppets förändring mellan år 2008 och det aktuella kalenderåret uttryckt i procent med två decimaler. Avgiften uttrycks i hela krontal så att öretal faller bort.

Med inkomstbasbelopp avses detsamma som i 1 kap. 6 § lagen (1998:674) om inkomstgrundad ålderspension.

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009 och tillämpas första gången vid 2010 års taxering.

I dag är det inte möjligt att i Sverige inneha enskilda lägenheter i flerbostadshus med äganderätt, s.k. ägarlägenheter. Frågan om att införa lagregler som gör det möjligt att bilda ägarlägenheter har dock varit aktuell under lång tid. Frågan togs upp av 2000 års ägarlägenhetsutredning i betänkandet Att äga sin lägenhet (SOU 2002:21). Efter remissbehandling av betänkandet gjorde den dåvarande regeringen bedömningen att det inte borde införas någon lagstiftning om ägarlägenheter (prop. 2003/04:115). Riksdagen anslöt sig till denna bedömning (bet. 2003/04:BoU9, rskr. 2003/04:236).

Frågan om att införa ägarlägenheter har nu åter aktualiserats. Regeringen har denna dag beslutat propositionen Ägarlägenheter, som innehåller förslag till införande av ägarlägenheter i samband med nyproduktion (prop. 2008/09:91).

Förslagen i propositionen om införande av ägarlägenheter aktualiserar behovet av kompletterande ändringar i skattelagstiftningen. I det uppdrag som 2000 års ägarlägenhetsutredning hade ingick inte att lägga fram några lagförslag på skatteområdet. Chefen för Finansdepartementet gav dock i juni 2007 en särskild utredare i uppdrag att utarbeta förslag till de kompletterande skatteregler som behövs för ägarlägenheter.

Den särskilda utredaren har i maj 2008 redovisat sina förslag i promemorian Förslag till regler om taxering och beskattning av ägarlägenheter. En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 1*. Utredarens lagförslag finns i *bilaga 2*.

Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (dnr Fi2008/3523).

#### *Lagrådet*

Regeringen beslutade den 6 november 2008 att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag som finns i *bilaga 4*. Lagrådet lämnade förslagen utan erinran. Yttrandet finns i *bilaga 5*.

## 4 Grundläggande utformning

**Regeringens bedömning:** Ägarlägenheter bör inordnas i skattesystemet på ett sådant sätt att det i möjligaste mån råder neutralitet i beskattningen av dessa och småhus.

Ägarlägenheter bör utgöra en egen byggnadstyp.

**Promemorian bedömning:** Överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Det stora flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot promemorian bedömning. *HSB Riksförbund* har anfört att det är helt nödvändigt att skatte- och taxeringsreglerna för ägarlägenheter får en sådan lösning att de blir neutrala i förhållande till bostadsrätten. Det är helt oacceptabelt, och skulle inne-

bära en orimlig konkurrensnackdel, att endast eftersträva neutralitet mellan ägarlägenheter och småhus. Förbundet kräver att skatte- och finansieringsreglerna utformas på ett sätt så att alla ägarformer på bostadsmarknaden ges rättvisa och neutrala villkor i förhållande till varandra.

## Skälen för regeringens bedömning

### *Neutralitet i beskattningen av ägarlägenheter och småhus*

Sedan den 1 januari 2004 finns det civil- och fastighetsrättsliga regler om tredimensionella fastigheter (prop. 2002/03:116, bet. 2003/04:BoU2, rskr. 2003/04:1). Också skattereglerna har anpassats till detta slags fastigheter (prop. 2003/04:18, bet. 2003/04:SkU10, rskr. 2003/04:118).

Enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152, FTL) avses med en tredimensionell fastighet en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt (1 kap. 4 a §). Traditionella fastigheter avgränsas endast genom vertikala gränser, dvs. gränser i markplanet. Av samma paragraf framgår vidare att med ett tredimensionellt fastighetsutrymme avses ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt. Definitionerna i FTL av tredimensionell fastighet och tredimensionellt fastighetsutrymme överensstämmer med de civilrättsliga definitionerna av dessa termer (jfr 1 kap. 1 a § jordabalken).

I dag är det inte möjligt att i Sverige inneha enskilda lägenheter i flerbostadshus med äganderätt, s.k. ägarlägenheter. Regeringen har dock i propositionen om införande av ägarlägenheter föreslagit att det införs lagregler som gör det möjligt att inrätta ägarlägenheter i Sverige. Förslaget är utformat så att ägarlägenheter i flerbostadshus kan innehas med direkt äganderätt. Lägenheterna ska utgöra tredimensionella fastigheter av särskilt slag, ägarlägenhetsfastigheter. De regler som gäller för bildande och nyttjande av andra tredimensionella fastigheter föreslås i princip gälla även för ägarlägenhetsfastigheter. Det innebär bl.a. att en ägarlägenhetsfastighet ska kunna hyras ut eller överlåtas utan några särskilda begränsningar. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 maj 2009.

I denna proposition läggs fram förslag som innebär att sådana ägarlägenheter som avses i nämnda proposition infogas i skattesystemet. En grundläggande fråga i detta avseende är om beskattningen av ägarlägenheter ska utformas utifrån beskattningen av någon annan boendeform, eller om särskilda regler ska utformas för ägarlägenheter.

Den som bor i ett småhus innehar ofta detta med äganderätt. Huset med kringliggande tomtmark utgör då en egen fastighet, som innehavaren har förvärvat och kan få lagfart på. Han eller hon har en långtgående rätt att självständigt förfoga över fastigheten, t.ex. genom att överlåta, pantsätta eller hyra ut den. Som redan nämnts föreslås i propositionen om införande av ägarlägenheter att den civilrättsliga regleringen av ägarlägenheter bygger på att dessa ska utgöra ett slags fastighet, som innehas med direkt äganderätt. På samma sätt som för andra fastigheter som innehas med direkt äganderätt, inklusive småhusfastigheter, kommer den civil-

rättsliga utgångspunkten därför att vara att ägaren av en ägarlägenhet fritt kan disponera över den genom att exempelvis hyra ut den eller sälja den. Civilrättsligt finns det således stora likheter mellan att inneha ägarlägenheter med direkt äganderätt och småhus med sådan rätt. Mot bakgrund av detta anser regeringen att övervägande skäl talar för att utgångspunkten för de kompletterande värderings- och beskattningsregler som behövs för att ägarlägenheter ska inordnas i skattesystemet bör vara att det råder neutralitet i beskattningen av småhus och ägarlägenheter.

*HSB Riksförbund* har anfört att det är helt nödvändigt att skatte- och taxeringsreglerna för ägarlägenheter får en sådan lösning att de blir neutrala i förhållande till bostadsrätten.

Bostadsrätten är i grunden en nyttjanderätt till en bostadslägenhet. Nyttjanderätten är knuten till en andel i den förening som äger fastigheten där lägenheten är belägen. Innehavaren innehar således inte lägenheten med direkt äganderätt. Trots detta har bostadsrätten kommit att i flera avseenden närma sig innehavet av ett traditionellt småhus. I likhet med vad som gäller vid förvärv av äganderätt till fast egendom kan sålunda kapitalinsatsen för att förvärva en bostadsrätt vara hög. Bostadsrätter pantsätts dessutom ofta på villkor och i en utsträckning som om de utgjorde fast egendom. Skillnaderna i förhållande till vanlig äganderätt till fast egendom är dock fortfarande betydande. Det är föreningen som äger huset. Föreningen kan själv belåna huset (fastigheten). Medlemmens rätt att själv förfoga över huset eller lägenheten är i flera avseenden begränsad. Som exempel kan nämnas att det krävs särskilt tillstånd för upplåtelse i andra hand och för att en överlåtelse ska vara giltig måste förvärvaren normalt beviljas medlemskap i föreningen.

Av det anförda framgår att det, trots vissa likheter, föreligger grundläggande civilrättsliga skillnader mellan innehavet av ett traditionellt småhus och en bostadsrätt. Förslaget om införande av ägarlägenheter innebär att dessa civilrättsligt i princip ska behandlas som traditionella småhus. De grundläggande civilrättsliga skillnaderna finns således även mellan ägarlägenheter och bostadsrätter, vilket talar emot att de skatterättsligt ska behandlas på samma sätt.

Det ligger inte inom ramen för detta lagstiftningsärende att reformera boendebeskattningen i sin helhet, utan syftet med förslagen som läggs fram här är att utforma skatteregler för ägarlägenheter. Regeringen anser i detta avseende att ägarlägenheterna ska infogas i det befintliga skattesystemet. I detta sammanhang är det mest relevant att eftersträva neutralitet med småhusen.

### *Ägarlägenheter bör utgöra en egen byggnadstyp*

Att infoga ägarlägenheterna med utgångspunkten att det ska råda neutralitet i beskattningen av småhus och ägarlägenheter kan ske på olika sätt. Ett sätt är att i FTL utvidga definitionen av byggnadstypen småhus till att även omfatta ägarlägenheter. En sådan åtgärd skulle innebära att ägarlägenheter behandlas på samma sätt som småhus både när det gäller taxeringen och inkomstbeskattningen. Neutralitet mellan boendeformerna skulle uppnås och nödvändiga lagändringar skulle uppgå till ett minimum. Det finns dock avgörande invändningar mot en sådan lösning.

Om det tillskapas en ny boendeform vid sidan av småhus och bostadsrätter, som också skiljer sig från dessa i både praktiska och rättsliga hänseenden, finns det anledning att detta också kommer till uttryck i skattelagstiftningen. Det är dessutom inte, vilket behandlas närmare i avsnitt 5.3, lämpligt att i alla avseenden likställa ägarlägenheter med småhus. Utgångspunkten för de förslag som presenteras i propositionen är därför att ägarlägenheter bör utgöra en egen typ av byggnad, i såväl inkomstskatte- som fastighetstaxeringshänseende, vid sidan av småhusen.

## 5 Fastighetstaxering

### 5.1 Allmänt om fastighetstaxering

Fastighetstaxering sker vid allmän, förenklad och särskild fastighets-  
taxering. Vid fastighetstaxering ska beslut fattas om fastigheternas  
skattepliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Vidare ska typ  
av taxeringsenhet och taxeringsvärde bestämmas för varje taxerings-  
enhet.

Reglerna om fastighetstaxering finns i fastighetstaxeringslagen  
(1979:1152, FTL), som bl.a. anger ramarna och de grundläggande princi-  
perna för värdering av fastigheter, och i fastighetstaxeringsförordningen  
(1993:1199, FTF), som innehåller kompletterande bestämmelser. Härut-  
över finns verkställighetsföreskrifter samt allmänna råd som utfärdas av  
Skatteverket.

Den egendom som ska taxeras är i första hand fastigheter. Utöver  
fastigheter taxeras även viss lös egendom, nämligen byggnad på annans  
mark, byggnadstillbehör till sådan byggnad och industritillbehör för  
verksamheten om tillbehören ägs av byggnadens ägare (1 kap. 4 § FTL).

FTL och FTF är uppbyggda på det sättet att först indelas byggnader  
inom fastigheten i byggnadstyper (bl.a. småhus och hyreshus) och mark  
inom fastigheten i ägoslag (bl.a. tomtmark, täktmark och åkermark).  
Denna indelning ligger sedan till grund för indelning i taxeringsenheter  
och värderingsenheter och klassificering av värdefaktorer m.m. Härefter  
beräknas taxeringsvärdet. Varje fastighet ska åsättas ett taxeringsvärde  
som motsvarar 75 procent av marknadsvärdet.

Ett grundläggande moment vid fastighetstaxeringen är således indel-  
ningen av byggnader i byggnadstyper och mark i ägoslag. Indelningen  
regleras i 2 kap. FTL. Byggnader kan delas in i sju byggnadstyper  
(2 kap. 2 § FTL). Med byggnadstypen småhus avses i huvudsak byggnad  
som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Byggnadstypen hyres-  
hus omfattar i huvudsak byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre  
familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad  
som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och inte för bostadsändamål  
indelns som ekonomibyggnad. Övriga byggnadstyper är kraftverks-  
byggnad, industribyggnad, specialbyggnad och övrig byggnad. Byggnadstypen ska bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnad till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnad till övervägande del används på, den s.k. övervägandepincipen (2 kap. 3 §

första stycket FTL). I 2 kap. 4 § FTL finns regler för indelningen av mark i ägoslag. De olika ägoslagen är tomtmark, täktmark, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark. Indelningen i byggnadstyper och ägoslag styr indelningen i taxeringsenheter och värderingsenheter och därmed också valet av värderingsmodell.

Bestämmelser om vilken egendom som ska undantas från skatte- eller avgiftsplikt och därmed inte ska åsättas taxeringsvärden finns i 3 kap. FTL. Den egendom som inte är skatte- eller avgiftspliktig utgörs i stort sett av specialbyggnad, egendom som ingår i nationalpark, lantbruk för vård- eller skoländamål samt byggnad som ägs av vissa institutioner.

Reglerna om indelning i taxeringsenheter finns i huvudsak samlade i 4 kap. FTL. Taxeringsenhet är den egendom som ska taxeras för sig. Utgångspunkten för indelningen i taxeringsenheter är att varje taxeringsenhet ska utgöra en ekonomisk enhet som är lämplig att värdera. I regel utgör varje enhet i fastighetsregistret – registerfastighet – en egen taxeringsenhet. Undantag härifrån förekommer både genom att flera fastigheter kan bilda en taxeringsenhet och att en registerfastighet kan uppdelas i flera taxeringsenheter. Ytterligare villkor som måste uppfyllas är att egendomen måste ligga i samma kommun, ha samma ägare och samma skatte- och avgiftspliktsförhållanden.

Det är endast särskilda kombinationer av byggnadstyper och ägoslag som tillsammans får utgöra en taxeringsenhet. Sex sådana typer av taxeringsenheter får förekomma, nämligen småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, specialenhet, lantbruksenhet och elproduktionsenhet (4 kap. 5 § FTL). Bestämmelserna om vad som får ingå i en taxeringsenhet upptar för varje typ av sådan enhet samtliga de byggnadstyper och ägoslag som i kombination konstituerar en viss typ av taxeringsenhet. Bestämmelsen ska förstås så att en taxeringsenhet även kan omfatta enbart ett ägoslag eller en byggnadstyp. En småhusenhet kan t.ex. utgöras av enbart tomtmark eller enbart ett småhus på annans mark.

Värderingsenhet är den egendom som ska värderas för sig. Bestämmelser om hur indelningen i värderingsenheter ska gå till finns i 6 kap. FTL. Normalt ska varje typ av egendom inom en fastighet utgöra en värderingsenhet. Så är enligt huvudregeln fallet för alla byggnader. Är byggnaden emellertid inrättad för väsentligt olika ändamål eller om det väsentligt underlättar värderingen, får den indelas i två eller flera värderingsenheter. Vidare utgör varje tomt enligt huvudregeln en värderingsenhet. Föreligger byggrätt till två eller flera småhus på en tomt får varje del av tomten, som omfattas av en byggrätt, utgöra en värderingsenhet. Om en tomt är bebyggd med hyreshus sker indelning i värderingsenheter med ledning av det sätt på vilket hyreshuset har indelats i värderingsenheter och med beaktande av hur markens byggrätt tagits i anspråk eller ska tas i anspråk enligt plan. Obebyggd tomtmark för hyreshus ska indelas i värderingsenheter så att tomtmark med byggrätt för bostäder och för lokaler utgör skilda värderingsenheter.

Värderingen sker med utgångspunkt i värdefaktorer (7 kap. 1 § FTL). Med värdefaktorer avses egenskaper som är knutna till fastigheten och som påverkar dess marknadsvärde. Riket är indelat i värdeområden för byggnader och ägoslag, som ska värderas med ledning av riktvärden (7 kap. 2 § FTL). Värdeförhållandena inom ett värdeområde ska i allt



väsentligt vara enhetliga. Det är således lägets betydelse för marknadsvärdet som ska fångas upp genom värdeområdesindelningen.

För byggnader och ägoslag ska taxeringsvärdet bestämmas med utgångspunkt i s.k. riktvärdeangivelser. För varje värderingsenhet bestäms ett riktvärde utifrån kombinationer av värdefaktorer, som varierar från värderingsenhet till värderingsenhet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet. Reglerna om detta finns i 8–15 kap. FTL. För övriga värdefaktorer ska riktvärdet för värderingsenheten bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet (7 kap. 3 § andra stycket FTL). Värderingsmodellerna för de olika byggnadstyperna och ägoslagen skiljer sig åt. Särskilda regler för småhus finns i 8 kap., för hyreshus i 9 kap., för ekonomibyggnader i 10 kap. och för industribyggnader samt övriga byggnader i 11 kap. FTL. I 12 kap. FTL finns bestämmelser för ägoslagen tomtmark samt täktmark, i 13 kap. för åkermark samt betesmark och i 14 kap. för skogsmark med växande skog samt skogsimpediment. Slutligen finns särskilda regler för kraftverksbyggnad och tillhörande mark i 15 kap. FTL.

Utöver de värdefaktorer som beaktas särskilt finns en mängd andra faktorer som kan påverka värdet. Om de påtagligt inverkar på marknadsvärdet kan riktvärdet justeras på den enskilda fastigheten (7 kap. 5 § FTL). Detta benämns justering för säregna förhållanden.

## 5.2 Indelning av byggnader och mark

**Regeringens förslag:** Byggnadstypen ägarlägenhet införs och definieras som byggnad som hör till en tredimensionell fastighet och som är inrättad till bostad åt en enda familj. Mark som upptas av en ägarlägenhet indelas i ägoslaget tomtmark. En ny slags taxeringsenhet, ägarlägenhetsenhet, införs. En sådan enhet utgörs av ägarlägenhet och tomtmark för sådan byggnad.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer i huvudsak med regeringens. I promemorian föreslås dock att mark till fastighet som är bebyggd med ägarlägenhet under vissa förutsättningar i sin helhet ska utgöra tomtmark.

**Remissinstanserna:** *Sveriges advokatsamfund* avstyrker utredningens förslag. Det torde redan i dag förekomma, framför allt i storstadsområdena och i universitetsorterna, att större hyreslägenheter och bostadsrätter är inrättade för bostad åt en familj samt eventuella inneboende och vuxna barn. Likaså kan det inte uteslutas att det i framtiden tillskapas boendeformer där exempelvis två familjer delar på en större ägarlägenhet. I syfte att undvika en alltför snäv tolkning av begreppet ”en enda familj” anser samfundet därför att definitionen av ägarlägenhet bör vidgas till att även avse byggnad som hör till en tredimensionell fastighet som är inrättad till bostad åt två familjer. Detta överensstämmer också med reglerna avseende småhus. Övriga remissinstanser har inte särskilt kommenterat promemorians förslag i denna del.

*Indelning av byggnader*

Av 2 kap. 2 § FTL följer att byggnader ska indelas i vissa byggnadstyper, bl.a. småhus och hyreshus. Vad som är byggnad definieras inte i FTL. Klart är emellertid att med detta begrepp avses inte enbart en fristående byggnadskropp, utan även en del av en byggnadskropp kan utgöra en byggnad i lagens mening (se prop. 2003/04:18 s. 18 f.). I exempelvis en byggnad med flera våningsplan där varje våningsplan är tredimensionellt indelad i en egen fastighet utgör varje sådan tredimensionellt avgränsad del av byggnadskroppen en egen byggnad i den mening som avses i FTL. Byggnadsdelen (våningsplanet) utgör en ”byggnad inom byggnaden”. I enlighet med detta bör ägarlägenheter kunna utgöra byggnader i lagens mening.

Som framgår av avsnitt 4 bör ägarlägenheter inordnas i taxerings-systemet som en egen byggnadstyp vid sidan av bl.a. småhus och hyreshus. En första fråga att ta ställning till i detta sammanhang är hur byggnadstypen som omfattar ägarlägenheter ska benämnas. De flesta byggnadstyper som räknas upp i 2 kap. FTL avslutas med ”-hus” eller ”-byggnad”. Mot den bakgrunden skulle det vara mest konsekvent att använda sig av termen ”ägarlägenhetsbyggnad”. Denna term är dock alldeles för otymplig. Regeringen anser därför att byggnadstypen ska betecknas enligt det vedertagna begreppet för företeelsen, nämligen ”ägarlägenhet”.

Vad härefter gäller frågan vad byggnadstypen ägarlägenhet ska omfatta bör en utgångspunkt vara att definitionen i FTL ska överensstämma med den civilrättsliga regleringen av ägarlägenheter. Förslaget i propositionen om införande av ägarlägenheter bygger på en modell där ägarlägenheter utgör ett slags tredimensionella fastigheter, ägarlägenhetsfastigheter. Enligt förslaget definieras denna typ av fastighet som en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet (1 kap. 1 a § jordabalken). I enlighet med detta bör byggnadstypen ägarlägenhet enligt FTL avse en byggnad som hör till en tredimensionell fastighet. Genom att knyta definitionen av ägarlägenhet till tredimensionella fastigheter undviks risken för att ägarlägenheter indelas i småhus. En byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt utrymme kan nämligen inte utgöra småhus (2 kap. 2 § FTL).

I promemorian föreslås att som ytterligare en förutsättning för att en byggnad ska indelas som ägarlägenhet ska gälla att byggnaden är inrättad till bostad åt en enda familj. *Sveriges advokatsamfund* har dock förordat att ägarlägenheter även bör kunna avse byggnader som är inrättade till bostad åt två familjer.

Begreppet ”bostadslägenhet” i 1 kap. 1 a § jordabalken är avsett att ha samma innebörd i angiven paragraf som i 3 kap. 1 a § första stycket 4 fastighetsbildningslagen (1970:988). Det innebär att ett utrymme, för att kunna utgöra en ägarlägenhetsfastighet, måste ha sådan storlek och utformning att det kan fungera som en självständig lägenhet (se s. 119 och s. 133 i propositionen om införande av ägarlägenheter). En byggnad, t.ex. en lägenhet, som är inrättad till bostad åt två familjer torde normalt

vara att betrakta som två separata bostadslägenheter i den mening som avses i 1 kap. 1 a § jordabalken. En sådan lägenhet kan därmed inte utgöra en ägarlägenhetsfastighet. För att definitionen av ägarlägenhet i FTL ska stämma överens med den civilrättsliga definitionen av ägarlägenhetsfastighet är det därför nödvändigt att byggnadstypen ägarlägenhet är inrättad till bostad åt en enda familj.

Det kan tilläggas att den avgörande bedömningsgrunden är det ändamål för vilket byggnaden är inrättad. Det innebär att en byggnad som i praktiken används av mer än en familj, t.ex. på grund av att familjen som innehar byggnaden inhyser inneboende, ändå ska klassificeras som ägarlägenhet om den är inrättad till bostad åt en enda familj.

Förutom införandet av byggnadstypen ägarlägenhet i 2 kap. 2 § FTL krävs att regeln i samma paragraf enligt vilken byggnad som är inrättad till bostad och som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme ska utgöra hyreshus justeras. Det bör ske på det sättet att sådana byggnader ska indelas som hyreshus endast om de är inrättade till bostad åt fler än en enda familj.

Ett tredimensionellt fastighetsutrymme är ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt (1 kap. 4 a § FTL). Denna typ av utrymme knyts, såsom bihang, till en traditionell fastighet och blir därigenom att anse som en beståndsdel av denna trots att det befinner sig utanför fastighetens gränser i markplanet. Det slaget av fastighetsbildning kan vara ändamålsenligt exempelvis om ett underjordiskt parkeringsgarage sträcker sig utanför fastighetens vanliga gränser (se prop. 2002/03:116 s. 120). Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till ett tredimensionellt fastighetsutrymme ska enligt gällande regler indelas i byggnadstypen hyreshus (2 kap. 2 § FTL). Denna bestämmelse bör kvarstå oförändrad eftersom denna typ av byggnad inte kan anses höra till en tredimensionell fastighet och därmed inte utgöra ägarlägenhet enligt den föreslagna definitionen.

### *Indelning av mark*

Av 2 kap. 4 § FTL framgår att mark ska indelas i olika ägoslag, bl.a. tomtmark, täktmark och åkermark. Mark som upptas av bl.a. småhus och hyreshus ska indelas som tomtmark. Av 1 kap. 4 a § andra stycket FTL framgår att vad som sägs i denna lag om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter. Enligt den nuvarande regleringen ska byggnader som hör till tredimensionellt indelade fastigheter som är inrättade till bostäder alltid indelas som hyreshus. Av detta följer att mark (utrymme) som upptas av tredimensionellt indelade fastigheter (hyreshus) ska indelas i ägoslaget tomtmark. Enligt regeringens bedömning bör även mark (utrymme) som upptas av ägarlägenhet indelas i ägoslaget tomtmark.

Som nämns ovan i detta avsnitt föreslås en ägarlägenhet utgöra en byggnad som hör till en tredimensionell fastighet. Denna fastighet, som enligt propositionen om införande av ägarlägenheter civilrättsligt ska betecknas ägarlägenhetsfastighet, kan i princip inte inrymma annat än själva byggnadsdelen som ägarlägenheten utgör. Av detta följer att den

föreslagna bestämmelsen i första stycket av definitionen av tomtmark i 2 kap. 4 § FTL om att mark (utrymme) som upptas av ägarlägenhet ska indelas i tomtmark uttömmande reglerar hur mark (utrymme) som hör till en ägarlägenhetsfastighet ska indelas vid fastighetstaxeringen. En ägarlägenhet rymms inom en ägarlägenhetsfastighet. Mark till en annan fastighet än den ägarlägenhetsfastighet som rymmer ägarlägenheten kan inte anses vara bebyggd med ägarlägenheten. Av det anförda följer att det inte finns någon anledning att räkna upp ägarlägenhet i andra stycket av definitionen av tomtmark i 2 kap. 4 § FTL, enligt vilken mark till fastighet som är bebyggd med olika byggnadstyper under vissa förutsättningar i sin helhet ska indelas som tomtmark.

### *Taxeringsenhet*

Enligt gällande rätt ska en tredimensionellt indelad byggnad som innehåller bostäder hänföras till byggnadstypen hyreshus (2 kap. 2 § FTL). Ett sådant hyreshus kan, men behöver inte ha, markkontakt. Ett hyreshus ingår i en hyreshusenhet oavsett om den omfattar mark eller inte. Detta gäller för övrigt inte bara hyreshusenheter. Även en industrienhet kan omfatta en tredimensionellt indelad fastighet utan markkontakt. I linje med detta bör det i 4 kap. 5 § FTL införas en ny taxeringsenhet, benämnd ägarlägenhetsenhet, som avser ägarlägenhet och tomtmark för sådan byggnad.

I 4 kap. 6 § FTL stadgas att i bl.a. småhusenheter och hyreshusenheter ska endast ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet. Detta bör även gälla för ägarlägenhetsenhet.

I 4 kap. 10 § FTL finns ett särskilt stadgande som tar sikte på mark- och anläggningssamfälligheter. Sådan egendom ska enligt stadgandet utgöra en egen taxeringsenhet om den förvaltas av en juridisk person. Detta gäller dock inte om de förvaltande fastigheterna uteslutande eller så gott som uteslutande är småhusfastigheter. Samma situation kan vara aktuell för ägarlägenhetsfastigheter och paragrafen bör även omfatta dessa fastigheter.

### *Lagförslaget*

Förslaget föranleder ändringar i 2 kap. 2 och 4 §§ och 4 kap. 5, 6 och 10 §§ FTL.

## 5.3 Värdering

**Regeringens förslag:** Taxeringsvärden för ägarlägenheter beräknas enligt reglerna för värdering av hyreshus.

**Promemorianas förslag:** Överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Kungl. tekniska högskolan* konstaterar att förslaget avviker från principen att skattereglerna för ägarlägenheter i sak ska vara desamma som för småhus genom att föreslå att ägarlägenheterna ska värderas enligt samma regler som gäller för hyreshus. Det kommer att

framstå som inkonsekvent att ägare till en ägarlägenhet och en småhusfastighet med samma marknadsvärde kommer att betala olika mycket i skatt. Det är svårt att se några hinder för att konstruera en ny ortsprisbaserad modell för värdering av ägarlägenheter. Även om det kan finnas osäkerhet i en sådan skattning så förefaller det mer logiskt att utveckla en sådan modell än att taxera ägarlägenheten som om den var en hyreslägenhet. *Kronofogdemyndigheten* anför att det behöver klargöras om det är den s.k. bruksvärdehyran enligt 12 kap. 55 § jordabalken eller marknadshyran som ska ligga till grund för bestämmandet av taxeringsvärdet för ägarlägenheter. Det finns risk för att det taxeringsvärde som skulle åsättas ägarlägenheten med tillämpning av bruksvärdehyran inte kommer att motsvara 75 procent av ägarlägenhetens marknadsvärde. Den hyra som kan antas bäst spegla ägarlägenhetens marknadsvärde och därmed ge ett rättvisande taxeringsvärde får anses vara en marknadsmässig hyra. Vid tvist om hyran kan hyresnämnd eller hovrätt emellertid fastställa hyran till ett skäligt belopp enligt bruksvärderegeln. Detta innebär att det kan ifrågasättas om hyran är en lämplig utgångspunkt för bestämmandet av taxeringsvärdet på ägarlägenheter. Enligt *Villaägarnas Riksförbund* blir följden av förslaget att värderingen av ett ägt småhus och en ägarlägenhet inte kommer att ske på ett likformigt sätt. I tillväxtområden kommer ägarlägenheter att värderas lägre än småhus med samma marknadsvärde och på mindre orter med låg efterfrågan på bostäder kan det vara det omvända förhållandet. *Boverket* anser att det är rimligt att ägarlägenheter blir påförda kommunal fastighetsavgift och statlig fastighets-skatt enligt i princip samma regler och skattesatser som för småhus. I promemorian avviker man från detta genom att föreslå att taxeringsvärden för ägarlägenheter ska beräknas enligt reglerna för värdering av hyreshus. *Boverket* instämmer dock i bedömningen att det knappast finns någon annan framkomlig väg för närvarande. Det är angeläget att man så fort som möjligt tar fram en värderingsmetod som innebär neutralitet mellan småhus och ägarlägenheter. Detta kan ske först när det har uppstått en marknad för ägarlägenheter av viss omfattning. Enligt *Lantmätverket* är det i hög grad osäkert i vilken utsträckning den hyresbaserade modellen är lämplig för att generera relevanta taxeringsvärden för ägarlägenheter eftersom modellen inte har någon direkt koppling till marknaden och prisbildningen för nämnda fastighetskategori. Ett annat skäl till att ifrågasätta användandet av hyreshusmodellen för värdering av ägarlägenheter anknyter till modellens karaktär som ortsprismetod. För att kunna värdera såväl bostadsrätter som de kommande ägarlägenheterna med hjälp av hyreshusmodellen är det nödvändigt att kunna tillgå försäljningar av hyreshus där sådana försäljningar kan ställas mot bruksvärdehyran. Redan i dag föreligger det svårigheter att i centrala delar av storstäder kunna tillgå ortsprisunderlag i en sådan omfattning att hyreshus kan värderas med ett visst mått av säkerhet. Orsaken är den omfattande ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter. Verket anser att studier bör genomföras med syftet att utvärdera resultatet av värderingar av ägarlägenheter med hjälp av hyreshusmodellen. Dessa studier bör göras några år efter införandet av ägarlägenheter, när marknaden för ägarlägenheter blivit mer utvecklad och en tydlig prisbild hunnit utvecklas. *Fastighetsägarna Sverige* delar promemorians uppfattning att det i vart fall initialt är mest lämpligt att taxeringsvärdet för ägarlägenheter

inte beräknas enligt småhusmodellen utan enligt hyreshusmodellen. Fastighetsägarna är dock tveksamma till om den föreslagna metoden på längre sikt kommer att ge rättvisande taxeringsvärden för ägarlägenheter. Det är därför viktigt att regeringen är beredd att se över och ompröva reglerna för taxering av ägarlägenheter. *Sveriges advokatsamfund* tillstyrker förslaget. Samfundet instämmer i uppfattningen att systemet för taxering av småhus är mindre lämpligt för taxering av ägarlägenheter. Det framstår också som ett korrekt antagande att marknaden för ägarlägenheter kommer att likna den för bostadsrätter. Fram till dess att mer erfarenhet föreligger från marknaden för ägarlägenheter framstår det därför som en lämplig ordning att taxera dessa utifrån samma principer som gäller för fastigheter upplåtna med bostadsrätt, dvs. utifrån hyreshusmodellen. Samfundet noterar samtidigt risken för att den föreslagna värderingsmetoden inte kommer att återspegla marknadens värdering av ägarlägenheter. Utvecklingen på ägarlägenhetsmarknaden i relation till utfallet av hyreshusmodellen för värdering av ägarlägenheter bör bevakas av lagstiftaren. *Svenskt Näringsliv* delar uppfattningen i promemorian att den valda metoden framstår som den mest lämpliga i nuläget. Efter någon tid bör det dock ske en översyn där en jämförelse görs med andra byggnadstyper vad gäller taxeringsvärden och beskattning. *Sveriges Kommuner och Landsting* anför att det kan ifrågasättas om förslaget kommer att medföra att taxeringsvärdena blir lägre än om principerna i systemet för småhusen skulle ha valts i stället. Detta system hade varit att föredra för att få en bättre skattemässig överensstämmelse med vad som gäller för småhus. Sveriges Kommuner och Landsting delar dock utredningens uppfattning att för närvarande är principerna i systemet för småhusen inte en framkomlig väg. Det finns inga ägarlägenheter och något statistiskt underlag som kan utgöra grund för fastställande av taxeringsvärde existerar inte och det förhållandet kan förväntas bestå under en lång tid framöver. *Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet* anför att det framstår som motiverat att vid fastighetstaxeringen behandla ägarlägenheter på samma sätt som hyreshus så till vida att de ofta befinner sig i en sådan typ av hus. Om detta blir en rättvisande taxeringsgrund för respektive ägarlägenhet kan finnas skäl att se över när systemet varit igång en tid. *Länsrätten i Skåne län* instämmer i utredarens bedömning att hyreshusmodellen är mer lämplig än småhusmodellen.

## Bakgrund

De grundläggande reglerna om bestämmande av taxeringsvärde finns i 5 kap. FTL. Taxeringsvärde ska bestämmas för varje skattepliktig taxeringsenhet till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde. Marknadsvärdet ska i första hand bestämmas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten (ortsprismetoden). Hänsyn ska inte tas till sådana försäljningar om vilka man kan anta att ovidkommande omständigheter inverkat på priset. Då fastighetsförsäljningar inte ger den ledning som behövs kan marknadsvärdet bestämmas med ledning av en avkastningsberäkning. Ger inte heller en avkastningsberäkning den ledning som behövs kan marknadsvärdet uppskattas med utgångspunkt i

det tekniska nuvärdet (produktionskostnadsberäkning). Även i dessa fall ska hänsyn tas till fastighetsförsäljningar i orten när det är möjligt. De olika värdena för värderingsenheterna summeras till olika delvärden och sedan slutligen till ett totalt taxeringsvärde för taxeringsenheten.

### *Småhusenhet*

Småhus definieras i FTL som byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Småhus och tomtmark för sådan byggnad utgör tillsammans den taxeringsenhet som betecknas småhusenhet.

Vid förberedelsearbetet vid taxering av småhus utgår värderingen från en normenhet för ett småhus, ett s.k. normhus. Normhuset utgörs av ett småhus som har uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker, som är av normal storlek och standard, friliggande och det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet och som inte har varit föremål för om- eller tillbyggnad (8 kap. 2 § FTL).

De värdefaktorer som ska bestämmas för småhus är storlek, ålder, standard, byggnadskategori, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning (8 kap. 3 § FTL). Storleken bestäms med hänsyn till småhusets boyta och yta för biutrymmen. Värdefaktorn ålder ska ge uttryck för byggnadens sannolika återstående livslängd med hänsyn till nybyggnadsår och om- och tillbyggnader och anges genom ett värdeår. Värdeåret utgörs normalt av småhusets nybyggnadsår. Vid ombyggnad som innebär en utökning av boytan ska värdeåret jämkas.

Husets standard bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning. Värdet av standard anges genom standardpoäng för huset. Poängberäkningen görs för följande fem huvudområden: exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig exteriör. För varje huvudområde bestäms en delsumma. De sammanlagda delsummorna för huvudområdena utgör småhusets standardpoäng. Jämkning av delsummorna kan ske om utrustningen eller byggnadsmaterialet är av mycket hög eller låg standard. Vidare kan jämkning ske om material och utrustning finns som inte omfattas av frågorna eller om en påtaglig upprustning har skett i fråga om utrustning och material. Jämkning av standardpoängen får ske genom yrkanden i deklarationen. Påtagligt eftersatt underhåll eller onormala underhållskostnader beaktas inte vid standardklassificeringen utan genom justering för säregna förhållanden.

Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om den värderingsenhet för tomtmark på vilket småhuset ligger utgör en självständig fastighet eller inte. Utgör värderingsenheten inte en självständig fastighet ska hänsyn tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda en egen fastighet.

De värdefaktorer som ska bestämmas för tomtmark för småhus är storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden och typ av bebyggelse och närhet till strand (12 kap. 3 § FTL). Med storlek avses tomtmarkens areal och med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp.

Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om värderingsenheten utgör en egen fastighet eller till möjligheten att värderingsenheten kan bilda en egen fastighet.

Med värdefaktorn typ av bebyggelse avses om värderingsenheten är bebyggd med eller avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus.

Med närhet till strand avses tomtmarkens läge i förhållande till strand. Värdefaktorn delas in i fyra klasser: strand, två klasser för strandnära och inte strand eller strandnära. Strand är mark vid bl.a. hav och insjö.

### *Hyreshusenhet*

Hyreshus definieras i FTL såsom byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Hyreshus och tomtmark för sådan byggnad utgör tillsammans den typ av taxeringsenhet som betecknas hyreshusenhet.

Riktvärdet för ett hyreshus ska bestämmas som värdet av en värderingsenhet avseende ett eller flera hyreshus eller del av hyreshus (9 kap. 1 § FTL). Den tillämpade värderingsmetoden kan karaktäriseras som en ortsprismetod som är avkastningsbaserad. Utgångspunkten är den totala hyran som avser ett nyttjande av såväl byggnad som mark. Metoden innebär en kapitalisering av bruttohyran. Drift och underhållskostnader förutsätts vara normala för lokaltyp och värdeår.

Enligt 1 kap. 8 § FTF ska en tabell över kapitaliseringsfaktorer upprättas. Värderingsförfarandet för hyreshusen innebär enligt bestämmelsen att hyran multipliceras med en kapitaliseringsfaktor som varierar inom ett värdeområde med hänsyn till de värdefaktorer som avser lokaltyp och ålder. Skillnaderna i prisnivå inom olika värdeområden beaktas genom tillämpning av den s.k. H-nivåfaktorn. De olika H-nivåfaktorerna framgår av 1 kap. 8 § FTF. Lägets inverkan på hyreshusens värde beaktas således genom indelningen i värdeområden och den för området angivna H-nivåfaktorn.

Värdefaktorerna för hyreshus är lägenhetstyp, hyra och ålder (9 kap. 3 § FTL). Avgörande för värdefaktorn lägenhetstyp är om värderingsenheten är inrättad för bostäder eller lokaler. Värdefaktorn hyra definieras som bruksvärdehyra för bostäder och marknadsmässig hyra för lokaler. Hyran ska för värderingsenhet bestämmas med hänsyn till den genomsnittliga hyresnivån under det andra året före taxeringsåret. Värdefaktorn ålder ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid.

Av 12 kap. 1 § FTL följer att riktvärdet för tomtmark för hyreshus ska utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark. Indelningen i värderingsenheter för tomtmark följer den indelning som gjorts av byggnaden. Grunden för beräkning av riktvärdet är storleken för byggrätten. Riktvärdet för mark och byggnad utgör tillsammans hyreshusenhetens taxeringsvärde.

### *Tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen*

Tredimensionella fastigheter ska i huvudsak taxeras och värderas på samma sätt som övriga, traditionella fastigheter. Tredimensionella fastigheter för bostadsändamål får enligt gällande rätt bildas endast om fastig-



heten är ägnad att rymma minst fem bostadslägenheter (3 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen). Sådana fastigheter får inte indelas i byggnadstypen småhus utan ska indelas som hyreshus. Värdeår bestäms särskilt för byggnad som hör till en tredimensionell fastighet. Om byggnaden indelas i flera värderingsenheter bestäms samma värdeår för dessa. Utrymme och därtill knutet värde av byggrätt till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt utrymme inryms i begreppet mark enligt FTL. Markvärde för värderingsenhet som består av utrymme till hyreshus, industribyggnad eller övrig byggnad som ingår i en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme bestäms som värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter multiplicerad med det i riktvärdeangivelsen angivna värdet per kvadratmeter byggrätt.

## Överväganden och förslag

Frågan är om taxeringsvärdet för ägarlägenheter ska beräknas enligt småhusmodellen, hyreshusmodellen eller om en ny värderingsmetod för beräkning av taxeringsvärde för ägarlägenheter ska tas fram.

Värderingen av småhus sker utifrån värdefaktorer, dvs. karaktäristiska egenskaper hos fastigheterna, och på grundval av riktvärden. Värdefaktorerna för småhus som ingår i en småhusenhet är storlek, ålder, standard, byggnadskategori, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning. Värdefaktorerna för tomtmark till småhus är storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden, typ av bebyggelse och närhet till strand.

Särskilt i förhållande till värdefaktorn storlek för tomtmark uppstår svårigheter att anpassa värderingsmetoden till ägarlägenheter. Med tomtmarkens storlek avses dess areal och denna faktor ska alltså beaktas vid beräkning av tomtmarkens riktvärde. Värdefaktorn bygger på att småhuset har markkontakt. En tredimensionell fastighet, som en ägarlägenhet utgör, saknar i princip egen tomtmark och denna värdefaktor går därför inte att utan särskild anpassning tillämpa på ägarlägenheter.

Detsamma gäller beträffande värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden för småhus och för tomtmark för småhus. Dessa bestäms med hänsyn till om den värderingsenhet för tomtmark på vilket småhuset ligger respektive om värderingsenheten för tomtmark utgör självständig fastighet eller inte. Även i förhållande till dessa värdefaktorer krävs således särskilda överväganden för att anpassa dem till ägarlägenheter.

Över huvud taget är systemet för taxering av småhus, utan ganska komplicerade ändringar och tillägg, mindre väl ägnat för att värdera denna typ av ”byggnader inom byggnader” som ägarlägenheter utgör.

Däremot är det betydligt mindre komplicerat att inordna ägarlägenheter i den värderingsmetod som gäller för hyreshus. Värdefaktorerna för hyreshus och tomtmark till hyreshus kräver nämligen ingen särskild anpassning för att kunna tillämpas på ägarlägenheter. Värdefaktorerna för hyreshus är lägenhetstyp, hyra och ålder. Värdefaktorerna för tomtmark för hyreshus är storlek och typ av bebyggelse. Med storlek avses värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter.

*Lantmäteriverket* har framhållit att det på vissa ställen i landet kan vara svårt att tillgå ortsprisunderlag på grund av få försäljningar av hyreshus med hyreslägenheter och att användande av hyreshusmodellen därför

kan ifrågasättas. Ägarlägenheter torde dock i flertalet fall komma att ligga inom områden med hyreshus och inte i områden med småhus. Rimligtvis finns det i dessa områden fler relevanta uppgifter om fastighetsförsäljningar avseende hyreshus att tillgå än försäljningsuppgifter om småhus. Om värderingen sker med utgångspunkt i prisbildningen avseende hyreshus bör det därför underlätta för en tillämpning av ortsprismetoden.

En tillämpning av hyreshusmodellen för värdering av ägarlägenheter har således flera fördelar jämfört med en tillämpning av småhusmodellen.

Flera remissinstanser har dock påpekat att en tillämpning av den förra modellen riskerar att leda till att taxeringsvärdet för ägarlägenheter inte kommer att återspegla 75 procent av marknadsvärdet. Flera remissinstanser har även påpekat att detta leder till att ägarlägenheter och småhus inte beskattas på samma sätt vad avser statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift.

Det finns i nuläget ingen marknad för ägarlägenheter och hur en sådan marknad kommer att se ut är svårt att bedöma. Mycket talar dock för att den kommer att likna marknaden för bostadsrätter. För den senare gäller att fastigheter upplåtna med bostadsrätt vid fastighetstaxeringen värderas utifrån hyreshusmodellen, dvs. primärt efter hyresnivån i området. Motivet till detta är att bostadsrättslägenheterna inte utgör egna fastigheter. Värdet av bostadsrättsfastigheten motsvarar således inte summan av värdet på de enskilda bostadslägenheterna. Samma förhållande kommer att gälla för ägarlägenheterna om hyreshusmodellen tillämpas. Värdet kommer att motsvara hyresvärdet, beräknat utifrån den s.k. bruksvärdehyran enligt 12 kap. 55 § jordabalken, för ägarlägenheterna. Precis som flera remissinstanser har anfört kan det medföra att det på detta sätt framräknade värdet inte i alla fall motsvarar den enskilda ägarlägenhetens marknadsvärde.

*Kungl. tekniska högskolan* har förordat att en ny ortsprisbaserad modell för värdering av ägarlägenheter konstrueras. Regeringen anser dock, i likhet med vad som sägs i promemorian och som också framförts av flera av remissinstanserna, att det, intill dess att det finns erfarenheter från ägarlägenhetsmarknaden, inte finns skäl för att införa en särskild värderingsmetod för ägarlägenheter. Dagens system för beräkning av taxeringsvärde för hyreshus bedöms möjligt att tillämpa på ägarlägenheter. Den omständigheten att taxeringsvärdet med tillämpning av hyreshusmodellen inte i alla fall kommer att utgöra 75 procent av marknadsvärdet av ägarlägenheten är en omständighet som tills vidare får accepteras.

Flera remissinstanser har anfört att en översyn av regleringen avseende värderingen av ägarlägenheter vid fastighetstaxeringen bör göras efter en tid. Regeringen är av samma uppfattning. I propositionen om införande av ägarlägenheter anförs att regeringen avser att noga följa utvecklingen beträffande den civilrättsliga regleringen av ägarlägenheter och ta initiativ till en tidig utvärdering av reformen (s. 117). Det är lämpligt att i detta sammanhang även utvärdera de förslag på skatteområdet som framgår av denna proposition.

Förslaget föranleder ändringar i 7 kap. 3 §, 9 kap. 1 §, 12 kap. 4 § samt i rubriken till 9 kap. FTL.

#### 5.4 Taxeringsintervall

**Regeringens förslag:** Ägarlägenhetsenheter taxeras samtidigt som hyreshusenheter vid allmän och förenklad fastighetstaxering.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Inga remissinstanser har särskilt kommenterat promemorians förslag i denna del.

**Skälen för regeringens förslag:** Fastighetstaxering sker i form av allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering. Allmän fastighetstaxering ska göras vart sjätte år enligt ett rullande system för varje taxeringsenhet. År 2007 genomfördes en allmän fastighetstaxering av hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter. År 2009 ska förenklad fastighetstaxering av småhusenheter genomföras. Enligt 1 kap. 7 § FTL skulle en allmän fastighetstaxering genomföras detta år men genom lagen (2007:1412) om fastighetstaxering av småhusenheter år 2009 beslutades att en förenklad fastighetstaxering genomförs i stället. År 2011 ska allmän fastighetstaxering av lantbruksenheter genomföras. Det tredje året under perioden mellan de allmänna fastighetstaxeringarna görs en förenklad fastighetstaxering av hyreshusenheter, småhusenheter och lantbruksenheter. En särskild fastighetstaxering görs varje år det inte är allmän eller förenklad fastighetstaxering men leder endast till nytt taxeringsvärde om fastigheten genomgått en förändring.

Ägarlägenhetsenheter föreslås i denna proposition fastighetstaxeras enligt i princip samma modell som hyreshusenheter. Det är därför lämpligt att ägarlägenhetsenheter även taxeras vid samma tidpunkter vad avser allmän och förenklad fastighetstaxering som hyreshusenheter. Allmän fastighetstaxering av hyreshusenheter sker år 2007 och därefter vart sjätte år (1 kap. 7 § FTL) och förenklad fastighetstaxering av hyreshusenheter sker år 2004 och därefter vart sjätte år (1 kap. 7 a § FTL). Ägarlägenheter föreslås kunna bildas från och med den 1 maj 2009. Nästkommande allmänna fastighetstaxering av hyreshusenheter sker 2013, varför även allmän fastighetstaxering av ägarlägenhetsenheter bör ske detta år och därefter vart sjätte år. Nästkommande förenklade fastighetstaxering av hyreshusenheter sker 2010. Det innebär att även förenklad fastighetstaxering av ägarlägenhetsenheter bör ske för ägarlägenheter 2010 och därefter vart sjätte år. Regeln om särskild fastighetstaxering i 1 kap. 8 § FTL kommer att utan någon särskild lagstiftningsåtgärd även att gälla för ägarlägenhetsenheter.

**Regeringens förslag:** Tillämpningsområdet för 5 kap. 7 § respektive 6 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen utvidgas till att även omfatta ägarlägenhetsenhet respektive ägarlägenhet.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Inga remissinstanser har särskilt kommenterat promemorians förslag i denna del.

**Skälen för regeringens förslag:** I 5 kap. 7 § FTL stadgas att för småhus-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenhet ska delvärdena byggnadsvärde och markvärde bestämmas. Bestämmelsen bör även omfatta ägarlägenhetsenhet.

Enligt 6 kap. 2 § FTL ska varje småhus, hyreshus, industribyggnad och övrig byggnad med värde av minst 50 000 kronor utgöra en värderingsenhet om inte annat anges i 3 eller 5 §. Motsvarande bör gälla ägarlägenhet.

## 6 Inkomstskatt

### 6.1 Ändringsförslag

I detta avsnitt behandlas de ändringar i inkomstskattelagen (1999:1229) som krävs för att infoga ägarlägenheter i det inkomstskatterättsliga systemet. Framför allt krävs att vissa termer som används i lagen, såsom ”privatbostad” och ”privatbostadsfastighet”, kompletteras så att de också innefattar ägarlägenheter. I de fall ägarlägenheter redan inryms i termer och uttryck i inkomstskattelagen med anknytning till byggnader och mark behövs dock inte någon komplettering. Som exempel på detta kan nämnas uttryck som ”fastighet” och ”fastighetsägare”.

#### 6.1.1 Termer och uttryck i inkomstskattelagen

**Regeringens förslag:** Termerna ”ägarlägenhet” och ”ägarlägenhetsenhet” införs i inkomstskattelagen (1999:1229).

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot promemorians förslag.

**Skälen för regeringens förslag:** I 2 kap. 1 § inkomstskattelagen finns en uppräkningslista av olika begrepp, termer och uttryck samt hänvisningar till i vilka paragrafer det finns bestämmelser om deras betydelse och förklaringar till hur vissa termer och uttryck används. I uppräkningslistan återfinns bl.a. följande termer och uttryck som har anknytning till fastigheter eller byggnader: andelshus, fastighet, fastighetsägare, hyreshusenhet, industrienhet, lantbruksenhet, näringsfastighet, privatbostad, privatbostadsfastighet, småhus, småhusenhet och taxeringsenhet.

Som framgår av avsnitt 5.2 föreslår regeringen att två nya termer ska införas i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), nämligen "ägarlägenhet" och "ägarlägenhetsenhet". Av skäl som närmare utvecklas nedan (se avsnitt 6.1.2 och 6.1.3) föreslås att dessa termer förs in i inkomstskattelagen. Systematiskt sett motsvarar de "småhus" och "småhusenhet". Bestämmelsen i 2 kap. 1 § inkomstskattelagen bör därför kompletteras med dessa två termer och hänvisningar till var i lagen de definieras.

### *Lagförslaget*

Förslaget föranleder en ändring i 2 kap. 1 § inkomstskattelagen.

## 6.1.2 Privatbostad

**Regeringens förslag:** Som privatbostad avses även ägarlägenhet som till övervägande del används eller är avsedd att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot promemorians förslag.

**Skälen för regeringens förslag:** I 2 kap. 8 § inkomstskattelagen definieras "privatbostad". Av första stycket framgår att med privatbostad avses ett småhus som till övervägande del används eller är avsett att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad. Det är inte nödvändigt att småhuset faktiskt används som permanent bostad eller som fritidsbostad av ägaren eller någon som är närstående till honom. Det räcker enligt paragrafen att bostaden är avsedd att användas på det sättet.

En motsvarande reglering avseende ägarlägenheter bör införas i den aktuella paragrafen. En ägarlägenhet ska alltså kunna utgöra privatbostad under samma förutsättningar som gäller för ett småhus.

### *Lagförslaget*

Förslaget föranleder en ändring i 2 kap. 8 § inkomstskattelagen.

## 6.1.3 Privatbostadsfastighet

**Regeringens förslag:** Som privatbostadsfastighet avses även ägarlägenhetsenhet under förutsättning att ägarlägenheten är en privatbostad.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot promemorians förslag.

**Skälen för regeringens förslag:** Enligt 2 kap. 13 § första stycket inkomstskattelagen avses med privatbostadsfastighet, under förutsättning att småhuset är en privatbostad, småhus med mark som utgör småhusenhet, småhus på annans mark, och småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet. En motsvarande bestämmelse som tar sikte på ägarlägenheter är nödvändig. Regeringen föreslår därför att detta stycke kompletteras på så sätt att det här anges att med privatbostadsfastighet avses också en ägarlägenhetsenhet under förutsättning att ägarlägenheten är en privatbostad.

Med privatbostadsfastighet avses enligt 2 kap. 13 § andra stycket inkomstskattelagen också tomtmark, om avsikten är att bygga en privatbostad på den. En obebyggd tredimensionell fastighet omfattas av begreppet tomtmark (jfr 2 kap. 6 § andra stycket inkomstskattelagen och prop. 2003/04:18 s. 23–24 och 31). I denna proposition föreslås att en ägarlägenhet kommer att kunna utgöra privatbostad. Detta innebär att bestämmelsen i 2 kap. 13 § andra stycket kommer att vara tillämplig även vid innehav av ett tredimensionellt avgränsat utrymme avsett att brytas ut till en ägarlägenhetsfastighet om avsikten är att där bygga en ägarlägenhet som är privatbostad. Detsamma gäller vid innehav av fastighetsbildad ägarlägenhetsfastighet där avsikten är att bygga en ägarlägenhet som är privatbostad.

#### *Lagförslaget*

Förslaget föranleder en ändring i 2 kap. 13 § inkomstskattelagen.

### **6.1.4 Hänvisning till fastighetstaxeringslagen**

**Regeringens förslag:** Bestämmelsen i 2 kap. 15 § inkomstskattelagen om att vissa termer i inkomstskattelagen har samma betydelse som i fastighetstaxeringslagen kompletteras med ”ägarlägenhet” och ”ägarlägenhetsenhet”.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot promemorians förslag.

**Skälen för regeringens förslag:** Med småhus, småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, lantbruksenhet och taxeringsenhet avses enligt 2 kap. 15 § första stycket inkomstskattelagen hus, fastigheter och enheter av de slag som avses i fastighetstaxeringslagen. Bestämmelsen bör kompletteras med ”ägarlägenhet” och ”ägarlägenhetsenhet”.

#### *Lagförslaget*

Förslaget föranleder en ändring i 2 kap. 15 § inkomstskattelagen samt i rubriken närmast före 2 kap. 15 § inkomstskattelagen.

**Regeringens förslag:** Även en ägarlägenhet och en tomt om där uppförs en ägarlägenhet ska kunna vara ersättningsbostad.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot promemorians förslag.

**Skälen för regeringens förslag:** 47 kap. inkomstskattelagen innehåller bl.a. bestämmelser om avdrag för uppskovsbelopp vid avyttring av en privatbostadsfastighet eller privatbostadsrätt. Som förutsättning för att få göra avdrag för uppskovsbelopp gäller bl.a. att den skattskyldige förvärvat eller tänker förvärva en ersättningsbostad och har bosatt sig eller tänker bosätta sig i den. Vilka bostäder som kan utgöra ersättningsbostäder framgår av 47 kap. 5–5 b §§ inkomstskattelagen.

Med ersättningsbostad avses enligt 47 kap. 5 § inkomstskattelagen en tillgång i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet som vid förvärvet är

1. småhus med mark som utgör småhusenhet,
2. småhus på annans mark,
3. småhus som är inrättat till bostad åt en eller två familjer med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet,
4. tomt om där uppförs ett småhus som avses i 1 eller 3, eller
5. bostad i ett privatbostadsföretag.

Av 47 kap. 5 a § inkomstskattelagen följer att ersättningsbostaden måste vara förvärvad inom viss tid i förhållande till avyttringen av ursprungsbostaden. Enligt 47 kap. 5 b § inkomstskattelagen kan även en nyproducerad bostadsrätt, som inte är bostad i ett privatbostadsföretag vid förvärvet, i vissa fall vara ersättningsbostad.

En ägarlägenhet bör kunna räknas som ersättningsbostad. Regeringen föreslår därför att det i 47 kap. 5 § inkomstskattelagen föreskrivs att med ersättningsbostad avses även en tillgång i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet som vid förvärvet är ägarlägenhet som utgör ägarlägenhetsenhet.

En obebyggd tredimensionell fastighet omfattas av begreppet mark (jfr 2 kap. 6 § andra stycket inkomstskattelagen och prop. 2003/04:18 s. 23–24 och 31). Liksom vid förvärv av tomt om där uppförs ett småhus bör förvärv av tomt om där uppförs en ägarlägenhet kunna räknas som ersättningsbostad. På grund av detta föreslås att det i 47 kap. 5 § inkomstskattelagen införs en punkt med detta innehåll.

#### *Lagförslaget*

Förslaget föranleder en ändring i 47 kap. 5 § inkomstskattelagen.

**Regeringens bedömning:** Bestämmelserna i inkomstskattelagen om rätt till avdrag för förbättringsutgifter vid försäljning av fastigheter bör inte förtydligas med anledning av införandet av ägarlägenheter.

**Promemorians bedömning:** Frågan har inte uppmärksamats i promemorian.

**Remissinstanserna:** *Sveriges advokatsamfund* anför att gemensamhetsanläggningar kan förväntas få stor betydelse för ägarlägenheter och även medföra betydande kostnader. Lagstiftaren bör klargöra att innehavare till ägarlägenheter vid försäljning av lägenheterna har rätt att göra avdrag för lägenhetens andel av samfällighetens kostnader för reparation och underhåll (hänförligt till beskattningsåret eller något av de fem föregående beskattningsåren) och ny-, till- eller ombyggnad av till lägenheten hörande gemensamhetsanläggningar. Detta framgår varken av existerande regler eller av promemorians förslag. I övrigt har ingen remissinstans tagit upp frågan.

**Skälen för regeringens bedömning:** En samfällighet avser egendom som tillhör flera fastigheter. Samfälligheten utgör ett tillbehör till dessa fastigheter. Varje fastighets andel i samfälligheten kan beskrivas som en integrerad del av den fastigheten. Den kan därför överlåtas endast i samband med att delägarfastigheten överläts eller att andelen avskiljs genom en lantmäteriförrättning. Fastighetens del i samfälligheten uttrycks i ett andelstal som i normalfallet bestäms när samfälligheten bildas. Andelstalen ligger till grund för hur kostnader för drift och underhåll ska fördelas.

En gemensamhetsanläggning är en typ av samfällighet. Med gemensamhetsanläggning avses en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem. Gemensamhetsanläggning bildas enligt anläggningslagen (1973:1149) genom en lantmäteriförrättning och kan exempelvis för ägarlägenhetsfastigheter i flerbostadshus bestå av husets yttertak, stomme och ytterväggar. I propositionen om införande av ägarlägenheter anfördes att en ägarlägenhetsfastighets behov av samverkan med andra fastigheter i första hand ska tryggas genom inrättandet av en gemensamhetsanläggning (s. 69 f.).

I 45 kap. inkomstskattelagen finns bestämmelser om att avdrag för förbättringsutgifter vid avyttring av privatbostadsfastigheter får göras under vissa förutsättningar. Med förbättringsutgifter avses ny-, till- och ombyggnad samt förbättrande reparationer och underhåll. Motsvarande bestämmelser finns i 46 kap. inkomstskattelagen avseende avyttring av bostadsrätter.

Som redan nämnts utgör varje fastighets andel i en gemensamhetsanläggning en integrerad del av denna fastighet som inte kan överlåtas särskilt. En delägarfastighets utgifter för gemensamhetsanläggningen torde därför, om övriga förutsättningar i inkomstskattelagen är uppfyllda, vara att betrakta som förbättringsutgifter som fastighetsägaren får göra avdrag för. Detta gäller oavsett om det är fråga om en traditionell småhusfastighet eller en ägarlägenhetsfastighet. Liksom *Sveriges advokatsamfund* har påpekat kan gemensamhetsanläggningar få stor



betydelse för ägarlägenheter. Även om införandet av ägarlägenheter på sikt därför kan förväntas innebära att yrkanden om avdrag för förbättringsutgifter hänförliga till gemensamhetsanläggningar ökar, anser regeringen att det inte finns skäl för att i lagtexten särskilt förtydliga rätten till avdrag i nu aktuellt avseende. Prop. 2008/09:83

## 6.2 Allmänt om de regler i inkomstskattelagen som kommer att gälla ägarlägenheter

Ägarlägenheter är tredimensionellt indelade fastigheter som regeringen föreslår ska kunna utgöra privatbostäder, privatbostadsfastigheter och ersättningsbostäder i inkomstskattelagens mening. En fastighet som inte är en privatbostadsfastighet är en näringsfastighet (2 kap. 14 § inkomstskattelagen). Alla regler som rör privatbostäder, privatbostadsfastigheter och näringsfastigheter kommer därmed att utan några ytterligare lagändringar bli tillämpliga i förhållande till ägarlägenheter.

Som tidigare nämnts (se avsnitt 6.1) kommer ägarlägenheter att omfattas av bestämmelser som avser uttryck som ”fastighet” och ”fastighetsägare”. Enligt 2 kap. 6 § inkomstskattelagen räknas byggnad som fastighet även om den är lös egendom. En byggnad är lös egendom om byggnaden och marken inte har samma ägare. Med mark avses också annat utrymme som ingår i en fastighet (1 kap. 1 a § jordabalken). I förhållande till ägarlägenheter betyder det att om det tredimensionellt avgränsade utrymmet – fastigheten – ägs av en person och byggnaden – själva lägenheten – av en annan så är byggnaden lös egendom. Normalt bör en ägarlägenhet inte kunna utgöra lös egendom. Om en bostadslägenhet har tillförts en ägarlägenhetsfastighet av någon annan än fastighetens ägare torde dock lägenheten vara lös egendom till dess lägenheten och fastigheten kommer i samma ägares hand (jfr 2 kap. 1 och 4 §§ jordabalken).

Härutöver kommer, med tillämpning av 2 kap. 2 § inkomstskattelagen, även utomlands belägna byggnader som skulle ha taxerats som ägarlägenheter om de legat i Sverige att omfattas av bestämmelserna i inkomstskattelagen om det inte anges eller framgår av sammanhanget att bara svenska företeelser avses.

## 6.3 Beskattning av utländska ägarlägenheter

<p><b>Regeringens bedömning:</b> Några särskilda övergångsbestämmelser för inkomstbeskattningen av utländska ägarlägenheter bör inte införas när ägarlägenheter införs i svensk rätt.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Promemorians bedömning:** Överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot promemorians bedömning.

*Relevanta bestämmelser i inkomstskattelagen*

Ägarlägenheter i vid mening förekommer i många länder. Enligt de utländska reglerna om ägarlägenheter kan ägandet av enskilda bostadslägenheter sägas vara direkt eller indirekt. Direkt ägande kännetecknas av att den enskilde lägenhetsinnehavaren äger lägenheten eller en ideell andel i det hus där lägenheten är belägen. Vid indirekt ägande ägs huset av en juridisk person, som de enskilda lägenhetsinnehavarna har del i.

Fastigheter indelas skattemässigt i privatbostadsfastigheter och näringsfastigheter (2 kap. 13–14 §§ inkomstskattelagen). En privatbostadsfastighet är ett småhus med mark som utgör småhusenhet, småhus på annans mark samt småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet, om småhuset är en privatbostad. Som privatbostadsfastighet räknas också tomtmark som är avsedd att bebyggas med privatbostad. Annan fastighet än som nu nämnts är näringsfastighet. Som privatbostad räknas småhus som helt eller till övervägande del används eller är avsett att användas som bostad för ägaren eller någon honom närstående (2 kap. 8 § inkomstskattelagen). Med privatbostad avses också en bostad som innehas av en delägare i ett privatbostadsföretag och som till övervägande del används eller är avsedd att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad (2 kap. 8 § inkomstskattelagen). Bostadsrätter omfattas ofta av denna bestämmelse. En fastighet eller en bostadsrätt som är belägen utomlands kan också vara privatbostad. Samma kriterier gäller därvid som för motsvarande svenska företeelser (2 kap. 2 § inkomstskattelagen).

Frågan om en bostad ska räknas som privatbostad under ett visst kalenderår ska bestämmas på grundval av förhållandena vid årets utgång. Om bostaden överläts under året, ska i stället förhållandena på överlåtelsedagen vara avgörande (2 kap. 10 § inkomstskattelagen). Om det inträffar något som gör att en bostad hos samma ägare inte längre ska räknas som privatbostad, ska den ändå räknas som privatbostad under det kalenderår då ändringen sker och det följande året, om inte ägaren begär annat (2 kap. 11 § inkomstskattelagen, den s.k. tröghetsregeln).

Med andelshus avses en fastighet som ägs av tre eller flera, antingen direkt eller genom ett svenskt handelsbolag, och som inrymmer eller är avsedd att inrymma bostad i skilda lägenheter åt minst tre delägare (2 kap. 16 § inkomstskattelagen). Andelshus är alltid att betrakta som näringsfastighet. Det gäller även utomlands belägna andelshus.

Om en fastighet ändrar karaktär från att ha varit en näringsfastighet till att bli en privatbostadsfastighet ska en avskattning av tidigare gjorda värdeminskningsskattavdrag m.m. ske i inkomstslaget näringsverksamhet på i princip samma sätt som vid avyttring (26 kap. 8 § inkomstskattelagen). Motsvarande gäller för bostadsrätter (26 kap. 10–11 §§ inkomstskattelagen). Avdrag för slutligt underskott då en enskild näringsverksamhet upphör medges som kapitalförlust med 70 procent i inkomstslaget kapital. Underskottet ska dock inte dras av om det avser självständigt bedrivna verksamhet utomlands (42 kap. 34 § inkomstskattelagen). Skatteverket har dock i ett ställningstagande den 24 januari 2006 (dnr 131 42806-06/111) uttalat att avdrag för slutligt underskott i en utländsk

självständigt bedriven näringsverksamhet inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) ska medges på samma sätt som om verksamheten bedrivits i Sverige. Ställningstagandet är en anpassning till EG-rätten.

### *Den svenska inkomstskatteregleringen i förhållande till utländska ägarlägenheter*

I många EES-stater finns det inte en boendeform som motsvarar den svenska bostadsrätten. I stället ägs lägenheterna (delar av fastigheten) direkt av lägenhetsinnehavarna och är därför närmast att jämföras med svenska andelshus, som är näringsfastigheter. Ett exempel på motsvarigheten till svenska bostadsföretag är dock s.k. aktielägenheter i Finland. Härmed avses en i tiden obegränsad nyttjanderätt till en enskild lägenhet som är knuten till innehavet av aktier i ett aktiebolag, som alltså kan utgöra en privatbostad.

Vad beträffar direkt ägt boende så kan enligt nuvarande svensk reglering inte enskilda bostadslägenheter utgöra ett avgränsat ägarobjekt. En del av ett svenskt hyreshus kan endast innehas i form av en ideell andel av hela fastigheten och denna ägarform definieras skattemässigt som andelshus.

I många andra länder är det däremot möjligt att äga ett avgränsat specifikt utrymme (lägenhet) i en byggnad som vid svenska förhållanden skulle klassificeras som ett hyreshus vid fastighetstaxeringen. Ett sådant objekt kallas vanligtvis ”ägarlägenhet”. Innehav av utländska s.k. ägarlägenheter i en byggnadskropp som motsvarar ett hyreshus har i svensk skatterätt behandlats som innehav av andelar i ett andelshus, vilket innebär att de har betraktats som näringsfastigheter.

Skatteverket har dock i ett ställningstagande den 30 oktober 2007, Utländska s.k. ägarlägenheter vid tillämpning av inkomstskattelagen (dnr 131 649571-07/111), uttalat att bedömningen av utländska bostäder bör göras utifrån den formellt bildade enheten som enligt respektive lands interna rätt utgör en egen fastighet eller en liknande avgränsad tillgång. En tredimensionell tillgång i form av en bostadslägenhet kan därmed enligt ställningstagandet per definition motsvara en byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer, trots att den är integrerad i en byggnadskropp som motsvarar ett hyreshus, och därmed utgöra privatbostad och privatbostadsfastighet enligt 2 kap. 8 och 13 §§ inkomstskattelagen. Ställningstagandet är en anpassning till EG-rätten.

### *Behövs övergångsbestämmelser för utländska ägarlägenheter?*

Den variant av ägarlägenheter som föreslås bli införd i svensk rätt utgör ett slags direkt ägd fastighet. Indirekt ägda utländska s.k. ägarlägenheter påverkas inte av förslaget. Därför finns det inget behov av övergångsregler för hur indirekt ägda ägarlägenheter som är belägna utomlands ska behandlas.

För direkt ägda utländska ägarlägenheter gäller följande. Utländska ägarlägenheter i en byggnadskropp som motsvarar ett svenskt hyreshus har i svensk skatterätt behandlats som andelar i ett andelshus. En

fastighet som utgör andelshus är att betrakta som näringsfastighet. Om ägarlägenheter enligt den föreslagna modellen införs i svensk rätt kommer dessa att kunna utgöra privatbostadsfastigheter och utländska motsvarigheter till svenska ägarlägenheter ska behandlas på samma sätt. I inkomstskattelagen finns det bestämmelser som reglerar den situationen att en näringsfastighet byter karaktär och blir en privatbostadsfastighet. Utländska ägarlägenheter som sålunda ändrar karaktär från att ha varit en näringsfastighet till att bli en privatbostadsfastighet kommer att omfattas av regeln i 26 kap. 8 § inkomstskattelagen, som medför att en avskattning av tidigare gjorda värdeminskningsskattavdrag m.m. ska ske i inkomstslaget näringsverksamhet på i princip samma sätt som vid en avyttring. Vidare kommer avdrag för eventuellt slutligt underskott medges med 70 procent i inkomstslaget kapital när näringsverksamhet som har bedrivits inom EES upphör. Skatteverket har dessutom i ställningstagandet Utländska s.k. ägarlägenheter vid tillämpning av inkomstskattelagen uttalat att sådan direktägd lägenhet redan i dagsläget kan motsvara ett småhus och därmed utgöra en privatbostadsfastighet enligt 2 kap. 13 § inkomstskattelagen. Mot denna bakgrund finns det inte heller för direkt ägda utländska ägarlägenheter några skäl att införa särskilda övergångsbestämmelser.

## 7 Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Den statliga fastighetsskatten på bostäder har den 1 januari 2008 ersatts av en kommunal fastighetsavgift (prop. 2007/08:27, bet. 2007/08:SkU10, rskr. 2007/08:90, SFS 2007:1398). Fastighetsavgiften för kalenderåret 2008 är för småhus 6 000 kronor, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet. För flerbostadshus är avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet. Avgiften indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppets förändring. Fastighetsskatten på övriga fastigheter och lokaler har bibehållits i princip oförändrad. Det innebär bl.a. att småhus som är under uppförande normalt är skattepliktiga till fastighetsskatt. Reglerna för nybyggda bostäder som innebär skattefrihet de fem första åren och halv fastighetsskatt under de följande fem åren har flyttats över till det nya systemet. För fastigheter i utlandet betalas från och med den 1 januari 2008 ingen fastighetsskatt. Dessa fastigheter omfattas inte av reglerna om kommunal fastighetsavgift.

Nedan följer regeringens förslag om hur ägarlägenheter ska infogas i systemen för statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift.

### 7.1 Statlig fastighetsskatt

**Regeringens förslag:** Statlig fastighetsskatt tas ut för ägarlägenheter enligt i princip samma regler och skattesatser som gäller för småhusenheter.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Få remissinstanser har berört förslaget. *Boverket* anser att det är en bra utgångspunkt att neutralitet ska råda i beskattningen mellan småhus och ägarlägenheter och att det är rimligt att ägarlägenheter blir påförda kommunal fastighetsavgift och statlig fastighets-skatt enligt i princip samma regler och skattesatser som för småhus. Det finns dock två problem när det gäller neutraliteten i beskattningen. Det ena problemet är att taxeringsvärden för ägarlägenheter enligt förslaget i promemorian ska beräknas enligt reglerna för värdering av hyreshus. Med samma skattesatser för ägarlägenheter och småhus blir det då inte neutralitet i beskattningen mellan ägarlägenheter och egnahem. Det andra problemet är att skattesatser och avgiftsbelopp föreslås bli högre för ägarlägenheter än för bostadsrätter i flerbostadshus, vilket torde komma att göra det osannolikt att det blir någon mer omfattande marknad för ägarlägenheter. *Villaägarnas Riksförbund* anför att den föreslagna fastighetsbeskattningen av ägarlägenheter innebär att det inte råder skattemässig likformighet mellan direkt ägda småhus och ägarlägenheter och indirekt ägda bostadsrätter. *Villaägarnas Riksförbund* har svårt att se motivet till denna skillnad. *Sveriges advokatsamfund* tillstyrker förslaget.

## Skälen för regeringens förslag

### *Lagen om statlig fastighetsskatt*

Regler om fastighetsskatt finns i lagen (1984:1052) om statlig fastighets-skatt (FSL). Skattepliktiga fastigheter är, i den utsträckning som framgår av 3 §, bl.a. sådana som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, hyreshusenhet och lantbruksenhet om på lantbruksenheten finns vad som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhus eller tomtmark för småhus (1 § FSL).

Skattskyldig till fastighetsskatt är den som vid ingången av kalenderåret är ägare till fastigheten eller enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska anses som ägare (2 § FSL). I 1 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen regleras fall då vissa innehavare av fastighet ska anses som ägare. Det gäller bl.a. den som innehar fastighet med fideikommissrätt och den som innehar fastighet med tomträtt. Fastighetsskatt beräknas för kalenderår på grundval av det taxeringsvärde som gäller under kalenderår.

Enligt 3 § första stycket a–b FSL utgör fastighetsskatten

a) 1,0 procent av:

taxeringsvärdet avseende småhusenhet till den del det avser värderingsenhet för småhus som är under uppförande, värderingsenhet för tillhörande tomtmark, värderingsenhet för tomtmark som är obebyggd eller som hör till småhus som inte ingår i samma taxeringsenhet,

bostadsbyggnadsvärdet avseende värderingsenhet för småhus som är under uppförande på lantbruksenhet, tomtmarksvärdet avseende värderingsenhet för tillhörande tomtmark, tomtmarksvärdet avseende tomtmark avsedd för småhus på lantbruksenhet som är obebyggd eller som hör till småhus som inte ingår i samma taxeringsenhet,

b) 0,4 procent av:

taxeringsvärdet avseende hyreshusenhet till den del det avser värderingsenhet för bostäder som är under uppförande, värderingsenhet för tillhörande tomtmark, värderingsenhet för tomtmark avsedd för bostäder som är obebyggd eller som hör till bostäder som inte ingår i samma taxeringsenhet samt annan värderingsenhet för tomtmark som är obebyggd.

Om det på en värderingsenhet för tomtmark finns en eller flera värderingsenheter för småhus som är uppförda och en eller flera värderingsenheter för småhus som är under uppförande ska tomtmarken anses höra till det eller de småhus som är uppförda (3 § andra stycket FSL).

För fastighet som är privatbostadsfastighet enligt 2 kap. 13 § inkomstskattelagen (1999:1229) ska fastighetens andel av taxeringsvärdet på annan samfällighet än sådan som avses i 6 kap. 6 § första stycket inkomstskattelagen räknas in i underlaget för fastighetsskatten om samfälligheten utgör en särskild taxeringsenhet (3 § tredje stycket FSL). I 6 kap. 6 § första stycket inkomstskattelagen avses en sådan marksamfällighet eller regleringssamfällighet som är en särskild taxeringsenhet.

Om fastighetsskatt och fastighetsavgift ska beräknas för skilda delar av fastigheten ska underlaget för beräkningen av fastighetsskatten utgöras av den del av värdet som belöper på respektive fastighetsdel (3 § fjärde stycket FSL).

Bestämmelserna i FSL om fastighet som är bl.a. småhusenhet gäller också beträffande del av fastighet, flera fastigheter eller delar av fastigheter som utgör sådan enhet (4 § FSL).

### *Överväganden och förslag*

Utgångspunkten för lagförslagen i denna proposition är att det så långt som möjligt ska råda neutralitet i beskattningen av ägarlägenheter och småhus (se avsnitt 4). För fastighetsskattens del innebär det att ägarlägenhetsenheter ska påföras statlig fastighetsskatt enligt i princip samma regler och skattesatser som för småhusenheter.

Av 4 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen framgår att flera fastigheter under vissa förutsättningar ska föras samman för bildande av taxeringsenheter. Detta gäller även för ägarlägenhetsfastigheter som alltså kan föras samman till en ägarlägenhetsenhet. På grund av detta bör bestämmelserna i FSL om fastighet som är ägarlägenhetsenhet också gälla beträffande flera fastigheter, vilket föranleder en ändring av 4 § FSL.

Såsom *Boverket* har konstaterat föreslår regeringen att ägarlägenheter ska fastighetsbeskattas på annat sätt än bostadsrätter i flerbostadshus; det är en nödvändig följd av den eftersträlvade neutraliteten med småhus. Det bör dock uppmärksammas att det även föreligger grundläggande skillnader i den civilrättsliga regleringen av å ena sidan ägarlägenheter, som föreslås i propositionen om införande av ägarlägenheter, och å andra sidan av bostadsrätter. Detta gäller bl.a. regleringen av ägandet av respektive boendeform och rätten att hyra ut densamma (se avsnitt 4). Även dessa aspekter måste vägas in vid bedömningen av hur en framtida marknad för ägarlägenheter kommer att se ut. Regeringen bedömer att det, trots de skillnader som finns i beskattningen av ägarlägenheter och bostadsrätter i flerbostadshus, kommer att finnas en marknad för ägarlägenheter.

Förslaget föranleder ändringar i 1, 3 och 4 §§ FSL.

## 7.2 Kommunal fastighetsavgift

**Regeringens förslag:** Kommunal fastighetsavgift tas ut för ägarlägenhetsenheter enligt i princip samma regler och skattesatser som gäller för småhusenheter.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Skattebetalarnas Förening* avstyrker förslaget i de delar som berör uttag av kommunal fastighetsavgift. Eftersom en ägarlägenhet som används för boende i de flesta fall torde utgöra del i en hyreshusenhet förefaller det vara inkonsekvent att använda ett annat underlag för uttag av fastighetsavgiften för ägarlägenheter än vad som gäller för bostadslägenheter i hyreshus. Följden av detta kan bli att ägarlägenheter missgynnas skattemässigt i förhållande till likvärdiga bostadsformer, såsom bostadsrätter. För *Boverkets* synpunkter, se avsnitt 7.1. *Sveriges advokatsamfund* tillstyrker förslaget. Övriga remissinstanser har inte särskilt kommenterat promemorians förslag i denna del.

### Skälen för regeringens förslag

#### *Lagen om kommunal fastighetsavgift*

Regler om fastighetsavgift finns i lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift (FAvL), som trädde i kraft den 1 januari 2008 och ska tillämpas första gången vid 2009 års taxering. Fastighetsavgift ska, i den utsträckning som framgår av 3 §, betalas för sådana fastigheter som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, hyreshusenhet eller lantbruksenhet om det på lantbruksenheten finns vad som vid fastighetsavgiften betecknas som småhus (1 § FAvL).

Skattskyldig till fastighetsskatt är den som vid ingången av året är ägare till fastigheten eller enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska anses som ägare (2 § FAvL).

Fastighetsavgiften per kalenderår är för år 2008

a) för sådan del av småhusenhet som avser värderingsenhet för småhus som är uppfört samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet 6 000 kronor per sådan värderingsenhet för småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för dessa värderingsenheter,

b) för värderingsenhet för småhus på lantbruksenhet som är uppfört samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet 6 000 kronor per sådan värderingsenhet för småhus, dock högst 0,75 procent av bostadsbyggnadsvärdet och tomtmarksvärdet,

c) för sådan del av hyreshusenhet som avser värderingsenhet för bostäder som är uppförda samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst

0,4 procent av taxeringsvärdet för dessa värderingsenheter (3 § första stycket FAvL).

För år 2009 och senare kalenderår uppgår fastighetsavgiften per värderingsenhet för småhus och fastighetsavgiften per bostadslägenhet till fastighetsavgiften för år 2008 ökad eller minskad med ett belopp motsvarande inkomstbasbeloppets förändring mellan år 2008 och det aktuella kalenderåret uttryckt i procent med två decimaler (3 § andra stycket FAvL).

Om det på en värderingsenhet för tomtmark finns en eller flera värderingsenheter för småhus som är uppförda och en eller flera värderingsenheter för småhus som är under uppförande, ska vid tillämpningen av 3 § tomtmarken anses höra till det eller de småhus som är uppförda (5 § FAvL).

Om det beräknade värdeåret för en sådan byggnad på en fastighet som innehåller bostäder är året före det fastighetstaxeringsår som föregått inkomsttaxeringsåret, tas ingen fastighetsavgift ut för byggnaden och tillhörande tomtmark för det fastighetstaxeringsåret och de fyra följande kalenderåren och halv fastighetsavgift för de därpå följande fem kalenderåren. Detsamma gäller färdigställd eller ombyggd sådan byggnad, för vilken värdeår inte har bestämts vid ny fastighetstaxering, men som skulle ha åsatts ett värdeår motsvarande året före det fastighetstaxeringsår som föregått inkomsttaxeringsåret, om ny fastighetstaxering då hade företagits. Detta följer av 6 § första stycket FAvL, som syftar till att begränsa fastighetsavgiften för nyproducerade bostäder.

För fastighet som är privatbostadsfastighet enligt 2 kap. 13 § inkomstskattelagen (1999:1229) ska fastighetens andel av taxeringsvärdet på annan samfällighet än sådan som avses i 6 kap. 6 § första stycket inkomstskattelagen räknas in i underlaget för fastighetsavgiften om samfälligheten utgör en särskild taxeringsenhet (7 § första stycket FAvL).

Om fastighetsavgift och fastighetsskatt ska beräknas för skilda delar av fastigheten, ska taxeringsvärdet när det används som underlag för beräkningen av fastighetsavgiften utgöras av den del av värdet som hör till respektive fastighetsdel (7 § andra stycket FAvL).

### *Överväganden och förslag*

Utgångspunkten för lagförslagen i denna proposition är att det så långt som möjligt ska råda neutralitet i beskattningen av ägarlägenheter och småhus (se avsnitt 4). För den kommunala fastighetsavgiftens del innebär det att ägarlägenhetsenheter ska påföras kommunal fastighetsavgift enligt i princip samma regler och skattesatser som för småhusenheter. Detta medför att ägarlägenheter kommer att beskattas annorlunda än andra boendeformer, t.ex. bostadsrätter i flerbostadshus, vilket får accepteras.

### *Lagförslaget*

Förslaget föranleder ändringar i 1 och 3 §§ FAvL.



**Regeringens bedömning:** Det bör inte göras några ändringar i lagen om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter, lagen om avräkning av utländsk skatt, taxeringslagen, mervärdesskattelagen, lagen om självdeklarationer och kontrolluppgifter eller lagen om skattereduktion för utgifter för hushållsarbete.

**Promemorians bedömning:** Överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Det stora flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte särskilt berört bedömningen. *Villaägarnas Riksförbund* har anfört att stämpelskatten ska avvecklas och om nödvändigt ersättas av en överlåtelseavgift som är lika för alla boendeformer. Detta för att öka likformigheten i beskattningen av indirekt och direkt ägda bostäder.

**Skälen för regeringens bedömning:** På grund av den civilrättsliga utformning som ägarlägenhetsfastigheter föreslås få i propositionen om införande av ägarlägenheter och den skatterättsliga utformning av ägarlägenheter som föreslås i denna proposition kommer ägarlägenheter att omfattas av begrepp som ”bostad”, ”privatbostad”, ”privatbostadsfastighet”, ”fastighet” och liknande. På skatteområdet innehåller följande lagar bestämmelser som innehåller dessa begrepp, och som således är tillämpliga på ägarlägenheter: lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter, lagen (1986:468) om avräkning av utländsk skatt, taxeringslagen (1990:324), mervärdesskattelagen (1994:200), lagen (2001:1227) om självdeklarationer och kontrolluppgifter och lagen (2007:346) om skattereduktion för utgifter för hushållsarbete. Regeringen anser att ägarlägenheter bör omfattas av aktuella bestämmelser och att nämnda lagar därför inte behöver ändras. Regeringen instämmer således inte i *Villaägarnas Riksförbunds* bedömning att stämpelskatten ska avvecklas.

## 9 EG-rättsliga aspekter

**Regeringens bedömning:** De föreslagna reglerna är förenliga med EG-rätten och några komplikationer ur ett EG-rättsligt perspektiv kommer inte att uppkomma.

**Promemorians bedömning:** Överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Ingen remissinstans har haft några invändningar mot bedömningen.

**Skälen för regeringens bedömning:** Inom Europeiska unionen omfattas frågor om direkta skatter av medlemsstaternas kompetens. Av Europeiska gemenskapernas domstols (EG-domstolen) rättspraxis följer dock att även om frågor om direkta skatter i och för sig inte faller inom gemenskapens behörighetsområde är medlemsstaterna skyldiga att iakta gemenskapsrätten vid utövandet av sin behörighet. Vad gäller den direkta beskattningen är det främst EG-fördraget, med de däri ingående s.k. diskrimineringsförbuden (fri rörlighet för personer, kapital, varor och

tjänster) och motsvarande bestämmelser i avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES-avtalet) som aktualiseras. Den närmare effekten av aktuella bestämmelsers betydelse för medlemsstaternas skattelagstiftning framgår främst av EG-domstolens praxis.

När det gäller bostadsbeskattningen har frågan om den svenska regleringens förenlighet med EG-rätten uppkommit i förhållande till uppskovsreglerna i 47 kap. inkomstskattelagen (1999:1229). Det har ifrågasatts om det är förenligt med gemenskapsrätten att det i lagen föreskrivs att ursprungs- och ersättningsbostaden måste finnas i Sverige. Reglerna är emellertid med verkan från den 1 februari 2007 ändrade på så sätt att de numera omfattar även bostäder som ligger i en annan stat inom EES (prop. 2006/07:19, bet. 2006/07:SkU7, rskr. 2006/07:71, SFS 2006:1520). Det nu aktuella förslaget om beskattning av ägarlägenheter är infogade i detta system. Även i övrigt innebär de här föreslagna reglerna att de infogas i ett system som inte är ifrågasatt ur ett EG-rättsligt perspektiv. Regeringen gör bedömningen att de föreslagna ändringarna är förenliga med gemenskapsrätten.

## 10 Konsekvenser av förslaget

Som anförs i propositionen om införande av ägarlägenheter under avsnitt 15.1 torde förslagen leda till en viss ökning av det totala värdet av landets fastigheter och därmed också till en ökning av främst kommunernas intäkter i form av kommunal fastighetsavgift.

Ägarlägenhetsreformen kommer att medföra kostnader för Skatteverket, bl.a. för att anpassa IT-system, blanketter och broschyrer. Den totala kostnaden för detta har beräknats till 4,5 miljoner kronor (se propositionen om införande av ägarlägenheter s. 114), vilket får tas inom ramen för Skatteverkets anslag.

Förslaget bedöms inte få några konsekvenser för de allmänna förvaltningsdomstolarna.

## 11 Författningskommentarer

### 11.1 Förslaget till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

#### 1 kap.

##### 7 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om när allmän fastighetstaxering ska ske. Ändringen innebär att allmän fastighetstaxering av ägarlägenheter sker år 2013 och därefter vart sjätte år, dvs. från och med det året med samma tidsintervall som gäller för hyreshusenheter.

##### 7 a §

Paragrafen innehåller bestämmelser om när förenklad fastighetstaxering ska ske. Ändringen innebär att förenklad fastighetstaxering av ägarlägen-

hetsenheter sker år 2010 och därefter vart sjätte år, dvs. från och med det året med samma tidsintervall som gäller för hyreshusenheter. Prop. 2008/09:83

## **2 kap.**

### *2 §*

I paragrafen indelas och definieras de olika byggnadstyperna. En ny byggnadstyp, ägarlägenhet, införs. Detta föranleder även en ändring av definitionen av hyreshus.

### *4 §*

I paragrafen indelas och definieras de olika ägoslagen. Mark som upptas av en ägarlägenhet ska indelas i ägoslaget tomtmark. Mark till obebyggd ägarlägenhetsfastighet ska indelas som tomtmark under de förutsättningar som anges i *tredje stycket* till definitionen av tomtmark.

## **4 kap.**

### *5 §*

Paragrafen innehåller en uppräknig av särskilda kombinationer av byggnadstyper och ägoslag som tillsammans utgör en taxeringsenhet. Taxeringsenheten ägarlägenhetsenhet, som består av ägarlägenhet och tomtmark för sådan byggnad, införs i en ny *punkt 2*.

### *6 §*

I paragrafen stadgas att i bl.a. småhusenhet och hyreshusenhet ska endast ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet. Ändringen innebär att motsvarande gäller ägarlägenhetsenhet.

### *10 §*

I paragrafen finns ett särskilt stadgande som tar sikte på mark- och anläggningssamfälligheter. Sådan egendom ska utgöra en egen taxeringsenhet om den förvaltas av en juridisk person. Detta gäller emellertid inte om de förvaltande fastigheterna uteslutande eller så gott som uteslutande är småhusfastigheter. Genom ändringen gäller detta undantag även för ägarlägenhetsfastighet.

## **5 kap.**

### *7 §*

I paragrafen stadgas att för småhus-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenhet ska delvärdena byggnadsvärde och markvärde bestämmas. Ändringen medför att detsamma även gäller ägarlägenhetsenhet.

## **6 kap.**

### *2 §*

I paragrafen anges att varje småhus, hyreshus, industribyggnad och övrig byggnad med ett värde av minst 50 000 kronor ska utgöra en värderingsenhet om inte annat anges i 3 eller 5 §. Paragrafen ändras så att motsvarande även gäller ägarlägenhetsenhet.

**7 kap.****3 §**

Paragrafen innehåller bestämmelser om riktvärden och hur de ska bestämmas. Ägarlägenheter ska taxeras enligt den modell som gäller för hyreshus. *Tredje stycket punkten 2* kompletteras därför med ägarlägenhet, vilket innebär att värdefaktorn hyra inte heller för denna byggnadstyp ska indelas i klasser.

**9 kap.***1 § och rubriken närmast före 1 §*

I 9 kap. anges hur riktvärdet för hyreshus beräknas. Genom det nya *andra stycket* blir dessa bestämmelser även tillämpliga vid beräkning av riktvärdet för ägarlägenheter.

*Rubriken närmast före 1 §* ändras så att det framgår att 9 kap. även avser riktvärde för ägarlägenhet.

**12 kap.****4 §**

Paragrafen innehåller bestämmelser om riktvärden för tomtmark för hyreshus. Ändringen innebär att bestämmelserna även blir tillämpliga för tomtmark för ägarlägenhet.

*I kraftträdandebestämmelsen*

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 maj 2009.

## 11.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt

*1 §*

Paragrafen innehåller en uppräkningslista av de typer av fastigheter för vilka statlig fastighetsskatt ska betalas. Genom ändringen omfattas även fastigheter som vid fastighetstaxeringen betecknas som ägarlägenhetsenhet av skatteplikten.

**3 §**

I paragrafen anges med vilken skattesats statlig fastighetsskatt påförs olika skattskyldiga fastigheter. Bestämmelsen i *första stycket punkten a* kompletteras på så sätt att fastighetsskatten för ägarlägenhet som är under uppförande, värderingsenhet för tillhörande tomtmark, värderingsenhet för tomtmark som är obebyggd eller som hör till ägarlägenhet som inte ingår i samma taxeringsenhet blir densamma som för småhus i motsvarande situation.

Ägarlägenhet som är taxerad som varande under uppförande kommer, tillsammans med tillhörande tomtmark, därmed att vara skattepliktig till statlig fastighetsskatt. Detsamma gäller obebyggd tomtmark. Ägarlägenhet, och tomtmark för sådan byggnad, som är uppförd och taxerad som ägarlägenhetsenhet kommer däremot att bli föremål för fastighetsavgift enligt lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift.

Med värderingsenhet för tomtmark som hör till ägarlägenhet som inte ingår i samma taxeringsenhet avses tomtmark som visserligen inte kan

sågas vara obebyggd men där byggnaden är en s.k. byggnad på ofri grund, vilket innebär att den inte har samma ägare som tomtmarken och således inte ingår i samma taxeringsenhet som marken. Enligt propositionen om införande av ägarlägenheter bör rätten till ägarlägenhetsfastigheten och själva lägenheten vara odelbar. Det innebär att byggnaden som själva lägenheten utgör inte kan överlåtas separat. En ägarlägenhet bör därmed normalt inte kunna utgöra byggnad på ofri grund. Om en bostadslägenhet har tillförts en ägarlägenhetsfastighet av någon annan än fastighetens ägare torde dock lägenheten vara lös egendom till dess lägenheten och fastigheten kommer i samma ägares hand (jfr 2 kap. 1 och 4 §§ jordabalken).

#### 4§

Paragrafen syftar till att klargöra att det som sägs om fastighet också gäller bl.a. flera fastigheter som utgör småhusenhet, hyreshusenhet etc. Genom ändringen gäller detta även bestämmelserna om fastighet som är ägarlägenhetsenhet.

#### *Ikraftträdandebestämmelsen*

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 maj 2009 och tillämpas första gången vid 2010 års taxering.

### 11.3 Förslaget till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)

#### **2 kap.**

##### *1 §*

Katalogen med definitioner och förklaringar samt hänvisningar till var dessa finns utökas med termerna ägarlägenhet och ägarlägenhetsenhet. En hänvisning görs till 15 § där dessa termer förklaras.

##### *8 §*

Definitionen av privatbostad utökas till att även avse en ägarlägenhet som till övervägande del används eller är avsedd att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad.

##### *13 §*

Definitionen av privatbostadsfastighet utökas till att även avse en ägarlägenhetsenhet under förutsättning att ägarlägenheten är en privatbostad.

Som framgår av avsnitt 6.1.3 är bestämmelsen i *andra stycket* tillämplig på en obebyggd tredimensionell fastighet, om avsikten är att bygga en ägarlägenhet som är privatbostad på den.

##### *15 § och rubriken närmast före 15 §*

I paragrafen hänvisas beträffande betydelsen av vissa termer som förekommer i inkomstskattelagen till fastighetstaxeringslagen (1979:1152), där termerna också förekommer. Hänvisningen till fastighetstaxeringslagen utökas till att även gälla termerna ägarlägenhet och ägarlägenhetsenhet.

Rubriken närmast före 15 § ändras så att det framgår att paragrafen även omfattar termerna ägarlägenhet och ägarlägenhetsenhet.

#### 47 kap.

##### 5 §

Paragrafen innehåller en uppräknig över vilka tillgångar som kan räknas som ersättningsbostad. Paragrafen ändras så att även ägarlägenhet som utgör ägarlägenhetsenhet och tomt om där uppförs en ägarlägenhet kan utgöra ersättningsbostad. Som framgår av avsnitt 6.1.5 omfattas en obebyggd tredimensionell fastighet av begreppet mark.

##### *Ikraftträdandebestämmelsen*

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 maj 2009 och tillämpas första gången vid 2010 års taxering.

### 11.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift

##### 1 §

Paragrafen innehåller en uppräknig av de typer av fastigheter för vilka kommunal fastighetsavgift ska betalas. Genom ändringen omfattas även ägarlägenhetsenhet av uppräknigen.

##### 3 §

I paragrafen anges fastighetsavgiften per kalenderår för 2008. *Första stycket* har kompletterats med en *ny punkt d* där det anges att fastighetsavgiften för värderingsenhet för ägarlägenhet som är uppförd samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet är 6 000 kronor per sådan värderingsenhet för ägarlägenhet, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för dessa värderingsenheter.

Av *andra stycket* framgår hur fastighetsavgiften per värderingsenhet för småhus och fastighetsavgiften per bostadslägenhet för år 2009 och senare kalenderår ska indexberäknas med utgångspunkt från inkomstbasbeloppets förändring. Stycket kompletteras med värderingsenhet för ägarlägenhet.

##### *Ikraftträdandebestämmelsen*

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 maj 2009 och tillämpas första gången vid 2010 års taxering.

## Sammanfattning av promemorian Förslag till regler om taxering och beskattning av ägarlägenheter

I denna promemoria föreslås skatteregler för s.k. ägarlägenheter.

I ett inom Justitiedepartementet utarbetat förslag till lagrådsremiss om ägarlägenheter, Ju2008/3848/L1, föreslås att det införs lagregler som gör det möjligt att inrätta ägarlägenheter i Sverige. Enligt förslaget ska en ägarlägenhet innehas med en direkt äganderätt och utgöra en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet.

De nya civil- och fastighetsrättsliga reglerna om ägarlägenheterna föreslås i Justitiedepartementets förslag till lagrådsremiss träda i kraft den 1 april 2009.

Situationen för den som kommer att äga en s.k. ägarlägenhet är i allt väsentligt densamma som för den som äger ett småhus. Den som äger en ägarlägenhet kan på samma sätt som småhusägaren hyra ut fastigheten, använda den som kontor, sälja den, hyra ut den etc.

I denna promemoria föreslås i anslutning till och med utgångspunkt från Justitiedepartementets förslag om ägarlägenheter de ändringar och tillägg i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), inkomstskattelagen (1999:1229), lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt och i lagen (2007:1938) om kommunal fastighetsavgift som behövs för att infoga ägarlägenheterna i skattesystemet. Bortsett från den värderingsmodell som föreslås bli använd vid fastighetstaxeringen innebär förslagen att skattereglerna för ägarlägenheterna i sak ska vara desamma som för småhusen.

Lagförslagen är inte alltför omfattande. När det gäller reglerna om fastighetstaxering föreslås ett antal tillägg eller justeringar av det befintliga regelverkets grundläggande struktur. Sålunda föreslås "ägarlägenhet" infogas som en byggnadstyp vid sidan av "småhus", "hyreshus" m.fl. I konsekvens härmed införs också begreppen "ägarlägenhetsenhet" vid sidan av "småhusenhet", "hyreshusenhet" etc. samt "ägarlägenhetsfastighet".

Förslaget innebär att ägarlägenheterna vid fastighetstaxeringen ska värderas enligt samma regler som hyreshus. Allmän och förenklad fastighetstaxering av ägarlägenheterna föreslås i konsekvens härmed ske vid samma tidpunkter som för hyreshusen.

När det gäller inkomstbeskattningen kan konstateras att alla regler som i dag talar om "fastigheter" blir tillämpliga också på ägarlägenheterna utan särskilda åtgärder. Inte på något ställe i inkomstskattelagen där ordet fastighet har använts föreslås att ägarlägenheterna ska undantas. I övrigt föreslås definitionen av "privatbostad" och "privatbostadsfastighet" också omfatta ägarlägenheterna. En ägarlägenhet som används för annat än boende blir därmed, utan att någon lagändring behövs, en näringsfastighet. Härigenom kommer ägarlägenheterna att behandlas på samma sätt som småhus oavsett om de är privatbostadsfastigheter eller näringsfastigheter. På motsvarande sätt föreslås begreppen "ursprungsbostad" och "ersättningsbostad" när det gäller uppskovsreglerna omfatta också ägarlägenheter. Dessa justeringar innebär att inkomstskattelagens regelverk utan ytterligare justeringar blir tillämpligt på ägarlägenheterna.

Vidare föreslås att ägarlägenheterna ska påföras statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift enligt i princip samma regler och skattesatser som småhus.

Att infoga ägarlägenheterna i det befintliga systemet är i första hand en lagteknisk fråga. Endast i några enstaka fall har arbetet inneburit att det funnits frågor av saklig beskaffenhet där olika lösningar varit tänkbara. Ett exempel på detta är frågan om ägarlägenheterna ska värderas enligt småhus- eller hyreshusmodellen. Sådana valsituationer behandlas mer utförligt i texten.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 april 2009. Några särskilda övergångsregler föreslås inte.



Förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen  
(1979:1152)

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 7 och 7 a §§, 2 kap. 2 och 4 §§, 4 kap. 5–6 och 10 §§, 5 kap. 7 §, 6 kap. 2 §, 7 kap. 3 §, 9 kap. 1 § och 12 kap. 4 § samt att rubriken närmast före 9 kap. fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**1 kap.**

7 §<sup>1</sup>

Allmän fastighetstaxering *skall* ske vartannat år enligt bestämmelserna i 2–15 kap. och i följande ordning.

År 2003 och därefter vart sjätte år 2005 och därefter vart sjätte år lantbruksenheter *samt* år 2007 och därefter vart sjätte år hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter.

Allmän fastighetstaxering *ska* ske vartannat år enligt bestämmelserna i 2–15 kap. och i följande ordning.

År 2003 och därefter vart sjätte år taxeras småhusenheter, år 2005 och därefter vart sjätte år lantbruksenheter, år 2007 och därefter vart sjätte år, hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter *samt* år 2013 och därefter vart sjätte år ägarlägenhetsenheter.

7 a §<sup>2</sup>

Förenklad fastighetstaxering *skall* ske för hyreshusenheter, småhusenheter och lantbruksenheter. Sådan taxering sker enligt bestämmelserna i 2–10 och 12–14 kap. och i följande ordning.

År 2004 och därefter vart sjätte år 2006 och därefter vart sjätte år småhusenheter *samt* år 2008 och därefter vart sjätte år lantbruksenheter.

Förenklad fastighetstaxering *ska* ske för hyreshusenheter, småhusenheter och lantbruksenheter. Sådan taxering sker enligt bestämmelserna i 2–10 och 12–14 kap. och i följande ordning.

År 2004 och därefter vart sjätte år taxeras hyreshusenheter, år 2006 och därefter vart sjätte år småhusenheter, år 2008 och därefter vart sjätte år lantbruksenheter *samt* år 2010 och därefter vart sjätte år ägarlägenhetsenheter.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

*Nuvarande lydelse*

Byggnader *skall* indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

- Småhus Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad *skall* höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.
- Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer *skall* tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment.
- Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme kan inte utgöra småhus.
- Hyreshus Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, *skall* utgöra hyreshus.
- Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till en tredimensionell fastighet *eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme skall utgöra hyreshus.*
- Till hyreshus *skall* dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet
- Ekonomi-byggnad Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus.
- Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk.
- Kraftverks-byggnad Byggnad som är inrättad för kommersiell produktion av elektrisk starkström. Även byggnad för vattenreglering, för lagring av bränsle och annan byggnad för produktionen utgör kraftverksbyggnad.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2003:1201.

Industri-  
byggnad

Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och som inte utgör kraftverkbyggnad.

Prop. 2008/09:83  
Bilaga 2

Specialbyggnad

Med specialbyggnad avses

Försvars-  
byggnad

Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad *skall* utgöra försvarsbyggnad.

Kommunikations-  
byggnad

Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.

Byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Bankverkets, Teracom Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet.

Distributions-  
byggnad

Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten.

Värmecentral

Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning, dock ej sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution.

Renings-  
anläggning

Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till sådan anläggning. Som reningsanläggning avses inte anläggning där verksamheten i allt väsentligt utgör ett led i en industriell process.

Vårdbyggnad	Byggnad som används för sjukvård, missbrukarvård, omsorger om barn och ungdom, kriminalvård, åldringsvård eller omsorger om psykiskt utvecklingsstörda. Annan byggnad än som nu har nämnts <i>skall</i> utgöra vårdbyggnad, om den används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn.	Prop. 2008/09:83 Bilaga 2
Bad-, sport- och idrottsanläggning	Byggnad som används för bad, sport, idrott och liknande, om allmänheten har tillträde till anläggningen.	
Skolbyggnad	Byggnad som används för undervisning eller forskning vid skola som anordnas av staten skola som anordnas med statsbidrag och skola vars undervisning står under statlig tillsyn.	
	Byggnad som används som elevhem eller skolhem för elever vid sådana skolor.	
Kulturbyggnad	Byggnad som används för kulturellt ändamål såsom teater, biograf, museum och liknande.	
Ecklesiastikbyggnad	Kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet.	
	Krematorium och annan byggnad som används för begravningsverksamhet.	
Allmän byggnad	Byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning. Som allmän byggnad <i>skall</i> inte anses byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet.	

*Föreslagen lydelse*

Byggnader *ska* indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

Småhus Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad *ska* höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer *ska* tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment.

Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme kan inte utgöra småhus.

*Ägarlägenhet* Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet och som är inrättad till bostad åt en enda familj.

Hyreshus Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, *ska* utgöra hyreshus.

Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till en tredimensionell fastighet *ska utgöra hyreshus om den är inrättad till bostad åt fler än en enda familj. Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till ett tredimensionellt fastighetsutrymme ska utgöra hyreshus.*

Till hyreshus *ska* dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet

Ekonomi- byggnad Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus.

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk.

Kraftverks- byggnad Byggnad som är inrättad för kommersiell produktion av elektrisk starkström. Även byggnad för vattenreglering, för lagring av bränsle och annan byggnad

för produktionen utgör kraftverksbyggnad.

Prop. 2008/09:83

Bilaga 2

Industri-  
byggnad

Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och som inte utgör kraftverkbyggnad.

Specialbyggnad Med specialbyggnad avses

Försvars-  
byggnad

Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad *ska* utgöra försvarsbyggnad.

Kommunikations-  
byggnad

Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionsbyggnad, väntsal, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.

Byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Banverkets, Teracom Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet.

Distributions-  
byggnad

Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten.

Värmecentral

Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning, dock ej sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution.

Renings-  
anläggning

Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till sådan anläggning. Som reningsanläggning avses inte anläggning där verksamheten i

allt väsentligt utgör ett led i en industriell process.

Prop. 2008/09:83  
Bilaga 2

Vårdbyggnad	Byggnad som används för sjukvård, missbrukarvård, omsorger om barn och ungdom, kriminalvård, åldringsvård eller omsorger om psykiskt utvecklingsstörda. Annan byggnad än som nu har nämnts <i>ska</i> utgöra vårdbyggnad, om den används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn.
Bad-, sport- och idrottsanläggning	Byggnad som används för bad, sport, idrott och liknande, om allmänheten har tillträde till anläggningen.
Skolbyggnad	Byggnad som används för undervisning eller forskning vid skola som anordnas av staten skola som anordnas med statsbidrag och skola vars undervisning står under statlig tillsyn.  Byggnad som används som elevhem eller skolhem för elever vid sådana skolor.
Kulturbyggnad	Byggnad som används för kulturellt ändamål såsom teater, biograf, museum och liknande.
Ecklesiastikbyggnad	Kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet.  Krematorium och annan byggnad som används för begravningsverksamhet.
Allmän byggnad	Byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning. Som allmän byggnad <i>skall</i> inte anses byggnad som används för statens affärs-

Övrig  
byggnad

Byggnad som inte *ska* utgöra någon av de tidigare nämnda byggnadstyperna.

## 2 kap.

### 4 §<sup>4</sup>

#### *Nuvarande lydelse*

Mark *skall* indelas i de ägoslag som anges i det följande. Mark som är vattentäckt *skall* indelas endast om den är täktmark. Indelningen får inte påverkas av förekomsten av byggnad som *skall* rivras (saneringsbyggnad) eller av byggnad eller byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kronor.

Tomtmark

Mark som upptas av småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till sådan byggnad.

Mark till fastighet, som är bebyggd med småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad, *skall* i sin helhet utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en total areal som inte överstiger två hektar. Detta *skall* dock ej gälla om fastighetens mark till någon del *skall* taxeras tillsammans med annan egendom enligt reglerna i 4 kap.

Vad nu har sagts om tomtmark *skall* också gälla mark till obebyggd fastighet, som har bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden *skall* marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I övriga fall *skall* obebyggd mark anses som tomtmark endast om marken enligt detaljplan utgör kvartersmark för enskilt bebyggande och det inte är uppenbart att bebyggelsen inte *skall* genomföras. Detsamma gäller om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (1987:10), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket.

Täktmark

Mark för vilken täktillstånd enligt 18 § naturvårdslagen (1964:822), vattenlagen (1983:291) eller miljöbalken gäller. Med täktillstånd *skall* jämföras pågående täkt. Byggnad på täktområde för täktens utnyttjande hindrar inte att marken indelas som

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2001:1218.



	täktmark.	
Åkermark	Mark som används eller lämpligen kan användas till växtodling eller bete och som är lämplig att plöjas.	
Betesmark	Mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöjas.	
Skogsmark	<p>Mark som är lämplig för virkesproduktion och som inte i väsentlig utsträckning används för annat ändamål. Mark där det bör finnas skog till skydd mot sand- eller jordflykt eller mot att fjällgränsen flyttas ned.</p> <p>Mark som ligger helt eller i huvudsak outnyttjad <i>skall</i> dock inte anses som skogsmark, om den på grund av särskilda förhållanden inte bör tas i anspråk för virkesproduktion.</p> <p>Mark <i>skall</i> anses lämplig för virkesproduktion, om den enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke om året per hektar.</p>	
Skogsimpediment	Mark som inte är lämplig för virkesproduktion utan produktionshöjande åtgärder men som bär skog eller har förutsättningar att bära skog.	
Övrig mark	Mark som inte <i>skall</i> utgöra något av de tidigare nämnda ägoslagen.	

#### *Föreslagen lydelse*

Mark *ska* indelas i de ägoslag som anges i det följande. Mark som är vattentäckt *ska* indelas endast om den är täktmark. Indelningen får inte påverkas av förekomsten av byggnad som *ska* rivas (saneringsbyggnad) eller av byggnad eller byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kronor.

Tomtmark	<p>Mark som upptas av småhus, <i>ägarlägenhet</i>, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till sådan byggnad.</p> <p>Mark till fastighet, som är bebyggd med småhus, <i>ägarlägenhet</i>, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad, <i>ska</i> i sin helhet utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en total areal som inte överstiger två hektar. Detta <i>ska</i> dock ej gälla om fastighetens mark till någon del <i>ska</i> taxeras tillsammans med annan egendom enligt reglerna i 4 kap.</p>	
----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Vad nu har sagts om tomtmark *ska* också gälla mark till obebyggd fastighet, som har bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden *ska* marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I övriga fall *ska* obebyggd mark anses som tomtmark endast om marken enligt detaljplan utgör kvartersmark för enskilt bebyggande och det inte är uppenbart att bebyggelsen inte *ska* genomföras. Detsamma gäller om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (1987:10), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket.

Täktmark	Mark för vilken täktillstånd enligt 18 § naturvårdslagen (1964:822), vattenlagen (1983:291) eller miljöbalken gäller. Med täktillstånd <i>ska</i> jämföras pågående täkt. Byggnad på täktområde för täktens utnyttjande hindrar inte att marken indelas som täktmark.
Åkermark	Mark som används eller lämpligen kan användas till växtodling eller bete och som är lämplig att plöjas.
Betesmark	Mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöjas.
Skogsmark	<p>Mark som är lämplig för virkesproduktion och som inte i väsentlig utsträckning används för annat ändamål. Mark där det bör finnas skog till skydd mot sand- eller jordflykt eller mot att fjällgränsen flyttas ned.</p> <p>Mark som ligger helt eller i huvudsak outnyttjad <i>ska</i> dock inte anses som skogsmark, om den på grund av särskilda förhållanden inte bör tas i anspråk för virkesproduktion.</p> <p>Mark <i>ska</i> anses lämplig för virkesproduktion, om den enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke om året per hektar.</p>
Skogsimpediment	Mark som inte är lämplig för virkesproduktion utan produktionshöjande åtgärder men som bär skog eller har förutsättningar att bära skog.
Övrig mark	Mark som inte <i>ska</i> utgöra något av de tidigare nämnda ägoslagen.

4 kap.

5 §<sup>5</sup>

*Nuvarande lydelse*

Taxeringsenhet *skall* omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer, om inte annat sägs i andra och tredje styckena, och ha en av följande beteckningar för typ av taxeringsenhet

1. småhus och tomtmark för sådan byggnad (småhusenhet)
2. hyreshus och tomtmark för sådan byggnad (hyreshusenhet)
3. industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådana byggnader, vattenverk på annans grund samt sådan fiskefastighet som avses i 10 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (industrienhet)
4. täktmark samt industribyggnad och övrigt byggnad på sådan mark (industrienhet)
5. specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)
6. ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment (lantbruksenhet)
7. kraftverksbyggnad, tomtmark till kraftverksbyggnad och fallrätt (elproduktionsenhet). Som elproduktionsenhet betecknas också en taxeringsenhet vars värde till övervägande del utgörs av rätt till andels- eller ersättningskraft.

Småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment, *skall* ingå i den lantbruksenhet som omfattar marken.

Saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i samtliga taxeringsenheter under punkterna 1–7 i första stycket. Övrig mark *skall* i regel ingå i lantbruksenhet. I annat fall *skall* övrig mark taxeras tillsammans med den tomtmark eller täktmark som ligger närmast. Har övrig mark stor omfattning och saknar den samband med annan mark, som har samma ägare, *skall* den dock bilda en taxeringsenhet. Taxeringsenhet, som består av endast övrig mark, betecknas industrienhet, om den ligger till övervägande del inom tätort, och lantbruksenhet, om den ligger till övervägande del utanför sådan ort.

*Föreslagen lydelse*

Taxeringsenhet *ska* omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer, om inte annat sägs i andra och tredje styckena, och ha en av följande beteckningar för typ av taxeringsenhet

1. småhus och tomtmark för sådan byggnad (småhusenhet)  
*1 a. ägarlägenhet och tomtmark för sådan byggnad (ägarlägenhetsenhet)*
2. hyreshus och tomtmark för sådan byggnad (hyreshusenhet)
3. industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådana byggnader, vattenverk på annans grund samt sådan fiskefastighet som avses i 10 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (industrienhet)
4. täktmark samt industribyggnad och övrigt byggnad på sådan mark (industrienhet)

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2000:244

5. specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)  
6. ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment (lantbruksenhet)  
7. kraftverksbyggnad, tomtmark till kraftverksbyggnad och fallrätt (elproduktionsenhet). Som elproduktionsenhet betecknas också en taxeringsenhet vars värde till övervägande del utgörs av rätt till andels- eller ersättningskraft.

Småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment, *ska* ingå i den lantbruksenhet som omfattar marken.

Saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i samtliga taxeringsenheter under punkterna 1–7 i första stycket. Övrig mark *ska* i regel ingå i lantbruksenhet. I annat fall *ska* övrig mark taxeras tillsammans med den tomtmark eller täktmark som ligger närmast. Har övrig mark stor omfattning och saknar den samband med annan mark, som har samma ägare, *ska* den dock bilda en taxeringsenhet. Taxeringsenhet, som består av endast övrig mark, betecknas industrienhet, om den ligger till övervägande del inom tätort, och lantbruksenhet, om den ligger till övervägande del utanför sådan ort.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

6 §<sup>6</sup>

I småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet *skall* endast ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet.

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk *skall* bilda egen lantbruksenhet.

I småhusenhet, *ägarlägenhetsenhet*, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet *ska* endast ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet.

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk *ska* bilda egen lantbruksenhet.

10 §<sup>7</sup>

Marksamfällighet eller anläggningssamfällighet *skall* utgöra en taxeringsenhet, om den förvaltas av juridisk person. Detta gäller dock inte om fastigheterna, som har del i samfälligheten, uteslutande eller så gott som uteslutande är småhusfastigheter. Detta gäller heller inte samfällighet, som avser enskild väg eller dike eller som har ringa ekonomiskt värde.

Marksamfällighet eller anläggningssamfällighet *ska* utgöra en taxeringsenhet, om den förvaltas av juridisk person. Detta gäller dock inte om fastigheterna, som har del i samfälligheten, uteslutande eller så gott som uteslutande är småhusfastigheter *eller ägarlägenhetsfastigheter*. Detta gäller heller inte samfällighet, som avser enskild väg eller dike eller som har ringa ekonomiskt värde.

<sup>6</sup> Senaste lydelse 1994:1909.

<sup>7</sup> Senaste lydelse 1999:630.

I en elproduktionsenhet får inte kraftverksbyggnad, mark eller markanläggning ingå som tillhör mer än ett av följande slag av kraftverk: vattenkraftverk, kärnkraftverk, kraftvärmeverk, kondenskraftverk, gasturbin eller vindkraftverk.

Regleringsanläggning huvudsakligen avsedd för vattenkraftsändamål *skall* inte utgöra en taxeringsenhet utan beaktas vid taxeringen av de vattenkraftverk som har nytta av anläggningen.

Regleringsanläggning huvudsakligen avsedd för vattenkraftsändamål *ska* inte utgöra en taxeringsenhet utan beaktas vid taxeringen av de vattenkraftverk som har nytta av anläggningen.

## 5 kap.

### 7 §<sup>8</sup>

#### *Nuvarande lydelse*

Vid taxeringen *skall* följande delvärden bestämmas.

För småhus-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenhet:

1. Byggnadsvärde

Byggnadsvärde är värdet av de byggnader som hör till taxeringsenheten.

2. Markvärde

Markvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark, täktmark, fallrätt och markanläggningar.

För lantbruksenhet:

1. Bostadsbyggnadsvärde

Bostadsbyggnadsvärde är värdet av de småhus som hör till taxeringsenheten.

2. Ekonomibyggnadsvärde

Ekonomibyggnadsvärde är värdet av de ekonomibyggnader som hör till taxeringsenheten.

3. Tomtmarksvärde

Tomtmarksvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark.

4. Jordbruksvärde

Jordbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens åkermark, betesmark och markanläggningar, som används eller behövs för växtodling.

5. Skogsbruksvärde

Skogsbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens skogsmark med växande skog och markanläggningar, som används eller behövs för skogsbruk.

6. Skogsimpedimentsvärde

Skogsimpedimentsvärde är värdet av de skogsimpediment som hör till taxeringsenheten.

#### *Föreslagen lydelse*

Vid taxeringen *ska* följande delvärden bestämmas.

För småhus-, *ägarlägenhets*-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenhet:

<sup>8</sup> Senaste lydelse 1999:630.

1. Byggnadsvärde

Byggnadsvärde är värdet av de byggnader som hör till taxeringsenheten.

2. Markvärde

Markvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark, täktmark, fallrätt och markanläggningar.

För lantbruksenhet:

1. Bostadsbyggnadsvärde

Bostadsbyggnadsvärde är värdet av de småhus som hör till taxeringsenheten.

2. Ekonomibyggnadsvärde

Ekonomibyggnadsvärde är värdet av de ekonomibyggnader som hör till taxeringsenheten.

3. Tomtmarksvärde

Tomtmarksvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark.

4. Jordbruksvärde

Jordbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens åkermark, betesmark och markanläggningar, som används eller behövs för växtodling.

5. Skogsbruksvärde

Skogsbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens skogsmark med växande skog och markanläggningar, som används eller behövs för skogsbruk.

6. Skogsimpedimentsvärde

Skogsimpedimentsvärde är värdet av de skogsimpediment som hör till taxeringsenheten.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**6 kap.**

2 §<sup>9</sup>

Varje småhus, hyreshus, industribyggnad och övrig byggnad med värde av minst 50 000 kronor *skall* utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i 3 eller 5 §.

Komplementhus på småhusenheten *skall* i regel ingå i samma värderingsenhet som det mest värdefulla småhuset på taxeringsenheten.

Småhus, hyreshus, industribyggnader och övriga byggnader vilkas värde inte uppgår till 50 000 kronor, *skall* ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest

Varje småhus, *ägarlägenhet*, hyreshus, industribyggnad och övrig byggnad med värde av minst 50 000 kronor *ska* utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i 3 eller 5 §.

Komplementhus på småhusenheten *ska* i regel ingå i samma värderingsenhet som det mest värdefulla småhuset på taxeringsenheten.

Småhus, hyreshus, industribyggnader och övriga byggnader vilkas värde inte uppgår till 50 000 kronor, *ska* ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest

<sup>9</sup> Senaste lydelse 1992:1666.

värdefulla byggnadens värde inte till 50 000 kronor *skall* samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.

värdefulla byggnadens värde inte till 50 000 kronor *ska* samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.

Prop. 2008/09:83  
Bilaga 2

## 7 kap.

### 3 §<sup>10</sup>

#### *Nuvarande lydelse*

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. *skall* taxeringsvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa *skall* för varje värderingsenhet bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

För övriga värdefaktorer *skall* riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet.

Värdefaktorer, som särskilt *skall* beaktas vid riktvärdets bestämmande, *skall*, utom såvitt avser de under punkterna 1–5 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värderad med ledning av en avkastningsberäkning, tomtmark, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment.

2. Hyra för hyreshus.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad med ledning av en produktionskostnadsberäkning.

4. Årligt uttag av täktmark.

5. Normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och ålder för vattenkraftverk samt effekt för värmekraftverk.

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet *skall* redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

#### *Föreslagen lydelse*

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. *ska* taxeringsvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa *ska* för varje värderingsenhet bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

För övriga värdefaktorer *ska* riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet.

Värdefaktorer, som särskilt *ska* beaktas vid riktvärdets bestämmande, *ska*, utom såvitt avser de under punkterna 1–5 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

<sup>10</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värderad med ledning av en avkastningsberäkning, tomtmark, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment.

2. Hyra för hyreshus *och ägarlägenhet*.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad med ledning av en produktionskostnadsberäkning.

4. Årligt uttag av täktmark.

5. Normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och ålder för vattenkraftverk samt effekt för värmekraftverk.

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet *ska* redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

#### Nuvarande lydelse

#### Föreslagen lydelse

### 9 kap. Riktvärde för hyreshus

### 9 kap. Riktvärde för hyreshus *och ägarlägenhet*

#### 1 §<sup>11</sup>

Riktvärdet för hyreshus *skall* utgöra värdet av en värderingsenhet avseende ett eller flera hyreshus eller del av hyreshus.

Riktvärdet för hyreshus *ska* utgöra värdet av en värderingsenhet avseende ett eller flera hyreshus eller del av hyreshus.

*Vad som sägs i detta kapitel om hyreshus gäller även ägarlägenhet.*

### 12 kap.

#### 4 §<sup>12</sup>

Riktvärden för tomtmark för hyreshus *skall* inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för följande värdet faktorer.

Riktvärden för tomtmark för hyreshus och *ägarlägenhet ska* inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.

Storlek

Med storlek avses värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter.

Typ av bebyggelse

Med typ av bebyggelse avses det ändamål bebyggelsen på värderingsenheten är avsedd för, antingen bostäder eller lokaler.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2009.

<sup>11</sup> Senaste lydelse 1992:1666.

<sup>12</sup> Senaste lydelse 1979:1152.



Härigenom föreskrivs att 1 och 3 §§ i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

1 §<sup>1</sup>

Till fastighetsskatt skattepliktiga fastigheter är, i den utsträckning som framgår av 3 §, sådana som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, elproduktionsenhet eller lantbruksenhet om det på lantbruksenheten finns vad som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhus eller tomtmark för småhus. Från skatteplikt undantas fastighet som året före taxeringsåret inte varit skattepliktig enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

Till fastighetsskatt skattepliktiga fastigheter är, i den utsträckning som framgår av 3 §, sådana som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, *ägarlägenhetsenhet*, hyreshusenhet, industrienhet, elproduktionsenhet eller lantbruksenhet om det på lantbruksenheten finns vad som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhus eller tomtmark för småhus. Från skatteplikt undantas fastighet som året före taxeringsåret inte varit skattepliktig enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

3 §<sup>2</sup>

Fastighetsskatten utgör

a) 1,0 procent av:

taxeringsvärdet avseende småhusenhet till den del det avser värderingsenhet för småhus som är under uppförande, värderingsenhet för tillhörande tomtmark, värderingsenhet för tomtmark som är obebyggd eller som hör till småhus som inte ingår i samma taxeringsenhet,

bostadsbyggnadsvärdet avseende värderingsenhet för småhus som är under uppförande på lantbruksenhet, tomtmarksvärdet avseende värderingsenhet för tillhörande tomtmark, tomtmarksvärdet avseende tomtmark avsedd för småhus på lantbruksenhet som är obebyggd eller som hör till småhus som inte ingår i samma taxeringsenhet,

*taxeringsvärdet avseende värderingsenhet för ägarlägenhet som är under uppförande, värderingsenhet för tillhörande tomtmark, värderingsenhet för tomtmark som är obebyggd, eller som hör till ägarlägenhet som inte ingår i samma taxeringsenhet,*

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2007:1417.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2007:1417.

b) 0,4 procent av:

taxeringsvärdet avseende hyreshusenhet till den del det avser värderingsenhet för bostäder som är under uppförande, värderingsenhet för tillhörande tomtmark, värderingsenhet för tomtmark avsedd för bostäder som är obebyggd eller som hör till bostäder som inte ingår i samma taxeringsenhet samt annan värderingsenhet för tomtmark som är obebyggd,

---

4 §<sup>3</sup>

Bestämmelserna i denna lag om fastighet som är småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, elproduktionsenhet eller lantbruksenhet gäller också beträffande del av fastighet, flera fastigheter eller delar av fastigheter som utgör sådan enhet.

Bestämmelserna i denna lag om fastighet som är småhusenhet, *ägarlägenhetsenhet*, hyreshusenhet, industrienhet, elproduktionsenhet eller lantbruksenhet gäller också beträffande del av fastighet, flera fastigheter eller delar av fastigheter som utgör sådan enhet.

---

Denna lag träder i kraft den 1 april 2009 och tillämpas första gången vid 2010 års taxering.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1999:632

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 1, 8, 13 och 15 §§ samt 47 kap. 5 § inkomstskattelagen (1999:1229) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**2 kap.**

1 §<sup>1</sup>

I detta kapitel finns definitioner av vissa begrepp samt förklaringar till hur vissa termer och uttryck används i denna lag. Det finns definitioner och förklaringar också i andra kapitel.

Bestämmelser om betydelsen av följande begrepp, termer och uttryck samt förklaringar till hur vissa termer och uttryck används finns i nedan angivna paragrafer:

aktiebolag i 4 §

aktiebolag i 4 §

återföring av avdrag i 34 §

återföring av avdrag i 34 §

*ägarlägenhet i 15 §*

*ägarlägenhetsenhet i 15 §*

8 §<sup>2</sup>

Med privatbostad avses ett småhus som till övervägande del används eller är avsett att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad. Ett småhus som är inrättat till bostad åt två familjer räknas som privatbostad om det till väsentlig del används eller är avsett att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller fritidsbostad.

Med privatbostad avses också en bostad som innehas av en delägare i ett privatbostadsföretag och som till övervägande del används eller är avsedd att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad. Med privatbostadsföretag likställs vid tillämpning av detta stycke en motsvarande utländsk juridisk person.

*Med privatbostad avses också en ägarlägenhet som till övervägande del används eller är avsedd att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad.*

13 §<sup>3</sup>

Med privatbostadsfastighet avses, under förutsättning att småhuset är en privatbostad,

1. småhus med mark som utgör småhusenhet,

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2006:1422.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1999:1229.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1999:1229.

2. småhus på annans mark, och
3. småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet.

Med privatbostadsfastighet avses också tomtmark, om avsikten är att bygga en privatbostad på den. I fråga om tomtmarken gäller vad som sägs om privatbostad i 10–12 §§.

*Med privatbostadsfastighet avses också en ägarlägenhetsenhet under förutsättning att ägarlägenheten är en privatbostad.*

#### 15 §<sup>4</sup>

Med småhus, småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, lantbruksenhet och taxeringsenhet avses hus, fastigheter och enheter av de slag som avses i fastighets-  
taxeringslagen (1979:1152).

Med småhus, småhusenhet, *ägarlägenhet, ägarlägenhetsenhet*, hyreshusenhet, industrienhet, lantbruksenhet och taxeringsenhet avses hus, fastigheter och enheter av de slag som avses i fastighets-  
taxeringslagen (1979:1152).

Med taxeringsvärde avses det värde som fastställs enligt fastighets-  
taxeringslagen.

#### **47 kap.** 5 §<sup>5</sup>

Med ersättningsbostad avses en tillgång i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet som vid förvärvet är

1. småhus med mark som är småhusenhet,
2. småhus på annans mark,
3. småhus som är inrättat till bostad åt en eller två familjer med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet,
4. tomt om där uppförs ett småhus som avses i 1 eller 3, *eller*
5. bostad i ett privatbostadsföretag.
4. tomt om där uppförs ett småhus som avses i 1 eller 3,
5. bostad i ett privatbostadsföretag,
6. *ägarlägenhet som utgör ägarlägenhetsenhet, eller*
7. *tomt om där uppförs en ägarlägenhet som avses i 6.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 april 2009 och tillämpas första gången vid 2010 års taxering.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1999:1229.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1999:1229.

Härigenom föreskrivs att 1 och 3 §§ i lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

1 §<sup>1</sup>

Fastighetsavgift ska, i den utsträckning som framgår av 3 §, betalas för sådana fastigheter som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, hyreshusenhet eller lantbruksenhet om det på lantbruksenheten finns vad som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhus. Avgift ska inte betalas för fastighet som året före taxeringsåret inte varit avgiftspliktig enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

Fastighetsavgift ska, i den utsträckning som framgår av 3 §, betalas för sådana fastigheter som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, *ägarlägenhetsenhet*, hyreshusenhet eller lantbruksenhet om det på lantbruksenheten finns vad som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhus. Avgift ska inte betalas för fastighet som året före taxeringsåret inte varit avgiftspliktig enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

3 §<sup>2</sup>

Fastighetsavgiften per kalenderår är för år 2008

a) för sådan del av småhusenhet som avser värderingsenhet för småhus som är uppfört samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet 6 000 kronor per sådan värderingsenhet för småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för dessa värderingsenheter,

b) för värderingsenhet för småhus på lantbruksenhet som är uppfört samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet 6 000 kronor per sådan värderingsenhet för småhus, dock högst 0,75 procent av bostadsbyggnadsvärdet och tomtmarksvärdet,

c) för sådan del av hyreshusenhet som avser värderingsenhet för bostäder som är uppförda samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för dessa värderingsenheter.

c) för sådan del av hyreshusenhet som avser värderingsenhet för bostäder som är uppförda samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för dessa värderingsenheter,

*d) för värderingsenhet för ägarlägenhet som är uppförd samt värderingsenhet för tillhörande*

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2007:1398.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2007:1398.

*tomtmark inom samma taxeringsenhet 6 000 kronor för sådan värderingsenhet för ägarlägenhet, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för dessa värderingsenheter.*

För år 2009 och senare kalenderår uppgår fastighetsavgiften per värderingsenhet för småhus och fastighetsavgiften per bostadslägenhet till fastighetsavgiften för år 2008 ökad eller minskad med ett belopp motsvarande inkomstbasbeloppets förändring mellan år 2008 och det aktuella kalenderåret uttryckt i procent med två decimaler. Avgiften uttrycks i hela krontal så att öretal faller bort.

För år 2009 och senare kalenderår uppgår fastighetsavgiften per värderingsenhet för småhus, *fastighetsavgiften per värderingsenhet för ägarlägenhet* och fastighetsavgiften per bostadslägenhet till fastighetsavgiften för år 2008 ökad eller minskad med ett belopp motsvarande inkomstbasbeloppets förändring mellan år 2008 och det aktuella kalenderåret uttryckt i procent med två decimaler. Avgiften uttrycks i hela krontal så att öretal faller bort.

Med inkomstbasbelopp avses detsamma som i 1 kap. 6 § lagen (1998:674) om inkomstgrundad ålderspension.

---

Denna lag träder i kraft den 1 april 2009 och tillämpas första gången vid 2010 års taxering.

Efter remiss har yttrande över promemorian avgetts av Kammarrätten i Sundsvall, Länsrätten i Skåne län, Domstolsverket, Skatteverket, Kronofogdemyndigheten, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet, Institutionen för fastigheter och byggande vid Kungliga tekniska högskolan, Boverket, Lantmäteriverket, Advokatsamfundet, Fastighetsmäklarförbundet, Fastighetsägarna Sverige, HSB Riksförbund, Riksbyggen, Skattebetalarnas förening, Svenska Bankföreningen, Svenskt Näringsliv, Sveriges Bostadsrättscentrum, Sveriges byggindustrier, Sveriges Kommuner och Landsting och Villaägarnas Riksförbund.

Följande remissinstanser har inte svarat eller angett att de avstår från att lämna några synpunkter: Hyresgästföreningen, AB Bostadsgaranti, Mäklarsamfundet, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag och Sveriges Bostadsrättscentrum.

## Förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 7 och 7 a §§, 2 kap. 2 och 4 §§, 4 kap. 5, 6 och 10 §§, 5 kap. 7 §, 6 kap. 2 §, 7 kap. 3 §, 9 kap. 1 § och 12 kap. 4 § samt rubriken till 9 kap. fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### **1 kap.**

##### 7 §<sup>1</sup>

Allmän fastighetstaxering *skall* ske vartannat år enligt bestämmelserna i 2–15 kap. och i följande ordning.

År 2003 och därefter vart sjätte år  
år 2005 och därefter vart sjätte  
år lantbruksenheter *samt*

år 2007 och därefter vart sjätte  
år hyreshusenheter, industrienheter,  
elproduktionsenheter och  
specialenheter.

Allmän fastighetstaxering *ska* ske vartannat år enligt bestämmelserna i 2–15 kap. och i följande ordning.

År 2003 och därefter vart sjätte år  
år 2005 och därefter vart sjätte  
år lantbruksenheter,

år 2007 och därefter vart sjätte  
år hyreshusenheter, industrienheter,  
elproduktionsenheter och  
specialenheter *samt*

år 2013 och därefter vart sjätte  
år ägarlägenhetsenheter.

##### 7 a §<sup>2</sup>

Förenklad fastighetstaxering *skall* ske för hyreshusenheter, småhusenheter och lantbruksenheter. Sådan taxering sker enligt bestämmelserna i 2–10 och 12–14 kap. och i följande ordning.

År 2004 och därefter vart sjätte år  
år 2006 och därefter vart sjätte  
år småhusenheter *samt*  
år 2008 och därefter vart sjätte  
år lantbruksenheter.

Förenklad fastighetstaxering *ska* ske för hyreshusenheter, småhusenheter, *ägarlägenhetsenheter* och lantbruksenheter. Sådan taxering sker enligt bestämmelserna i 2–10 och 12–14 kap. och i följande ordning.

År 2004 och därefter vart sjätte år  
år 2006 och därefter vart sjätte  
år småhusenheter,  
år 2008 och därefter vart sjätte  
år lantbruksenheter *samt*

år 2010 och därefter vart sjätte  
år ägarlägenhetsenheter.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2001:1218.



**2 kap.**  
2 §<sup>3</sup>  
*Nuvarande lydelse*

Prop. 2008/09:83  
Bilaga 4

Byggnader *skall* indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

- Småhus                    Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad *skall* höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.
- Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer *skall* tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment.
- Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme kan inte utgöra småhus.
- Hyreshus                Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, *skall* utgöra hyreshus.
- Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme *skall* utgöra hyreshus.
- Till hyreshus *skall* dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet.
- Ekonomi-  
byggnad                Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus.
- Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk.
- Kraftverks-  
byggnad                Byggnad som är inrättad för kommersiell produktion av elektrisk starkström. Även byggnad för vattenreglering, för lagring av bränsle och annan byggnad för produktionen utgör kraftverksbyggnad.
- Industri-  
byggnad                Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och som inte utgör kraftverksbyggnad.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2003:1201.

Försvarsbyggnad	Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad <i>skall</i> utgöra försvarsbyggnad.
Kommunikationsbyggnad	Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.  Byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Banverkets, Teracom Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet.
Distributionsbyggnad	Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten.
Värmecentral	Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning, dock <i>ej</i> sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution.
Reningsanläggning	Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till sådan anläggning. Som reningsanläggning avses inte anläggning där verksamheten i allt väsentligt utgör ett led i en industriell process.
Vårdbyggnad	Byggnad som används för sjukvård, missbrukarvård, omsorger om barn och ungdom, kriminalvård, åldringsvård eller omsorger om psykiskt utvecklingsstörda. Annan byggnad än som nu har nämnts <i>skall</i> utgöra vårdbyggnad, om den används som hem åt

personer som behöver institutionell vård eller tillsyn.

Prop. 2008/09:83  
Bilaga 4

Bad-, sport- och idrottsanläggning	Byggnad som används för bad, sport, idrott och liknande, om allmänheten har tillträde till anläggningen.
Skolbyggnad	Byggnad som används för undervisning eller forskning vid skola som anordnas av staten skola som anordnas med statsbidrag och skola vars undervisning står under statlig tillsyn. Byggnad som används som elevhem eller skolhem för elever vid sådana skolor.
Kulturbyggnad	Byggnad som används för kulturellt ändamål såsom teater, biograf, museum och liknande.
Ecklesiastikbyggnad	Kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet.  Krematorium och annan byggnad som används för begravningsverksamhet.
Allmän byggnad	Byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning. Som allmän byggnad <i>skall</i> inte anses byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet.

Övrig byggnad Byggnad som inte *skall* utgöra någon av de tidigare nämnda byggnadstyperna.

#### *Föreslagen lydelse*

Byggnader *ska* indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

Småhus Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad *ska* höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och

högst tio familjer *ska* tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment.

Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme kan inte utgöra småhus.

*Ägarlägenhet* Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet och som är inrättad till bostad åt en enda familj.

Hyreshus Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, *ska* utgöra hyreshus.

Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till en tredimensionell fastighet *ska* utgöra hyreshus *om den är inrättad till bostad åt fler än en enda familj*. Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till ett tredimensionellt fastighetsutrymme *ska* utgöra hyreshus.

Till hyreshus *ska* dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet.

Ekonomi- byggnad Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus.

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk.

Kraftverks- byggnad Byggnad som är inrättad för kommersiell produktion av elektrisk starkström. Även byggnad för vattenreglering, för lagring av bränsle och annan byggnad för produktionen utgör kraftverksbyggnad.

Industri- byggnad Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och som inte utgör kraftverksbyggnad.

Specialbyggnad Med specialbyggnad avses

Försvars- byggnad Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad *ska* utgöra

	försvarsbyggnad.
Kommunikationsbyggnad	Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expediti- byggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.  Byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Ban- verkets, Teracom Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktie- bolags verksamhet.
Distributionsbyggnad	Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten.
Värmecentral	Byggnad för produktion och distri- bution av varmvatten för uppvärm- ning, dock <i>inte</i> sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution.
Reningsanläggning	Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radio- aktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till sådan anläggning. Som reningsanläggning avses inte anläggning där verksam- heten i allt väsentligt utgör ett led i en industriell process.
Vårdbyggnad	Byggnad som används för sjukvård, missbrukarvård, omsorger om barn och ungdom, kriminalvård, åldrings- vård eller omsorger om psykiskt utvecklingsstörda. Annan byggnad än som nu har nämnts <i>ska</i> utgöra vårdbyggnad, om den används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn.
Bad-, sport- och idrotts- anläggning	Byggnad som används för bad, sport, idrott och liknande, om allmänheten har tillträde till anläggningen.
Skolbyggnad	Byggnad som används för under-

visning eller forskning vid skola som anordnas av staten skola som anordnas med statsbidrag och skola vars undervisning står under statlig tillsyn. Byggnad som används som elevhem eller skolhem för elever vid sådana skolor.

Kulturbyggnad Byggnad som används för kulturellt ändamål såsom teater, biograf, museum och liknande.

Ecklesiastikbyggnad Kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet.

Krematorium och annan byggnad som används för begravningsverksamhet.

Allmän byggnad Byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning. Som allmän byggnad *ska* inte anses byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet.

Övrig byggnad Byggnad som inte *ska* utgöra någon av de tidigare nämnda byggnadstyperna.

#### 4 §<sup>4</sup>

##### *Nuvarande lydelse*

Mark *skall* indelas i de ägoslag som anges i det följande. Mark som är vattentäckt *skall* indelas endast om den är täktmark. Indelningen får inte påverkas av förekomsten av byggnad som *skall* rivs (saneringsbyggnad) eller av byggnad eller byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kronor.

Tomtmark Mark som upptas av småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till sådan byggnad.

Mark till fastighet, som är bebyggd med småhus,

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad, *skall* i sin helhet utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en total areal som inte överstiger två hektar. Detta *skall* dock *ej* gälla om fastighetens mark till någon del *skall* taxeras tillsammans med annan egendom enligt reglerna i 4 kap.

Vad nu har sagts om tomtmark *skall* också gälla mark till obebyggd fastighet, som har bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden *skall* marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I övriga fall *skall* obebyggd mark anses som tomtmark endast om marken enligt detaljplan utgör kvartersmark för enskilt bebyggande och det inte är uppenbart att bebyggelsen inte *skall* genomföras. Detsamma gäller om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (1987:10), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket.

Täktmark	Mark för vilken täktillstånd enligt 18 § naturvårdslagen (1964:822), vattenlagen (1983:291) eller miljöbalken gäller. Med täktillstånd <i>skall</i> jämföras pågående täkt. Byggnad på täktområde för täktens utnyttjande hindrar inte att marken indelas som täktmark.
Åkermark	Mark som används eller lämpligen kan användas till växtodling eller bete och som är lämplig att plöjas.
Betesmark	Mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöjas.
Skogsmark	<p>Mark som är lämplig för virkesproduktion och som inte i väsentlig utsträckning används för annat ändamål. Mark där det bör finnas skog till skydd mot sand- eller jordflykt eller mot att fjällgränsen flyttas ned.</p> <p>Mark som ligger helt eller i huvudsak outnyttjad <i>skall</i> dock inte anses som skogsmark, om den på grund av särskilda förhållanden inte bör tas i anspråk för virkesproduktion.</p> <p>Mark <i>skall</i> anses lämplig för virkesproduktion, om den enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke om året per hektar.</p>
Skogsimpediment	Mark som inte är lämplig för virkesproduktion utan produktionshöjande åtgärder men som bär skog eller har förutsättningar att bära skog.

*Föreslagen lydelse*

Mark *ska* indelas i de ägoslag som anges i det följande. Mark som är vattentäckt *ska* indelas endast om den är täktmark. Indelningen får inte påverkas av förekomsten av byggnad som *ska* rivnas (saneringsbyggnad) eller av byggnad eller byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kronor.

## Tomtmark

Mark som upptas av småhus, *ägarlägenhet*, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till sådan byggnad.

Mark till fastighet, som är bebyggd med småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad, *ska* i sin helhet utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en total areal som inte överstiger två hektar. Detta *ska* dock *inte* gälla om fastighetens mark till någon del *ska* taxeras tillsammans med annan egendom enligt reglerna i 4 kap.

Vad nu har sagts om tomtmark *ska* också gälla mark till obebyggd fastighet, som har bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden *ska* marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I övriga fall *ska* obebyggd mark anses som tomtmark endast om marken enligt detaljplan utgör kvartersmark för enskilt bebyggande och det inte är uppenbart att bebyggelsen inte *ska* genomföras. Detsamma gäller om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (1987:10), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket.

## Täktmark

Mark för vilken täktillstånd enligt 18 § naturvårdslagen (1964:822), vattenlagen (1983:291) eller miljöbalken gäller. Med täktillstånd *ska* jämföras pågående täkt. Byggnad på täktområde för täktens utnyttjande hindrar inte att marken indelas som täktmark.

## Åkermark

Mark som används eller lämpligen kan användas till växtodling eller bete och som är lämplig att plöjas.

## Betesmark

Mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöjas.

## Skogsmark

Mark som är lämplig för virkesproduktion och som



inte i väsentlig utsträckning används för annat ändamål. Mark där det bör finnas skog till skydd mot sand- eller jordflykt eller mot att fjällgränsen flyttas ned.

Mark som ligger helt eller i huvudsak outnyttjad *ska* dock inte anses som skogsmark, om den på grund av särskilda förhållanden inte bör tas i anspråk för virkesproduktion.

Mark *ska* anses lämplig för virkesproduktion, om den enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke om året per hektar.

Skogsimpediment	Mark som inte är lämplig för virkesproduktion utan produktionshöjande åtgärder men som bär skog eller har förutsättningar att bära skog.
Övrig mark	Mark som inte <i>ska</i> utgöra något av de tidigare nämnda ägoslagen.

#### 4 kap.

##### 5 §<sup>5</sup>

#### *Nuvarande lydelse*

Taxeringsenhet *skall* omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer, om inte annat sägs i andra och tredje styckena, och ha en av följande beteckningar för typ av taxeringsenhet

1. småhus och tomtmark för sådan byggnad (småhusenhet)
2. hyreshus och tomtmark för sådan byggnad (hyreshusenhet)
3. industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådana byggnader, vattenverk på annans grund samt sådan fiskefastighet som avses i 10 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (industrienhet)
4. täktmark samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark (industrienhet)
5. specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)
6. ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment (lantbruksenhet)
7. kraftverksbyggnad, tomtmark till kraftverksbyggnad och fallrätt (*elproduktionsenhet*). Som *elproduktionsenhet* betecknas också en taxeringsenhet vars värde till övervägande del utgörs av rätt till andels- eller ersättningskraft.

Småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment, *skall* ingå i den lantbruksenhet som omfattar marken.

Saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i samtliga taxeringsenheter under punkterna 1–7 i första stycket. Övrig mark *skall* i regel ingå i lantbruksenhet. I annat fall *skall* övrig mark taxeras tillsammans med den tomtmark eller täktmark som ligger närmast. Har övrig mark stor

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2000:244.

omfattning och saknar den samband med annan mark, som har samma ägare, *skall* den dock bilda en taxeringsenhet. Taxeringsenhet, som består av endast övrig mark, betecknas industrienhet, om den ligger till övervägande del inom tätort, och lantbruksenhet, om den ligger till övervägande del utanför sådan ort.

#### *Föreslagen lydelse*

Taxeringsenhet *ska* omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer, om inte annat sägs i andra och tredje styckena, och ha en av följande beteckningar för typ av taxeringsenhet

1. småhus och tomtmark för sådan byggnad (småhusenhet)
2. *ägarlägenhet och tomtmark för sådan byggnad (ägarlägenhetsenhet)*
3. hyreshus och tomtmark för sådan byggnad (hyreshusenhet)
4. industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådana byggnader, vattenverk på annans grund samt sådan fiskefastighet som avses i 10 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (industrienhet)
5. täktmark samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark (industrienhet)
6. specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)
7. ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment (lantbruksenhet)
8. kraftverksbyggnad, tomtmark till kraftverksbyggnad och fallrätt *samt taxeringsenhet vars värde till övervägande del utgörs av rätt till andels- eller ersättningskraft (elproduktionsenhet).*

Småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment, *ska* ingå i den lantbruksenhet som omfattar marken.

Saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i samtliga taxeringsenheter under punkterna 1–8 i första stycket. Övrig mark *ska* i regel ingå i lantbruksenhet. I annat fall *ska* övrig mark taxeras tillsammans med den tomtmark eller täktmark som ligger närmast. Har övrig mark stor omfattning och saknar den samband med annan mark, som har samma ägare, *ska* den dock bilda en taxeringsenhet. Taxeringsenhet, som består av endast övrig mark, betecknas industrienhet, om den ligger till övervägande del inom tätort, och lantbruksenhet, om den ligger till övervägande del utanför sådan ort.

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Föreslagen lydelse*

#### 6 §<sup>6</sup>

I småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet *skall* endast ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet.

Växthus och djurstall som inte

I småhusenhet, *ägarlägenhetsenhet*, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet *ska* endast ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet.

Växthus och djurstall som inte

<sup>6</sup> Senaste lydelse 1994:1909.

har anknytning till jordbruk eller skogsbruk *skall* bilda egen lantbruksenhet.

har anknytning till jordbruk eller skogsbruk *ska* bilda egen lantbruksenhet.

Prop. 2008/09:83  
Bilaga 4

#### 10 §<sup>7</sup>

Marksamfällighet eller anläggningssamfällighet *skall* utgöra en taxeringsenhet, om den förvaltas av juridisk person. Detta gäller dock inte om fastigheterna, som har del i samfälligheten, uteslutande eller så gott som uteslutande är småhusfastigheter. Detta gäller heller inte samfällighet, som avser enskild väg eller dike eller som har ett ringa ekonomiskt värde.

Marksamfällighet eller anläggningssamfällighet *ska* utgöra en taxeringsenhet, om den förvaltas av juridisk person. Detta gäller dock inte om fastigheterna, som har del i samfälligheten, uteslutande eller så gott som uteslutande är småhusfastigheter *eller ägarlägenhetsfastigheter*. Detta gäller heller inte samfällighet, som avser enskild väg eller dike eller som har ett ringa ekonomiskt värde.

I en elproduktionsenhet får inte kraftverksbyggnad, mark eller markanläggning ingå som tillhör mer än ett av följande slag av kraftverk: vattenkraftverk, kärnkraftverk, kraftvärmeverk, kondenskraftverk, gasturbin eller vindkraftverk.

Regleringsanläggning huvudsakligen avsedd för vattenkraftsändamål *skall* inte utgöra en taxeringsenhet utan beaktas vid taxeringen av de vattenkraftverk som har nytta av anläggningen.

Regleringsanläggning huvudsakligen avsedd för vattenkraftsändamål *ska* inte utgöra en taxeringsenhet utan beaktas vid taxeringen av de vattenkraftverk som har nytta av anläggningen.

### 5 kap.

#### 7 §<sup>8</sup>

#### *Nuvarande lydelse*

Vid taxeringen *skall* följande delvärden bestämmas.

För småhus-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenhet:

##### 1. Byggnadsvärde

Byggnadsvärde är värdet av de byggnader som hör till taxeringsenheten.

##### 2. Markvärde

Markvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark, täktmark, fallrätt och markanläggningar.

För lantbruksenhet:

##### 1. Bostadsbyggnadsvärde

Bostadsbyggnadsvärde är värdet av de småhus som hör till taxeringsenheten.

##### 2. Ekonomibygnadsvärde

Ekonomibygnadsvärde är värdet av de ekonomibygnader som hör till taxeringsenheten.

<sup>7</sup> Senaste lydelse 1999:630.

<sup>8</sup> Senaste lydelse 1999:630.

3. Tomtmarksvärde

Tomtmarksvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark.

4. Jordbruksvärde

Jordbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens åkermark, betesmark och markanläggningar, som används eller behövs för växtodling.

5. Skogsbruksvärde

Skogsbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens skogsmark med växande skog och markanläggningar, som används eller behövs för skogsbruk.

6. Skogsimpedimentsvärde

Skogsimpedimentsvärde är värdet av de skogsimpediment som hör till taxeringsenheten.

*Föreslagen lydelse*

Vid taxeringen ska följande delvärden bestämmas.

För småhus-, ägarlägenhets-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenhet:

1. Byggnadsvärde

Byggnadsvärde är värdet av de byggnader som hör till taxeringsenheten.

2. Markvärde

Markvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark, täktmark, fallrätt och markanläggningar.

För lantbruksenhet:

1. Bostadsbyggnadsvärde

Bostadsbyggnadsvärde är värdet av de småhus som hör till taxeringsenheten.

2. Ekonomibyggnadsvärde

Ekonomibyggnadsvärde är värdet av de ekonomibyggnader som hör till taxeringsenheten.

3. Tomtmarksvärde

Tomtmarksvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark.

4. Jordbruksvärde

Jordbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens åkermark, betesmark och markanläggningar, som används eller behövs för växtodling.

5. Skogsbruksvärde

Skogsbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens skogsmark med växande skog och markanläggningar, som används eller behövs för skogsbruk.

6. Skogsimpedimentsvärde

Skogsimpedimentsvärde är värdet av de skogsimpediment som hör till taxeringsenheten.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**6 kap.**  
2 §<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Senaste lydelse 1992:1666.

Varje småhus, hyreshus, industribyggnad och övrig byggnad med värde av minst 50 000 kronor *skall* utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i 3 eller 5 §.

Komplementhus på småhusenheten *skall* i regel ingå i samma värderingsenhet som det mest värdefulla småhuset på taxeringsenheten.

Småhus, hyreshus, industribyggnader och övriga byggnader vilkas värde inte uppgår till 50 000 kronor, *skall* ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest värdefulla byggnadens värde inte till 50 000 kronor *skall* samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.

Varje småhus, *ägarlägenhet*, hyreshus, industribyggnad och övrig byggnad med värde av minst 50 000 kronor *ska* utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i 3 eller 5 §.

Komplementhus på småhusenheten *ska* i regel ingå i samma värderingsenhet som det mest värdefulla småhuset på taxeringsenheten.

Småhus, hyreshus, industribyggnader och övriga byggnader vilkas värde inte uppgår till 50 000 kronor, *ska* ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest värdefulla byggnadens värde inte till 50 000 kronor *ska* samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.

## 7 kap. 3 §<sup>10</sup>

### *Nuvarande lydelse*

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. *skall* taxeringsvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa *skall* för varje värderingsenhet bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

För övriga värdefaktorer *skall* riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet.

Värdefaktorer, som särskilt *skall* beaktas vid riktvärdets bestämmande, *skall*, utom såvitt avser de under punkterna 1–5 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värderad med ledning av en avkastningsberäkning, tomtmark, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment.

2. Hyra för hyreshus.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad med ledning av en produktionskostnadsberäkning.

4. Årligt uttag av täktmark.

5. Normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och ålder för vattenkraftverk samt effekt för värmekraftverk.

<sup>10</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet *skall* redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

### *Föreslagen lydelse*

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. *ska* taxeringsvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa *ska* för varje värderingsenhet bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

För övriga värdefaktorer *ska* riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet.

Värdefaktorer, som särskilt *ska* beaktas vid riktvärdets bestämmande, *ska*, utom såvitt avser de under punkterna 1–5 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värderad med ledning av en avkastningsberäkning, tomtmark, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment.

2. Hyra för hyreshus *och ägarlägenhet*.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad med ledning av en produktionskostnadsberäkning.

4. Årligt uttag av taktmark.

5. Normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och ålder för vattenkraftverk samt effekt för värmekraftverk.

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet *ska* redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

### *Nuvarande lydelse*

#### **9 kap. Riktvärde för hyreshus**

Riktvärdet för hyreshus *skall* utgöra värdet av en värderingsenhet avseende ett eller flera hyreshus eller del av hyreshus.

### *Föreslagen lydelse*

#### **9 kap. Riktvärde för hyreshus och ägarlägenhet**

##### 1 §<sup>11</sup>

Riktvärdet för hyreshus *ska* utgöra värdet av en värderingsenhet avseende ett eller flera hyreshus eller del av hyreshus.

*Vad som sägs i detta kapitel om hyreshus gäller även ägarlägenhet.*

<sup>11</sup> Senaste lydelse 1992:1666.

**12 kap.**  
4 §<sup>12</sup>

Prop. 2008/09:83  
Bilaga 4

Riktvärden för tomtmark för hyreshus <i>skall</i> inom varje värde- område bestämmas för skilda förhållanden för följande värde- faktorer.	Riktvärden för tomtmark för hyreshus <i>och ägarlägenhet ska</i> inom varje värdeområde bestäm- mas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Storlek	Med storlek avses värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter.
---------	---------------------------------------------------------------

Typ av bebyggelse	Med typ av bebyggelse avses det ändamål bebyggelsen på värderingsenheten är avsedd för, antingen bostäder eller lokaler.
-------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009.

<sup>12</sup> Senaste lydelse 1992:1666.

Härigenom föreskrivs att 1, 3 och 4 §§ lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

1 §<sup>1</sup>

Till fastighetsskatt skattepliktiga fastigheter är, i den utsträckning som framgår av 3 §, sådana som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, elproduktionsenhet eller lantbruksenhet om det på lantbruksenheten finns vad som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhus eller tomtmark för småhus. Från skatteplikt undantas fastighet som året före taxeringsåret inte varit skattepliktig enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

Till fastighetsskatt skattepliktiga fastigheter är, i den utsträckning som framgår av 3 §, sådana som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, *ägarlägenhetsenhet*, hyreshusenhet, industrienhet, elproduktionsenhet eller lantbruksenhet om det på lantbruksenheten finns vad som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhus eller tomtmark för småhus. Från skatteplikt undantas fastighet som året före taxeringsåret inte varit skattepliktig enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

3 §<sup>2</sup>

Fastighetsskatten utgör

a) 1,0 procent av:

taxeringsvärdet avseende småhusenhet till den del det avser värderingsenhet för småhus som är under uppförande, värderingsenhet för tillhörande tomtmark, värderingsenhet för tomtmark som är obebyggd eller som hör till småhus som inte ingår i samma taxeringsenhet,

bostadsbyggnadsvärdet avseende värderingsenhet för småhus som är under uppförande på lantbruksenhet, tomtmarksvärdet avseende värderingsenhet för tillhörande tomtmark, tomtmarksvärdet avseende tomtmark avsedd för småhus på lantbruksenhet som är obebyggd eller som hör till småhus som inte ingår i samma taxeringsenhet,

*taxeringsvärdet avseende ägarlägenhetsenhet till den del det avser värderingsenhet för ägarlägenhet som är under uppförande, värderingsenhet för tillhörande tomtmark, värderingsenhet för tomtmark som är obebyggd eller som hör till*

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2007:1417.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2007:1417.



b) 0,4 procent av:  
taxeringsvärdet avseende hyreshusenhet till den del det avser värderingsenhet för bostäder som är under uppförande, värderingsenhet för tillhörande tomtmark, värderingsenhet för tomtmark avsedd för bostäder som är obebyggd eller som hör till bostäder som inte ingår i samma taxeringsenhet samt annan värderingsenhet för tomtmark som är obebyggd,

-----  
4 §<sup>3</sup>

Bestämmelserna i denna lag om fastighet som är småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, elproduktionsenhet eller lantbruksenhet gäller också beträffande del av fastighet, flera fastigheter eller delar av fastigheter som utgör sådan enhet.

Bestämmelserna i denna lag om fastighet som är småhusenhet, ägarlägenhetsenhet, hyreshusenhet, industrienhet, elproduktionsenhet eller lantbruksenhet gäller också beträffande del av fastighet, flera fastigheter eller delar av fastigheter som utgör sådan enhet.

-----  
Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009 och tillämpas första gången vid 2010 års taxering.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1999:632.

Häri genom föreskrivs att 2 kap. 1, 8, 13 och 15 §§ och 47 kap. 5 § samt rubriken närmast före 2 kap. 15 § inkomstskattelagen (1999:1229)<sup>1</sup> ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**2 kap.**

1 §

I detta kapitel finns definitioner av vissa begrepp samt förklaringar till hur vissa termer och uttryck används i denna lag. Det finns definitioner och förklaringar också i andra kapitel.

Bestämmelser om betydelsen av följande begrepp, termer och uttryck samt förklaringar till hur vissa termer och uttryck används finns i nedan angivna paragrafer:

-----  
återföring av avdrag i 34 §.

-----  
återföring av avdrag i 34 §  
*ägarlägenhet i 15 §*  
*ägarlägenhetsenhet i 15 §.*

8 §

Med privatbostad avses ett småhus som till övervägande del används eller är avsett att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad. Ett småhus som är inrättat till bostad åt två familjer räknas som privatbostad om det till väsentlig del används eller är avsett att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad.

Med privatbostad avses också en bostad som innehas av en delägare i ett privatbostadsföretag och som till övervägande del används eller är avsedd att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad. Med privatbostadsföretag likställs vid tillämpning av detta stycke en motsvarande utländsk juridisk person.

*Med privatbostad avses också en ägarlägenhet som till övervägande del används eller är avsedd att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad.*

13 §

Med privatbostadsfastighet avses, under förutsättning att småhuset är en privatbostad,

Med privatbostadsfastighet avses, under förutsättning att småhuset *eller ägarlägenheten* är en privatbostad,

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 2008:803.

1. småhus med mark som utgör småhusenhet,
2. småhus på annans mark, *och*
3. småhus med tillhörande tomt-  
mark på lantbruksenhet.
2. småhus på annans mark,
3. småhus med tillhörande tomt-  
mark på lantbruksenhet, *och*  
4. *ägarlägenhetsenhet.*

Med privatbostadsfastighet avses också tomtmark, om avsikten är att bygga en privatbostad på den. I fråga om tomtmarken gäller vad som sägs om privatbostad i 10–12 §§.

**Småhus, småhusenhet, hyres-  
husenhet, industrienhet, lant-  
bruksenhet, taxeringsenhet och  
taxeringsvärde**

**Småhus, småhusenhet, ägar-  
lägenhet, ägarlägenhetsenhet,  
hyreshusenhet, industrienhet,  
lantbruksenhet, taxeringsenhet  
och taxeringsvärde**

#### 15 §

Med småhus, småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, lantbruksenhet och taxeringsenhet avses hus, fastigheter och enheter av de slag som avses i fastighets-  
taxeringslagen (1979:1152).

Med småhus, småhusenhet, *ägarlägenhet, ägarlägenhetsenhet,* hyreshusenhet, industrienhet, lantbruksenhet och taxeringsenhet avses hus, fastigheter och enheter av de slag som avses i fastighets-  
taxeringslagen (1979:1152).

Med taxeringsvärde avses det värde som fastställs enligt fastighetstaxeringslagen.

#### 47 kap.

##### 5 §

Med ersättningsbostad avses en tillgång i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet som vid förvärvet är

1. småhus med mark som är småhusenhet,
2. småhus på annans mark,
3. småhus som är inrättat till bostad åt en eller två familjer med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet,
4. tomt om där uppförs ett småhus som avses i 1 eller 3, *eller*
5. bostad i ett privatbostads-  
företag.
4. tom om där uppförs ett småhus som avses i 1 eller 3,
5. bostad i ett privatbostads-  
företag,  
6. *ägarlägenhet som utgör ägarlägenhetsenhet, eller*  
7. *tomt om där uppförs en ägarlägenhet som avses i 6.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009 och tillämpas första gången vid 2010 års taxering.

Härigenom föreskrivs att 1 och 3 §§ lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

1 §

Fastighetsavgift ska, i den utsträckning som framgår av 3 §, betalas för sådana fastigheter som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, hyreshusenhet eller lantbruksenhet om det på lantbruksenheten finns vad som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhus. Avgift ska inte betalas för fastighet som året före taxeringsåret inte varit avgiftspliktig enligt fastighets-taxeringslagen (1979:1152).

Fastighetsavgift ska, i den utsträckning som framgår av 3 §, betalas för sådana fastigheter som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, *ägarlägenhets-enhet*, hyreshusenhet eller lantbruksenhet om det på lantbruksenheten finns vad som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhus. Avgift ska inte betalas för fastighet som året före taxeringsåret inte varit avgiftspliktig enligt fastighetstaxerings-lagen (1979:1152).

3 §

Fastighetsavgiften per kalenderår är för år 2008

a) för sådan del av småhusenhet som avser värderingsenhet för småhus som är uppfört samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet 6 000 kronor per sådan värderingsenhet för småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för dessa värderingsenheter,

b) för värderingsenhet för småhus på lantbruksenhet som är uppfört samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet 6 000 kronor per sådan värderingsenhet för småhus, dock högst 0,75 procent av bostadsbyggnadsvärdet och tomtmarksvärdet,

c) för sådan del av hyreshusenhet som avser värderingsenhet för bostäder som är uppförda samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet 1 200 kronor per bostads-lägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för dessa värderingsenheter.

c) för sådan del av hyreshusenhet som avser värderingsenhet för bostäder som är uppförda samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet 1 200 kronor per bostads-lägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för dessa värderingsenheter,

*d) för värderingsenhet för ägarlägenhet som är uppförd samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet 6 000 kronor per sådan värderingsenhet för*

*ägarlägenhet, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för dessa värderingsenheter.*

För år 2009 och senare kalenderår uppgår fastighetsavgiften per värderingsenhet för småhus och fastighetsavgiften per bostadslägenhet till fastighetsavgiften för år 2008 ökad eller minskad med ett belopp motsvarande inkomstbasbeloppets förändring mellan år 2008 och det aktuella kalenderåret uttryckt i procent med två decimaler. Avgiften uttrycks i hela krontal så att öretal faller bort.

För år 2009 och senare kalenderår uppgår fastighetsavgiften per värderingsenhet för småhus, fastighetsavgiften per bostadslägenhet och fastighetsavgiften per värderingsenhet för ägarlägenhet till fastighetsavgiften för år 2008 ökad eller minskad med ett belopp motsvarande inkomstbasbeloppets förändring mellan år 2008 och det aktuella kalenderåret uttryckt i procent med två decimaler. Avgiften uttrycks i hela krontal så att öretal faller bort.

Med inkomstbasbelopp avses detsamma som i 1 kap. 6 § lagen (1998:674) om inkomstgrundad ålderspension.

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009 och tillämpas första gången vid 2010 års taxering.

## Lagrådets yttrande

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2008-11-14

**Närvarande:** F.d. justitierådet Inger Nyström, f.d. regeringsrådet Karl-Ingvar Rundqvist och regeringsrådet Nils Dexe.

### **Taxering och beskattning av ägarlägenheter**

Enligt en lagrådsremiss den 6 november 2008 (Finansdepartementet) har regeringen beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152),
2. lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt,
3. lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229),
4. lag om ändring i lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av kammarrättsassessorn Erik Sjöstedt, biträdd av ämnesrådet Mikael Gulliksson.

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 27 november 2008

Närvarande: Statsministern Reinfeldt, ordförande, och statsråden Olofsson, Odell, Bildt, Ask, Husmark Pehrsson, Leijonborg, Erlandsson, Torstensson, Carlgren, Björklund, Carlsson, Littorin, Borg, Malmström, Sabuni, Billström, Tolgfors

Föredragande: statsrådet Borg

---

Regeringen beslutar proposition Taxering och beskattning av ägarlägenheter