

# Bostadstaxering – avveckling eller förenkling

*Betänkande av Bostadstaxeringsutredningen*

*Stockholm 2012*



---

STATENS OFFENTLIGA  
UTREDNINGAR

---

SOU 2012:52

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:  
Fritzes kundtjänst  
106 47 Stockholm  
Orderfax: 08-598 191 91  
Ordertel: 08-598 191 90  
E-post: [order.fritzes@nj.se](mailto:order.fritzes@nj.se)  
Internet: [www.fritzes.se](http://www.fritzes.se)

*Svara på remiss – hur och varför. Statsrådsberedningen (SB PM 2003:2, reviderad 2009-05-02)*  
– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som ska svara på remiss.  
Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på  
<http://www.regeringen.se/remiss>

Textbearbetning och layout har utförts av Regeringskansliet, FA/kommittéservice.

Tryckt av Elanders Sverige AB.  
Stockholm 2012

ISBN 978-91-38-23777-9  
ISSN 0375-250X

# Till statsrådet och chefen för Finansdepartementet

Regeringen beslutade den 24 februari 2011 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att utreda hur fastighetstaxeringen av bostäder kan avskaffas eller avsevärt förenklas. Den 4 april 2011 förordnades tekniska rådet Monica Haapaniemi som särskild utredare.

Som experter förordnades från den 8 april 2011 numera kansli- rådet Sophie Ahlstrand, kansli- rådet Peter Brose, rättsliga experten Marie Ekdahl, rättsliga experten Marie Louise Johansson Harling, departementsrådet Fredrik Löfstedt, sektionschefen Henrik Roos, chefsjuristen Tomas Tetzell, skattejuristen Ulla Werkell, numera kansli- rådet Peter Österberg samt f.d. vice förbundsdirektören Elisabeth Österman.

Den 17 augusti 2011 entledigades Tomas Tetzell från sitt upp- drag. Samma dag förordnades ekonomen Jonny Sylvén som expert i utredningen.

Som sekreterare anställdes från den 26 april 2011 fastighets- ekonomen Johan Bäckström och från den 9 maj 2011 kansli- rådet Beata Wiberg och föredraganden Maria Karlsson. Maria Karlsson entledigades den 1 december 2011. Som sekreterare anställdes från den 1 november 2011 kammarrättsassessorn Hanna Fransson.

Utredningen, som har antagit namnet Bostadstaxeringsutredningen, får härmed överlämna sitt betänkande *Bostadstaxering – avveckling eller förenkling*, SOU 2012:52. Uppdraget är härigenom slutfört.

Stockholm i augusti 2012

*Monica Haapaniemi*

*/Beata Wiberg  
Hanna Fransson  
Johan Bäckström*

# Innehåll

<b>Förkortningar</b> .....	<b>15</b>
<b>Sammanfattning</b> .....	<b>19</b>
<b>Författningsförslag Avveckling</b> .....	<b>35</b>
1 Förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152).....	35
2 Förslag till lag med särskilda bestämmelser om fastighetstaxering år 2015.....	73
3 Förslag till lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt.....	74
4 Förslag till lag om ändring i lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift.....	82
5 Förslag till lag om ändring i lagen (1979:417) om utdebitering och utbetalning av skatt vid ändring i rikets indelning i kommuner och landsting.....	90
6 Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229).....	91
7 Förslag till lag om ändring i lagen (2008:826) om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift.....	98
8 Förslag till lag om utbetalning till kommuner av fastighetsavgiftsmedel 2015–2017.....	99
9 Förslag till lag om ändring i lagen (1933:269) om ägofred.....	100

10	Förslag till lag om ändring i lagen (1933:359) angående vad med fastighets taxeringsvärde i vissa fall skall förstås ...	102
11	Förslag till lag om ändring i föräldrabalken.....	103
12	Förslag till lag om ändring i jordabalken .....	105
13	Förslag till lag om ändring i lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet .....	108
14	Förslag till lag om ändring i lagen (1975:417) om sambruksföreningar.....	111
15	Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken .....	113
16	Förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt .....	115
17	Förslag till lag om ändring i lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter .....	116
18	Förslag till lag om ändring i lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.....	118
19	Förslag till lag om ändring i lagen (1998:527) om det statliga personadressregistret.....	119
20	Förslag till lag om ändring i lagen (2009:1053) om förmögenhet vid beräkning av vissa förmåner.....	121
	<b>Författningsförslag Förenkling.....</b>	<b>123</b>
1	Förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152) .....	123
2	Förslag till lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt.....	176
3	Förslag till lag om ändring i lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift.....	178
4	Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229) .....	181

5	Förslag till lag om ändring i lagen (2008:826) om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift.....	183
6	Förslag till lag om ändring i lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar.....	184
<b>1</b>	<b>Inledning.....</b>	<b>189</b>
1.1	Utredningens uppdrag.....	189
1.2	Utredningsarbetet.....	190
1.3	Betänkandets disposition.....	190
<b>2</b>	<b>Allmänt.....</b>	<b>193</b>
2.1	Gällande rätt.....	193
2.1.1	Fastighetstaxering.....	193
2.1.2	Taxeringsförfarandet.....	198
2.1.3	Fastighetsbeskattning.....	201
2.1.4	Annan författningsreglerad användning av taxeringsvärdet.....	204
2.1.5	Tillämpning av taxeringsvärdet i skatterättslig praxis.....	214
2.2	Övrig användning av taxeringsuppgifter.....	217
2.2.1	Statistiska undersökningar och informationsförsörjning.....	218
2.2.2	Fastighetsvärdering.....	221
2.2.3	Tomträttsavgäld.....	223
2.2.4	Försäkringsverksamhet.....	224
2.2.5	Bankverksamhet och kreditupplysning.....	224
2.2.6	Bokföring och redovisning.....	226
2.2.7	Kommunsektorn.....	227
2.3	Statistiskt underlag avseende fastighetstaxering och fastighetsbeskattning.....	228
<b>3</b>	<b>Avveckling av bostads- och lantbrukstaxeringen.....</b>	<b>233</b>
3.1	Förutsättningar.....	233
3.1.1	Begreppet taxering.....	234

3.1.2	Nya förutsättningar för beräkning av fastighetsavgiften .....	234
3.1.3	Underlag för beskattning .....	235
3.1.4	Grundläggande reglering av fastighetstaxeringen .....	240
3.2	Förändringar i fastighetstaxeringen .....	242
3.2.1	Allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering .....	242
3.2.2	Allmänna taxeringsregler .....	244
3.2.3	Värdering .....	253
3.2.4	Förberedande åtgärder .....	259
3.3	Löpande beskattning av bostäder .....	260
3.3.1	Allmänt .....	260
3.3.2	Uppdelning av fastighetsavgiften och fastighetsskatten på mark respektive byggnad .....	266
3.3.3	Avgift för småhus och tomtmark till småhus .....	268
3.3.4	Avgift för flerbostadshus och tomtmark till sådan byggnad .....	274
3.3.5	Avgift för ägarlägenhet och tomtmark till sådan byggnad .....	278
3.3.6	Avgiftsminskning för nybyggda bostadshus .....	279
3.3.7	Fastighetsskatt eller avgift för obebyggd tomtmark .....	281
3.3.8	Indexering m.m. ....	284
3.3.9	Beräkningar .....	285
3.3.10	Överföring av fastighetsavgiftsmedel till kommunerna .....	295
3.3.11	Avräkning av fastighetsavgiftsmedel .....	298
3.4	Alternativ till taxeringsvärde .....	302
3.4.1	Lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet .....	302
3.4.2	Lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter .....	303
3.4.3	Alternativ till taxeringsvärde – normeringstal m.m. ....	304
3.5	Registerföring av uppgifter till grund för beskattning .....	314
3.5.1	Nuvarande förhållanden .....	314
3.5.2	Lämplig databas och ansvarig myndighet .....	317
3.6	Ikraftträdande, övergångsbestämmelser samt följdändringar i annan lagstiftning .....	320



3.6.1	Ikraftträdande och övergångsbestämmelser .....	320
3.6.2	Följdändringar i annan lagstiftning.....	323
<b>4</b>	<b>Förenkling av fastighetstaxeringen .....</b>	<b>359</b>
4.1	Förutsättningar .....	359
4.2	Förenklingar av organisationen.....	361
4.2.1	Skattenämnderna och Skatteverkets organisation ....	361
4.2.2	Ny skatteförfarandelag.....	366
4.2.3	Avskaffande av skattenämnderna .....	368
4.3	Förenklingar av förfarandet.....	373
4.3.1	Deklarationssskyldighet .....	373
4.3.2	Förelägganden.....	374
4.3.3	Deklarationsförslag baserat på registeruppgifter.....	376
4.3.4	Undertecknande .....	384
4.3.5	Behörig ställföreträdare.....	385
4.3.6	Deklarationsombud .....	388
4.3.7	Ändrad deklarationstidpunkt.....	389
4.3.8	Beslut om fastighetstaxering.....	393
4.3.9	Innehållet i underrättelse om beslut .....	394
4.3.10	Skatteverkets omprövning till fastighetsägares fördel .....	395
4.3.11	Omprövning i avsaknad av eller för sen deklaration samt vid res judicata.....	397
4.3.12	Tvåmånadersventilerna för omprövning och överklagande .....	398
4.3.13	Tvåmånadersfrist för omprövning och överklagande av vissa beslut .....	400
4.3.14	Särskilda frågor .....	401
4.3.15	Obsöleta bestämmelser m.m.....	407
4.4	Förenklingar avseende indelning, beloppsgränser m.m.....	413
4.4.1	Ändrad storleksgräns för tomtmark.....	413
4.4.2	Byggnad med bostad för tre–tio familjer på lantbruk .....	426
4.4.3	Vårdbyggnad – åldringsvård.....	429
4.4.4	Ny taxering .....	446
4.4.5	Beloppsgräns för vissa byggnader.....	450
4.5	Förenklingar avseende förberedelsearbetet.....	453
4.5.1	Möjlighet att flytta nivååret .....	453

4.5.2	Tidplan för förberedelsearbetet.....	457
4.5.3	Övriga förenklingar gällande förberedelsearbetet.....	458
4.6	Förenklingar avseende värderingsmodeller .....	459
4.6.1	Värderingsnoggrannhet m.m.....	459
4.6.2	Förenklingar småhusenheter; värdefaktorer .....	466
4.6.3	Förenklingar hyreshusenheter; värdefaktorer.....	475
4.6.4	Övrigt .....	477
4.6.5	Förenklingar lantbruk; värdefaktorer m.m.....	480
<b>5</b>	<b>Kombination av avvecklings- och förenklingsalternativen .....</b>	<b>483</b>
5.1	Avveckling och förenkling.....	484
5.2	Förenkling och ny beräkningsmodell för löpande beskattning .....	485
<b>6</b>	<b>Särskilda frågor om löpande beskattning .....</b>	<b>487</b>
6.1	Flera byggnader på samma värderingsenhet mark .....	487
6.2	Inhämtning av antalet bostadslägenheter från lägenhetsregistret .....	489
6.2.1	Antal bostadslägenheter .....	489
6.2.2	Lägenhetsregistret.....	489
6.2.3	Utredningens bedömning.....	490
6.3	Fastighetsavgift studentbostäder .....	491
<b>7</b>	<b>Konsekvensanalys.....</b>	<b>495</b>
7.1	Inledning.....	495
7.1.2	Disposition .....	497
7.2	Konsekvensanalys avveckling .....	497
7.2.1	Administrativa och samhällsekonomiska konsekvenser .....	497
7.2.2	Finansiella konsekvenser .....	523
7.2.3	Konsekvenser av ändrad löpande beskattning.....	526
7.3	Konsekvensanalys förenkling .....	541
7.3.1	Administrativa och samhällsekonomiska konsekvenser .....	542

7.3.2	Finansiella konsekvenser .....	546
7.3.3	Konsekvenser av ny tidplan och eventuellt förändrad värderingsnoggrannhet .....	548
7.4	Konsekvensanalys särskilda frågor.....	549
7.5	Övriga konsekvenser .....	550
<b>8</b>	<b>Författningskommentar .....</b>	<b>551</b>
8.1	Författningskommentar Avveckling .....	551
8.1.1	Förslaget till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152) .....	551
8.1.2	Förslaget till lag med särskilda bestämmelser om fastighetstaxering år 2015.....	565
8.1.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt.....	566
8.1.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift.....	567
8.1.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (1979:417) om utdebitering och utbetalning av skatt vid ändring i rikets indelning i kommuner och landsting .....	568
8.1.6	Förslaget till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229) .....	569
8.1.7	Förslaget till lag om ändring i lagen (2008:826) om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift .....	572
8.1.8	Förslaget till lag om utbetalning till kommuner av fastighetsavgiftsmedel 2015–2017 .....	572
8.1.9	Förslaget till lag om ändring i lagen (1933:269) om ägofred .....	573
8.1.10	Förslaget till lag om ändring i lagen (1933:359) angående vad med fastighets taxeringsvärde i vissa fall skall förstås.....	573
8.1.11	Förslaget till lag om ändring i föräldrabalken .....	573
8.1.12	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	574
8.1.13	Förslaget till lag om ändring i lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet .....	575
8.1.14	Förslaget till lag om ändring i lagen (1975:417) om sambruksföreningar .....	576
8.1.15	Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken.....	577

8.1.16	Förslaget till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.....	577
8.1.17	Förslaget till lag om ändring i lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter .....	577
8.1.18	Förslaget till lag om ändring i lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället .....	578
8.1.19	Förslaget till lag om ändring i lagen (1998:527) om det statliga personadressregistret.....	578
8.1.20	Förslaget till lag om ändring i lagen (2009:1053) om förmögenhet vid beräkning av vissa förmåner....	578
8.2	Författningskommentar Förenkling.....	579
8.2.1	Förslaget till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152).....	579
8.2.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt.....	595
8.2.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift.....	595
8.2.4	Förslaget till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229).....	596
8.2.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (2008:826) om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift .....	597
8.2.6	Förslaget till lag om ändring i lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar .....	597

## Särskilda yttranden ..... 599

### Bilagor

Bilaga 1	Kommittédirektiv 2011:13 .....	609
Bilaga 2	Användning av uppgifter i fastighetstaxeringsregistret .....	621
Bilaga 3	Taxeringsenheter i nuvarande system som når avgiftstaket respektive inte når avgiftstaket.....	627
Bilaga 4	Förändring av fastighetsavgift för småhus kommunvis.....	631
Bilaga 5	Figur löpande beskattning .....	639

Bilaga 6	Författningsförslag – eftersläpning av medel från stat till kommun .....	641
Bilaga 7	Förslag ny tidplan vid genomförande av fastighetstaxering .....	651

# Förkortningar

AFT	allmän fastighetstaxering
ASPECT	Association for Chartered Surveying, Property Evaluation and Transactions
BNP	bruttonationalprodukt
BOA	boarea
BTA	bruttoarea
BYA	byggnadsarea
dir.	kommittédirektiv
Ds	departementsserien
ESV	Ekonomistyrningsverket
FAS-data	fastighetsdata
FASIT	Fördelnings Analytiskt Statistiksystem för Inkomster och Transfereringar (SCB)
FavL	lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift
FB	föräldrabalken
FDS	fastighetsdatasystemet
FFT	förenklad fastighetstaxering
FR	fastighetsregistret
FRM	fastighetsregistermyndigheten
FSL	lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt
FTF	fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199)
FTL	fastighetstaxeringslagen (1979:1152)
FTR	fastighetstaxeringsregistret
HEK	statistik om hushållens ekonomi
HFD	Högsta förvaltningsdomstolen (Regeringsrätten före den 1 januari 2011)
IL	inkomstskattelagen (1999:1229)

IM	inskrivningsmyndigheten
Init	indrivning med IT-stöd
IREP	International Property Professionals
JB	jordabalken
JEU	jordbruksekonomiska undersökningen
KPI	konsumentprisindex
LBR	lantbruksregistret
LM	Lantmäteriet
LRF	Lantbrukarnas Riksförbund
LSK	lagen (2001:1227) om självdeklarationer och kontrolluppgifter
prop.	proposition
ref.	referat
ROT	reparation och underhåll, ombyggnad och tillbyggnad
rskr.	riksdagsskrivelse
RSV S	Riksskatteverkets rekommendationer
RÅ	Regeringsrättens årsbok
SABO	Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
Safir	skatteförvaltningens ADB-stöd för integrerat revisionsstöd
SBL	skattebetalningslagen (1997:483)
SCB	Statistiska centralbyrån
SFF	Samfundet för Fastighetsekonomi
SFL	skatteförfarandelagen (2011:1244)
SFS	Svensk författningssamling
SFT	särskild fastighetstaxering
SJV	Statens jordbruksverk
Skatt-LT	lokala skatteregistret
SKL	Sveriges Kommuner och Landsting
SkU	skatteutskottet
SKV	Skatteverket
SKV A	Skatteverkets allmänna råd
SKVFS	Skatteverkets författningssamling
SKV R	Skatteverkets rekommendationer

SLF	Sveriges Lantmätareförening
SN	skattenämnden
SOU	Statens offentliga utredningar
SS	svensk standard
TL	taxeringslagen (1990:324)
UB	utsökningsbalken



# Sammanfattning

## Uppdraget

Fastighetstaxeringen har i omgångar varit föremål för omfattande kritik. Genom sin koppling till marknadsvärdet har taxeringsvärdena, och därmed även underlagen för löpande beskattning, upplevts som oförutsägbara. Taxeringsvärdena har även ansetts vara för schablonartade för att kunna ligga till grund för beskattning. Genom införandet av kommunal fastighetsavgift sattes år 2008 ett tak för avgiften, 6 000 kr för småhus och 1 200 kr för lägenheter. För år 2012 är takbeloppen 6 825 kr respektive 1 365 kr. Detta har inneburit att taxeringsvärdet har fått mindre betydelse för beskattningen eftersom 57 procent av fastighetsägarna vad avser småhus och 63 procent vad avser flerfamiljsbostäder når detta avgiftstak. Det har även hävdats att ett slopande av bostadstaxeringen skulle innebära offentlig-finansiella besparingar. Mot denna bakgrund har utredningen fått i huvudsakligt uppdrag<sup>1</sup> att föreslå två olika alternativ gällande det nuvarande regelverket för fastighetstaxering.

- I. Föreslå hur en avveckling av fastighetstaxeringen för bostäder och lantbruk kan genomföras samt belysa konsekvenser av detta och föreslå följdändringar i annan lagstiftning, bl.a. gällande den löpande beskattningen.
- II. Föreslå möjliga förenklingar i fastighetstaxeringen av bostäder. I detta alternativ ska fortfarande marknadsvärden (taxeringsvärden) ligga till grund för den löpande beskattningen.

Utredningen ska lämna fullständiga författningsförslag avseende de båda alternativen. Utredningen ska dessutom föreslå de ändringar i övrigt som förslagen rörande fastighetstaxeringen bör föranleda beträffande den löpande fastighetsbeskattningen, skattesystemet i

---

<sup>1</sup> Dir. 2011:13.

övrigt samt andra författningar. Utredningen ska även belysa konsekvenser utanför det författningsreglerade området. Följande huvudförslag har lämnats.

### Avveckling

Avvecklingsalternativet innebär enligt utredningens förslag att allmän och förenklad fastighetstaxering avskaffas för småhusenheter, bostäder i flerbostadshus, ägarlägenheter och lantbruksenheter. För dessa taxeringsenhetstyper kommer inte längre några taxeringsvärden att fastställas. Skatteverkets register kommer enbart att innehålla uppgift om bostädernas storlek och nybyggnadsår samt storleken för tomtmarken till småhus och storleken av byggrätten för flerbostadshus. För lantbruksenheter redovisas arealen för produktiv mark. För ekonomibyggnader redovisas byggnadskategori och ålder. Dessa uppgifter uppdateras av Skatteverket.

Den kommunala fastighetsavgiften och den statliga fastighets-skatten för bostäder beräknas i dag med taxeringsvärdet som grund. Givet en avveckling av taxeringsvärdena för bostäder har utredningen, i enlighet med direktiven, även föreslagit en annan teknik för att beräkna den kommunala fastighetsavgiften och fastighetsskatten. Intäkterna till stat och kommun från skatt respektive avgift är däremot i princip oförändrade, totalt ca 15 miljarder kr.

Utredningen har övervägt olika metoder för att beräkna den kommunala fastighetsavgiften. Avgift relaterad till historisk produktionskostnad, avgift beräknad utifrån historisk köpeskilling, enhetsavgift per fastighet, indexuppräknning av nuvarande avgift och avgift som grundar sig på bostadens yta. Den metod som utredningen föreslagit är att den kommunala fastighetsavgiften och fastighets-skatten anges i kr/m<sup>2</sup> och beräknas utifrån storleken på bostaden och marken.

### Förenkling

Utredningen föreslår ett antal förenklingar i regelverket för fastighetstaxering. Förenklingarna berör värderingsmodellerna för småhusenheter, bostäder i hyreshus och ägarlägenheter. Dessutom föreslås ett antal förenklingar rörande organisation, förfarande och förberedelsearbetet för fastighetstaxering.

## Användning av taxeringsvärden (kap. 2)

Huvudsyftet med fastighetstaxeringen är att fastställa underlag för beräkning av fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Taxeringsvärden och andra uppgifter om fastigheternas egenskaper som beslutas vid taxeringen används dock i en mängd andra sammanhang. Hänvisningar till taxeringsuppgifter görs i en rad författningar, både inom och utanför skatteområdet, bl.a. inkomstskattelagen (1999:1229) och lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter, men även t.ex. jordabalken och lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Taxeringsvärdet tillämpas även enligt skatterättslig praxis inom ett antal områden, bland annat i fråga om en överlåtelse av en fastighet ska anses ha karaktär av avyttring eller gåva.

Användning av taxeringsvärde och andra uppgifter från fastighetstaxeringen som inte är författningsreglerad sker främst inom olika kommersiella verksamheter men även för samhällsplanering. Områden som fastighetsvärdering, kreditgivning, försäljning av fastigheter, framtagande av statistik och försäkringsverksamhet är berörda. Taxeringsvärdet och andra taxeringsuppgifter används således av många olika aktörer – utöver myndigheter som SCB, Lantmäteriet och Jordbruksverket, även av t.ex. banker, bostadskreditinstitut, försäkringsbolag, kreditupplysningsföretag, värderingsföretag, mäklare och kommunala förvaltningar.

Användningen av taxeringsuppgifter ser olika ut för dessa verksamheter, men för flertalet gäller att egenskapsuppgifter (värdefaktorer), t.ex. ålder, standard och hustyp, som redovisas tillsammans med taxeringsvärdet ofta är minst lika betydelsefulla som själva taxeringsvärdet för användarna.

## Avveckling av bostads- och lantbrukstaxeringen (kap. 3)

### Fastighetstaxering

Av utredningens direktiv framgår att en förutsättning för ett slopande av fastighetstaxeringen för bostäder och lantbruksenheter är att en löpande beskattning av bostäder ska behållas och att medlen från denna löpande beskattning ska tillfalla kommunerna. Detta innebär att uppgifter om fastigheter och deras egenskaper fortfarande kommer att utgöra en utgångspunkt för en löpande beskattning. Utred-

ningen anser att ansvaret för att föra ett grundregister avseende de fastigheter som ska beskattas, i likhet med vad som gäller i dag, bör ligga på Skatteverket. Utredningens förslag avseende vilka uppgifter som behövs och hur uppgiftslämnandet ska regleras inom ramen för ett avvecklingsalternativ, utgår således ifrån att den grundläggande regleringen av fastighetstaxeringen kvarstår i fastighetstaxeringslagen (1979:1152) (FTL). Målsättningen är vidare att utgå från de uppgifter som i dag finns i fastighetstaxeringsregistret samt att registrets nuvarande struktur ska behållas. Det finns inget behov av en ändrad indelning av registret. Inte heller krävs insamling av nya uppgifter.

Givet en avveckling föreslår utredningen följande förändringar av fastighetstaxeringen.

- Allmän respektive förenklad fastighetstaxering genomförs inte för bostäder (småhus, ägarlägenheter respektive flerbostadshus med tillhörande tomtmark) och mark inom lantbruksenheter samt ekonomibyggnader. Uppdateringen av fastighetstaxeringsregistret i fråga om denna egendom, vissa egenskapsdata m.m. (inte beräkning av taxeringsvärde), sker i stället inom ramen för särskild fastighetstaxering.
- Byggnadstypen småhus omdefinieras till att avse en byggnad som är inrättad till bostad åt ett eller två hushåll. I sådan byggnad som är inrättad som bostad åt ett hushåll kan även lokaler ingå om dessa inte överväger.
- Byggnadstypen hyreshus ersätts av två nya byggnadstyper, flerbostadshus och lokalhus. Vidare införs två nya taxeringsenhets-typer, flerbostadshusenhet och lokalhusenhet. Småhus, ägarlägenhet respektive flerbostadshus ska alltid utgöra en byggnad. Detta innebär att en byggnad kommer att kunna utgöras av t.ex. ett eller flera våningsplan. Övriga byggnadstyper (lokalhus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad och övrig byggnad) omfattas liksom tidigare av övervägandepincipen.
- För småhus, ägarlägenheter och flerbostadshus ska de särskilda egenskaperna storlek och ålder bestämmas. Storleken ska anges i hela kvadratmeter boarea (BOA). Ålder anges som nybyggnadsår. För tomtmark till småhus ska tomtarealen bestämmas i hela kvadratmeter tomtareal. För tomtmark till ägarlägenheter och flerbostadshus ska storleken utgöras byggrättens bruttoarea (BTA). För produktiv mark bestäms storleken i hela hektar och för

ekonomibyggnader ska byggnadskategori och ålder bestämmas. Övriga värdefaktorer i FTL kan utgå för dessa byggnadstyper och ägoslag.

- Kravet på att småhus, ägarlägenhet och flerbostadshus ska ha ett lägsta värde om 50 000 kr tas bort och ersätts avseende småhus med en kvadratmetergräns om 15 m<sup>2</sup> boarea. För ägarlägenheter och flerbostadshus finns ingen nedre storleksgräns.

### Följändringar avseende den löpande beskattningen

I det fall taxeringsvärdena avskaffas för bostäder måste även den löpande beskattningen förändras. Förslaget ska vara offentligfinansiellt neutralt, dvs. inbringa lika mycket pengar till stat och kommuner som den löpande beskattningen av fastigheter inbringar i dag, ca 15 miljarder kr. Genomförs en avveckling kan den löpande beskattningen inte längre beräknas med taxeringsvärdet som grund. En annan teknik för att beräkna kommunal fastighetsavgift och statlig fastighetsskatt måste då införas. Överväganden har därför gjorts för att komma fram till en ny beräkningsmodell för den löpande beskattningen. Utredningens målsättning är att modellen ska vara enkel, bygga på redan befintliga registeruppgifter, klara förändringar i fastighetsbeståndet över tiden och även vara förutsägbar. Följande modeller har övervägts.

- En löpande skatt som grundar sig på dels *storleken* av byggnaden, dels storleken på tomtmarken. Denna modell innebär att redan i dag befintliga registeruppgifter kan användas och ligga till grund för det nya systemet. Uppgifterna är dessutom relativt konstanta över tiden, och lätta att hålla uppdaterade. Fastighetsägaren har kontroll på eventuella förändringar av ytorna inom fastigheten.
- Ett underlag som bygger på historisk eller uppskattad *nyproduktionskostnad* skulle initialt kräva omfattande insamling av uppgifter. Även i ett längre perspektiv skulle uppgiftsinsamlingar krävas för att hålla registret uppdaterat med uppgifter om nyproducerade byggnader och mer omfattande om- och tillbyggnader.
- Ett underlag baserat på senaste *köpeskilling* kräver också kompletteringar av befintliga register. Omsättningshastigheten för bo-

stadsfastigheter är relativt låg och uppgifterna om historiska köpeskillingar är i många fall mycket gamla. Dessutom har, i ett stort antal fall, fastighetsindelningen eller fastigheternas fysiska beskaffenhet förändrats på ett sådant sätt att de inte motsvarar den egendom som omsattes. En löpande skatt som grundar sig på historisk köpeskillning ger också upphov till inlåsnings effekter då långa innehavstider belönas med låg fastighetsskatt. Dessutom kan löpande skatt som grundar sig på historisk köpeskillning ge incitament till skattefusik eftersom det blir lönsamt för både säljaren och köparen att i köpekontraktet uppge en lägre köpeskillning än den faktiska.

- Ett system där man låter *nuvarande taxeringsvärden* ligga till grund för framtida skatteuttag genom en permanent frysning. Nya skatteberäkningar skulle göras med hjälp av *index* på samma sätt som nuvarande skattetak (jfr Skatteutskottets betänkande 2009/10:SkU27). Skatteutskottets förslag bygger på att nya hus fortsättningsvis också taxeras och att det hela tiden fylls på med taxeringsvärden för egendom som förändras. Förslaget skulle eventuellt kunna utgöra en temporär övergångslösning som ett alternativ på kort sikt. Vad nuvarande utredning har haft som målsättning är dock att finna en långsiktigt hållbar modell som kan tåla förändringar i fastighetsbeståndet och inte redan i startskedet behöva utsättas för samma kritik som det nuvarande systemet.
- Utredningen har som ett ytterligare alternativ även övervägt att koppla den löpande beskattningen direkt till *registerfastigheten*.

Givet en avveckling av fastighetstaxeringen av bostäder föreslår utredningen en modell som utgår ifrån storleken av byggnader och mark för att beräkna den kommunala fastighetsavgiften och den statliga fastighetsskatten. Modellen ska ses som en beräknings- och lagteknisk struktur för hur ett system med yta som grund för den löpande beskattningen kan utformas. Väljer man att införa systemet kan effekterna för enskilda individer dämpas med olika typer av övergångsregler. Följande förändringar föreslås i den löpande beskattningen.

- Avgiften och skatten bestäms separat för småhus, flerbostadshus, ägarlägenheter och tomtmark. För byggnad under uppförande kommer ingen fastighetsavgift eller fastighetsskatt att tas ut.

Tomtmark till byggnad under uppförande betraktas som obebyggd.

- Den kommunala fastighetsavgiften för *småbus* kommer att grunda sig på småhusets boarea, dock högst 300 m<sup>2</sup> boarea. Fastighetsavgiften kommer att anges i kr/m<sup>2</sup> boarea. För bebyggd tomtmark till småhus kommer avgiften att grunda sig på tomtens storlek uttryckt i m<sup>2</sup>, dock högst 3 000 m<sup>2</sup>. Fastighetsavgiften kommer att anges i kr/m<sup>2</sup> tomtareal.
- Den kommunala fastighetsavgiften för bebyggda *flerbostadshus- och ägarlägenhetsenheter* kommer att grunda sig på byggnadens boarea. Fastighetsavgiften kommer att anges i kr/m<sup>2</sup> boarea och fördelas lika mellan mark och byggnad.
- För obebyggd tomtmark för bostadsändamål kommer statlig fastighets-skatt även fortsättningsvis att tas ut. Skatten bestäms på samma sätt som den kommunala fastighetsavgiften. Mark kommer att åläggas samma avgift respektive skatt oavsett om den är bebyggd eller inte. Nybyggda bostäder erhåller samma reducering som i dag.
- Kommunerna kommer att delas in i tre grupper, storstads-, mellan- och glesbygdskommuner, region 1, 2 och 3, beroende på befolkningsmängd och närhet till storstäder. Avgiftens storlek kommer att differentieras för de tre kommungrupperna. Det sker ingen omfördelning av avgifts- och skattebördan mellan kommungrupperna. Däremot kan det ske omfördelningar inom varje kommungrupp beroende på att de fastigheter (byggnad och mark) som i dag har ett högt taxeringsvärde inte nödvändigtvis behöver vara stora till ytan.

Utredningens målsättning är som tidigare nämnts att skatte- och avgiftsuttaget totalt sett ska vara oförändrat och att förskjutningar av skattebördan ska minimeras. I dagens system finns en takregel när det gäller småhusenheter som gör att ingen får högre avgift än 6 825 kr (år 2012). Utredningen har övervägt att behålla ett takbelopp liknande dagens nivå, 7 000 kr. Det skulle dock ge effekten att kvadratmetervärdet skulle bli så högt att takbeloppet skulle nås vid mycket små storlekar på småhus och tomtmark. Dessutom finns det "för få kvadratmeter" avseende tomtmark för att uppnå samma intäkt i form av skatt och avgift som betalas enligt det nuvarande systemet. Givet att intäkterna från den löpande beskattningen ska

motsvara dagens intäkter från kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt krävs följande kvadratmeterbelopp för de tre regionerna.

#### Kvadratmeteravgift småhus (fastighetsavgift och fastighetsskatt)

	Region 1	Region 2	Region 3
Byggnad, kr/m <sup>2</sup> boarea	35	25	16
Tomtmark, kr/m <sup>2</sup> tomtareal	2,95	1,4	0,55

#### Kvadratmeteravgift flerbostadshus (fastighetsavgift och fastighetsskatt)

	Region 1	Region 2	Region 3
Kr/m <sup>2</sup> boarea	19,5	17,3	11,2

- En takregel om sammanlagt 10 000 kr för ett småhus med tillhörande tomtmark införs. För region 2 kommer dock i praktiken taket att uppgå till 9 600 kr eftersom storleksspärren för marken annars överträds. För region 3 blir taket 6 450 kr, dvs. lägre än dagens takbelopp, eftersom både storleksspärren för tomt och byggnad hindrar ett högre belopp. Den totala intäkten för stat och kommun är dock oförändrad med ca 15 miljarder kr per år.
- Den kommunala fastighetsavgiftens och den statliga fastighetsskattens belopp per kvadratmeter samt takbeloppen för småhusenheter indexeras med inkomstbasbeloppet på motsvarande sätt som i dag sker med fastighetsavgiftens maxbelopp.

#### Alternativ till taxeringsvärde

Vid en eventuell avveckling av bostads- och lantbrukstaxeringen kommer det enligt avvecklingsalternativet inte att fastställas taxeringsvärden eller värderingsmodeller för bostäder och lantbruksenheter. I viss lagstiftning måste därför alternativ till taxeringsvärdet tas fram som underlag för de arbetsprocesser, inom främst myndighetssektorn, som kräver att ett marknadsvärderelaterat värde på fastigheterna finns tillgängligt. Detta gäller även i andra sammanhang, t.ex. inom bank- och försäkringsverksamhet. Som alternativ till taxeringsvärdet måste därför i vissa situationer (främst vid överlåtelser) marknadsvärden räknas fram för de fastigheter som saknar



taxeringsvärde. Utredningens förslag är att beräkningen av marknadsvärden baserar sig på framtagna generella s.k. normeringstal.

Normeringstalen kan liknas vid de riktvärden som används inom fastighetstaxeringen och som är specifika för ett visst avgränsat område. Normeringstalen är således inte fastighetsspecifika utan kan användas som grund för att beräkna ett värde på en enskild fastighet. Ett värde framräknat med ledning av normeringstalen kan beräknas, till exempel vid en överlåtelsesituation som underlag för att beräkna stämpelskatt. Normeringstal kan utgöras av kvadratmetervärden för bostäder, hektarvärden för produktiv mark eller genomsnittshyror för flerbostadshus. För att kunna ta fram normeringstal, som delvis ska kunna ersätta nuvarande riktvärdeangivelser, krävs en fungerande process. I denna process bör momenten insamling, beredning och analys ingå, liksom fastställande och tillhandahållande. Under varje moment ingår olika aktiviteter för att säkerställa att de slutliga normeringstalen klarar de krav som kommer att ställas med avseende på noggrannhet och användbarhet. Ansvarig myndighet för att fastställa normeringstalen bör vara Lantmäteriet.

Lantmäteriet bör ges i uppdrag att närmare utreda frågan hur en modell för att tillhandahålla normeringstal m.m. ska utformas för att vara enkel och ge det stöd som behövs i bl.a. stämpelskatteprocessen. Modellen ska även stödja en beräkning av värden inom ramen för lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet och övriga myndighetsprocesser där marknadsvärden för fastigheter efterfrågas.

### **Ikraftträdande, övergångsbestämmelser samt följdändringar i annan lagstiftning**

De föreslagna ändringarna i fastighetstaxeringslagen och övriga författningar ska träda i kraft den 1 januari 2014 och tillämpas första gången vid fastighetstaxering år 2015. Vid den särskilda taxeringen år 2015 ska ny taxering ske av varje småhusenhet, lantbruksenhet, ägarlägenhetsenhet, flerbostadshusenhet och lokalkusenhet. En bestämmelse om detta tas in i en särskild lag, en s.k. införandelag.

En avveckling av fastighetstaxeringen av bostäder och lantbruksenheter innebär följdändringar i annan lagstiftning, främst i det stora antal författningar som hänvisar till taxeringsvärde i olika sammanhang. Detta gäller bl.a. inkomstskattelagen (1999:1229), lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter och lagen

(1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet, men även t.ex. jordabalken och lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Den lämpligaste utgångspunkten är att vid genomförandet av dessa följdändringar ersätta begreppet taxeringsvärde med marknadsvärde. Det finns flera olika metoder för att fastställa marknadsvärdet, t.ex. kan det utgöras av ett särskilt uppskattningsvärde eller annars beräknas med utgångspunkt i av Lantmäteriet fastställda normeringstal. Det kan också framgå av ett värderingsintyg. De olika metoderna kan dock leda till olika grad av precision på värdet.

Valet av metod för att beräkna marknadsvärdet bör inte generellt fastställas i lag. Det framstår i stället som mer praktiskt att se till vad som är lämpligt i det enskilda fallet. Fastighetsägaren kan därmed, i de flesta fall, välja med vilken metod värdet ska beräknas. En myndighet kan emellertid inte anses skyldig att godta det marknadsvärde som presenteras av fastighetsägaren för det fall att det kan anses finnas ett mer rättvisande värde.

#### **Förenkling av fastighetstaxeringen (kap. 4)**

Förenklingsförslagen kan sammantaget uppfattas vara av mindre omfattning, men flera av de bestämmelser som utredningen föreslår ändrade eller upphäva föranleder i dag en stor mängd föreskrifter och allmänna råd som i och med förslagen kan tas bort eller avsevärt förenklas. Utredningen föreslår följande förenklingar i systemet för fastighetstaxering.

- Skattenämnderna inom fastighetstaxeringen tas bort.
- Ett förfarande med tyst godkännande av förtryckta uppgifter i förslag till fastighetstaxering införs, liksom en skyldighet att ändra och komplettera felaktiga uppgifter för de fastighetsägare som får förslag till fastighetstaxering. För dessa fastighetsägare innebär nuvarande ordning att deklARATIONSSKYLDIGHETEN upphör. Dessa fastighetsägare har i dag inte någon skyldighet vare sig att lämna deklARATION eller att rätta eller komplettera felaktigheter i det förslag till fastighetstaxering som Skatteverket lämnar dem.
- Justeringar med anledning av skatteförfarandelagen (2011:1244) införs när det gäller bl.a. undertecknande, behörig ställföreträdare, deklARATIONsombud och teknikneutralitet i lagstiftningen. Dessa

ändringar utgör inte alltid förenklingar utan handlar mer om att skapa enhetlighet i lagstiftningen.

- Deklarationstidpunkten flyttas från den 1 november året före det år då fastighetstaxering sker till den 15 februari samma kalenderår som taxeringen avser. Detta möjliggör förändringar avseende det förberedelsearbete som föregår varje fastighetstaxering och ger även utrymme för att förskjuta den tidpunkt som ligger till grund för att bestämma marknadsvärdet. Ändringen innebär att skillnaden mellan nivåtidpunkten och beskaffenhets tidpunkten blir nio månader mot tidigare 18 månader.
- En rad numera obsoleta bestämmelser tas bort från FTL. Det handlar bland annat om bestämmelser om tvångsbesiktning efter domstols beslut och möjligheten för Skatteverket att förelägga brandförsäkringsanstalt att lämna uppgifter.
- Storleksgränsen för bebyggd tomtmark utökas till fem hektar. Det innebär att ett antal mindre lantbruksenheter kommer att övergå till småhusenheter. Även definitionen av ekonomibyggnad ändras i samma syfte. Fastigheterna övergår alltså från närings- till privatbostadsfastigheter. Det är inte befogat att behandla hyreshus på lantbruk som om de vore småhus. Eftersom utredningens uppdrag är att förenkla FTL har detta undantag ansetts beröra alldeles för få fastigheter och inte heller ha någon större ekonomisk betydelse för berörda fastighetsägare för att tillräckligt motivera att det ska behållas.
- Vårdbyggnader för åldringsvård ska definieras på så sätt att de omfattar de särskilda boendeformerna för äldre människor som anges i 5 kap. 5 § andra stycket socialtjänstlagen (2001:453).
- Gränsbeloppen för när byggnadsvärde ska fastställas och ny taxering ska genomföras, justeras till en uppdaterad nivå.
- Värdefaktorn ålder, såvitt gäller småhus, ska i fortsättningen endast beaktas i förhållande till byggnadens nybyggnadsår. Någon jämkning av byggnads ålder med anledning av tillbyggnad ska i fortsättningen därmed inte göras.
- Förenklingar görs av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden.
- Möjligheten att jämka antalet standardpoäng tas bort.
- Värdefaktorn hyra för bostäder i hyreshus ska grundas på den genomsnittliga bruksvärdeshyran.

- Definitionen av tomtmark ändras på så sätt att värdet av tomtanläggningar inte beaktas när riktvärdet bestäms.

## Kombination av avvecklings- och förenklingsförslaget (kap. 5)

Utredningen har i enlighet med direktiven föreslagit två alternativa förslag – avveckling av bostadstaxeringen och förenkling av fastighetstaxeringen. Avvecklingsalternativet innebär även att en ny modell för beräkning av kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt måste utarbetas eftersom taxeringsvärden inte längre utgör grund för beräkningen. De två förslagen kan även kombineras på följande sätt.

*Avvecklingen av bostads- och lantbrukstaxeringen är huvudalternativ*, men de delar av förenklingsförslagen som är relevanta för övriga taxeringsenhetstyper samt förenklingar avseende organisation och förfarandet genomförs också.

*Förenklingsalternativet är huvudalternativ* men den kommunala fastighetsavgiften och fastighetsskatten beräknas enligt utredningens avvecklingsförslag. Taxeringsvärdena finns på detta sätt kvar som grund för de samhällsfunktioner som i dag använder dem samtidigt som de enligt kritikerna alltför schablonartade taxeringsvärdena inte längre ligger till grund för den löpande beskattningen. Enligt detta alternativ beräknas avgift och skatt i stället med ytan av byggnad och mark som grund. Detta innebär att fastighetstaxeringen för bostäder och lantbruk torde kunna genomföras med glesare intervall, t.ex. vart sjätte år innebärande en årlig kostnadsbesparing om ca 30 miljoner kr avseende minskade fullgörandekostnader för fastighetsägaren och minskade administrativa kostnader för Skatteverket.

## Särskilda frågor om löpande beskattning (kap. 6)

Tre särskilda frågor om löpande beskattning i förenklingsdelen har behandlats i ett eget kapitel.

- När det gäller taxeringsenheter som innehåller flera småhusbyggnader med tillhörande gemensam tomtmark föreslår utredningen följande. Jämförelse och eventuell begränsning ska ske för varje värderingsenhet uppfört småhus med tillhörande tomtmark. När det finns flera värderingsenheter småhus på samma värderings-

enhet tomtmark ska tomtvärdet hänföras till det uppförda småhus som har det högsta byggnadsvärdet. Samma princip ska gälla om samtliga uppförda småhus har halverad avgift på grund av nyproduktion.

- Utredningen föreslår att inhämtningen av uppgift om antalet bostadslägenheter i hyreshusenheten även fortsättningsvis ska ske i samband med fastighetstaxering.
- Vid genomförande av förenklingsförslaget föreslår utredningen att ett undantagssystem införs särskilt för studentrum i korridor. Studentrum ska efter registrering utgöra en egen lägenhetstyp. Den kommunala fastighetsavgiften sänks för dessa lägenheter till 300 kr per lägenhet. Den löpande beskattningen av studentbostäder är en del av fastighetsbeskattningen som varit utsatt för mycket kritik. Genom systemet där varje lägenhet har betalat lika stor avgift har stora lägenheter gynnats särskilt i förhållande till små korridorrum för studenter. Det är naturligtvis anmärkningsvärt att avgiften för större lägenheter med större boendenyttan och plats för hela familjer har samma avgift som ett litet rum för en person med delat kök och badrum. I avvecklingsförslaget är frågan inget problem eftersom systemet görs om så att större lägenheter genererar högre avgift på grund av sin yta.

## Konsekvensanalys (kap. 7)

### Konsekvensanalys avveckling

De *administrativa konsekvenserna* av avvecklingsförslaget visar en total årlig direkt besparing om ca 90 miljoner kr vad gäller de administrativa kostnaderna för myndigheterna och fullgörandekostnaderna för fastighetsägaren. För Skatteverket är besparingen cirka 60 miljoner kr. Fullgörandekostnaderna för fastighetsägare minskar årligen med ca 9 miljoner kr. Även konsultkostnader för fastighetsägare minskar med ca 37 miljoner kr per år. En avveckling av fastighetstaxeringen för bostäder kommer dessutom att leda till en kostnadsbesparing om ca 12 miljoner kr för domstolarna då de slipper hantera överklagade mål avseende småhus, lantbruk och flerbostads-  
hus. För Lantmäteriet innebär dock förslaget en kostnadsökning

med ca 15 miljoner kr per år i och med de normeringstal som ska tas fram.

Avseende de *samhällsekonomiska konsekvenserna* som uppstår givet en avveckling kan det sammanfattningsvis konstateras att flertalet av de berörda myndigheterna och organisationerna anser att detta skulle leda till behov av utveckling av nya strukturer samt en i vissa fall kostsam och tidskrävande omställning. Vidare föreligger det svårigheter att finna ett motsvarande värde som håller samma kvalitativa nivå och är lika accepterad i samhället som taxeringsvärdet. Flera av organisationerna kan, för det fall att taxeringsvärdena slopas, godta utredningens förslag avseende normeringstal som alternativ till taxeringsvärde men de anser det vara en klar försämring gentemot nuläget. Svenska Bankföreningen har påtalat ett flertal svårigheter med en sådan lösning, varför detta alternativ sannolikt inte kan anses möjligt att tillämpa i bank- och finansbranschen.

Bankföreningen framhåller även farhågor om fördyringar gällande kreditgivarnas upplåningskostnader vilket i förlängningen innebär ökade kostnader för låntagaren. Kreditgivarna kan även behöva minska sitt utbud av krediter vilket kan leda till en sjunkande efterfrågan på fastigheter. Det kan i sin tur innebära lägre fastighetsvärden. Även försäkringsbranschen indikerar att kostnader för premier kan stiga men också att risken för att felaktiga uppgifter lämnas ökar när alla uppgifter måste samlas in och uppdateras av fastighetsägaren. Vidare kan andra indirekta kostnader komma att uppstå för fastighetsägaren. Till exempel kan värdering av fastigheten behövas, till skillnad från tidigare då egenskapsuppgifter och värden fanns i ett officiellt register.

Det kan vidare framhållas att kvaliteten på den statistik som SCB tar fram med hjälp av uppgifter i fastighetstaxeringsregistret kan komma att försämrats, vilket i sin tur kan innebära försvårade och långsammare beslutsprocesser. Ytterligare en påverkan som kan ge samhällsekonomiska konsekvenser med ökade kostnader för den enskilde, men även hämma nybyggnation av bostäder, är Lantmäteriets farhågor om längre leveranstider, ökade kostnader och sämre kvalitet vid handläggningen av fastighetsbildningsärenden.

För samhället kan även positiva effekter konstateras vid en avveckling. En potentiellt större marknad skapas för fastighetsvärderarbranschen, där värden efterfrågas i högre omfattning. Även nya marknader kan skapas för privata aktörer som till exempel kan fylla behovet av fastighetsrelaterade data.

Utredningen bedömer sammanfattningsvis att de indirekta samhällsekonomiska kostnaderna som kan uppstå är betydande och torde väsentligt överstiga de administrativa besparingar som kunnat räknas fram.

De *finansiella konsekvenserna* av den löpande beskattningen i avvecklingsförslaget är i stort sett kostnadsneutrala.

*Konsekvenserna av den ändrade löpande beskattningen* leder till en omfördelning av fastighetsavgiften mellan småhusägare. Avgiftsförändringen för de allra flesta småhusägare kommer att ligga mellan plus/minus 2 000 kr per år. Det nya avgiftstaket påverkar främst fastighetsägare i region 1 där ca fyra procent kommer att betala den nya maxavgiften om 10 000 kr. I region 2 kommer drygt en procent betala den nya maxavgiften som är 9 600 kr beroende på att kvadratmeterspärren för mark, 3 000 m<sup>2</sup>, uppnås. I region 3 är det ca 0,25 procent som kommer nå den nya maxavgiften som är 6 450 kr, vilket är lägre än nuvarande maxavgift.

I samtliga regioner kommer det dock att finnas enskilda fastighetsägare som får en stor förändring av fastighetsavgiften. Denna omfördelning av fastighetsavgiften kommer, inom respektive region, att ske mellan småhusägare med mindre hus med höga taxeringsvärden och större hus med låga taxeringsvärden.

För flerbostadshus kommer ägare av fastigheter med stora lägenheter att få högre fastighetsavgift medan ägare av fastigheter med små lägenheter kommer att få lägre avgift. Bostadsrättsföreningar kommer relativt övriga ägargrupper att få en något högre avgift än hyresrätter beroende på att bostadsrättslägenheterna generellt är lite större.

Privata fastighetsföretags bostadsbestånd finns i mer centrala delar och attraktiva bostadsområden än det kommunalt ägda bostadsbeståndet. De kommunala bostadsföretagens bostäder återfinns i hög grad i de så kallade miljonprogramområdena. Detta innebär att de kommunala bostadsföretagens fastigheter har ett lägre värde och därför i större utsträckning kan vara förlorare i jämförelse med om avgiften baseras på taxeringsvärdet.

### Konsekvensanalys förenkling

När det gäller de *administrativa konsekvenserna* av förenklingsförslagen kommer sloandet av skattenämnder att leda till en besparing hos Skatteverket. Förslagen i övrigt kommer att kräva anpassningar

av befintliga system hos Skatteverket vilket initialt leder till ökade kostnader. Utredningen anser ändå att regelförenklingarna på längre sikt utgör administrativa lättnader, framför allt ur fastighetsägarperspektiv. För företag leder förslagen till vissa lättnader genom utvidgade möjligheter till tyst godkännande av deklaration och en mer teknikneutral lagstiftning.

Den ändrade tidplanen för deklarationsförfarandet och framflyttningen av nivåtidpunkten med nio månader kommer att innebära administrativa fördelar för så väl Skatteverket som fastighetsägarna.

De *sambällsekonomiska konsekvenserna* av förslaget är av regel- förändringskaraktär. Vid ett genomförande kommer Skatteverket inte att behöva utfärda samma mängd föreskrifter och allmänna råd som i dag, vilket indirekt minskar den administrativa bördan för fastighetsägarna.

De *finansiella konsekvenserna* omfattar undantagsregeln för studentrum i korridor som kommer att kosta 21 miljoner kr per år vid ett genomförande av förslaget. Den föreslagna höjningen av beloppsgränsen när vissa byggnader ska få ett taxeringsvärde fastställt innebär ett visst skattebortfall. Förslaget innebär en kostnad på cirka 30 miljoner kr per år. Dessa underskott finansieras genom det överskott som uppstår till följd av den föreslagna nya tidplanen. Om taxeringsvärdena stiger med i genomsnitt 1,2 procent under de nio månader nivåtidpunkten flyttas fram, ökar intäkterna avseende fastighetsavgifter och -skatt med ca 51,5 miljoner kr. En sådan utveckling kan normalt förväntas och de finansiella konsekvenserna för förslaget skulle därmed gå jämnt ut. Denna beräkning gäller dock endast för småhus. Eftersom även hyreshus-, industri-, täkt- och elproduktionsenheter berörs av förändringen gällande tidplanen så kan den värdestegringen som i praktiken krävs för att finansiera förslaget vara avsevärt lägre än 1,2 procent.



# Författningsförslag Avveckling

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

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979:1152)<sup>1</sup>

*dels* att 7 kap. 4 a §, 8 kap., 10 kap., 12 kap., 13 kap., 14 kap. och 18 kap. 7 § ska upphöra att gälla,

*dels* att rubriken närmast före 16 kap. 6 § ska utgå,

*dels* att 1 kap. 1, 3, 5, 7 och 7 a §§, 2 kap. 2, 3 och 4 §§, 4 kap. 5 och 6 §§, 5 kap. 1, 7 och 8 §§, 6 kap. 1–5 §§, 7 och 10 §§, 7 kap. 3, 6, 7, 9 och 16 §§, 9 kap. 1 och 3 §§, 15 kap. 8 och 9 §§, 16 kap. 2–4 och 9 §§, 18 kap. 4 §, 19 kap. 1, 3, 5 och 8 §§, 20 kap. 2, 4 och 5 §§, 21 kap. 10 §, 22 kap. 5 § samt rubriken till 9 kap. ska ha följande lydelse,

*dels* att det i lagen ska införas två nya kapitel, 8 kap. och 12 kap., två nya paragrafer, 16 kap. 2 a § och 16 kap. 8 a §, samt närmast före 16 kap. 3 § och 16 kap. 8 a § nya rubriker av följande lydelse.

---

<sup>1</sup> Senaste lydelse av

7 kap. 4 a § 2004:279	12 kap. 4 § 2009:105	14 kap. 1 § 2009:1407
8 kap. 2 § 2001:1218	12 kap. 5 § 2003:1201	14 kap. 2 § 2009:1407
8 kap. 3 § 2001:546	12 kap. 8 § 1992:1666	14 kap. 3 § 2009:1407
8 kap. 4 § 2001:546	12 kap. 9 § 1992:1666	14 kap. 4 § 2009:1407
10 kap. 2 § 2004:279	13 kap. 1 § 1990:1382	14 kap. 5 § 2009:1407
10 kap. 3 § 1990:1382	13 kap. 2 § 1997:451	18 kap. 7 § 1993:1193
12 kap. 1 § 2003:1201	13 kap. 3 § 2004:279	Rubriken närmast före
12 kap. 2 § 1988:544	13 kap. 4 § 1990:1382	16 kap. 6 § 1981:1119.
12 kap. 3 § 2001:546	13 kap. 5 § 1990:1382	

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 1 kap.

1 §<sup>2</sup>

Fastighetstaxering sker vid allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering.

Vid fastighetstaxering ska beslut fattas om fastigheternas skatte- och avgiftspliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Vidare ska typ av taxeringsenhet och taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Taxeringsvärde ska dock inte bestämmas för fastighet som enligt 3 kap. ska undantas från skatte- och avgiftsplikt.

Vid fastighetstaxering ska beslut fattas om fastigheternas skatte- och avgiftspliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Vidare ska typ av taxeringsenhet och taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Taxeringsvärde ska dock inte bestämmas för fastighet som enligt 3 kap. ska undantas från skatte- och avgiftsplikt *samt egendom som är undantagen från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1.*

Det som sägs om avgiftsplikt och avgiftsfrihet i denna lag avser kommunal fastighetsavgift enligt lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift.

3 §<sup>3</sup>

Med taxeringsår menas i denna lag det kalenderår för vilket fastighetstaxering bestäms.

Beslut om fastighetstaxering som fattas vid allmän eller förenklad fastighetstaxering eller genom ny taxering vid särskild fastighetstaxering *skall* gälla från ingången av det taxeringsår då sådan taxering sker till ingången av det taxeringsår då beslut fattas nästa gång.

Med löpande taxeringsperiod avses tiden från ingången av det taxeringsår då allmän eller för-

Beslut om fastighetstaxering som fattas vid allmän eller förenklad fastighetstaxering eller genom ny taxering vid särskild fastighetstaxering *ska* gälla från ingången av det taxeringsår då sådan taxering sker till ingången av det taxeringsår då beslut fattas nästa gång.

Med löpande taxeringsperiod avses tiden från ingången av det taxeringsår då allmän eller för-

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2007:1416.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

enklad fastighetstaxering sker av en taxeringsenhet till ingången av det taxeringsår då allmän eller förenklad fastighetstaxering av taxeringsenheten sker nästa gång.

enklad fastighetstaxering sker av en taxeringsenhet till ingången av det taxeringsår då allmän eller förenklad fastighetstaxering av taxeringsenheten sker nästa gång.  
*För taxeringsenheter som är undantagna från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1 påbörjas den löpande taxeringsperioden vid ingången av det taxeringsår då ny taxering senast skedde vid särskild fastighetstaxering.*

#### 5 §<sup>4</sup>

Som ägare av fastighet ska i fall som avses nedan anses

a) den som innehar fastighet med fideikommissrätt eller i annat fall utan vederlag besitter fastighet på grund av testamentariskt förordnande;

b) den som innehar fastighet med åborätt, tomträtt eller vattenfallsrätt samt den som annars innehar fastighet med ständig eller ärftlig besittningsrätt;

c) innehavare av skogsområde som blivit av staten upplåtet till kanalbolag eller till kommun eller annan menighet;

d) innehavare av publikt boställe eller på lön anslagen jord;

e) juridisk person, som förvaltar samfällighet och som enligt 6 kap. 6 § första stycket inkomstskattelagen (1999:1229) är skattskyldig för samfällighetens inkomster; samt

f) nyttjanderättshavare till täktmark som avses i 2 kap. 4 §, om nyttjanderätten har förvärvats mot engångsvederlag.

Såsom innehavare av publikt boställe eller på lön anslagen jord ska anses den tjänsteinnehavare eller annan som författningen har rätt att nyttja fastigheten eller få dess avkastning.

Ska avkastning utöver husbehovet av skog på fastighet, som avses *under* b eller d, författningen enligt helt eller delvis tillkomma allmän fond eller inrättning, är denna att anse såsom fastighe-

Ska avkastning utöver husbehovet av skog på fastighet, som avses *i första stycket* b eller d, författningen enligt helt eller delvis tillkomma allmän fond eller inrättning, är denna att anse så-

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

tens innehavare, såvitt angår fastighetens *värde av produktiv* skogsmark med växande skog och markanläggningar som används eller behövs för skogsbruk.

som fastighetens innehavare, såvitt angår fastighetens *produktiva* skogsmark med växande skog och markanläggningar som används eller behövs för skogsbruk.

7 §<sup>5</sup>

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

Allmän fastighetstaxering ska ske *för lokalhusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter* år 2019 och *därefter vart sjätte år* enligt bestämmelserna i 2–7, 9, 11, 12 och 15 kap.

*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>6</sup>

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*.

Förenklad fastighetstaxering ska ske *för lokalhusenheter* år 2016 och *därefter vart sjätte år* enligt bestämmelserna i 2–7, 9 och 12 kap.

*År 2004 och därefter vart sjätte år taxeras hyreshusenheter,*

*år 2006 och därefter vart sjätte år småhusenheter,*

*år 2008 och därefter vart sjätte*

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2009:105.

<sup>6</sup> Senaste lydelse 2009:105.

år lantbruksenheter samt  
 år 2010 och därefter vart sjätte  
 år ägarlägenhetsenheter.

## 2 kap.

### 2 §<sup>7</sup>

#### Nuvarande 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, produktiv skogsmark eller skogligt impediment.*

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 *likenande*. 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

<sup>7</sup> Senaste lydelse 2012:89.

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.*

-----

*Föreslagen lydelse*

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

**Småhus** Byggnad som är inrättad till bostad åt *ett* eller två *hushåll*. I sådan byggnad som är inrättad till bostad åt *ett hushåll* kan även lokaler ingå om dessa inte överväger. Till *småhus* ska även höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

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 *ett* enda *hushåll*.

**Flerbostadshus** Byggnad som är inrättad till bostad och som *inte* utgör *småhus* eller *ägarlägenhet*.

Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till *flerbostadshus* och som behövs för verksamheten, ska *anses ingå i flerbostadshuset*.

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

*Lokalhus* Byggnad som är inrättad som kontor, butik, hotell, restaurang och liknande.

Byggnad med förrådsutrymme som ligger i anslutning till lokalhus och som behövs för verksamheten ska anses ingå i lokalhuset.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §

Byggnadstypen skall bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnad till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnad till övervägande del används på.

Byggnad, som kan indelas både som småhus, *hyreshus*, kraftverksbyggnad, industribyggnad eller övrig byggnad och som specialbyggnad, skall indelas som specialbyggnad.

Byggnad, som kan indelas både som specialbyggnad och ekonomibygnad, ska indelas som ekonomibygnad.

*Småhus, ägarlägenhet och flerbostadshus ska utgöra en byggnad. Övriga byggnadstyper 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.*

Byggnad, som kan indelas både som småhus, *ägarlägenhet, flerbostadshus, lokalhus*, kraftverksbyggnad, industribyggnad eller övrig byggnad och som specialbyggnad, ska indelas som specialbyggnad.

4 §<sup>8</sup>

Nuvarande 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.

<sup>8</sup> Senaste lydelse 2010:907.

Tomtmark Mark som upptas av småhus, ägarlägenhet, *hyresbus*, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till en 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 (2010:900), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket.

---

#### *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), av byggnad eller byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kronor, *eller av byggnad som utgör småhus och vars storlek inte uppgår till 15 kvadratmeter boarea.*



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

Mark till fastighet, som är bebyggd med småhus, *flerbostadshus*, *lokalhus*, 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 *bestämmelserna* 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 (2010:900), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket.

-----  
*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**4 kap.**

5 §<sup>9</sup>

Taxeringsenhet ska omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer,

Taxeringsenhet ska omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer,

<sup>9</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

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, produktiv skogsmark och skogligt impediment (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, produktiv skogsmark eller skogligt impediment, ska ingå i den lantbruksenhet som omfattar marken.

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. *Flerbostadshus* och tomtmark för sådan byggnad (*flerbostadshusenhet*).

4. *Lokalhus* och tomtmark för sådan byggnad (*lokalhusenhet*).

5. *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).

6. *Täktmark* samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark (industrienhet).

7. *Specialbyggnad* och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet).

8. *Ekonomibygnad*, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment (lantbruksenhet).

9. *Kraftverksbyggnad*, tomtmark till kraftverksbyggnad och fallrätt samt taxeringsenhet vars värde till övervägande del utgörs av rätt till andels- eller ersättningskraft (elproduktionsenhet).

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.

Saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i samtliga taxeringsenheter *enligt första stycket 1–9*. 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.

#### 6 §<sup>10</sup>

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

I småhusenhet, ägarlägenhetsenhet, *flerbostadshusenhet*, *lokalhusenhet*, 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.

### 5 kap.

#### 1 §<sup>11</sup>

Taxeringsvärde ska bestämmas för varje skatte- och avgiftspliktig taxeringsenhet.

Taxeringsvärde ska bestämmas för varje skatte- och avgiftspliktig taxeringsenhet *som inte är undantagen från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1*.

<sup>10</sup> Senaste lydelse 2009:105.

<sup>11</sup> Senaste lydelse 2007:1416.

7 §<sup>12</sup>

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 produktiva skogsmark med växande skog och markanläggningar, som används eller behövs för skogsbruk.*

## 6. Skogsimpedimentsvärde

*Skogsimpedimentsvärde är värdet av de skogliga impediment*

Vid taxeringen ska följande delvärden bestämmas *för lokalhus-, industri- och elproduktionsenhet:*

---

<sup>12</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

som hör till taxeringsenheten.

8 §<sup>13</sup>

Varje delvärde *skall* bestämmas för sig med tillämpning av i 2–5 a §§ angivna grunder.

*Vid bestämmande av delvärde för lantbruksenhet får dock avvikelser ske från 2 § vid storlekskorrektion enligt 7 kap. 4 a §.*

Summan av delvärdena utgör taxeringsenhetens taxeringsvärde.

Varje delvärde *ska* bestämmas för sig med tillämpning av i 2–5 a §§ angivna grunder.

## 6 kap.

## 1 §

Värderingsenhet är den egendom som *skall* värderas för sig. En värderingsenhet *skall* endast omfatta egendom som ingår i en enda taxeringsenhet.

Värderingsenhet är den egendom som *ska* värderas *eller indelas* för sig. En värderingsenhet *ska* endast omfatta egendom som ingår i en enda taxeringsenhet.

2 §<sup>14</sup>

Varje småhus, ägarlägenhet, *hyreshus*, kraftverksbyggnad, 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*

Varje småhus *med en storlek som uppgår till minst 15 kvadratmeter boarea, ägarlägenhet och flerbostadshus ska utgöra en värderingsenhet. Lokalhus, kraftverksbyggnad, industribyggnad och övrig byggnad med värde av minst 50 000 kronor ska utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i 3 eller 5 §.*

*Lokalhus, industribyggnader och övriga byggnader vilkas värde inte uppgår till 50 000 kronor,*

<sup>13</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

<sup>14</sup> Senaste lydelse 2012:89.

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.

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.

### 3 §<sup>15</sup>

Är ett hyreshus inrättat för både bostäder och lokaler skall bostadsdelen och lokaldelen utgöra skilda värderingsenheter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorerna lägenhetstyp och ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

Flera flerbostadshus eller lokalhus för vilka har fastställts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorn eller den särskilda egenskapen ålder får sammanföras till en värderingsenhet avseende flerbostadshus eller lokalhus.

Är en industribyggnad som värderats med ledning av en avkastningsberäkning inrättad för mer än en lokaltyp skall delar som hänförs till olika lokaltyper utgöra skilda värderingsenheter. Särskild värderingsenhet behöver dock inte bildas för en lokaltyp som omfattar mindre än tio procent av byggnadens totala yta och mindre än 250 kvadratmeter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorerna lokaltyp, standard och ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

Är en industribyggnad som värderats med ledning av en avkastningsberäkning inrättad för mer än en lokaltyp ska delar som hänförs till olika lokaltyper utgöra skilda värderingsenheter. Särskild värderingsenhet behöver dock inte bildas för en lokaltyp som omfattar mindre än tio procent av byggnadens totala yta och mindre än 250 kvadratmeter. Byggnader eller delar av olika byggnader för vilka har fastställts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorerna lokaltyp, standard och ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

Indelning av hyreshus och industribyggnad i två eller flera

Indelning av lokalhus och industribyggnad i två eller flera

<sup>15</sup> Senaste lydelse 2001: 546.

värderingsenheter får även ske om det underlättar värderingen. värderingsenheter får även ske om det underlättar värderingen.

## 4 §

Varje modern ekonomibyggnad och annan ekonomibyggnad av större värde skall utgöra en värderingsenhet. Andra ekonomibyggnader skall i regel sammanföras till en värderingsenhet. Sådan byggnad får dock utgöra en värderingsenhet om det väsentligt underlättar värderingen.

Varje modern ekonomibyggnad ska utgöra en värderingsenhet. Andra ekonomibyggnader ska sammanföras till en värderingsenhet.

## 5 §

Är ett småhus eller en ekonomibyggnad inrättad för väsentligt olika ändamål får byggnaden indelas i två eller flera värderingsenheter om det underlättar värderingen.

Är en ekonomibyggnad inrättad för väsentligt olika ändamål får byggnaden indelas i två eller flera värderingsenheter.

7 §<sup>16</sup>

Varje tomt skall utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i andra–fjärde styckena.

Varje tomt ska utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i andra–fjärde styckena.

Föreligger byggrätt till två eller flera småhus på en tomt får varje del av tomten, som omfattas av en byggrätt, utgöra en värderingsenhet.

Tomt som är bebyggd med hyreshus skall indelas i värderingsenheter med ledning av det sätt på vilket hyreshusen har indelats i värderingsenheter och med beaktande av hur markens byggrätt har tagits i anspråk eller skall tas i anspråk enligt plan.

Tomt som är bebyggd med ägarlägenhet, flerbostadshus och lokalkhus ska indelas i värderingsenheter med ledning av det sätt på vilket byggnaderna har indelats i värderingsenheter och med beaktande av hur markens byggrätt har tagits i anspråk eller ska tas i anspråk enligt plan.

<sup>16</sup> Senaste lydelse 1992:1666.

Obebyggd tomtmark för *hyreshus* skall indelas i värderingsenheter så att tomtmark med byggrätt för bostäder och för lokaler utgör skilda värderingsenheter.

Obebyggd tomtmark för *ägarlägenhet, flerbostadshus och lokalhus* ska indelas i värderingsenheter så att tomtmark med byggrätt för bostäder och för lokaler utgör skilda värderingsenheter.

10 §<sup>17</sup>

Vart och ett av ägoslagen åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment inom en taxeringsenhet ska utgöra en värderingsenhet. *Är arealen åkermark inom en taxeringsenhet av större omfattning får åkermarken dock uppdelas i två eller flera värderingsenheter, om det väsentligt underlättar värderingen.*

Vart och ett av ägoslagen åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment inom en taxeringsenhet ska utgöra en värderingsenhet.

## 7 kap.

3 §<sup>18</sup>

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 byggnader och ägoslag som avses i 9, 11, 12 och 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.

<sup>17</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

<sup>18</sup> Senaste lydelse 2009:1407.



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, produktiv skogsmark och skogligt impediment.

2. Hyra för *hyreshus* och *ägarlägenhet*.

1. Storlek för industribyggnad och övrig byggnad värderad med ledning av en avkastningsberäkning och tomtmark för *lokalhus*, *industribyggnad* och *övrig byggnad*.

2. Hyra för *lokalhus*.

---

### 6 §<sup>19</sup>

Vid värdering av byggnader och ägoslag för vilka riktvärden bestäms ska först fastställas klassindelingsdata och däremot svarande riktvärden. *I fråga om produktiv skogsmark, som ligger inom skilda kommuner och som annars skulle ha ingått i samma taxeringsenhet, får de genomsnittliga förhållandena för denna skogsmark läggas till grund vid klassindelning av värdefaktorer för taxeringsenheterna om de ligger inom samma värdeområde.*

Vid riktvärdets bestämmande får interpolation mellan värden i värdetabell eller värdeserie inte ske.

Sedan taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde har bestämts enligt 4 § ska, efter *en eventuell storlekskorrektur enligt 4 a §* och en eventuell justering för säregna förhållanden, det däremot svarande taxeringsvärdet fastställas.

Vid värdering av byggnader och ägoslag för vilka riktvärden bestäms ska först fastställas klassindelingsdata och däremot svarande riktvärden.

Sedan taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde har bestämts enligt 4 § ska, efter en eventuell justering för säregna förhållanden, det däremot svarande taxeringsvärdet fastställas.

---

<sup>19</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

7 §<sup>20</sup>

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer *skall* besluta om närmare föreskrifter om indelning i värdeområden, klassindelning av värdefaktorer, klassindelningsgrunder, *tabeller för storlekskorrektion enligt 4 a §*, värdeserier och värdetabeller för de byggnadstyper och ägoslag som anges i 8–15 kap. Mot sådant beslut får talan *ej* föras.

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer *ska* besluta om närmare föreskrifter om indelning i värdeområden, klassindelning av värdefaktorer, klassindelningsgrunder, värdeserier och värdetabeller för de byggnadstyper och ägoslag som anges i 9, 11, 12 och 15 kap. Mot sådant beslut får talan *inte* föras.

## 9 §

Markvärde, *tomtmarksvärde, jordbruksvärde, skogsbruksvärde och skogsimpedimentsvärde skall* bestämmas som om taxeringsenheten var obebyggd, såvida inte saneringsbyggnad finns på taxeringsenheten.

Markvärde *ska* bestämmas som om taxeringsenheten var obebyggd, såvida inte saneringsbyggnad finns på taxeringsenheten.

16 §<sup>21</sup>

Något värde ska inte bestämmas för följande egendom:

1. Byggnad eller byggnader inom samma tomt, om byggnadsbeståndets sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kronor.

2. Övrig mark och vattentäckt område som inte är täktmark.

Något värde ska inte bestämmas för följande egendom:

1. *Småbus, ägarlägenhet, flerbostadsbus och tomtmark till sådana byggnader, ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark samt skogligt impediment.*

2. Byggnad eller byggnader inom samma tomt, om byggnadsbeståndets sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kronor.

3. Övrig mark och vattentäckt område som inte är täktmark.

<sup>20</sup> Senaste lydelse 1997:451.

<sup>21</sup> Senaste lydelse 2012:89.

3. Markanläggning som används för sådant ändamål som avses i 3 kap.

4. Egendom som avses i 2 kap. 3 § jordabalken.

5. Kondenskraftverk.

6. Outbyggd fallrätt för vilken det inte finns tillstånd till utbyggnad.

4. Markanläggning som används för sådant ändamål som avses i 3 kap.

5. Egendom som avses i 2 kap. 3 § jordabalken.

6. Kondenskraftverk.

7. Outbyggd fallrätt för vilken det inte finns tillstånd till utbyggnad.

*För egendom som anges i första stycket 1 ska dock särskilda egenskaper enligt 8 kap. bestämmas.*

### 8 kap. Särskilda egenskaper för viss egendom

#### *1 §*

*För värderingsenhet avseende byggnadstyperna småhus, ägarlägenhet, flerbostadshus och ekonomibyggnader ska särskilda egenskaper bestämmas enligt följande.*

#### Småhus, ägarlägenhet och flerbostadshus

*Storlek*      *Storlek bestäms i hela kvadratmeter boparea.*

*Ålder*        *Ålder bestäms med hänsyn till nybyggnadsår.*

#### Ekonomibyggnad

*Byggnads- Byggnadskategori*  
*kategori*      *bestäms med hänsyn till det ändamål värderingsenheten till övervägande del är*

*inrättad för. Beträffande växthus bestäms dock byggnadskategorin med hänsyn till växthusets konstruktion och anordning i övrigt.*

*Ålder*      *Ålder bestäms med hänsyn till nybyggnadsår.*

## *2 §*

*För värderingsenhet avseende något av ägoslagen tomtmark till småhus, ägarlägenhet och flerbostadshus, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark samt skogligt impediment ska följande särskilda egenskaper bestämmas.*

### *Tomtmark till småhus*

*Storlek*      *Storleken bestäms med hänsyn till värderingsenhetens tomtareal.*

### *Tomtmark till ägarlägenhet och flerbostadshus*

*Storlek*      *Storleken bestäms med hänsyn till värderingsenhetens byggrätt uttrycket i kvadratmeter bruttoarea.*

Åkermark, betesmark, produktiv  
skogsmark och skogligt impediment

*Storlek* Med storlek avses värderingsenhetens areal uttryckt i hela hektar.

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

**9 kap. Riktvärde för lokalhus**

1 §<sup>22</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.*

2 §<sup>23</sup>

Vid allmän och förenklad fastighetstaxering får endast värden i en fastställd värdeserie anges som riktvärde för en värderingsenhet avseende ett *hyreshus* uppfört under det sjuttonde året för det år då allmän fastighetstaxering ske och med en hyra av 100 000 kronor.

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

3 §<sup>24</sup>

*Nuvarande lydelse*

Inom varje värdeområde ska riktvärden bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

<sup>22</sup> Senaste lydelse 2009:105.

<sup>23</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

<sup>24</sup> Senaste lydelse 2007:1416.

<i>Lägenhetstyp</i>	<i>Lägenhetstyp bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad för bostäder eller lokaler. För bostäder ska dessutom antal bostadslägenheter bestämmas. Med bostadslägenhet avses en sådan lägenhet som är avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad.</i>
Hyra	Med hyra avses <i>bruksvärdehyra</i> för bostäder och marknadsmässig hyra för lokaler. Hyran ska för värderingsenhet bestämmas med hänsyn till den genomsnittliga hyresnivån under det andra året före taxeringsåret.
Ålder	Ålder ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid. Värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter ska samma värdeår bestämmas för dessa.

*Föreslagen lydelse*

Inom varje värdeområde ska riktvärden bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Hyra	Med hyra avses marknadsmässig hyra. Hyran ska för värderingsenhet bestämmas med hänsyn till den genomsnittliga hyresnivån under det andra året före taxeringsåret.
Ålder	Ålder ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid. Värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter ska samma värdeår bestämmas för dessa.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

12 kap. Riktvärde för tomtmark till lokalhus, industribyggnad och övrig byggnad samt för tåktmark

Tomtmark

1 §

*Riktvärdet för tomtmark till lokalhus, industribyggnad eller övrig byggnad ska utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark.*

*Värdet av en kvadratmeter byggrätt avseende tomtmark för lokalhus och värdet av en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt avseende tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad, får anges endast med värden i en fastställd värdeserie.*

*För värdering av tomtmark på en elproduktionsenhet gäller bestämmelserna i 15 kap.*

2 §

*Riktvärdet ska bestämmas med utgångspunkt i att tomtmarken kan bebyggas omedelbart.*

3 §

*Riktvärden för tomtmark för lokalhus ska inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för värdefaktorn storlek. Med storlek avses värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter.*

## 4 §

Riktvärden för tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad ska inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för värdefaktorn storlek. Med storlek avses värderingsenhetens tomtmarksareal. Om särskilda skäl föreligger ska dock avses den byggrätt i kvadratmeter som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för.

För värderingsenhet som består av utrymme till industribyggnad eller övrig byggnad inom en tredimensionell fastighet eller inom ett tredimensionellt fastighetsutrymme avses med storlek alltid den byggrätt i kvadratmeter som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för.

Täktmark

## 5 §

Riktvärdet för täktmark ska utgöra värdet av en värderingsenhet täktmark.

Värdet per kubikmeter brytvärd fyndighet av olika slag, såsom sten, grus, sand, lera, jord, torv eller andra jordarter ska bestämmas till marknadsmissigt arrendepriis vid omedelbar brytning. Värdet per kubikmeter får endast bestämmas till värden i en fastställd värdeserie.



## 6 §

*Inom varje värdeområde ska riktvärden avseende täktmark bestämmas för särskilda förhållanden för följande värdefaktorer.*

*Årligt uttag* Med årligt uttag avses den mängd material som i genomsnitt per år under brytningstiden kan antas bli utbruten från värderingsenheten. Uttaget anges i kubikmeter fast mått.

*Väntetid* Med väntetid avses tiden innan brytningen på värderingsenheten kan beräknas börja. Väntetiden anges i hela antal år.

*Brytningstid* Med brytningstid avses tiden under vilken brytningen på värderingsenheten kan beräknas pågå. Brytningstiden anges i hela antal år.

## 15 kap.

8 §<sup>25</sup>

Värdet av andelskraft, för vilken mottagaren helt eller i allt väsentligt *skall* betala sin andel av uttagskostnaderna, *skall* bestämmas till så stor del av det levererande kraftverkets mark-

Värdet av andelskraft, för vilken mottagaren helt eller i allt väsentligt *ska* betala sin andel av uttagskostnaderna, *ska* bestämmas till så stor del av det levererande kraftverkets mark- och

<sup>25</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

och byggnadsvärden som motsvarar andelen.

För det kraftverk som belastas av andelskraft *skall* mark- och byggnadsvärdena minskas med ett belopp som är lika stort som det belopp som läggs till den mottagande taxeringsenheten.

Värdet av ersättningskraft, för vilken mottagaren helt eller i allt väsentligt *skall* betala uttagskostnaden, *skall* behandlas som andelskraft. Ersättningskraften *skall* anges i procent av det levererande kraftverkets taxeringsvärde.

byggnadsvärden som motsvarar andelen.

För det kraftverk som belastas av andelskraft *ska* mark- och byggnadsvärdena minskas med ett belopp som är lika stort som det belopp som läggs till den mottagande taxeringsenheten. *Detta gäller dock inte taxeringsenheter som är undantagna från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1.*

Värdet av ersättningskraft, för vilken mottagaren helt eller i allt väsentligt *ska* betala uttagskostnaden, *ska* behandlas som andelskraft. Ersättningskraften *ska* anges i procent av det levererande kraftverkets taxeringsvärde.

## 9 §<sup>26</sup>

Andels- och ersättningskraft, för vilka mottagaren inte eller endast till begränsad del betalar uttagskostnader, *skall* anges i det antal kilowattimmar som i genomsnitt tas ut per år.

För den taxeringsenhet som lämnar kraft *skall* värdet per kilowattimme bestämmas efter det för kraftverket gällande värdet per kilowattimme förhöjt med 40 procent.

För den mottagande taxeringsenheten *skall* värdet per kilowattimme bestämmas utifrån det värde andels- eller ersättningskraften har för denna taxe-

Andels- och ersättningskraft, för vilka mottagaren inte eller endast till begränsad del betalar uttagskostnader, *ska* anges i det antal kilowattimmar som i genomsnitt tas ut per år.

För den taxeringsenhet som lämnar kraft *ska* värdet per kilowattimme bestämmas efter det för kraftverket gällande värdet per kilowattimme förhöjt med 40 procent.

För den mottagande taxeringsenheten *ska* värdet per kilowattimme bestämmas utifrån det värde andels- eller ersättningskraften har för denna taxerings-

<sup>26</sup> Senaste lydelse 1999:630.

ringsenhet.

Belastningen av andels- och ersättningskraft, för vilka mottagaren inte betalar uttagskostnader, *skall* i första hand dras av från det levererande kraftverkets markvärde och i andra hand från dess byggnadsvärde. Förmånen av sådan kraft *skall* läggas till markvärdet av den taxeringsenhet till vilken förmånen hör.

enhet.

Belastningen av andels- och ersättningskraft, för vilka mottagaren inte betalar uttagskostnader, *ska* i första hand dras av från det levererande kraftverkets markvärde och i andra hand från dess byggnadsvärde. Förmånen av sådan kraft *ska* läggas till markvärdet av den taxeringsenhet till vilken förmånen hör. *Detta gäller dock inte taxeringsenheter som är undantagna från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1.*

## 16 kap.

### 2 §<sup>27</sup>

Ny taxering av fastighet ska ske om under löpande taxeringsperiod

1. ny taxeringsenhet bör bildas eller taxeringsenhet bör ombildas

2. typ av taxeringsenhet eller taxeringsenhets skatte- eller avgiftspliktsförhållande bör ändras.

Ny taxering av fastighet ska ske om fastigheten är indelad som sådan taxeringsenhet som ska taxeras vid *viss* allmän eller förenklad fastighetstaxering och det vid taxeringen visar sig att den bör indelas *i* annan typ av taxeringsenhet.

Ny taxering av fastighet ska ske även i andra fall om det visar sig att mark bör indelas i annat ägoslag eller byggnad i annan byggnadstyp än som skett. *Ny taxering ska dock inte ske enbart*

1. ny taxeringsenhet bör bildas eller taxeringsenhet bör ombildas, *eller*

2. typ av taxeringsenhet eller taxeringsenhets skatte- eller avgiftspliktsförhållande bör ändras.

Ny taxering av fastighet ska ske om fastigheten är indelad som sådan taxeringsenhet som ska taxeras vid allmän eller förenklad fastighetstaxering och det vid taxeringen visar sig att den bör indelas *som* annan typ av taxeringsenhet.

Ny taxering av fastighet ska ske även i andra fall om det visar sig att mark bör indelas i annat ägoslag eller byggnad i annan byggnadstyp än som skett.

<sup>27</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

*på den grunden att mark som indelats som åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment bör indelas som något annat av dessa ägoslag.*

#### *2 a §*

*Ny taxering av taxeringsenhet ska ske om under löpande taxeringsperiod taxeringsenhetens värde eller, för de taxeringsenheter som är undantagna från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1, den särskilda egenskapen storlek ökat eller minskat*

*1. genom beslut att anta, ändra eller upphäva detaljplan eller områdesbestämmelser, eller*

*2. genom annat beslut av myndighet om beslutet innebär ändring i rätten att föfoga över eller i övrigt använda enheten.*

*Ny taxering till följd av ökat eller minskat värde ska ske endast om taxeringsenhetens taxeringsvärde på grund av förändringen bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kronor. Om förändringen medför en ökning eller minskning av taxeringsvärdet med mindre än 100 000 kronor ska ny taxering ske endast efter framställning av taxeringsenhetens ägare.*

Särskilda bestämmelser för  
lokalhusenhet, industrienhet,  
elproduktionsenhet och specialenhet

3 §<sup>28</sup>

Ny taxering av taxeringsenhet *skall* ske om under löpande taxeringsperiod taxeringsenhetens värde ökat eller minskat genom sådan förändring i enhetens fysiska beskaffenhet att *åsatt* taxeringsvärde på grund av förändringen bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kronor. Ny taxering *skall* dock alltid ske om kostnader som har uppgått till minst en miljon kronor har lagts ned på taxeringsenheten *eller, för värderingsenhet med småhus, och, i förekommande fall, därtill hörande tomtmark, om det sammanlagda värdet av småhuset och tomtmarken på grund av förändringen bör höjas eller sänkas med minst 100 000 kronor.*

Oavsett vad som nu har sagts *skall* ny taxering ske om bebyggelse skett på taxeringsenhet, som förut varit obebyggd, eller bebyggelsen på en förut bebyggd taxeringsenhet rivits, brunnit ned eller förts bort.

*Vid bedömning om ny taxering skall ske på grund av minskning i en taxeringsenhets värde genom skogsavverkning eller annan förändring i fråga om skogsbeståndet skall hänsyn tas även till*

Ny taxering av taxeringsenhet *ska* ske om under löpande taxeringsperiod taxeringsenhetens värde ökat eller minskat genom sådan förändring i enhetens fysiska beskaffenhet att *fastställt* taxeringsvärde på grund av förändringen bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kronor. Ny taxering *ska* dock alltid ske om kostnader som har uppgått till minst en miljon kronor har lagts ned på taxeringsenheten.

Oavsett vad som nu har sagts *ska* ny taxering ske om bebyggelse skett på taxeringsenhet, som förut varit obebyggd, eller bebyggelsen på en förut bebyggd taxeringsenhet rivits, brunnit ned eller förts bort.

<sup>28</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

*den värdeökning som den återstående skogen undergått på grund av tillväxt under den löpande taxeringsperioden.*

4 §<sup>29</sup>

Ny taxering av taxeringsenhet ska ske om under löpande taxeringsperiod taxeringsenhetens värde ökat eller minskat

Ny taxering av taxeringsenhet ska ske om under löpande taxeringsperiod taxeringsenhetens värde ökat eller minskat genom att avgift till allmän va-anläggning eller allmän fjärrvärmeanläggning (anslutningsavgift) eller ersättning för gatukostnader erlagts för enheten.

*1. genom beslut att anta, ändra eller upphäva detaljplan eller områdesbestämmelser,*

*2. genom annat beslut av myndighet om beslutet innebär ändring i rätten att förfoga över eller i övrigt använda enheten, eller*

*3. genom att avgift till allmän va-anläggning eller allmän fjärrvärmeanläggning (anslutningsavgift) eller ersättning för gatukostnader erlagts för enheten.*

Ny taxering ska ske endast om taxeringsenhetens taxeringsvärde på grund av förändringen bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kronor. Om förändringen medför en ökning eller minskning av taxeringsvärdet med mindre än 100 000 kronor ska ny taxering ske endast efter framställning av taxeringsenhetens ägare.

---

<sup>29</sup> Senaste lydelse 2012:89.

Särskilda bestämmelser för småhus-  
enhet, ägarlägenhetsenhet, fler-  
bostadshusenhet och lantbruksenhet

8 a §

Ny taxering av taxeringsenhet ska ske om den särskilda egenskapen storlek ändrats för

1. småhus med minst 20 procent eller lägst tio kvadratmeter boarea,

2. ägarlägenhet med minst 20 procent eller lägst tio kvadratmeter boarea,

3. flerbostadshus med minst 10 procent,

eller om den särskilda egenskapen byggnadskategori ändrats för ekonomibyggnad.

Om förändringen medför en ökning eller minskning av den särskilda egenskapen storlek som understiger de gränser som angetts i första stycket 1–3 ska ny taxering ske endast efter framställning av taxeringsenhetens ägare.

9 §<sup>30</sup>

Om ny taxering sker på grund av föreskrifterna i 2–8 §§ får taxeringen i sin helhet prövas. Indelningen i taxeringsenheter skall dock inte omprövas om ny taxering sker av annan anledning än som avses i 2 § punkt 1.

Om ny taxering sker på grund av föreskrifterna i 2–8 a §§ får taxeringen i sin helhet prövas. Indelningen i taxeringsenheter ska dock inte omprövas om ny taxering sker av annan anledning än som avses i 2 § punkt 1.

<sup>30</sup> Senaste lydelse 1981:1119.

**18 kap.****4 §<sup>31</sup>**

Allmän fastighetsdeklaration *skall*, om annat inte sägs i 5 §, innehålla uppgifter om namn, postadress och personnummer eller samordningsnummer, eller, för juridisk person, organisationsnummer för fastighetens ägare, kommun och församling där fastigheten ligger, fastighetens gatuadress eller på orten bruklig benämning samt fastighetens officiella beteckning.

I den allmänna fastighetsdeklarationen *skall* vidare lämnas uppgifter om fastighetens areal av olika ägoslag, användning och byggnader, hyror och därmed jämförlig avkastning av fastigheten samt särskilda förmåner och förpliktelser som hör till fastigheten. I deklarationen *skall* även i övrigt lämnas uppgifter om sådana förhållanden som behövs för att bestämma de värdet faktorer som taxeringen enligt bl.a. 8–15 kap. *skall* grunda sig på.

Den allmänna fastighetsdeklarationen *skall* också innehålla uppgifter om sådana förhållanden beträffande fastigheten som om fastigheten har olika ägare till skilda delar av marken och om fastigheten innehas med tomträtt.

Vad som sägs i första–tredje styckena *skall* också tillämpas

Allmän fastighetsdeklaration *ska*, om annat inte sägs i 5 §, innehålla uppgifter om namn, postadress och personnummer eller samordningsnummer, eller, för juridisk person, organisationsnummer för fastighetens ägare, kommun och församling där fastigheten ligger, fastighetens gatuadress eller på orten bruklig benämning samt fastighetens officiella beteckning.

I den allmänna fastighetsdeklarationen *ska* vidare lämnas uppgifter om fastighetens areal av olika ägoslag, användning och byggnader, hyror och därmed jämförlig avkastning av fastigheten samt särskilda förmåner och förpliktelser som hör till fastigheten. I deklarationen *ska* även i övrigt lämnas uppgifter om sådana förhållanden som behövs för att bestämma de värdet faktorer som taxeringen enligt bl.a. 9, 11, 12 och 15 kap. *ska* grunda sig på.

Den allmänna fastighetsdeklarationen *ska* också innehålla uppgifter om sådana förhållanden beträffande fastigheten som om fastigheten har olika ägare till skilda delar av marken och om fastigheten innehas med tomträtt.

Vad som sägs i första–tredje styckena *ska* också tillämpas vid

<sup>31</sup> Senaste lydelse 2003:650.



vid förenklad fastighetsdeklaration.

Förslag till fastighetstaxering *skall* grundas på av Skatteverket kända uppgifter. Förslaget *skall* innehålla uppgifter som är nödvändiga för fastighetstaxeringen. *Förslaget till skogsbruksvärde skall grundas på det virkesförråd, som bestämts vid närmast föregående allmänna eller förenklade fastighetstaxering eller därefter vidtagen nytaxering samt på områdesvis fastlagda volymtillväxtprocenter och kända uppgifter om avverkningar efter den senast verkställda taxeringen.*

förenklad fastighetsdeklaration.

Förslag till fastighetstaxering *ska* grundas på av Skatteverket kända uppgifter. Förslaget *ska* innehålla uppgifter som är nödvändiga för fastighetstaxeringen.

## 19 kap.

### 1 §<sup>32</sup>

Senast den 1 oktober andra året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum, ska regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer besluta föreskrifter för förberedelsearbetet.

*Senast den 15 november samma år lämnar Skatteverket beträffande småhus och tomtmark, utom såvitt avser småhus och tomtmark för småhus som ingår i lantbruksenhet, förslag till sådana föreskrifter som avses i 7 kap. 7 §.*

Senast den 15 mars året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum lämnar Skatteverket förslag till övriga föreskrifter enligt 7 kap. 7 §.

Senast den 15 mars året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum lämnar Skatteverket förslag till föreskrifter enligt 7 kap. 7 §.

<sup>32</sup> Senaste lydelse 2003:650.

3 §<sup>33</sup>

Den statliga lantmäterimyndigheten och Skatteverket ska undersöka och upprätta förslag till

1. vilka riktvärdetabeller för småhus som inte ingår i lantbruksenhet, som med hänsyn till rådande prisläge bör användas inom olika delar av ett län, och

2. riktvärdeskartor för tomtmark som inte ingår i lantbruksenhet inom länet.

Den statliga lantmäterimyndigheten och Skatteverket ska vidare pröva att en tillämpning av förslag till föreskrifter enligt 1 § andra och tredje styckena leder till taxeringsvärden som svarar mot taxeringsvärdenivå enligt 5 kap. 2 § (provvärdering). Motsvarande prövning görs av förslag till riktvärdekartor för tomtmark och riktvärdetabeller för småhus enligt första stycket.

Lantmäteriet och Skatteverket ska undersöka och upprätta förslag till riktvärdekartor för tomtmark till lokalhus, industribyggnad och övrig byggnad inom ett län.

Lantmäteriet och Skatteverket ska vidare pröva att en tillämpning av förslag till föreskrifter enligt 1 § andra stycket leder till taxeringsvärden som svarar mot taxeringsvärdenivån enligt 5 kap. 2 § (provvärdering).

5 §<sup>34</sup>

Skatteverket ska, i samråd med den statliga lantmäterimyndigheten senast den 1 juni året före det år då allmän fastighetstaxering därom äger rum upprätta förslag till riktvärdekartor för tomtmark som inte ingår i lantbruksenhet och riktvärdetabeller för småhus som inte ingår i lantbruksenhet. På samma gång

Skatteverket ska, i samråd med Lantmäteriet senast den 1 juni året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum upprätta förslag till riktvärdekartor för tomtmark till lokalhus, industribyggnad och övrig byggnad. På samma gång ska det föreslås ändringar som behövs i de förslag till föreskrifter som avses i

<sup>33</sup> Senaste lydelse 2008:535.

<sup>34</sup> Senaste lydelse 2008:535.

ska det föreslås ändringar som 1 § andra stycket.  
behövs i de förslag till föreskrifter som avses i 1 § andra–fjärde styckena.

En referensgrupp ska under arbetets gång ges möjlighet att lämna synpunkter.

#### 8 §<sup>35</sup>

*Den som under andra året före taxeringsåret äger en småhusenhet, som förvärvats under tredje året före taxeringsåret, är efter föreläggande av Skatteverket skyldig att lämna de uppgifter som behövs till ledning inför allmän fastighetstaxering.*

Den som under andra eller tredje året före taxeringsåret äger en hyreshusenhet, industri-enhet, elproduktionsenhet eller lantbruksenhet är efter föreläggande av Skatteverket skyldig att lämna de uppgifter som behövs till ledning inför allmän fastighetstaxering.

Den som under andra eller tredje året före taxeringsåret äger en lokalhusenhet, industri-enhet eller elproduktionsenhet är efter föreläggande av Skatteverket skyldig att lämna de uppgifter som behövs till ledning inför allmän fastighetstaxering.

### 20 kap.

#### 2 §<sup>36</sup>

Skatteverket ska senast den 15 juni under taxeringsåret meddela grundläggande beslut om taxering av fastighet.

Har fastighetsägaren, trots att han varit skyldig att lämna fastighetsdeklaration, inte avgett någon sådan, eller kan fastighetens taxeringsvärde inte beräknas tillförlitligt på grund av brister i eller bristfälligt under-

Har fastighetsägaren, trots skyldighet att lämna fastighetsdeklaration, inte avgett någon sådan, eller kan fastighetens taxeringsvärde eller särskilda egenskaper inte bestämmas tillförlitligt på grund av brister i eller brist-

<sup>35</sup> Senaste lydelse 2011:299.

<sup>36</sup> Senaste lydelse 2007:1416.

lag för deklarationen, ska taxeringsvärdet uppskattas till *det belopp* som framstår som skäligt med hänsyn till vad som framkommit i ärendet (*skönstaxering*).

fälligt underlag för deklarationen, ska taxeringsvärdet *eller de särskilda egenskaperna* uppskattas till *vad* som framstår som skäligt med hänsyn till vad som framkommit i ärendet (*skönstaxering*).

*Om uppgift om antal bostadslägenheter i hyreshus enligt 9 kap. 3 § inte har lämnats, eller inte kan bestämmas tillförlitligt på grund av brister i eller bristfälligt underlag för deklarationen, ska antalet uppskattas till det antal som framstår som skäligt med hänsyn till vad som framkommit i ärendet.*

#### 4 §<sup>37</sup>

I Skatteverkets beslut om fastighetstaxering ska redovisas

1. fastighetens indelning i taxeringsenheter,
2. typ av taxeringsenhet och taxeringsenhetens skatte- och avgiftspliktshöllanden,
3. skatte- och avgiftspliktig enhets taxeringsvärde och däri ingående delvärde samt värde av varje värderingsenhet,
4. storleken av sådan värd faktor som särskilt anges i 8–15 kap.,
5. storleken av riktvärde samt, 6. storlekskorrektionsfaktor enligt 7 kap. 4 a §, säreget förhållande enligt 7 kap. 5 § eller annat förhållande som har föranlett ändring av riktvärde.
3. taxeringsvärde och däri ingående delvärde samt värde av varje värderingsenhet för skatte- och avgiftspliktig enhet som inte är undantagen från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1,
4. storleken av sådana värd faktorer och särskilda egenskaper som särskilt anges i 8, 9, 11, 12 och 15 kap.,
6. säreget förhållande enligt 7 kap. 5 § eller annat förhållande som har föranlett ändring av riktvärde.

Värdet av en enskild värderingsenhet anges i fulla tusental kronor. Avrundning sker så att överstigande belopp, som inte uppgår

<sup>37</sup> Senaste lydelse 2007:1416.

till fullt tusental kronor, faller bort. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får föreskriva om de ytterligare avrundningsregler som behövs.

5 §<sup>38</sup>

I beslutet *skall* vidare anges taxeringsenhetens totala, enskilt innehavda landareal. För lantbruksenhet *skall* den anges i hektar och för övriga enheter i kvadratmeter.

Totalarealen för lantbruksenhet *skall* delas upp på olika ägoslag. *Har åkermark delats in i flera värderingsenheter skall arealen anges för varje sådan enhet.* Avrundning av arealen för ägoslag eller värderingsenhet *skall* ske till hela hektar. Areal som understiger 0,5 hektar *skall* inte redovisas särskilt.

För tomtmark som ligger på lantbruksenhet *skall* arealen anges i såväl hektar som kvadratmeter.

I beslutet *ska* vidare anges taxeringsenhetens totala, enskilt innehavda landareal. För lantbruksenhet *ska* den anges i hektar och för övriga enheter i kvadratmeter.

Totalarealen för lantbruksenhet *ska* delas upp på olika ägoslag. Avrundning av arealen för ägoslag eller värderingsenhet *ska* ske till hela hektar. Areal som understiger 0,5 hektar *ska* inte redovisas särskilt.

För tomtmark som ligger på lantbruksenhet *ska* arealen anges i såväl hektar som kvadratmeter.

## 21 kap.

10 §<sup>39</sup>

Nämndemän som avses i 8 § utses för tiden från och med den 1 juli det år, då allmän fastighetstaxering äger rum *av hyres-, industri-, elproduktions- och specialenheter*, till och med den 30 juni det år då sådan taxering sker nästa gång. En nämndeman har dock rätt att avgå efter tre år.

Värderingsteknisk ledamot i förvaltningsrätt förordnas av regeringen för tid som sägs i första stycket. Avgår sådan person under

Nämndemän som avses i 8 § utses för tiden från och med den 1 juli det år då allmän fastighetstaxering äger rum till och med den 30 juni det år då sådan taxering sker nästa gång. En nämndeman har dock rätt att avgå efter tre år.

<sup>38</sup> Senaste lydelse 1997:451.

<sup>39</sup> Senaste lydelse 2009:793.

den tid, för vilken han har blivit utsedd, får regeringen förordna annan person för den tid som återstår.

## 22 kap.

### 5 §<sup>40</sup>

Regeringen förordnar för högst fem år i sänder för varje kammarrätt minst nio, högst tjugo i praktiska värv förfarna personer med god kännedom om fastighetsförhållanden i allmänhet att efter kallelse inträda såsom ledamöter i kammarrätten vid handläggning av mål om allmän eller förenklad fastighetstaxering. Av dessa personer ska i fråga om varje kammarrätt *minst tre* äga kunskap *beträffande värdering av produktiv skogsmark och växande skog, minst två* beträffande värdering av vattenfallsfastighet, *minst två* beträffande värdering av lantbruksenhet i övrigt och minst två beträffande värdering av annan taxeringsenhet *än lantbruksenhet i övrigt*. Avgår sådan person under den tid, för vilken han har blivit utsedd, förordnar regeringen annan person i hans ställe.

Regeringen förordnar för högst fem år i sänder för varje kammarrätt minst nio, högst tjugo i praktiska värv förfarna personer med god kännedom om fastighetsförhållanden i allmänhet att efter kallelse inträda såsom ledamöter i kammarrätten vid handläggning av mål om allmän eller förenklad fastighetstaxering. Av dessa personer ska i fråga om varje kammarrätt minst två äga kunskap beträffande värdering av vattenfallsfastighet och minst två beträffande värdering av annan taxeringsenhet *som inte är undantagen från värdering enligt 7 kap. 16 §*. Avgår sådan person under den tid, för vilken han har blivit utsedd, förordnar regeringen annan person i hans ställe.

Ledamot som avses i första stycket ska vara svensk medborgare. Han får inte vara underårig eller i konkurstillstånd eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014 och tillämpas första gången vid fastighetstaxering år 2015.

---

<sup>40</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

## 2 Förslag till lag med särskilda bestämmelser om fastighetstaxering år 2015

Härigenom föreskrivs följande.

Vid fastighetstaxering år 2015 ska ny taxering ske av småhusenheter, lantbruksenheter, ägarlägenhetsenheter, flerbostadshusenheter och lokalhusenheter. Fastighetsägare som avses i 26 kap. 1 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) är därvid skyldig att utan föreläggande lämna särskild fastighetsdeklaration senast vid den tidpunkt som anges i nämnda paragraf. Vid taxeringen gäller bestämmelserna om förslag till fastighetstaxering i 18 kap. 1, 4 och 9 §§ fastighetstaxeringslagen. Vid tillämpning av 18 kap. 1, och 9 §§ fastighetstaxeringslagen gäller dock att förslag till fastighetstaxering ska ha erhållits senast den 30 januari 2015 och att påpekanden med anledning av sådant förslag ska lämnas senast den vid den tidpunkt som gäller för lämnande av särskild fastighetsdeklaration utan föreläggande. 26 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen tillämpas på deklARATIONSSKYLDIG som är skyldig att lämna särskild fastighetsdeklaration utan föreläggande.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.

### 3 Förslag till lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt

*dels* att 1–4 §§ ska ha följande lydelse,

*dels* att det i lagen ska införas en bilaga av följande lydelse.

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Föreslagen lydelse*

##### 1 §<sup>41</sup>

Till fastighetsskatt skattepliktiga fastigheter är, i den utsträckning som framgår av 3 §, sådan som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, ägarlägenhetsenhet, *hyresbushuset*, 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 det kalenderår då beslutet om slutlig skatt ska fattas inte varit skattepliktig enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

Till fastighetsskatt skattepliktiga fastigheter är, i den utsträckning som framgår av 3 §, sådan som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, ägarlägenhetsenhet, *flerbostadshuset*, *lokalbushuset*, industrienhet, elproduktionsenhet eller lantbruksenhet om det på lantbruksenheten finns vad som vid fastighetstaxeringen betecknas som tomtmark för småhus. Från skatteplikt undantas fastighet som året före det kalenderår då beslutet om slutlig skatt ska fattas inte varit skattepliktig enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

##### 2 §<sup>42</sup>

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.

Fastighetsskatt beräknas för kalenderår på grundval av det taxeringsvärde som gäller under

Fastighetsskatt beräknas för kalenderår på grundval av det taxeringsvärde som gäller under

<sup>41</sup> Senaste lydelse 2011:1320.

<sup>42</sup> Senaste lydelse 2007:1417.



kalenderåret.

kalenderåret eller de faktorer som i övrigt har betydelse för taxeringen.

3 §<sup>43</sup>

*Fastighetsskattens storlek för a och b ska särskiljas för olika kommungrupper. Kommungruppsindelningen framgår av bilagan till denna lag.*

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 och värderingsenhet för tomtmark som är obebyggd,

bostadsbyggnadsvärdet avseende värderingsenhet för småhus som är under uppförande på lantbruksenhet, tomtmarksvärdet avseende värderingsenhet för tillhörande tomtmark och tomtmarksvärdet avseende tomtmark avsedd för småhus på lantbruksenhet som är obebyggd,

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 ägarlägenhet som inte ingår i samma taxeringsenhet,

b) 0,4 procent av:

taxeringsvärdet avseende hyreshusenhet till den del det avser vär-

a) 2,95 kr per kvadratmeter tomtareal i Region 1, dock högst 4 600 kronor eller 3 000 kvadratmeter,

1,40 kr per kvadratmeter tomtareal i Region 2, dock högst 4 600 kronor eller 3 000 kvadratmeter och

0,55 kr per kvadratmeter tomtareal i Region 3, dock högst 4 600 kronor eller 3 000 kvadratmeter, av:

tomtmarkens storlek avseende småhusenhet till den del den avser värderingsenhet för tomtmark tillhörande värderingsenhet för småhus som är under uppförande och värderingsenhet för tomtmark som är obebyggd,

b) 9,75 kr per kvadratmeter bruttoarea i Region 1,

8,65 kr per kvadratmeter

<sup>43</sup> Senaste lydelse 2010:773.

deringsenhet 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,

*bruttoarea i Region 2 och*

*5,60 kr per kvadratmeter*

*bruttoarea i Region 3 av:*

*byggrättens storlek avseende flerbostadshusenhet till den del den avser värderingsenhet för tomtmark som hör till värderingsenhet för bostäder som är under uppförande och värderingsenhet för tomtmark som är obebyggd,*

*byggrättens storlek avseende ägarlägenhetsenhet till den del den avser värderingsenhet för tomtmark till värderingsenhet för ägarlägenhet som är under uppförande och värderingsenhet för tomtmark som är obebyggd,*

c) 1,0 procent av: taxeringsvärdet avseende *hyreshusenhet till den del det avser värderingsenhet för lokaler, värderingsenhet för lokaler under uppförande och värderingsenhet avseende tomtmark som hör till dessa lokaler,*

c) 1,0 procent av: taxeringsvärdet avseende *lokalhusenhet,*

d) 0,5 procent av: taxeringsvärdet avseende *industrienhet och elproduktionsenhet med undantag för sådan elproduktionsenhet som utgörs av taxeringsenhet med vattenkraftverk eller av taxeringsenhet med vindkraftverk,*

e) 2,8 procent av: taxeringsvärdet avseende *sådan elproduktionsenhet som utgörs av taxeringsenhet med vattenkraftverk,*

f) 0,2 procent av: taxeringsvärdet avseende *sådan elproduktionsenhet som utgörs av taxeringsenhet med vindkraftverk.*

Om det på en värderingsenhet för tomtmark finns ett eller flera småhus som är uppförda och ett eller flera småhus som är under uppförande, ska tomtmarken anses höra till det eller de småhus som är uppförda.

*För fastighet som avses i 2 kap. 13 § inkomstskattelagen (1999:1229) ska fastighetens andel av taxeringsvärdet på annan samfällighet än sådan som avses i 6 kap. 6 § första stycket nämnda lag räknas in i underlaget för fastighetsskatten om samfälligheten utgör 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.*

Att skillnaden mellan den fastighetsskatt som i första stycket d föreskrivs för elproduktionsenhet och den fastighetsskatt som enligt första stycket f föreskrivs för sådan elproduktionsenhet som utgörs av taxeringsenhet med vindkraftverk kan utgöra stöd av mindre betydelse framgår av kommissionens förordning (EG) nr 1998/2006 av den 15 december 2006 om tillämpningen av artiklarna 87 och 88 i fördraget på stöd av mindre betydelse.

Att skillnaden mellan den fastighetsskatt som i andra stycket d föreskrivs för elproduktionsenhet och den fastighetsskatt som enligt första stycket f föreskrivs för sådan elproduktionsenhet som utgörs av taxeringsenhet med vindkraftverk kan utgöra stöd av mindre betydelse framgår av kommissionens förordning (EG) nr 1998/2006 av den 15 december 2006 om tillämpningen av artiklarna 87 och 88 i fördraget på stöd av mindre betydelse.

*För år 2016 och senare kalenderår uppgår fastighetsskatten per kvadratmeter för de enheter som räknas upp i andra stycket a och b samt fastighetsskattens högsta belopp till fastighetsskatten för år 2015 ökad eller minskad med ett belopp motsvarande inkomstbasbeloppets förändring mellan år 2015 och det aktuella kalender-*

*året uttryckt i procent med två decimaler. Skatten per kvadratmeter avrundas till hela tiotal öre. Skattens högsta belopp avrundas till hela kronor.*

*Med inkomstbasbelopp avses inkomstbasbeloppet enligt 58 kap. 26 och 27 §§ socialförsäkringsbalken.*

4 §<sup>44</sup>

Bestämmelserna i denna lag om fastighet som är småhusenhet, ägarlägenhetsenhet, *hyresbushuset*, 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, *flerbostadshuset*, *lokalhusenhet*, 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 januari 2014 och tillämpas första gången på fastighetsskatt för kalenderåret 2015.

---

<sup>44</sup> Senaste lydelse 2009:106.

*Bilaga***Kommungruppsindelning**


---

<b>Region 1</b>		
Ale	Lomma	Svedala
Alingsås	Lund	Södertälje
Botkyrka	Malmö	Tjörn
Burlöv	Mölnadal	Trelleborg
Danderyd	Nacka	Tyresö
Ekerö	Nykvarn	Täby
Göteborg	Nynäshamn	Upplands Väsby
Haninge	Partille	Upplands-Bro
Huddinge	Salem	Vallentuna
Härryda	Sigtuna	Vaxholm
Järfälla	Sollentuna	Vellinge
Kungsbacka	Solna	Vårgårda
Kungälv	Staffanstorps	Värmdö
Kävlinge	Stenungsund	Öckerö
Lerum	Stockholm	Österåker
Lidingö	Sundbyberg	

---

<b>Region 2</b>		
Alvesta	Kalmar	Skellefteå
Aneby	Karlsborg	Sotenäs
Arboga	Karlshamn	Storfors
Arvika	Karlskoga	Strängnäs
Askersund	Karlskrona	Sundsvall
Avesta	Karlstad	Surahammar
Bengtstors	Katrineholm	Svalöv
Bjuv	Kil	Svenljunga
Boden	Klippan	Säffle
Bollebygd	Knivsta	Säter
Bollnäs	Kristianstad	Sävsjö
Borgholm	Kristinehamn	Söderhamn
Borlänge	Krokom	Söderköping
Borås	Kumla	Sölvesborg
Boxholm	Kungsör	Tanum
Bromölla	Köping	Tibro

Båstad	Laholm	Tidaholm
Degerfors	Landskrona	Tierp
Eda	Laxå	Timrå
Eksjö	Lekeberg	Tomelilla
Emmaboda	Leksand	Torsås
Enköping	Lessebo	Tranemo
Eskilstuna	Lidköping	Tranås
Eslöv	Lilla Edet	Trollhättan
Essunga	Lindesberg	Trosa
Fagersta	Linköping	Töreboda
Falkenberg	Ljungby	Uddevalla
Falköping	Ljusnarsberg	Ulricehamn
Falun	Ludvika	Umeå
Finspång	Luleå	Uppsala
Flen	Lysekil	Vadstena
Forshaga	Mariestad	Vaggeryd
Färgelanda	Mark	Valdemarsvik
Gagnef	Markaryd	Vara
Gislaved	Mjölby	Varberg
Gnesta	Motala	Vetlanda
Gnosjö	Mullsjö	Vimmerby
Gotland	Munkedal	Vingåker
Grums	Munkfors	Vänersborg
Grästorp	Mönsterås	Vännäs
Gävle	Mörbylånga	Värnamo
Götene	Nora	Västervik
Habo	Norberg	Västerås
Hallsberg	Nordanstig	Växjö
Hallstahammar	Norrköping	Ydre
Halmstad	Norrtälje	Ystad
Hammarö	Nybro	Åmål
Heby	Nyköping	Åstorp
Hedemora	Nässjö	Åtvidaberg
Helsingborg	Olofström	Älmhult
Herrljunga	Orust	Älvkarleby
Hjo	Osby	Ängelholm
Hofors	Oskarshamn	Ödeshög
Hudiksvall	Ovanåker	Örebro
Hultsfred	Oxelösund	Örkelljunga
Hylte	Perstorp	Örnsköldsvik
Håbo	Piteå	Östersund

Härnösand	Ronneby	Östra Göinge
Hässleholm	Rättvik	
Höganäs	Sala	
Högsby	Sandviken	
Hörby	Simrishamn	
Höör	Sjöbo	
Jönköping	Skara	

---

### Region 3

---

Arjeplog	Ljusdal	Sunne
Arvidsjaur	Lycksele	Tingsryd
Berg	Malung-Sälen	Torsby
Bjurholm	Malå	Uppvidinge
Bräcke	Mellerud	Vansbro
Dals-Ed	Mora	Vilhelmina
Dorotea	Nordmaling	Vindeln
Filipstad	Norsjö	Ånge
Gullspång	Ockelbo	Åre
Gällivare	Orsa	Årjäng
Hagfors	Pajala	Åsele
Haparanda	Ragunda	Älvdalen
Hällefors	Robertsfors	Älvsbyn
Härjedalen	Skinnskatteberg	Östhammar
Jokkmokk	Sollefteå	Överkalix
Kalix	Sorsele	Övertorneå
Kinda	Storuman	
Kiruna	Strömstad	
Kramfors	Strömsund	

---

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

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift<sup>45</sup>

*dels* att 3 a, 4 och 7 §§ ska upphöra att gälla,

*dels* att 1, 3 och 6 §§ ska ha följande lydelse,

*dels* att det i lagen ska införas en bilaga av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

Fastighetsavgift ska, i den utsträckning som framgår av 3 och 3 a §§, 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 eller tomtmark för småhus. Avgift ska inte betalas för fastighet som året före det kalenderår då beslutet om slutlig skatt ska fattas inte varit avgiftspliktig enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

1 §<sup>46</sup>

Fastighetsavgift ska, i den utsträckning som framgår av 2 a och 3 §§, betalas för sådana fastigheter som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, ägarlägenhetsenhet, *flerbostadshusenhet* eller lantbruksenhet om det på lantbruksenheten finns vad som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhus eller tomtmark för småhus. Avgift ska inte betalas för fastighet som året före det kalenderår då beslutet om slutlig skatt ska fattas inte varit avgiftspliktig enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

3 §<sup>47</sup>

*Nuvarande lydelse*

Fastighetsavgiften per kalenderår är för år 2008  
*a) för sådan del av småhusenhet som avser småhus som är uppfört samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxe-*

<sup>45</sup> Senaste lydelse av 3 a § 2009:1410.

<sup>46</sup> Senaste lydelse 2011:1422.

<sup>47</sup> Senaste lydelse 2010:1298.



ringsenhet 6 000 kronor per sådant småhus, dock högst 0,75 procent av byggnadsvärdet och markvärdet,

b) för småhus på lantbruksenhet som är uppfört samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet 6 000 kronor per sådant 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,

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 småhus, fastighetsavgiften per bostadslägenhet och fastighetsavgiften per värderingsenhet för ägarlägenhet till fastighetsavgiften för 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 kronotal så att öretal faller bort.

Med inkomstbasbelopp avses inkomstbasbeloppet enligt 58 kap. 26 och 27 §§ socialförsäkringsbalken.

#### *Föreslagen lydelse*

*Fastighetsavgiftens storlek ska särskiljas för olika kommungrupper. Kommungruppsindelningen framgår av bilagan till denna lag.*

Fastighetsavgiften per kalenderår är för år 2015

a) för värderingsenhet som avser småhus som är uppfört  
35 kronor per kvadratmeter boarea i Region 1, dock högst 5 400 kronor eller 300 kvadratmeter,

25 kronor per kvadratmeter boarea i Region 2, dock högst 5 400 kronor eller 300 kvadratmeter och

16 kronor per kvadratmeter boarea i Region 3, dock högst 5 400 kronor eller 300 kvadratmeter,

för värderingsenhet som avser tomtmark som hör till småhus som är uppfört är fastighetsavgiften

2,95 kronor per kvadratmeter tomtareal i Region 1, dock högst 4 600 kronor eller 3 000 kvadratmeter,

1,40 kronor per kvadratmeter tomtareal i Region 2, dock högst 4 600 kronor eller 3 000 kvadratmeter,

0,55 kronor per kvadratmeter tomtareal i Region 3, dock högst 4 600 kronor eller 3 000 kvadratmeter,

b) för värderingsenhet som avser flerbostadshus som är uppfört samt värderingsenhet som avser tomtmark som hör till flerbostadshus som är uppfört

19,50 kronor per kvadratmeter boarea för bostäder i Region 1, fördelat lika mellan mark och byggnad,

17,30 kronor per kvadratmeter boarea för bostäder i Region 2, fördelat lika mellan mark och byggnad och

11,20 kronor per kvadratmeter boarea för bostäder i Region 3, fördelat lika mellan mark och byggnad,

c) för värderingsenhet som avser ägarlägenhet som är uppförd samt värderingsenhet som avser tomtmark som hör till ägarlägenhet som är uppförd

19,50 kronor per kvadratmeter boarea för bostäder i Region 1, fördelat lika mellan mark och byggnad,

17,30 kronor per kvadratmeter boarea för bostäder i Region 2, fördelat lika mellan mark och byggnad och

11,20 kronor per kvadratmeter boarea för bostäder i Region 3, fördelat lika mellan mark och byggnad.

För år 2016 och senare kalenderår uppgår fastighetsavgiften per kvadratmeter för småhus, fastighetsavgiften per kvadratmeter för flerbostadshus, fastighetsavgiften per kvadratmeter för ägarlägenhet, fastighetsavgiften per kvadratmeter för tomtmark samt fastighetsavgiftens högsta belopp till fastighetsavgiften för år 2015 ökad eller minskad med ett belopp motsvarande inkomstbasbeloppets förändring mellan år 2015 och det aktuella kalenderåret uttryckt i procent med två decimaler. Avgiften per kvadratmeter avrundas till hela tiotal öre. Avgiftens högsta belopp avrundas till hela kronor.

Med inkomstbasbelopp avses inkomstbasbeloppet enligt 58 kap. 26 och 27 §§ socialförsäkringsbalken.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

6 §<sup>48</sup>

Om det beräknade värdeåret för en sådan byggnad på en fastighet som innehåller bostäder är året före det fastighetstaxeringsår som föregått det kalenderår då beslutet om slutlig skatt ska fattas, 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 det kalenderår då beslutet om slutlig skatt ska fattas, om ny fastighetstaxering då hade företagits.

Ingen fastighetsavgift tas ut för bostadsbyggnad för kalenderåret närmast efter nybyggnadsåret och de fyra följande kalenderåren. För de därpå följande fem kalenderåren tas halv fastighetsavgift ut. Samma avgiftsminskning ska gälla för tomtmark som hör till sådan byggnad om byggnaden och tomtmarken ingår i samma taxeringsenhet.

Om det på en värderingsenhet för tomtmark finns flera värderingsenheter för småhus som är uppförda ska tomtmarken anses höra till det eller de småhus som fastighetsavgiften inte har minskats för eller, om avgiften har minskats för samtliga småhus, det eller de småhus som har lägst grad av minskning.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014 och tillämpas första gången på fastighetsavgift för kalenderåret 2015.

2. Vid tillämpning av 6 § första stycket ska den som för kalenderåret 2014 är berättigad till hel eller halv minskning av fastighetsavgift enligt den bestämmelsens lydelse före den 1 januari 2015, och som skulle ha varit berättigad till fortsatt minskning för kalenderåret 2015, vara berättigad till hel eller halv minskning av

<sup>48</sup> Senaste lydelse 2011:1422

den kommunala fastighetsavgiften enligt vad som skulle ha gällt i fråga om minskning av fastighetsskatt enligt 6 § första stycket i dess äldre lydelse.

*Bilaga***Kommungruppsindelning**


---

<b>Region 1</b>		
Ale	Lomma	Svedala
Alingsås	Lund	Södertälje
Botkyrka	Malmö	Tjörn
Burlöv	Mölnadal	Trelleborg
Danderyd	Nacka	Tyresö
Ekerö	Nykvarn	Täby
Göteborg	Nynäshamn	Upplands Väsby
Haninge	Partille	Upplands-Bro
Huddinge	Salem	Vallentuna
Härryda	Sigtuna	Vaxholm
Järfälla	Sollentuna	Vellinge
Kungsbacka	Solna	Vårgårda
Kungälv	Staffanstorps	Värmdö
Kävlinge	Stenungsund	Öckerö
Lerum	Stockholm	Österåker
Lidingö	Sundbyberg	

---

<b>Region 2</b>		
Alvesta	Kalmar	Skellefteå
Aneby	Karlsborg	Sotenäs
Arboga	Karlshamn	Storfors
Arvika	Karlskoga	Strängnäs
Askersund	Karlskrona	Sundsvall
Avesta	Karlstad	Surahammar
Bengtstors	Katrineholm	Svalöv
Bjuv	Kil	Svenljunga
Boden	Klippan	Säffle
Bollebygd	Knivsta	Säter
Bollnäs	Kristianstad	Sävsjö
Borgholm	Kristinehamn	Söderhamn
Borlänge	Krokom	Söderköping
Borås	Kumla	Sölvesborg
Boxholm	Kungsör	Tanum
Bromölla	Köping	Tibro

Båstad	Laholm	Tidaholm
Degerfors	Landskrona	Tierp
Eda	Laxå	Timrå
Eksjö	Lekeberg	Tomelilla
Emmaboda	Leksand	Torsås
Enköping	Lessebo	Tranemo
Eskilstuna	Lidköping	Tranås
Eslöv	Lilla Edet	Trollhättan
Essunga	Lindesberg	Trosa
Fagersta	Linköping	Töreboda
Falkenberg	Ljungby	Uddevalla
Falköping	Ljusnarsberg	Ulricehamn
Falun	Ludvika	Umeå
Finspång	Luleå	Uppsala
Flen	Lysekil	Vadstena
Forshaga	Mariestad	Vaggeryd
Färgelanda	Mark	Valdemarsvik
Gagnef	Markaryd	Vara
Gislaved	Mjölby	Varberg
Gnesta	Motala	Vetlanda
Gnosjö	Mullsjö	Vimmerby
Gotland	Munkedal	Vingåker
Grums	Munkfors	Vänersborg
Grästorp	Mönsterås	Vännäs
Gävle	Mörbylånga	Värnamo
Götene	Nora	Västervik
Habo	Norberg	Västerås
Hallsberg	Nordanstig	Växjö
Hallstahammar	Norrköping	Ydre
Halmstad	Norrtälje	Ystad
Hammarö	Nybro	Åmål
Heby	Nyköping	Åstorp
Hedemora	Nässjö	Åtvidaberg
Helsingborg	Olofström	Älmhult
Herrljunga	Orust	Älvkarleby
Hjo	Osby	Ängelholm
Hofors	Oskarshamn	Ödeshög
Hudiksvall	Ovanåker	Örebro
Hultsfred	Oxelösund	Örkelljunga
Hylte	Perstorp	Örnsköldsvik
Håbo	Piteå	Östersund

Härnösand	Ronneby	Östra Göinge
Hässleholm	Rättvik	
Höganäs	Sala	
Högsby	Sandviken	
Hörby	Simrishamn	
Höör	Sjöbo	
Jönköping	Skara	

---

**Region 3**


---

Arjeplog	Ljusdal	Sunne
Arvidsjaur	Lycksele	Tingsryd
Berg	Malung-Sälen	Torsby
Bjurholm	Malå	Uppvidinge
Bräcke	Mellerud	Vansbro
Dals-Ed	Mora	Vilhelmina
Dorotea	Nordmaling	Vindeln
Filipstad	Norsjö	Ånge
Gullspång	Ockelbo	Åre
Gällivare	Orsa	Årjäng
Hagfors	Pajala	Åsele
Haparanda	Ragunda	Älvdalen
Hällefors	Robertsfors	Älvsbyn
Härjedalen	Skinnskatteberg	Östhammar
Jokkmokk	Sollefteå	Överkalix
Kalix	Sorsele	Övertorneå
Kinda	Storuman	
Kiruna	Strömstad	
Kramfors	Strömsund	

---

## 5 Förslag till lag om ändring i lagen (1979:417) om utdebitering och utbetalning av skatt vid ändring i rikets indelning i kommuner och landsting

Härigenom föreskrivs att det i lagen (1979:417) om utdebitering och utbetalning av skatt vid ändring i rikets indelning i kommuner och landsting ska införas en ny paragraf, 2 a §, av följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### *2 a §*

*Om en kommuns område har ändrats eller en ny kommun bildats ska från och med det avgiftsår då indelningsändringen träder i kraft fastighetsavgiftsmedel enligt 4 § andra stycket lagen (1965:269) med särskilda bestämmelser om kommuns och annan menighets utdebitering av skatt, m.m. beräknas med hänsyn tagen till den förändring av det avgiftspliktiga fastighetsbeståndet i kommunen som indelningsändringen medfört.*

*Med avgiftspliktigt fastighetsbestånd avses de fastigheter för vilka fastighetsavgift tagits ut enligt Skatteverkets beslut om slutlig skatt enligt 56 kap. 2 § skatteförfarandelagen (2011:1244) året före det avgiftsår då indelningsändringen träder i kraft.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.



## 6 Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 1, 8, 9 och 15 §, 19 kap. 3, 11, 12 och 21 §§, 21 kap. 12 §, 45 kap. 4 och 21 §§ samt 47 kap. 5 § inkomstskattelagen (1999:1229)<sup>49</sup> ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 2 kap.

#### 1 §<sup>50</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:

-----	-----
fission i 37 kap. 5 §	fission i 37 kap. 5 §
fordringsrätt i 48 kap. 3 och 4 §§	<i>flerbostadshusenhet i 15 §</i> fordringsrätt i 48 kap. 3 och 4 §§
-----	-----
livförsäkringsföretag i 39 kap. 2 §	livförsäkringsföretag i 39 kap. 2 §
lågbeskattade inkomster i 39 a kap. 5–8 §§	<i>lokalhusenhet i 15 §</i> lågbeskattade inkomster i 39 a kap. 5–8 §§
-----	-----

<sup>49</sup> Lagen omtryckt 2008:803.

<sup>50</sup> Senaste lydelse 2011:1272.

8 §<sup>51</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 som fritidsbostad.

Med privatbostad avses också 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.

9 §<sup>52</sup>

Ett sådant småhus i utlandet som motsvarar ett småhus på en lantbruksenhet räknas inte som privatbostad annat än vid tillämpningen av 45 kap. 33 § och 47 kap.

*Ett sådant småhus på en lantbruksenhet som är inrättat till bostad åt fler än två familjer räknas inte som privatbostad.*

Om ägaren begär det räknas ett småhus på en lantbruksenhet inte som privatbostad, om småhuset har *en storlek* om minst 400 kvadratmeter och nybyggnadsår före år 1930. *Med storlek avses detsamma som i 8 kap. 3 §*

Om ägaren begär det räknas ett småhus på en lantbruksenhet inte som privatbostad, om småhuset har minst 380 kvadratmeter *boarea* och nybyggnadsår före år 1930.

<sup>51</sup> Senaste lydelse 2009:107.

<sup>52</sup> Senaste lydelse 2006:1520.

*fastighetstaxeringslagen*  
(1979:1152).

15 §<sup>53</sup>

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

Med småhus, småhusenhet, ägarlägenhet, ägarlägenhetsenhet, *flerbostadshusenhet*, *lokalhusenhet*, industrienhet, lantbruksenhet och taxeringsenhet avses hus, fastigheter och enheter av de slag som avses i fastighetstaxeringslagen (1979:1152). *Med hyreshusenhet avses en enhet av det slag som avses i 4 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen i dess lydelse före den 1 januari 2014.*

Med taxeringsvärde avses det värde som fastställs enligt fastighetstaxeringslagen.

## 19 kap.

3 §<sup>54</sup>

En delägare i ett andelshus får inte dra av utgifter för reparation och underhåll av andelshuset omedelbart till den del hans andel av utgifterna överstiger hans andel av *tio* procent av fastighetens *taxeringsvärde* vid utgången av beskattningsåret.

En delägare i ett andelshus får inte dra av utgifter för reparation och underhåll av andelshuset omedelbart till den del hans andel av utgifterna överstiger hans andel av *sju och en halv* procent av fastighetens *marknadsvärde* vid utgången av beskattningsåret.

Av 13 § framgår att utgifter som enligt första stycket inte får dras av omedelbart ska räknas in i anskaffningsvärdet.

11 §<sup>55</sup>

Om en byggnad förvärvas tillsammans med den mark som den ligger på, anses så stor del av ersättningen för fastigheten avse

Om en byggnad förvärvas tillsammans med den mark som den ligger på, anses så stor del av ersättningen för fastigheten avse

<sup>53</sup> Senaste lydelse 2009:107.

<sup>54</sup> Senaste lydelse 2011:1256.

<sup>55</sup> Senaste lydelse 2008:335.

byggnaden som *det värde* för byggnaden som *fastställts vid fastighetstaxeringen* utgör av fastighetens hela *taxeringsvärde*. *Har något taxeringsvärde inte fastställts, ska beräkningen göras med tillämpning av bestämmelserna för fastighetstaxering.*

Ingår sådana industritillbehör som avses i 2 kap. 3 § jordabalken i förvärvet, ska *den del* av ersättningen som avser dessa räknas bort före beräkningen enligt första stycket.

Om det belopp som avser byggnaden enligt beräkningen i första stycket även omfattar byggnadsinventarier, utgörs anskaffningsvärdet för byggnaden av beloppet minskat med ersättningen för dessa inventarier.

byggnaden som *marknadsvärdet* för byggnaden utgör av fastighetens hela *marknadsvärde vid förvärvet*.

Ingår sådana industritillbehör som avses i 2 kap. 3 § jordabalken i förvärvet, ska *de delar* av ersättningen *respektive marknadsvärdet* som avser dessa räknas bort före beräkningen enligt första stycket.

#### 12 §<sup>56</sup>

Anskaffningsvärdet för byggnaden ska justeras om den del av ersättningen för fastigheten som enligt beräkningen i 11 § avser annat än byggnaden och byggnadsinventarierna mera avsevärt över- eller understiger värdet av mark, skog, naturtillgångar, särskilda förmåner m.m. som förvärvas.

Har fastigheten del i en samfällighet som är en särskild taxeringsenhet, ska fastighetens andel av samfällighetens *taxeringsvärde* beaktas vid beräkningen enligt 11 §, om inkomsterna i samfälligheten beskattas hos delägarna.

Har fastigheten del i en samfällighet som är en särskild taxeringsenhet, ska fastighetens andel av samfällighetens *marknadsvärde* beaktas vid beräkningen enligt 11 §, om inkomsterna i samfälligheten beskattas hos delägarna.

#### 21 §

En konstruktion för vilken ett byggnadsvärde fastställts *vid fastighetstaxeringen* hänförs till byggnadsinventarier, om kon-

En konstruktion för vilken ett byggnadsvärde *har fastställts eller skulle ha fastställts vid tillämpning av fastighetstaxeringslagen* i

<sup>56</sup> Senaste lydelse 2007:1419.

struktionen helt eller delvis utgör en maskin eller ett redskap. *dess lydelse före den 1 januari 2014 hänförs till byggnadsinventarier, om konstruktionen helt eller delvis utgör en maskin eller ett redskap.*

### 21 kap.

#### 12 §<sup>57</sup>

Om en fastighet förvärvas genom köp, byte eller på liknande sätt, anses som anskaffningsvärde så stor del av ersättningen för fastigheten som den del av fastighetens *taxeringsvärde* som avser skogsbruket utgör av hela *taxeringsvärdet* vid förvärvet. Till skogsbruket räknas produktiv skogsmark med växande skog och sådana markanläggningar som används eller behövs för skogsbruk.

Om en fastighet förvärvas genom köp, byte eller på liknande sätt, anses som anskaffningsvärde så stor del av ersättningen för fastigheten som den del av fastighetens *marknadsvärde* som avser skogsbruket utgör av hela *marknadsvärdet* vid förvärvet. Till skogsbruket räknas produktiv skogsmark med växande skog och sådana markanläggningar som används eller behövs för skogsbruk.

### 45 kap.

#### 4 §<sup>58</sup>

Avyttras två eller flera taxeringsenheter och har dessa tidigare under innehavet ingått i samma taxeringsenhet, ska beräkningen göras som om de vid avyttringen fortfarande var en enda taxeringsenhet, om den skattskyldige begär det. I fråga om en taxeringsenhet som delvis har ingått i den tidigare taxeringsenheten, ska första meningen tillämpas om mer än 50 procent av enhetens *taxeringsvärde* vid avyttringen avser den del som har ingått i den tidigare taxe-

Avyttras två eller flera taxeringsenheter och har dessa tidigare under innehavet ingått i samma taxeringsenhet, ska beräkningen göras som om de vid avyttringen fortfarande var en enda taxeringsenhet, om den skattskyldige begär det. I fråga om en taxeringsenhet som delvis har ingått i den tidigare taxeringsenheten, ska första meningen tillämpas om mer än 50 procent av enhetens *marknadsvärde* vid avyttringen avser den del som har ingått i den tidigare taxe-

<sup>57</sup> Senaste lydelse 2010:1531.

<sup>58</sup> Senaste lydelse 2007:1419.

ringsenheten.

ringsenheten.

*Om en flerbostadshusenhet och en lokalhusenhet helt eller delvis omfattar samma fastighet ska beräkningen göras som om de var en enda taxeringsenhet, om den skattskyldige begär det.*

#### 21 §

Om delavyttringen gäller en eller ett fåtal tomter som är avsedda att bebyggas med bostadshus och försäljningspriset understiger *tio* procent av fastighetens *taxeringsvärde*, får omkostnadsbeloppet för den avyttrade fastighetsdelen utan särskild utredning beräknas till en krona per kvadratmeter. Omkostnadsbeloppet får dock inte beräknas till högre belopp än ersättningen.

Om delavyttringen gäller en eller ett fåtal tomter som är avsedda att bebyggas med bostadshus och försäljningspriset understiger *sju och en halv* procent av fastighetens *marknadsvärde*, får omkostnadsbeloppet för den avyttrade fastighetsdelen utan särskild utredning beräknas till en krona per kvadratmeter. Omkostnadsbeloppet får dock inte beräknas till högre belopp än ersättningen.

#### 47 kap.

##### 5 §<sup>59</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,
3. småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet,
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.

<sup>59</sup> Senaste lydelse 2009:107.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014 och tillämpas första gången på beskattningsår som börjar den 1 januari 2015.

2. 21 kap. 12 § tillämpas i sin äldre lydelse på fastigheter som förvärvats före den 1 januari 2015.

## 7 Förslag till lag om ändring i lagen (2008:826) om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift

Härigenom föreskrivs att 4 § lagen (2008:826) om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

Med reduktionsfastighet avses en småhusenhet eller ett småhus som är inrättat till bostad åt en eller två familjer med tillhörande tomtmark på en lantbruksenhet, där ägaren varit bosatt hela beskattningsåret.

Den avgiftsskyldige anses bosatt på den fastighet där han eller hon rätteligen ska vara folkbokförd.

### *Föreslagen lydelse*

4 §<sup>60</sup>

Med reduktionsfastighet avses en småhusenhet eller ett småhus med tillhörande tomtmark på en lantbruksenhet, där ägaren varit bosatt hela beskattningsåret.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014 och tillämpas första gången vid beslut om slutlig skatt för beskattningsår som börjar den 1 januari 2015.

---

<sup>60</sup> Senaste lydelse 2011:1424.



## **8 Förslag till lag om utbetalning till kommuner av fastighetsavgiftsmedel 2015–2017**

Härigenom föreskrivs följande.

**1 §** En kommun har rätt att varje år under tiden 2015–2017 av staten uppbära fastighetsavgiftsmedel med ett belopp som motsvarar vad kommunen uppburit i fastighetsavgiftsmedel under 2014.

**2 §** Utbetalning ska göras av Skatteverket på det sätt som närmare föreskrivs i 4 § fjärde stycket lagen (1965:269) med särskilda bestämmelser om kommuns och annan menighets utdebitering av skatt, m.m.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.

## 9 Förslag till lag om ändring i lagen (1933:269) om ägfred

Härigenom föreskrivs att 4 kap. 38 § lagen (1933:269) om ägfred ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 4 kap.

#### 38 §

*Har* i laga ordning bestämts om skyldighet att hålla stängsel eller att hålla betesmark inhägnad och i ett för betesbruk ordnat skick, och *varder* fastighet, som *skyldigheten* helt eller delvis *åligger*, sedermera delad eller sammanlagd med annan fastighet, *äge envar*, vars rätt är därav beroende, *fordra* sådan jämkning av skyldigheten, som enligt denna lag är påkallad med hänsyn till delningen eller sammanläggningen. Intill dess frågan härom avgjorts *svare*, där delning skett, de nybildade fastigheterna gemensamt för skyldigheten i förhållande till varje fastighets taxeringsvärde.

*Inträda eljest*, sedan fråga om stängselskyldighet eller betesreglering blivit i laga ordning *avgjord*, sådana ändrade förhållanden, som på frågan *synnerligen inverka*, *äge envar* sakägare påkalla frågans återupptagande.

*Om det* i laga ordning *har* bestämts om skyldighet att hålla stängsel eller att hålla betesmark inhägnad och i ett för betesbruk ordnat skick, och *en* fastighet, som helt eller delvis *omfattas av denna skyldighet*, sedermera *blir* delad eller sammanlagd med *en* annan fastighet, *får var och en*, vars rätt är därav beroende, *begära* sådan jämkning av skyldigheten, som enligt denna lag är påkallad med hänsyn till delningen eller sammanläggningen. Intill dess frågan härom avgjorts *svarar*, där delning skett, de nybildade fastigheterna gemensamt för skyldigheten i förhållande till varje fastighets taxeringsvärde. *Saknas taxeringsvärde för fastigheten tillämpas i stället ett värde motsvarande 75 procent av marknadsvärdet.*

*Inträder annars*, sedan *en* fråga om stängselskyldighet eller betesreglering blivit *avgjord* i laga ordning, sådana ändrade förhållanden, som *synnerligen inverkar* på frågan, *har varje* sakägare rätt att påkalla frågans återupptagande.

*Dock må* fråga om stängselskyldighet *ej ånyo upptagas*, förrän tio år förflutit från det frågan slutligen avgjordes, med mindre stängselskyldighet för fastighet förklarats *icke* äga rum men fastighetens ägor därefter nyttjas till betning, som medför behov av stängsel, eller fastighets andel i stängsel bestämts lägre än som med hänsyn till sedermera inträdda förhållanden bör enligt 3 § första stycket *gälla*. *Ej* heller *må*, sedan betesreglering i laga ordning ägt rum, fråga väckas, att rätt att nyttja regleringsområdet till gemensamt bete *skall* tillkomma de fastigheter, regleringen angått, eller någon av dem.

*En* fråga om stängselskyldighet *får dock inte tas upp på nytt*, förrän tio år förflutit från det att frågan slutligen avgjordes, med mindre *än att* stängselskyldighet för fastighet förklarats *inte* äga rum men fastighetens ägor därefter nyttjas till betning, som medför behov av stängsel, eller *att* fastighets andel i stängsel bestämts lägre än som med hänsyn till sedermera inträdda förhållanden bör *gälla* enligt 3 § första stycket. *Inte* heller *får*, sedan betesreglering i laga ordning ägt rum, fråga väckas *om* att rätt att nyttja regleringsområdet till gemensamt bete *ska* tillkomma de fastigheter *som* regleringen angått eller någon av dem.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.

## 10 Förslag till lag om ändring i lagen (1933:359) angående vad med fastighets taxeringsvärde i vissa fall skall förstås

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1933:359) angående vad med fastighets taxeringsvärde i vissa fall skall förstås<sup>61</sup> dels att rubriken till lagen ska ha följande lydelse, dels att lagen ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

**Lag angående vad med fastighets taxeringsvärde i vissa fall skall förstås**

Är enligt vad därom finnes stadgat för fastighet gällande särskilt uppskattningsvärde, skall vad i lag eller författning föreskrives om fastighets taxeringsvärde såsom grund för beräkning av belopp, intill vilket in-teckning i fastighet må godkännas såsom säkerhet vid utlåning eller såsom täckning för fonder eller inlåning, i stället gälla om det särskilda uppskattningsvärdet.

### *Föreslagen lydelse*

**Lag om vad som i vissa fall ska förstås med fastighets taxeringsvärde**

Om det för en fastighet finns ett gällande särskilt uppskattningsvärde, ska vad som i lag eller annan författning föreskrives om fastighets taxeringsvärde som grund för beräkning av belopp, intill vilket in-teckning i fastighet får godkännas som säkerhet vid utlåning eller som täckning för fonder eller inlåning, i stället gälla om det särskilda uppskattningsvärdet. I fråga om särskilt uppskattningsvärde som fastställts med tillämpning av sådana normeringstal som anges i 2 a § lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet används 75 procent av uppskattningsvärdet.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.

---

<sup>61</sup> Senaste lydelse 1980:961.

## 11 Förslag till lag om ändring i föräldrabalken

Härigenom föreskrivs att 13 kap. 5 § och 14 kap. 5 § föräldrabalken ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 13 kap.

#### 5 §<sup>62</sup>

Den omyndiges tillgångar får utan samtycke av överförmyndaren placeras i

1. skuldförbindelser som har utfärdats eller garanterats av stat eller kommun,

2. skuldförbindelser som har utfärdats av Svenska skeppshypotekskassan eller av en bank eller av ett kreditmarknadsföretag enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse eller av ett utländskt bankföretag eller ett annat utländskt kreditinstitut som är underkastat en offentlig reglering som väsentligen stämmer överens med den som gäller för banker eller andra kreditinstitut här i landet, med undantag för förlagsbevis eller andra skuldförbindelser som medför rätt till betalning först efter utfärdarens övriga fordringsägare, eller

3. andelar i en värdepappersfond som avses i lagen (2004:46) om investeringsfonder eller i ett utländskt fondföretag som är underkastat en offentlig reglering som väsentligen stämmer överens med den som gäller för värdepappersfonder här i landet.

Den omyndiges tillgångar får vidare utan överförmyndarens samtycke lånas ut mot säkerhet av panträtt på grundval av inteckning i fast egendom inom sextio procent av det senast fastställda taxeringsvärdet.

Den omyndiges tillgångar får vidare utan överförmyndarens samtycke lånas ut mot säkerhet av panträtt på grundval av inteckning i fast egendom inom sextio procent av det senast fastställda taxeringsvärdet. *Saknas taxeringsvärde för fastigheten tillämpas i stället ett värde motsvarande 75 procent av marknadsvärdet.*

<sup>62</sup> Senaste lydelse 2011:454.

**14 kap.****5 §<sup>63</sup>**

Den enskildes tillgångar får utan samtycke av överförmyndaren placeras i

1. skuldförbindelser som har utfärdats eller garanterats av stat eller kommun,

2. skuldförbindelser som har utfärdats av Svenska Skeppshypotekskassan eller av en bank eller av ett kreditmarknadsföretag enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse eller av ett utländskt bankföretag eller ett annat utländskt kreditinstitut som är underkastat en offentlig reglering som väsentligen stämmer överens med den som gäller för banker eller andra kreditinstitut här i landet, med undantag för förlagsbevis eller andra skuldförbindelser som medför rätt till betalning först efter utfärdarens övriga fordringsägare, eller

3. andelar i en värdepappersfond som avses i lagen (2004:46) om investeringsfonder eller i ett utländskt fondföretag som är underkastat en offentlig reglering som väsentligen stämmer överens med den som gäller för värdepappersfonder här i landet.

Den enskildes tillgångar får vidare utan överförmyndarens samtycke lånas ut mot säkerhet av panträtt på grundval av in-teckning i fast egendom inom sextio procent av det senast fastställda taxeringsvärdet.

Den enskildes tillgångar får vidare utan överförmyndarens samtycke lånas ut mot säkerhet av panträtt på grundval av in-teckning i fast egendom inom sextio procent av det senast fastställda taxeringsvärdet. *Saknas taxeringsvärde för fastigheten tillämpas i stället ett värde motsvarande 75 procent av marknadsvärdet.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.

---

<sup>63</sup> Senaste lydelse 2011:454.

## 12 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 10 §, 7 kap. 16 § och 20 kap. 10 § jordabalken ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 6 kap.

#### 10 §<sup>64</sup>

Ansvar för in-teckning som beviljats i flera fastigheter vilar på var och en av fastigheterna till det belopp som faller på fastig-heten efter förhållandet mellan dennas särskilda värde och sam-manlagda värdet av alla fastig-heterna. Som fastighets värde gäller därvid taxeringsvärdet för året innan in-teckningen söktes eller, om särskilt taxeringsvärde då *ej* fanns för fastigheten, det taxeringsvärde som *därefter* först fastställes. Om någon av fastig-heterna *skall* säljas utmättningsvis och taxeringsvärde som angivits nu *icke* finns för var och en av fastigheterna, gäller de värden som *åsätts* fastigheterna enligt 12 kap. utskökningsbalken.

Ansvar för in-teckning som beviljats i flera fastigheter vilar på var och en av fastigheterna till det belopp som faller på fastig-heten efter förhållandet mellan dennas särskilda värde och sam-manlagda värdet av alla fastig-heterna. Som fastighets värde gäller därvid taxeringsvärdet för året innan in-teckningen söktes eller, om särskilt taxeringsvärde då *inte* fanns för fastigheten, det taxeringsvärde som först *fast-ställs därefter*. Om någon av fastigheterna *ska* säljas utmättningsvis och taxeringsvärde som angivits nu *inte* finns för var och en av fastigheterna, gäller de värden som *fastställs* för fastig-heterna enligt 12 kap. utskökningsbalken. *Har någon av fastig-heterna undantagits från värde-ring enligt 7 kap. 16 § första stycket 1 fastighetstaxeringslagen (1979:1152) gäller som fastighe-tens värde 75 procent av fastighe-tens särskilda uppskattningsvärde enligt lagen (1971:171) om sär-*

<sup>64</sup> Senaste lydelse 1981:784.

*skilt uppskattningsvärde på fastighet eller, om uppskattningsvärde saknas, 75 procent av ett marknadsvärde beräknat med tillämpning av sådana normeringstal som anges i 2 a § sistnämnda lag.*

Kan borgenär *ej* erhålla betalning ur köpeskillingen för intecknad fastighet med det belopp för vilket fastigheten svarar enligt första stycket, svarar de övriga fastigheterna för återstoden av beloppet med fördelning efter där angivna grunder. Kan ur någon av dessa fastigheter betalning *ej* erhållas för dess andel i återstoden, fördelas bristen på samma sätt mellan de återstående fastigheterna.

Kan borgenär *inte* erhålla betalning ur köpeskillingen för intecknad fastighet med det belopp för vilket fastigheten svarar enligt första stycket, svarar de övriga fastigheterna för återstoden av beloppet med fördelning efter där angivna grunder. Kan ur någon av dessa fastigheter betalning *inte* erhållas för dess andel i återstoden, fördelas bristen på samma sätt mellan de återstående fastigheterna.

## 7 kap.

### 16 §<sup>65</sup>

Efter exekutiv försäljning av fastighet gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. ut-sökningsbalken eller rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll. Är fastigheten taxerad som *hyreshusenhet*, gäller dock upplåtelser som avser hyra av en bostadslägenhet med obestäm-d hyrestid och som grundar sig på en skriftlig handling alltid mot den nye ägaren, om hyres-gästen har tillträtt lägenheten

Efter exekutiv försäljning av fastighet gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättig-hetens bestånd enligt 12 kap. ut-sökningsbalken eller rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll. Är fastigheten taxerad som *flerbostadsbusenhet*, gäller dock upplåtelser som avser hyra av en bostadslägenhet med obestäm-d hyrestid och som grundar sig på en skriftlig handling alltid mot den nye ägaren, om hyresgästen har tillträtt lägen-

<sup>65</sup> Senaste lydelse 1990:1387.



före den exekutiva försäljningen.

Bestämmelser om verkan av underlåtenhet att uppsäga arrende- eller hyresavtal som enligt första stycket *ej* gäller mot ny ägare finns i 12 kap. utsökningsbalken.

heten före den exekutiva försäljningen.

Bestämmelser om verkan av underlåtenhet att uppsäga arrende- eller hyresavtal som enligt första stycket *inte* gäller mot ny ägare finns i 12 kap. utsökningsbalken.

## 20 kap.

### 10 §<sup>66</sup>

Kan den som påstår sig ha förvärvat fast egendom inte ge in sin fångeshandling eller är hans eller hennes fångeshandling bristfällig, ska inskrivningsmyndigheten på hans eller hennes begäran sätta ut ett sammanträde för utredning av äganderätten till fastigheten (lagfartssammanträde). Ett sådant sammanträde ska även sättas ut, om det begärs av den som enligt 4 § får söka lagfart på föregående ägares förvärv och dennes fångeshandling inte kan ges in eller är bristfällig.

En ansökan om lagfartssammanträde ska vara skriftlig och innehålla en redogörelse för vad som sökanden vet om förvärvet och om anledningen till att fångeshandlingen inte kan ges in eller att den är bristfällig. I sist angivna fall ska fångeshandlingen ges in. Sökanden ska vidare ge in *intyg om vad Skatteverkets beslut om fastighetstaxering utvisar om äganderätten under de tio åren närmast före ansökan och den skriftliga utredning i övrigt som kan finnas tillgänglig. I 10 a § finns bestämmelser om särskilda åtgärder för att inhämta utredning.*

En ansökan om lagfartssammanträde ska vara skriftlig och innehålla en redogörelse för vad som sökanden vet om förvärvet och om anledningen till att fångeshandlingen inte kan ges in eller att den är bristfällig. I sist angivna fall ska fångeshandlingen ges in. Sökanden ska vidare ge in den skriftliga utredning *om äganderätten som kan finnas tillgänglig. Finns det ett eller flera beslut om fastighetstaxering under de tio åren närmast före ansökan ska intyg om vad dessa beslut utvisar om äganderätten ges in. I 10 a § finns bestämmelser om särskilda åtgärder för att inhämta utredning.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.

---

<sup>66</sup> Senaste lydelse 2008:153.

### 13 Förslag till lag om ändring i lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet

*dels* att 1–3 och 5 §§ ska ha följande lydelse,

*dels* att det i lagen ska införas en ny paragraf, 2 a §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### 1 §<sup>67</sup>

Särskilt uppskattningsvärde för fastighet fastställs enligt denna lag.

Sådant värde får fastställas för

1) *fastighet* på vilken *verkställd* ny-, till- eller ombyggnad efter den tidpunkt, som det för fastigheten senast fastställda taxeringsvärdet avsett, *eller*

2) *fastighet* som ändrats eller nybildats genom fastighetsbildning om särskilt taxeringsvärde *ej finnes* fastställt för det område fastigheten omfattar, eller

3) *fastighet* som undantagits från skatte- och avgiftsplikt enligt 3 kap. fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

Sådant värde får fastställas för *fastighet*

1) på vilken ny-, till- eller ombyggnad *har skett* efter den tidpunkt, som det för fastigheten senast fastställda taxeringsvärdet avsett,

2) som ändrats eller nybildats genom fastighetsbildning om särskilt taxeringsvärde *inte finns* fastställt för det område fastigheten omfattar, eller

3) som undantagits från skatte- och avgiftsplikt enligt 3 kap. *eller från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1* fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

#### 2 §<sup>68</sup>

Vid *fastställelse* av särskilt uppskattningsvärde tillämpas de grunder som enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152) gäller

Vid *fastställande* av särskilt uppskattningsvärde tillämpas de grunder som enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152) gäller

<sup>67</sup> Senaste lydelse 2007:1415.

<sup>68</sup> Senaste lydelse 1980:960.

för *åsättande* av taxeringsvärde. Uppskattningen *skall* ske med hänsyn till fastighetens beskaffenhet vid den tidpunkt då uppskattningen äger rum.

för *fastställande* av taxeringsvärde *eller sådana normeringstal som anges i 2 a §*. Uppskattningen *ska* ske med hänsyn till fastighetens beskaffenhet vid den tidpunkt då uppskattningen äger rum.

#### 2 a §

*För sådan egendom som undantas från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1 fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska Lantmäteriet fastställa normeringstal. Med normeringstal avses schabloniserade värden att användas för att beräkna marknadsvärdet för fastigheter.*

#### 3 §<sup>69</sup>

Behörig att *påkalla* *åsättande* av särskilt uppskattningsvärde är den som är ägare av fastigheten. *Som ägare anses även den som enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) skall anses som ägare.*

Behörig att *ansöka om fastställande* av särskilt uppskattningsvärde är den som är ägare av fastigheten *eller enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska anses som ägare.*

*Behöriga att i övriga fall ansöka om fastställande av särskilt uppskattningsvärde är myndigheter.*

#### 5 §

Skatteverket upprättar så snart det kan ske förslag till särskilt uppskattningsvärde och översänder förslaget till sökanden för yttrande inom viss tid *vid äventyr att ärendet ändå*

Skatteverket upprättar så snart det kan ske förslag till särskilt uppskattningsvärde och översänder förslaget till sökanden för yttrande inom viss tid. *Om sökanden är en myndighet*

<sup>69</sup> Senaste lydelse 1994:1913.

*slutligen avgörs.*

*enligt 3 § andra stycket, ska även ägaren till fastigheten ges möjlighet att yttra sig över förslaget.*

Skatteverket *har rätt att* vid ärendets handläggning anlita biträde av sakkunnig.

Skatteverket *får* vid ärendets handläggning anlita biträde av sakkunnig.

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.
  2. 1, 2, 3 och 5 §§ tillämpas i sina nya lydelse efter den 31 december 2014.
  3. Normeringstal enligt 2 a § ska fastställas första gången för år 2015.

## 14 Förslag till lag om ändring i lagen (1975:417) om sambruksföreningar

Härigenom föreskrivs att 15 § lagen (1975:417) om sambruksföreningar ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 15 §<sup>70</sup>

Bestämmelserna i 10 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om sambruksföreningar med följande undantag:

1. Hänvisningen i 10 kap. 1 § första stycket till 4 kap. *skall* i stället avse bestämmelserna om lösen av andelar i 9 § denna lag.

2. Bestämmelsen i 10 kap. 2 § ekonomiska föreningar gäller inte.

3. Vid tillämpningen av bestämmelserna i 10 kap. 6 § första stycket lagen om ekonomiska föreningar *skall* bland skulderna *ej* inräknas gäld för vilken föreningen har lämnat säkerhet av panträtt på grundval av inteckning i jordbruksfastighet inom sextio procent av det senast fastställda taxeringsvärdet. Vad som har sagts nu gäller i tillämpliga delar i fråga om annan egendom, vilken enligt bestämmelse som meddelas av regeringen får anses erbjuda motsvarande säkerhet.

1. Hänvisningen i 10 kap. 1 § första stycket till 4 kap. *ska* i stället avse bestämmelserna om lösen av andelar i 9 § denna lag.

2. andra stycket lagen om ekonomiska föreningar gäller inte.

3. Vid tillämpningen av bestämmelserna i 10 kap. 6 § första stycket lagen om ekonomiska föreningar *ska* bland skulderna *inte* inräknas gäld för vilken föreningen har lämnat säkerhet av panträtt på grundval av inteckning i jordbruksfastighet inom sextio procent av det senast fastställda taxeringsvärdet. *Saknas taxeringsvärde för fastigheten tillämpas i stället ett värde motsvarande 75 procent av marknadsvärdet.* Vad som har sagts nu gäller i tillämpliga delar i fråga om annan egendom, vilken enligt bestämmelse som meddelas av regeringen får anses erbjuda motsvarande säkerhet.

<sup>70</sup> Senaste lydelse 1987:671.

4. Vad som sägs i 10 kap. 6 § fjärde stycket lagen om ekonomiska föreningar beträffande belopp, som har tagits upp under rubriken Avsatt till pensioner, *skall* gälla även i den mån sådant belopp täcks av kreditförsäkring i svensk försäkringsanstalt eller utländsk försäkringsanstalt som har rätt att driva rörelse här i riket.

4. Vad som sägs i 10 kap. 6 § fjärde stycket lagen om ekonomiska föreningar beträffande belopp, som har tagits upp under rubriken Avsatt till pensioner, *ska* gälla även i den mån sådant belopp täcks av kreditförsäkring i svensk försäkringsanstalt eller utländsk försäkringsanstalt som har rätt att driva rörelse här i riket.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.

## 15 Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 3 § utsökningsbalken ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 12 kap.

#### 3 §

Utmätt fastighet *skall* beskrivas och värderas så snart det är lämpligt med hänsyn till det fortsatta förfarandet. Tillbehör *skall* anges i beskrivningen och värderas för sig i den mån det är påkallat med hänsyn till deras värde eller av annan orsak.

Om fastighet som är intecknad gemensamt med annan fastighet *skall* säljas och särskilt taxeringsvärde saknas för någon av fastigheterna, *skall* var och en av dem värderas.

Utmätt fastighet *ska* beskrivas och värderas så snart det är lämpligt med hänsyn till det fortsatta förfarandet. Tillbehör *ska* anges i beskrivningen och värderas för sig i den mån det är påkallat med hänsyn till deras värde eller av annan orsak.

Om fastighet som är intecknad gemensamt med annan fastighet *ska* säljas och särskilt taxeringsvärde saknas för någon av fastigheterna, *ska* var och en av dem värderas. *Har någon av fastigheterna undantagits från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1 fastighetstaxeringslagen (1979:1152) gäller som fastighetens särskilda uppskattningsvärde enligt lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet eller, om uppskattningsvärde saknas, 75 procent av ett marknadsvärde beräknat med tillämpning av sådana normeringstal som anges i 2 a § sistnämnda lag.*

Vid behov får sakkunnig person anlitas för beskrivning och värdering.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.



## 16 Förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs att 1 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 1 §<sup>71</sup>

Enligt denna lag har hyresgäster rätt att genom en förening förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Rätten till förvärv gäller fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller, om egendomen hyrs ut för något annat ändamål än fritidsändamål, som småhusenhet. Rätten till förvärv gäller fast egendom som är taxerad som *hyreshusenhet* eller, om egendomen hyrs ut för något annat ändamål än fritidsändamål, som småhusenhet.

Rätten till förvärv gäller fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller, om egendomen hyrs ut för något annat ändamål än fritidsändamål, som småhusenhet. Rätten till förvärv gäller fast egendom som är taxerad som *flerbostadshusenhet eller lokalhusenhet* eller, om egendomen hyrs ut för något annat ändamål än fritidsändamål, som småhusenhet.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014 och tillämpas i fråga om fastighetsförvärv som görs efter den 31 december 2014.

---

<sup>71</sup> Senaste lydelse 2002:99.

## 17 Förslag till lag om ändring i lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter

Härigenom föreskrivs att 9 § lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 9 §<sup>72</sup>

Vid köp av fast egendom bestäms värdet enligt 8 § genom att köpeskillingen jämförs med taxeringsvärdet för året närmast före det år då ansökan om lagfart beviljas. Det högsta av dessa värden anses som egendomens värde.

Saknas särskilt taxeringsvärde för det i första stycket angivna året görs jämförelsen istället med det värde som inskrivningsmyndigheten, med ledning av intyg av sakkunnig annan utredning, bedömer att egendomen hade vid tidpunkten för upprättandet av den handling på vilken förvärvet grundas.

Ingår i egendomen sådana tillhör till fastighet som avses i 2 kap. 3 § jordabalken *skall* till taxeringsvärdet läggas värdet av dessa tillhör.

Om det finns särskilda skäl, *skall* Skatteverket på begäran av inskrivningsmyndigheten värdera egendomen i sådana fall som avses i andra eller tredje stycket eller 11 §.

Saknas särskilt taxeringsvärde för det i första stycket angivna året görs jämförelsen istället med det värde som inskrivningsmyndigheten, med ledning av *normeringstal enligt 2 a § lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet*, intyg av sakkunnig eller annan utredning bedömer att egendomen hade vid tidpunkten för upprättandet av den handling på vilken förvärvet grundas.

Ingår i egendomen sådana tillhör till fastighet som avses i 2 kap. 3 § jordabalken *ska* till taxeringsvärdet läggas värdet av dessa tillhör.

Om det finns särskilda skäl, *ska* Skatteverket på begäran av inskrivningsmyndigheten värdera egendomen i sådana fall som avses i andra eller tredje stycket eller 11 §.

<sup>72</sup> Senaste lydelse 2005:153.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014 och tillämpas i fråga om förvärv som görs efter den 31 december 2014.

## 18 Förslag till lag om ändring i lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 2 §<sup>73</sup>

Om en arrendator har intresse av att utöva sin förvävrätt, får han anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Vid bostadsarrende får en intresseanmälan göras endast om det på arrendestället finns ett sådant bostadshus som avses i 10 kap. 1 § jordabalken *och huset har åsatts taxeringsvärde.*

Till anmälan *skall* fogas arrendeavtalet i original eller bestyrkt kopia. *Avser anmälan ett bostadsarrende, skall till anmälan dessutom fogas bevis om att bostadshuset har åsatts taxeringsvärde.*

Om en arrendator har intresse av att utöva sin förvävrätt, får han anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Vid bostadsarrende får en intresseanmälan göras endast om det på arrendestället finns ett sådant bostadshus som avses i 10 kap. 1 § jordabalken.

Till anmälan *ska* fogas arrendeavtalet i original eller bestyrkt kopia.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.

---

<sup>73</sup> Senaste lydelse 2000:247.

## 19 Förslag till lag om ändring i lagen (1998:527) om det statliga personadressregistret

Härigenom föreskrivs att 4 § lagen (1998:527) om det statliga personadressregistret ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 4 §<sup>74</sup>

SPAR får innehålla uppgifter om personer som är folkbokförda i landet och personer som har tilldelats personnummer enligt 18 b § folkbokföringslagen (1991:481). SPAR får även innehålla uppgifter om personer som har tilldelats samordningsnummer, om det inte råder osäkerhet om personernas identitet. Följande uppgifter får anges:

- |  |  |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. namn,</li> <li>2. person- eller samordningsnummer,</li> <li>3. födelseid,</li> <li>4. adress,</li> <li>5. folkbokföringsort,</li> <li>6. födelsehemort,</li> <li>7. svenskt medborgarskap,</li> <li>8. make eller vårdnadshavare,</li> <li>9. avregistrering från folkbokföringen på grund av dödsfall, med angivande av tidpunkt, eller avregistrering av annan anledning,</li> <li>10. summan av fastställd förvärvsinkomst och inkomst av kapital, dock lägst noll kronor,</li> <li>11. ägare av småhusenhet eller lantbruksenhet med småhus på tomtmark samt uppgift om kommun (belägenhet), <i>och</i></li> <li>12. <i>taxeringsvärde för småhusenhet.</i></li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>10. summan av fastställd förvärvsinkomst och inkomst av kapital, dock lägst noll kronor, <i>och</i></li> <li>11. ägare av småhusenhet eller lantbruksenhet med småhus på tomtmark samt uppgift om kommun (belägenhet).</li> </ol> |
|--|--|

<sup>74</sup> Senaste lydelse 2011:1391.

På begäran av en registrerad ska det i SPAR också anges att uppgifter om denne inte får behandlas vid urvalsdragningar enligt 3 § 2 för direktreklam.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.

## 20 Förslag till lag om ändring i lagen (2009:1053) om förmögenhet vid beräkning av vissa förmåner

Härigenom föreskrivs att 7 § lagen (2009:1053) om förmögenhet vid beräkning av vissa förmåner ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 7 §

Privatbostadsfastighet ska tas upp till *taxeringsvärdet*. Om fastigheten innehas med tomträtt ska den tas upp till den del av *taxeringsvärdet* som avser byggnad.

*Privatbostadsfastighet utomlands ska tas upp till 75 procent av marknadsvärdet.*

Privatbostadsrätt ska tas upp till ett värde som motsvarar medlemmens eller delägarens andel i föreningens eller bolagets behållna förmögenhet. Denna förmögenhet bestäms med utgångspunkt i *taxeringsvärdet* på föreningens eller bolagets fastighet och med hänsyn till föreningens eller bolagets övriga tillgångar och skulder.

Privatbostadsfastighet ska tas upp till *75 procent av marknadsvärdet*. Om fastigheten innehas med tomträtt ska den tas upp till den del av *värdet* som avser byggnad.

Privatbostadsrätt ska tas upp till ett värde som motsvarar medlemmens eller delägarens andel i föreningens eller bolagets behållna förmögenhet. Denna förmögenhet bestäms med utgångspunkt i *75 procent av marknadsvärdet* på föreningens eller bolagets fastighet och med hänsyn till föreningens eller bolagets övriga tillgångar och skulder.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014 och tillämpas på förmåner som avser tid efter den 31 december 2014.

# Författningsförslag Förenkling

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

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979:1152)<sup>1</sup>

*dels* att 17 kap. 3–6 §§, 18 kap. 2, 3 a, 8, 10, 12, 23, 26 §§, 29–40 §§ och 44 §, 19 kap. 2 och 5 §§ samt 20 kap. 2 a, 3 och 11 §§,

*dels* att rubrikerna närmast före 17 kap. 3 och 4 §§ ska utgå,

*dels* att 2 kap. 2 och 4 §§, 5 kap. 4 §, 6 kap. 2 §, 7 kap. 3 och 16 §§, 8 kap. 3 och 4 §§, 10 kap. 2 §, 12 kap. 1, 2 och 3 §§, 13 kap. 3 §, 14 kap. 3 §, 16 kap. 3, 4, 4 a och 8 §§, 17 kap. 2 och 7 §§, 18 kap. 1, 2 a, 3, 6, 9, 9 a, 15, 22, 24, 27, 42 och 43 §§, 19 kap. 1, 3, 7, 9 och 10 §§, 20 kap. 2, 3 a, 5 a, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16 och 19 §§, 2, 21 kap. 3, 4, 5, 6, 8 och 10 §§, 22 kap. 2 §, 25 kap. 6 §, 26 kap. 2, 3 och 4 §§, 28 kap. 4 § ska ha följande lydelse,

*dels* att det i lagen ska införas elva nya paragrafer, 18 kap. 1 a, 1 b, 1 c, 2, 23, 42 a, och 47 §§, 20 kap. 3 och 18 a §§ samt 21 kap. 3 a §, av följande lydelse.

---

<sup>1</sup> Senaste lydelse av

17 kap. 3 § 1993:1193	18 kap. 22 § 2003:650	18 kap. 36 § 1981:280
17 kap. 3 a–g §§ 2011:1248	18 kap. 23 § 2003:650	18 kap. 37 § 1981:280
17 kap. 4 § 2003:650	18 kap. 26 § 1993:1193	18 kap. 38 § 2003:650
17 kap. 5 § 2003:650	18 kap. 29 § 2003:650	18 kap. 39 § 1981:280
17 kap. 6 § 1993:1193	18 kap. 30 § 2009:793	18 kap. 40 § 1981:280
18 kap. 2 § 1988:1283	18 kap. 31 § 1981:280	18 kap. 44 § 1993:1193
18 kap. 3 a § 2004:279	18 kap. 32 § 2009:793	19 kap. 2 § 2003:650
18 kap. 8 § 2003:650	18 kap. 33 § 2009:793	19 kap. 5 § 2008:535
18 kap. 10 § 2003:650	18 kap. 34 § 1981:280	20 kap. 3 § 1993:1193
18 kap. 12 § 20001:1218	18 kap. 35 § 1981:280	rubriken närmast före 17 kap. 3 § 1993:1193 rubriken närmast före 17 kap. 4 § 1993:1193.



**2 kap.****2 §<sup>2</sup>***Nuvarande 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, produktiv skogsmark eller skogligt impediment.*

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, 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.*

---

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2012:89.

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.				
	<i>Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk.</i>				
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.				
Special- byggnad	Med specialbyggnad avses				
	<table> <tr> <td data-bbox="336 804 453 871">Försvars- byggnad</td> <td data-bbox="544 804 987 1010">Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad ska utgöra försvarsbyggnad.</td> </tr> </table>	Försvars- byggnad	Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad ska utgöra försvarsbyggnad.		
Försvars- byggnad	Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad ska utgöra försvarsbyggnad.				
	<table> <tr> <td data-bbox="336 1048 504 1115">Kommunikationsbyggnad</td> <td data-bbox="544 1048 987 1249">Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditjonsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="544 1288 987 1523">Byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Trafikverkets, Teracom Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet.</td> </tr> </table>	Kommunikationsbyggnad	Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditjonsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.		Byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Trafikverkets, Teracom Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet.
Kommunikationsbyggnad	Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditjonsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.				
	Byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Trafikverkets, 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 samt gasturbin och annan byggnad som används för att upprätthålla balansen i elsystemet.
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, <i>åldringsvård</i> 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 stats-

	bidrag och - skola vars undervisning står under statlig tillsyn.
Ecklesiastik- byggnad	Kyrka eller annan byggnad som an- vänds för religiös verksamhet.  Krematorium och annan byggnad som används för begravningsverk- samhet.
Allmän byggnad	Byggnad som tillhör staten, kom- mun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvalt- ning, 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.

*Föreslagen lydelse*

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

Småhus	Byggnad som är inrättad till bostad åt <i>ett</i> eller två <i>hushåll</i> . Till sådan byggnad ska höra komplementhus såsom garage, förråd, <i>överloppsbyggnad</i> och annan mindre byggnad.  Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme kan inte utgöra småhus.
Ägar- lägenhet	Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet och som är inrättad till bostad åt <i>ett</i> enda <i>hushåll</i> .

Hyreshus	Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre <i>hushåll</i> eller till kontor, butik, 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 <i>ett</i> enda <i>hushåll</i> . Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till ett tredimensionellt fastighetsutrymme ska utgöra hyreshus.		
Ekonomi- byggnad	Byggnad som <i>används i yrkesmässig näringsverksamhet och som är inrättad för en användning i jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, samt även växthus och djurstall som används i yrkesmässig näringsverksamhet utan att det finns någon anknytning till jord- eller skogsbruk.</i>		
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.		
Special- byggnad	Med specialbyggnad avses		
	<table> <tr> <td data-bbox="791 1216 922 1283">Försvars- byggnad</td> <td data-bbox="999 1216 1461 1429">Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad ska utgöra försvarsbyggnad.</td> </tr> </table>	Försvars- byggnad	Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad ska utgöra försvarsbyggnad.
Försvars- byggnad	Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad ska utgöra försvarsbyggnad.		
	<table> <tr> <td data-bbox="791 1496 922 1563">Kommunikationsbyggnad</td> <td data-bbox="999 1496 1461 1594">Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionsbyggnad, vänthall, godsmagasin, repara-</td> </tr> </table>	Kommunikationsbyggnad	Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionsbyggnad, vänthall, godsmagasin, repara-
Kommunikationsbyggnad	Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionsbyggnad, vänthall, godsmagasin, repara-		

tionsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.

Byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Trafikverkets, 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 samt gasturbin och annan byggnad som används för att upprätthålla balansen i elsystemet.
- 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, *särskilda boendeformer för äldre enligt 5 kap. 5 § andra stycket socialtjänstlagen (2001:453)* eller omsorger om psy-

	kiskt 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>- skola som anordnas av staten</li> <li>- skola som anordnas med statsbidrag och</li> <li>- skola vars undervisning står under statlig tillsyn.</li> </ul>
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>3</sup>*Nuvarande 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 (2010:900), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket.

---

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2010:907.



Täktmark	Mark för vilken täktillstånd enligt 9 kap. miljöbalken, förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd eller lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet 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 plöja.
Produktiv skogsmark	Skogsmark som enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke per hektar och år.
Skogligt impediment	Improduktiv skogsmark samt träd- och buskmark. Med improduktiv skogsmark avses skogsmark som inte är produktiv skogsmark. Med skogsmark samt träd- och buskmark avses detsamma som i 2 och 2 a §§ skogsvårdslagen (1979:429).
Övrig mark	Mark som inte ska 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 100 000 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 *fem* 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 (2010:900), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket.

Täktmark	Mark för vilken täktillstånd enligt 9 kap. miljöbalken, förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd eller lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet 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 plöja.
Produktiv skogsmark	Skogsmark som enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke per hektar och år.

Skogligt impediment	Improduktiv skogsmark samt träd- och buskmark.  Med improduktiv skogsmark avses skogsmark som inte är produktiv skogsmark. Med skogsmark samt träd- och buskmark avses detsamma som i 2 och 2 a §§ skogsvårdslagen (1979:429).
Övrig mark	Mark som inte ska utgöra något av de tidigare nämnda ägoslagen.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***5 kap.**4 §<sup>4</sup>

Marknadsvärdet *skall* bestämmas med hänsyn till *det genomsnittliga* prisläget *under andra året (nivååret)* före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering av taxeringsenheten sker.

Köpeskilling för fastighetsförsäljningar från *år före nivååret* som används för att bestämma marknadsvärdet *skall* korrigeras med hänsyn till prisutvecklingen till och med *nivååret*.

Marknadsvärdet *ska* bestämmas med hänsyn till prisläget *den 1 april (nivåtidpunkt) året* före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering av taxeringsenheten sker.

Köpeskilling för fastighetsförsäljningar från *tidigare datum än nivåtidpunkten* som används för att bestämma marknadsvärdet *ska* korrigeras med hänsyn till prisutvecklingen till och med *nivåtidpunkten*.

**6 kap.**2 §<sup>5</sup>

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

Varje småhus, ägarlägenhet, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad och övrig byggnad med värde av minst 100 000 kronor ska utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i 3 eller 5 §.

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

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2012:89.

Komplementhus på småhusenhet 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.

Småhus, hyreshus, industribyggnader och övriga byggnader vilkas värde inte uppgår till 100 000 kronor, ska ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest värdefulla byggnadens värde inte till 100 000 kronor ska samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.

### 3 §<sup>6</sup>

Är ett hyreshus inrättat för både bostäder och lokaler *skall* bostadsdelen och lokaldelen utgöra skilda värderingsenheter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorerna lägenhetstyp och ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

Är en industribyggnad som värderats med ledning av en avkastningsberäkning inrättad för mer än en lokaltyp *skall* delar som hänförs till olika lokaltyper utgöra skilda värderingsenheter. Särskild värderingsenhet behöver dock inte bildas för en lokaltyp som omfattar mindre än tio procent av byggnadens totala yta och mindre än 250 kvadratmeter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande

Är ett hyreshus inrättat för bostäder och/eller *studentrum i korridor och lokaler ska de olika delarna* utgöra skilda värderingsenheter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorerna lägenhetsyp och ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

Är en industribyggnad som värderats med ledning av en avkastningsberäkning inrättad för mer än en lokaltyp *ska* delar som hänförs till olika lokaltyper utgöra skilda värderingsenheter. Särskild värderingsenhet behöver dock inte bildas för en lokaltyp som omfattar mindre än tio procent av byggnadens totala yta och mindre än 250 kvadratmeter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande

<sup>6</sup> Senaste lydelse 2001:546.

värdefaktorerna lokaltyp, standard och ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

Indelning av hyreshus och industribyggnad i två eller flera värderingsenheter får även ske om det underlättar värderingen.

## 7 kap.

### 3 §<sup>7</sup>

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.

Värdefaktorer, som särskilt ska beaktas vid riktvärdets bestämmande, ska, utom såvitt avser de under punkterna 1–6 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

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

2. Hyra för hyreshus och ägarlägenhet.

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

4. Årligt uttag av täktmark.

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

6. *Virkesförråd för löv- och barrträd.*

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 klassindelingsdata.

<sup>7</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

16 §<sup>8</sup>

För egendom som anges i punkterna 1–6 *skall* inte bestämmas något värde

1. byggnad eller byggnader inom samma tomt, om byggnadsbeståndets sammanlagda taxeringsvärde *ej* skulle uppgå till 50 000 kronor

2. övrig mark och vattentäckt område som inte är täktmark

3. markanläggning som används för sådant ändamål som avses i 3 kap.

4. egendom som avses i 2 kap. 3 § jordabalken

5. aggregat tillhörande kondenskraftverk som inte varit i drift under året före taxeringsåret eller som varaktigt tagits ur drift

6. outbyggd fallrätt för vilken det inte finns tillstånd till utbyggnad.

För egendom som anges i punkterna 1–6 *ska* inte bestämmas något värde

1. byggnad eller byggnader inom samma tomt, om byggnadsbeståndets sammanlagda taxeringsvärde *inte* skulle uppgå till 100 000 kronor

## 8 kap.

3 §<sup>9</sup>*Nuvarande lydelse*

Inom varje värdeområde *skall* riktvärde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Storlek Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets *boutrymmen och biutrymmen*.

Ålder Åldern *ger uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd. Denna* bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, *omfattningen av tillbyggnader och sådana ombyggnader som innebär en utökning av boutrymme samt tidpunkten för dessa.*

*Åldersklassen för småhus med en ålder motsvarande högst 20 år får inte göras större än att den motsvarar 5 år.*

Standard Standarden bestäms med hänsyn till småhusets bygg-

<sup>8</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

<sup>9</sup> Senaste lydelse 2001:546.

nadsmaterial och utrustning.

*För ett nybyggt småhus skall det finnas minst femton standardklasser.*

Byggnads-  
kategori Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus.

Fastighets-  
rättsliga  
förhållanden Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om den värderingsenhet för tomtmark på vilken småhuset ligger utgör självständig fastighet eller inte.

*Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte om värderingsenheten är belägen inom ett område med byggnader av likartad karaktär som ligger i en grupp och som har uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod (grupphusområde).*

Småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet *skall* jämföras med småhus som ligger på tomtmark som utgör självständig fastighet. Om det på en lantbruksenhet finns endast ett småhus, anses det utgöra brukningscentrum. Om det finns flera småhus på en lantbruksenhet, utgör det värdefullaste småhuset brukningscentrum, såvida inte annat visas.

Värde-  
ordning Med värdeordning avses *husets* ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

#### *Föreslagen lydelse*

Inom varje värdeområde *ska* riktvärde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Storlek Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets *boarea och biarea*.

Ålder Åldern bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår.

Standard	Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning.
Byggnadskategori	Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus.
Fastighetsrättsliga förhållanden	Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om den värderingsenhet för tomtmark på vilken småhuset ligger utgör självständig fastighet eller inte.  Småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet <i>ska</i> jämföras med småhus som ligger på tomtmark som utgör självständig fastighet. Om det på en lantbruksenhet finns endast ett småhus, anses det utgöra brukningscentrum. Om det finns flera småhus på en lantbruksenhet, utgör det värdefullaste småhuset brukningscentrum, såvida inte annat visas.
Värdeordning	Med värdeordning avses <i>småhusets</i> ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*4 §<sup>10</sup>

Värdefaktorn standard anges genom antalet standardpoäng för småhuset.

Till grund för standardpoängen *skall* ligga en poängberäkning för vart och ett av fem huvudområden avseende småhusets byggnadsmaterial och utrustning. Huvudområdena är exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig interiör. För varje huvudområde anges en delsumma *som i särskilda fall kan jämkas*.

Till grund för standardpoängen *ska* ligga en poängberäkning för vart och ett av fem huvudområden avseende småhusets byggnadsmaterial och utrustning. Huvudområdena är exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig interiör. För varje huvudområde anges en delsumma.

<sup>10</sup> Senaste lydelse 2001:546.



9 kap.  
3 §<sup>11</sup>

*Nuvarande lydelse*

Inom varje värdeområde ska riktvärden bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Lägenhetstyp	Lägenhetstyp bestäms med hänsyn till om värderingsenhet är inrättad för bostäder eller lokaler. För bostäder ska dessutom antal bostadslägenheter bestämmas. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som är avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad.
Hyra	Med hyra avses <i>bruksvärdehyra</i> för bostäder och marknadsmässig hyra för lokaler. Hyran ska för värderingsenhet bestämmas med hänsyn till den genomsnittliga hyresnivån under <i>det andra</i> året före taxeringsåret.
Ålder	Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid. Värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter ska samma värdeår bestämmas för dessa.

*Föreslagen lydelse*

Inom varje värdeområde ska riktvärden bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Lägenhetstyp	Lägenhetstyp bestäms med hänsyn till om värderingsenhet är inrättad för bostäder eller lokaler. För bostäder ska dessutom antal bostadslägenheter
--------------	---

---

<sup>11</sup> Senaste lydelse 2007:1416.

bestämmas. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som är avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. *Studentrum i korridor ska anges särskilt.*

**Hyra** Med hyra avses *genomsnittlig bruksvärdeshyra* för bostäder och marknadsmässig hyra för lokaler. *Om den genomsnittliga bruksvärdeshyran i värdeområdet avviker med mer än 15 procent från den faktiska bruksvärdeshyran ska värderingen i stället grundas på den faktiska bruksvärdeshyran.* Hyran ska för värderingsenhet bestämmas med hänsyn till den genomsnittliga hyresnivån under året före taxeringsåret.

**Ålder** Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid. Värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter ska samma värdeår bestämmas för dessa.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**10 kap.**

2 §<sup>12</sup>

Som riktvärde för en värderingsenhet avseende ett djurstall för nötkreatur som är *byggt under åren 1990–1999, är av normal beskaffenhet och har en storlek av 701–800 kvadratmeter* får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Som riktvärde för en värderingsenhet avseende djurstall för nötkreatur som är av normalbeskaffenhet får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

<sup>12</sup> Senaste lydelse 2004:279.

## 12 kap.

1 §<sup>13</sup>

Riktvärde för tomtmark för småhus *skall* utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark *eller, om det finns särskilda skäl, värdet av en kvadratmeter tomtmark.*

Riktvärdet för tomtmark för hyreshus, industribyggnad eller övrig byggnad *skall* utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark.

Värdet av en kvadratmeter byggrätt avseende tomtmark för hyreshus och värdet av en kvadratmeter tomtmark *eller byggrätt* avseende tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad, får anges endast med värden i en fastställd värdeserie.

För värdering av tomtmark på en elproduktionsenhet gäller bestämmelserna i 15 kap.

Riktvärde för tomtmark för småhus *ska* utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark.

Riktvärdet för tomtmark för hyreshus, industribyggnad eller övrig byggnad *ska* utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark.

Värdet av en kvadratmeter byggrätt avseende tomtmark för hyreshus och värdet av en kvadratmeter tomtmark avseende tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad, får anges endast med värden i en fastställd värdeserie.

För värdering av tomtmark på en elproduktionsenhet gäller bestämmelserna i 15 kap.

2 §<sup>14</sup>

Riktvärdet *skall* bestämmas med utgångspunkt i att tomtmarken kan bebyggas omedelbart.

Riktvärdet *ska* bestämmas med utgångspunkt i att tomtmarken kan bebyggas omedelbart. *För tomtmark till småhus ska värdet av tomtanläggningar inte beaktas.*

<sup>13</sup> Senaste lydelse 2003:1201.

<sup>14</sup> Senaste lydelse 1988:544.

3 §<sup>15</sup>  
*Nuvarande lydelse*

Riktvärden för tomtmark för småhus *skall* inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av värd faktorerna storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden samt, om särskilda skäl föreligger, typ av bebyggelse och närhet till strand.

Med de olika värdefaktorerna förstås:

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Storlek                          | Med storlek avses tomtmarkens areal.  |
| Vatten och avlopp                | Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp.                   |
| Fastighetsrättsliga förhållanden | Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmark utgör självständig fastighet eller inte. |

*Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att värderingsenheten kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte om värderingsenheten är belägen inom ett område med byggnader av likartad karaktär som ligger i en grupp och som har uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod (grupphusområde).*

Med värderingsenhet som utgör självständig fastighet *skall* jämföras värderingsenhet på vilken det finns småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet.

- |                   |  |
|-------------------|--|
| Typ av bebyggelse | Med typ av bebyggelse avses om värderingsenheten för tomtmarken är bebyggd med eller avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus. Värderingsenhet för tomtmark som ingår i lantbruksenhet och på vilken dess brukningscentrum är beläget <i>skall</i> anses vara bebyggd med friliggande småhus. |
|-------------------|--|

---

<sup>15</sup> Senaste lydelse 2001:546.

Närhet till strand Med närhet till strand avses tomtmarkens läge i förhållande till strand. Värdefaktorn *skall* indelas i minst tre och högst sju klasser varav en klass *skall* utgöra strand, en eller flera klasser strandnära och en klass inte strand eller strandnära.

*Föreslagen lydelse*

Riktvärden för tomtmark för småhus *ska* inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av värdefaktorerna storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden samt, om särskilda skäl föreligger, typ av bebyggelse och närhet till strand.

Med de olika värdefaktorerna förstås:

Storlek Med storlek avses tomtmarkens areal.

Vatten och avlopp Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp.

Fastighetsrättsliga förhållanden Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmark utgör självständig fastighet eller inte.

Med värderingsenhet som utgör självständig fastighet *ska* jämföras värderingsenhet på vilken det finns småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet.

Typ av bebyggelse Med typ av bebyggelse avses om värderingsenheten för tomtmarken är bebyggd med eller avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus. Värderingsenhet för tomtmark som ingår i lantbruksenhet och på vilken dess brukningscentrum är beläget *ska* anses vara bebyggd med friliggande småhus.

Närhet till strand Med närhet till strand avses tomtmarkens läge i förhållande till strand. Värdefaktorn *ska* indelas i minst tre och högst sju klasser varav en klass *ska* utgöra strand, en eller flera klasser strandnära och en klass inte strand eller strandnära.

## 13 kap.

3 §<sup>16</sup>*Nuvarande lydelse*

Inom varje värdeområde *skall* riktvärden för åker bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Storlek Med storlek avses åkermarkens areal.

Beskaffenhet Med beskaffenhet avses åkermarkens produktionsförmåga och brukningsförhållanden.

För värdefaktorn beskaffenhet *skall* finnas tre eller fem klasser, där mittklassen svarar mot genomsnittlig beskaffenhet inom värdeområdet.

*Värdeskillnaden mellan högsta och lägsta klass får för åkermark, som är tillfredsställande dränerad genom självdränering eller äldre täckdikning, uppgå till högst 40 procent av värdet av åkermark av genomsnittlig beskaffenhet. Värdeskillnaden mellan två intilliggande klasser får dock uppgå till högst 6 000 kronor per hektar.*

Dränering Åkermarkens dränering bestäms av befintliga täckdikningars och huvudavloppts beskaffenhet samt av markens behov av dränering.

För värdefaktorn dränering *skall* finnas högst tre klasser.

*Föreslagen lydelse*

Inom varje värdeområde *ska* riktvärden för åker bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Storlek Med storlek avses åkermarkens areal.

Beskaffenhet Med beskaffenhet avses åkermarkens produktions-

---

<sup>16</sup> Senaste lydelse 2004:279.

förmåga och bruksförhållanden.

För värdefaktorn beskaffenhet *ska* finnas tre eller fem klasser, där mittklassen svarar mot genomsnittlig beskaffenhet inom värdeområdet.

Dränering Åkermarkens dränering bestäms av befintliga täckdikningars och huvudavloppts beskaffenhet samt av markens behov av dränering.

För värdefaktorn dränering *ska* finnas högst tre klasser.

#### 14 kap.

##### 3 §<sup>17</sup>

##### *Nuvarande lydelse*

Inom varje värdeområde ska riktvärden för produktiv skogsmark med växande skog bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer, om inte annat framgår av andra stycket.

Storlek Med storlek avses den produktiva skogsmarkens areal.

Bonitet Med bonitet avses den produktiva skogsmarkens virkesproducerande förmåga.

Kostnad Kostnaden bestäms med hänsyn till de väsentligaste kostnads- och kvalitetsfaktorer som påverkar värdet av virkesproduktionen.

Om fler än en kostnadsklass förekommer ska anges vilken klass som svarar mot genomsnittlig kostnadsklass för värdeområdet.

Virkesförråd barrträd Med virkesförråd barrträd avses virkesförrådet av barrträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. *För virkesförråd upp till 200 skogskubikmeter får klasserna*

<sup>17</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

*ej göras större än 10 skogskubikmeter.*

Virkesförråd  
lövträd Med virkesförråd lövträd avses virkesförrådet av lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För virkesförråd upp till 200 skogskubikmeter får klasserna inte göras större än 10 skogskubikmeter.

För taxeringsenhet vars areal av produktiv skogsmark understiger 30 hektar ska dock riktvärdena bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.

Storlek Med storlek avses den produktiva skogsmarkens areal.

Virkesförråd Med virkesförråd avses summan av virkesförråden av barrträd och lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För värdefaktorn virkesförråd ska det finnas högst nio klasser.

#### *Föreslagen lydelse*

Inom varje värdeområde ska riktvärden för produktiv skogsmark med växande skog bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer, om inte annat framgår av andra stycket.

Storlek Med storlek avses den produktiva skogsmarkens areal.

Bonitet Med bonitet avses den produktiva skogsmarkens virkesproducerande förmåga.

Kostnad Kostnaden bestäms med hänsyn till de väsentligaste kostnads- och kvalitetsfaktorer som påverkar värdet av virkesproduktionen.

Om fler än en kostnadsklass förekommer ska anges vilken klass som svarar mot genomsnittlig kostnadsklass för värdeområdet.

Virkesförråd  
barrträd Med virkesförråd barrträd avses virkesförrådet av barrträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter.



Virkesförråd    Med virkesförråd lövträd avses virkesförrådet av lövträd    lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter.

För taxeringsenhet vars areal av produktiv skogsmark understiger 30 hektar ska dock riktvärdena bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.

Storlek    Med storlek avses den produktiva skogsmarkens areal.

Virkesförråd    Med virkesförråd avses summan av virkesförråden av barrträd och lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För värdefaktorn virkesförråd ska det finnas högst nio klasser.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**16 kap.**

3 §<sup>18</sup>

Ny taxering av taxeringsenhet *skall* ske om under löpande taxeringsperiod taxeringsenhetens värde ökat *eller minskat* genom sådan förändring i enhetens fysiska beskaffenhet att åsatt taxeringsvärde på grund av förändringen bör *ändras* med minst en *femtedel*, dock minst 25 000 kronor. Ny taxering *skall* dock alltid ske om kostnader som har uppgått till minst *en miljon* kronor har lagts ned på taxeringsenheten *eller, för värderingsenhet med småhus och, i förekommande fall, därtill hörande tomtmark, om det sammanlagda värdet av småhuset och tomtmarken på grund av förändringen* bör *höjas eller sänkas* med minst

Ny taxering av taxeringsenhet *ska* ske om under löpande taxeringsperiod taxeringsenhetens värde ökat genom sådan förändring i enhetens fysiska beskaffenhet att åsatt taxeringsvärde på grund av förändringen bör *höjas* med minst en *tredjedel* *eller, för industri-, täkt- och elproduktionsenhet, minst en femtedel*, dock minst 250 000 kronor. Ny taxering *ska* dock alltid ske om kostnader som har uppgått till minst *två miljoner* kronor har lagts ned på taxeringsenheten. Ny taxering *ska också* ske om under löpande taxeringsperiod taxeringsenhetens värde genom förändringar i den fysiska beskaffenheten *minskat* med minst en

<sup>18</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

100 000 kronor.

Oavsett vad som nu har sagts *skall* ny taxering ske om bebyggelse skett på taxeringsenhet, som förut varit obebyggd, eller bebyggelsen på en förut bebyggd taxeringsenhet rivits, brunnit ned eller förts bort.

Vid bedömning om ny taxering *skall* ske på grund av minskning i en taxeringsenhets värde genom skogsavverkning eller annan förändring i fråga om skogsbeståndet *skall* hänsyn tas även till den värdeökning som den återstående skogen undergått på grund av tillväxt under den löpande taxeringsperioden.

*femtedel, dock minst 50 000 kronor.*

Oavsett vad som nu har sagts *ska* ny taxering ske om bebyggelse skett på taxeringsenhet, som förut varit obebyggd, eller bebyggelsen på en förut bebyggd taxeringsenhet rivits, brunnit ned eller förts bort. *Ny taxering ska också ske av en byggnad som är taxerad som under uppförande om byggnaden har färdigställts.*

Vid bedömning om ny taxering *ska* ske på grund av minskning i en taxeringsenhets värde genom skogsavverkning eller annan förändring i fråga om skogsbeståndet *ska* hänsyn tas även till den värdeökning som den återstående skogen undergått på grund av tillväxt under den löpande taxeringsperioden.

#### 4 §<sup>19</sup>

Ny taxering av taxeringsenhet ska ske om under löpande taxeringsperiod taxeringsenhetens värde ökat eller minskat

1. genom beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser,

2. genom annat beslut av myndighet om beslutet innebär ändring i rätten att förfoga över eller i övrigt använda enheten eller,

3. genom att avgift till allmän va-anläggning eller allmän fjärrvärmeanläggning (anslutnings-

Ny taxering av taxeringsenhet ska ske om under löpande taxeringsperiod taxeringsenhetens värde ökat eller minskat

1. genom beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller

2. genom annat beslut av myndighet om beslutet innebär ändring i rätten att förfoga över, eller i övrigt använda enheten.

<sup>19</sup> Senaste lydelse 2012:89.

*avgift) eller ersättning för gatukostnader erlagts för enheten.*

Ny taxering ska ske endast om taxeringsenhetens taxeringsvärde på grund av förändringen bör *ändras* med minst en *femtedel*, dock minst 25 000 kronor. Om förändringen medför en *ökning* eller minskning av taxeringsvärdet med mindre än 100 000 kronor ska ny taxering ske endast efter framställning av taxeringsenhetens ägare.

Ny taxering ska ske endast om taxeringsenhetens taxeringsvärde på grund av förändringen bör *höjas* med minst en *tredjedel* eller, för *industri-, täkt- och elproduktionsenhet*, minst en *femtedel*, dock minst 250 000 kronor, eller *sänkas* med minst en *femtedel*, dock minst 50 000 kronor. Om förändringen medför en minskning av taxeringsvärdet med mindre än 100 000 kronor ska ny taxering ske endast efter framställning av taxeringsenhetens ägare.

#### 4 a §<sup>20</sup>

Ny taxering av taxeringsenhet *skall* ske om taxeringsenhetens värde har förändrats under löpande taxeringsperiod till följd av påverkan på den fysiska miljön. Detta gäller endast om taxeringsenhetens taxeringsvärde på grund av förändringen bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kronor.

Ny taxering av taxeringsenhet *ska* ske om taxeringsenhetens värde har förändrats under löpande taxeringsperiod till följd av påverkan på den fysiska miljön. Detta gäller endast om taxeringsenhetens taxeringsvärde på grund av förändringen bör ändras med minst en femtedel, dock minst 50 000 kronor.

#### 8 §<sup>21</sup>

Om en taxeringsenhetens värde under löpande taxeringsperiod ändrats av flera sådana anledningar som avses i 3 § *skall*, vid bedömningen om ny taxering *skall* ske, hänsyn tas till den sammanlagda förändringen. Motsvarande *skall* gälla då taxerings-

Om en taxeringsenhetens värde under löpande taxeringsperiod ändrats av flera sådana anledningar som avses i 3 § *ska*, vid bedömningen om ny taxering *ska* ske, hänsyn tas till den sammanlagda förändringen. Motsvarande *ska* gälla då taxeringsenhetens

<sup>20</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

<sup>21</sup> Senaste lydelse 1981:1119.

enhets värde ändrats av flera sådana anledningar som avses i 4 §.

Om den *sammanlagda ökningen eller minskningen av en taxeringsenhets värde av sådana anledningar som avses i 4 § uppgår till minst 100 000 kronor* och taxeringsenhetens värde ändrats även av sådan anledning som avses i 3 § *skall*, vid bedömningen om ny taxering *skall* ske, hänsyn tas till den sammanlagda ändringen av samtliga anledningar vid prövningen om värdeförändringarna uppfyller beloppskraven i nämnda paragrafer. Detta *skall* gälla även om värdeförändringen enligt 4 § understiger 100 000 kronor under förutsättning att ägaren gör framställning om detta.

värde ändrats av flera sådana anledningar som avses i 4 §.

Om den *totala höjningen överstiger 250 000 kronor eller om minskningen understiger med mindre än 50 000 kronor av taxeringsenhetens värde av sådana anledningar som avses i 4 §* och taxeringsenhetens värde ändrats även av sådan anledning som avses i 3 § *ska*, vid bedömningen om ny taxering *ska* ske, hänsyn tas till den sammanlagda ändringen av samtliga anledningar vid prövningen om värdeförändringarna uppfyller beloppskraven i nämnda paragrafer. Detta *ska* gälla även om *värde**minskningen* enligt 4 § understiger 100 000 kronor under förutsättning att ägaren gör framställning om detta.

## 17 kap.

### 2 §<sup>22</sup>

Beslut i taxeringsärende fattas av Skatteverket.

*Att vissa taxeringsärenden avgörs i skattenämnd framgår av 20 kap. 3 §.*

Beslut i taxeringsärende, *liksom beslut om förseningsavgift* fattas av Skatteverket.

### 7 §<sup>23</sup>

I ärenden och mål om fastighetstaxering och förseningsavgift enligt denna lag gäller bestämmelserna om ersättning för kostnader för ombud, biträde eller utredning i 43 kap., 68 kap.

I ärenden och mål om fastighetstaxering och förseningsavgift enligt denna lag gäller bestämmelserna om ersättning för kostnader för ombud, biträde eller utredning i 43 kap., *66 kap.*

<sup>22</sup> Senaste lydelse 2003:650.

<sup>23</sup> Senaste lydelse 2011:1248.

2 § och 71 kap. 4 § skatteför- 17 och 25 §§, 67 kap. 11 och  
 farandelagen (2011:1244). 18 §§, 68 kap. 2 § och 71 kap.  
 4 § skatteförfarandelagen  
 (2011:1244).

### 18 kap.

#### 1 §<sup>24</sup>

Till ledning *vid* allmän och förenklad fastighetstaxering ska ägaren utan föreläggande lämna deklaration (allmän respektive förenklad fastighetsdeklaration) för varje fastighet. Detta gäller inte sådan ägare som *senast den 15 oktober året före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering äger rum fått* förslag till fastighetstaxering.

Till ledning *för* allmän och förenklad fastighetstaxering ska ägaren utan föreläggande lämna deklaration (allmän respektive förenklad fastighetsdeklaration) för varje fastighet. Detta gäller inte sådan ägare *till vilken Skatteverket senast den 1 februari det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering sker har skickat* förslag till fastighetstaxering.

*Om en ägare som har fått förslag till fastighetstaxering inte inom föreskriven tid meddelar rättelser av felaktiga uppgifter eller lämnar påpekanden som avviker från de förtryckta uppgifterna, ska ägaren anses själv ha lämnat de uppgifter som framgår av förslaget till fastighetstaxering och som läggs till grund för taxeringen.*

Deklaration ska dock inte lämnas för försvarsfastighet som tillhör staten och som enligt 3 kap. 2 § är undantagen från skatte- och avgiftsplikt eller för fastighet som vid föregående års taxering inte åsatts högre taxeringsvärde än 1 000 kronor.

Deklaration ska inte heller lämnas för fastighet för allmänna kommunikationsändamål eller för distributionsbyggnad, värme-central eller reningsanläggning som enligt 3 kap. 2 § är undantagen från skatte- och avgifts-

Deklaration ska inte heller lämnas för fastighet för allmänna kommunikationsändamål eller för distributionsbyggnad, värme-central eller reningsanläggning som enligt 3 kap. 2 § är undantagen från skatte- och avgifts-

<sup>24</sup> Senaste lydelse 2007:1416.

plikt eller för byggnad på annans mark då byggnadens värde understiger 50 000 kronor.

plikt eller för byggnad på annans mark då byggnadens värde understiger 100 000 kronor.

Finns på sådan kommunikationsfastighet som nyss har nämnts husbyggnad som används för annat än kommunikationsändamål ska dock deklaration lämnas.

Efter föreläggande är också den som inte på grund av första stycket har deklarationsskyldighet, skyldig att lämna fastighetsdeklaration.

#### *1 a §<sup>25</sup>*

*Uppgifter i allmän och förenklad fastighetsdeklaration samt påpekanden med anledning av förslag till fastighetstaxering ska undertecknas av fastighetsägare eller behörig ställföreträdare.*

#### *1 b §*

*Om en deklaration eller någon annan uppgift har lämnats av en behörig företrädare, anses uppgiften ha lämnats av den som företräds.*

#### *1 c §*

*Om en deklaration eller någon annan uppgift har lämnats för en juridisk person, anses uppgiften ha lämnats av den juridiska personen, om det inte är uppenbart att uppgiftslämnaren saknade behörighet att företräda den juridiska personen.*

#### *2 §*

*Uppgifterna enligt 1 a § får undertecknas av ett ombud i följande fall:*

---

<sup>25</sup> Tidigare 18 kap. 1 a § upphävd genom 2004:279.

1. Ett deklarationsombud får underteckna uppgifter i en deklaration som lämnas elektroniskt.

2. En dödsbodelägare som är ombud för dödsboet får underteckna uppgifter i en deklaration.

2 a §<sup>26</sup>

Skyldighet att lämna deklaration eller annan uppgift enligt denna lag får fullgöras genom ett deklarationsombud. I fråga om deklarationsombud och beslut om sådant ombud tillämpas bestämmelserna i skatteförfarandelagen (2011:1244) om

1. behörig företrädare i 4 kap. 1 § och deklarationsombud i 6 kap. 4–8 §§,

2. föreläggande i 37 kap. 3 § och 44 kap.,

3. omprövning och överklagande i 66 och 67 kap., samt

4. besluts verkställbarhet i 68 kap. 1 och 3 §§.

Skyldighet att lämna deklaration eller annan uppgift enligt denna lag får fullgöras genom ett deklarationsombud. I fråga om deklarationsombud tillämpas bestämmelserna i skatteförfarandelagen (2011:1244) om deklarationsombud i 6 kap. 4–8 §§, och 68 kap. 3 §.

Om det finns flera deklarationsskyldiga för samma taxeringsenhet får bara ett gemensamt deklarationsombud utses.

3 §<sup>27</sup>

Allmän och förenklad fastighetsdeklaration och förslag till fastighetstaxering skall avfattas på blankett enligt fastställt formulär.

Fastställda formulär ska användas för allmän och förenklad fastighetsdeklaration och för förslag till fastighetstaxering.

6 §<sup>28</sup>

Fastighetsägare som från Skatteverket erhållit förslag till fastighetstaxering ska inom den tid som anges i 9 § beträffande påpekan-

<sup>26</sup> Senaste lydelse 2012:89.

<sup>27</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

<sup>28</sup> Senaste lydelse 2007:1416.

*den, lämna rättade uppgifter om någon av de förtryckta uppgifterna i förslaget är felaktig.*

Fastighetsägare bör utöver uppgifter enligt 4 § lämna de upplysningar som är av betydelse för taxering av fastigheten.

Efter föreläggande är en fastighetsägare skyldig att till ledning vid fastighetens taxering lämna upplysningar också om andra förhållanden än dem som anges i deklarationsformuläret eller förslaget till fastighetstaxering. Upplysningar *skall* lämnas skriftligen om annat inte har sagts i föreläggandet.

Efter föreläggande är en fastighetsägare skyldig att till ledning vid fastighetens taxering lämna upplysningar också om andra förhållanden än dem som anges i deklarationsformuläret eller förslaget till fastighetstaxering. Upplysningar *ska* lämnas skriftligen om annat inte har sagts i föreläggandet.

### 9 §<sup>29</sup>

Allmän och förenklad fastighetsdeklaration, som *skall* lämnas utan föreläggande, liksom påpekanden med anledning av förslag till fastighetstaxering, *skall* lämnas senast *den 1 november året före* det år då den allmänna eller förenklade fastighetstaxeringen *äger rum*.

Fastighetsdeklarationen eller påpekandena med tillhörande handlingar *skall* lämnas till Skatteverket.

*Skatteverket får efter samråd med kommun bestämma att det inom kommunen skall finnas särskilt insamlingsställe för deklara- tioner och påpekanden.*

Allmän och förenklad fastighetsdeklaration, som *ska* lämnas utan föreläggande, liksom *rättelser och* påpekanden med anledning av förslag till fastighetstaxering, *ska* lämnas senast *den 15 februari* det år då den allmänna eller förenklade fastighetstaxeringen *sker*.

Fastighetsdeklarationen eller påpekandena med tillhörande handlingar *ska* lämnas till Skatteverket.

### 9 a §<sup>30</sup>

Om *någon visar att han på grund av* särskilda omständig-

Om *det finns* särskilda *skäl ska* Skatteverket efter ansökan be-

<sup>29</sup> Senaste lydelse 2003:650.

<sup>30</sup> Senaste lydelse 2003:650.



*heter är förhindrad att lämna allmän eller förenklad fastighetsdeklaration eller påpekanden inom föreskriven tid, får han efter ansökan beviljas anstånd med att lämna deklarationen eller påpekandena. Anstånd får inte utan att det finns synnerliga skäl medges längre än till utgången av februari månad under taxeringsåret.*

Den som i varaktigt bedriven näringsverksamhet biträder deklarationskyldiga med att upprätta deklarationer kan efter ansökan få tillstånd att lämna deklarationerna enligt tidsplan till och med februari månad under taxeringsåret. Om ansökan medges skall den deklarationsskyldige anses ha fått anstånd till den dag då deklarationen senast får avlämnas enligt tidsplanen.

*Ansökan enligt första och andra stycket prövas av Skatteverket.*

*vilja fastighetsägare anstånd med att lämna allmän eller förenklad fastighetsdeklaration, rättelser eller påpekanden med anledning av förslag till fastighetstaxering. Anstånd längre än till och med den 30 april under taxeringsåret får beviljas bara om det finns synnerliga skäl.*

Den som i varaktigt bedriven näringsverksamhet biträder deklarationskyldiga med att upprätta deklarationer kan efter ansökan få tillstånd att lämna deklarationerna enligt tidsplan till och med den 30 april under taxeringsåret. Om ansökan medges ska den deklarationsskyldige anses ha fått anstånd till den dag då deklarationen senast får lämnas enligt tidsplanen.

#### 15 §<sup>31</sup>

*Allmän och förenklad fastighetsdeklaration och annan uppgift eller upplysning till ledning vid egen taxering, som skall avges på grund av föreläggande, skall lämnas inom den tid, som anges i föreläggandet.*

Uppgiftslämnaren är dock inte skyldig att på grund av föreläggandet lämna deklaration eller uppgift på tidigare dag än handlingen skulle ha lämnats utan

*Den som förelagts att lämna allmän eller förenklad fastighetsdeklaration eller annan uppgift eller upplysning till ledning för taxeringen är inte skyldig att*

<sup>31</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

föreläggande.

lämna deklaration eller uppgift tidigare än vad som skulle ha gällt utan föreläggande.

22 §<sup>32</sup>

Föreläggande får utfärdas av Skatteverket eller konsulent för fastighetstaxering. En konsulent för fastighetstaxering får dock inte förelägga någon att lämna allmän eller förenklad fastighetsdeklaration.

Föreläggande får utfärdas av Skatteverket.

23 §

Den som har lämnat deklaration eller uppgift genom ett deklara-tionsombud eller genom ett ombud för dödsbo får föreläggas att personligen eller genom behörig ställföreträdare bekräfta eller komplettera lämnade eller godkända uppgifter.

24 §<sup>33</sup>

Ett föreläggande som utfärdas av Skatteverket får förenas med vite utom i fall som sägs i 7 §.

Annat föreläggande än som anges i 7 § får förenas med vite om det finns anledning att anta att föreläggandet annars inte följs.

27 §<sup>34</sup>

Vite får inte föreläggas staten, kommun eller tjänsteman i tjänsten.

Vite får inte föreläggas staten eller kommun.

42 §<sup>35</sup>

Om en deklarationsskyldig inte har kommit in med allmän eller

Förseningsavgift ska tas ut med 1 000 kronor om fastighetsägare

<sup>32</sup> Senaste lydelse 2003:650.

<sup>33</sup> Senaste lydelse 2003:650.

<sup>34</sup> Senaste lydelse 1990:379.

<sup>35</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

förenklad fastighetsdeklaration inom föreskriven tid eller endast har lämnat en deklaration med så bristfälligt innehåll att den uppenbarligen inte är ägnad att ligga till grund för taxering, skall en särskild avgift (förseningsavgift) om 500 kronor påföras honom.

Om en deklareringskyldig som utan föreläggande skall lämna allmän eller förenklad fastighetsdeklaration, inte har kommit in med deklaration senast den 1 maj under taxeringsåret eller om han dessförinnan endast har kommit in med en deklaration med så bristfälligt innehåll att den uppenbarligen inte är ägnad att ligga till grund för taxering, bestäms förseningsavgiften till 2 000 kronor.

Har den deklareringskyldige inom föreskriven tid lämnat en deklareringshandling som inte är behörigen undertecknad tas förseningsavgift ut endast om handlingen inte undertecknas inom den tid som föreskrivs i ett föreläggande. I sådant fall beräknas avgiften enligt första stycket.

som ska lämna allmän eller förenklad fastighetsdeklaration inte har gjort det i rätt tid.

Endast en förseningsavgift per fastighet ska tas ut.

Fastighetsägare som äger del av en fastighet svarar solidariskt med övriga delägare för förseningsavgiften.

Fastighetsägare ska inte anses ha lämnat deklaration om uppgifterna i deklarationen är så bristfälliga att de uppenbarligen inte kan läggas till grund för taxering.

Om grunden för att ta ut förseningsavgift är att fastighetsägare inte har undertecknat uppgifterna enligt 1 b §, ska Skatteverket förelägga fastighetsägare att göra det. Förseningsavgift ska tas ut bara om förelägandet inte följs.

#### 42 a §

Ett beslut om förseningsavgift ska meddelas inom två år från den dag då deklarationen skulle ha lämnats.

43 §<sup>36</sup>

*Förseningsavgift skall efterges helt om underlåtenheten kan antas ha ett sådant samband med den deklarationsskyldiges ålder, sjukdom, bristande erfarenhet eller liknande förhållande att den framstår som ursäktlig. Detsamma gäller om underlåtenheten framstår som ursäktlig med hänsyn till särskilda omständigheter eller om det framstår som uppenbart oskäligt att ta ut förseningsavgiften.*

*Skatteverket ska besluta om hel eller delvis befrielse från förseningsavgift om det är oskäligt att ta ut avgiften med fullt belopp.*

*Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om den brist eller passivitet som lett till avgiften kan antas ha berott på ålder, hälsa eller liknande förhållande eller berott på felbedömning av en regel eller betydelsen av de faktiska förhållandena.*

## 47 §

*Förseningsavgift ska tillfalla staten.*

## 19 kap.

1 §<sup>37</sup>

*Senast den 1 oktober andra året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum, skall regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer besluta föreskrifter för förberedelsearbetet.*

*Senast den 15 november samma år lämnar Skatteverket beträffande småhus och tomtmark, utom såvitt avser småhus och tomtmark*

*Senast den 1 januari året före det år då allmän fastighetstaxering sker, ska regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer besluta föreskrifter för förberedelsearbetet.*

<sup>36</sup> Senaste lydelse 1993:1193.

<sup>37</sup> Senaste lydelse 2003:650.

*för småhus som ingår i lantbruksenhet, förslag till sådana föreskrifter som avses i 7 kap. 7 § med undantag för föreskrifter om indelning i värdeområden.*

Senast den 15 mars året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum lämnar Skatteverket förslag till övriga föreskrifter enligt 7 kap. 7 §.

Senast den 1 juni året före det år då allmän fastighetstaxering sker lämnar Skatteverket förslag till föreskrifter enligt 7 kap. 7 §.

### 3 §<sup>38</sup>

*Den statliga lantmäterimyndigheten och Skatteverket ska undersöka och upprätta förslag till*

1. vilka riktvärdetabeller för småhus som inte ingår i lantbruksenhet, som med hänsyn till rådande prisläge bör användas inom olika delar av ett län, och

2. riktvärdeskartor för tomtmark som inte ingår i lantbruksenhet inom länet.

*Den statliga lantmäterimyndigheten och Skatteverket ska vidare pröva att en tillämpning av förslag till föreskrifter enligt 1 § andra och tredje styckena leder till taxeringsvärden som svarar mot taxeringsvärdenivå enligt 5 kap. 2 § (provvärdering). Motsvarande prövning görs av förslag till riktvärdekartor för tomtmark och riktvärdetabeller för småhus enligt första stycket.*

Provvärdering ska göras för varje värdeområde och omfatta det antal överlåtelseobjekt inom området (provvärderingsobjekt) som bedöms nödvändigt med hänsyn till områdets karaktär. Om antalet

*Lantmäteriet och Skatteverket ska undersöka och upprätta förslag till*

1. vilka riktvärdeangivelseser och riktvärdetabeller som med hänsyn till rådande prisläge bör användas, och

2. riktvärdekartor med indelning i värdeområden.

*Lantmäteriet och Skatteverket ska vidare pröva att en tillämpning av förslag till föreskrifter enligt 1 § andra och tredje styckena leder till taxeringsvärden som svarar mot taxeringsvärdenivå enligt 5 kap. 2 § (provvärdering). Motsvarande prövning görs av förslag till riktvärdekartor och riktvärdeangivelseser enligt första stycket.*

<sup>38</sup> Senaste lydelse 2008:535.

provvärderingsobjekt är för få eller saknas inom ett värdeområde, får provvärdering göras för en grupp av värdeområden som då tillsammans bildar ett provvärderingsområde.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddelar närmare föreskrifter om indelningen i provvärderingsområden. Ett sådant beslut får inte överklagas.

7 §<sup>39</sup>

Senast den 1 september året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum *skall* regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer besluta sådana föreskrifter som avses i 7 kap. 7 § och 19 kap. 3 §.

Senast den 1 december året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum *ska* regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer besluta sådana föreskrifter som avses i 7 kap. 7 § och 19 kap. 3 §.

9 §<sup>40</sup>

Senast den 1 december *andra* året före det år då förenklad fastighetstaxering äger rum, beslutar regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer föreskrifter för förberedelsearbetet.

Senast den 1 januari året före det år då förenklad fastighetstaxering äger rum, beslutar regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer föreskrifter för förberedelsearbetet.

10 §<sup>41</sup>

Bestämmelserna i 2, 3 och 8 §§ tillämpas också vid förenklad fastighetstaxering.

Bestämmelserna i 3 och 8 §§ tillämpas också vid förenklad fastighetstaxering.

## 20 kap.

2 §<sup>42</sup>

*Skatteverket ska senast den 15 juni under taxeringsåret fatta grundläggande beslut om taxering av fastigheter.*

<sup>39</sup> Senaste lydelse 2001:546.

<sup>40</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

<sup>41</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

<sup>42</sup> Senaste lydelse 2007:1416.

*Har fastighetsägaren, trots att han varit skyldig att lämna fastighetsdeklaration, inte avgett någon sådan, eller kan fastighetens taxeringsvärde inte beräknas tillförlitligt på grund av brister i eller bristfälligt underlag för deklarationen, ska taxeringsvärdet uppskattas till det belopp som framstår som skäligt med hänsyn till vad som framkommit i ärendet (skönstaxering).*

*Om uppgift om antal bostadslägenheter i hyreshus enligt 9 kap. 3 § inte har lämnats, eller inte kan bestämmas tillförlitligt på grund av brister i eller bristfälligt underlag för deklarationen, ska antalet uppskattas till det antal som framstår som skäligt med hänsyn till vad som framkommit i ärendet.*

*Om fastighetsägare som är skyldig att lämna fastighetsdeklaration inte har gjort det, ska taxeringsvärdet bestämmas till vad som framstår som skäligt med hänsyn till uppgifterna i ärendet (skönstaxering). Detsamma gäller om fastighetens taxeringsvärde inte kan beräknas tillförlitligt på grund av brister i eller bristfälligt underlag för deklarationen.*

*Om uppgift om antal bostadslägenheter i hyreshus enligt 9 kap. 3 § inte har lämnats ska antalet bestämmas till det antal som framstår som skäligt med hänsyn till uppgifterna i ärendet. Detsamma gäller om antalet lägenheter inte kan bestämmas tillförlitligt på grund av brister i eller bristfälligt underlag för deklarationen.*

### 3 §

*Ett beslut om fastighetstaxering ska omprövas av en särskilt kvalificerad beslutsfattare som tidigare inte har prövat frågan, om*

- 1. den som beslutet gäller har begärt omprövning eller överklagat och inte är ense med Skatteverket om utgången,*
- 2. de omständigheter och bevis som åberopas inte redan har prövats vid en sådan omprövning,*
- 3. frågan ska prövas i sak, och*
- 4. prövningen inte är enkel.*

*Första stycket gäller inte den första omprövningen av ett beslut som fattats i enlighet med de upp-*

*gifter som lämnats av fastighetsägaren i fastighetsdeklaration eller påpekande med anledning av förslag till fastighetstaxering.*

3 a §<sup>43</sup>

Skatteverket *skall* se till att ärendena blir tillräckligt utredda.

Skatteverket *ska* se till att ärendena blir tillräckligt utredda.

*Vill fastighetsägaren lämna upplysningar muntligt inför skattemyndigheten i ett fastighetstaxeringsärende som angår honom och som skall avgöras i nämnden skall han få tillfälle till det om inte särskilda skäl talar emot det.*

5 a §<sup>44</sup>

Skatteverket *skall* senast den 30 juni under taxeringsåret underretta fastighetsägaren om

Skatteverket *ska* senast den 31 oktober under taxeringsåret underretta fastighetsägaren om Skatteverkets grundläggande beslut om fastighetstaxering.

1. *innehållet i Skatteverkets grundläggande beslut om fastighetstaxering,*

2. *att ägaren kan begära omprövning av beslutet,*

3. *vad som skall iaktas av den som vill begära omprövning eller överklaga beslutet.*

8 §<sup>45</sup>

En fråga som avgjorts av allmän förvaltningsdomstol får inte omprövas av Skatteverket *enligt* 7 §.

En fråga som avgjorts av allmän förvaltningsdomstol får inte omprövas av Skatteverket.

*Skatteverket får dock på begäran av den som beslutet gäller ompröva en fråga som har avgjorts av förvaltningsrätt eller kammar-*

<sup>43</sup> Senaste lydelse 2003:650.

<sup>44</sup> Senaste lydelse 2003:650.

<sup>45</sup> Senaste lydelse 2003:650.



*rätt genom beslut som har fått laga kraft om beslutet avviker från rättstillämpningen i ett avgörande från Högsta förvaltningsdomstolen som har meddelats senare.*

9 §<sup>46</sup>

*Vill fastighetsägaren begära omprövning av ett beslut, skall han göra detta skriftligt. Begäran skall ha kommit in till Skatteverket före utgången av det femte året efter taxeringsåret.*

*Fastighetsägares begäran om omprövning ska vara skriftlig. Begäran ska ha kommit in till Skatteverket före utgången av det femte året efter taxeringsåret.*

*Begäran om omprövning ska dock ha kommit in inom två månader från den dag då den som beslutet gäller fick del av det om beslutet avser*

1. föreläggande,
2. vite, eller

*3. avvísning av en begäran om omprövning eller ett överklagande eller någon annan liknande åtgärd.*

*Om fastighetsägaren gör sannolikt att han inte inom två månader före utgången av den tid som anges i första stycket fått kännedom om ett beslut om fastighetstaxering som är till hans nackdel, får han ändå begära omprövning. Begäran skall ha kommit in inom två månader från den dag han fick sådan kännedom.*

*Om ett beslut har meddelats efter den 30 juni det femte året efter taxeringsåret och fastighetsägaren fått del av det efter utgången av oktober månad samma år, får en begäran om omprövning komma in inom två månader från den dag då fastighetsägaren fick del av beslutet.*

*Har fastighetsägaren inom den tid som anges i första eller andra stycket lämnat in skrivelsen med begäran om omprövning till en allmän förvaltningsdomstol, får*

*Om en begäran om omprövning kommer in till allmän förvaltningsdomstol i stället för till Skatteverket, ska domstolen sända begäran till Skatteverket och sam-*

<sup>46</sup> Senaste lydelse 2003:650.

ärendet ändå prövas. Skrivelsen skall då omedelbart översändas till Skatteverket med uppgift om den dag då handlingen kom in till domstolen.

tidigt lämna uppgift om vilken dag den kom in till domstolen.

*En begäran om omprövning som kommer in för sent till Skatteverket ska inte avvisas om den har kommit in till allmän förvaltningsdomstol i rätt tid.*

#### 10 §<sup>47</sup>

Om en begäran om omprövning inte är egenhändigt undertecknad av fastighetsägaren eller hans ombud, får Skatteverket utfärda föreläggande om att undertecknande skall ske med påföljd att omprövning annars inte görs.

Om en begäran om omprövning inte är undertecknad, får Skatteverket förelägga den som har begärt omprövningen att underteckna begäran. Föreläggandet ska innehålla en upplysning om att omprövning annars inte kommer att ske.

#### 12 §<sup>48</sup>

Omprövar Skatteverket självant ett beslut om fastighetstaxering, får omprövningsbeslut som är till fastighetsägarens fördel meddelas före utgången av det femte året efter taxeringsåret.

Skatteverket får på eget initiativ ompröva ett beslut om fastighetstaxering som är till fastighetsägarens fördel.

Ett sådant omprövningsbeslut får meddelas även efter utgången av det femte året efter taxeringsåret, om det föranleds av Skatteverkets beslut om fastighetstaxering eller allmän förvaltningsdomstols beslut i mål om fastighetstaxering avseende ett annat taxeringsår eller en annan taxeringsenhet.

<sup>47</sup> Senaste lydelse 2003:650.

<sup>48</sup> Senaste lydelse 2003:650.

13 §<sup>49</sup>

Ett *omprövningsbeslut* som är till nackdel för fastighetsägaren får, *utom i fall som avses i andra stycket samt 15 och 16 §§*, inte meddelas efter utgången av året efter taxeringsåret.

*Har fastighetsägaren inte gett in allmän eller förenklad fastighetsdeklaration i rätt tid*, får ett *omprövningsbeslut* som är till hans nackdel meddelas *efter utgången av den tid som anges i första stycket*. Ett sådant *omprövningsbeslut* får meddelas *inom ett år från den dag deklarationen kom in till Skatteverket*, dock senast före utgången av det femte året efter taxeringsåret.

Ett *beslut om omprövning* till nackdel för fastighetsägaren får inte meddelas efter utgången av året efter taxeringsåret.

Om fastighetsägaren *lämnar in allmän eller förenklad fastighetsdeklaration efter taxeringsåret*, får ett *beslut om omprövning* till hans eller hennes nackdel meddelas *inom ett år från den dag då deklarationen kom in till Skatteverket*. Ett sådant *beslut* måste dock meddelas före utgången av det femte året efter taxeringsåret.

*Om fastighetsägaren inte har lämnat någon deklaration*, får *beslutet* meddelas *inom fem år från utgången av taxeringsåret*.

*Andra och tredje styckena gäller inte beslut om förseningsavgift.*

14 §<sup>50</sup>

Skatteverket får meddela ett *omprövningsbeslut* som är till nackdel för fastighetsägaren efter utgången av *den tid som anges i 13 § första stycket* under de förutsättningar och på det sätt som anges i 15–20 §§ (eftertaxering).

Skatteverket får meddela ett *omprövningsbeslut* som är till nackdel för fastighetsägaren efter utgången av *året efter taxeringsåret* under de förutsättningar och på det sätt som anges i 15–20 §§ (eftertaxering).

15 §<sup>51</sup>

Eftertaxering får ske om fastighetsägaren

Eftertaxering får ske om *ett beslut har blivit felaktigt eller inte*

<sup>49</sup> Senaste lydelse 2003:650.

<sup>50</sup> Senaste lydelse 2003:650.

<sup>51</sup> Senaste lydelse 1993:1193.

*fattats på grund av att fastighets-  
ägaren*

1. *i fastighetsdeklaration eller på annat sätt under förfarandet lämnat oriktig uppgift till ledning för taxeringen,*

2. *lämnat oriktig uppgift i mål om fastighetstaxering, eller*

3. *underlåtit att lämna fastighetsdeklaration, uppgift eller infordrad upplysning trots att han är deklarationskyldig eller uppgiftspliktig.*

*Vad som nu sagts gäller om den oriktiga uppgiften eller underlåtenheten medfört att ett beslut om fastighetstaxering blivit felaktigt eller inte fattats.*

1. *under förfarandet har lämnat oriktig uppgift till ledning för fastighetstaxering,*

2. *har lämnat oriktig uppgift i ett mål om fastighetstaxering,*

3. *inte har lämnat fastighetsdeklaration eller uppgift trots att han eller hon varit skyldig att deklarerera eller att lämna uppgift.*

#### 16 §<sup>52</sup>

Eftertaxering får också ske

1. *vid rättelse av felräkning, misskrivning eller annat uppenbart förbiseende,*

2. *när en ändring i ett beslut om fastighetstaxering föranleds av beslut som avses i 12 § andra stycket.*

Eftertaxering får också ske om

1. *en felräkning, felskrivning eller något annat uppenbart förbiseende ska rättas,*

2. *det föranleds av Skatteverkets beslut om fastighetstaxering eller allmän förvaltningsdomstols beslut i mål om fastighetstaxering avseende ett annat taxeringsår eller en annan taxeringsenhet.*

#### 18 a §

*Ett omprövningsbeslut att påföra förseningsavgift ska meddelas inom två år från den dag då deklaration skulle ha lämnats.*

<sup>52</sup> Senaste lydelse 1993:1193.

19 §<sup>53</sup>

Beslut om eftertaxering enligt 16 § 2 får meddelas *även efter den tid som anges i 18 § men senast sex månader efter det beslut som föranleder ändringen.*

Beslut om eftertaxering på grund av oriktig uppgift i omprövningsärende eller mål om fastighetstaxering får meddelas *efter den tid som anges i 18 § men senast inom ett år från utgången av den månad då Skatteverkets eller domstolens beslut i ärendet eller målet vunnit laga kraft.*

Beslut om eftertaxering enligt 16 § 2 får meddelas *inom sex månader från den dag då det beslut som föranleder ändringen meddelades.*

Beslut om eftertaxering på grund av oriktig uppgift i ett omprövningsärende eller i ett mål om fastighetstaxering får meddelas inom ett år från utgången av den månad då *beslutet* i ärendet eller målet *har fått laga kraft.*

## 21 kap.

3 §<sup>54</sup>

Fastighetsägares överklagande *skall* vara skriftligt *och* ha kommit in före utgången av det femte året efter taxeringsåret. Om *beslutet om fastighetstaxering* har meddelats efter den 30 juni femte året efter det taxeringsår som beslutet avser och fastighetsägaren har fått del av *beslutet* efter utgången av oktober samma år, får *överklagandet dock* komma in inom två månader från den dag *han* fick del av beslutet.

Fastighetsägares överklagande *ska* vara skriftligt. *Ett överklagande ska* ha kommit in till *Skatteverket* före utgången av det femte året efter taxeringsåret. Om *ett beslut* har meddelats efter den 30 juni femte året efter det taxeringsår som beslutet avser och fastighetsägaren har fått del av *det* efter utgången av oktober *månad* samma år, får *ett överklagande* komma in inom två månader från den dag *då fastighetsägaren* fick del av beslutet.

*Överklagandet ska dock ha kommit in inom två månader från den dag då fastighetsägare fick del av beslutet om det avser*

1. deklarationsombud,
2. anstånd, eller
3. *avvisning av en begäran om*

<sup>53</sup> Senaste lydelse 2003:650.

<sup>54</sup> Senaste lydelse 1993:1193.

*omprövning eller ett överklagande eller någon annan liknande åtgärd.*

Fastighetsägare får överklaga ett beslut om fastighetstaxering även om det inte gått honom emot.

Fastighetsägare får överklaga ett beslut om fastighetstaxering även om det inte gått honom eller henne emot.

### 3 a §

*Ett överklagande av ett beslut om ersättning för kostnader för ombud, biträde eller utredning, som har meddelats i samband med avgörandet av det ärende som kostnaderna hänför sig till, ska ha kommit in till Skatteverket inom den tid som gäller för överklagande av avgörandet i ärendet. I annat fall ska ett överklagande ha kommit in inom två månader från den dag då fastighetsägaren fick del av beslutet.*

### 4 §<sup>55</sup>

Skatteverket *skall* pröva om överklagandet har kommit in i rätt tid. *Har överklagandet kommit in för sent, skall verket avvisa det, om inte annat följer av andra eller tredje stycket.*

*Överklagandet skall inte avvisas, om förseningen beror på att Skatteverket har lämnat fastighetsägaren en felaktig underrättelse om hur man överklagar.*

*Överklagandet skall inte heller avvisas, om det inom överklagandetiden kommit in till en allmän förvaltningsdomstol. Över-*

Skatteverket *ska* pröva om ett överklagande har kommit in i rätt tid. *Om ett överklagande har kommit in för sent, ska Skatteverket avvisa det.*

*Ett överklagande ska dock inte avvisas om*

*1. förseningen beror på att Skatteverket har lämnat fastighetsägaren en felaktig underrättelse om hur man överklagar, eller*

*2. det i rätt tid har kommit in till en allmän förvaltningsdom-*

<sup>55</sup> Senaste lydelse 2003:650.

*klagandet skall då omedelbart  
översändas till Skatteverket med  
uppgift om den dag då hand-  
lingen kom in till domstolen.*

stol.

*Om ett överklagande kommer  
in till allmän förvaltningsdomstol  
i stället för till Skatteverket, ska  
domstolen sända överklagandet  
till Skatteverket och samtidigt  
lämna uppgift om vilken dag  
överklagandet kom in till dom-  
stolen.*

#### 5 §<sup>56</sup>

*Skatteverket skall snarast om-  
pröva det överklagade beslutet.  
Detta gäller dock inte om över-  
klagandet skall avvisas enligt 4 §  
eller om en omprövning strider  
mot 20 kap. 8 §.*

*Om överklagandet inte ska av-  
visas och hinder för omprövning  
inte föreligger ska Skatteverket  
snarast ompröva det överklagade  
beslutet.*

Ett överklagande förfaller, om Skatteverket ändrar beslutet så som fastighetsägare begär.

*Om Skatteverket ändrar be-  
slutet på annat sätt än fastighets-  
ägaren begär, skall överklagandet  
anses omfatta det nya beslutet.  
Finns det skäl för det, får Skatte-  
verket lämna fastighetsägaren till-  
fälle att återkalla överklagandet.*

*Om Skatteverket ändrar be-  
slutet på annat sätt än fastighets-  
ägaren begär, ska överklagandet  
anses omfatta det nya beslutet.  
Detsamma gäller om Skatteverket  
på eget initiativ omprövar det  
överklagade beslutet i en fråga  
som omfattas av överklagandet  
till nackdel för den som beslutet  
gäller.*

#### 6 §<sup>57</sup>

*Om överklagandet inte av-  
visas enligt 4 § eller förfaller  
enligt 5 §, skall Skatteverket  
överlämna överklagandet, sitt  
omprövningsbeslut och övriga  
handlingar i ärendet till förvalt-  
ningsrätten. Om det finns särkil-  
da skäl får överklagandet över-*

*Om ett överklagande varken  
avvisas eller förfaller, ska Skatte-  
verket överlämna handlingarna i  
ärendet till förvaltningsrätten.*

<sup>56</sup> Senaste lydelse 2003:650.

<sup>57</sup> Senaste lydelse 2009:793.

lämnas till förvaltningsrätten utan föregående omprövning.

8 §<sup>58</sup>

Vid prövning av mål om fastighetstaxering består förvaltningsrätten av en lagfaren domare, en värderingsteknisk ledamot samt två nämndemän *som särskilt utsetts för att delta vid behandlingen av sådana mål*. Vad som nu sagts gäller *ej*, om annat följer av 18 § lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar.

Vid prövning av mål om fastighetstaxering består förvaltningsrätten av en lagfaren domare, en värderingsteknisk ledamot samt två nämndemän. Vad som nu sagts gäller *inte*, om annat följer av 18 § lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar.

Om det behövs med hänsyn till målets omfattning eller någon annan särskild omständighet, får ytterligare antingen en värderingsteknisk ledamot eller en nämndeman ingå i rätten.

Inträffar sedan handläggningen påbörjats förfall för en värderingsteknisk ledamot eller för en eller två av nämndemännen, är rätten ändå domför, om minst en värderingsteknisk ledamot och minst en nämndeman fortfarande ingår i rätten.

10 §<sup>59</sup>

*Nämndemän som avses i 8 § utses för tiden från och med den 1 juli det år, då allmän fastighetstaxering äger rum av hyreshus-, industri-, elproduktions- och specialenheter, till och med den 30 juni det år då sådan taxering sker nästa gång. En nämndeman har dock rätt att avgå efter tre år.*

Värderingsteknisk ledamot i förvaltningsrätt förordnas av regeringen för *tid som sägs i första stycket*. Avgår sådan person under den tid, för vilken han har blivit utsedd, får regeringen förordna annan person för den tid

Värderingsteknisk ledamot i förvaltningsrätt förordnas av regeringen för *tiden från och med den 1 juli det år då allmän fastighetstaxering äger rum av hyreshus-, industri-, elproduktions- och specialenheter till och*

<sup>58</sup> Senaste lydelse 2009:793.

<sup>59</sup> Senaste lydelse 2009:793.



som återstår.

*med den 30 juni det år då sådan taxering sker nästa gång. Avgår värderingsteknisk ledamot under den tid, för vilken han eller hon har blivit utsedd, får regeringen förordna annan person för den tid som återstår.*

## 22 kap.

### 2 §<sup>60</sup>

Överklagande får inte ske av förvaltningsrätts beslut som avser

1. Skatteverkets beslut att avvisa en begäran om omprövning såsom för sent inkommen,
2. frågor som avses i 20 kap. 6 §, eller
3. beslut om besiktning enligt 18 kap. 30 §.

Överklagande får inte ske av förvaltningsrätts beslut som avser

1. Skatteverkets beslut att avvisa en begäran om omprövning såsom för sent inkommen, eller
2. frågor som avses i 20 kap. 6 §.

## 25 kap.

### 6 §<sup>61</sup>

Bestämmelserna i 17 kap. 1–6 §§ skall i tillämpliga delar gälla även i fråga om särskild fastighetstaxering.

Bestämmelserna i 17 kap. 1, 2 och 7 §§ ska i tillämpliga delar gälla även i fråga om särskild fastighetstaxering.

## 26 kap.

### 2 §<sup>62</sup>

Efter föreläggande är den som vid årets ingång var ägare till en fastighet skyldig att lämna särskild fastighetsdeklaration.

*Deklarationen med tillhörande handlingar skall lämnas till den som har utfärdat föreläggandet eller till Skatteverket inom den tid som anges i föreläggandet. Sluttiden får inte bestämmas till tidigare dag än tionde dagen efter*

Sluttiden får inte bestämmas till tidigare dag än den 15 februari under taxeringsåret.

<sup>60</sup> Senaste lydelse 2009:793.

<sup>61</sup> Senaste lydelse 1994:1909.

<sup>62</sup> Senaste lydelse 2003:650.

*mottagandet av föreläggandet. Sluttiden får inte heller bestämmas till tidigare dag än den 15 februari under taxeringsåret.*

Föreläggande utfärdas om det kan antas att det vid årets ingång funnits sådant förhållande som enligt 16 kap. *skall* medföra ny taxering. Föreläggande får också utfärdas om framställning enligt 16 kap. 4 eller 5 §§ har gjorts utan att särskild fastighetsdeklaration har lämnats. Föreläggande behöver inte utfärdas, om det är uppenbart att någon deklaration inte behövs för taxeringen.

Föreläggande utfärdas om det kan antas att det vid årets ingång funnits sådant förhållande som enligt 16 kap. *ska* medföra ny taxering. Föreläggande får också utfärdas om framställning enligt 16 kap. 4 eller 5 §§ har gjorts utan att särskild fastighetsdeklaration har lämnats. Föreläggande behöver inte utfärdas, om det är uppenbart att någon deklaration inte behövs för taxeringen.

### 3 §<sup>63</sup>

Bestämmelserna i 18 kap. 2–9, 12–14, 16 och 22–40 §§ *skall*, om inte annat är föreskrivet i detta kapitel, gälla vid särskild fastighetstaxering. I föreläggande att lämna fastighetsdeklaration *skall* vidare lämnas uppgift om den grund på vilken föreläggandet sker.

Bestämmelserna i 18 kap. 1 a–9, 14, 22–25, 27 och 28 §§ *ska*, om inte annat är föreskrivet i detta kapitel, gälla vid särskild fastighetstaxering. I föreläggande att lämna fastighetsdeklaration *ska* vidare lämnas uppgift om den grund på vilken föreläggandet sker.

Föreläggande får inte förenas med vite i fall som sägs i 2 §. Förnyat föreläggande att lämna särskild fastighetsdeklaration får däremot förenas med vite.

### 4 §<sup>64</sup>

Om en *deklarationsskyldig* som förelagts att lämna särskild fastighetsdeklaration inte har *kommit in med deklarationen* inom föreskriven tid *eller endast har lämnat en deklaration med så*

Om en *fastighetsägare* som förelagts att lämna särskild fastighetsdeklaration inte har *gjort det* inom föreskriven tid *ska förseningsavgift tas ut med 1 000 kro-*  
*nor.*

<sup>63</sup> Senaste lydelse 1996:668.

<sup>64</sup> Senaste lydelse 1993:1193.

*bristfälligt innehåll att den uppenbarligen inte är ägnad att ligga till grund för taxering, skall en särskild avgift (förseningsavgift) om 500 kronor påföras honom. Har någon deklaration inte lämnats inom föreskriven tid efter förnyat föreläggande bestäms förseningsavgiften till 2 000 kronor.*

*Fastighetsägaren ska inte anses ha lämnat deklaration om uppgifterna i deklarationen är så bristfälliga att de uppenbarligen inte kan läggas till grund för fastighetstaxering.*

Har den deklarationsskyldige inom föreskriven tid lämnat en deklara-tionshandling som inte är behörigen undertecknad, tas förseningsavgift ut endast om handlingen inte undertecknas inom den tid som föreskrivs i ett föreläggande. I sådant fall bestäms avgiften till 500 kronor.

*Om grunden för att ta ut förseningsavgift är att fastighetsägare inte har undertecknat uppgifterna enligt 1 §, ska Skatteverket förelägga fastighetsägaren att göra det. Förseningsavgift ska tas ut bara om föreläggandet inte följs. Avgiften ska i sådana fall tas ut med 1 000 kronor.*

Bestämmelserna i 18 kap. 43–46 §§ gäller för förseningsavgift enligt denna paragraf.

Bestämmelserna i 18 kap. 42 a, 43, 45–47 §§ gäller för förseningsavgift enligt denna paragraf.

## 28 kap.

### 4 §<sup>65</sup>

Skatteverket *skall* senast den 30 juni under taxeringsåret underrätta den som var ägare till fastighet vid ingången av året om

1. innehållet i Skatteverkets beslut om ny taxering av fastighet,

2. att ägaren kan begära omprövning av beslutet,

Skatteverket *ska* senast den 31 oktober under taxeringsåret underrätta den som var ägare till fastighet vid ingången av året om

1. innehållet i Skatteverkets beslut om ny taxering av fastighet,

2. att ägaren kan begära omprövning av beslutet,

<sup>65</sup> Senaste lydelse 2003:650.

3. vad som *skall* iakttas av den som vill begära omprövning av eller överklaga Skatteverkets beslut.

Senast den *30 juni* under taxeringsåret *skall* Skatteverket underrätta den som har lämnat särskild fastighetsdeklaration eller som har gjort framställning om ny taxering i det fall Skatteverket har beslutat att ny taxering inte *skall* ske. Vidare *skall* gälla vad som sägs i första stycket punkterna 2–3.

Underrättelse *skall* också sändas till den som har blivit ägare till en fastighet efter ingången av året om han hos Skatteverket har anmält att han vill ha en sådan underrättelse.

3. vad som *ska* iakttas av den som vill begära omprövning av eller överklaga Skatteverkets beslut.

Senast den *31 oktober* under taxeringsåret *ska* Skatteverket underrätta den som har lämnat särskild fastighetsdeklaration eller som har gjort framställning om ny taxering i det fall Skatteverket har beslutat att ny taxering inte *ska* ske. Vidare *ska* gälla vad som sägs i första stycket punkterna 2–3.

Underrättelse *ska* också sändas till den som har blivit ägare till fastighet efter ingången av året om han *eller hon* hos Skatteverket har anmält att han *eller hon* vill ha en sådan underrättelse.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014 och tillämpas första gången vid fastighetstaxering år 2015.

## 2 Förslag till lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt

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

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

3 §<sup>66</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 och värderingsenhet för tomtmark som är obebyggd,

bostadsbyggnadsvärdet avseende värderingsenhet för småhus som är under uppförande på lantbruksenhet, tomtmarksvärdet avseende värderingsenhet för tillhörande tomtmark och tomtmarksvärdet avseende tomtmark avsedd för småhus på lantbruksenhet som är obebyggd,

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 ägarlägenhet 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,

c) 1,0 procent av:

taxeringsvärdet avseende hyreshusenhet till den del det avser värderingsenhet för lokaler, värderingsenhet för lokaler under uppförande och värderingsenhet avseende tomtmark som hör till dessa lokaler,

---

<sup>66</sup> Senaste lydelse 2010:773.

d) 0,5 procent av:

taxeringsvärdet avseende industrienhet och elproduktionsenhet med undantag för sådan elproduktionsenhet som utgörs av taxeringsenhet med vattenkraftverk eller av taxeringsenhet med vindkraftverk,

e) 2,8 procent av:

taxeringsvärdet avseende sådan elproduktionsenhet som utgörs av taxeringsenhet med vattenkraftverk,

f) 0,2 procent av:

taxeringsvärdet avseende sådan elproduktionsenhet som utgörs av taxeringsenhet med vindkraftverk.

Om det på en värderingsenhet för tomtmark finns ett eller flera småhus som är uppförda och ett eller flera småhus som är under uppförande, ska tomtmarken anses höra till det eller de småhus som är uppförda.

*För fastighet som avses i 2 kap. 13 § inkomstskattelagen (1999:1229) ska fastighetens andel av taxeringsvärdet på annan samfällighet än sådan som avses i 6 kap. 6 § första stycket nämnda lag räknas in i underlaget för fastighetsskatten om samfälligheten utgör 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.

Att skillnaden mellan den fastighetsskatt som i första stycket d föreskrivs för elproduktionsenhet och den fastighetsskatt som enligt första stycket f föreskrivs för sådan elproduktionsenhet som utgörs av taxeringsenhet med vindkraftverk kan utgöra stöd av mindre betydelse framgår av kommissionens förordning (EG) nr 1998/2006 av den 15 december 2006 om tillämpningen av artiklarna 87 och 88 i fördraget på stöd av mindre betydelse.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014 och tillämpas första gången på fastighetsskatt för kalenderåret 2015.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift att 3, 5, 6 och 7 §§ ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

3 §<sup>67</sup>

Fastighetsavgiften per kalenderår är för år 2008

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

b) för småhus på lantbruksenhet som är uppfört samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet 6 000 kronor per sådant 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

a) för sådan del av småhusenhet som avser småhus som är uppfört samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet 6 000 kronor per sådant småhus, dock högst 0,75 procent av byggnadsvärdet och markvärdet *för varje sådant småhus med tillhörande tomtmark*

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

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 *eller 300 kronor*

<sup>67</sup> Senaste lydelse 2010:1298.

0,4 procent av taxeringsvärdet *per studentrum i korridor*, dock för dessa värderingsenheter, 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 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 inkomstbasbeloppet enligt 58 kap. 26 och 27 §§ socialförsäkringsbalken.

#### 5 §<sup>68</sup>

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

*Om det finns flera småhus som är uppförda ska tomtmarken anses höra till det uppförda småhus som har det högsta värdet, om inte annat framgår av 6 § andra stycket.*

#### 6 §<sup>69</sup>

Om det beräknade värdeåret för en sådan byggnad på en fastighet som innehåller bostäder är året före det fastighetstaxeringsår som föregått det kalenderår då beslutet om slutlig skatt ska fattas, 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,

<sup>68</sup> Senaste lydelse 2009:1410.

<sup>69</sup> Senaste lydelse 2011:1422.



för vilken värdeår inte har bestämts vid ny fastighetstaxering, men som skulle ha åsatts ett värdeår motsvarande året före det fastighetstaxeringsår som föregått det kalenderår då beslutet om slutlig skatt ska fattas, om ny fastighetstaxering då hade företagits.

Om det på en värderingsenhet för tomtmark finns flera värderingsenheter för småhus som är uppförda ska tomtmarken anses höra till det eller de småhus som fastighetsavgiften inte har minskats för eller, om avgiften har minskats för samtliga småhus, det eller de småhus som har lägst grad av minskning.

Om det på en värderingsenhet för tomtmark finns flera värderingsenheter för småhus som är uppförda ska tomtmarken anses höra till det eller de småhus som fastighetsavgiften inte har minskats för eller, om avgiften har minskats för samtliga småhus, det eller de småhus som har lägst grad av minskning. *Om samtliga uppförda småhus har halverad avgift ska tomtmarken anses höra till det småhus som har det högsta värdet.*

#### 7 §<sup>70</sup>

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

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.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014 och tillämpas första gången på fastighetsavgift för kalenderåret 2015.

---

<sup>70</sup> Senaste lydelse 2007:1398.

## 4 Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)

Härigenom föreskrivs i fråga om inkomstskattelagen (1999:1229) att 2 kap. 8 och 9 §§ samt 47 kap. 5 § ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 2 kap.

#### 8 §<sup>71</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 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.

#### 9 §<sup>72</sup>

Ett sådant småhus i utlandet som motsvarar ett småhus på en lantbruksenhet räknas inte som

Ett sådant småhus i utlandet som motsvarar ett småhus på en lantbruksenhet räknas inte som

<sup>71</sup> Senaste lydelse 2009:107.

<sup>72</sup> Senaste lydelse 2006:1520.

privatbostad annat än vid tillämpningen av 45 kap. 33 § och 47 kap.

*Ett sådant småhus på en lantbruksenhet som är inrättat till bostad åt fler än två familjer räknas inte som privatbostad.*

Om ägaren begär det räknas ett småhus på en lantbruksenhet inte som privatbostad, om småhuset har en storlek om minst 400 kvadratmeter och nybyggnadsår före år 1930. Med storlek avses detsamma som i 8 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

privatbostad annat än vid tillämpningen av 45 kap. 33 § och 47 kap.

Om ägaren begär det räknas ett småhus på en lantbruksenhet inte som privatbostad, om småhuset har en storlek om minst 400 kvadratmeter och nybyggnadsår före år 1930. Med storlek avses detsamma som i 8 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

#### 47 kap.

##### 5 §<sup>73</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,
3. småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet,
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 januari 2014 och tillämpas första gången vid fastighetstaxering år 2015.

---

<sup>73</sup> Senaste lydelse 2009:107.

## 5 Förslag till lag om ändring i lagen (2008:826) om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift

Härigenom föreskrivs att 4 § lagen (2008:826) om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 4 §<sup>74</sup>

Med reduktionsfastighet avses en småhusenhet eller ett småhus som är inrättat till bostad åt en eller två familjer med tillhörande tomtmark på en lantbruksenhet, där ägaren varit bosatt hela beskattningsåret.

Med reduktionsfastighet avses en småhusenhet eller ett småhus med tillhörande tomtmark på en lantbruksenhet, där ägaren varit bosatt hela beskattningsåret.

Den avgiftsskyldige anses bosatt på den fastighet där han eller hon rätteligen ska vara folkbokförd.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014 och tillämpas första gången vid beslut om slutlig skatt för beskattningsår som börjar den 1 januari 2015.

---

<sup>74</sup> Senaste lydelse 2011:1424.

## 6 Förslag till lag om ändring i lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar

Härigenom föreskrivs att 18, 19 och 21 §§ lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 18 §<sup>75</sup>

En förvaltningsrätt är domför med en lagfaren domare ensam

1. vid åtgärd som avser endast måls beredande,
2. vid förhör med vittne eller sakkunnig som begärts av en annan förvaltningsrätt,
3. vid beslut som avser endast rättelse av felräkning, felskrivning eller annat uppenbart förbiseende och
4. vid annat beslut som inte innefattar slutligt avgörande av mål.

Om det inte är påkallat av särskild anledning att målet prövas av fullsuttent rätts, är en förvaltningsrätt domför med en lagfaren domare ensam vid beslut som inte innefattar prövning av målet i sak.

Åtgärder som avser endast beredandet av ett mål och som inte är av sådant slag att de bör förbehållas lagfarna domare får utföras av en annan tjänsteman som har tillräcklig kunskap och erfarenhet och som är anställd vid förvaltningsrätten eller vid en tingsrätt på samma ort som förvaltningsrätten. Regeringen meddelar närmare föreskrifter om detta.

Vad som sägs i andra stycket gäller även vid avgörande i sak av

- |   |   |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. mål av enkel beskaffenhet,</li> <li>2. mål om bevissäkring och betalningssäkring enligt skatteförfarandelagen (2011:1244), om besiktning enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152), om uppgifts eller handlings undantagande från kontroll enligt skatteförfarandelagen eller annan skatteförfattning,</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>2. mål om bevissäkring och betalningssäkring enligt skatteförfarandelagen (2011:1244), om uppgifts eller handlings undantagande från kontroll enligt skatteförfarandelagen eller annan skatteförfattning,</li> </ol> |
|---|---|

<sup>75</sup> Senaste lydelse 2011:1303.

3. mål om omedelbart omhändertagande enligt 6 § lagen (1990:52) med särskilda bestämmelser om vård av unga, mål om vård i enskildhet enligt 15 b § samma lag, mål om avskildhet enligt 15 c § samma lag, mål om tillfälligt flyttningsförbud enligt 27 § samma lag, mål om omedelbart omhändertagande enligt 13 § lagen (1988:870) om vård av missbrukare i vissa fall, mål om vård i enskildhet eller avskildhet enligt 34 § samma lag, mål om vård i enskildhet enligt 14 § lagen (1998:603) om verkställighet av sluten ungdomsvård, mål om avskildhet enligt 17 § samma lag, mål om tillfällig isolering enligt 5 kap. 3 § smittskyddslagen (2004:168), mål enligt 12 § första stycket och 33 § lagen (1991:1128) om psykiatrisk tvångsvård, mål enligt 18 § första stycket 3–5 och 9 när det gäller de fall då vården inte har förenats med särskild utskrivningsprövning eller 6 lagen (1991:1129) om rättspsykiatrisk vård, mål om förvar och uppsikt enligt utlänningslagen (2005:716), mål enligt lagen (1974:202) om beräkning av strafftid m.m., mål enligt fängelselagen (2010:610) samt mål enligt lagen (1963:193) om samarbete med Danmark, Finland, Island och Norge angående verkställighet av straff m.m.,

4. mål enligt folkbokföringsförfattningarna, mål rörande preliminär skatt eller om anstånd med att betala skatt eller avgifter enligt skatteförfattningarna,

5. mål enligt lagen (2007:1091) om offentlig upphandling, lagen (2007:1092) om upphandling inom områdena vatten, energi, transporter och posttjänster eller lagen (2011:1029) om upphandling på försvars- och säkerhetsområdet,

6. mål som avser en fråga av betydelse för inkomstbeskattningen, dock endast om värdet av vad som yrkas i målet uppenbart inte överstiger hälften av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken,

7. mål enligt lagen (2004:629) om trängselskatt och

8. mål enligt lagen (2008:962) om valfrihetssystem.

### 19 §<sup>76</sup>

Nämndeman i kammarrätt och förvaltningsrätt utses genom val. Val förrättas av landstingsfullmäktige. I Gotlands län förrättas val av kommunfullmäktige i Gotlands kommun.

Valet ska vara proportionellt, om det begärs av minst så många väljande som motsvarar det tal man får om samtliga väljandes antal delas med det antal personer valet avser ökat med 1. Om förfarandet

---

<sup>76</sup> Senaste lydelse 2009:773.

vid sådant proportionellt val finns bestämmelser i lagen (1992:339) om proportionellt valsätt.

*När val av de nämndemän som ingår i förvaltningsrätt vid behandling av mål om fastighets-taxering ska ske framgår av fastighetstaxeringslagen (1979:1152).*

Regeringen får för visst län förordna att nämndemän i kammarrätt ska väljas bland dem som för samma mandatperiod har utsetts till nämndemän i hovrätt. Nämndeman i hovrätt får även i annat fall, om han eller hon är behörig, tjänstgöra som nämndeman i den kammarrätt inom vars domkrets han eller hon är folkbokförd.

Vid val av nämndemän ska eftersträvas att nämndemannakåren får en allsidig sammansättning med hänsyn till ålder, kön, etnisk bakgrund och yrke. Om det finns flera alternativa sätt att uppnå en allsidig sammansättning, bör de personer väljas som inte tidigare tjänstgjort som nämndemän eller som tjänstgjort kortast tid.

#### 21 §<sup>77</sup>

Nämndemän i kammarrätt och förvaltningsrätt utses för fyra år. Den som har fyllt sextio år får avgå som nämndeman. Domstolen får entlediga en nämndeman som visar giltigt hinder.

Domstolen ska entlediga en nämndeman som genom att begå brott eller på annat sätt har visat sig uppenbart olämplig för uppdraget.

Om en nämndeman inte längre är valbar eller behörig, upphör nämndemannens uppdrag. Fullmäktige får dock besluta att en nämndeman, som till följd av ändrad folkbokföring inte längre är valbar, får ha kvar sitt uppdrag under resten av mandatperioden.

*Bestämmelser om mandatperiod för sådan nämndeman som ingår i förvaltningsrätt vid behandling av mål om fastighets-taxering finns i fastighetstaxeringslagen (1979:1152).*

Om en nämndemans uppdrag upphör under tjänstgöringstiden utses en ny nämndeman för den tid som återstår. Ändras antalet nämndemän inom domkretsen får en nytillträdande nämndeman utses för kortare tid än som följer av första stycket.

---

<sup>77</sup> Senaste lydelse 2009:773.

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.
  2. Hänvisningen i 18 § fjärde stycket 2 till fastighetstaxeringslagen gäller fortfarande i fråga om fastighetstaxering år 2014 eller tidigare.



# 1 Inledning

## 1.1 Utredningens uppdrag

Utredningens har enligt sina direktiv (dir. 2011:13) haft i uppdrag att utreda hur fastighetstaxeringen av bostäder kan avskaffas eller avsevärt förenklas.

Utredningsuppdraget tar i första hand sikte på den del av fastighetstaxeringen som rör bostäder, dvs. småhusenheter, ägarlägenhetsenheter, bostadsdelen av hyreshusenheter samt lantbruksenheter. Utredaren ska belysa förutsättningarna för ett slopande av denna fastighetstaxering, liksom vilka konsekvenser det får för uttaget av fastighetsavgiften och fastighetsskatten. Utredaren ska dessutom analysera vilka förenklingar som kan göras av det nuvarande systemet med fastighetstaxering av bostäder om detta behålls. Den delen av utredningsuppdraget inkluderar även en författningsteknisk översyn. Inom ramen för förenklingssträvandena ska utredaren särskilt pröva vissa specifika taxeringsfrågor. Utredaren ska lämna fullständiga författningsförslag avseende såväl slopande som förenklingar av fastighetstaxeringen av bostäder.

När det gäller de fastighetstaxeringsregler som rör icke bostadsrelaterad egendom bör utredaren i första hand endast föreslå sådana förändringar som är nödvändiga för lagstiftningens inre systematik och sammanhang.

Utredaren ska dessutom föreslå de ändringar i övrigt som förslagen rörande fastighetstaxering bör föranleda beträffande den löpande fastighetsbeskattningen, skattesystemet i övrigt samt andra författningar, inklusive lagstiftningen om särskilt uppskattningsvärde på fastighet. Detta inbegriper skatteadministrativ och annan administrativ lagstiftning, inklusive registerlagstiftning.

Utöver författningsförslag ska utredaren även belysa förslagets konsekvenser utanför det författningsreglerade området.

Utredaren ska samråda med berörda myndigheter och andra intressenter. Uppdraget ska redovisas senast den 15 augusti 2012.

Direktiverna fogas till betänkandet som *bilaga 1*.

## 1.2 Utredningsarbetet

Utredningsarbetet påbörjades i maj 2011 och har bedrivits på sedvanligt sätt med regelbundna sammanträden. Utredningen har hållit totalt sju sammanträden, varav ett i form av ett tvådagars internatsammanträde. Arbetet har skett i nära samarbete med utredningens experter från departement, myndigheter och organisationer.

I direktivet klargjordes att utredaren skulle samråda med berörda myndigheter och andra intressenter. Utredningen har träffat företrädare för ett stort antal externa organisationer och inhämtat deras synpunkter på frågorna i direktiven; Riksbanken, Statistiska Centralbyrån (SCB), Sveriges kommuner och landsting (SKL), Sveriges Jordägareförbund, Skogsindustrierna, Lantbrukarnas Riksförbund (LRF), Jordbruksverket, Sveaskog AB, Holmen AB, Skogsstyrelsen, SCA och Försäkringsbranschen. Utredningen har även samrått med Näringslivets regelnämnd (NNR) och Regelrådet (N2008:05). Vidare har statistik insamlats från SCB och Skatteverket. Även enskilda personer har hört av sig till utredningen med synpunkter. Samråd har också skett med Tomträtts- och arrendeutredningen (Ju2011:08).

Slutligen har regeringen överlämnat två ärenden till utredningen, dels en hemställan från Skatteverket om ändringar i fastighetstaxeringslagen (1979:1152) med avseende på definitionen av byggnadstypen specialbyggnad, vårdbyggnad (Fi2011:03/2011/21), dels en hemställan från Skatteverket om ändringar i fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) i syfte att förenkla förfarandet vid fastighetstaxeringen (Fi2011:03/2011/22).

## 1.3 Betänkandets disposition

Betänkandet är indelat i åtta kapitel. Utredningens uppdrag och arbete redovisas i kapitel 1. Därefter följer kapitel 2 som behandlar gällande rätt och användningen av taxeringsvärdet.

De två huvudsakliga områdena som har angivits i direktivet behandlas i kapitel 3 och 4. Kapitel 3 handlar om avveckling av bostads- och lantbrukstaxeringen samt följdändringar avseende den löpande beskattningen medan kapitel 4 behandlar förenkling av fastighetstaxeringen. Ikraftträdande och övergångsbestämmelser, samt följdändringar i övriga författningar behandlas inom ramen för respektive förslag. Därutöver har utredningen tagit upp möjligheten att kombinera avvecklings- och förenklingsförslaget, vilket behandlas i kapitel 5. De särskilda frågor som angetts i direktivet tas upp i kapitel 6. Dessa avser flera byggnader på samma värderingsenhet mark, inhämtning av antal bostadslägenheter från lägenhetsregistret och fastighetsavgift för studentbostäder. Konsekvenserna av utredningens förslag redovisas i kapitel 7. Det sista kapitlet, kapitel 8, innehåller författningskommentarer.

## 2 Allmänt

### 2.1 Gällande rätt

Nedan följer en redogörelse för gällande rätt avseende nuvarande system med fastighetstaxering och fastighetsbeskattning samt annan författningsreglerad användning av taxeringsvärdet och övrig taxeringsinformation. Därutöver beskrivs tillämpningen av taxeringsvärdet i skatterättslig praxis, baserat på bl.a. Skatteverkets ställningstaganden och Skatterättsnämndens förhandsbesked.

#### 2.1.1 Fastighetstaxering

##### *Allmänt*

Egendom som ska taxeras är fast egendom enligt 1 och 2 kap. jordabalken (JB). Där framgår att fast egendom är jord och att denna är indelad i fastigheter. Fysiskt består en fastighet med vissa undantag av jordens fasta materia och luftrummet ovanför till den del som behövs för att nyttja fastigheten. Begreppet fastighet har sedan 2004 utökats så att det även kan omfatta utrymmen utan anknytning till markytan, s.k. tredimensionell fastighet (3D) (1 kap. 1 a § JB).

Regler om fastighetstaxering finns i fastighetstaxeringslagen (1979:1152) (FTL) som bl.a. anger ramarna och de grundläggande principerna för värdering av fastigheter samt vissa formella och processuella regler. Kompletterande bestämmelser finns i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) (FTF). Ytterligare föreskrifter och allmänna råd om bl.a. värdering meddelas av Skatteverket.

FTL innehåller såväl materiella regler om fastställande av taxeringsvärde som administrativa bestämmelser om taxering av fastigheter. Bland annat anges hur taxeringsvärdet på en fastighet ska räknas ut, när beräkningen ska göras, vad som påverkar beräkningen och vem som ska göra beräkningen. Ett antal lagar har samband med

FTL. Vidare hänvisas till taxeringsuppgifter i andra lagar. Taxeringsuppgifterna används därtill i en rad andra sammanhang som inte har lagstiftning som grund för användningen.

Fastighetstaxering sker enligt 1 kap. 1 § FTL vid allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering. Vid fastighetstaxering ska beslut fattas om fastigheternas skatte- och avgiftspliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Vidare ska typ av taxeringsenhet och taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Taxeringsvärde ska dock inte bestämmas för vissa fastigheter som enligt 3 kap. FTL är skatte- och avgiftsfria.

Allmän fastighetstaxering (AFT) sker enligt 1 kap. 7 § FTL vartannat år enligt ett särskilt schema som innebär att olika taxeringsenheter taxeras vart sjätte år. Mitt emellan de allmänna fastighetstaxeringarna görs för vissa typer av taxeringsenheter – hyreshusenheter, småhusenheter, lantbruksenheter och ägarlägenhetsenheter – en förenklad fastighetstaxering (FFT) enligt 1 kap. 7 a § FTL. Särskild fastighetstaxering (SFT) ska enligt 1 kap. 8 § FTL genomföras varje år för sådan taxeringsenhet som inte är föremål för allmän eller förenklad fastighetstaxering, men leder endast till nytt taxeringsvärde om fastigheten genomgått en förändring. Reglerna om särskild fastighetstaxering finns i 16 kap. FTL.

### *Indelningsgrunder*

Vid fastighetstaxeringen delas byggnader in i byggnadstyper och mark i olika ägoslag (2 kap. 1 § FTL). 2 kap. 2 § FTL föreskriver att byggnader ska delas in småhus, ägarlägenhet, hyreshus, ekonomibyggnad, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad. Med småhus avses byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Både permanentbostad och fritidsfastighet räknas som småhus. Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande räknas som hyreshus. Med ägarlägenhet avses byggnad som hör till en tredimensionell fastighet inrättad till bostad åt en enda familj. Ekonomibyggnad avser byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål. Med kraftverksbyggnad avses byggnad som är inrättad för kommersiell produktion av elektrisk starkström. Industribyggnad är byggnad som är inrättad för industriell verksamhet. Med specialbyggnad avses följande byggnadstyper: försvarsbyggnad, kommunikations-

byggnad, distributionsbyggnad, värmecentral, reningsanläggning, vårdbyggnad, bad-, sport- och idrottsanläggning, skolbyggnad, kulturbyggnad, ecklesiastikbyggnad och allmän byggnad.

Bedömningen av vilken byggnadstyp en byggnad ska hänföras till sker enligt 2 kap. 3 § FTL med hänsyn till det ändamål som byggnaden till övervägande del används till, den s.k. övervägandepincipen. Principen tar inte endast sikte på indelningen i skattefri eller skattepliktig egendom utan berör också gränsdragningen mellan de olika byggnadstyperna.

Bestämmelser om vilken egendom som undantas från skatteplikt finns i 3 kap. FTL. Bedömningen utgår från övervägandepincipen och den stadigvarande användningen av fastigheten. För skattefri egendom ska inte något taxeringsvärde bestämmas.

Skattepliktig och skattefri egendom kan inte ingå i samma taxeringsenhet. Beslut rörande skattepliktsförhållandena har med andra ord betydelse för indelningen i taxeringsenheter och för övriga delar av beslutet om fastighetstaxering.

De olika byggnadstyperna bildar olika typer av taxeringsenheter vilket regleras i 4 kap. FTL. Enligt 4 kap. 1 § FTL är taxeringsenhet vad som ska taxeras för sig. Fastighet ska utgöra taxeringsenhet, om inte annat föreskrivs. En taxeringsenhet kan omfatta hela eller delar av en fastighet eller flera fastigheter tillsammans. Fastighetstaxering sker på grundval av en fastighets användning och beskaffenhet vid ingången av det år för vilket taxeringen bestäms (den s.k. beskaffenhetstidpunkten).

Enligt 4 kap. 5 § FTL ska taxeringsenhet omfatta byggnadstyper och ägoslag 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, produktiv skogsmark och skogligt impediment (lantbruksenhet), och
8. 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.

I samband med fastighetstaxeringen har Skatteverket fastställt en siffermässig beteckning för varje typ av taxeringsenhet, s.k. typkoder, baserat på indelningen i 4 kap. 5 § FTL. Första siffran i koden representerar indelningen i taxeringsenheter; 1 för lantbruksenhet, 2 för småhusenhet etc. Andra och tredje siffran i typkoden har främst en administrativ funktion, och är av betydelse bl.a. vid Skatteverkets förberedelsearbete enligt 19 kap. FTL.

Enligt 5 kap. 7 § FTL ska delvärden bestämmas vid taxeringen. När det gäller småhus-, ägarlägenhets-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenhet ska byggnadsvärde och markvärde bestämmas. Byggnadsvärde är värdet av de byggnader som hör till taxeringsenheten. Markvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark, täktmark, fallrätt och markanläggningar.

#### *Värderingsregler*

Enligt 6 kap. 1 § FTL är värderingsenhet den egendom som ska värderas för sig. En värderingsenhet ska endast omfatta egendom som ingår i en enda taxeringsenhet. Varje småhus, ägarlägenhet, hyreshus, industribyggnad och övrig byggnad med värde av minst 50 000 kr ska utgöra en värderingsenhet med vissa särskilt angivna undantag (6 kap. 2 § FTL). I 6 kap. 3 § FTL föreskrivs att om ett hyreshus är inrättat för både bostäder och lokaler ska bostadsdelen och lokaldelen utgöra skilda värderingsenheter.

I 7 kap. FTL finns allmänna värderingsregler för fastigheter. I 7 kap. 1 § FTL anges att värderingen ska ske med utgångspunkt i värdefaktorer. Med värdefaktorer avses egenskaper som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet. Det finns tre slag av värdefaktorer, nämligen:

1. Värdefaktorer som särskilt beaktas vid taxeringen, dvs. anges i FTL, är klassindelade och utgör parametrar i värderingsmodellerna.

2. Värdefaktorer för vilka genomsnittliga eller andra enhetliga förhållanden förutsätts föreligga inom värdeområdet och som därför inte särskilt beaktas vid bestämmande av riktvärdeangivelser, t.ex. olika bullernivåer inom värdeområdet.
3. Värdefaktorer som ej får beaktas vid fastighetstaxeringen, t.ex. belåning.

Om den under ovan angivna punkt 2 nämnda typen av värdefaktorer i fråga om en taxeringsenhet inte motsvarar vad som är genomsnittligt inom värdeområdet kan enligt 7 kap. 5 § FTL justering för säregna förhållanden komma i fråga vid värderingen. Vid en justering måste det säregna förhållandets inverkan på värdet bedömas. Justering görs av värdet på en värderingsenhet och påverkar således både delvärdena och taxeringsvärdet.

Hela landet ska enligt 7 kap. 2 § FTL indelas i värdeområden för byggnader och ägoslag som ska värderas med ledning av riktvärden. Värdeförhållandena inom ett värdeområde ska i allt väsentligt vara enhetliga. Det är således lägets betydelse för marknadsvärdet som ska fångas upp genom värdeområdesindelningen. Ett värdeområde ska bestämmas så att inverkan av de värdefaktorer som särskilt beaktas när riktvärdet bestäms, ska kunna bedömas enligt enhetliga regler. För varje värdeområde bestäms också en värdenivå som är beroende av marknadsvärdenivån i området. Denna värdenivå påverkar i sin tur olika värdefaktorer, t.ex. standardfaktorerna. Detta innebär konkret att en hög standard på en byggnads köksutrustning påverkar taxeringsvärdet i förhållande till hur hög värdenivå som har bestämts för värdeområdet. Värdeområdesindelningen och den värdenivå som bestäms för varje sådant område har därför en mycket stor betydelse för en fastighets taxeringsvärde.

### *Grundläggande värderingsprinciper*

Enligt 5 kap. 1 § FTL ska taxeringsvärde bestämmas för varje skatte- och avgiftspliktig taxeringsenhet. Taxeringsvärdet ska bestämmas till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde (5 kap. 2 § FTL). Med marknadsvärdet för en taxeringsenhet avses enligt 5 kap. 3 § FTL det pris som den sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden.

Vid värderingen ska inte beaktas andra privaträttsliga förpliktelser än sådana som gäller enligt servitut och liknande eller som



enligt tomträttskontrakt gäller om markens utnyttjande. Enligt 5 kap. 4 § FTL ska marknadsvärdet bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året (nivååret) före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering av den aktuella fastighets-kategorin sker.

Marknadsvärdet ska i första hand bestämmas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten, den s.k. ortsprismetoden. Härvid ska inte beaktas försäljningar där ovidkommande omständigheter kan antas ha påverkat priset, s.k. icke representativa köp ska gallras bort från ortsprismaterialet.

Vid taxering av andra taxeringsenheter än småhus bestäms marknadsvärdet även med ledning av avkastningsberäkningar och/eller produktionskostnadsberäkningar.

### 2.1.2 Taxeringsförfarandet

#### *Allmänt*

Enligt 17 kap. 1 § FTL ansvarar Skatteverket för det allmännas beskattningsverksamhet enligt FTL. Beslut i taxeringsärende fattas av Skatteverket.

Till ledning vid allmän och förenklad fastighetstaxering ska en fastighetsägare enligt 18 kap. 1 § FTL utan föreläggande lämna deklARATION för varje fastighet. Deklaration behöver dock inte lämnas av sådan fastighetsägare som en viss tid före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering äger rum fått ett förslag till fastighetstaxering.

Den allmänna och förenklade fastighetstaxeringen består av två huvudsakliga moment, nämligen förberedande åtgärder inför taxeringen och det därpå följande arbetet med att taxera fastigheterna.

#### *Förberedelsearbetet*

Bestämmelser om de förberedande åtgärder som ska föregå en allmän eller förenklad fastighetstaxering finns i 19 kap. FTL och 3 kap. FTF. Därutöver meddelar Skatteverket föreskrifter och lämnar kommentarer inför förberedelsearbetet. Detta sammanfattas i verkets handledning, SKV 338, 2011.

Förberedelsearbetet utförs av Skatteverket tillsammans med Lantmäteriet. Under förberedelsearbetets gång ska det vid varje region

finnas en eller flera referensgrupper, bestående av förtroendevalda ledamöter i skattenämnden (SN). Referensgruppen ska under arbetets gång beredas möjlighet att lämna synpunkter på urvalet av provvärderingsobjekt, förslagen till värdeområdesindelning m.m.

Förberedelsearbetet sker i två etapper. Först upprättas förslag till riktvärdekarta och vissa förberedelser sker inför den s.k. provvärderingen. Detta sker normalt genom att uppgifter om fastigheterna samlas in och registreras. Bl.a. på grundval av dessa uppgifter upprättas ett preliminärt förslag till riktvärdekarta med riktvärdeangivelser och med indelning i värdeområden för fastigheterna. Vid nästa etapp av förberedelsearbetet sker provvärderingen. Syftet med provvärderingen är att prova om preliminärt föreslagna värdeområdesindelning samt föreslagna riktvärdeangivelser med därtill hörande riktvärdekartor leder till taxeringsvärdenivån 75 procent av marknadsvärdet. Under förberedelsearbetet läggs grunden till fastighetstaxeringen och arbetet är därför av stor betydelse.

Inför varje taxering upprättas ett ortsprisregister, som är en särskild databas för det ortsprismaterial som ska ligga till grund för fastighetstaxeringarna. Lantmäteriet ansvarar för drift och förvaltning av registret medan Skatteverket ansvarar för den granskning och gallring som bestämmer registrets innehåll.

### *Taxering*

Enligt 20 kap. 1 § FTL är beslut om fastighetstaxering grundläggande beslut om fastighetstaxering, omprövningsbeslut och beslut om taxeringsåtgärder efter domstols beslut. Enligt 20 kap. 2 § FTL ska Skatteverket senast den 15 juni under taxeringsåret meddela grundläggande beslut om taxering av fastighet.

Taxeringsärende ska enligt 20 kap. 3 § FTL i vissa fall avgöras i skattenämnd, bl.a. om ärendet avser en skälighets- eller bedömningsfråga av väsentlig ekonomisk betydelse för fastighetsägaren.

Enligt 20 kap. 4 § FTL ska följande redovisas i Skatteverkets beslut om fastighetstaxering:

1. fastighetens indelning i taxeringsenheter,
2. typ av taxeringsenhet och taxeringsenhetens skatte- och avgiftspliktsförhållanden,
3. skatte- och avgiftspliktig enhets taxeringsvärde och däri ingående delvärde samt värde av varje värderingsenhet,

4. storleken av sådan värdefaktor som särskilt anges i 8–15 kap.,
5. storleken av riktvärde, samt
6. storlekskorrektur enligt 7 kap. 4 a §, säreget förhållande enligt 7 kap. 5 § eller annat förhållande som har föranlett ändring av riktvärde.

Det innebär att taxeringsbesluten omfattar viktiga ställningstaganden i indelningsfrågor, t.ex. om en taxeringsenhet ska hänföras till småhus eller hyreshus och därmed vilken uppsättning av värdefaktorer som ska användas. Ett annat viktigt ställningstagande i samband med taxeringsbeslutet är frågan om riktvärdet bör justeras för säregna förhållanden.

I 20 kap. 5 a § FTL föreskrivs att Skatteverket senast den 30 juni under taxeringsåret ska underrätta fastighetsägaren bl.a. om innehållet i Skatteverkets grundläggande beslut om fastighetstaxering.

I 21, 22 och 24 kap. FTL finns bestämmelser om överklagande av Skatteverkets beslut. Ett beslut om fastighetstaxering får överklagas av fastighetsägaren och det allmänna ombudet hos Skatteverket hos den förvaltningsrätt inom vars domkrets den taxeringsenhet som överklagandet avser är belägen.

### *Registerföring*

Fastighetstaxeringen är registerbaserad. Som en del av beskattningsdatabasen administrerar Skatteverket ett fastighetstaxeringsregister (FTR) som innehåller uppgifter om de flesta av landets 3,2 miljoner registerfastigheter. Behandlingen av dessa uppgifter regleras av lagen (2001:181) om behandling av uppgifter i Skatteverkets beskattningsverksamhet samt den tillhörande förordningen (2001:588) om behandling av uppgifter i Skatteverkets beskattningsverksamhet.

FTR hålls uppdaterat genom information om förändringar som kommer till Skatteverket från bl.a. fastighetsregistermyndigheten (FRM), dvs. Lantmäteriet, inskrivningsmyndigheten (IM) och kommunerna som aviserar uppgifter bl.a. om beviljade bygglov. Syftet är att skapa och underhålla ett register som ger förutsättningar för en korrekt fastighetstaxering och folkbokföring. Det taxeringsvärde som fastställs används t.ex. vid debitering av fastighetsskatt och fastighetsavgift. Andra uppgifter används inom folkbokföringen för att bestämma var en person är bosatt och ska beskattas. Både

FTR och folkbokföring är två viktiga grundpelare för beskattningssystemet.

Det övergripande registeransvaret för samtliga fastigheter ligger hos Lantmäteriet. Lantmäteriet svarar för drift och förvaltning av fastighetsregistret som förs med stöd av lagen (2000:224) om fastighetsregister. I fastighetsregistret lagras fastighetsanknuten information avseende bl.a. fastighetsindelning, beteckningar och fastighetsrättsliga åtgärder, fastighetens ägarförhållande, inteckningar i fastighet lämnade som säkerhet vid lån samt övrig inskrivningsinformation. Även taxeringsvärden och andra uppgifter som bestäms vid fastighetstaxeringen ingår som en del av fastighetstaxeringsregistret (taxeringsuppgiftsdelen).

### 2.1.3 Fastighetsbeskattning

Fastighetsbeskattningen är en del av den löpande beskattningen av fastigheter. Den 1 januari 2008 avskaffades den statliga fastighets-skatten på bostäder och ersattes av en kommunal fastighetsavgift. Fastighetsskatten för utländska privatbostäder slopades samtidigt utan att ersättas av någon fastighetsavgift.

Bestämmelser om statlig fastighetsskatt finns i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt (FSL) medan bestämmelser om kommunal fastighetsavgift finns i lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift (FavL). Fastighetsskatt och fastighetsavgift tas in genom Skatteverkets försorg inom ramen för den årliga inkomsttaxeringen i enlighet med bestämmelserna i skatteförfarandelagen (2011:1244) (SFL). SFL trädde i kraft den 1 januari 2012 och ersatte då bl.a. taxeringslagen (1990:324) och skattebetalningslagen (1997:483) som tidigare reglerade detta område.

Den statliga fastighetsskatten tillfaller staten enligt 8 § FSL. Den kommunala fastighetsavgiften anses vara en statlig skatt men medlen utbetalas månadsvis till respektive kommun enligt vad som närmare föreskrivs i lagen (1965:269) med särskilda bestämmelser om kommuns och annan menighets utdebitering av skatt, m.m. Storleken på den schabloniserade utbetalningen av fastighetsmedel till kommunerna som skedde 2008, 2009 och 2010 fastställdes av regeringen i enlighet med lagen (2007:1413) om utbetalning till kommuner av fastighetsavgiftsmedel 2008–2010. 2007 års lag reglerar emellertid endast storleken på schablonbeloppen för åren 2008–2010. Från och med 2011 styrs utbetalningarna helt av 1965 års lag.

Utbetalningarnas storlek kommer att variera från år till år eftersom de enligt lagens 4 § utgör summan av föregående års utbetalning plus faktisk förändring i utfallet mellan tredje och andra året före utbetalningsåret, dvs. för 2011 får en kommun 2010 års belopp plus/minus skillnaden i utfall mellan 2008 och 2009. För 2012 blir det 2011 års belopp plus/minus skillnaden i utfall mellan 2009 och 2010.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift ska, i sin helhet, betalas för ett kalenderår av den som vid ingången av kalenderåret är ägare till fastigheten eller enligt 1 kap. 5 § FTL ska anses som ägare. Som ägare anses bl.a. den som innehar fastighet med tomträtt.

Fastighetsavgift utgår för småhus och ägarlägenheter samt bostäder i hyreshusenheter som är uppförda samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark (1 § FavL). Fastighetsavgiften för småhus och ägarlägenheter utgörs enligt 3 § FavL av ett fast belopp (6 000 kr införandeåret 2008) per småhus eller ägarlägenhet, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för byggnad och mark. Fastighetsavgiften för bostadsdelen av hyreshusenheter utgörs av ett fast belopp (1 200 kr införandeåret 2008) per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för byggnad och mark. Fastighetsavgiftens fasta belopp indexeras med utvecklingen av inkomstbasbeloppet. Indexeringen medförde för kalenderåret 2012 ett maxbelopp på 6 825 kr för småhus och 1 365 kr per lägenhet.

För småhus på ofri grund och bebyggd tomtmark för småhus som inte har samma ägarförhållanden som småhuset är fastighetsavgiften enligt 3 a § FavL hälften av ordinarie avgift per småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för byggnaden respektive marken. 6 § FavL innehåller en lättnadsregel som innebär att det för nybyggda småhus inte utgår någon fastighetsavgift de första fem åren. Därefter utgår halv fastighetsavgift de följande fem åren.

Fastighetsskatt tas enligt 1 och 3 §§ FSL fortfarande ut för andra bostadsrelaterade enheter, t.ex. bostäder som är under uppförande, värderingsenhet för tomtmark som tillhör sådana bostäder och obebyggd tomtmark. Fastighetsskatt tas även ut för bl.a. lokaler, industrienheter och elproduktionsenheter. Åren 2008–2009 fanns fastighetsskatten kvar också för tomtmark med småhus vars byggnadsvärde inte uppgick till 50 000 kr och för tomtmark som hör till ett småhus på ofri grund. Även dessa värderingsenheter för tomtmark omfattas från och med 2010 av kommunal fastighetsavgift. Fastighetsskatt tas ut med viss procent av taxeringsvärdet (3 § FSL). Procentsatsen varierar från 0,2 procent (vindkraftverk) till 2,8 pro-

cent (vattenkraftverk) beroende på typ av taxeringsenhet (deklarationen 2012).

### *Skattereduktion*

I vissa fall får den kommunala fastighetsavgiften begränsas genom skattereduktion i enlighet med lagen (2008:826) om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift. Avgiftsuttaget begränsas enligt 3 § för pensionärer, personer som får sjuk- eller aktivitetsersättning samt personer som får en motsvarande ersättning från en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Med pensionärer avses personer som fyllt 65 år vid ingången av beskattningsåret.

Reglerna tar sikte på fastighetsägare som är fysiska personer och gäller för permanentbostäder i småhus. Lagens 5 § reglerar att det för beräkningen av skattereduktion ska fastställas ett spärrbelopp. Detta innebär att fastighetsavgiften efter skattereduktionen inte ska överstiga fyra procent av den avgiftsskyldiges inkomst. Fastighetsavgiften kan som lägst reduceras ned till ett beloppsmässigt golv som indexerats genom att knytas till prisbasbeloppets förändring. Vid införandeåret 2008 uppgick spärrbeloppet till lägst 2 800 kr. För inkomståret 2012 uppgår spärrbeloppet till 3 004 kr.

### *Fastighetsbeskattningen, i vissa fall en del av kapitalbeskattningen*

Skatt och avgift på fastigheter tas ut i flera former. Förutom fastighetsbeskattning sker också löpande beskattning genom inkomstbeskattning. Till inkomstslaget kapital räknas enligt 41 kap. 1 § inkomstskattelagen (1999:1229) (IL) såvitt gäller beskattning av fastigheter, inkomster och utgifter som inte ska räknas till inkomstslaget näringsverksamhet och som avser innehav av tillgångar och skulder samt kapitalvinster och kapitalförluster vid avyttring av fastighet. Kapitalvinst och kapitalförlust betecknades tidigare realisationsvinst (reavinst) och realisationsförlust (reaförlust). Som huvudregel ska inkomst av kapital tas upp som intäkt det beskattningsår då den kan disponeras (41 kap. 8 § IL).

Kapitalvinsten vid avyttring av en fastighet eller en bostadsrätt utgör enligt 44 kap. 13 § IL skillnaden mellan å ena sidan ersättningen för fastigheten eller bostadsrätten minskad med utgifterna för avyttring och å andra sidan omkostnadsbeloppet.

Den som vid avyttring av en privatbostad gör en kapitalvinst och förvärvar en ny bostad kan under vissa förutsättningar få uppskov med beskattning av vinsten enligt reglerna i 47 kap. IL. Ett uppskovsbelopp erhålls genom att den skattskyldige i samband med att kapitalvinsten redovisas gör ett avdrag för uppskovsbelopp. Uppskovsbeloppet är enligt 47 kap. 7 § andra stycket och 8 § andra stycket IL begränsat till 1 450 000 kr per bostad för avyttringar som skett den 1 januari 2010 eller senare. Från och med 2009 års taxering är den latent skatteskuld som uppskovsbeloppet i praktiken innefattar, räntebelagd med motsvarande 0,5 procent av uppskovsbeloppets storlek (47 kap. 11 b § IL).<sup>1</sup>

Vidare beskattas ägare av småhus och bostadsrätter, som utgör privatbostäder, samt innehavare av hyresrätt för ersättningar för uthyrning av sina bostäder (42 kap. 1 § IL). Hyresinkomsten tas upp och beskattas som inkomst av kapital. Avdrag för kostnader vid uthyrning av privatbostadsfastighet, privatbostad och hyreslägenhet får enligt 42 kap. 30 § IL schablonmässigt göras med 21 000 kr per år och bostad (2012). För privatbostadsfastigheter får avdrag dessutom göras med 20 procent av den erhållna ersättningen. För privatbostäder och hyreslägenheter får, utöver schablonavdraget, avdrag göras för den del av avgiften respektive hyran som belöper på den uthyrda delen.

#### **2.1.4 Annan författningsreglerad användning av taxeringsvärdet**

Huvudsyftet med fastighetstaxeringen är att fastställa underlag för beräkning av fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. De taxeringsvärden som fastställs för fastigheter vid fastighetstaxeringen och andra egenskaper som samlas in vid taxeringen används dock i en mängd andra sammanhang. Hänvisning till taxeringsuppgifter görs i ett antal författningar och taxeringsuppgifterna används därtill inom en rad andra områden som inte har lagstiftning som grund.

Vid uttag av stämpelskatt vid förvärv av fastigheter och tomt-rätter sker alltid en jämförelse mellan den köpeskilling som erlagts och taxeringsvärdet så att skatten beräknas på det högsta av dessa värden. Fastighetstaxeringens indelning i byggnadstyper har bl.a.

<sup>1</sup> HFD 2011 ref. 73 och HFD 2011 not. 87 klargör att räntan på uppskovsbeloppet inte strider mot retroaktivitetsförbudet i 2 kap. 10 § RF.

betydelse för uppdelningen mellan privatbostadsfastigheter och näringsfastigheter, som i sin tur har betydelse inom olika delar av inkomstbeskattningen.

Taxeringsuppgifter används även i lagstiftning utanför skatteområdet. Taxeringsvärden och andra uppgifter som bestäms vid fastighetstaxeringen, exempelvis hur fastigheten används, ingår också som en del av fastighetsregistret (taxeringsuppgiftsdelen). Uppgifterna i fastighetsregistret har en mycket omfattande användning i samhället. Taxeringsdelen används bl.a. i samband med all fastighetsomsättning och kreditgivning. Uppgifterna används även för ändamål som t.ex. skattekontroll, bekämpning av penningtvätt, kreditupplysningsändamål, statistik, samhälls- och verksamhetsplanering och underlag för beräkning av tomträttsavgälder, försäkringspremier, m.m. (se avsnitt 2.2).

### Sammanställning över lagstiftning

Nedan följer en sammanställning i kronologisk ordning av lagstiftning som hänvisar till taxeringsvärdet eller andra uppgifter som samlas in vid fastighetstaxeringen.

#### *Lagen (1933:269) om ägofred*

Lagen om ägofred föreskriver i 4 kap. 38 § att har i laga ordning bestämts om en skyldighet att hålla stängsel eller att hålla betesmark inhägnad svarar berörda fastigheter gemensamt för denna skyldighet i förhållande till varje fastighets taxeringsvärde.

#### *Lagen (1933:359) angående vad med fastighets taxeringsvärde i vissa fall ska förstås*

I lagen stadgas att ”Är enligt vad därom finnes stadgat för fastighet gällande särskilt uppskattningsvärde, ska vad i lag eller författning föreskrives om fastighets taxeringsvärde såsom grund för beräkning av belopp, intill vilket in-teckning i fastighet må godkännas såsom säkerhet vid utlåning eller såsom täckning för fonder eller inlåning, i stället gälla om det särskilda uppskattningsvärdet.”



*Föräldrabalken*

I 13 kap. 5 § andra stycket samt 14 kap. 5 § andra stycket föräldrabalken stadgas att den omyndiges tillgångar utan överförmyndarens samtycke får lånas ut mot säkerhet av panträtt på grundval av inteckning i fast egendom inom sextio procent av det senast fastställda taxeringsvärdet.

*Jordabalken*

I 6 kap. 10 § jordabalken (JB) regleras gemensamt intecknade fastigheters inbördes ansvar. Ansvaret för inteckning som beviljats i flera fastigheter vilar på var och en av fastigheterna till det belopp som faller på fastigheten efter förhållandet mellan dennas särskilda värde och sammanlagda värdet av alla fastigheterna. Som fastighetsvärde gäller i sammanhanget taxeringsvärdet för året innan inteckningen söktes eller, om särskilt taxeringsvärde då inte fanns för fastigheten, det taxeringsvärde som därefter först fastställs. Om någon av fastigheterna ska säljas utmättningsvis och taxeringsvärde som angivits inte finns för var och en av fastigheterna, gäller de värden som åsätts fastigheterna enligt 12 kap. utsökningsbalken.

Vidare anges i 20 kap. 10 § andra stycket JB att vid en ansökan om lagfartssammanträde ska sökanden bl.a. ge in intyg om vad Skatteverkets beslut om fastighetstaxering utvisar om äganderätten under de tio åren närmast före ansökan.

Därutöver regleras i 7 kap. 16 § JB att efter exekutiv försäljning av fastighet gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utsökningsbalken eller rättigheten är skyddad utan förbehåll enligt samma kapitel. Är fastigheten taxerad som hyreshusenhet, gäller dock upplåtelser som avser hyra av en bostadslägenhet med obestämd hyres-tid och som grundar sig på en skriftlig handling alltid mot den nye ägaren, om hyresgästen har tillträtt lägenheten före den exekutiva försäljningen.

*Lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet*

Enligt 1 § lagen om särskilt uppskattningsvärde på fastighet får ett särskilt uppskattningsvärde fastställas för en fastighet på vilken det har gjorts en ny-, till- eller ombyggnad efter den tidpunkt som det senast fastställda taxeringsvärdet avsett. Ett sådant uppskattningsvärde får fastställas även för en fastighet som ändrats eller nybildats genom fastighetsbildning om det inte finns ett särskilt taxeringsvärde fastställt för det område fastigheten omfattar, liksom för en fastighet som undantagits från skatte- och avgiftsplikt enligt 3 kap. FTL. Ett särskilt uppskattningsvärde gäller tills ett nytt uppskattningsvärde eller ett nytt taxeringsvärde fastställts för fastigheten. Uppskattningsvärdet fastställs av Skatteverket efter ansökan från fastighetsägaren. Vid fastställelsen tillämpas de grunder som enligt FTL gäller för fastställande av taxeringsvärde. Ett uppskattningsvärde kan bl.a. komma till användning i samband med överlåtelser av skatte- och avgiftsfria specialbyggnader, såsom t.ex. skolbyggnader eller sportanläggningar, som saknar taxeringsvärden.

*Lagen (1975:417) om sambruksföreningar*

I 15 § 3 lagen om sambruksföreningar hänvisas till taxeringsvärdet i samband med en regel rörande bl.a. säkerhet av panträtt på grundval av in-teckning i jordbruksfastighet inom 60 procent av det senast fastställda taxeringsvärdet.

*Utsökningsbalken*

I 12 kap. 3 § utsökningsbalken (UB) används taxeringsvärdet på så sätt att vid försäljning av fast egendom som är in-tecknad gemensamt med annan fastighet ska var och en av fastigheterna värderas om taxeringsvärde saknas för någon av fastigheterna. Vid behov får sakkunnig person anlitas för beskrivning och värdering.

*Utsökningsförordningen (1981:981)*

I 12 kap. 15 § utsökningsförordningen hänvisas till en fastighets taxeringsvärde när det gäller de uppgifter om en fastighet som ska anges vid en kungörelse över en exekutiv auktion. Kungörelsen ska

innehålla upplysningar rörande fastigheten som kan antas vara av betydelse, såsom upplysningar om fastighetens belägenhet, areal, bebyggelse och taxeringsvärde, det värde som har åsatts vid värderingen samt den plats där beskrivningen hålls tillgänglig.

*Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt*

Hyresgästers rätt att genom en förening förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt är enligt lagens 1 § begränsad till fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller, om egendomen hyrs ut för något annat ändamål än fritidsändamål, som småhusenhet.

*Lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter*

Lagen om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter reglerar att stämpelskatt som huvudregel ska betalas vid förvärv av fast egendom och tomträtter samt vid beviljande av inteckningar. Vid skattepliktigt förvärv beräknas stämpelskatten enligt 8 § på egendomens värde. Enligt 9 § första stycket anses det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet för året närmast före det år då ansökan om lagfart beviljas som egendomens värde. Saknas särskilt taxeringsvärde för det i första stycket angivna året görs jämförelsen i stället med det värde som inskrivningsmyndigheten, med ledning av intyg av sakkunnig eller annan utredning, bedömer att egendomen hade vid tidpunkten för upprättandet av den handling på vilken förvärvet grundas.

Bestämmelserna i 9 § tillämpas på motsvarande sätt även i andra fall när fast egendom förvärvas mot ersättning. Vid byte av fast egendom anses därvid taxeringsvärdet av den lämnade egendomen som ersättning för den mottagna egendomen. Saknas taxeringsvärde bestäms jämförelsevärde enligt 9 § andra stycket.

Lagens 11 § anger att om det visas att egendomen gått ner i värde efter den tidpunkt som taxeringsvärdet för det i 9 § angivna året avser, men före fångeshandlingens upprättande, och detta berott på eldsvåda, borttagande av byggnad, skogsavverkning, väsentlig förändring av rörelse i vilken egendomen har använts eller annan liknande anledning, ska inskrivningsmyndigheten bestämma annat

jämförelsevärde enligt 9 § andra stycket. Detsamma gäller om det visas att egendomen, till följd av nybyggnad eller av annan liknande anledning, ökat i värde efter fångeshandlingens upprättande men före den tidpunkt, som taxeringsvärdet för det i 9 § första stycket angivna året avser.

*Lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället*

Av lagens 2 § framgår att om en arrendator har intresse av att utöva sin förvärvsrätt, får han anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Vid bostadsarrende får en intresseanmälan göras endast om det på arrendestället finns ett sådant bostadshus som avses i 10 kap. 1 § JB och huset har åsatts taxeringsvärde. Till anmälan ska fogas arrendeavtalet i original eller bestyrkt kopia. Avser anmälan ett bostadsarrende, ska till anmälan dessutom fogas bevis om att bostadshuset åsatts taxeringsvärde (jfr bet. 1984/85:LU35, s. 17 f., och prop. 1995/96:43).

*Förordningen (1992:1094) om avgifter vid Kronofogdemyndigheten*

Enligt 9 § i förordningen om avgifter vid Kronofogdemyndigheten tas en förberedelseavgift ut när kungörelse införs i tidning om exekutiv försäljning av viss egendom. För fastighet eller tomträtt uppgår avgiften till 1 procent av taxeringsvärdet om taxeringsvärdet framgår av taxeringsbevis eller fastighetsbevis som Kronofogdemyndigheten tagit fram. I annat fall uppgår avgiften till 1 procent av ett belopp som motsvarar 75 procent av det värde som har fastställts för egendomen vid värderingen. Om fastigheten säljs tas enligt 10 § en försäljningsavgift ut, som i regel uppgår till 2 procent av taxeringsvärdet.

*Lagen (1994:448) om pantbrevsregister*

Enligt lagen om pantbrevsregister ska Lantmäteriet föra ett särskilt register över sådana in-teckningar i fast egendom eller tomträtt för vilka det inte finns utfärdat något skriftligt pantbrev. Pantbrevsregistret får enligt 3 § 3 punkten b) användas som underlag för underrättelser till pantbrevsinnehavare om taxeringsvärden och andra uppgifter som fastställts vid fastighetstaxering.

*Stiftelselagen (1994:1220)*

Stiftelser som inte är bokföringsskyldiga enligt bokföringslagen ska föra räkenskaper. Räkenskaperna ska avslutas med en sammanställning för varje räkenskapsår. Av sammanställningen ska framgå tillgångar och skulder vid räkenskapsårets början och slut samt inkomster och utgifter under räkenskapsåret. I sammanställningen ska även anges värdet av stiftelsens tillgångar vid räkenskapsårets slut. Enligt 3 kap. 3 § stiftelselagen ska i den årliga sammanställningen fastigheter och byggnader som är lös egendom tas upp till taxeringsvärdet om sådant finns.

*Lagen (1998:527) om det statliga personadressregistret*

Enligt 4 § lagen om det statliga personadressregistret (SPAR) anges att registret får innehålla uppgifter om personer som är folkbokförda i landet och personer som tilldelats personnummer respektive samordningsnummer. Bland de uppgifter som får anges om dessa personer nämns förutom namn och personnummer även bl.a. taxeringsvärde för småhusenhet (p. 12).

*Bokföringslagen (1999:1078)*

Bedömningen av om en juridisk person eller stiftelse är bokföringsskyldig baseras bl.a. på värdet av dess tillgångar. Avseende bokföring föreskrivs i 2 kap. 4 § bokföringslagen att när värdet på tillgångarna bestäms, ska varje tillgång tas upp till ett värde som motsvarar vad tillgången kan betinga vid en försäljning vid normala förhållanden. Fastigheter och byggnader som är lös egendom tas dock upp till taxeringsvärdet, om ett sådant värde finns.

*Inkomstskattelagen (1999:1229)*

I inkomstskattelagen (IL) hänvisas till fastigheters taxeringsvärden på ett flertal ställen.

I 2 kap. 15 § IL definieras vad som avses med taxeringsvärde genom en hänvisning till det värde som fastställs enligt fastighets-taxeringslagen.

Vidare används taxeringsvärdet som beräkningsunderlag i 19 kap. 3 § IL för hur stor del av utgifter för reparation och underhåll som en ägare till ett s.k. andelshus (definition i 2 kap. 16 § IL) får dra av omedelbart.

Anskaffningsvärdet för en byggnad som har förvärvats genom köp eller liknande fång tillsammans med den mark den ligger på beräknas enligt 19 kap. 11 och 12 §§ IL genom att byggnadsvärdets andel av fastighetens hela taxeringsvärde, efter eventuell justering, multipliceras med ersättningen för hela fastigheten.

Anskaffningsvärdet för skog beräknas i normalfallet genom att ersättningen för hela fastigheten multipliceras med den andel av taxeringsvärdet som avser skogsbruket utgör av fastighetens hela taxeringsvärde (21 kap. 12 § IL).

45 kap. 4 § IL avser kapitalvinstberäkning vid avyttring av två eller flera taxeringsenheter som tidigare under innehavet ingått i samma taxeringsenhet. I dessa fall ska beräkningen göras som om de vid avyttringen fortfarande var en enda taxeringsenhet, om den skattskyldige begär det. I fråga om en taxeringsenhet som delvis har ingått i den tidigare taxeringsenheten ska motsvarande beräkning göras om mer än 50 procent av enhetens taxeringsvärde vid avyttringen avser den del som har ingått i den tidigare taxeringsenheten.

Omkostnadsbeloppet vid delavyttringar får utan särskild utredning beräknas till en krona per kvadratmeter om avyttringen gäller en eller ett fåtal tomter som är avsedda att bebyggas med bostadshus och försäljningspriset understiger tio procent av fastighetens taxeringsvärde. Omkostnadsbeloppet får dock inte överstiga den erhållna ersättningen (45 kap. 21 § IL).

#### *Lagen (2000:224) om fastighetsregister*

I 3 § första stycket lagen om fastighetsregister stadgas att den fastighetsanknutna informationen i fastighetsregistret ska vara uppdelad i fem olika delar, bl.a. en taxeringsuppgiftsdelen.

Enligt 64 § förordningen (2000:308) om fastighetsregister ska i taxeringsuppgiftsdelen av fastighetsregistret redovisas uppgifter från beskattningsdatabasen såvitt avser taxeringsvärden och övriga uppgifter som enligt FTL ska redovisas i beslut om fastighets-taxering.

*Lagen (2001:181) om behandling av uppgifter i Skatteverkets beskattningsverksamhet*

I 1 kap. 4 § 3 lagen om behandling av uppgifter i Skatteverkets beskattningsverksamhet regleras att uppgifter får behandlas för tillhandahållande av information som behövs hos Skatteverket för fastighetstaxering. För detta ändamål får enligt 2 kap. 3 § uppgifter om underlag för fastighetstaxering behandlas i beskattningsdatabasen.

I förordningen (2001:588) om behandling av uppgifter i Skatteverkets beskattningsverksamhet anges i 8 § vilka uppgifter ur beskattningsdatabasen som på begäran ska lämnas ut till Statistiska Centralbyrån, bland annat taxeringsvärdet för fastigheter (8 § 6 p.).

*Förordningen (2001:911) om avgifter för prövning av ärenden hos Finansinspektionen*

Förordningen innehåller bestämmelser om de avgifter som ska betalas för Finansinspektionens prövning av ansökningar och anmälningar inom inspektionens ansvarsområde, i syfte att täcka myndighetens kostnader.

Avgift tas enligt 3 § ut i de fall som framgår av bilagan till förordningen för prövning av ansökan och anmälan enligt bl.a. atomansvarighetslagen (1968:45). I bilagan nämns medgivande att ersätta taxeringsvärde med pantvärde eller uppskattat värde (24 § tredje stycket).

*Förordningen (2004:484) om allmänna arvsfonden*

Enligt förordningens 16 § ska fråga om försäljning av allmänna arvsfondens fasta egendom prövas av Kammarkollegiet om egendomens värde är högst 10 miljoner kr och av regeringen om värdet är högre. Med egendomens värde avses enligt 16 § andra stycket taxeringsvärdet eller, om sådant saknas, det marknadsvärde som har bedömts vid en särskild värdering.

*Lagen (2009:1053) om förmögenhet vid beräkning av vissa förmåner*

I lagen om förmögenhet vid beräkning av vissa förmåner finns bestämmelser om hur förmögenhet ska beräknas vid prövning av rätt till stöd inom socialförsäkringen och studiestödssystemet.

Enligt 4 § ska vid beräkning av förmögenhet som tillgång tas upp privatbostadsfastighet och privatbostadsrätt. I begreppet privatbostadsfastighet inbegrips även ägarlägenhet. Vid beräkning av förmögenhet vid prövning av rätt till bostadsbidrag enligt lagen (1993:737) om bostadsbidrag och bostadstillägg enligt socialförsäkringsbalken ska det emellertid enligt 5 § bortses från sådan tillgång om den utgör den försäkrades permanentbostad och från skulder med säkerhet i sådan tillgång. Samma gäller för försäkrad som har sin bostad i särskild boendeform om den utgör permanentbostad för den försäkrades make.

Vid beräkningen ska enligt lagens 7 § en privatbostadsfastighet tas upp till taxeringsvärdet. Om fastigheten innehas med tomträtt ska den tas upp till den del av taxeringsvärdet som avser byggnad. Vidare anges att privatbostadsfastighet utomlands ska tas upp till 75 procent av marknadsvärdet. En privatbostadsrätt ska tas upp till ett värde som motsvarar medlemmens eller delägarens andel i föreningens eller bolagets behållna förmögenhet. Denna förmögenhet bestäms med utgångspunkt i taxeringsvärdet på föreningens eller bolagets fastighet och med hänsyn till föreningens eller bolagets övriga tillgångar och skulder.

*Fastighetsmäklarlagen (2011:666)*

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning). Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgift om fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och driftskostnader och om vilka in-teckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den, liksom uppgift om gemensamhetsanläggningar. Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.



### 2.1.5 Tillämpning av taxeringsvärdet i skatterättslig praxis

Enligt fast praxis är den huvudsakliga innebörden av en överlåtelse av fastighet avgörande för om överlåtelsen inkomstskattemässigt ska anses ha karaktär av avyttring eller gåva (huvudsaklighetsprincipen), se t.ex. RÅ 1969 ref. 32, RÅ 1981 1:29 och RÅ 2001 ref. 2. Denna princip innebär att en överlåtelse behandlas i sin helhet som en avyttring om ersättningen motsvarar eller överstiger taxeringsvärdet. Understiger ersättningen taxeringsvärdet behandlas överlåtelsen som en gåva, om det finns en gåvoavsikt. Detta under förutsättning att det inte finns reglerat i lag att överlåtelsen ska ses som en avyttring, se t.ex. 53 kap. 3 § IL.

Skatteverket redogör för verkets syn på gränsdragningen mellan avyttring och gåva, dels vid överlåtelser av fastigheter utan taxeringsvärde i ett ställningstagande den 25 januari 2011 (dnr 131 680180-10/111), dels vid överlåtelse av utländsk fastighet i ett ställningstagande den 16 april 2008 (dnr 131 99609-08/111).

Överlåtelse av svensk fastighet utan taxeringsvärde, ska inkomstskattemässigt behandlas som en avyttring, om ersättningen motsvarar eller överstiger ett beräknat värde. Värdet ska beräknas enligt de grunder som gäller för bestämmande av taxeringsvärde för överlåtelseåret. Vid värderingen ska hänsyn tas till fastighetens beskaffenhet vid överlåtelse tillfället. Understiger ersättningen detta värde behandlas överlåtelsen som en gåva, om det finns en gåvoavsikt. Detta under förutsättning att det inte finns reglerat i lag att överlåtelsen ska ses som en avyttring.

När det gäller överlåtelse av fastighet i utlandet ska överlåtelsen behandlas som en avyttring om ersättningen motsvarar eller överstiger 75 procent av marknadsvärdet. Om ersättningen understiger 75 procent av marknadsvärdet behandlas överlåtelsen som en gåva, om det finns en gåvoavsikt.

Skatterättsnämnden har i ett förhandsbesked meddelat den 20 april 2011 (dnr 101-10/D) ansett att överlåtelse av fastighet mot ersättning under taxeringsvärdet till bolag ägt av närstående till givarna utgör gåva. Vid gåva av en fastighet mot skuldövertagande har Skatterättsnämnden i förhandsbesked meddelat den 4 maj 2011 (dnr 131-10/D) ansett att då taxeringsvärde saknas ska fastighetens värde beräknas enligt de grunder som gäller för bestämmande av taxeringsvärde.

Ovan nämnda ställningstaganden och förhandsbesked utgör visst underlag för frågan hur denna gränsdragning som inte är författningsreglerad kan ske om fastighetstaxeringen avvecklas för bostäder.

Vidare har Skatteverket i ett ställningstagande den 3 november 2010 (dnr 131 627912-10/111) om friköp av fastighet från bostadsrättsförening använt taxeringsvärdet som del i en hjälpregel när en fastighet inte har marknadsvärderats. Om fastighetstaxeringen avvecklas försvinner denna hjälpregel.

Skatteverket meddelade i ställningstagande den 17 december 2010 (dnr 131 713857-10/111) att verket inför 2011 års taxering tagit fram hyresnivåtabeller avsedda att användas som vägledning för beräkning av ortshyra vid värdering av bostadsförmån i flerfamiljshus. Underlaget för beräkningen av hyrespriserna är de genomsnittshyror som angetts för olika hyresområden vid fastighetstaxering för bostäder i hyreshus. Om fastighetstaxeringen av bostäder avvecklas kommer detta underlag inte längre finnas tillgängligt för Skatteverket. Verket kommer dock att ha tillgång till merparten av de bakgrundsfakta som ingår i genomsnittshyran genom möjligheten att inhämta uppgifter om hyresnivåer på internet från Hyresgästföreningen, SABO m.fl.

Enligt RÅ 1982 1:84 kan en fastighets marknadsvärde (allmänna saluvärde) uppskattas med ledning av taxeringsvärdet (om annat mer relevant värde saknas). Behovet av att uppskatta ett marknadsvärde aktualiseras i bl.a. följande situationer:

- a) Vid beräkning av realisationsvinst vid byte av fastigheter,
- b) vid överlåtelse av fastighet från bolag/förening till delägare,
- c) när en delägare överlåter fastighet till sitt bolag,
- d) när det finns incitament för att låta någon annan än en delägare, t.ex. vissa anställda, föra över fastighet till eller från ett bolag, under eller över marknadsvärdet, samt
- e) andra underprissatta överlåtelser av fastighet som ska uttagsbeskattas till marknadsvärdet enligt bestämmelserna i 22 kap. IL och där 23 kap. IL inte är tillämpligt.

Taxeringsvärdet och dess delvärden på olika tillgångsslag kan användas för att fördela anskaffnings- och förbättringsutgifter mellan det som avyttras och det som behålls vid en fastighetsförsäljning. Vid delavyttring kan man utgå från taxeringsvärdena vid framför allt anskaffningen som ett sätt att beräkna den anskaffningsutgift, som

ska hänföras till den avyttrade delen, om inte någon annan mer relevant fördelningsnyckel finns (45 kap. 19 § IL).

Deklaranterna kan yrka på att få använda en alternativ metod vid delavyttring för att fördela omkostnadsbeloppet. Även vid denna alternativa metod kan taxeringsvärdet användas om något annat mer precist uppskattat marknadsvärde vid försäljningstillfället inte finns (45 kap. 20 § andra stycket IL) (RÅ 1984 1:66, RÅ 1985 Aa 158).

Taxeringsvärdet kan vidare användas för att avgöra hur stort anskaffningsvärdet ska anses vara för andra tillgångar än byggnader. Avdrag för substansminskning av naturtillgångar baseras på naturtillgångens anskaffningsvärde enligt 20 kap. 24 och 25 §§ IL. Även där kan taxeringsvärden användas som fördelningsgrund i avsaknad av annan bättre fördelningsgrund, se Skatteverkets Handledning för beskattning av inkomst vid 2011 års taxering del 2 avsnitt 12.9.4.

Anskaffningsutgiften för en avyttrad lantbruksenhet kan fördelas på näringsfastighet respektive privatbostadsfastighet efter förvärvsårets taxeringsvärden, om inte någon annan mer relevant fördelningsnyckel finns.

Avyttringsårets taxeringsvärden kan användas för att fördela köpeskillingen för en avyttrad lantbruksenhet på privatbostadsfastighet respektive näringsfastighet, om det inte finns någon annan mer relevant fördelningsnyckel. Detsamma gäller fördelning av mäklararvoden och andra gemensamma försäljningskostnader vid beräkning av kapitalvinst vilket också kan bli aktuellt i andra situationer där flera taxeringsenheter ingår i en försäljning men kapitalvinstberäkning ska ske för varje taxeringsenhet för sig.

En engångsersättning på grund av allframtidsupplåtelse ska ses som köpeskillning, varvid så stor del av fastigheten anses avyttrad som ersättningsbeloppet utgör av fastighetens hela värde vid tiden för upplåtelsen (45 kap. 6 § IL). En beräkning av fastighetens marknadsvärde kan ske med utgångspunkt i taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet justeras först för den inverkan som upplåtelsen kan anses ha på detta värde. Detta justerade värde räknas sedan upp med 133 procent och eventuellt även med ett index. Fastighetens hela värde kan då beräknas genom att ersättningsbeloppet läggs till detta justerade uppräknade värde. Ett sådant beräknat värde ska godtas om det inte visas att det uppenbart avviker från fastighetens marknadsvärde (RÅ 1987 ref. 98).

I RÅ 2008 ref. 5 redogör Regeringsrätten för hur tolkningen har skett i administrativ praxis avseende frågan om ett bostadsföretag utgör ett privatbostadsföretag eller inte. Enligt 2 kap. 17 § IL avses

med privatbostadsföretag bl.a. en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. Bestämmelsen är allmänt hållen. Den har, i brist på vägledande domstolspraxis och uttalanden i förarbeten, sedan ca 50 år tillbaka i administrativ praxis ansetts innebära att föreningens byggnad ska innehålla minst tre bostadslägenheter och att minst 60 procent av taxeringsvärdet skall belöpa på till medlemmarna med bostadsrätt upplåtna bostadslägenheter.<sup>2</sup> I det allmänna rådet SKV A 2008:25 står följande:

När man beräknar hur stor del av verksamheten som är kvalificerad bör man utgå från en fördelning av taxeringsvärdet i förhållande till hyresvärdena på fastigheten. Med hyresvärden bör då avses bruksvärdehyra för bostäder och marknadshyra för lokaler, dvs. samma värderingsnormer, som ligger till grund för fastighetstaxeringen.

När en bostad säljs (ursprungsbostad) och en annan anskaffas i stället (ersättningsbostad) kan man ha rätt att få uppskov med beskattningen av kapitalvinsten enligt 47 kap. 1 L. Maximalt uppskov bestäms bl.a. av storleken på ersättningen för ursprungsbostaden, 47 kap. 7 och 9 §§ 1 L. När en lantbruksfastighet avyttras som ursprungsbostad ska den del av ersättningen som kan anses avse privatbostadsfastigheten, ses som ersättning för ursprungsbostaden. Då används taxeringsvärdena för att bryta ut hur stor del av ersättningen som får anses avse privatbostaden. När en lantbruksfastighet förvärvas som ersättningsbostad är det endast den del av ersättningen som kan anses avse ”småhus som är inrättat till bostad åt en eller två familjer med tillhörande tomtmark på lantbruksenheten”, som kan ses som ersättning för ersättningsbostaden. Då används taxeringsvärdena för att bryta ut hur stor del av ersättningen som får anses avse ersättningsbostaden.

## 2.2 Övrig användning av taxeringsuppgifter

Användning av taxeringsvärde och andra uppgifter från fastighetstaxeringen som inte är författningsreglerad sker främst inom olika kommersiella verksamheter men även för samhällsplanering. Områden som fastighetstaxering, kreditgivning, försäljning av fastig-

<sup>2</sup> Riksskattenämndens anvisningar 1958 2:1, Riksskatteverkets rekommendationer RSV S 1999:43.

heter, framtagande av statistik och försäkringsverksamhet berörs därvid. Taxeringsvärdet och andra taxeringsuppgifter används således av många olika aktörer, t.ex. banker, bostadskreditinstitut, försäkringsbolag, kreditupplysningsföretag, värderingsföretag, mäklare och kommunala förvaltningar.

Användningen av taxeringsuppgifter ser olika ut för dessa verksamheter, men för flertalet gäller att egenskapsuppgifter (värdefaktorer), t.ex. ålder, standard och hustyp, som redovisas tillsammans med taxeringsvärdet ofta är minst lika betydelsefulla som själva taxeringsvärdet för användarna.<sup>3</sup> Vidare används taxeringsvärdet sällan utan någon komplettering eller korrigerings, bland annat för att kompensera för bristande aktualitet. Ofta är taxeringsvärdet en av flera uppgifter i ett beslutsunderlag.

Enligt direktivet (dir. 2011:13, s. 12) ska utredaren kartlägga förslagets påverkan på de verksamheter och processer som i dag använder data från fastighetstaxeringssystemet samt de samhälls-ekonomiska konsekvenserna av denna påverkan. Nedan följer en redogörelse för dessa verksamheter och processer, se även *bilaga 2*. Konsekvenserna av utredningens förslag redovisas i avsnitt 7.2.

### 2.2.1 Statistiska undersökningar och informationsförsörjning

Uppgifter som härrör från fastighetstaxeringsregistret används för olika statistiska undersökningar (11 kap. 4 § FTF). Bl.a. SCB, Jordbruksverket och Skogsstyrelsen använder fastighetstaxeringsregistret som underlag för urvalsundersökningar.

#### *Statistiska Centralbyrån*

Statistiska centralbyrån (SCB) producerar både regelbundet återkommande statistikprodukter och statistik på uppdrag av olika aktörer. Fastighetstaxeringsregistret (FTR) levereras till SCB som sedan kan göra sammanställningar, bearbetningar och samkörningar med andra register.

SCB gör specialbearbetningar av uppgifter från FTR åt framförallt kommuner, företag, organisationer, statliga myndigheter, riksdagens utredningstjänst, universitet, m.fl. där syftet är att beskriva olika företeelser i samhället som inte framgår av den officiella statistiken.

---

<sup>3</sup> Statskontoret, Användningen av taxeringsvärden för fastigheter, 1993:26.

Uppgifter från FTR används också för årliga uppdateringar av befintliga databaser och som datakälla inom olika forskningsområden.

Taxeringsvärden används av ett antal samhällsviktiga indikatorer såsom Sveriges bruttonationalprodukt (BNP), konsumentprisindex (KPI) och statistiken om hushållens ekonomi (HEK). För dessa indikatorer är det viktigt att kunna uppskatta värdet på Sveriges fastighetsbestånd, både på aggregerad nivå och på mikronivå.

För att ta fram fastighetsprisstatistik använder sig SCB av den så kallade köpeskillingskoefficienten, K/T-talet, som är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet på en fastighet. Genom att jämföra K/T-talen över tid kan skattningar av prisutvecklingen räknas fram, t.ex. för en kommun. Vidare används fastighetstaxeringsuppgifter för att ta fram statistikprodukter avseende markanvändnings- och miljöstatistik (avlopp), energiundersökningar av bostäder, FASIT-modellen (statistiska analyser) och förmögenhetsstatistik.

Inom EU kommer medlemsstaternas skyldighet att ta fram och överföra statistik till Eurostat sannolikt att öka genom ett förslag till en ny rådsförordning om det europeiska national- och regionalräkenskapssystemet i EU.<sup>4</sup> Förslaget har behandlats i rådets arbetsgrupp för statistik under 2011 och beslut kan förväntas under 2012. En viktig del av denna information är förmögenhetsvärden, som har baserats på uppgifterna i FTR.

### *Jordbruksverket*

Jordbruksverket är statistikansvarig myndighet för den officiella statistiken på jordbruksområdet samt inom vattenbruk. Verket använder taxeringsuppgifter i två statistiska undersökningar, dels den jordbruksekonomiska undersökningen (JEU), dels i markprisstatistiken. I den jordbruksekonomiska undersökningen används uppgifterna för att räkna fram ett marknadsvärde på fastigheten samt för att fördela detta och vissa andra kostnader mellan jordbruk och skogsbruk. Inom ramen för markprisstatistiken tar Jordbruksverket fram statistik över arrendepriiser och marknadspriser på jordbruksmark i Sverige, som regelbundet har redovisats sedan år 1995. Denna redovisning är en följd av Sveriges inträde i EU och önske-

---

<sup>4</sup> KOM (2010) 774 Förslag till Europaparlamentets och rådets förordning om det europeiska national- och regionalräkenskapssystemet i Europeiska unionen.

mål från EU:s statistikmyndighet Eurostat att samtliga medlemsländer årligen ska ta fram detta slag av statistik.<sup>5</sup>

Markprisstatistiken avser att belysa genomsnittligt marknadspris per hektar för all jordbruksmark i landet. Uppskattningarna av genomsnittliga marknadspriser på jordbruksmark baseras på de försäljningar/köp av lantbruksenheter eller delar av lantbruksenheter som genomförts under referensåret och där lagfart sökts. Endast köp med en total areal av minst två hektar och en försäljningssumma under 10 miljoner ingår i bearbetningen. Vid försäljning av lantbruksenheter eller delar av lantbruksenheter kan utöver jordbruksmark även andra ägoslag eller byggnader ingå. Vid sådana köp används relationen mellan jordbruksmarkens taxeringsvärde och det totala taxeringsvärdet för hela fastigheten för att bestämma jordbruksmarkens andel av försäljningspriset.

Markprisstatistiken används av många aktörer, såsom EU:s institutioner, Landsbygdsdepartementet och verket självt, men även av externa användare för olika marknadsbedömningar, kalkyler, prognoser och utredningar. För närvarande levererar medlemsstaterna denna typ av statistik till EU baserat på ett s.k. gentlemen's agreement, men Europeiska kommissionen har föreslagit att uppgiftslämnandet bör regleras i en föreskrift då behovet och betydelsen av prisstatistiken ökar alltmer.

#### *Skogsstyrelsen*

Skogsstyrelsen använder liksom Jordbruksverket taxeringsvärden för att fördela värdet mellan olika ägoslag i syfte att ta fram prisstatistik för produktiv skogsmark. I övrigt används uppgifter från fastighetstaxeringen för att ta fram statistik om skogsägare.

#### *Lantmäteriet*

Lantmäteriet har till uppgift att samla in, lagra och leverera geodata (geografisk information och fastighetsinformation). Försäljning sker främst genom återförsäljare som också vidareförädlar delar av Lantmäteriets grunddataprodukter, men även via geodatasamverkan och PSI-direktiv (Public Sector Information) till myndigheter och

---

<sup>5</sup> Sveriges Officiella Statistik, Statistiska meddelanden, Jordbruksmarkens användning 2011, JO 10 SM 1102, s. 15–16.

privatpersoner. De system och produkter som försörjs med data från fastighetstaxeringssystemet är Fastighetsregistret online, Fastighetsavisering, Fastighetsuttag, Fastighetsprisavisering och Fastighetsprisuttag. Fastighetsregistret och Fastighetsprisregistret innehåller flera olika informationsslag, bl.a. fastighetstaxeringsinformation.

### 2.2.2 Fastighetsvärdering

Det finns ett stort antal fastighetsvärderare som ägnar sig åt fastighetsanalys och värdering av olika fastighetsobjekt. Värderingskompetens finns hos renodlade värderingsföretag men också hos t.ex. mäklarfirmor, analytiker hos fondkommissionärer, kreditgivare och revisionsbyråer.

ASPECT<sup>6</sup> startade sin verksamhet 2009 och är en sammanslagning av Samfundet för Fastighetsekonomi (SFF), Sveriges Lantmätareförening (SLF) samt International Property Professionals (IREP). ASPECT företräder cirka 2 000 medlemmar i hela landet. En av de åtta sektionerna inom ASPECT avser fastighetsvärdering (SFF), vilken bl.a. auktoriserar fastighetsvärderare i Sverige. Auktorisationen har funnits sedan oktober 1994 och kan vara generell, dvs. täcka alla fastighetstyper, eller avse endast avgränsade fastighetstyper. Auktoriserade fastighetsvärderare är skyldiga att vid all sin värderingsverksamhet iaktta god värderarsed.

#### *Ortsprismetoden*

Vid fastighetsvärdering är ortsprismetoden den enda praktiskt tillämpliga metoden för att ta fram marknadsvärdet för ett småhus. För att normera jämförelseobjekten vid värderingen används normalt köpeskillingskoefficienten K/T, köpeskilling genom taxeringsvärde, men även i vissa fall kronor per kvadratmeter boarea (kr/m<sup>2</sup>). För att snäva in och få ett jämförelsematerial som bättre liknar värderingsobjektet används ofta de fastighetsanknutna egenskapsuppgifterna som typ av bebyggelse, ålder, storlek och standard.

---

<sup>6</sup> ASPECT, Association for Chartered Surveying, Property Evaluation and Transactions, [www.aspect.se](http://www.aspect.se)



### *Fastighetsbildning*

Fastighetsbildning bedrivs av Lantmäteriet och de kommunala lantmäterimyndigheterna. Totalt finns det cirka 900 förrättningslantmätare som arbetar med fastighetsbildning i Sverige.

När fastighetsbildning eller lantmäteriförrättning genomförs leder det ofta till värdeförändringar. I många situationer måste förrättningslantmätaren dessutom göra egna värdebedömningar. De värderings- och ersättningsituationer där förrättningslantmätaren bl.a. behöver tillgång till data från fastighetstaxeringarna är värdering i samband med båtnadsprövningar<sup>7</sup> vid tvångsvisa fastighetsregleringar och anläggningsförrättningar enligt 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen (1970:988) (FBL) och 6 § anläggningslagen (1973:1149), värdering och prövning av väsentlig minskning av graderingsvärde (5 kap. 8 och 9 §§ FBL och 11 kap. 4 § FBL), värdering i samband med panträttsprövning enligt 5 kap. 18 § FBL och värdering för bestämmande av ersättning enligt 5 kap. 10–12 §§ FBL. Även vid andra typer av förrättningar där mark tas i anspråk, t.ex. ledningsrätt och expropriation, kräver värdering vid bestämmande av intrångsersättning (jfr 4 kap. expropriationslagen (1972:719)).

I de sammanhang förrättningslantmätaren behöver kännedom om marknadsvärdenivån för tomtmark, jordbruksmark, skogsmark eller annat ägoslag används ofta riktvärdekartorna från fastighetstaxeringen. Riktvärdeangivelserna har bestämts på en ur lägeshänseende tillräckligt noggrann detaljeringsnivå och kan användas som underlag för att snabbt kunna göra skattningar av marknadsvärdenivån ända ned på fastighetsnivå.

Om förrättningslantmätaren behöver bestämma ersättningen vid ianspråktagande av hel eller del av fastighet görs i regel en noggrann och mer omfattande värdering. Här används normalt tillämplig värderingsmetod, exempelvis ortsprismetoden där taxeringsvärden, typkoder, egenskapsuppgifter om mark och byggnader används tillsammans med de överlåtelse som skett inom orten. Uppgifterna som emanerar från fastighetstaxeringen innebär att det snabbt går att göra ett urval av köp och att det sedan går lätt att sortera fram det ortsprismaterial som är mest jämförbart med värderingsobjektet. Att ta fram prisutvecklingsserier och faktorer för att kunna anpassa jämförelseobjektens prisnivå till värdetidpunkten underlättas av att taxeringsvärden kan användas som normeringsmått.

---

<sup>7</sup> Värdering av nyttan, 3 kap. FBL.

### 2.2.3 Tomträttsavgäld

Tomträtt, se 13 kap. JB, är en nyttjanderätt till fastighet som endast får upplåtas i en fastighet som tillhör staten, en kommun eller som i övrigt är i allmän ägo. I praktiken är det i stort sett endast kommuner som tillämpar denna nyttjanderättsform. Tomträtt upplåts på obestämd tid och kan endast sägas upp av fastighetsägaren under vissa villkor och vid utgången av vissa längre tidsperioder (tidigast 60 år efter upplåtelsestillfället om upplåtelsen avser bostadsändamål). Tomträttshavaren betraktas som ägare till fastigheten vid fastighets-taxeringen (1 kap. 5 § FTL). Detta innebär att både markvärde och eventuellt byggnadsvärde påförs denne.

Tomträttshavaren betalar en årlig avgift (tomträttsavgäld) till fastighetsägaren. Enligt 42 kap. 27 § IL behandlas avgälden som en ränteutgift, vilken är avdragsgill under inkomst av kapital. Avgäld ska utgå med oförändrat belopp under en period (avgäldsperiod) om tio år, om inte längre period har avtalats.

I förarbetena till tomträttsreglerna uttalas att avgälden bör motsvara en skälig ränta på det uppskattade markvärdet. Mot denna bakgrund har man i domstolspraxis vid omprövning av avgäld bestämt den nya avgälden med ledning av ett *avgäldsunderlag*, i princip motsvarande markvärdet, och en *avgäldsränta*. Vid bedömningen av markvärdet är marktaxeringsvärdet en betydelsefull jämförelsepost. Avgäldsräntan har normalt bestämts utifrån den uppskattade långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden, med ett räntetillägg för det förhållandet att avgälden utgår med oförändrat belopp under lång tid. Det kan emellertid konstateras att många kommuner, med domstolspraxis som utgångspunkt, har utvecklat egna modeller för beräkning av tomträttsavgäld. Dessa baseras i stor utsträckning på marktaxeringsvärdet.

Regeringen har gett en särskild utredare i uppdrag att bl.a. föreslå enklare regler för hur tomträttsavgäld ska bestämmas (kommittédirektiv 2011:60, Tomträtts- och arrendeutredningen, Ju 2011:08). Uppdraget ska i fråga om tomträttsavgäld redovisas i ett delbetänkande senast den 31 oktober 2012.

## 2.2.4 Försäkringsverksamhet

Försäkringsbranschen har redovisat att uppgifterna i FTR är en viktig informationskälla för försäkringsföretagen vid prissättning av villa- och fritidshusförsäkringar. Det finns flera fördelar, såväl för konsumenten som för försäkringsföretagen, med att uppgifter hämtas automatiskt ur registret. Vid prisjämförelser på internet beträffande försäkringsföretagens premier behöver konsumenten endast uppge aktuell fastighetsbeteckning samt svara på ett fåtal kompletterande frågor, medan övriga uppgifter för att beräkna premien hämtas ur fastighetsregistret. Även vid själva tecknandet av försäkring kan merparten av de uppgifter försäkringsföretagen behöver hämtas automatiserat från registret. Risken minskar härvid för att kunden lämnar felaktiga uppgifter som kan påverka rätten till ersättning vid ett eventuellt framtida skadefall. För beräkningen av förändrad premie vid den årliga förnyelsen av bostadsförsäkringen görs kontroller mot den senaste fastighetstaxeringen avseende förändringar av fastigheten.

## 2.2.5 Bankverksamhet och kreditupplysning

### *Svenska Bankföreningen*

Svenska Bankföreningen har gjort en genomgång av de större bankernas användning av taxeringsuppgifter. Det kan konstateras att informationen kommer bankerna tillhanda på olika sätt och att bankerna använder sig av uppgifterna på olika sätt. Fyra huvudområden kan dock nämnas:

- *Direkt värdering* avser värdering av en fastighet i samband med kreditprövning. Prövningen ligger till grund för bankens riskbedömning i affären vilket leder till prissättning av den risk banken tar. Värderingen är kopplad till såväl interna som externa regler för belåningsgrader.
- *Indirekt värdering* kan ses som den information som externa värderare tar in för sin värdering som banken sedan köper. Det kan vara frågan om ekonomisk uppföljning och uppföljning av riskexponering.
- *Strukturering av låneportföljen* avser främst olika former av uppföljning.

- *Operativ strukturering* avser främst olika former av prissättning, marknadsföring och liknande som kan ha betydelse för bankens affärsmässiga intjäning inom segmentet.

Behovet av taxeringsinformation avser även lantbruk. I 3 kap. 3 § punkten 2 i lagen (2003:1223) om säkerställda obligationer finns det möjlighet för utgivare av dessa obligationer att i säkerhetspoolen ha lån mot säkerhet i fast egendom som är avsedd för jordbruksändamål. Emittenterna av dessa obligationer (de fyra stora bankerna, LF-Hypotek och Landshypotek) måste kunna identifiera dessa lån på samma sätt som sker för att identifiera lån mot säkerhet i fastigheter med bostadshus. Olika delar av taxeringsinformationen behövs för detta.

Sammanfattningsvis används taxeringsinformationen inom banksektorn avseende en stor mängd transaktioner vilka är viktiga för många individer och som avser omfattande belopp.

### *Riksbanken*

I Riksbankens utredning 2011 om risker på den svenska bostadsmarknaden (RUTH) drogs slutsatsen att mikrodata avseende hushållens tillgångar och skulder är en förutsättning för god och systematisk analys av bostadsmarknaden. Bristen på mikrodata med information om låntagare i svenska banker utgör ett allvarligt hinder för analys av den finansiella stabiliteten, då inte Riksbanken kan bedöma dels nuvarande betalningsförmåga för olika grupper av låntagare, dels hur betalningsförmågan kan komma att påverkas givet olika makroekonomiska scenarier. Utredningens förslag till förbättringar avsåg dels en mikrodatabas med uppgifter om hushållens tillgångar och skulder, dels statistik avseende fastighetssektorn.

Som en följd därav tillsatte Riksbanken en utredning om upprättande av en finansiell mikrodatabas med detaljerade uppgifter om hushålls och företags inkomster, skulder och tillgångar, där bl.a. fastighetstaxeringsvärden är en viktig variabel. Uppgifterna i FTR utgör grund för beräkningar av fysiska och juridiska personers reala tillgångar.

Utredningens slutsatser har redovisats i två rapporter<sup>8</sup>, vari man föreslår en uppbyggnad av en mikrodatabas i fyra etapper för analyser av finansiell stabilitet och penningpolitik. I databasen ska ca 25 uppgiftskategorier från FTR ingå, bl.a. uppgift om taxeringsvärde, area, köpeskillning och fastighetstyp. SCB bör enligt utredningen ges i uppdrag av Riksbanken att utveckla och inrätta databasen, vilken anses bli ett värdefullt verktyg i Riksbankens och Finansinspektionens arbete. Riksbanken kommer att fatta beslut om det fortsatta projektet under hösten 2012.

### 2.2.6 Bokföring och redovisning

Taxeringsvärdet används inom redovisningen, bl.a. som fördelningsnyckel vid framräkning av avskrivningsunderlag. I Bokföringsnämndens K2-regelverk för årsredovisning<sup>9</sup> utgör ett sjunkande taxeringsvärde en indikator på eventuellt nedskrivningsbehov. Taxeringsvärdet används även som tak vid uppskrivningar. Vidare kan taxeringsvärdena i fastighetsförteckningen anges som en upplysning till läsaren. För en snabb uppskattning av marknadsvärdena används ibland taxeringsvärdena multiplicerade med faktorn 1,33.

Enligt uppgift från Sveaskog AB används taxeringsvärdet inom skogsindustrin för upprättande av underlag för bokföring och koncernredovisning samt för inkomst- och mervärdesskattefrågor föranledda av fastighetsförvärv och fastighetsöverlåtelser. Taxeringsvärdet används också som underlag för att fullgöra de krav som ställs genom EU-gemensamma redovisningsregler, IFRS-reglerna<sup>10</sup>, vilka främst avser värdering i balansräkningar av skogsfastigheters biologiska tillgångar (IAS 41). Taxeringsvärdet används här som en fördelningsnyckel för fördelningen av IAS-värdena på fastighetsinnehavets olika delar.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Riksbankens mikrodatabasutredning, Upprättandet av en finansiell mikrodatabas. Redovisning av steg 1, 15 februari 2012. Riksbankens mikrodatabasutredning, Ett samlat förslag på en finansiell mikrodatabas, juni 2012.

<sup>9</sup> <http://www.bfn.se/aktuellt/ny-normgivning.pdf>

<sup>10</sup> International Financial Reporting Standards (IFRS), vedertagen internationell standard för redovisning i börsnoterade företag.

<sup>11</sup> IAS 41 är en värderingsstandard för jord- och skogsbrukstillgångar, vilken innebär att samtliga jord- och skogsbrukstillgångar ska redovisas till verkligt värde vid varje boksluttillfälle.

## 2.2.7 Kommunsektorn

### *Sveriges Kommuner och Landsting (SKL)*

Inom kommunsektorn används taxeringsuppgifter inom en rad skiftande områden. Taxeringsuppgifterna används till stöd för tillämpningen av viss lagstiftning, t.ex. vid bedömningen huruvida en fastighet är obebyggd enligt 24 § första stycket 2 lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster. Uppgifterna används även inom området tillväxt och samhällsbyggnad, där SKL bl.a. arbetar med fastighetsrelaterade frågor ur ett strategiskt perspektiv. SKL samverkar vidare med Lantmäteriet och ett antal andra myndigheter när det gäller geodata, se vidare avsnitt 2.2.1. Vad gäller kommunrelaterad statistik producerar SCB på uppdrag av SKL statistik inom olika områden baserad på uppgifter från FTR. Kommunerna deltar också i redovisningen vad gäller det kalkylerade bostadsbeståndet, en statistikprodukt som SCB tar fram med hjälp av FTR.

Kommunerna är vidare skyldiga att upprätta en årlig budgetprognos. För att räkna ut kommunernas intäkter från det kommunala fastighetsavgiftssystemet krävs bl.a. uppgifter om taxeringsvärde.

Slutligen kan nämnas att kommunerna har drygt 50 000 tomt-rätter avsedda för småhus. Vid beräkningen av avgälden för dessa används marktaxeringsvärdet, se vidare avsnitt 2.2.3.

### *Det kommunala utjämningsystemet*

Betänkandet SOU 2011:39 Likvärdiga förutsättningar – Översyn av den kommunala utjämnings<sup>12</sup> behandlar bl.a. frågan om kostnadsutjämning för strukturella lönekostnadsskillnader mellan kommunerna (avsnitt 5.14.3). Kommittén har i sitt arbete prövat alternativa variabler för att om möjligt höja förklaringsgraden. För att bättre förklara skillnaderna mellan kommunernas standardiserade löner föreslås i betänkandet att man frångår dagens variabler och ersätter dem med taxeringsvärdet på småhus, andel förvärvsarbetande i kommunen som inte är anställda i kommun- eller landstingssektorn samt länets genomsnittliga bostadsrättspriser.

---

<sup>12</sup> Utjämningskommittén (Fi 2008:07).

## 2.3 Statistiskt underlag avseende fastighetstaxering och fastighetsbeskattning

Nedan följer en redogörelse av statistik på övergripande nivå avseende bl.a. storleken på taxeringsvärden och skatteintäkter.

### *Taxeringsenheter*

Totalt fanns 2011 i Sverige drygt 2,2 miljoner småhus med ett byggnadsvärde över 50 000 kr. Det genomsnittliga småhuset för permanentboende har ett taxeringsvärde på drygt 1 330 000 kr. Fritidshusen har ett genomsnittligt taxeringsvärde på 896 000 kr.<sup>13</sup>

### *Fastighetstaxering*

Det totala taxeringsvärdet för samtliga skattepliktiga fastigheter i landet är enligt 2011 års allmänna och särskilda fastighetstaxering 6 346 miljarder kr. Detta innebär en ökning med 298,1 miljarder kr eller 4,9 procent jämfört med 2010 års förenklade och särskilda fastighetstaxering.

De största ökningarna gäller för lantbruk då dessa varit föremål för allmän fastighetstaxering 2011. Det totala taxeringsvärdet för lantbruk har ökat med 242,0 miljarder kr eller 33,1 procent jämfört med 2010 års fastighetstaxering. Lantbrukens totala taxeringsvärde har ökat med 18,3 miljarder kr eller 0,9 procent. Det totala taxeringsvärdet för småhus har ökat med 27,5 miljarder kr eller 1,0 procent medan ökningen för industrier stannade på 2,4 miljarder kr eller 0,9 procent.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> SCB, Sveriges officiella statistik, Statistiska meddelanden, BO37SM1101, Rikets fastigheter 2011, tabell 1B, s. 7.

<sup>14</sup> SCB, Sveriges officiella statistik, Statistiska meddelanden, BO37SM1101, Rikets fastigheter 2011, s. 1.

*Taxeringsvärden för samtliga taxeringsenheter*

I nedanstående tablå visas totala taxeringsvärden för samtliga skattepliktiga taxeringsenheter 2011 och 2010.<sup>15</sup>

**Tabell 2.1 Taxeringsvärden för samtliga taxeringsenheter**

Typ av taxeringsenhet	Totalt taxeringsvärde (mnkr)		Antal taxeringsenheter 1)	
	2011	2010	2011	2010
Lantbruksenhet	972 934	730 879	373 079	371 552
Småhusenhet	2 740 493	2 712 956	2 353 752	2 341 180
Hyreshusenhet	2 168 553	2 150 273	129 744	129 029
Industrienhet	282 134	279 748	159 843	159 693
Ägarlgh.enhet	169	12	256	17
Täktenhet	2 039	1 871	2 902	2 864
Elproduktionsenhet	179 769	172 284	3 525	2 946
<b>Totalt</b>	<b>6 346 090</b>	<b>6 048 023</b>	<b>3 023 101</b>	<b>3 007 281</b>

1) Inklusive taxeringsenheter med värde <1 000 kr.

*Genomsnittliga taxeringsvärden för småhus- och fritidshusenheter*

De genomsnittliga taxeringsvärdena för permanenta småhus (typkod 220) och fritidshus (typkod 221) varierar kraftigt inom landet. De högsta taxeringsvärdena finns i Stockholms län där det genomsnittliga taxeringsvärdet för småhus för permanentboende 2011 var 2 694 000 kr. För fritidshus var det genomsnittliga taxeringsvärdet 1 632 000 kr i Stockholms län. Genomsnittet för hela riket för permanenta småhus var 1 332 000 kr, för fritidshus 896 000 kr. Danderyds kommun har det högsta genomsnittliga taxeringsvärdet för permanenta småhus med 5 230 000 kr. De högst taxerade fritidshusen finns i Lidingö kommun där det genomsnittliga taxeringsvärdet var 3 114 000 kr år 2011. De lägst värderade småhusen för permanentboende finns i Åsele kommun, 161 000 kr. Fritidshusen med de lägsta genomsnittliga taxeringsvärdena finns i Överkalix kommun, 102 000 kr.<sup>16</sup>

Av det totala taxeringsvärdet på 6 346 miljarder kr för samtliga skattepliktiga fastigheter i Sverige, har Stockholms län den högsta andelen på 28,5 procent, vilket motsvarar 1 837,5 miljarder kr.

<sup>15</sup> Ibid., s. 4.

<sup>16</sup> Ibid., s. 5.



Gotlands län har den lägsta andelen med 0,7 procent, vilket motsvarar 45,7 miljarder kr.

#### *Fastighetsskatt och fastighetsavgift*

Den sammanlagda statliga fastighetsskatten och kommunala fastighetsavgiften uppgick taxeringsåret 2011 till drygt 26 miljarder kr. Intäkterna för bostäder uppgick till 15,1 miljarder kr och för övriga fastigheter (lokaler, industrier, vatten- och vindkraftverk) till 11,3 miljarder kr. Beloppet för bostäder fördelar sig med 12,2 miljarder på småhus och 2,9 miljarder kr på hyreshus.

Totalt sett är detta en ökning jämfört med föregående taxeringsår med 1,1 miljarder kr. En stor del av ökningen är hänförlig till den statliga fastighetsskatten på lokaler och hyreshus, vilka var föremål för fastighetstaxering år 2010.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Skatteverket, Taxeringsutfallet för tax-11, s. 24–25.

**Tabell 2.2 Fastighetsskatt och fastighetsavgift år 2010 (taxering 2011)  
med fördelning på typ av taxeringsenhet**

Typ av taxeringsenhet	Beskattningsunderlag (mdkr)	Statlig fastighets-skatt (mnkr)	Kommunal fastighets-avg. (mnkr)	Total skatt och avgift (mnkr)	Andel av total skatt och avgift
<b>Bostäder</b>					
Småhus/tomt inkl. bostadshus på lantbruk	1 633	529	11 685	12 214	47 %
Hyreshus, bostadsdel	731	81	2 805	2 886	11 %
Skattereduktion vid låg inkomst			- 129	- 129	0 %
<b>Delsumma bostäder</b>	<b>2 363</b>	<b>610</b>	<b>14 361</b>	<b>14 972</b>	<b>57 %</b>
<b>Övriga fastigheter</b>					
Hyreshus, lokaldel	678	6 777		6 777	26 %
Industrier	316	1 578		1 578	6 %
Vattenkraftverk	132	2 910		2 910	11 %
Vindkraftverk	5	11		11	0 %
<b>Delsumma övriga taxeringsenheter</b>	<b>1 132</b>	<b>11 276</b>		<b>11 276</b>	<b>43 %</b>
<b>Ofördelat</b>		<b>8</b>		<b>8</b>	<b>0 %</b>
<b>Summa</b>	<b>3 495</b>	<b>11 894</b>	<b>14 361</b>	<b>26 255</b>	<b>100 %</b>

Källa: Skatter i Sverige, Skattestatistisk årsbok

## 3 Avveckling av bostads- och lantbrukstaxeringen

### 3.1 Förutsättningar

Enligt utredningsuppdraget har utredningen att belysa förutsättningarna för ett slopande av fastighetstaxeringen avseende bostäder, dvs. småhus, ägarlägenheter och bostadsdelen av hyreshus samt lantbruksenheter (dir. 2011:13, s. 7–9). Av direktiven framgår också att utgångspunkten för utredningens förslag är att den löpande beskattningen av bostäder ska behållas och att medlen från denna löpande beskattning ska tillfalla kommunerna.

Huvudsyftet med fastighetstaxeringen är att fastställa underlag för beräkning av fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. För att kunna föreslå en avveckling av fastighetstaxeringen är det därför nödvändigt för utredningen att först fastställa vilka parametrar som bör utgöra grund för den löpande beskattningen, liksom hur den grundläggande regleringen och strukturen bör utformas.

Detta avsnitt innehåller beskrivningar av de grundläggande förutsättningar och avgränsningar som utgör utgångspunkt för utredningens förslag. Då utredningen har fått i uppdrag att utreda hur fastighetstaxeringen av bostäder och lantbruk kan avskaffas krävs ett klargörande av begreppet taxering. Vidare analyseras konsekvenserna av att inte använda marknadsvärde till grund för beskattningen. En genomgång görs också av nya förutsättningar för beräkning av fastighetsavgiften. Slutligen analyseras vilka uppgifter som bör ligga till grund för den löpande beskattningen och hur regleringen av denna bör utformas. Skälen för utredningens ställningstaganden utvecklas ytterligare i de kommande avsnitten, främst 3.3 Löpande beskattning och 3.5 Registerföring av uppgifter till grund för beskattning.

### 3.1.1 Begreppet taxering

Utredningen har fått i uppdrag att utreda hur fastighetstaxeringen av bostäder kan avskaffas eller avsevärt förenklas. I fastighetstaxeringslagen (1979:1152) (FTL) regleras att vid fastighetstaxering ska beslut fattas om fastighetens skattepliktsförhållande och indelning i taxeringsenhet. Vidare ska taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Taxeringsvärdet utgör det totala värdet för en taxeringsenhet bestämt vid fastighetstaxering och är avsett att ligga till grund för beräkning av skatt m.m.

Den indelning i olika byggnadstyper och ägoslag som regleras i FTL har betydelse för såväl den löpande fastighetsbeskattningen som för andra författningsregleringar. Som framgår av de ställningstaganden som utvecklas i avsnitt 3.5, har utredningen i samklang med vad som framgår av direktiven valt att även fortsättningsvis utgå i från de vid fastighetstaxeringen bestämda uppgifter som finns i fastighetstaxeringsregistret vilket bl.a. innehåller en uppdelning i taxeringsenheter grundad på byggnadstyper och ägoslag. Utredningens utgångspunkt är således att den nuvarande indelningen ska kvarstå. Med fastighetstaxering avses i detta sammanhang därmed själva värderingen med de vid fastighetstaxeringen fattade besluten om taxeringsvärde och andra värden, inte indelningen och klassificeringen av mark och byggnader.

### 3.1.2 Nya förutsättningar för beräkning av fastighetsavgiften

**Utredningens bedömning:** Utgångspunkten för en löpande beskattning, som inte har taxeringsvärdet som grund, bör vara de uppgifter om fastigheternas yta som finns i fastighetstaxeringsregistret och som definieras i fastighetstaxeringslagen. Den löpande beskattningen bör således grunda sig på dels storleken på byggnaden, dels storleken på tomtmarken.

Av direktivet framgår att utredningen som en del av sitt uppdrag har att föreslå ett system där fastighetstaxeringen för bostäder avskaffas samt att analysera vilka konsekvenser detta får för uttaget av fastighetsavgiften. Utgångspunkten för utredningens förslag är att den löpande fastighetsbeskattningen samtidigt ska behållas samt att medlen från denna löpande beskattning även fortsättningsvis

ska tillfalla kommunsektorn till den del den inte avser statlig fastighetsskatt.

Utredningen har i avsnitt 3.3 övervägt olika utgångspunkter för den nya bostadsbeskattningen. Systemet måste vara enkelt, rättssäkert och inte skapa för stora förskjutningar i skattebördan jämfört med dagens system. Mot denna bakgrund har utredningen kommit fram till att utgångspunkten för en löpande beskattning, som inte har taxeringsvärdet som grund, bör vara de uppgifter om fastigheternas yta som finns i fastighetstaxeringsregistret och som definieras i FTL. Den löpande beskattningen bör således grunda sig på dels storleken på byggnaden, dels storleken på tomtmarken. Utredningen har även övervägt att basera den löpande skatten på fastighets- respektive lägenhetsnivå, dvs. att alla småhus respektive lägenheter har en och samma fastighetsavgift/fastighetsskatt. Detta har dock, även om det är enkelt och förutsägbart, ansetts vara ett för oprecist system som skulle leda till betydande omfördelningar av skattebördan dels inom landet, dels mellan olika typer av småhus respektive lägenheter. Mot denna bakgrund har utredningen valt att differentiera fastighetsavgiften med hänsyn till var i landet fastigheterna är belägna. Utredningen anser därför att kommunerna bör grupperas i olika kategorier beroende på befolkningstäthet, vilket även indikerar faktorer som hur väl utbyggd infrastrukturen är vad gäller service, kommunikation och övriga allmänna tjänster, dvs. hur attraktiv kommunen kan anses vara ur ett fastighets- och boendeperspektiv. Genom att utgå ifrån befolkningstäthet undviks dessutom alltför stora förskjutningar av skattebördan i förhållande till nuvarande system som bygger på taxeringsvärdets storlek. Vid bestämning av taxeringsvärde är fastighetens läge inom landet den faktor som har störst betydelse för hur högt taxeringsvärdet blir. Grupperingen bör mot denna bakgrund baseras på SCB:s standardindelning av kommuner.

För att säkerställa att skatteintäkterna blir oförändrade krävs vidare, förutom en gruppering av kommunerna i olika kategorier, en beräkning av fastighetsavgiftens storlek samt en avstämning mot nuvarande intäkter från den kommunala fastighetsavgiften.

### 3.1.3 Underlag för beskattning

I nuläget utgör fastigheternas taxeringsvärden grunden för beräkningen av den kommunala fastighetsavgiften och den statliga fastighetsskatten. Taxeringsvärdet ska uppgå till 75 procent av ett upp-

skattat marknadsvärde. Med marknadsvärde i fastighetstaxerings-sammanhang menas det pris en taxeringsenhet sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden (5 kap. 3 § FTL). Anledningen till att taxeringsvärdet är satt till 75 procent av marknadsvärdet var ett önskemål om en säkerhetsmarginal så att ingen skulle få ett taxeringsvärde som översteg marknadsvärdet (prop. 1973:162, s. 314).

Under en längre tid har fastighetsbeskattningen varit föremål för kritik och systemet med fastighetstaxering har ofta ifrågasatts. Kritiken innefattar inte enbart själva skatteuttaget utan även dess beräkning och underlag, samt att det skapar en oförutsägbarhet för fastighetsägaren vad avser storleken på skatteuttaget. Marknadsvärdet bestäms utifrån det genomsnittliga prisläget under andra året (nivååret) före år då allmän eller förenklad fastighetstaxering sker. Detta prisläge grundas på analyser av statistik över gjorda försäljningar och marknadsvärderingar som Skatteverket gör tillsammans med Lantmäteriet.

Fastighetsskatteutredningen (SOU 1992:11) menade att internationell erfarenhet visar att marknadsvärdet är det enda i längden användbara underlaget eftersom det är det enda mått som den enskilde på ett lätt sätt kan avgöra rimligheten i och inte fastställas godtyckligt efter myndighetens behov av ett skatteunderlag i en viss storlek. Fastighetsbeskattning utgör i dag en del av kapitalbeskattningen och denna koppling bryts om grunden inte utgör ett marknadsvärde.

Alternativa underlag för löpande fastighetsbeskattning har utretts och diskuterats, bland annat i Fastighetsskatteutredningens betänkande (SOU 1992:11), departementsskrivelsen Alternativa underlag för fastighetsskatten (Ds 1998:3) och i Fastighetsbeskattningskommitténs betänkande Likformig och neutral fastighetsbeskattning (SOU 2000:34). Tonvikten lades här på framförallt tre olika underlag, skatt grundad på tidigare köpeskilling och skatt grundad på boendevärde som i sin tur kunde delas i två olika alternativ, dels skatt på bostädernas storlek, dels skatt på bostadsbyggnadernas produktionskostnad.

Ett ytterligare alternativ har förts fram av Skatteutskottet i ett betänkande (bet. 2009/10:SkU27). Detta alternativ bygger på att den löpande beskattningen grundar sig på en indexering av fastighetsavgiften, men även frysta taxeringsvärden. Förslaget har förordats av företrädare för Villaägarna (se även avsnitt 3.3.1).

Nedan följer en redovisning av de olika alternativen till underlag för den löpande beskattningen, vilka analyseras ytterligare och ställs mot varandra i avsnitt 3.3.1. Som nämnts ovan i avsnitt 3.1.2 gör utredningen bedömningen att utgångspunkten för en löpande beskattning, som inte har taxeringsvärdet som grund, bör vara de uppgifter om fastigheternas yta som finns i fastighetstaxeringsregistret och som definieras i fastighetstaxeringslagen. Den löpande beskattningen bör således grunda sig på dels storleken på byggnaden, dels storleken på tomtmarken.

#### *Underlag baserat på anskaffningskostnad*

Ett alternativ till att använda marknadsvärdet som underlag för beskattningen är att basera underlaget på köpeskillingen vid den senaste försäljningen. Denna modell har som tidigare nämnts beskrivits i bland annat SOU 2000:34 samt i Ds 1998:3. Modellen brukar även kallas Kalifornia-modellen på grund av att den infördes i Kalifornien 1978. Modellen ersatte ett system där marknadsvärden användes som underlag för beskattningen. I denna modell ligger den gamla köpeskillingen till grund för skatten så länge fastigheten ägs av en och samma ägare. Varje år räknas skatteunderlaget upp med inflationen, dock maximalt 2 procent per år. När fastigheten säljs är det dock den nya köpeskillingen som utgör skatteunderlaget. Det finns emellertid undantag från denna huvudprincip, till exempel om fastigheten säljs till barnen till nuvarande ägaren eller om pensionärer eller handikappade förvärvar fastigheten. Modellen förespråkas ofta för att den ökar förutsägbarheten i fastighetsskatten för fastighetsägaren eftersom hastigt förändrade marknadsvärden inte påverkar skattens storlek. Även kostnaden för själva taxeringen skulle minska jämfört med dagens system.

Som nackdelar med ett sådant system anges bland annat att systemet kan leda till inlåsnings effekter och orättvisor där två grannar med identiska hus kan få en betydande skillnad i beskattningsunderlagets storlek. Systemet skapar även incitament för skattefusk eftersom både säljare och köpare har intresse av att uppge en lägre köpeskillning än den faktiska. Ett annat problem med att basera underlaget på senaste köpeskillning är att många köpeskillningar är mycket gamla och i vissa fall har fastigheten förändrats och motsvarar inte längre den egendom som omsattes. I Ds 1998:3 fram-

hålls även att det kommer uppstå fördelningseffekter mellan hus belägna i olika regioner.

#### *Underlag baserat på boendevärde*

Fastighetsskatteutredningen gjorde i SOU 1992:11 en djupgående analys av en eventuell övergång från marknadsvärden till boendevärden som underlag för fastighetsskatten. Boendevärdet beskrevs av fastighetsskatteutredningen som ett värde för en bostad i dess pågående användning oberoende av såväl potentiella köpare som den nuvarande innehavarens betalningsvilja. Beräkningsunderlag baserade på boendevärde reducerar marknadsvärdets betydelse när skatteunderlaget ska fastställas. Det gör även skatteuttaget geografiskt neutralt och ger ökad förutsebarhet för fastighetsägaren. Det finns olika konstruktioner av underlag till boendevärde. Det som analyserades av Fastighetsskatteutredningen var underlag baserat på husens *storlek* och husens *produktionskostnad*.

Genom att slå ut de totala skatteintäkterna på boytan frikopplas all anknytning till marknadsvärdet. Fastighetsskatten får då en form av kvadratmeterskatt där hus av samma storlek betalar lika mycket i fastighetsskatt oavsett läge eller andra fysiska skillnader. Bostadens storlek är även ett enkelt och entydigt begrepp som är mätbart för fastighetsägaren. En klar fördel med ett sådant förslag ansågs vara att uppgifterna redan fanns insamlade i fastighetstaxeringsregistret. Fastighetsskatteutredningen menade dock att ett sådant underlag innebär att man frångår kravet på likformighet med kapitalinkomstbeskattningen. Vidare menade utredningen att detta underlag skulle leda till orimliga konsekvenser för fördelningen av skattebördan eftersom ingen hänsyn tas till kvalitetsmässiga skillnader mellan hus av samma storlek och man i och med detta skulle ha svårt att behålla ett allmänt förtroende för skatten. Ett boendevärde av denna typ ansågs vidare kunna ge kapitaliseringseffekter där skattebördan förskjuts och ökar i lågprisområden och sjunker i högprisområden. Detta skulle i sin tur kunna leda till sjunkande fastighetspriser i lågprisområden och ökande i högprisområden.

Ett produktionskostnadsbaserat boendevärde innebär att varje enskild bostads värde kopplas till en kostnad som är direkt beroende av bostadens utformning. En byggnad med hög produktionskostnad kommer alltså få en högre fastighetskatt än en byggnad med lägre produktionskostnad. En fördel med att basera skatten på



produktionskostnader är att skatten blir stabil och förutsägbar. En nackdel med ett sådant system är risken för att investeringar i nybyggnation kan minska. Fastighetsskatteutredningen framhöll även för denna typ av boendevärde att kravet på likformighet med kapitalinkomstbeskattningen åsidosätts. Vidare ansåg de att förslaget skulle ge omfördelnings- och kapitaliseringseffekter. Produktionskostnader varierar betydligt mindre än försäljningspriser mellan olika delar av landet vilket skulle förskjuta en del av skattebördan från de expansiva områdena med höga priser till övriga områden. Ännu ett tungt vägande skäl för att inte införa ett boendevärde baserat på produktionskostnad var att uppgifterna för att fastställa värdet saknades helt.

#### *Indexering av fastighetsavgiften för samtliga småhus*

I Skatteutskottets betänkande 2009/10:SkU27 finns ett förslag om indexering av fastighetsavgiften för samtliga fastigheter. I dagens system betalar mer än hälften av alla småhus ett takbelopp som räknas upp med inkomstbasbeloppet. Skatteutskottet menade att även de fastighetsägare som inte når upp till takbeloppet skulle indexeras som övriga. Som utgångspunkt för underlaget skulle det senaste bestämda taxeringsvärdet användas. Fastighetsavgiften för dessa skulle sedan räknas om med hänsyn till utvecklingen av inkomstbasbeloppet. Utskottet ansåg även att särskilda överväganden måste göras för nybyggda fastigheter i områden där fastighetsavgiften understiger takbeloppet samt för fastigheter som undergår omfattande om- och tillbyggnader. Detta är ett problem eftersom det kräver individuella bedömningar för nybyggda fastigheter och fastigheter som är föremål för om- och tillbyggnader vilket kan ge en olikformig taxering. Även byggnader som byggs om till småhus från till exempel hyreshus i områden med låga nivåer måste individuellt taxeras och beslut måste fattas om vilken fastighetsavgift de ska betala. Taxeringsvärdena måste alltså ändå fastställas för alla dessa fastigheter. På sikt torde även systemet vara svårt att upprätthålla eftersom fastighetsindelningen och fastigheternas beskaffenhet förändras över tiden. Det skulle vara omöjligt att hänföra de tidigare beräknade taxeringsvärdena till de förändringar som fortlöpande sker i fastighetsbeståndet.

### 3.1.4 Grundläggande reglering av fastighetstaxeringen

Fastighetstaxering sker enligt 1 kap. 1 § FTL vid allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering. Vid fastighetstaxering ska beslut fattas om fastigheternas skatte- och avgiftspliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Vidare ska typ av taxeringsenhet och taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Taxeringsvärde ska dock inte bestämmas för vissa fastigheter som enligt 3 kap. FTL är skatte- och avgiftsfria.

Inför allmän fastighetstaxering (AFT), som genomförs vart sjätte år, görs en grundlig genomgång av modellerna för värdering samt indelningen i värdeområden. Mitt emellan de allmänna fastighetstaxeringarna görs för vissa taxeringsenheter – hyreshusenheter, småhusenheter, lantbruksenheter och ägarlägenhetsenheter – en förenklad fastighetstaxering (FFT). Det främsta syftet med den förenklade fastighetstaxeringen är att anpassa taxeringsvärdena till förändringarna i fastighetspriserna. En särskild fastighetstaxering (SFT) görs enligt 1 kap. 8 § FTL varje år för de taxeringsenhetstyper som inte är föremål för allmän eller förenklad fastighetstaxering avseende nytillkomna fastigheter eller fastigheter som genomgått en förändring, genom t.ex. fastighetsbildning, nybyggnation eller rivning för att fastställa ett nytt taxeringsvärde (16 kap. FTL). Skatteverket genomför fastighetstaxeringar varje år efter ett rullande schema för olika typer av taxeringsenheter, främst småhus, hyreshus, lantbruk, industri och elproduktion. Skatteverket ansvarar för beskattningsverksamhet enligt 17 kap. 1 § FTL och beslut i taxeringsärende fattas av Skatteverket. En fastighetsägare ska enligt 18 kap. 1 § FTL till ledning vid allmän och förenklad fastighetstaxering lämna deklaration för varje fastighet. Fastighetstaxeringen och taxeringsförfarandet beskrivs närmare i avsnitt 2.1.1 och 2.1.2.

Enligt utredningsuppdraget ska förutsättningarna belysas för ett slopande av fastighetstaxeringen avseende bostäder, dvs. småhus, ägarlägenheter och bostadsdelen av hyreshus samt lantbruksenheter (dir. 2011:13, s. 7–9). Fastighetstaxeringen i övrigt ska däremot behållas, med de modifieringar som en slopad taxering av bostäder kan kräva. En särskild fråga att hantera i detta sammanhang är taxeringen av hyreshusenheter, som kan innehålla både bostäder och lokaler. Direktivet betonar vidare att även om fastighetstaxeringen av bostäder slopas kommer det med all sannolikhet att behövas en klassificering och registerföring, med tillhörande uppgiftslämnande, av sådana byggnader och fastigheter. Utredaren ska, med utgångs-

punkt i förslagen om slopande av taxeringen av bostäder, särskilt pröva vilka nya funktioner som behövs som ersättning för det slojade taxeringssystemet.

De uppgifter, egenskapsdata, som samlas in och de beslut som fattas vid fastighetstaxering ligger till grund för beslut och analyser inom en rad olika samhällsområden. Det grundläggande syftet är dock att utgöra underlag för beskattning. Lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift (FavL) och lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt (FSL) kopplar helt an till den systematik som regleras i fastighetstaxeringslagen. Uppgifter från fastighetstaxeringen utgör även en del av beskattningsdatabasen, 2 kap. 3 § lagen (2001:181) om behandling av uppgifter i Skatteverkets beskattningsverksamhet. Att uppgifter på individnivå och fastighetsnivå korrelerar med varandra är av helt avgörande betydelse för att uppgiftsinsamling, utskick av deklARATIONER och beslut ska kunna fattas på ett korrekt sätt inom såväl fastighetstaxering som inkomstbeskattning.

Av utredningens direktiv framgår att en förutsättning för ett slopande av fastighetstaxeringen för bostäder och lantbruksenheter är att en löpande beskattning av bostäder ska behållas och att medlen från denna löpande beskattning ska tillfalla kommunerna. Detta innebär att uppgifter om fastigheter och deras egenskaper fortfarande kommer att utgöra en utgångspunkt för en löpande beskattning. Utredningen anser att ansvaret för att föra ett grundregister avseende de fastigheter som ska beskattas, i likhet med vad som gäller i dag, bör ligga på Skatteverket (se avsnitt 3.5). Detta gäller även fastigheter där löpande skatt inte tas ut, såsom specialfastigheter, övrig mark och produktiv mark inom lantbruksenheter. Klassificering av fastigheter som specialenheter etc. innebär indirekt ett beslut om att löpande beskattning inte ska ske och utgör således beslut av betydelse för beskattningsverksamheten. Utredningens förslag avseende vilka uppgifter som behövs och hur uppgiftslämnandet ska regleras inom ramen för ett avvecklingsalternativ, utgår således i från att den grundläggande regleringen av fastighetstaxeringen kvarstår i fastighetstaxeringslagen. Målsättningen är vidare att utgå från de uppgifter som i dag finns i fastighetstaxeringsregistret samt att registrets nuvarande struktur ska behållas. Det finns inget behov av en ändrad indelning av registret. Inte heller krävs insamling av nya uppgifter.

## 3.2 Förändringar i fastighetstaxeringen

### 3.2.1 Allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering

**Utredningens förslag:** Allmän respektive förenklad fastighetstaxering ska inte genomföras för bostäder, mark för bostäder, annan mark inom lantbruksenheter samt ekonomibyggnader. Uppdateringen av fastighetstaxeringsregistret för dessa enheter ska i stället ske inom ramen för särskild fastighetstaxering.

Two nya bestämmelser införs, 16 kap. 2 a § som reglerar förutsättningarna för ny taxering av de taxeringsenheter som är undantagna från värdering, samt 16 kap. 8 a § som innehåller särskilda regler för ny taxering av småhus-, ägarlägenhets-, flerbostadshus- och lantbruksenheter vid större storleksförändringar, alternativt ändring av byggnadskategorin för ekonomibyggnad.

Utgångspunkten när det gäller avvecklingsalternativet i fråga om taxeringen av bostäder är dels att någon värdering inte ska ske, dels att allmän respektive förenklad fastighetstaxering inte ska genomföras för bostäder, mark för bostäder och annan mark inom lantbruksenheter. Förslaget omfattar i denna del även den produktiva marken inom lantbruksenheter, dvs. åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogliga impediment samt ekonomibyggnader.

Den uppdatering av fastighetstaxeringsregistret som måste ske bör i stället genomföras inom ramen för särskild fastighetstaxering och endast när det sker fysiska förändringar av betydelse såsom nybildning eller ombildning av fastigheterna. För att detta systematiskt ska kunna inordnas i FTL bör de olika kategorierna av bostäder utgöra egna taxeringsenhetstyper. Utredningen föreslår därför att den nuvarande taxeringsenhetstypen hyreshus delas upp i en bostadsdel och en lokaldel (se avsnitt 3.2.2). Två nya taxeringsenhetstyper inrättas, dels en lokalhusenhet, dels en flerbostadshusenhet. De tre taxeringsenhetstyperna avseende bostäder kommer därmed att utgöras av småhus med tomtmark, bostäder i flerbostadshus med tomtmark samt ägarlägenheter med tomtmark.

Allmän fastighetstaxering kommer således att genomföras för samtliga byggnadstyper utom dessa bostadsrelaterade enheter och lantbruksenheter, det vill säga för lokalhusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter. Förenklad fastighetstaxering kommer emellertid endast att ske för lokalhusenheter. En utmönstring av den förenklade fastighetstaxeringen torde därför i

framtiden kunna övervägas, eftersom den endast kommer att genomföras beträffande en enda taxeringsenhetstyp.

I fastighetsdeklarationen ska fastighetsägaren enligt 18 kap. 1 § FTL till ledning vid allmän och förenklad fastighetstaxering lämna uppgifter om fastighetens areal av olika ägoslag, användning och byggnader, hyror och annan avkastning av fastigheten samt särskilda förmåner och förpliktelser som hör till fastigheten. I deklarationen ska vidare lämnas uppgifter om sådana förhållanden som behövs för att bestämma de värdefaktorer som taxeringen ska grunda sig på (18 kap. 4 § FTL). För småhus, hyreshus med bostäder samt ägarlägenheter med tillhörande tomtmark kommer utredningens förslag att innebära en betydande reduktion av de uppgifter som behöver lämnas. Vidare kan hela regelverket avseende värdering i dessa delar tas bort ur lagstiftningen. Den administrativa bördan minskar därigenom betydligt för såväl Skatteverket som kretsen av fastighetsägare.

För att hålla fastighetstaxeringsregistret uppdaterat vad gäller de taxeringsenhetstyper som inte blir föremål för AFT eller FFT, föreslås att registret uppdateras inom ramen för särskild fastighetstaxering. I 1 kap. 8 § FTL anges att särskild fastighetstaxering fastställs enligt bestämmelserna i 16 kap. FTL. Ny taxering av bostadsrelaterade enheter och lantbruksenheter föreslås ske enligt gällande regler i 16 kap. 2 § första stycket FTL, dvs. om under löpande taxeringsperiod ny taxeringsenhet bör bildas eller ombildas, eller typ av taxeringsenhet eller taxeringsenhets skatte- eller avgiftspliktsförhållande bör ändras. Ny taxering ska ske även i andra fall om det visar sig att mark bör indelas i annat ägoslag eller byggnad i annan byggnadstyp än som skett. Undantaget i 16 kap. 2 § tredje stycket FTL att ny taxering inte ska ske enbart på den grunden att mark som indelats som åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment bör indelas som något annat sådant ägoslag föreslås emellertid tas bort. Anledningen är att det inte längre kommer att finnas någon allmän eller förenklad fastighetstaxering som kan fånga upp denna typ av förändring. En förändring från ett ägoslag till ett annat bör därför utgöra grund för nytaxering.

Vidare ska ny taxering av de taxeringsenheter som är undantagna från värdering ske om storleken har ökat eller minskat genom beslut att anta, ändra eller upphäva detaljplan eller områdesbestämmelser, eller genom annat beslut av myndighet om beslutet innebär ändring i rätten att förfoga över eller i övrigt använda enheten.

Utredningen föreslår att denna bestämmelse regleras i en ny paragraf, 16 kap. 2 a § FTL.

Utredningen föreslår också att ytterligare en ny bestämmelse införs, 16 kap. 8 a § FTL, med särskilda regler för småhusenhet, ägarlägenhetsenhet, flerbostadshusenhet och lantbruksenhet. Av den nya bestämmelsen framgår att ny taxering av dessa enheter också ska ske om storleken ändras för småhus respektive ägarlägenhet med minst 20 procent eller lägst tio kvadratmeter boarea, för flerbostadshus med minst 10 procent eller om byggnadskategorin ändras för ekonomibyggnad. Om förändringen medför en ökning eller minskning som understiger detta, ska ny taxering endast ske efter framställning av taxeringsenhetens ägare. Det är således möjligt för fastighetsägaren att till Skatteverket anmäla och få registrerat mindre förändringar som inte kräver bygglov. Bestämmelsen omfattar dock inte tillhörande mark till bostäder och annan mark på lantbruksenhet som undantas från värdering, då förändring av egenskapen storlek för mark kräver beslut om fastighetsbildning vilket utgör en obligatorisk nytaxeringsgrund enligt 16 kap. 2 § första stycket 1 FTL.

För bostadsrelaterade enheter och lantbruksenheter som inte längre ska omfattas av allmän respektive förenklad fastighetstaxering och därmed är undantagna från värdering, påbörjas den löpande taxeringsperioden vid ingången av det taxeringsår då ny taxering senast skedde vid särskild fastighetstaxering (1 kap. 3 § tredje stycket FTL).

### 3.2.2 Allmänna taxeringsregler

**Utredningens förslag:** Byggnadstypen småhus avser, liksom i dag, en byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Termen *familj* ersätts dock genomgående med termen *hushåll*. I sådan byggnad som är inrättad som bostad åt ett hushåll kan även lokaler ingå om dessa inte överväger. Till småhus ska även höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad (2 kap. 2 § FTL).

Two nya byggnadstyper införs, flerbostadshus och lokalhus. Flerbostadshus definieras som byggnad som är inrättad till bostad och som inte utgör småhus eller ägarlägenhet. Lokalhus definieras som byggnad som är inrättad som kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnadstypen hyreshus ersätts av dessa två nya byggnadstyper. Vidare införs två nya taxeringsenheter, fler-

bostadshusenhet och lokalhusenhet, vilka ersätter hyreshusenhet (2 kap. 2 §, 4 kap. 5 § FTL).

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, och ligger på fastighet med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment, tas bort från definitionen av småhus och kommer därmed att utgöra flerbostadshus (2 kap. 2 § FTL).

Småhus, ägarlägenhet och flerbostadshus ska alltid utgöra en byggnad. Övriga byggnadstyper, dvs. lokalhus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad och övrig byggnad, omfattas av övervägandeprincipen och ska bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnaden till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnaden till övervägande del används på. Byggnad som kan indelas både som småhus, ägarlägenhet, flerbostadshus, lokalhus, kraftverksbyggnad, industribyggnad eller övrig byggnad och som specialbyggnad ska indelas som specialbyggnad (2 kap. 3 § FTL).

Indelningen av mark får inte påverkas av förekomsten av byggnad som utgör småhus och vars storlek inte uppgår till 15 kvadratmeter boarea. Vidare ändras definitionen av tomtmark till att även avse mark som upptas av flerbostadshus och lokalhus (2 kap. 4 § FTL).

Ett grundläggande moment vid fastighetstaxeringen är indelningen av byggnader i byggnadstyper och mark i ägoslag vilket regleras i 2 kap. FTL. Enligt 2 kap. 2 § FTL kan byggnader delas in i sju byggnadstyper. Med byggnadstypen småhus avses i huvudsak byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Även byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment, dvs. på lantbruksenhet, är småhus. Byggnadstypen hyreshus omfattar i huvudsak byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang eller liknande. Med ägarlägenhet avses byggnad som hör till en tredimensionell fastighet inrättad till bostad åt en enda familj. Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och inte för bostadsändamål indelas som ekonomibygnad. Övriga byggnadstyper är kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad och övrig byggnad. Indelningen i byggnadstyper och ägoslag styr indelningen

i taxeringsenheter och värderingsenheter och därmed också valet av värderingsmodell.

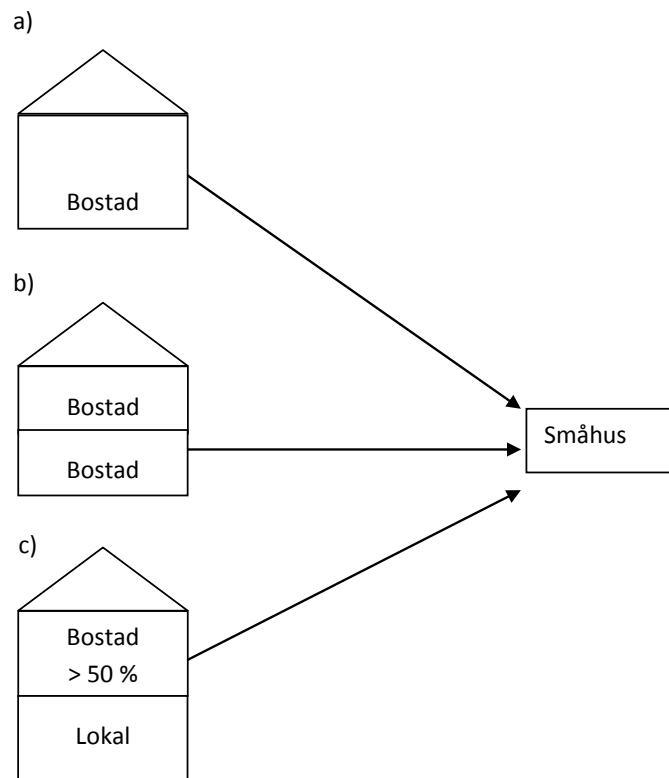
Vad gäller byggnadstyper anser utredningen att småhus även fortsättningsvis ska avse en byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer, vilken utgör en värderingsenhet. Utredningen föreslår dock att termen *familj* genomgående ersätts av *hushåll*. Med denna förändring i definitionen avser utredningen återspegla dagens situation i samhället där den eller de personer som bor i en bostad inte alltid kan kategoriseras som en familj, t.ex. ett hushåll bestående av endast en person, sammanboende utan barn, eller vänner som delar bostad. Utredningen menar att begreppet hushåll är en mer neutral term än begreppet familj. Någon förändring i sak avses dock inte.

Till byggnadstypen småhus hör det som i dagligt tal kallas villor, radhus och kedjehus (prop. 1979/80:40, s. 193), se figur 3.1 a) och b). Är bostäderna sammanbyggda, t.ex. radhus eller liknande, utgör dock varje bostad en egen byggnad. Hus avsedda såväl för permanentboende som fritidsboende omfattas av definitionen. En tredimensionell fastighet avsedd som bostad för ett hushåll kan emellertid inte indelas som småhus. Denna utgör en ägarlägenhet.

I sådan byggnad som är inrättad som bostad åt ett hushåll kan även lokaler ingå om dessa inte överväger. Storleken på bostadsdelen måste således överstiga 50 procent av byggnadens yta för att den ska klassificeras som småhus. Här kan man tänka sig en frisersalong i en villa, eller ett hus med en butik i bottenvåningen, t.ex. en pizzeria, och med en bostad i övervåningen, se figur 3.1 c). Överväger däremot lokalens yta utgör bostaden i stället ett flerbostadshus och lokalen ett lokalhus (se nedan). Till småhus ska även höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

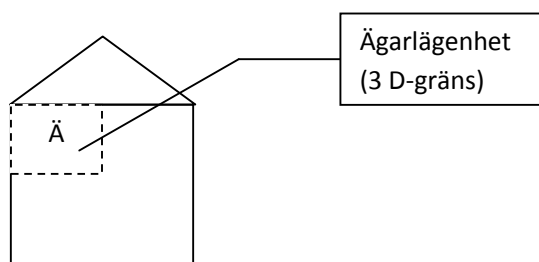


Figur 3.1 Småhus



För ägarlägenheter föreslås ingen ändring av definitionen i förhållande till dagens system. De utgör byggnad som hör till en tredimensionell fastighet och är inrättad till bostad åt ett hushåll (se figur 3.2).

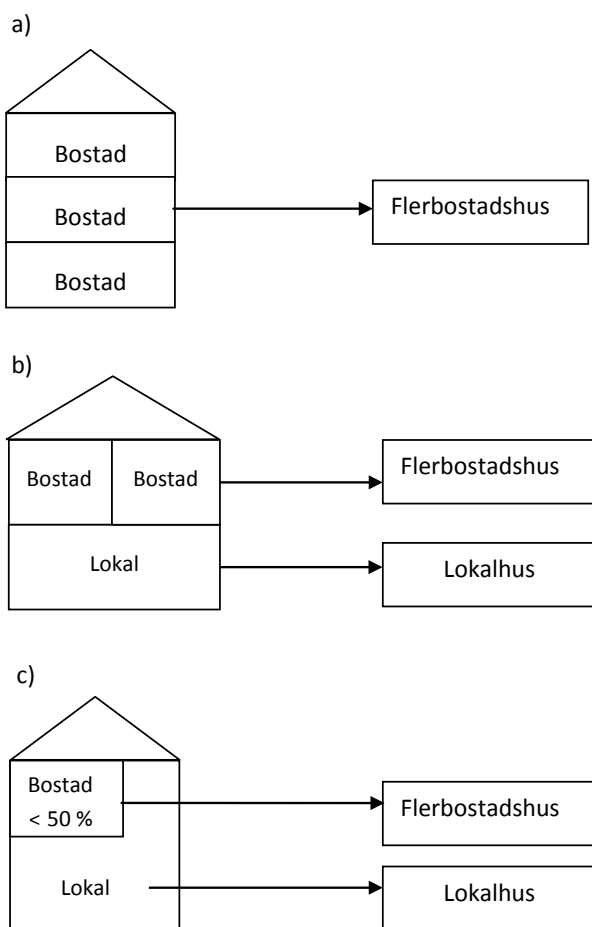
Figur 3.2 Ägarlägenhet



Vidare föreslår utredningen att två nya byggnadstyper införs, flerbostadshus och lokalhus. Flerbostadshus definieras som byggnad som är inrättad till bostad och som inte utgör småhus eller ägarlägenhet. Lokalhus definieras som byggnad som är inrättad som kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnadstypen hyreshus slopas därmed och ersätts av dessa två nya byggnadstyper. I de fall ett hyreshus i dag består av en bostadsdel och en lokaldel, delas dessa upp i olika värderingsenheter. Utredningens förslag innebär i stället att byggnaden i dessa fall kommer att utgöras av två byggnadstyper, ett flerbostadshus och ett lokalhus, vilka betraktas som separata byggnader.

Ett flerbostadshus kan bestå av en byggnad som i sin helhet är inrättad till bostad åt tre eller fler hushåll. Ett hus som är inrättat dels som bostad för två eller fler hushåll, dels som lokal, delas upp i två olika byggnadstyper, flerbostadshus respektive lokalhus (två byggnader), se figur 3.3 b). Här kan man åter tänka sig exemplet med en byggnad med affärslokaler på bottenvåningen, men där det finns två eller flera bostäder på ovanvåningen. I en byggnad inrättad som bostad åt ett hushåll men där också lokaler ingår, utgör bostadsdelen flerbostadshus om storleken på bostadsdelen *understiger* 50 procent av byggnadens yta. Resterande del av byggnaden utgör lokalhus, se figur 3.3 c). Bostadsdelen kan utgöras av en mindre bostad, t.ex. övernattningslägenheter, i en byggnad som till resterande del består av ett kontorskomplex. Även om det endast är fråga om en lägenhet (bostad åt ett hushåll) har utredningen funnit att det är lämpligast att betrakta bostaden som ett flerbostadshus och inte ett småhus. Detta även om det rent språkligt kan kännas missvisande att kalla en separat lägenhet för flerbostadshus. Huset som helhet är dock i normalt språkbruk att betrakta som en kommersiell byggnad snarare än ett småhus och ett lokalhus.

Figur 3.3 Flerbostadshus/Lokalhus



Utredningens förslag till indelning i byggnadstyper utgör en kodifiering av praxis, och bygger på SKV:s allmänna råd SKV A 2010:9 avseende hyreshus.<sup>1</sup> Här framgår att med hyreshus bör även avses en byggnad som innehåller två lägenheter, varav en bostad och en lokal om byggnadens värde till övervägande del avser lokalen. Det bör betonas att utredningens förslag inte medför att en byggnadstyp som tidigare har utgjort lokal har blivit bostad och vice versa.

<sup>1</sup> Skatteverkets allmänna råd om allmänna grunder för taxeringen och värdesättningen fr.o.m. 2011 års fastighetstaxering, SKV A 2010:9, s. 3.

När det gäller byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, och ligger på lantbruksenhet, föreslår utredningen att denna byggnadstyp tas bort från definitionen av småhus och i stället utgör flerbostadshus. Vad det i praktiken är fråga om är gamla arbetarbostäder i lantbruket, s.k. statarlängor (prop. 1999/2000:2 del 2, s. 27 f.), vilka i dag omfattas av ett undantag från definitionen av hyreshus om byggnaden är belägen på registerfastighet som till någon del upptas av mark för lantbruksändamål, dvs. lantbruksfastighet. Antalet enheter som berörs av ändringen uppskattas till omkring 150 stycken. Utredningens förslag att ta bort denna byggnadstyp från definitionen av småhus utgör en renodling av lagstiftningen då byggnaderna rätteligen utgör flerbostadshus och inte småhus (se även avsnitt 4.2.7).

Byggnadstyp ska enligt 2 kap. 3 § första stycket FTL 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. övervägandeprincipen. Principen tar inte endast sikte på indelningen i skattefri eller skattepliktig egendom utan berör också gränsdragningen mellan de olika byggnadstyperna.

Utredningen föreslår som tidigare redovisats att småhus, ägarlägenhet och flerbostadshus alltid ska utgöra en byggnad. Dessa byggnadstyper omfattas därmed inte av övervägandeprincipen eftersom de direkt indelas efter hur de är inrättade oavsett hur byggnaden rent fysiskt är utformad. Synsättet med en frikoppling från bostadens fysiska utformning framfördes redan i samband med införandet av ägarlägenheter. I den aktuella propositionen (prop. 2008/09:83, s. 34) sades följande avseende 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 indelat 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.

I enlighet med detta resonemang kan således bostäder i flerbostadshus ligga på olika våningsplan med lokaler emellan och ändå betraktas som en byggnad.

Övriga byggnadstyper, dvs. lokarhus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, övrig byggnad och specialbyggnad, omfattas emellertid som i dag av övervägandepincipen. Byggnad som kan indelas både som småhus, ägarlägenhet, flerbostadshus, lokarhus, kraftverksbyggnad, industribyggnad eller övrig byggnad och som specialbyggnad ska indelas som specialbyggnad.

Det finns ingen legaldefinition av vad som avses med byggnad. Skatteverket har dock i föreskrift preciserat gränsdragningen avseende vad som utgör en byggnad (jfr 1 § SKVFS 2010:8). Av föreskriften framgår i huvudsak att varje byggnadskropp ska anses som en byggnad om inte den är uppdelad genom vertikalt genomgående väggar i självständigt fungerande enheter eller i enlighet med fastighetsindelning. Gemensamma vinds- eller källarutrymmen påverkar inte indelningen. Genom de föreslagna nya definitionerna av byggnadstyperna flerbostadshus och lokarhus kommer Skatteverkets föreskrift om vad som utgör en byggnad att behöva revideras. Flerbostadshus utgör i och med den föreslagna ändringen en byggnad oavsett om det finns någon genomgående vertikal vägg eller inte. Förslaget innebär att bostadsdelarna inom ett hyreshus alltid utgör en egen byggnad oavsett hur de är belägna inom byggnadskroppen. Detta synsätt överensstämmer med hur indelningen i värderingsenheter avseende bostäder inom ett hyreshus enligt nu gällande regler går till. Principen kan även jämföras med hur ägarlägenheterna i dagens system alltid utgör egen byggnad även om de ligger insprängda i ett befintligt hyreshus.

I 2 kap. 4 § FTL finns regler för indelningen av mark i olika ägoslag, vilka avser tomtmark, täktmark, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, skogligt impediment och övrig mark. Vad gäller tomtmark föreslår utredningen som en följdändring att definitionen ändras till att avse mark som upptas av flerbostadshus och lokarhus i stället för, som nu, av hyreshus. Vidare anges det att indelningen av mark inte får påverkas av förekomsten av byggnad som ska rivas (saneringsbyggnad) och av byggnad eller byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kr. Som en konsekvens av utredningens förslag kommer den sistnämnda typen av byggnader endast att avse sådana för vilka taxeringsvärde ska fastställas (se vidare avsnitt 3.2.3). Utöver specialbyggnad omfattar definitionen av tomtmark även småhus, ägarlägenhet och flerbostadshus för vilka det i enlighet med utredningens förslag inte heller ska fastställas något värde (7 kap. 16 § första stycket 1 FTL). Det krävs därför ett tillägg som klargör att indelningen av mark inte heller får

påverkas av förekomsten av byggnad som utgör småhus och vars storlek inte uppgår till 15 kvadratmeter boarea. För ägarlägenheter och flerbostadshus föreslås inte någon motsvarande nedre gräns (se vidare avsnitt 3.2.3.1).

De olika byggnadstyperna bildar tillsammans med ägoslagen olika typer av taxeringsenheter. 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 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. Skatte- och avgiftspliktig och skatte- och avgiftsfri egendom kan alltså inte ingå i samma taxeringsenhet.

Det är endast särskilda kombinationer av byggnadstyper och ägoslag som tillsammans får utgöra en taxeringsenhet. Sju sådana typer av taxeringsenheter får förekomma enligt 4 kap. 5 § FTL, nämligen småhusenhet, ägarlägenhetsenhet, hyreshusenhet, industrienhet, specialenhet, lantbruksenhet och elproduktionsenhet. 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.

För att utredningens förslag systematiskt ska kunna inordnas i FTL bör, som tidigare redogjorts för, de olika byggnadstyperna för bostäder utgöra egna taxeringsenhetstyper. Det föreslås därför att den nuvarande taxeringsenhetstypen hyreshusenhet delas upp i en bostadsdel och en lokaldel. Två nya taxeringsenhetstyper inrättas, dels en lokalhusenhet, dels en flerbostadshusenhet. De tre taxeringsenhetstyperna avseende bostäder kommer därmed att utgöras av småhus med tomtmark, bostäder i flerbostadshus med tomtmark samt ägarlägenheter med tomtmark. Småhus med tomtmark på lantbruk utgör inte egna taxeringsenheter utan ingår i den lantbruksenhet där de ligger.

### 3.2.3 Värdering

Värderingsenhet är den egendom som ska värderas för sig. Bestämmelser om hur indelningen i värderingsenheter ska gå till finns i 6 kap. FTL. Enligt 6 kap. 1 § FTL ska en värderingsenhet endast omfatta egendom som ingår i en enda taxeringsenhet. Varje småhus, ägarlägenhet, hyreshus, industribyggnad och övrig byggnad med värde av minst 50 000 kr ska utgöra en värderingsenhet med vissa särskilt angivna undantag (6 kap. 2 § FTL). I 6 kap. 3 § FTL föreskrivs att om ett hyreshus är inrättat för både bostäder och lokaler ska bostadsdelen och lokaldelen utgöra skilda värderingsenheter.

I 7 kap. FTL finns allmänna värderingsregler för fastigheter. I 7 kap. 1 § FTL anges att värderingen ska ske med utgångspunkt i värdefaktorer, dvs. egenskaper som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet. Hela landet ska enligt 7 kap. 2 § FTL indelas i värdeområden för byggnader och ägoslag som ska värderas med ledning av riktvärden. I 8–15 kap. FTL lämnas närmare regler för värderingen av de olika byggnadstyperna.

De allmänna värderingsreglerna och de grundläggande värderingsprinciperna beskrivs mer utförligt i avsnitt 2.1.1.

#### 3.2.3.1 Värderingsenheter

**Utredningens förslag:** Värderingsenhet utgörs av sådan egendom som ska värderas eller indelas för sig. Begreppet värderingsenhet behålls för småhus, ägarlägenheter och flerbostadshus och dessa ska utgöra egna värderingsenheter. Regeln om lägsta värde 50 000 kr kan dock tas bort avseende småhus, ägarlägenhet och flerbostadshus eftersom dessa inte ska värderas. En ny gräns införs för småhus där en minsta storlek om 15 kvadratmeter boarea utgör gräns för när den ska betraktas som småhus (6 kap. 2 § FTL). För ägarlägenhet och flerbostadshus finns ingen nedre gräns.

Flera flerbostadshus eller lokalhus för vilka har fastställts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorn eller den särskilda egenskapen ålder får sammanföras till en värderingsenhet. Värderingsenheten får dock endast bestå av antingen flerbostadshus eller lokalhus (6 kap. 3 § FTL).

Då bostäder enligt utredningens förslag inte längre ska värderas, kommer värderingsenhet att utöver egendom som ska värderas, utgöras av sådan egendom som ska indelas för sig (6 kap. 1 § FTL). Indelningen behövs dock för den löpande beskattningen där olika regler gäller beroende på värdeår. Småhus, ägarlägenheter och flerbostadshus föreslås utgöra egna värderingsenheter. Vidare föreslås lokalhus med ett värde av minst 50 000 kr utgöra en värderingsenhet.

Regeln i 6 kap. 2 § tredje stycket FTL om lägsta värde 50 000 kr tas bort avseende småhus, ägarlägenhet och flerbostadshus då dessa inte längre ska få något värde fastställt. För småhus införs en ny gräns uttryckt i kvadratmeter för att kunna avgränsa byggnader som inte ska utgöra en värderingsenhet. Den nya gränsen är 15 kvadratmeter. Detta innebär att för ägarlägenheter och flerbostadshus finns ingen nedre storleksgräns.

Gränsen 15 kvadratmeter har valts med hänsyn till den tillåtna storleken på friggebodar, med vad avses en fristående komplementbyggnad om högst 15,0 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) vilken inte är bygglovspliktig. Med byggnadsarea avses den area som en byggnad upptar på marken. Utredningen anger dock storleken på småhus i ett annat mättekniskt areabegrepp, boarea (BOA), vilket avser den yta som är användbar för boende. Då boarean understiger byggnadsarean anser utredningen att det är lämpligt att småhus vars boarea understiger 15 kvadratmeter undantas från värdering för att undvika att friggebodarna omfattas. Denna typ av byggnad kommer således inte att utgöra en värderingsenhet och därmed inte heller omfattas av den löpande beskattningen.

I dagsläget finns det enligt FTR totalt 629 stycken småhus med en storlek som understiger 15 kvadratmeter men har ett värde som överstiger 50 000 kr. Antalet byggnader med ett värde understigande 50 000 kr uppgår till ca 120 000 stycken. Eftersom det inte finns några uppgifter i FTR angående byggnaders beskaffenhet när de har ett värde understigande 50 000 kr är det svårt att fastställa hur många av dessa 120 000 byggnader som har en storlek vilken också understiger 15 kvadratmeter. En grov uppskattning av antalet resulterar i ett tusental. Det kan emellertid konstateras att det finns väsentligt fler byggnader vars värde i dag understiger 50 000 kr än antalet byggnader vars storlek understiger 15 kvadratmeter boarea. Konsekvensen av förslaget kommer således bli att färre byggnader omfattas av skattebefrielse än i dag.

Avseende lokalhus föreslår utredningen att byggnader för vilka har fastställts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorn



ålder (värdeår) kan sammanföras till en värderingsenhet. Motsvarande föreslås gälla för flerbostadshus med samma klassificeringsdata beträffande den särskilda egenskapen ålder (nybyggnadsår). Värderingsenheten får dock endast bestå av antingen flerbostadshus eller lokalhus (6 kap. 3 § FTL).

Vad avser tomtmark, föreslår utredningen att tomt som är bebyggd med ägarlägenhet, flerbostadshus och lokalhus ska indelas i värderingsenheter med ledning bl.a. av det sätt på vilket byggnaderna har indelats i värderingsenheter (6 kap. 7 § FTL).

### 3.2.3.2 Allmänna värderingsregler och värdefaktorer

**Utredningens förslag:** För värderingsenhet avseende småhus, ägarlägenhet och flerbostadshus ska de särskilda egenskaperna storlek och ålder bestämmas. Storleken ska anges i hela kvadratmeter boarea (BOA). Ålder ska anges till nybyggnadsåret.

För värderingsenhet avseende ekonomibygnad ska de särskilda egenskaperna byggnadskategori och ålder bestämmas. Med byggnadskategori avses det ändamål värderingsenheten till övervägande del är inrättad för. Beträffande växthus bestäms dock byggnadskategorin med hänsyn till växthusets konstruktion och anordning i övrigt. Ålder ska anges till nybyggnadsåret.

För värderingsenhet avseende tomtmark till småhus, ägarlägenhet och flerbostadshus ska den särskilda egenskapen storlek bestämmas. För tomtmark till småhus avses med storlek värderingsenhetens tomtareal. För värderingsenhet avseende tomtmark till ägarlägenhet och tomtmark till flerbostadshus avses med storlek värderingsenhetens byggrätt uttryckt i kvadratmeter bruttoarea (BTA).

För värderingsenhet avseende åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment ska den särskilda egenskapen storlek bestämmas. Med storlek avses här värderingsenhetens areal, vilken ska anges i hela hektar.

Enligt 5 kap. 1 § FTL ska taxeringsvärde bestämmas för varje skatte- och avgiftspliktig taxeringsenhet. Vidare ska enligt 5 kap. 7 § FTL delvärden bestämmas vid taxeringen. När det gäller småhus-, ägarlägenhets-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenhet ska byggnadsvärde och markvärde bestämmas. Byggnadsvärde är värdet av

de byggnader som hör till taxeringsenheten. Markvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark, täktmark, fallrätt och markanläggningar.

Enligt utredningens förslag förtydligas 5 kap. 1 § FTL med ett tillägg att taxeringsvärdet ska bestämmas för varje skatte- och avgiftspliktig taxeringsenhet som inte är uppräknad i undantagsbestämmelsen i 7 kap. 16 § FTL. Enligt den föreslagna nya lydelsen av 7 kap. 16 § FTL är bl.a. småhus, ägarlägenhet, flerbostadshus och tomtmark till sådana byggnader, ekonomibygnader, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment undantagen från värdering (jfr avsnitt 3.2.3.3).

Utredningen föreslår vidare att delvärden inte ska bestämmas för bostäder, varför småhusenhet, ägarlägenhetsenhet, flerbostadshusenhet samt lantbruksenhet inte ska omfattas av 5 kap. 7 § FTL. Delvärden ska däremot fortsättningsvis fastställas för lokalhus-, industri- och elproduktionsenhet.

Enligt nuvarande lydelse av 7 kap. 3 § FTL ska taxeringsvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden för de byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. FTL, nämligen småhus, hyreshus och ägarlägenhet, ekonomibygnad, industribyggnad och övrig byggnad, tomtmark, täktmark, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment, samt kraftverksbyggnad och tillhörande mark. Vid fastställande av riktvärdet ska vissa angivna värdefaktorer beaktas för varje värderingsenhet.

Som en konsekvens av utredningens förslag att inget värde ska bestämmas för småhus, ägarlägenhet, flerbostadshus och tomtmark till sådana byggnader, ekonomibygnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment, ska dessa byggnader och ägoslag inte längre omfattas av 7 kap. 3 § FTL. Riktvärden ska således endast bestämmas för lokalhus, industribyggnad och övrig byggnad, tomtmark som inte hör till småhus, ägarlägenhet eller flerbostadshus, samt kraftverksbyggnad.

I 8 kap. 3 § respektive 9 kap. 3 § FTL regleras i dag vilka värdefaktorer som ska bestämmas för småhus och bostäder inom hyreshus samt ägarlägenheter. Till följd av att något värde inte längre ska beräknas för bostäder och att det nya förslaget till löpande beskattning endast kräver ett fåtal beräkningsparametrar kan antalet faktorer som behöver definieras, beslutas och registerföras för bostäder avsevärt reduceras.

Enligt nuvarande bestämmelser ska riktvärdet för småhus bestämmas utifrån en rad olika värdefaktorer, bl.a. storlek, ålder, byggnadskategori och byggnadens standard. Värdefaktorn storlek för

småhus bestäms enligt 8 kap. 3 § FTL med hänsyn till småhusets boutrymmen och biutrymmen. Av Skatteverkets föreskrifter framgår att med boyta och biyta avses boarea respektive biarea enligt svensk standard SS 21054:2009. Boyta och biyta vägs samman till värdeyta som utgör värdefaktorn för storlek.

För värderingsenhet avseende småhus, ägarlägenhet och flerbostadshus föreslår utredningen att den särskilda egenskapen storlek ska bestämmas. Storleken ska anges i hela kvadratmeter boarea (BOA) för småhus, ägarlägenheter och flerbostadshus. Utredningen föreslår vidare att ålder ska utgöra en särskild egenskap för bostäder. Denna anges såsom nybyggnadsår. De värdefaktorer som utmönstras för småhus är således standard, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning. För flerbostadshus och ägarlägenheter utmönstras värdefaktorerna hyra och lägenhetstyp (inkl. antal bostadslägenheter).

För värderingsenhet avseende ekonomibyggnad föreslår utredningen att de särskilda egenskaperna byggnadskategori och ålder ska bestämmas. I den nuvarande lydelsen i 10 kap. 3 § FTL avses med byggnadskategori det ändamål värderingsenheten *huvudsakligen* är inrättad för. För att övervägandepincipen ska vara tillämplig föreslår utredningen att bedömningen avseende byggnadskategori i stället ska göras utifrån det ändamål värderingsenheten *till övervägande del* är inrättad för. Beträffande växthus bestäms dock byggnadskategorin liksom i dag med hänsyn till växthusets konstruktion och anordning i övrigt. Ålder ska anges till nybyggnadsår. De värdefaktorer som tas bort för ekonomibyggnad är således storlek och beskaffenhet.

För värderingsenhet avseende tomtmark till småhus, ägarlägenhet och flerbostadshus ska den särskilda egenskapen storlek bestämmas. För tomtmark till småhus avses med storlek värderingsenhetens tomtareal uttryckt i hela kvadratmeter. För värderingsenhet avseende tomtmark till ägarlägenhet och till flerbostadshus avses med den särskilda egenskapen storlek värderingsenhetens byggrätt uttryckt i kvadratmeter bruttoarea (BTA). De värdefaktorer som utgår för tomtmark till småhus (12 kap. 3 § FTL) är vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden, typ av bebyggelse och närhet till strand. Avseende tomtmark för hyreshus och ägarlägenhet utgår värdefaktorn typ av bebyggelse (12 kap. 4 § FTL).

För värderingsenhet avseende åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment ska också den särskilda egenskapen storlek bestämmas. Med storlek avses här värderingsenhetens

areal, vilken ska anges i hela hektar. För åkermark tas därmed värdefaktorerna beskaffenhet och dränering bort (13 kap. 3 § FTL) och för betesmark värdefaktorn beskaffenhet (13 kap. 5 § FTL). För produktiv skogsmark kan värdefaktorerna bonitet, kostnad och virkesförråd tas bort (14 kap. 3 § FTL).

Utredningens förslag innebär ändringar i FTL genom att nuvarande 8 kap., 10 kap. och 12–14 kap. ska upphöra att gälla. Dessa kapitel ersätts med ett nytt 8 kap. som behandlar bestämmande av särskilda egenskaper för småhus, ägarlägenheter och flerbostadshus samt tomtmark till dessa byggnadstyper, ekonomibyggnader, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogliga impediment. Vidare innebär förslaget att 9 kap. FTL ändras till att endast omfatta lokalhus samt att ett nytt 12 kap. införs avseende riktvärden för övrig tomtmark och täktmark, där bl.a. tomtmark för lokalhus, industribyggnad och övrig byggnad omfattas.

Utredningens förslag bygger på de uppgifter som i dag finns redovisade i fastighetstaxeringsregistret (se vidare avsnitt 3.5). Utgångspunkten för förslagen är att skapa en grund för den nya löpande beskattningen. Med det förslag som utredningen lämnar krävs inte någon komplettering av uppgifterna i fastighetstaxeringsregistret för att kunna genomföra det nya sättet att beräkna skatten och avgiften.

### 3.2.3.3 Egendom för vilken värde inte ska bestämmas

**Utredningens förslag:** För småhus, ägarlägenhet, flerbostadshus och tomtmark till sådana byggnader, ekonomibyggnader, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment ska inget värde bestämmas (7 kap. 16 § FTL).

Bestämmelser om vilken egendom som inte är skatte- eller avgiftspliktig och för vilka det därmed inte ska fastställas taxeringsvärden finns bl.a. i 3 kap. FTL. Den egendom för vilken skatte- och avgiftsfrihet gäller utgörs i stort sett av specialbyggnad, egendom som ingår i nationalpark, lantbruk för vård- eller skoländamål samt byggnad som ägs av vissa institutioner. Bedömningen utgår från övervägandeprincipen och den stadigvarande användningen av fastigheten. För skatte- och avgiftsfri egendom ska inte något taxeringsvärde bestämmas.

Vidare innehåller 7 kap. 16 § FTL en uppräkningslista av egendom för vilka det inte ska bestämmas något värde, bl.a. byggnad eller byggnader inom samma tomt som tillsammans är värda under 50 000 kr, övrig mark, vattentäckt område, vissa markanläggningar och industri-tillbehör samt kondenskraftverk och outbyggda fallrätter utan utbyggnadstillstånd. I enlighet med utredningens förslag att bostäder och produktiv mark inom lantbruksenheter inte längre ska vara föremål för allmän respektive förenklad fastighetstaxering föreslår utredningen att 7 kap. 16 § FTL utvidgas att även omfatta denna egendom, dvs. småhus, ägarlägenhet, flerbostadshus och tomtmark till sådana byggnader, ekonomibyggnader, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, samt skogligt impediment. För denna egendom ska dock särskilda egenskaper bestämmas (se vidare avsnitt 3.2.3.2). För att förtydliga undantagsbestämmelserna avseende bestämmande av taxeringsvärde, föreslår utredningen vidare att förutom för fastighet som enligt 3 kap. FTL ska undantas från skatte- och avgiftsplikt, ska vid fastighetstaxering taxeringsvärde inte heller bestämmas för egendom för vilken värde inte ska bestämmas enligt 7 kap. 16 § FTL.

### 3.2.4 Förberedande åtgärder

**Utredningens förslag:** Skatteverket ska inte längre lämna förslag till föreskrifter om klassindelning av värdefaktorer m.m. enligt 7 kap. 7 § FTL avseende småhus, ägarlägenheter eller flerbostadshus (19 kap. 1 § FTL).

Lantmäteriet och Skatteverket ska heller inte upprätta förslag till riktvärdetabeller för småhus som inte ingår i lantbruksenhet eller riktvärdekartor för tomtmark som inte ingår i lantbruksenhet. Förslag till riktvärdekartor behöver endast upprättas för tomtmark till lokalhus, industribyggnad och övrig byggnad (19 kap. 3 och 5 §§ FTL).

Bestämmelser om de förberedande åtgärder som ska föregå en allmän eller förenklad fastighetstaxering finns i 19 kap. FTL och 3 kap. FTF. Därutöver meddelar Skatteverket föreskrifter och lämnar kommentarer inför förberedelsearbetet. Förslag till sådana föreskrifter som avses i 7 kap. 7 § FTL ska Skatteverket enligt 19 kap. 1 § andra stycket FTL lämna senast den 15 november andra året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum beträffande småhus och

tomtmark, utom såvitt avser småhus och tomtmark för småhus som ingår i lantbruksenhet.

Då bostäder enligt utredningens förslag inte längre ska omfattas av allmän eller förenklad fastighetstaxering (se avsnitt 3.2.1), finns det inte längre behov av Skatteverkets föreskrifter på detta område. Denna bestämmelse kan därför utgå.

I konsekvens därmed behöver Lantmäteriet och Skatteverket inte heller längre upprätta förslag till vilka riktvärdetabeller avseende småhus som inte ingår i lantbruksenhet som med hänsyn till rådande prisläge bör användas inom olika delar av ett län (19 kap. 3 § FTL) eller upprätta förslag till riktvärdekartor respektive riktvärdetabeller för tomtmark och småhus som inte ingår i lantbruksenhet (19 kap. 5 § FTL). Det förberedande arbetet på detta område kommer således att begränsas till att upprätta förslag till riktvärdekartor för tomtmark till lokalhus, industribyggnad och övrig byggnad. Även provvärderingen av taxeringsvärdena kommer att avse endast dessa kategorier.

Vad som ska redovisas i Skatteverkets beslut om fastighetstaxering regleras i 20 kap. 4 § FTL, och avser bl.a. fastighetens indelning i taxeringsenheter och typ av taxeringsenhet och dess skatte- och avgiftspliktsförhållanden (jfr 1 kap. 1 § FTL). Utredningen föreslår att skyldigheten för verket att redovisa taxeringsvärde och däri ingående delvärde förtydligas med att detta endast avser enheter som inte är undantagna från värdering (20 kap. 4 § första stycket 3 FTL). Vidare föreslås bestämmelsen kompletteras med att storleken av såväl värdefaktorer som särskilda egenskaper ska redovisas (20 kap. 4 § första stycket 4 FTL).

### 3.3 Löpande beskattning av bostäder

#### 3.3.1 Allmänt

**Utredningens bedömning:** Eftersom utredningens uppdrag är att avveckla fastighetstaxeringen av bostäder måste den löpande beskattningen grundas på något annat än fastigheternas taxeringsvärde. Utredningen föreslår därför en beräknings- och lagteknisk modell där fastigheternas yta utgör grund för skatteuttaget. För att undvika alltför stora förskjutningar av skattebördan mellan nu gällande system och det nya systemet föreslås även en differentiering beroende av kommundillhörighet. Den ska beakta om

fastigheterna ligger inom expansiva kommuner med en väl utbyggd infrastruktur när det gäller service, kommunikationer och övriga allmänna tjänster. Förslaget är en tänkbar struktur för ett nytt system som gör det möjligt med ett oförändrat skatteuttag baserat på en ny beräkningsmodell. Vid ett införande av systemet kan kommungrupperingen som har använts behöva ses över.

Utredningen har som en del av sitt uppdrag att föreslå ett system där fastighetstaxeringen för bostäder avskaffas. Av direktiven framgår att den löpande beskattningen av bostäder fortfarande ska behållas och att medlen från denna löpande beskattning även fortsättningsvis ska tillfalla kommunsektorn. Utredningens utgångspunkt är att skatteuttaget i princip ska vara oförändrat jämfört med skatteuttaget enligt dagens regelverk.

I dag utgör fastigheternas taxeringsvärden grunden för beräkningen av den kommunala fastighetsavgiften och den statliga fastighetsskatten. Ett avskaffande av fastighetstaxeringen innebär att ett alternativt sätt – ej grundat på taxeringsvärden – att beräkna fastighetsavgift och fastighetsskatt måste utvecklas.

Av direktiven framgår att det är önskvärt att de förslag som utredningen lämnar inte innebär en ökad administrativ börda och att det nya systemet även på ett rent allmänt plan är enkelt och lättöverskådligt. Dessutom bör fullgörandekostnaderna för fastighetsägar-kollektivet sänkas om det är möjligt.

Alternativa grunder för beräkning av en löpande fastighetsbeskattning har utretts tidigare av Fastighetsskatteutredningen (SOU 1992:11). Utredningen lade fram ett antal alternativa underlag för en löpande beskattning, bl.a. skatt grundad på bostadsbyggnadernas produktionskostnad, skatt grundad på tidigare köpeskilling och slutligen en skatt grundad på bostädernas storlek. Detta har närmare redogjorts för i avsnitt 3.1.3.

Av de alternativ som redovisas i Fastighetsskatteutredningens betänkande är det endast ett, skatt baserat på storlek, som uppfyller de förenklingskrav som ställs upp i utredningens direktiv. En löpande skatt som grundar sig på dels storleken av byggnaden, dels storleken på tomtmarken innebär att redan i dag befintliga registeruppgifter kan användas och ligga till grund för det nya systemet. Dessa uppgifter är dessutom relativt konstanta över tiden, och lätta att hålla uppdaterade. Uppgifter om ny- och tillbyggnader som på ett mer påtagligt sätt förändrar storleken på byggnaden är dessutom

normalt bygglovspliktiga och aviseras redan i dag till Skatteverket. Samma sak gäller även uppgifter om storleken på tomtmarken. Vid fastighetsbildning meddelas automatiskt förändringar i fastighetsbeståndet till Skatteverket.

Ett underlag som bygger på historisk eller uppskattad nyproduktionskostnad skulle initialt kräva omfattande insamling av uppgifter. Även i ett längre perspektiv skulle uppgiftsinsamlingar krävas för att hålla registret uppdaterat med uppgifter om nyproducerade byggnader och mer omfattande om- och tillbyggnader.

Samma sak gäller ett underlag baserat på senaste köpeskillning. Omsättningshastigheten för bostadsfastigheter är relativt låg och uppgifterna om historiska köpeskillningar är i många fall mycket gamla. Dessutom har, i ett stort antal fall, fastighetsindelningen eller fastigheternas fysiska beskaffenhet förändrats på ett sådant sätt att de inte motsvarar den egendom som omsattes. Det framhålls även i departementsskrivelsen Alternativa underlag för fastighetsskatten (Ds 1998:3) att en löpande skatt som grundar sig på historisk köpeskillning också ger upphov till inlåsnings effekter då långa innehavstider belönas med låg fastighetsskatt. Dessutom kan löpande skatt som grundar sig på historisk köpeskillning ge incitament till skattefusk eftersom det blir lönsamt för både säljaren och köparen att i köpekontraktet uppge en lägre köpeskillning än den faktiska.

Sammantaget bedöms dessa alternativa underlag – produktionskostnad och historisk köpeskillning – som administrativt komplicerade och mindre lämpliga att utgöra grund för en löpande fastighetsskatt.

Under utredningens arbete har det av Villaägarnas Riksförbund föreslagits ett alternativt system som kombinerar befintliga taxeringsvärden, senaste köpeskillning och indexuppräknning. Ett liknande system föreslogs i Skatteutskottets betänkande 2009/10:SkU27. Man utgår från de senast fastslagna taxeringsvärdena för alla småhus som inte nått taket i dagens system och med dessa värden som utgångspunkt räknar man sedan upp med index på samma sätt som för dem som nått taket. Skatteutskottets förslag bygger på att nya hus fortsättningsvis också taxeras och att det hela tiden fylls på med taxeringsvärden som ändras vid avstyckning etc. Det är inte ett möjligt förslag om taxeringsvärdena ska avskaffas.

Enligt det förslag som nu lämnats till utredningen skulle fastighetsavgiften för nybyggda hus kunna beräknas på en bas som motsvarar 75 procent av fastighetens pris. Samma förfarande kan ske när ett hus byter ägare. Det uppskattade gamla värdet kan då korrigeras



och anpassas för det enskilda huset. En ny avgift fastställs sedan och indexuppräknas därefter från den nya nivån.

Fördelarna med detta system skulle vara att man behåller strukturen, avgiftsnivåerna och statens och kommunernas inkomster. Om man utgår från försäljningspris är det också lätt att behandla alla ägda bostäder (indirekt och direkt ägda) på ett likformigt sätt.

Samtidigt tar systemet utgångspunkt i de taxeringsvärden som har kritiserats för att inte spegla marknadsvärdet på ett riktigt sätt. Ändringar i byggnation och fastighetsindelning kommer med detta alternativ att innebära att skatten/avgiften grundar sig på specialregler. Dessutom medför förslaget alla de nackdelar som tidigare nämnts när det gäller historisk köpeskillning; omfattande insamlingsarbete av uppgifter, inläsningseffekter, incitament till skattefusk och förändringar av fastighetsindelningen eller fastigheternas fysiska beskaffenhet som medför att fastigheterna med tiden inte kommer att motsvara den egendom som ursprungligen getts ett värde.

Förslaget kan utgöra en temporär övergångslösning som skulle kunna väljas utan särskild utredning som ett alternativ på kort sikt. Vad nuvarande utredning haft som målsättning är dock att finna en långsiktigt hållbar modell som kan tåla förändringar i fastighetsbeståndet i övrigt och inte redan i startskedet behöva utsättas för samma kritik som det nuvarande systemet.

Utredningen har även övervägt att koppla den löpande beskattningen direkt till registerfastigheten. Fördelen med detta skulle vara att Skatteverket skulle kunna grunda beskattningen på de uppgifter som finns i fastighetsregistret och som uppdateras av Lantmäteriet inom ramen för deras myndighetsutövning. En sådan ordning skulle fungera utmärkt för "vanliga" småhusfastigheter som omfattar en byggnad och en tomt och där omfattningen av taxeringsenhet och registerfastighet stämmer överens. Problemet är dock att många småhus med tillhörande tomtmark utgör del av större registerfastigheter. Det förekommer även att en småhusenhet består av flera registerfastigheter trots att den omfattar byggrätt för endast ett småhus. I dessa fall går det inte att utifrån fastighetsregistret dela upp registerfastigheten i separata småhusenheter som omfattar småhus och tomtmark. Som exempel kan nämnas fastigheten Djurgården 1:1 i Stockholms Stad. Marken till denna fastighet är uppdelad på nästan 100 taxeringsenheter. Av dessa är ett flertal småhusenheter som utgör antingen delar som är bebyggda med ägda småhus eller delar som avser tomter till småhus på ofri grund. Av ett 80-tal byggnader på ofri grund är många taxerade som småhus. Ytterligare ett problem

är att fastighetsregistret inte innehåller uppgifter om ägare till byggnad på ofri grund.

Det alternativ som återstår är enligt utredningens mening att i någon form lägga bostadsbyggnadernas yta till grund för den löpande beskattningen.

I departementsskrivelsen Ds 1998:3 konstaterades att en övergång till ett storleksbaserat underlag ansågs kunna förskjuta skattebördan från välbeställda hushåll boende i hus av hög kvalitet eller hus i ”attraktiva regioner” till mindre välbeställda hushåll boende i lika stora hus av mindre god kvalitet eller i ”mindre attraktiva regioner”. Det är viktigt att det inte sker allt för stora förskjutningar av skattebördan mellan nu gällande system grundat på taxeringsvärden och det nya systemet där ytan på mark och bostäder föreslås utgöra grund för den löpande beskattningen. Mot denna bakgrund bör även beaktas om fastigheterna ligger inom expansiva kommuner med en väl utbyggd infrastruktur när det gäller service, kommunikationer och övriga allmänna tjänster. Genom att, inom ramen för den löpande beskattningen, även beakta dessa parametrar vid differentieringen av skatten/avgiften bedöms de farhågor som behandlades i skrivelsen delvis eliminerade.

Av direktiven framgår att medlen från den löpande beskattningen även fortsättningsvis ska tillfalla kommunerna. Det utgör inte något hinder för att lägga uppgifter om kommunerna som sådana till grund för en fastighetsskatt.

Som en allmän princip för lagstiftning gäller i och för sig att lagregler ska vara generella och inte geografiskt begränsade. Detta har tidigare behandlats i betänkandena Begränsad fastighetsskatt (SOU 1999:59) och Regionala stimulansåtgärder inom skatteområdet (SOU 2005:68). I 1 kap. 2 och 9 §§ RF uttrycks regeringsformens likhetsgrundsats och den offentliga förvaltningens skyldighet att beakta allas likhet inför lagen. Lagstiftaren har ändå ansetts ha möjlighet att besluta om särbehandlande lagstiftning. Kravet på generell giltighet har alltså inte den innebörden att lagstiftaren skulle vara förhindrad att besluta normer som är till fördel eller nackdel för olika grupper av medborgare. Gränsen kan sägas gå vid de principer om förbud mot diskriminerande föreskrifter som kan utläsas ur regeringsformen och andra grundlagar.

Fastighetsbeskattningskommittén ansåg i nämnda SOU 1999:59 att en lagreglering som med namns nämnande pekar ut ett visst område, i vilket den skattskyldige ska vara bosatt för att omfattas av regleringen, inte kan anses uppfylla kravet på generellt tillämpbar

lagstiftning. Bestämmelser som berättigar till olika former av regionalt riktade stöd och bidrag är vanligt förekommande. När det gäller skatteregler finns det anledning att vara försiktig med hänsyn till att det rör sig om betungande lagstiftning. Som regel bör sådan skattelagstiftning endast förekomma i undantagsfall där det finns starka skäl som kan motivera en regional särbehandling på beskattningens område.

Geografiskt avgränsade särregleringar inom skatterätten finns i dag i fråga om socialavgifter i lagen (2001:1170) om särskilda avdrag i vissa fall vid avgiftsberäkningen enligt lagen (1994:1920) om allmän löneavgift och socialavgiftslagen (2000:980), om energiskatt i lagen (1994:1776) om skatt på energi och om fordonsskatt i vägtrafikskattelagen (2006:227). Det är då fråga om stimulering av eller kompensation till vissa glesbygdsområden. De konstitutionella aspekterna på särregleringar har inte diskuterats i förarbetena till de fyra nämnda lagarna.

Utredningen anser att det bör uppmärksammas att särregleringar medför principiella svårigheter eftersom det finns risk för att lika fall behandlas olika i beskattningen. Efter övervägande menar utredningen ändå att den löpande beskattningen av fastigheter kan anses utgöra ett sådant undantagsfall där det finns starka skäl som kan motivera en regional särbehandling på beskattningens område. Även dagens system som bygger på taxeringsvärden medför indirekt olikheter i skattebördan beroende på var i landet fastigheten är belägen.

Ytterligare en utgångspunkt bör vara att använda de uppgifter om ytor m.m. som finns i fastighetstaxeringsregistret då detta är det minst komplicerade och administrativt minst krävande alternativet.

Nedan lämnas förslag på hur en fastighetsavgift kan utformas med yta och kommuntillhörighet som de grundläggande parametrarna för bestämmande av storleken på fastighetsavgiften och fastighetsskatten. Utredningen har således valt att även fortsättningsvis utgå ifrån de uppgifter som finns i fastighetstaxeringsregistret och som innehåller en uppdelning i taxeringsenheter grundad på byggnadstyper och ägoslag (se avsnitt 3.5).

Under utredningsarbetet har det framförts önskemål om en översyn av neutraliteten i beskattningen mellan olika upplåtelseformer. En utgångspunkt för utredningen har varit att minimera omfördelningen av skattebördan mellan olika grupper. Frågan kommer därför inte att beröras särskilt i detta betänkande. Resultatet av utred-

ningens förslag innebär dock bland annat en ändring i beskattningen av hyreshus eller flerbostadshus som leder till större likformighet. I det nuvarande systemet beskattas alla lägenheter med samma avgift, oavsett storlek. När det gäller småhus har egenskapsdata avseende byggnadens storlek betydelse och kan innebära att avgiften blir lägre. Enligt förslaget kommer små lägenheter att åläggas en mindre avgift och stora lägenheter en större, precis som för småhus. Likformigheten blir därmed större i detta avseende.

### 3.3.2 Uppdelning av fastighetsavgiften och fastighetsskatten på mark respektive byggnad

**Utredningens förslag:** Den kommunala fastighetsavgiften bestäms separat för småhus, flerbostadshus, ägarlägenheter och tomtmark avseende dessa byggnadstyper. För byggnad under uppförande tas ingen fastighetsavgift eller fastighetsskatt ut. Tomtmark till byggnad under uppförande betraktas som obebyggd.

Kommunal fastighetsavgift och statlig fastighetsskatt omfattar bostäder. Med bostad avses i detta sammanhang småhus (inklusive småhus på lantbruksenhet) och värderingsenheter avseende bostäder i hyreshusenheter och ägarlägenheter. Definitionerna framgår av FTL. Beskattningen omfattar inte bara bostäder i form av färdigställda byggnader utan även bostadsbyggnader under uppförande och obebyggd tomtmark för bostadsändamål. I ett antal fall har dessutom mark och byggnad olika ägare. I dessa fall taxeras marken (t.ex. en arrendetomt) och byggnaden på ofri grund i skilda taxeringsenheter.

En uppdelning av den löpande beskattningen behöver mot denna bakgrund göras mellan redan uppförda bostadsbyggnader med tillhörande tomtmark och andra kategorier av bostadsrelaterade värderingsenheter så som obebyggd tomtmark för bostadsändamål och enheter med olika ägare av mark och byggnad. Dagens fastighetsbeskattning är uppbyggd så att bebyggda bostadsenheter betalar en kommunal fastighetsavgift (jfr FavL). Fastighetsskatt tas ut för andra bostadsrelaterade enheter, t.ex. bostäder som är under uppförande, tomtmark till sådana byggnader samt obebyggd tomtmark för bostadsändamål.

Utredningens målsättning är att skatteuttaget ska vara oförändrat och att skattebördan inte ska förskjutas. En löpande beskattning av

fastigheter måste därför även fortsättningsvis kunna ske för alla olika typer av egendom som omfattas av dagens system. I dagens system – där taxeringsvärdet utgör grunden för den löpande beskattningen – är uppdelningen av bebyggda och obebyggda enheter inget problem eftersom taxeringsvärdet fastställs för samtliga typer av värderingsenheter, mark, byggnader och byggnad under uppförande. Med värdet som grund kan sedan fastighetsavgiften/skatten beräknas separat för olika värderingsenheter. Vid en övergång till ett nytt system, där bostadsytan utgör grund, blir detta svårare. Obebyggd tomtmark och byggnad under uppförande saknar bostadsytan och fastighetsavgiften/skatten kan således inte beräknas med bostadsytan som grund. Utgångsläget måste därför, precis som tidigare, vara att skatten bestäms separat för bostadsbyggnader och tomtmark för bostäder. En lämplig utgångspunkt för att bestämma fastighetsavgiften för bebyggd mark bedöms därför vara tomtmarkens storlek (landareal) i kvadratmeter (m<sup>2</sup>) när det gäller småhus och boarean när det gäller flerbostadshus och ägarlägenheter inklusive tomtmark samt byggrätten uttryckt i bruttoarea när det gäller obebyggd tomtmark för flerbostadshus och ägarlägenheter.

När det gäller byggnad under uppförande finns det visserligen en blivande bostadsyta som skulle kunna användas som grund för den löpande beskattningen. Utredningen föreslår trots det att ingen fastighetsavgift eller fastighetsskatt ska belöpa på byggnaden innan den är färdigbyggd, dvs. har en säkerställd bostadsyta. Detta kan motiveras med att boendevärdet inte uppkommer innan byggnaden är klar att bruka. En enhet med byggnad under uppförande betraktas därmed som obebyggd.

Vid småhustaxeringen 2009 fanns det 9 355 värderingsenheter småhusbyggnad under uppförande med ett sammanlagt taxeringsvärde om 3 894 223 000 kr. För dessa utgick fastighetsskatt med en procent vilket innebär tappade inkomster till staten om 38 942 230 kr om förslaget genomförs.

Vid taxeringen av hyreshus 2011 fanns 495 värderingsenheter bostad under uppförande med ett sammanlagt taxeringsvärde om 5 532 718 000 kr. För dessa utgick fastighetsskatt med 0,4 procent vilket innebär tappade inkomster till staten om 22 130 872 kr om förslaget genomförs.

Utredningen föreslår att inkomstbortfallet ska täckas upp av ett ökat uttag av fastighetsavgift och fastighetsskatt i övrigt. Se närmare beräkningarna i avsnitt 3.3.9 där utgångspunkten har varit att inbringa samma totalsumma avgift och skatt till det allmänna.

### 3.3.3 Avgift för småhus och tomtmark till småhus

**Utredningens förslag:** Den kommunala fastighetsavgiften för småhus grundar sig på småhusets boarea, dock högst 300 m<sup>2</sup>. Fastighetsavgiften anges i kr/m<sup>2</sup> boarea.

För bebyggd tomtmark till småhus grundar sig avgiften på tomtens storlek uttryckt i m<sup>2</sup>. Fastighetsavgiften anges i kr/m<sup>2</sup> tomtareal, dock högst 3 000 m<sup>2</sup>.

En takregel för avgiften införs så att den totala avgiften för ett småhus med tomtmark inte kan överstiga 10 000 kr. I praktiken blir dock avgiften lägre, se avsnitt 3.3.9.3.

Avgiftens storlek differentieras för tre olika kommungrupper: Region 1, 2 och 3. Detta gäller både avgiften för småhus och tomtmark.

Till följd av ändringen i 2 kap. 2 § FTL (se avsnitt 3.2.2) justeras 4 § lagen (2008:826) om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift så att den omfattar alla småhus på lantbruksenheter. Termen familj ersätts av hushåll.

Grunden för beräkning av fastighetsavgift för småhus, småhus på lantbruk och tomtmark för sådana byggnader är i dag taxeringsvärdet. Det förslag som utredningen lämnar bygger i stället på den i fastighetstaxeringsregistret redovisade storleken på byggnad respektive tomtstorlek för småhusenheter.

Värdefaktorn storlek för småhus bestäms enligt 8 kap. 3 § FTL med hänsyn till småhusets boutrymmen och biutrymmen. I Skatteverkets föreskrift SKVFS 2011:4 anges att med boyta och biyta avses boarea respektive biarea enligt svensk standard SS 21054:2009. Boyta och biyta vägs samman till värdeyta som utgör värdefaktorn för storlek. Grunden för beskattningen bör, som tidigare nämnts, vara grunduppgifter i fastighetstaxeringsregistret. För småhus bör därför uttag av kommunalavgiften grunda sig på den i fastighetstaxeringen beslutade boytan. Ett alternativ vore i stället att grunda beräkningen på värdeyta, men det skulle kräva flera uppgifter och en underliggande beräkning för att få fram denna. Detta kräver särskild handläggning och särskilda beslut. Utredningen föreslår därför i denna del att boarea mätt enligt svensk standards senaste lydelse SS 21054:2009 bör utgöra grund för beskattningen. Uppgiften finns i Skatteverkets register.

För tomtmark bör grunden i stället utgöra tomtens totala landareal uttryckt i kvadratmeter (m<sup>2</sup>). Även denna uppgift utgör en värdefaktor enligt 12 kap. 3 § FTL. Det kan konstateras att en skillnad föreligger mot dagens system där även i viss utsträckning hänsyn tas till tomtmarkens beskaffenhet. En reducering av värdet sker i dag om delar av tomtarealen är otillgänglig eller på annat sätt svårutnyttjad. Någon motsvarande reducering kommer dock inte att ske i det nya systemet. Det sker i dag inget påslag av värdet om marken är ovanligt väl lämpad för den tänkta bebyggelsen. Det är därför mer enhetligt om det inte heller kan göras reduceringar på grund av markens negativa egenskaper. Dessutom blir systemet som helhet enklare om antalet parametrar för att bestämma avgiftens storlek inskränks.

Förslaget är att införa ett system som innebär att den totala fastighetsavgiften fördelas som dels en avgift per m<sup>2</sup> boarea, dels en avgift per m<sup>2</sup> tomtareal. I och med att avgiften delas upp i separata belopp för mark och byggnad möjliggörs att avgiften kan tas ut för byggnad på ofri grund och dess tomtmark var för sig. Rent tekniskt är det dessutom en klar fördel att beräkningen av avgiften för småhus är frikopplad från beräkningen av tomtmark. Hur högt beloppet per m<sup>2</sup> boarea respektive m<sup>2</sup> tomtmark ska vara behandlas vidare i avsnitt 3.3.9.

Utredningen anser det rimligt att lägga ett tak på hur stor boarea som ska ligga till grund för skatteuttaget. Eftersom utgångspunkten är att skatteuttaget ska vara detsamma som i dag och att bördan inte ska förskjutas för mycket är det önskvärt att det även fortsättningsvis finns en maximal avgift som företrädevis kommer att betalas av ungefär samma fastighetsägare som betalar maximal avgift i dag.

För att bestämma vilka storleksgränser som ska gälla för småhus respektive tomtmark har utredningen tittat på fastighetsbeståndet i Sverige. I dag finns det totalt ca 2 200 000 småhusbyggnader. Fler än 2 000 000 av dem är av storleken 40–200 m<sup>2</sup>. Ett vanligt hus kan representeras av fastighetstaxeringens normhus. Med normhus avses enligt 8 kap. 2 § FTL och 1 kap. 6 § FTF ett småhus som har uppförts under det sjuttonde året före det år den allmänna fastighetstaxeringen av småhusenhet sker, som är av normal storlek och standard, friliggande och som utgör det enda småhuset på en tomt

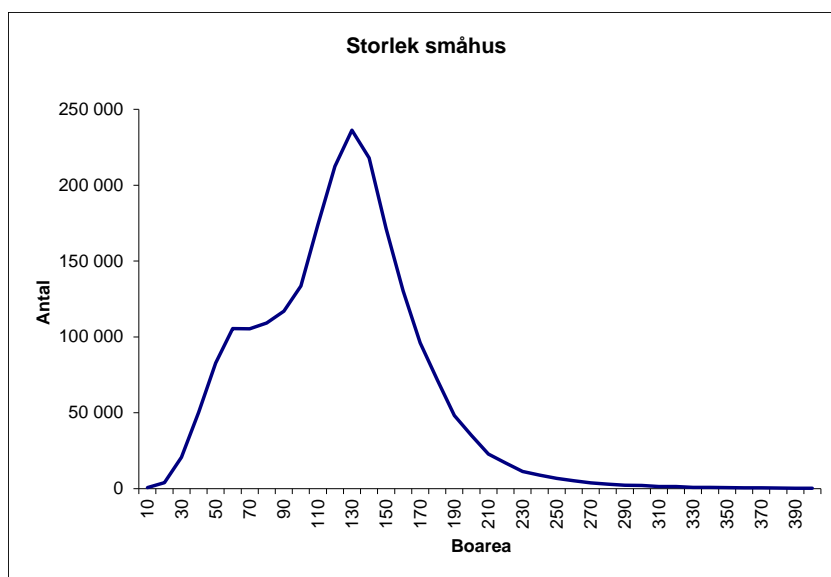
som utgör självständig fastighet och som inte har varit föremål för om- eller tillbyggnad. Ett sådant normhus har 125 m<sup>2</sup> värdeyta.<sup>2</sup>

För att få en jämförelse med normhuset visar nedanstående tabell och diagram fördelningen av antal småhus i olika storlekar.

**Tabell 3.1 Antal småhus fördelade i storlek, kvadratmeter boarea**

<b>0-14 m<sup>2</sup> BOA</b>	629	
<b>15-30 m<sup>2</sup> BOA</b>	26 078	
	61 767	<b>&gt; 200 m<sup>2</sup> BOA</b>
	5 652	<b>&gt; 300 m<sup>2</sup> BOA</b>
	969	<b>&gt; 400 m<sup>2</sup> BOA</b>

**Diagram 3.1 Antal småhus fördelade i storlek, kvadratmeter boarea**



<sup>2</sup> Med värdeyta avses definitionen i 9 § RSFS 2002:11. Värdeytan utgörs av summan av småhusets boyta och ett tillägg motsvarande 20 procent av sådan biyta som kan nå inifrån småhuset genom dörr eller liknande. Tillägget för biyta får uppgå till högst 20 kvadratmeter.



Boendenyttan kan ifrågasättas när det gäller hus vars byggnadsarea understiger 15 m<sup>2</sup>. Mot denna bakgrund har utredningen föreslagit att ett småhus inrättat för boende ska vara 15 m<sup>2</sup> eller större för att betraktas som värderingsenhet småhus (se avsnitt 3.2.3.1). Mindre hus än så ska därmed inte heller påföras fastighetsavgift. Marken ska betraktas som bebyggd även om ytan understiger 15 m<sup>2</sup>. Om det finns flera hus på samma tomt ska varje småhus räknas för sig. Detta kommer inte längre att spela så stor roll eftersom skatt och avgift föreslås bli lika hög oavsett om marken är bebyggd eller inte (se avsnitt 3.3.9). Gränsen på 15 m<sup>2</sup> motsvarar den nuvarande regeln som undantar småhus med taxeringsvärde under 50 000 kr från kommunal fastighetsavgift. Ändringar föreslås därför följdenligt i 2 kap. 4 § och 6 kap. 2 § FTL.

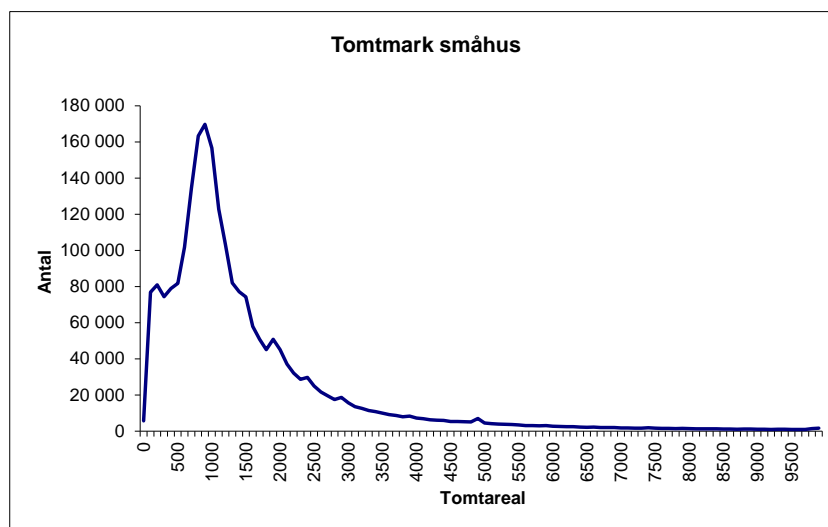
Den övre gränsen bör inte sättas högre än 300 m<sup>2</sup>. Om den sätts högre kommer väldigt få småhus att beröras och skillnaderna i avgift kommer att bli mycket större än vad de är i dag. Gränsen bör sättas en bra bit i från normhusets storlek för att markera att det rör sig om ytterligheter. Med hänsyn till diagrammet ovan framstår 300 m<sup>2</sup> som en välgrundad gräns.

När det gäller tomtmark till småhus visar följande tabell och diagram motsvarande siffror för hur många tomter det finns som är mindre än 100 m<sup>2</sup> och större än 2 000 m<sup>2</sup> samt fördelningen av tomtmark till småhus.

**Tabell 3.2 Antal tomter till småhus fördelade i storlek**

0-50 m <sup>2</sup>	340	
50-100 m <sup>2</sup>	3 805	
	575 359	> 2 000 m <sup>2</sup>
	308 483	> 3 000 m <sup>2</sup>
	204 694	> 4 000 m <sup>2</sup>

Diagram 3.2 Antal tomter till småhus fördelade i storlek



Många tomter är ganska stora, men används bara delvis som tomtmark eller är av naturtomtskaraktär. För småhus på lantbruk har tomtmarkens areal uppskattats vid taxeringen eftersom fastigheten består av flera ägoslag och fastighetsgränsen inte endast omfattar tomtmark. I första hand har tomtmarken bestämts utifrån hävdad tomtplats. I andra hand har normaltomtens storlek inom värdeområdet utgjort grund för att bestämma storleken på tomtmarken. Med hänsyn till diagrammet ovan framstår 3 000 m<sup>2</sup> som en välgrundad gräns.

I dagens system finns en takregel som gör att ingen får högre avgift än 6 825 kr (2012). Utan någon beloppsmässig takregel kommer avgiften för vissa fastighetsägare att öka med mer än 100 procent för att få in samma slutsumma som i dag. Omfördelningen av skattebördan skulle enligt utredningens mening bli alltför stor. Därför föreslås en takregel om sammanlagt 10 000 kr för ett småhus med tillhörande tomtmark. Se närmare i beräkningarna i avsnitt 3.3.9.3 hur beloppet för takregeln har tagits fram.

Utredningen strävar efter att de totala skatteintäkterna i princip ska vara oförändrade jämfört med de intäkter som genereras av nu gällande regelverk. En övergång till ett storleksbaserat underlag har tidigare ansetts kunna förskjuta skattebördan från välbeställda hushåll boende i hus av hög kvalitet eller hus i ”attraktiva regioner” till

mindre välbeställda hushåll boende i lika stora hus av mindre god kvalitet eller i ”mindre attraktiva regioner”. För att komma till rätta med dessa problem föreslås att kommunerna grupperas in i tre grupper som får svara mot storstadskommun, mellankommun och glesbygdskommun, region 1, 2 och 3. Kategoriindelningen är beroende av faktorer som hur väl utbyggd kommunens infrastruktur är när det gäller service, kommunikation och övriga allmänna tjänster, dvs. hur attraktiv kommunen kan anses vara ur ett fastighets- och boendeperspektiv. För de tre grupperna kan avgiften per m<sup>2</sup> boarea och avgiften per m<sup>2</sup> tomtareal därmed vara olika stor. Fastighetsavgiften skulle mot denna bakgrund delvis kunna sägas bygga på någon form av boendenyttan där storleken på bostaden och kommunens servicenivå utgör grund. Se vidare avsnitt 3.3.9.2.

Ytterligare en farhåga som riktats mot ett system med fastighetsavgift grundad på småhusens storlek är att stora byggnader på landsbygden relativt sett skulle få betydligt högre total fastighetsavgift än med dagens system. Mot denna bakgrund har utredningen tittat på genomsnittlig storlek på småhus inom några typkommuner. Genom att se på dessa kommuner av olika storlek, typ och med olika geografiskt läge kan inte utläsas att bostadshusen i genomsnitt är större på landsbygden och att de därför skulle komma att beskattas högre än hus i tätorter.

**Tabell 3.3** Genomsnittlig storlek på småhus, kvadratmeter boarea

		Genomsnittlig storlek i m <sup>2</sup> BOA
<b>Region 1</b>	Göteborg	129
	Malmö	131
	Stockholm	122
<b>Region 2</b>	Borgholm	86
	Falkenberg	114
	Hudiksvall	108
	Sundsvall	113
	Säffle	114
	Växjö	133
	Ystad	122
<b>Region 3</b>	Härjedalen	88
	Kiruna	111
	Mellerud	102

För den kommunala fastighetsavgiften finns en begränsning av avgiftsuttaget för pensionärer, personer som får sjuk- eller aktivitetsersättning samt personer som får ersättning enligt lagstiftning om social trygghet i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, om ersättningen betalas ut enligt grunder som är jämförbara med vad som gäller för sjuk- eller aktivitetsersättning. Med pensionärer avses personer som fyllt 65 år vid ingången av året före taxeringsåret. Reglerna tar sikte på fastighetsägare som är fysiska personer och gäller för permanentbostäder i småhus. Dödsbon omfattas inte.

Bestämmelserna, som återfinns i lagen (2008:826) om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift, innebär att fastighetsavgiften begränsas genom skattereduktion. Av 4 § lagen om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift framgår vilka typer av fastigheter som omfattas (reduktionsfastigheter). För att omfattas ska fastigheten utgöra en småhusenhet eller ett småhus med tillhörande tomtmark på en lantbruksenhet. I bestämmelsen anges särskilt att om småhuset ligger på en lantbruksenhet är det en förutsättning att småhuset är inrättat till bostad åt en eller två familjer. Bestämmelsen skiljer således ut de så kallade statarlängorna, som är inrättade till bostad åt tre–tio familjer och som indelas som småhus om de ligger på en lantbruksenhet.

Utredningens föreslagna definition av småhus innebär att statarlängor inte längre ska indelas som småhus. Därmed bortfaller skälet att avgränsa 4 § lagen om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift till att omfatta endast vissa småhus på lantbruksenheter. Lagrummet bör i stället omfatta alla sådana småhus. Vidare ersätts termen familj av hushåll (se avsnitt 3.2.2).

### 3.3.4 Avgift för flerbostadshus och tomtmark till sådan byggnad

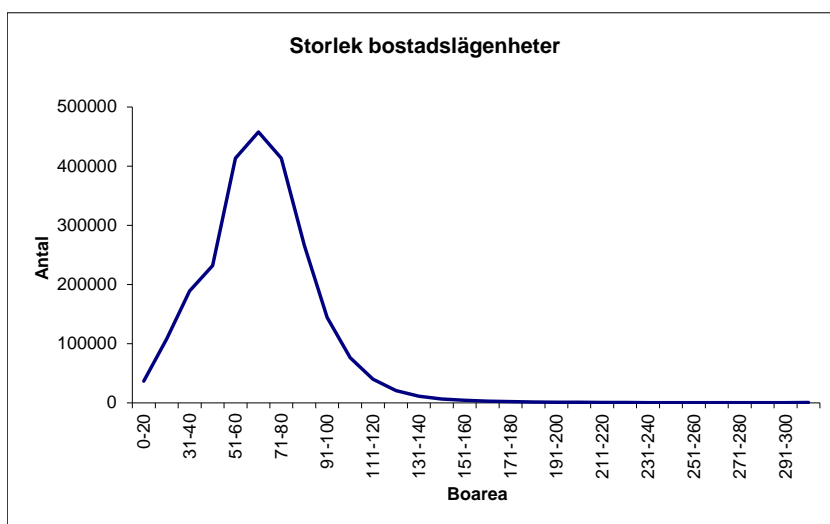
**Utredningens förslag:** Den kommunala fastighetsavgiften för bebyggd flerbostadshusenhet grundar sig på byggnadens boarea. Fastighetsavgiften anges i kr/m<sup>2</sup> boarea och fördelas lika mellan mark och byggnad. Det saknas anledning att lägga in ett takbelopp eftersom någon uppdelning av avgiften per lägenhet inte sker utan hela flerbostadshusets boarea ligger till grund för beräkning av avgiften.

Avgiftens storlek differentieras för tre olika kommungrupper: Region 1, 2 och 3.

Grunden för beräkning av kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus (i dag bostadsdelen av en hyreshusenhet) är i dag antalet bostadslägenheter, alternativt taxeringsvärdet för enheten. Storlek uttryckt i m<sup>2</sup> boarea utgör ingen värdefaktor för flerbostadshus, jfr 9 kap. 3 § FTL. I fastighetstaxeringsregistret (FTR) finns dock boarean för bostäder angiven som en beräkningsgrund. Boarean används bl.a. vid beräkning av hyra i de fall som den av Skatteverket rekommenderade genomsnittshyran används. För tomtmark till bostadshyreshus utgör dock storleken en värdefaktor enligt 12 kap. 4 § FTL. Av definitionen i FTL jämförd med SKVFS 2009:16 utgör värdefaktorn storlek för tomtmark till bostadshyreshus värderingsenhetens bygggrätt avseende bostäder uttryckt i m<sup>2</sup> bruttoarea ovan mark.

Följande diagram visar fördelningen av bostadslägenheter i olika storlekar.

**Diagram 3.3** Antal bostadslägenheter fördelade i storlek



För flerbostadshus bör fastighetsavgiften grunda sig på den uppgift som registrerats avseende total boarea i FTR. Det bärande skälet för förslaget är att uppgift om boarea finns tillgängligt hos ägare av

flerbostadshus. För hyresrätter finns uppgiften alltid tillgänglig i och med att bostadshyran bestäms utifrån hyra per kvadratmeter boarea. För bostadsrätter gäller att boarean normalt framgår av den ekonomiska planen. Uppgift om byggnadens bruttoarea, dvs. byggrätten uttryckt i kronor per kvadratmeter bruttoarea ovan mark, är en uppgift som främst används i plansammanhang och vid nyproduktion. Framtagande av denna uppgift kräver ofta uppmätning och summering av arean av byggnadens samtliga våningsplan ovan mark. För byggnader som innehåller både bostäder och lokaler ska dessutom en fördelning av byggrätten ske. Uppgift om byggrätt, i förekommande fall, fördelad på bostäder och lokaler finns i FTR i dag. Med hänsyn till de svårigheter som föreligger att på ett korrekt sätt bestämma byggrätten måste det under alla förhållanden framstå som en avsevärd förenkling för fastighetsägarna att lämna korrekta uppgifter om boarea jämfört med bruttoarea. Det finns i dag endast 432 värderingsenheter i fastighetstaxeringsregistret som saknar uppgift om boarea. Alla dessa är under uppförande. Trots att i FTR registrerade uppgifter om boarea i dag endast är en ”kontrolluppgift” har den enligt Skatteverket en högre kvalitet jämfört med vad som gäller för byggrätten. Ska avgiftens storlek dessutom spegla någon form av boendevärde måste det framstå som mest rättvist att utgå i fråga just boarean. Har mark och byggnad olika ägare, dvs. i fall av arrendetomt och byggnad på ofri grund, delas avgiften förslagsvis lika mellan ägaren till marken och ägaren till byggnaden.

En förändring som sker till följd av förslaget är att avgift i stället för skatt ska utgå för tomtmark för uppförda ägarlägenheter och flerbostadshus på ofri grund. I dag krävs beträffande sådan tomtmark att marken ingår i samma taxeringsenhet som byggnaden för att avgift ska utgå – i annat fall utgår fastighetsskatt, jfr 3 § första stycket c och d lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift (FavL) och 3 § första stycket a och b lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt (FSL). Det rör sig i dagsläget om 172 sådana tomter som kommer att övergå från skattesystemet till avgiftssystemet.

När det gäller differentiering av avgiften mellan olika kommuner föreslås samma indelning i kommungrupper som för småhusen.

Uttaget av fastighetsavgift för flerbostadshus har kritiserats för att lägenheterna, oavsett storlek, har samma fastighetsavgift. Detta har lett till att t.ex. studentbostäder och andra flerbostadshus med små lägenheter relativt sett, jämfört med flerbostadshus innehållande stora lägenheter, har fått en högre fastighetsavgift per m<sup>2</sup>. Med en övergång till ett system där grunden för beskattningen utgörs av ytan

uttryckt som boarean kan särskilt noteras att dessa problem elimineras eftersom flerbostadshus med samma totalyta men med små lägenheter kommer att få samma fastighetsavgift som ett motsvarande flerbostadshus med stora lägenheter.

Utredningen bedömer att det saknas anledning att lägga in ett takbelopp för flerbostadshus. Enligt gällande regler i FTL utgör normalt alla bostäder inom en taxeringsenhet tillsammans en värderingsenhet. Värdefaktorerna för bostäderna bestäms således gemensamt för bostäderna inom värderingsenheten. I den modell som utredningen föreslagit är den huvudsakliga förändringen att bostäderna bryts ut till en egen byggnadstyp (flerbostadshus). För att kunna införa ett tak för den kommunala fastighetsavgiften, på samma sätt som för småhus, skulle det krävas en ändring som innebär att varje lägenhet utgjorde en egen värderingsenhet och att ytan för dessa värderingsenheter redovisas separat. En sådan förändring skulle kräva en betydande utökning av de uppgifter som ska registreras och ajourhållas av Skatteverket. Det skulle även avsevärt öka fullgörandekostnaderna för fastighetsägarna.

Det kan även konstateras att bostäder i flerbostadshus i ekonomiskt och redovisningstekniskt avseende betraktas som en enhet. Hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader, etc. redovisas inte på lägenhetsnivå utan avser samtliga bostäder inom hela fastigheten. Att införa ett avgiftstak som grundar sig på ytan för varje lägenhet är mot denna bakgrund både administrativt komplicerat och heller inte logiskt utifrån ett ägarperspektiv. Den som vid ingången av ett kalenderår är ägare till fastigheten är avgiftsskyldig för den kommunala fastighetsavgiften, inte hyresgästen eller bostadsrättsinnehavaren. Ökar bostadsytan inom fastigheten kommer dessutom intäkterna i form av hyror att öka. Storleken på flerbostadshuset är därmed inte på samma sätt som för småhus kopplat till boendenyttan. Ett hus om 1 000 m<sup>2</sup> boarea har i princip samma hyresintäkt oavsett om huset består fyra lägenheter om 250 m<sup>2</sup> eller tjugo lägenheter om 50 m<sup>2</sup> boarea. Mot denna bakgrund har utredningen valt att inte lägga in något takbelopp för flerbostadshus.

Det kan konstateras att uppgiften om antal lägenheter blir obehövlig när det gäller beräkning av löpande skatt. Detta torde innebära en avsevärd förenkling och problemet med bristande korrelation mellan lägenhetsregistret och fastighetstaxeringsregistret elimineras (se avsnitt 3.5).

### 3.3.5 Avgift för ägarlägenhet och tomtmark till sådan byggnad

**Utredningens förslag:** Den kommunala fastighetsavgiften för ägarlägenhetsenhet grundar sig på lägenhetens boarea. Fastighetsavgiften anges i kr/m<sup>2</sup> boarea och fördelas lika mellan mark och byggnad. Det saknas anledning att lägga in ett takbelopp.

Avgiftens storlek differentieras för tre olika kommungrupper: Region 1, 2 och 3.

I dagens system är ägarlägenheter i fastighetsavgiftshänseende jämställda med småhus. När det gäller värdefaktorer i FTL är dock ägarlägenheterna helt integrerade med värderingsmodellen för hyreshusenheter (jfr 9 kap. 1 § och 12 kap. 4 § FTL). Detta innebär att de registeruppgifter som finns tillgängliga för ägarlägenheterna motsvarar de som finns för hyreshusen. Mot denna bakgrund anses det lämpligt att den löpande beskattningen för ägarlägenheter utformas på samma sätt som för flerbostadshus när det gäller byggnaden.

Skillnaden i löpande beskattning mellan bostadshyreshus och ägarlägenheter är relativt stor i dagens system. Med det föreslagna systemet där grunden för beskattningen för samtliga typer av bostäder är storleksbaserad torde detta spela mindre roll. Av administrativa skäl förefaller dock denna ordning som den mest ändamålsenliga.

Detta innebär att fastighetsavgiften, i princip analogt med vad som gäller för flerbostadshus, grundar sig på ägarlägenhetens boarea. Någon särskild beräkning av avgift för marken förefaller inte nödvändig eftersom värdet på mark för ägarlägenheten, i likhet med flerbostadshus, kan sägas vara helt avhängigt av storleken på boarean, antingen i form av befintlig byggnad eller av bygg rätt för obebyggd tomtmark. Har mark och byggnad olika ägarförhållanden, dvs. det är fråga om byggnad på ofri grund, delas avgiften förslagsvis lika mellan ägaren till marken och ägaren till byggnaden.

Liksom för flerbostadshus bedömer utredningen att det saknas anledning att lägga in ett takbelopp.

När det gäller differentiering av avgiften mellan olika kommuner föreslås samma indelning i kommungrupper som för småhus och flerbostadshus.



### 3.3.6 Avgiftsminskning för nybyggda bostadshus

**Utredningens förslag:** Nybyggda småhus, flerbostadshus och ägarlägenheter med tillhörande tomtmark erhåller hel minskning av fastighetsavgiften under fem år och halv avgiftsminskning under ytterligare fem år. Ombyggnation genererar däremot inte längre någon minskning av fastighetsavgiften.

Nedsättning av fastighetsavgiften sker i dagens system helt eller till hälften under tio år efter nybyggnation för nybyggda småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter. Av prop. 2007/08:27 framgår att bestämmelserna spelar en väsentlig roll i de överväganden som föregår privatpersoners och företags investeringar i nybyggnation av bostäder. Regeringen gjorde i detta sammanhang bedömningen att det fanns ytterligare behov av incitament för bostadsbyggnation. Regeringen föreslog därför att det i FavL skulle finnas bestämmelser om avgiftslättnad för nyproducerade bostadsbyggnader motsvarande de bestämmelser om skattelättnad för nyproduktion som tidigare fanns i FSL. Utredningen finner att dessa överväganden i dag torde gälla i ännu högre grad mot bakgrund av situationen på bostadsmarknaden och efterfrågan på fler bostäder.<sup>3</sup>

Det finns i dagsläget drygt 53 000 småhus som erhåller halv nedsättning och drygt 65 000 småhus som erhåller hel nedsättning av fastighetsavgiften. För flerbostadshus är motsvarande siffror knappt 1 900 hus som erhåller halv nedsättning och drygt 2 740 hus som erhåller hel nedsättning av fastighetsavgiften.

Nyproducerade småhus, flerbostadshus och ägarlägenheter erhåller alltid avgiftsminskning av fastighetsavgiften i tio år, räknat från bostadsbyggnadens först fastställda värdeår (dvs. nybyggnadsåret). I vissa fall kan en mycket omfattande om- eller tillbyggnad leda till att värdeåret räknas om framåt, jämkas, och ges status som nybyggnadsår. För bostadshyreshus och ägarlägenheter görs vid om- och tillbyggnader en jämkning av värdeåret med ledning av omfattningen av åtgärderna. Jämkningsberäkningen beräknas med utgångspunkt i ombyggnadskostnaden jämförd med en uppskattad nyproduktionskostnad. Är ombyggnadskostnaden mer än 70 procent av den uppskattade nyproduktionskostnaden bestäms ombyggnadsåret till nytt värdeår som räknas som byggnadens nybyggnadsår. Detta leder till att bo-

<sup>3</sup> I regeringens vårproposition 2012, prop. 2011/12:100, föreslås bl.a. en utökad nedsättning av fastighetsavgiften vid nybyggnation så att avgiften är helt nedsatt till och med år 15 efter värdeåret. Utredningen ser inga hinder för ett sådant förslag om det finns budgetutrymme.

stadshyreshus och ägarlägenheter vid omfattande om- och tillbyggnad får hel nedsättning och reduktion av fastighetsavgiften.

Om- eller tillbyggnad på äldre småhus leder däremot i praktiken inte till någon avgiftsfrihet eller nedsatt avgift. Det beror på att åtgärderna måste vara så omfattande att de är att jämföra med nyproduktion för att nytt nybyggnadsår ska bestämmas. För småhus kan tillbyggnad av boutrymme endast medföra ett jämkat värdeår (jfr 8 kap. 2 § FTL).

Systemet leder till att det i praktiken endast är flerbostadshus och ägarlägenheter som kan få avgiftsminskning efter ombyggnad. Utredningen föreslår därför i denna del att endast nybyggnad ska medföra minskning av fastighetsavgiften. Ombyggnation av flerbostadshus ska alltså, i likhet med vad som redan gäller vid ombyggnation av småhus inte längre generera minskning av fastighetsavgiften. En fördel är att effekterna av avgiftsminskningen blir likformig mellan å ena sidan småhus och å andra sidan flerbostadshus och ägarlägenheter. Under en övergångsperiod föreslås att om- eller tillbyggnad som färdigställts innan den 1 januari 2014 fortfarande ska omfattas av de tidigare reglerna.

Förslaget ger en ändrad utformning av 6 § första stycket FavL som också förenklas betydligt. Samtidigt förtydligas att regeln inte omfattar mark till byggnad på ofri grund. Detta är en kodifiering av gällande praxis utformad av Skatteverket i ställningstagande 131 324216-10/111 den 31 maj 2010.

Regelverket ändras inte beträffande den situationen då det på en värderingsenhet för tomtmark finns flera värderingsenheter för bostadshus som är uppförda. Tomtmarken ska liksom i dag anses höra till det eller de småhus som fastighetsavgiften inte har minskats för eller, om avgiften har minskats för samtliga bostadshus, det eller de bostadshus som har lägst grad av minskning, jfr 6 § andra stycket FavL.

För en överskådlig illustration av det föreslagna systemet hänvisas till *bilaga 5*.

### 3.3.7 Fastighetsskatt eller avgift för obebyggd tomtmark

**Utredningens förslag:** För obebyggd tomtmark för bostadsändamål tas statlig fastighetsskatt ut. Mark som hör till byggnad under uppförande ska också omfattas av statlig fastighetsskatt. Skatten bestäms på samma sätt som den kommunala fastighetsavgiften. Mark åläggs samma kvadratmeteravgift respektive skatt oavsett om den är bebyggd eller inte.

För obebyggd tomtmark för småhus grundar sig skatten på tomtmarkens areal. För obebyggd tomtmark för flerbostadshus och ägarlägenheter grundar sig skatten på den för tomten tillåtna byggrätten för bostäder, uttryckt som bruttoarea ovan mark.

Det finns fastigheter i dag som är bildade för att bebyggas med ett småhus men som har förblivit obebyggda. För att uppnå en ändamålsenlig markanvändning behöver dessa fastigheter bebyggas. I annat fall saknas orsak att avdela dem som sådana fastigheter. Enligt 2 kap. 4 § FTL ska en obebyggd fastighet som bildats längre än två år tillbaka utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I områden som omfattas av detaljplan får tomtmark utgöra tomtmark endast om fastigheten bildats som kvartersmark för enskilt byggande och det är uppenbart att bebyggelse ska ske. Tanken med definitionen av tomtmark är alltså att det enbart ska vara en övergående fas från bildandet av fastigheten tills den bebyggs och att fastigheten ska bebyggas relativt omgående.

Fastighetsägaren har inte alltid för avsikt att bebygga fastigheten och det kan finnas olika skäl till det. Man kan vilja hindra någon annan från att bebygga fastigheten och på så sätt indirekt skaffa sig en större tomt där man själv kan bestämma i sin omgivning.

Många fastigheter erhålls i arv eller gåva. Fastighetsägaren har då passivt tagit emot fastigheten, kanske helt utan intention att bebygga den. Samtidigt kan det finnas såväl villkorade som känslomässiga hinder mot försäljning. Fastighetsägaren är inte alltid intresserad av en försäljning utan kan vilja avvakta om ett behov för byggnation eventuellt skulle uppstå eller behålla den till barn och barnbarn.

Bevarandet av fastighetsskatten för obebyggd tomtmark motiverades i prop. 2007/08:27 med att sådan mark kan innehas i olika syften. Den kan vara avsedd att bebyggas inom en relativt snar framtid men den kan även innehas i rent spekulationssyfte. Regeringen ansåg inte att obebyggd tomtmark som innehas i spekulationssyfte

skulle undantas från statlig fastighetsskatt för att i stället omfattas av den mer gynnsamma kommunala fastighetsavgiften. Med hänsyn till de praktiska svårigheter det skulle innebära att utforma en gränsdragning mellan obebyggda tomtmarker som innehas i olika syften föreslog regeringen att all obebyggd tomtmark skulle bli kvar i fastighetsskattesystemet.

Det finns alltså skäl för att beskatta obebyggda tomter med byggrätt för bostadsändamål. Det befintliga systemet med statlig fastighetsskatt för obebyggda fastigheter avsedda för bostäder kan även fortsättningsvis användas, men det bör korrigeras så att det stämmer överens med den kommunala fastighetsavgiften.

Utredningen föreslår att obebyggd tomtmark i det nya systemet inte ska beskattas hårdare än bebyggd tomtmark. Det blir ett enklare system om kvadratmeterbeloppen är desamma oavsett om dessa avser avgift eller skatt. Det finns skäl att överväga om det uppdelade systemet med avgift och skatt kan avskaffas. Utredningen har i nuläget ändå valt att behålla den statliga fastighetsskatten, men att justera beloppen på så sätt att varken avgift eller skatt är förmånligare än det andra. Stimulansen för ökat bostadsbyggande är inte så stark om innehavaren av tomtmarken ändå aldrig haft för avsikt att bebygga den. Dessutom finns ett visst incitament kvar genom avgiftslättnaden som träder in vid nybyggnation.

I anslutning till genomförandet av det föreslagna systemet kommer staten att tappa intäkter om ca 109 miljoner kr med anledning av sammanslagningen i beräkningen av skatt och avgift. Det beror på att den obebyggda tomtmarken i dag beskattas hårdare än den bebyggda tomtmarken. När systemen förs samman ska denna skillnad jämnas ut. Genom sammanslagningen uppkommer samma summa därför i stället som en ökad intäkt i avgiftssystemet. Detta kan justeras genom en minskning av det statliga anslaget till kommunerna med motsvarande 109 miljoner kr det första året. Därefter är det endast ökningen eller minskningen mellan intäktsåren som tillfaller kommunerna, se avsnitt 3.3.10.

Grunden för beräkningen av fastighetsskatt bör motsvara den för beräkningen av fastighetsavgiften, dvs. tomtmarkens areal för småhus och bruttoareans storlek för flerbostadshus och ägarlägenheter.

För obebyggd tomtmark för flerbostadshus grundar sig beräkningen av värdefaktorn storlek på tillåten byggrätt uttryckt i bruttoarea ovan mark. Ägare till sådan tomtmark måste normalt förut sättas ha kännedom om i vilken utsträckning marken får bebyggas

med bostäder respektive lokaler. Dessa uppgifter framgår som regel av gällande detaljplan. Uppgiften framstår därför inte som speciellt arbetskrävande att ta fram för fastighetsägarna. Däremot kan kännedom saknas om i vilken utsträckning formellt tillåten byggrätt är möjlig att utnyttja vid exploatering av tomten. Vid taxering har ibland iakttagits att den byggrätt som formellt angetts i detaljplan inte till fullo har utnyttjats vid exploateringen. Vad detta beror på har inte närmare undersökts. Det kan bero på andra begränsningar, såsom mark som inte får överbyggas eller tillåten högsta byggnadshöjd. Det kan också bero på den arkitektoniska utformning man valt på byggelsen. Skatteverket har i sina allmänna råd sedan lång tid tillbaka, senast i SKV A 2009:16, angett 1,25 x boarean som en schablon för beräkning av byggrätten för bostäder. I nuläget kan ca 67 procent av klassificeringarna av värdefaktorn byggrätt antas ha beräknats med stöd av schablonen 1,25 x boarean.

För obebyggd tomtmark för ägarlägenheter föreslås liksom för flerbostadshus att beräkningen av värdefaktorn storlek grundar sig på tillåten byggrätt uttryckt i bruttoarea ovan mark. Det föreligger visserligen svårigheter rent praktiskt att bestämma byggrätten för en ägarlägenhet. En korrekt beräkning av byggrätten för en ägarlägenhet kräver först en uppmätning av byggrätten för hela byggnaden på samma sätt som gäller för ett flerbostadshus. När det så gäller ägarlägenheter behöver byggrätten för varje lägenhet bestämmas utifrån en fördelning efter varje i byggnadskroppen ingående ägarlägenhets boarea. Detta är en svår uppgift att ta reda på för den enskilde ägaren till en ägarlägenhet, men samtidigt fungerar det redan inom ramen för dagens system. En uppgift som alltid kommer att vara omedelbart tillgänglig för ägare till ägarlägenheter är boarean. Den kommer åtminstone delvis att styra lägenhetens andel i den gemensamhetsanläggning som ska finnas för de delar av byggnaden m.m. som inte fysiskt ingår i den egna fastigheten/lägenheten. Vid fastighetstaxeringen kan den ovan angivna schablonen 1,25 x boarean tillämpas för att erhålla en uppgift om byggrätten. Systemet för ägarlägenheter blir därmed likalydande med systemet för flerbostadshus vilket är en praktisk och pedagogisk fördel.

### 3.3.8 Indexering m.m.

**Utredningens förslag:** Den kommunala fastighetsavgiftens och den statliga fastighetsskattens belopp per kvadratmeter samt takbeloppen för småhusenheter indexeras med inkomstbasbeloppet på motsvarande sätt som i dag sker med fastighetsavgiftens maxbelopp. Kvadratmeterbeloppen avrundas efter indexeringen till hela tiotal öre och takbeloppen till hela kronor enligt matematisk avrundning.

Privatbostadsfastigheters andelar av vissa samfälligheter ska inte längre räknas in i underlaget för fastighetsavgiften/skatten om samfälligheten utgör en särskild taxeringsenhet.

I dagens avgiftssystem utgår man från ett maximalt belopp som sattes år 2008. Därefter ökar eller minskar beloppet motsvarande inkomstbasbeloppets förändring mellan år 2008 och det aktuella kalenderåret. Beloppen i kronor per kvadratmeter, både i avgifts- och i skattesystemet, samt de takbelopp som sätts på småhusenheter (ett belopp för hus och ett belopp för mark), se avsnitt 3.3.9.3, kommer fortsättningsvis att indexeras uppåt eller nedåt på samma sätt som i dag, men med utgångspunkt i 2015 års nivå. Efter indexeringen införs avrundningsregler för att utjämna beloppen per kvadratmeter nedåt till hela tiotal öre och de maximala takbeloppen nedåt till hela kronor enligt matematisk avrundning. En skillnad som uppstår är att indexeringen i det nya systemet kommer att beröra samtliga skattskyldiga och inte bara de som uppnått den högsta avgiften. De som i det nuvarande systemet inte har uppnått den maximala avgiften påverkas i dag av förändringar i taxeringsvärdet. Det går inte att räkna ut vilken skatteeffekt detta kommer att få eftersom ingen vet hur fastighetspriserna kommer att utvecklas och därmed inte heller vad skillnaden skulle bli jämfört med att behålla dagens system.

I 7 § första stycket FavL respektive 3 § tredje stycket FSL regleras att privatbostadsfastigheters andelar av taxeringsvärdet på vissa samfälligheter ska räknas in i underlaget för fastighetsavgiften/skatten om samfälligheten utgör en särskild taxeringsenhet. Denna regel kommer genom förslaget att strykas i båda lagarna. Det medför ingen förändring i skatteuttaget eftersom Skatteverket inte i praktiken har använt reglerna som underlag för något uttag av skatt.

### 3.3.9 Beräkningar

**Utredningens förslag:** Kommunerna delas in i tre grupper, storstads-, mellan- och glesbygdskommuner, region 1, 2 och 3, beroende på befolkningstäthet och närhet till storstäder. Grupperingen regleras genom bilagor till lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift och lagen (1984:1052) om statlig fastighets-skatt.

Mark åläggs samma kvadratmeteravgift respektive skatt oavsett om den är bebyggd eller inte.

Avgiften och skatten blir för småhusenheter samt för småhus och tomtmark för småhus på lantbruksenheter

- 35 kr/m<sup>2</sup> boarea och 2,95 kr/m<sup>2</sup> tomtareal i region 1,
- 25 kr/ m<sup>2</sup> boarea och 1,40 kr/m<sup>2</sup> tomtareal i region 2, och
- 16 kr/ m<sup>2</sup> boarea och 0,55 kr/m<sup>2</sup> tomtareal i region 3.

Maximala avgifts-/skattebelopp för en småhusfastighet blir 5 400 kr för byggnaden och 4 600 kr för marken, sammanlagt 10 000 kr i region 1. I region 2 blir de maximala beloppen 5 400 kr för byggnaden och 4 200 kr för marken, sammanlagt 9 600 kr. I region 3 blir de maximala beloppen 4 800 kr för byggnaden och 1 650 kr för marken, sammanlagt 6 450 kr.

Avgiften och skatten blir för flerbostadshus- och ägarlägenhetsenheter

- 19,50 kr/m<sup>2</sup> boarea eller byggrätt i region 1,
- 17,30 kr/m<sup>2</sup> boarea eller byggrätt i region 2, och
- 11,20 kr/m<sup>2</sup> boarea eller byggrätt i region 3.

Avgiften fördelas lika mellan mark och byggnad. Inget maxbelopp finns för flerbostadshus- och ägarlägenhetsenheter.

#### 3.3.9.1 Allmänt om beräkningarna

För att komma fram till vilka gränser som ska gälla och vilka avgifter och skatter som blir aktuella i det föreslagna systemet har olika beräkningar genomförts. Utredningens avsikt är att omfördela skattebördan så lite som möjligt, både mellan individer och mellan

geografiska områden. En utgångspunkt i beräkningarna har därför varit de avgifter och skatter som gäller i dagsläget.

För att få samma totalsumma intäkter som i dag har storleken på de avgifter som tas ut per kvadratmeter kalibrerats på ett sådant sätt att det totala skatteuttaget är lika stort. Kalibreringen har skett inom vart och ett av de tre kommunområdena (se avsnitt 3.3.9.2 om kommungrupperingen), vilket medför att den totala avgiften och skatten är densamma inom varje område som i dag inom de tre regionerna. Detta har gjorts genom att titta på det befintliga fastighetsbeståndet, på småhusens ytor och taxeringsvärden samt på tomtmarkens ytor och taxeringsvärden. Beräkningarna har gjorts enligt tre olika huvudmodeller. Kommunerna har delats in i en gemensam grupp (riket), alternativt i tre eller fem grupper. För varje grupp har tagits fram ett avgiftsbelopp per kvadratmeter hus och ett avgiftsbelopp per kvadratmeter mark. Beräkningarna har gjorts för småhus för sig och flerbostadshus/ägarlägenheter för sig. En minsta yta om 15 m<sup>2</sup> för småhus respektive 150 m<sup>2</sup> för tomtmark har använts och en maxgräns har satts till 300 m<sup>2</sup> respektive 3 000 m<sup>2</sup>. Alternativa fördelningsmodeller har prövats för småhus där olika stor del av avgiften har lagts på hus respektive på mark. En modell grundar sig på taxeringsvärdet vilket ger en fördelning om 54 procent på hus och 46 procent på mark. Det motsvarar alltså hur fördelningen mellan mark- respektive byggnadsvärde ser ut i dag. Av det totala taxeringsvärdet på småhus i Sverige utgörs 46 procent av mark och 54 procent av hus. Beräkningar för jämförelse har även gjorts enligt fördelningen 100 procent på hus och noll procent på mark samt 80 procent på hus och 20 procent på mark. Siffrorna baserar sig på individ och fastighet, inte på hushåll.

Utredningen har övervägt att inkludera obebyggd tomtmark till småhus, flerbostadshus och ägarlägenheter, som i dag omfattas av fastighetsskatten, i fastighetsavgiftssystemet och därigenom helt slopa fastighetsskatten för dessa enheter. I dagsläget bedömer utredningen att det är ett för stort steg att ta eftersom det skulle behöva göras en djupare analys av effekterna av en sådan reform. Det har inte funnits tillräcklig tid inom ramen för den här utredningen för att genomföra en sådan undersökning. I beräkningarna har emellertid skatt och avgift slagits samman vilket ger samma kvadratmeterkostnad på mark oavsett om marken är bebyggd eller inte. I avsnitt 3.3.7 beskrivs orsaker till att tomtmark avsedd för bostäder inte blir bebyggd. I många fall beror det på att ägaren till marken aldrig har avsett att bygga bostäder på den. Förslaget eliminerar de problem som funnits



där fastighetsägare har försökt framställa sin mark som bebyggd för att undvika en hårdare beskattning.

I dagens system betalar ca 57 procent av fastighetsägarna till småhus respektive ca 63 procent av fastighetsägarna till hyreshus den maximala avgiften (6 825 kr per småhus respektive 1 365 kr per lägenhet år 2012), se *bilaga 3*. Det är i högre utsträckning i de större städerna och mer befolkningstäta regionerna som fastighetsägarna når maxavgiften. Därför är det också så att fastighetsägare i nämnda områden relativt sett gynnas av det system som råder i dag. I det föreslagna systemet, där taket i stället är avhängigt fastighetens yta blir fördelningen lite annorlunda. Utredningens målsättning är dock att minimera omfördelningen. För de fastighetsägare som får störst höjningar av fastighetsavgiften/-skatten är det möjligt att införa någon typ av dämpningsregel liksom tidigare har skett efter fastighetstaxeringar som fått kännbara följder. Fastighetsägaren behöver då inte betala hela höjningen redan påföljande år. I stället trappas den ökade avgiften/skatten successivt upp under exempelvis tre år så att fastighetsägaren stegvis fasas in i den nya nivån.

### 3.3.9.2 Kommungruppering

Efter alternativa beräkningar med fem kommungrupper och en enda grupp (riket) har utredningen slutligen fastnat för indelningen i tre grupper eller regioner. Det är en naturlig och begriplig indelning av Sveriges kommuner som uppnår syftet med viss differentiering utan att vara för detaljerad. Dessutom blev skillnaden i avgift/skatt mycket liten mellan de tre mittgrupperna vid indelningen i fem regioner. Vid en beräkning med kvadratmetergränser på max 300 m<sup>2</sup> för småhus respektive max 3 000 m<sup>2</sup> för tomtmark så blev skillnaden mellan den lägsta och högsta av de tre mittgrupperna 15 procent eller 4 kr för småhuset. Skillnaden i belopp mellan två av dessa grupper blev endast 1,20 kr. För marken blev spridningen något större men inte av sådan omfattning att det motiverade att kommungrupperna fortsättningsvis skulle vara åtskilda.

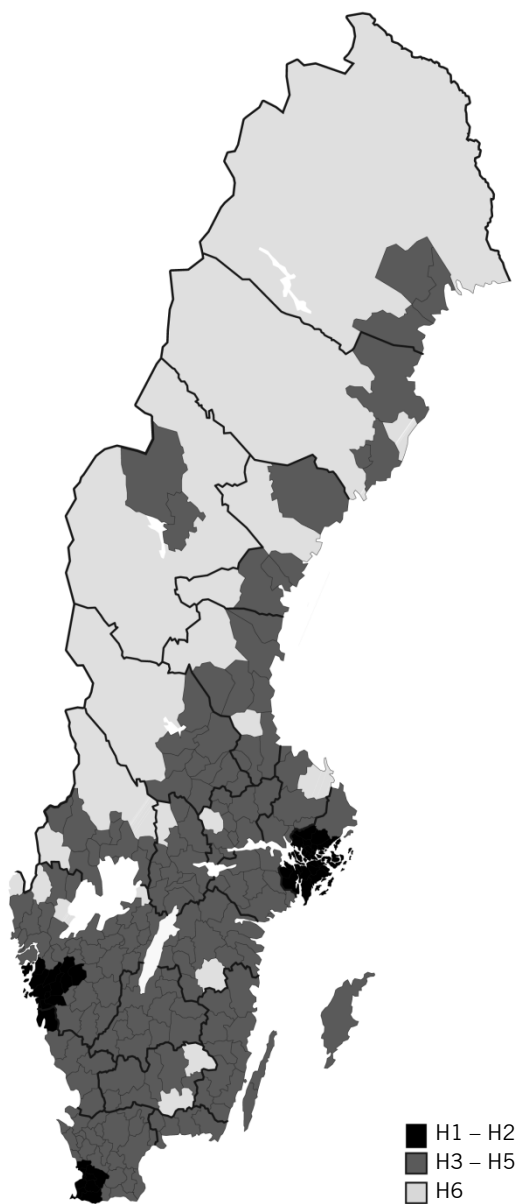
Kommungruppering utgår från Statistiska Centralbyråns (SCB) A- och H-regionindelning. Regionindelningen utarbetades under 1960-talet och A-regionerna har kvarstått sedan dess. H-regionerna omarbetades senast år 2003 men har därefter inte uppdaterats. SCB beslutade att från år 2005 inte längre sanktionera A- och H-regionindelningen som en officiell indelning. Som alternativ förordas den

kommungruppering som Sveriges kommuner och landsting tagit fram. Problemet är att den kommungrupperingen består av så många kommuner och mycket diversifierade indelningar av dem i olika grupper. För att kunna göra beräkningar på en, tre och fem olika grupper har utredningen därför ändå valt A- och H-regionindelningen. A-regionerna är kommunanpassade och avgränsades vid indelningen som näringsgeografiskt sammanhängande enheter, något som i praktiken har förändrats sedan 60-talet. H står för homogent befolkningsunderlag. H-regionerna är inte geografiskt sammanhängande utan är indelade efter befolkningstäthet. I grupp 1, storstadskommuner, ingår H1 och H2, dvs. storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö som var för sig fortfarande är indelade i A-regioner. I grupp 2, mellankommuner, finns H3, H4 och H5, andra kommuner än redan nämnda storstadskommuner, med mer än 27 000 invånare inom 30 km radie från kommuncentrum (den folkräkaste församlingen i kommunen). I grupp 3, glesbygdskommuner, finns återstående kommuner, H6.

A- och H-regionindelningen ska betraktas som en grundstruktur mer än som en klar modell. Det har inte funnits tid inom ramen för utredningen att ta fram en helt ny kommungruppering enbart för detta syfte. Om förslaget genomförs anser utredningen att en modernare gruppering av kommunerna behöver tas fram.

Indelningen framgår schematiskt av nedanstående karta.

Figur 3.4 Kommungruppering



Merparten av landets kommuner hamnar i gruppen H3–H5, alltså region 2, mellankommuner. Det är även den region som innehåller flest fastigheter. Det finns ca 500 000 småhusfastigheter i region 1, 1 500 000 i region 2 och 300 000 i region 3. Det innefattar även obebyggd tomtmark och fastigheter med byggnadsvärde under 50 000 kr. När det gäller flerbostadshus finns det ca 30 000 i region 1, ca 60 000 i region 2 och ca 7 000 i region 3.

För att helt undvika omfördelning av avgift respektive skatt mellan regionerna har varje kommungrupp kalibrerats enligt vad som betalas i dag. Det har därmed inte skett någon omfördelning mellan kommungrupperna. Däremot kan det ske omfördelningar inom varje kommungrupp beroende på att de fastigheter (byggnad och mark) som i dag har ett högt taxeringsvärde inte nödvändigtvis behöver vara stora till ytan.

Utredningen har övervägt hur regleringen av kommungrupperingen ska ske. De alternativ som studerats är dels en reglering direkt i lagtexten, dels ett alternativ som innebär att kommungrupperingen framgår av förordning. Det alternativ som utredningen finner lämpligast är att det till lagtexten om kommunernas indelning, 3 § FavL samt 3 § FSL bifogas en bilaga med en uppräkningslista som anger vilken kommungrupp varje kommun tillhör. Det är viktigt att grupperingen är stabil och förutsägbar så att kommuner inte ofta växlar mellan grupper. Utredningen har övervägt om grupperingen är något som kommer att behöva ses över årligen eftersom befolkningsmängden hela tiden ändras, men anser av stabilitetsskäl att det inte vore lämpligt. För att öka stabiliteten i systemet bör grupperna därför vara stora och schabloniserade.

Kommungruppsindelningen kommer att påverkas av framtida eventuella delningar och sammanläggningar av kommuner. Det kan också inträffa att kommungränser dras om och att ett antal personer kan komma att tillhöra en annan kommun än tidigare. Det behövs en beredskap för att hantera sådana reformer och en medvetenhet om vad de skulle få för konsekvenser. Utredningen föreslår därför en ändring i lagen (1979:417) om utdebitering och utbetalning av skatt vid ändring i rikets indelning i kommuner och landsting.

### 3.3.9.3 Avgiftens respektive skattens storlek och takregel för småhusenheter

I de ursprungliga beräkningarna utgick utredningen från nämnda kvadratmetergränser, 300 m<sup>2</sup> för småhus respektive 3 000 m<sup>2</sup> för tomtmark och, inom varje region för sig, den slutsumma som krävdes för att staten/kommunerna skulle få in samma belopp som i dag. Det gav följande resultat.

**Tabell 3.4 Kronor per kvadratmeter, endast kvadratmetergränser**

	Region 1	Region 2	Region 3
Småhus	30,2	24,0	16,0
Mark	2,55	1,34	0,55

Resultatet är en följd av det rådande systemet som gynnar de områden där flertalet fastigheter når maxavgiften. Maxavgift i det nya systemet skulle enligt beräkningen bli totalt 16 710 kr för både hus och mark. Det är enligt utredningens mening alltför stor skillnad jämfört med dagens maxbelopp (6 825 kr).

De framräknade kvadratmeterbeloppen i tabell 3.4 testades med ett tak på 7 000 kr som ungefär motsvarar dagens maxbelopp med ytterligare ett par års indexuppräknings. Denna beräkning ger ett sammanlagt underskott i alla tre regionerna om ca 1,4 miljarder kr.

Ytterligare en beräkning gjordes för att komma fram till vilka kvadratmetergränser och kvadratmetervärden som krävs för ett tak på 7 000 kr utan att underskottet om 1,4 miljarder kr uppstår. Det gav följande resultat.

**Tabell 3.5 Kronor per kvadratmeter, totalt tak 7 000 kr**

	Region 1	Region 2	Region 3
Småhus	55,0	25,6	16,1
Mark	21,5	1,79	0,59

Det syns genast att skillnaderna mellan regionerna ökar markant. Enligt utredningens mening saknas det skäl för så väldigt olika nivåer mellan regionerna. Eftersom det totala maxbeloppet är 7 000 kr räcker det med så lite som 69 m<sup>2</sup> hus och 150 m<sup>2</sup> mark i region 1 för

att slå i taket 7 000 kr. Det betyder att all tomtmark i region 1 beskattas maximalt då avgiften inte börjar beräknas förrän vid 150 m<sup>2</sup> (se avsnitt 3.3.9.1). Kvadratmetervärdet skulle alltså bli så högt att takbeloppet nås vid mycket små storlekar på småhus och tomtmark. Trots dessa nivåer på avgifterna kommer det i region 1 inte vara möjligt att uppnå samma summa som med dagens system. Det finns ”för få kvadratmeter” för att nå upp till samma intäkt i form av skatt och avgift som betalas enligt det nuvarande systemet.

I nästa beräkning testades en höjning av det totala maxbeloppet till 10 000 kr. Det gav följande resultat.

**Tabell 3.6 Kronor per kvadratmeter, totalt tak 10 000 kr**

	Region 1	Region 2	Region 3
<b>Småhus</b>	35	25	16
<b>Mark</b>	2,95	1,40	0,55

I region 1 krävs det 154 m<sup>2</sup> boarea för småhus och 1 559 m<sup>2</sup> mark för att slå i taket 10 000 kr. I region 2 krävs det 216 m<sup>2</sup> boarea för småhus. För marken i region 2 liksom för både hus och mark i region 3 träder de ursprungliga gränserna om 300 m<sup>2</sup> boarea respektive 3 000 m<sup>2</sup> tomtareal in som tak. Det reella taket i region 2 och 3 blir alltså inte 10 000 kr. I region 2 blir taket totalt 9 600 kr varav 5 400 kr för byggnaden och 4 200 kr för marken. I region 3 blir taket totalt 6 450 kr varav 4 800 kr för byggnaden och 1 650 kr för marken. I region 3 blir taket alltså lägre än det nuvarande (6 825 kr år 2012). Det innebär att de allra flesta inte skulle nå den maximala avgiften 10 000 kr. Endast ca fyra procent av fastighetsägarna skulle betala maxbeloppet om 10 000 kr. Enligt den tidigare nämnda fördelningsmodellen (54 procent på hus och 46 procent på mark) är maxavgiften för hus 5 400 kr och för mark 4 600 kr. Den totala avgiften för ett vanligt förekommande hus (125 m<sup>2</sup> boarea) med normalstor tomt (900 m<sup>2</sup>) i region 1 skulle bli 7 030 kr. I regionerna 2 och 3 skulle avgiften för samma hus bli lägre än dagens maxavgift.

I följande diagram visas skillnaden mellan nuvarande system och det föreslagna. Man kan även se hur stor del av fastighetsägarna som betalar maxbelopp. I region 1 och 2 har skalan brutits för att få en överskådlig bild av resultatet. Notera att den streckade kurvan efter 14 procent därför skulle ha varit betydligt högre om diagrammen var skalenliga.

Diagram 3.4 Skillnad mellan nuvarande och föreslaget system, region 1

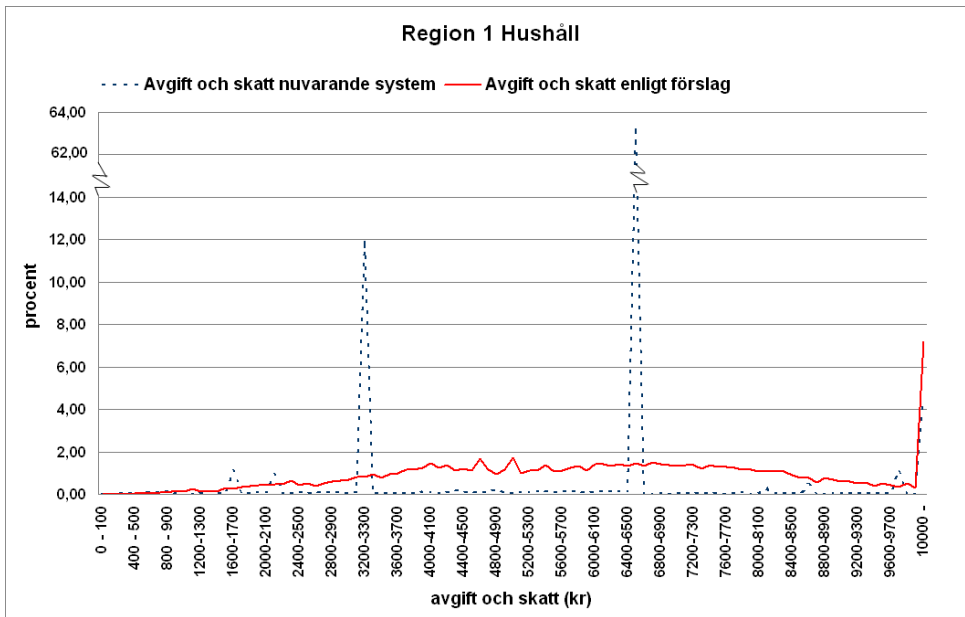


Diagram 3.5 Skillnad mellan nuvarande och föreslaget system, region 2

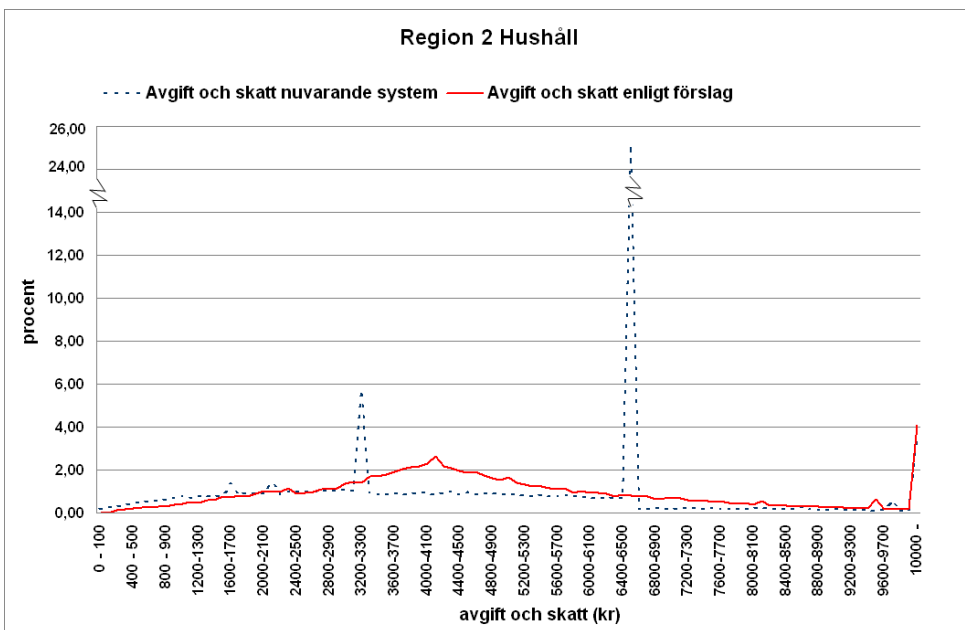
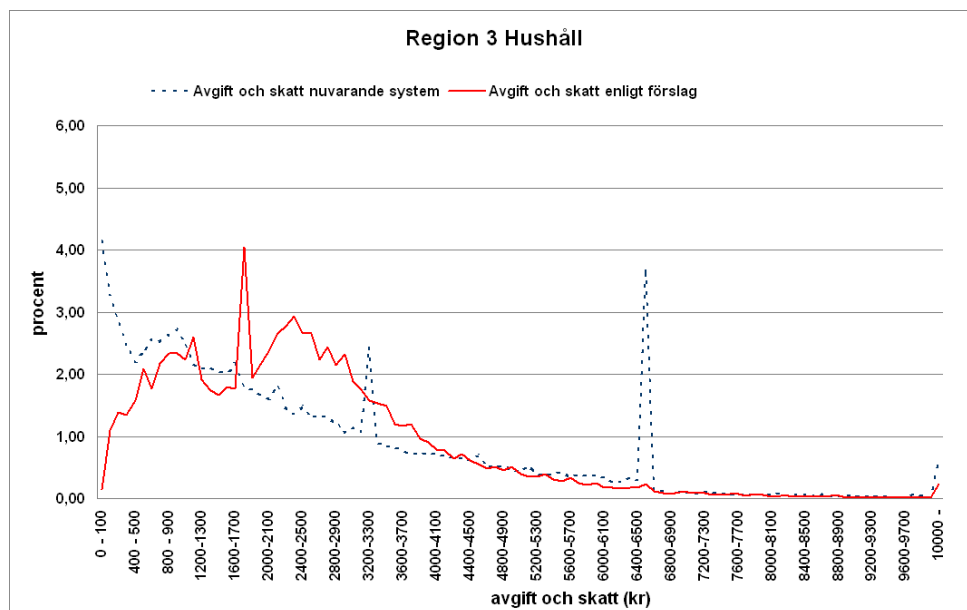


Diagram 3.6 Skillnad mellan nuvarande och föreslaget system, region 3



Ovanstående kurvdiagram och resultatet av beräkningarna i övrigt har gjort att utredningen föreslår ett beloppstak om 10 000 kr i kombination med ytgränser för beräkning av fastighetsavgiften om 300 m<sup>2</sup> boarea för småhus och 3 000 m<sup>2</sup> tomtareal för tomtmark till småhus.

Om det finns budgetutrymme att tillföra systemet 1,4 miljarder kr kan beloppstaket läggas närmare dagens nivå, 7 000 kr. Det skulle få konsekvenser för ytbeloppen enligt vad som redovisats ovan.

### 3.3.9.4 Avgiftens respektive skattens storlek för flerbostadshusenheter och ägarlägenhetsenheter

För flerbostadshus och ägarlägenheter har beräkningarna inte gjorts på samma sätt som för småhus eftersom det inte finns anledning att lägga in något takbelopp, se avsnitt 3.3.4. Beräkningen har inte utgått från uppgifter om avgifts- och skatteintäkter utan beräknats med ledning av uppgifter i FTR. Detta kan innebära mindre avvikelser i förhållande till faktiska intäkter. Denna eventuella diskrepans har dock bedömts som försumbar.



De beräknade intäkterna för varje region har slagits samman och dividerats med ytorna (boareorna) för motsvarande region. Det gav resultatet att avgiften/skatten i region 1 blir 19,50 kr per kvadratmeter boarea. I region 2 blir avgiften/skatten 17,30 kr per kvadratmeter boarea och i region 3 blir avgiften/skatten 11,20 kr per kvadratmeter boarea. I de fall byggnad och mark har olika ägare fördelas avgiften lika mellan mark och byggnad. När det gäller fastighets-skatten utgör den halva avgiftsbeloppet avseende obebyggd tomtmark.

I region 1 blir resultatet av förändringen att lägenheter som är mindre än 70 m<sup>2</sup> kommer att få lägre avgift än i dag och större lägenheter kommer att åläggas högre avgift. I region 2 hamnar motsvarande brytpunkt på nästan 79 m<sup>2</sup> och i region 3 på knappt 122 m<sup>2</sup>. I jämförelse med det rådande systemet kan man konstatera att fastighetsföretag med många små bostäder, t.ex. allmännyttan och studentbostadsföretag, kommer att tjäna på det föreslagna systemet, medan de företag som har många stora lägenheter riskerar att behöva betala högre avgifter än i dag.

### 3.3.10 Överföring av fastighetsavgiftsmedel till kommunerna

**Utredningens förslag:** År 2015 neutraliseras effekterna av den nya beräkningsgrunden för varje kommun. Detta sker genom att utbetalningen till kommunerna av fastighetsavgiftsmedel 2015 för varje kommun beloppsmässigt motsvarar den utbetalning av fastighetsavgiftsmedel som skett under 2014. Utbetalning av kommunal fastighetsavgift avseende kalenderår från och med 2016 ska beräknas utifrån intäkterna i respektive kommun. Endast intäktsförändringar mellan kalenderåren ska beaktas. De årliga intäktsförändringarna tillgodoförs därmed likvidmässigt kommunerna från och med 2018. Det belopp som utbetalats 2015 utbetalas därför även 2016 och 2017. Detta bör regleras i en ny lag om utbetalning till kommuner av fastighetsmedel 2015–2017.

Vid införandet av den kommunala fastighetsavgiften år 2008 neutraliserade man effekterna för såväl staten som för varje enskild kommun genom att justera statens anslag till utjämningsystemet. År 2008 betalade staten ut 12 060 miljoner kr till kommunerna i fastighetsavgiftsmedel, vilket fördelades mellan kommunerna med ett

enhetligt belopp per invånare. Samtidigt minskades statens bidrag till kommunerna (anslaget för kommunalekonomisk utjämning) med samma belopp, vilket också fördelades mellan kommunerna med ett enhetligt belopp per invånare. Därmed neutraliserades de finansiella effekterna av införandet av fastighetsavgiften för såväl staten som för varje enskild kommun. Det belopp som utbetalades 2008 fastställdes av regeringen och baserades på ett i förväg beräknat belopp avseende fastighetsavgiftsmedel för 2008. Utbetalningar av fastighetsavgiftsmedel baseras från och med beskattningsåret 2009 på faktiskt utfall. Utbetalningarna görs dock med två års eftersläpning. Skälet till den tvååriga eftersläpningen är att Skatteverket inte har tillgång till slutliga uppgifter om kommunal fastighetsavgift för ett visst beskattningsår förrän tidigast vid utgången av november året efter beskattningsåret. Utbetalning av kommunal fastighetsavgift avseende beskattningsår från och med 2009 beräknas således utifrån det faktiska utfallet i respektive kommun och de årliga intäktsförändringarna adderas till det ursprungliga schablonmässigt beräknade beloppet. Intäktsförändringarna tillgodoförs därmed kommunerna från och med 2011. Därför utbetalades samma belopp 2008, 2009 och 2010. För 2010 gjordes dock en justering av detta belopp med anledning av att tillämpningsområdet för den kommunala fastighetsavgiften utvidgades något genom att fler fastigheter inkluderades i avgiftssystemet.

Bestämmelser om utbetalning av kommunal fastighetsavgift (fastighetsavgiftsmedel) finns i 4 § lagen (1965:269) med särskilda bestämmelser om kommuns och annan menighets utdebitering av skatt samt lagen (2007:1413) om utbetalning till kommuner av fastighetsavgiftsmedel 2008–2010.

Åren efter 2008 har intäktsförändringar tillfallit respektive kommun även om utbetalningen av dessa intäktsförändringar görs med eftersläpning. Utredningens förslag är att använda ett liknande tillvägagångssätt år 2015, men neutraliseringen ska ske mellan kommunerna. De sammanlagda beräknade intäkterna i riket från den kommunala fastighetsavgiften för 2015 utbetalas till respektive kommun med ett enhetligt belopp per invånare året före beskattningsåret. Utbetalning till kommunerna avseende kalenderår från och med år 2016 baseras på det faktiska utfallet, vilket innebär att det precis som i dag blir två års eftersläpning mellan avgiftsintäkterna och överföringen till kommunerna. Endast intäktsförändringar mellan beskattningsåren ska beaktas. De årliga intäktsförändringarna efter 2015 tillgodoförs därmed likvidmässigt kommunerna från och med

2018. Det för 2015 med ett enhetligt belopp per invånare beräknade beloppet utbetalas därför även 2016 och 2017.

Som framgår ovan (avsnitt 3.3.9) är avsikten att den sammanlagda fastighetsavgiften ska vara oförändrad införandeåret. Storleken på avgifterna per kvadratmeter fastställs så att det totala avgiftsuttaget är lika stort 2015 som 2014.

Omfördelningseffekter mellan kommunerna torde dock inte kunna undvikas helt. Till följd av den tvååriga eftersläpningen skulle sådana omfördelningseffekter påverka utbetalningarna först 2017. För att undvika detta föreslås att de fastighetsavgiftsmedel som utbetalas till kommunerna 2017 ska betalas ut med samma belopp som 2014, 2015 och 2016. Det behöver regleras särskilt. Regleringen bör placeras i en särskild lag, se förslag till lag om utbetalning till kommuner av fastighetsmedel 2015–2017. Från och med 2018 regleras utbetalningarna åter av lagen (1965:269) med särskilda bestämmelser om kommuns och annan menighets utdebitering av skatt, m.m.

Ett exempel redovisas i tabell 3.7. Kommun A antas med nu gällande regler erhålla utbetalning om totalt 51 miljoner kr i fastighetsavgiftsmedel under 2014. Motsvarande belopp betalas ut 2015, som utgör det nya basåret för utbetalningar. Till kommunen utbetalas samma belopp (51 miljoner kr) även 2016 och 2017. De fastighetsavgiftsmedel som utbetalas till kommunen 2018 utgörs av basen på 51 miljoner kr vartill läggs förändringen i faktiskt utfall mellan beskattningsåren 2015 och 2016 enligt de nya regler som föreslås gälla fr.o.m. beskattningsåret 2015.

**Tabell 3.7 Utbetalning av kommunal fastighetsavgift 2015–2019, miljoner kronor: Kommun A**

	<i>Mnkr</i>	<i>Mnkr</i>
<b>Utbetalas 2015</b> (motsv. utbetalning 2014)		<b>51</b>
<b>Utbetalas 2016</b> (= utbetalt 2015)		<b>51</b>
<b>Utbetalas 2017</b> (= utbetalt 2015)		<b>51</b>
<b>Utbetalas 2018, inkl. förändring 2015–2016</b>		<b>52</b>
<i>Utfall beskattningsåret 2015, nytt system</i>	<i>48</i>	
<i>Utfall beskattningsåret 2016, nytt system</i>	<i>49</i>	
<i>Förändring 2015–2016</i>	<i>1</i>	
<b>Utbetalas 2019, inkl. förändring 2016–2017</b>		<b>54</b>
<i>Utfall beskattningsåret 2016, nytt system</i>	<i>49</i>	
<i>Utfall beskattningsåret 2017, nytt system</i>	<i>51</i>	
<i>Förändring 2016–2017</i>	<i>2</i>	

Ett problem som förblir olöst om förslaget ovan genomförs är den skuld som på nytt byggs upp mellan staten och kommunerna och som kommer att släpa efter i två år. Kommunerna kan ha synpunkter på att inte få tillgång till dessa medel förrän två år efter att de förvärvats. Samtidigt kommer Skatteverket även fortsättningsvis inte att ha tillgång till slutliga uppgifter om fastighetsavgift och fastighetsskatt för ett visst beskattningsår förrän tidigast vid utgången av november året efter beskattningsåret. Utbetalning av medlen avseende beskattningsår från och med 2015 måste beräknas utifrån det faktiska utfallet i respektive kommun och de årliga intäktsförändringarna adderas till det ursprungliga schablonmässigt beräknade beloppet. Intäktsförändringarna kan därmed tillgodoföras kommunerna först från och med 2017 om de ska vara exakta. Alternativet vore ett system där en uppskattad summa betalas ut tidigare för att sedan justeras när rätt siffror är fastställda.

### 3.3.11 Avräkning av fastighetsavgiftsmedel

Som nämndes i föregående avsnitt har staten en tvåårig eftersläpande skuld till kommunerna. Det är en följd av det system som infördes med den kommunala fastighetsavgiften år 2008. Frågan om införande av ett avräkningsförfarande av fastighetsavgiften är obero-

ende av hur själva uttaget av fastighetsavgift utformas och bör således genomföras oavsett hur den senare frågan kommer att hanteras. Det kan vara ett lämpligt tillfälle att reglera den inestående skulden i samband med införandet av ytterligare ett nytt system. Självfallet får en sådan reglering kostnadseffekter för staten. Utredningen har i sin strävan att lämna ett kostnadsneutralt förslag inte sett det som en del av uppdraget att ta hänsyn till kostnaden av återbetalningen av en gammal skuld. Det som sägs i det följande i detta avsnitt är därför inte ett förslag från utredningen utan ska ses som en idé om hur en reglering av skulden skulle kunna genomföras. Det är en avvägning för politikerna hur betalningen i sådant fall ska finansieras.

En möjlig väg är att införa ett avräkningsförfarande vid utbetalningen av fastighetsavgiftsmedel till kommunerna. Därmed skulle man motverka att kommunernas fordran på staten avseende fastighetsavgiftsmedel successivt ökar.

Avräkningsbeloppet bör beräknas som skillnaden mellan de fastighetsavgiftsmedel som med en tolfedel per månad utbetalades till en kommun innevarande år och de fastighetsmedel som med en tolfedel utbetalades till kommunen två år tidigare. Avräkningsbeloppet föreslås utbetalas i januari månad två år efter beskattningsåret.

Som ovan redovisats utbetalas, med undantag för införandeåret 2008, fastighetsavgiftsmedlen till kommunerna med två års eftersläpning. Lagen (1965:269) med särskilda bestämmelser om kommuns och annan menighets utdebitering av skatt, m.m., reglerar de likvidmässiga betalningsströmmarna mellan staten och kommunerna. Den kommunala redovisningen bygger på samma teoretiska utgångspunkter som de som gäller för privat redovisning, med smärre anpassningar mot bakgrund av den kommunala särarten. Bestämmelser om räkenskapsföring och redovisning finns i 8 kap. kommunalagen (1991:900). I lagen (1997:614) om kommunal redovisning, baserad på den tidigare bokföringslagen (1976:125), regleras externredovisningen. Bokföring och redovisning ska enligt 3 § denna lag fullgöras på ett sätt som överensstämmer med god redovisningssed. Flertalet kommuner torde periodisera fastighetsavgiftsmedlen till det beskattningsår de hänför sig till, även om utbetalningen släpar efter två år. Därmed uppstår en fordran på staten i kommunernas balansräkning till följd av den tvååriga eftersläpningen (se tabell 3.8). Även om kommunerna inte skulle periodisera fastighetsmedlen uppstår en implicit fordran på staten.

**Tabell 3.8 Utbetalning av fastighetsavgiftsmedel (miljoner kronor)**

År	Periodiserat belopp	Utbetalt belopp	Kommunernas fordran, ackumulerad
2008	12 060	12 060	0
2009	13 577	12 060	1 517
2010	13 907	12 190	3 234
2011	14 260	13 577	3 917
2012	15 305	13 907	5 315
2013	15 500	14 260	6 855
2014	16 000	15 305	7 550
<b>2008-2014</b>	<b>100 609</b>	<b>93 359</b>	<b>7 550</b>

Beloppen som anges i kolumnen ”Periodiserat belopp” i tabell 3.8 avser utfall t.o.m. 2010, en prognos för 2011 och 2012, publicerad av Sveriges Kommuner och Landsting (SKL)<sup>4</sup> samt en grov uppskattning för 2013 och 2014.

År 2010 utökades basen för den kommunala fastighetsavgiften. Därmed ökades, som ovan nämnts (avsnitt 3.3.10), fastighetsavgiftsmedlen med 130 miljoner kr, vilket neutraliserades genom en motsvarande minskning av det generella statsbidraget 2010. Detta påverkar inte kommunernas fordran på staten.

Så länge som fastighetsavgiftsmedlen ökar kommer kommunernas fordran på staten att öka. Kommunerna skulle kunna hävda att de går miste om ränteintäkter. Det kan inte heller uteslutas att om ytterligare förändringar görs i systemet för beskattning av bostäder i framtiden, kan staten komma att behöva lösa in hela den återstående fordran.

Ett sätt att komma till rätta med detta är att komplettera gällande regler om hur fastighetsavgiftsmedel ska utbetalas med årliga avräkningar. Utöver det belopp som fastställs enligt gällande regler, och som betalas ut med en tolfedel per månad under ett år, skulle med ett avräkningsförfarande även ett engångsbelopp utbetalas. Om ett sådant förfarande redan hade tillämpats skulle avräkningen avseende beskattningsåret 2009 ha beräknats som skillnaden mellan de belopp som utbetalades 2009 (12 060 miljoner kr) och 2011 (13 577 miljoner kr) med en tolfedel per månad. Avräkningen skulle därmed ha uppgått till 1 517 miljoner kr (13 577–12 060 = 1 517) och lagts till det belopp som utbetalas med nuvarande system. In-

<sup>4</sup> www.skl.se

klusive avräkning skulle det 2011 således ha utbetalats 15 093 miljoner kr (13 577+1 517).

Dessa avräkningar skulle kunna göras individuellt för varje kommun och avräkningsbeloppet kan utbetalas i januari två år efter beskattningsåret. I tabell 3.9 redovisas hur ett avräkningsförfarande skulle ha påverkat kommunernas sammanlagda fordran på staten om detta hade tillämpats fr.o.m. 2009.

**Tabell 3.9 Utbetalning av fastighetsavgiftsmedel om slutavräkning hade tillämpats (miljoner kronor)**

År	Periodiserat belopp	Utbetalt belopp nuv. system	Avräkning	Utbetalt belopp inkl. avräkning	Kommunernas fordran, ack.
2008	12 060	12 060		12 060	0
2009	13 577	12 060		12 060	1 517
2010	13 907	12 190		12 190	3 234
2011	14 260	13 577	1 517	15 093	2 401
2012	15 305	13 907	1 717	15 624	2 081
2013	15 500	14 260	684	14 944	2 637
2014	16 000	15 305	1 398	16 702	1 935
<b>2008-2014</b>	<b>100 609</b>	<b>93 359</b>	<b>5 315</b>	<b>98 674</b>	<b>1 935</b>

Om avräkningsbeloppet betalas ut som ett engångsbelopp och särredovisas torde detta underlätta för kommunerna att identifiera det belopp med vilket fordran på staten ska reduceras.

Avräkningar skulle kunna börja tillämpas från och med 2014, dvs. avseende beskattningsåret 2012. Då bör även fordran avseende 2009, 2010 och 2011 regleras. En avräkning 2014 skulle därmed omfatta fyra år och beräknas uppgå till totalt 5 315 miljoner kr. Kommunernas fordran på staten skulle därmed reduceras väsentligt.

Kommunernas resultat torde inte påverkas nämnvärt. Det offentliga finansiella sparandet påverkas inte. Statens budgetsaldo påverkas och blir lägre. Den kommunala fastighetsavgiften redovisas på statsbudgetens inkomstsida och därmed påverkas inte utgiftstaket för statsbudgeten.

Att genomföra den beskrivna idén skulle föranleda författningsändringar i lagen (1965:269) med särskilda bestämmelser om kommuns och annan menighets utdebitering av skatt, m.m. samt en ny

lag om avräkning av fastighetsavgiftsmedel för åren 2009 och 2010, se *bilaga 6*.

### 3.4 Alternativ till taxeringsvärde

I avsnitt 2 har redovisats olika användningsområden för taxeringsvärden, dels inom ramen för gällande lagstiftning, dels övrig användning i praxis. Även användningsområden helt utanför lagreglerad verksamhet har beskrivits. Enligt avvecklingsalternativet kommer det inte att fastställas taxeringsvärden eller värderingsmodeller för småhus, ägarlägenheter, hyreshus med bostäder och för dessa byggnadstyper tillhörande tomtmark samt skogsmark, åkermark, betesmark och ekonomibyggnader. I viss lagstiftning måste därför alternativ till taxeringsvärdet tas fram som underlag och stöd för de arbetsprocesser, inom främst myndighetssektorn, som kräver att ett marknadsvärderelaterat värde på fastigheterna finns tillgängligt.

Nedan beskrivs inledningsvis översiktligt den process, inskrivningsverksamheten, där utredningen funnit att taxeringsvärdet är mest frekvent använt och där hela processen utgår i fråga om att det på ett enkelt sätt finns aktuella värden tillgängliga på fastigheterna. Även inom andra områden, främst beskattningsområdet, används taxeringsvärdet i en rad olika sammanhang. Även andra aktörer som SCB och banker m.fl. använder taxeringsvärdena i sina arbetsprocesser. Användningen inom beskattningsverksamheten och av externa aktörer är dock inte lika automatiserad och integrerad i arbetsprocessen som när det gäller inskrivningsverksamheten. De förslag som utredningen redovisar har därför tagit sin utgångspunkt i de krav som inskrivningsmyndigheten ställer på tillgång till aktuella fastighetsvärden.

#### 3.4.1 Lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet

Enligt lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet får ett särskilt uppskattningsvärde fastställas för en fastighet på vilken det gjorts en ny-, till- eller ombyggnad efter den tidpunkt som det senast fastställda taxeringsvärdet avsett. Ett sådant uppskattningsvärde får fastställas även för en fastighet som ändrats eller nybildats genom fastighetsbildning om det inte finns ett särskilt



taxeringsvärde fastställt för det område fastigheten omfattar, liksom för en fastighet som undantagits från skatte- och avgiftsplikt enligt 3 kap. fastighetstaxeringslagen (1979:1152) (FTL). Ett särskilt uppskattningsvärde gäller tills ett nytt uppskattningsvärde eller ett nytt taxeringsvärde fastställts för fastigheten. Uppskattningsvärdet fastställs av Skatteverket efter ansökan från fastighetsägaren. Vid fastställelsen tillämpas de grunder som enligt FTL gäller för fastställande av taxeringsvärde. Ett uppskattningsvärde kan bland annat komma till användning i samband med överlåtelser av skatte- och avgiftsfria specialbyggnader, såsom skolbyggnader eller sportanläggningar som saknar taxeringsvärden.

Den metodik som tillämpas vid framtagande av särskilt uppskattningsvärde är att använda den värderingsmodell som bäst stämmer med byggnadens beskaffenhet. Normalt blir det fråga om värdering som hyreshusenhet. Modellen för värdering avseende lokaler inom hyreshus kommer att finnas kvar, men som en konsekvens av avvecklingsförslaget försvinner värderingsmodellerna för bostäder inom hyreshus, ägarlägenheter, samt småhus- och lantbruksenheter. I och med detta försvinner även grunden för att tillämpa lagen om särskilt uppskattningsvärde på dessa fastighetstyper. Värdet kan dock fastställas genom andra metoder (se avsnitt 3.4.2) varigenom lagen kan bli tillämplig även avseende de aktuella fastighetstyperna. Detta förutsätter dock en ändring i lagen om särskilt uppskattningsvärde på fastighet avseende beräkning av värden.

### **3.4.2 Lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter**

Lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter reglerar att stämpelskatt enligt huvudregeln ska betalas vid förvärv av fast egendom och tomträtter samt vid beviljande av in-teckningar. Vid skattepliktigt förvärv beräknas stämpelskatten enligt 8 § på egendomens värde. Enligt 9 § anses som egendomens värde det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet för året närmast före det år då ansökan om lagfart beviljas. Saknas särskilt taxeringsvärde för det i första stycket angivna året görs jämförelsen i stället med det värde som inskrivningsmyndigheten, med ledning av intyg av sakkunnig eller annan utredning, bedömer att egendomen hade vid tidpunkten för upprättandet av den handling på vilken förvärvet grundas.

I praktiken innebär bestämmelsen att en sakkunnig – en fastighetsmäklare eller en fastighetsvärderare – får utfärda ett intyg om värdet på den fasta egendomen. Värdet enligt värdeintyget ska motsvara 100 procent av egendomens värde. I de fall det finns ett taxeringsvärde görs jämförelsen däremot alltid mot ett värde som normalt motsvarar 75 procent av marknadsvärdet. Det finns alltså en diskrepans i värdenivå mellan fallen då taxeringsvärde finns respektive inte finns på den överlåtna egendomen. Värderingsintyg fyller alltså samma funktion som taxeringsvärdet. Den köpeskilling som från varandra fristående parter har kommit överens om i ett köpekontrakt får naturligtvis stor betydelse för vilket värde som den fasta egendomen ska anses ha enligt värderingsintyget. Ofta begränsas intyget till ett uttalande om att egendomen inte innehar ett värde som överstiger den köpeskilling som parterna kommit överens om.

En viktig fråga är vad som i detta sammanhang anses med egendomens värde. Det framgår inte av lagen, eller genom hänvisning till annan lag, att med värde avses marknadsvärde, avkastningsvärde, uppskattningsvärde eller annat värdebegrepp. En rimlig slutsats är dock, i och med att det handlar om en överlåtelssituation (köp, gåva etc.), att det kan antas att lagstiftaren har avsett marknadsvärde, eller i vart fall ett värde som inte väsentligt avviker från marknadsvärdet.

I 4 § anges vilka olika typer av fång som är stämpelskattepliktiga. Av uppräknningen följer motsatsvis att stämpelskatt inte ska utgå vid gåva. I 5 § anges emellertid att stämpelskatt ska utgå även om ett förvärv har betecknats som gåva om ersättning utgått och om denna uppgår till minst 85 procent av egendomens värde. I paragrafen anges att egendomens värde skall beräknas enligt 9–12 och 14 §§.

### 3.4.3 Alternativ till taxeringsvärde – normeringstal m.m.

I det fall avvecklingsförslaget genomförs och taxeringsvärden inte fastställs för bostäder och egendom inom lantbruksenheter, måste en alternativ metod finnas för att bl.a. processen med att bestämma stämpelskatt ska kunna ske på ett effektivt sätt. Detta gäller även andra verksamhetsprocesser där taxeringsvärdet används som grund för vissa typer av bedömningar, t.ex. inom skatteområdet. Det finns alternativa lösningar på hur man kan säkerställa att det även efter

avvecklingen går att få fram ett värde för den överlåtna egendomen. Viktigt är att systemet som väljs blir väsentligt billigare än dagens system och det inte innebär att hanteringen inom ramen för t.ex. lagfartsprocessen fördröjs.

Eftersom taxeringsvärdet används mest frekvent inom ramen för inskrivningsmyndighetens verksamhetsområde, har utredningen som ovan nämnts valt att beskriva och analysera olika metoder för framtagande av alternativa värden främst utifrån detta perspektiv.

### 3.4.3.1 Alternativ till taxeringsvärde

Följande alternativ till taxeringsvärdet är möjliga:

1. Ett schabloniserat registervärde redovisas i fastighetsregistret vilket avspeglar fastighetens marknadsvärde. Detta värde räknas endast fram för de fastigheter som saknar taxeringsvärde. Fastigheter som även fortsättningsvis har ett taxeringsvärde använder detta till grund för de övriga processer som baseras på taxeringsvärdet.
2. Ett schabloniserat värde räknas fram för den fasta egendomen i samband med prövningen av stämpelskatt eller andra värderings-situationer inom ramen för myndighetsutövning. Detta sker med hjälp av generella normeringstal<sup>5</sup> (t.ex. kvadratmetervärden för bostäder och hektarvärden för produktiv mark samt genomsnittshyror för bostäder) som finns tillgängliga som stöd för fastighetsvärdering i samband med myndighetsutövning. Normeringstal ska finnas för de fastighetstyper som saknar taxeringsvärde. Fastigheter som har åsatts ett taxeringsvärde använder dock taxeringsvärdet för jämförelsen med priset på samma sätt som sker i dagens lagstiftning. Detta gäller främst kommersiella fastigheter så som kontors- och industrifastigheter.
3. Fastighetsägaren ansvarar själv för att ta fram och bifoga ett värdeintyg till köpehandlingarna eller i andra situationer där ett värde efterfrågas. Av värdeintyget framgår den överlåtna fastighetens marknadsvärde. Detta gäller endast ägare till de fastighetstyper som saknar taxeringsvärde.

---

<sup>5</sup> Normering innebär att betalda priser å-prisrelateras till någon av de värdebärande faktorerna (Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt Fastighetsnomenklatur, Fastighetsnytt Förlags AB, 11:e upplagan, 2011).

4. Ingen jämförelse mot värde görs vid kontroll av stämpelskatten m.m. Det är alltid fastighetens pris som ligger till grund för stämpelskatten.

Det kan även finnas kombinationer av de fyra alternativen.

Enligt alternativ 1 skulle registret vara heltäckande och värdet kunna användas i andra sammanhang och utgöra ett officiellt registerhållet marknadsvärde. Alternativet kräver stora resurser i form av insamling av data m.m. och skulle dessutom medföra krav på kontinuerlig ajourhållning. Fördelen skulle vara att det alltid finns tillgång till relevanta värden som dessutom skulle hålla en god noggrannhet. Ett sådant värde skulle även möjliggöra fortsatt användning för alla områden. Utredningen anser dock att bygga upp en ny organisation för att ta fram ett sådant värde skulle vara alltför resurskrävande vid en omställning. Skulle en sådan lösning väljas så rekommenderar utredningen den lösning som beskrivs i avsnitt 5 gällande en kombination av avvecklings- och förenklingsalternativen. I det avsnittet beskrivs att alternativ där fastighetstaxering för bostäder och lantbruk fortsättningsvis genomförs vart sjätte år för att ligga till grund för de samhällsfunktioner som i dag använder dem trots att beskattningen genomförs enligt avvecklingsalternativet.

Alternativ 2 omfattar endast de fastigheter där ett värde behövs vid myndighetsutövning eller av andra aktörer. Exempel på detta är vid en överlåtelssituation där ett värde behövs för att stödja stämpelskatteprocessen eller andra överlåtelssituationer som får konsekvenser inom annan myndighetsutövning, t.ex. beskattning. Värden kan även räknas fram för de fastigheter där ett värde efterfrågas inom ramen för lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet. Värden på fastigheten finns därför inte inlagt och sparade i något register utan tas enbart fram vid behov. Alternativet kräver viss insamling av data i samband med överlåtelser i form av en överlåtelssedeklaration. En automatiserad beräkning av marknadsvärdet kan sedan ske med möjlighet att nå en tillfredställande noggrannhet på värdet. Värdet skulle emellertid inte vara tillgängligt och transparent för övriga intressenter på fastighetsmarknaden (jfr alternativ 1). Anledningen till att vissa frågor skulle behöva ställas i en överlåtelssedeklaration är för att kunna säkerställa en acceptabel värderingsnoggrannhet. Alternativet bedöms som väsentligt mindre resurskrävande och mer kostnadseffektivt än alternativ 1.

Alternativ 3 liknar det förfarande som gäller i dag när taxeringsvärde inte finns tillgängligt för den försålda egendomen. Om

kraven på ett marknadsvärde gäller måste således en regelrätt värdering utföras varje gång en prövning av stämpelskatten eller motsvarande ska göras. Detta kräver att ett värdeintyg bifogas ansökan om lagfart. Förslaget medför att fastighetstyperna behandlas olika beroende på om det finns ett taxeringsvärde att tillgå eller inte. Förslaget skulle dessutom försena inskrivningsprocessen eftersom externa värdeintyg måste tas fram. Räknar man även på kostnaden för att i flertalet fall där en fastighet omsätts kräva värdeintyg torde dessutom den totala kostnaden för inskrivningsprocessen att bli väsentligt dyrare. Andra myndighetsprocesser där det behövs ett värde kommer också att fördras samt dra ut mer på tiden eftersom en värdering varje gång måste beställas.

Alternativ 4 innebär att alla kontrollfunktioner tas bort. Alternativet ger ett visst incitament till skattefusk eftersom ingen kontroll görs. Vid vissa underprisöverlåtelser skulle skatteintäkten minska avsevärt jämfört med en tillämpning i enlighet med dagens regler. Även i detta alternativ blir det en skillnad mellan olika fastighetstyper beroende på om taxeringsvärdet finns tillgängligt eller inte. Andra myndighetsprocesser där det behövs ett värde kommer också att fördras samt dra ut mer på tiden eftersom en värdering varje gång måste beställas.

## Utredningens förslag

**Utredningens förslag:** Som alternativ till taxeringsvärdet bör i överlåtelssituationer schabloniserade marknadsvärden räknas fram för fastigheter som saknar taxeringsvärde (alternativ 2 enligt ovan). Detta gäller även när ett värde efterfrågas i andra sammanhang, t.ex. inom beskattningsverksamheten. Värdena beräknas baserat på framtagna generella normeringstal.

Ansvarig myndighet för att fastställa normeringstalen bör vara Lantmäteriet. Lantmäteriet bör ges i uppdrag att ytterligare utreda formerna för förfarandet m.m.

Förslaget kräver ändringar i lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet och i lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter.

Utredningen anser sammantaget att alternativ 2 är att föredra. Det är dock viktigt att understryka att beräkningen ska vara enkel och schabloniserad. Alternativet skulle endast beröra de fastigheter där behov att ta fram ett värde finns, till exempel fastigheter som överlåtits, och vara en åtgärd för att främst stödja stämpelskatteprocessen och andra processer inom ramen för myndighetsutövning. Värdet räknas fram med hjälp av normeringstal för olika typer av fastigheter som saknar taxeringsvärde. Normeringstalen kan liknas vid dagens riktvärden som används inom fastighetstaxeringen för att räkna fram taxeringsvärden och är alltså områdesspecifika och inte fastighetsspecifika. Med hjälp av normeringstalen och specifika uppgifter för den enskilda fastigheten kan ett marknadsvärde räknas fram. Normeringstal kan till exempel vara kvadratmetervärden för bostäder, hektarvärden för produktiv mark samt genomsnittshyror för flerbostadshus. Vid behov kan även värdet fördelas mellan mark och byggnad genom tillämpning av s.k. tomtvärdetabeller (jfr FTF, bilaga 1 a och 2 a). Denna fördelning mellan mark och byggnad kan sedan användas för att fördela avskrivningsunderlag för mark och byggnad enligt 19 kap. 11 § IL. Värdet skulle även med ledning av normeringstalen kunna räknas fram för de fastigheter där ett värde efterfrågas inom ramen för lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet.

För att klara av att fastställa normeringstalen till grund för att kunna beräkna ett värde och fördela detta mellan mark och byggnad kan det krävas en viss insamling av data i samband med fastighetsöverlåtelsen, en s.k. överlåtelsedeklaration. Deklarationen skrivs under av köpare och säljare vilket torde ge en hög kvalitet på de uppgifter som kommer in. I en sådan deklaration anges vissa egenskapsuppgifter som har en signifikant värdepåverkan. Frågorna kommer självklart att skilja sig mellan de olika fastighetstyper för vilka normeringstal ska beräknas. Tillsammans med de uppgifter som redan finns i fastighetsregistret och de uppgifter som fastighetstaxeringsregistret även fortsättningsvis ska innehålla kan ett värde med en tillfredställande noggrannhet fastställas. Beräkningen skulle kunna vara automatiserad för handläggaren på inskrivningsmyndigheten, men normeringstalen skulle kunna användas även inom andra verksamhetsprocesser och ligga till grund för värdebedömningar.

För andra myndigheter finns normeringstalen tillgängliga hos Lantmäteriet som grund för beräkningar av ett värde på den berörda fastigheten. Ett eventuellt annat förfarande är att det på Lantmäteriets hemsida finns en beräkningssnurra där fastighetsbeteck-

ningen anges och beräkningen då sker automatiskt för berörd fastighet. Detta skulle innebära en liknande modell som i dag finns på Skatteverkets hemsida, men förenklad. En sådan modell skulle underlätta för den användare som normalt inte räknar fram fastighetsvärden samt minimera riskerna för felräkningar. En nackdel med ett sådant system är att det skulle kosta mer att förvalta än det enkla alternativet med värden där beräkningar sker manuellt med hjälp av tabeller.

Ett exempel på hur användandet går till i annan myndighetsutövning kan vara när en handläggare på Skatteverket behöver ett värde till grund för ett beslut. Handläggaren går då in på Lantmäteriets hemsida och beräknar värdet baserat på normeringstalen för den fastighetstyp och det område där fastigheten är belägen. Alternativt anger handläggaren fastighetsbeteckningen i en beräknings-snurra varefter värdet beräknas automatiskt. Värdet som handläggaren får fram används sedan som underlag för beslutet.

Normeringstalen bör uppdateras årsvis. Att ha en kontinuerlig uppdatering av normeringstalen bedöms vara alltför resurskrävande. Ett längre intervall med uppdateringar liknande det som finns i dag gällande fastighetstaxeringen med ett tre års intervall är inte att föredra. Detta på grund av att normeringstalen kommer att vara mer schabloniserade än dagens taxeringsvärden och då troligtvis ha något sämre värderingsnoggrannhet vilket kan motverkas med ett i tiden aktuella normeringstal.

Värdet som ska räknas fram med hjälp av normeringstalen ska motsvara 100 procent av marknadsvärdet för en fastighet. De framräknade värdena måste dock justeras till att motsvara 75 procent av marknadsvärdet i de processer de används för att ersätta taxeringsvärdet. Detta för att samma andel av marknadsvärdet ska ligga till grund för bedömningen avseende fastigheter som saknar taxeringsvärde som för de fastighetstyper där taxeringsvärdet fortfarande tillämpas. Detta innebär att det kommer finnas en säkerhetsmarginal i värderingen, till exempel vid fastställande av stämpelskatt, precis som vid användandet av värden som är framtagna vid fastighetstaxeringen.

### 3.4.3.2 Ansvar för framtagande av normeringstalen

Utredningen anser att Lantmäteriet bör vara den myndighet som är ansvarig för att ta fram, räkna om och underhålla normeringstal, tomtvärde-tabeller etc. enligt alternativ 2. Inskrivningsmyndigheten, som även är beskattningsmyndighet, hör numera till Lantmäteriet. Inskrivningsmyndigheten utgör en egen division, Fastighetsinskrivning, med ansvar för lagfartsprocessen. Lantmäteriet har redan i dag ett system uppbyggt där köp samlas i fastighetsprisregistret. Ett sådant register är en förutsättning för att kunna bygga upp ett system som klarar av de beräkningar som behövs för att ta fram de normeringstal som sedan ligger till grund för en automatiserad beräkning av värden. Anledningen till detta är att den värderingsmetod som ligger till grund för normeringstalen ska vara ortsprismetoden eftersom det är ett marknadsvärde som ska beräknas. Denna metod innebär att det ska finnas försäljningar av likartade fastigheter som ligger till grund för normeringstalen som tas fram. Köp av fastigheter i landet kommer alltså att ligga till grund för beräkningarna av normeringstalen. Lantmäteriet är vidare ansvarig myndighet för fastighetsregistret, där information och vissa egenskapsuppgifter knutna till fastigheten finns. Hos Lantmäteriet finns vidare redan i dag en hög kompetens gällande fastighetsvärdering.

Om en avveckling av fastighetstaxeringen för bostäder och produktiv mark ska genomföras anser utredningen att Lantmäteriet bör ges i uppdrag att närmare utreda frågan hur en modell för att tillhandahålla normeringstal m.m. ska utformas för att vara enkel och ge det stöd som behövs i stämpelskatteprocessen. Modellen ska även stödja en beräkning av värden inom ramen för lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet och övriga myndighetsprocesser där fastighetsvärden efterfrågas. Det är naturligt att bestämmelser om vem som är ansvarig och för vilka fastighetstyper normeringstalen ska tas fram finns i lagen om särskilt uppskattningsvärde på fastighet. Detta beroende på att lagen redan i dag har en inriktning på att ta fram värden för fastigheter vid sidan av fastighetstaxeringen. Innan de ovan beskrivna normeringstalen finns tillgängliga kan de taxeringsvärden som redan finns för alla fastighetstyper användas. I de fall där nybildning av fastigheter sker eller på annat sätt ett taxeringsvärde saknas kan värden beräknas enligt riktvärdeangivelser från senaste fastighetstaxering eller alternativt med värdeintyg. Detta får ske fram till dess att den nya modellen är klar.



### 3.4.3.3 Process för framtagande och tillhandahållande av normeringstal

För att kunna ta fram normeringstal som delvis ska kunna ersätta nuvarande riktvärdeangivelser krävs en fungerande process. I denna process bör momenten insamling, beredning och analys ingå, liksom fastställande och tillhandahållande. Under varje moment ingår olika aktiviteter för att säkerställa att de slutliga normeringstalen klarar de krav som kommer att ställas med avseende på noggrannhet och användbarhet.

Insamling av ortsprismaterial bör liksom i dag ske genom att samtliga lagfarna överlåtelse registreras vid fastighetsinskrivningen. Uppgifter om köpare och säljare, köpedatum, köpeskillning och typ av fång kommer att finnas åtkomliga via fastighetsprisregistret. En del väsentliga egenskapsuppgifter om de försålda fastigheterna kan behöva samlas in via särskilda uppgiftsinsamlingar vilka kan bli mer omfattande än de som genomförs i dag. Anledningen är att data om fastigheterna och överlåtelseerna som krävs för att kunna göra relevanta analyser inte längre samlas in genom ett taxeringsförfarande.

En analys sker av köpen och det kontrolleras att överlåtelseerna har skett på marknadsmässiga grunder samt att de uppgifter som påverkar värdet är rätt återgivna och klassificerade. Beredningen går ut på att granskning och gallring av ortsprismaterialet görs med avseende på representativitet och marknadsmässighet. Arbetet bör ske på liknande sätt som i dag. Vidare omfattar analysarbetet att kartlägga skillnader mellan olika delmarknader och inverkan av lägets betydelse för olika fastighetstypers marknadsvärden och normeringstal. I det sammanhanget bör erfarenheterna från fastighetstaxeringen tas till vara och indelningen i värdeområden får utgöra grunden för hanteringen av lägets betydelse. Det arbete som kräver god kännedom om de lokala fastighetsmarknaderna bör hanteras som i dag med stöd av värderingstekniker och fastighetsvärderare som bidrar till processen med kartläggning och senare även förslag till rättvisande värdenivåer för normeringstalen.

I dag utför Skatteverkets personal tillsammans med konsulter, som har rollen som värderingstekniker, i princip all manuell köpgranskning. Det är ett förfarande som fungerar bra och ger tillfredsställande kvalitet på de köp som sedan läggs till grund för analyser och nivåläggning. Hur organisationen för det framtida arbetet kan se ut är ännu oklart, men Lantmäteriet bör här ha en samordnande roll.

Nya normeringstal bör fastställas en gång per år. Vilka normeringstal som ska fastställas bör styras av behovet. Ett scenario är att det behövs ett antal olika normeringstal för småhus-, hyreshus- och lantbruksfastigheter. För småhusfastigheter behövs sannolikt ett normeringstal kronor per kvadratmeter tomtmark för småhus och ett för bebyggda fastigheter i kronor per kvadratmeter boarea. Till småhusen kan det eventuellt behövas kompletterande relationstal för att beakta byggnaders olika nybyggnadsår eller skillnad i storlek. För hyreshus behövs sannolikt ett normeringstal kronor per kvadratmeter byggrätt för bostäder och ett för bebyggda fastigheter i kronor per kvadratmeter boarea. Precis som för småhusen kan det eventuellt behövas kompletterande relationstal för att beakta byggnaders olika återstående livslängd och antal lägenheter. För lantbruk behövs det normeringstal för produktiv skogsmark (kr/ha och/eller kr per m<sup>3</sup>sk) och åkermark (kr/ha). Relationstal för andra ägoslag kan bli aktuellt om uppgifter om användningssätt och markens avkastningsförmåga finns att tillgå, t.ex. som i dag för ägoslagen betesmark och skogligt impediment.

Tillhandahållandet av normeringstalen kan ske på ett flertal olika sätt. Den modell som det skissats på bygger på att ett antal tjänster utvecklas som hanteras med IT-stöd. I Lantmäteriets perspektiv finns både externa och interna intressenters behov av fastighetsvärden och normeringstal. Lantmäteriet kommer att bygga upp ett särskilt register över normeringstal. Registrets innehåll ska kunna tillgängliggöras för olika verksamheter. För detta krävs en databas, en applikation och en tjänst för åtkomst. Explicit för Lantmäteriet har fastighetsinskrivningen behov av en tjänst som jämför köpeskillning med fastighetens värde för att bestämma stämpelskatt vid ansökan om lagfart. I det sammanhanget behöver verksamheten utveckla ett nytt system som möjliggör en uträkning av dessa fastighetsvärden.

För externa intressenter som behöver normeringstalen och en enklare tjänst för att beräkna ett separat värde per fastighet behöver en webbtjänst utvecklas. Vidare bör Lantmäteriets fastställda normeringstal publiceras och för det krävs antingen en interaktiv karta eller en enklare funktion med kartor som visar områden och normeringstal i PDF-format. Övrigt tillhandahållande där dagens leveransformat och övriga funktioner i systemet behöver anpassas har bedömts kunna rymmas inom ramen för ordinarie förvaltning av FR.

Lantmäteriet har vidare gjort en översiktlig bedömning av kostnaderna för ett förfarande med normeringstal som redovisar värden för olika typer av fastigheter och ägoslag, se avsnitt 7.2.1.4.

#### 3.4.3.4 Ändringar i gällande författningar

Som nämnts ovan krävs ändringar i dels lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet, dels lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter.

I lagen om särskilt uppskattningsvärde på fastighet krävs en ändring i 1 § andra stycket 3 genom en hänvisning till 7 kap. 16 § första stycket 1 FTL så att även de byggnadstyper och ägoslag omfattas vilka undantagits från värdering inom ramen för avvecklingsförslaget. Lagen utvidgas således till att även omfatta småhus, ägarlägenhet, flerbostadshus och tomtmark till sådana byggnader, ekonomibyggnader, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark samt skogligt impediment.

Vidare måste det av lagen framgå vem som ska fastställa normeringstal för dessa fastighetstyper och ägoslag, samt vad som avses med normeringstal. Detta bör lämpligen ske i en ny paragraf, 2 a §, i vilken det slås fast att med normeringstal avses schabloniserade värden att användas för att beräkna marknadsvärdet för fastigheter samt att normeringstalen ska fastställas av Lantmäteriet för sådan egendom som undantas från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1 FTL. Lantmäteriet bör ges i uppdrag av regeringen, t.ex. inom ramen för myndighetens regleringsbrev, att vidare analysera modellen för framtagande och presentation av normeringstalen, liksom vilken typ av formell process som bör tillämpas därvid, bl.a. hur normeringstalen ska beslutas. Innan systemet med normeringstal är uppbyggt och etablerat, kan det under en övergångsperiod fortfarande vara möjligt att lägga taxeringsvärdet till grund för vissa myndighetsbeslut eller beslut inom andra verksamheter. Under förutsättning att några förändringar inte har skett av taxeringsenheten (fastighetsbildning eller om- eller tillbyggnad) kan en uppräknig ske av taxeringsvärdena baserat på fastighetsprisindex.

Vid fastställelse av särskilt uppskattningsvärde tillämpas i dag de grunder som enligt FTL gäller för åsättande av taxeringsvärde. Paragrafen måste utvidgas till att även omfatta de normeringstal som anges i den nya paragrafen, 2 a §, vid fastställelse av särskilt uppskattningsvärde. Lantmäteriet bör också inom ramen för sitt uppdrag analysera om det är lämpligt att ansvaret för fastställande av särskilt uppskattningsvärde i framtiden bör flyttas över från Skatteverket till Lantmäteriet.

Vidare krävs en utvidgning av lagen så att behörig att ansöka om fastställande av särskilt uppskattningsvärde inte bara är den som är ägare av fastigheten utan även myndigheter. Detta bör ske genom ett tillägg i 3 §. Med myndighet avses såväl statliga som landstingskommunala och kommunala myndigheter.

Skatteverkets upprättade förslag till särskilt uppskattningsvärde ska enligt nuvarande 5 § översändas till sökanden för yttrande inom viss tid. Om sökanden är en myndighet, bör även ägaren till fastigheten ges möjlighet att yttra sig över förslaget. Ett tillägg till 5 § med denna innebörd krävs därför. Då ett beslut om särskilt uppskattningsvärde på fastighet inte kan överklagas måste denna yttrandemöjlighet anses vara särskilt viktig. Det är heller inte formellt möjligt att överklaga det värde som räknats fram baserat på normeringstalen. Det bör dock framhållas att det normalt torde vara möjligt att överklaga ett slutligt beslut som grundar sig på värdet. Detta motsvarar dagens situation där det inte är möjligt att överklaga fastighetsvärderingen utan endast beslutet om taxering.

I lagen om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter krävs en ändring i 9 § andra stycket. Även här bör lagen kompletteras med en hänvisning till att beräkningen av marknadsvärde för den försålda egendomen bör ske med ledning av de av Lantmäteriet framtagna normeringstalen. Utredningen anser att det finns skäl att här inskränka metoden för framtagande av marknadsvärde till att endast omfatta värden baserade på normeringstal, då det är av särskilt stor vikt att inskrivningsmyndigheten vid fastställande av stämpelskatt utgår från värden fastställda med samma metod. Inskrivningsmyndighetens hantering av dessa ärenden måste vidare anses vara så expeditivbetonad, att graden av precision av ett marknadsvärde fastställt genom denna metod är tillräcklig.

### **3.5 Registerföring av uppgifter till grund för beskattning**

#### **3.5.1 Nuvarande förhållanden**

Det grundläggande syftet med de uppgifter som samlas in och de beslut som fattas vid fastighetstaxering är att utgöra underlag för beskattning, lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift (FavL) och lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt (FSL). Dessa lagar är kopplade till den systematik som regleras i fastighetstaxerings-

lagen (1979:1152) (FTL). Underlag i form av de olika typerna av taxeringsenheter, värderingsenheter och värdefaktorer som påverkar storleken av skatten, alternativt avgiften, beslutas inom ramen för fastighetstaxeringsförfarandet.

Uppgifter från fastighetstaxeringen utgör även en del av beskattningsdatabasen, 2 kap. 3 § lagen (2001:181) om behandling av uppgifter i Skatteverkets beskattningsverksamhet. Att uppgifter på individnivå och fastighetsnivå korrelerar med varandra är av helt avgörande betydelse för att uppgiftsinsamling, utskick av deklARATIONER och beslut ska kunna fattas på ett korrekt sätt inom såväl fastighetstaxering som inkomstbeskattning.

Fastighetstaxeringen är registerbaserad, vilket innebär att taxeringen baseras på uppgifter i befintliga register (se avsnitt 2.1.2).

### *Fastighetsregistret*

Det grundläggande registret är fastighetsregistret, eller fastighetsdatasystemet (FDS), som förs med stöd av lagen (2000:224) om fastighetsregister och för vilket Lantmäteriet är ansvarig registermyndighet.

I fastighetsregistret lagras fastighetsanknuten information avseende bl.a. fastighetsindelning, beteckningar och fastighetsrättsliga åtgärder, fastighetens ägarförhållande, inteckningar i fastighet lämnade som säkerhet vid lån samt övrig inskrivningsinformation.

Den fastighetsanknutna informationen i fastighetsregistret är uppdelad i fem delar, bl.a. en taxeringsuppgiftsdelen. Enligt 64 § förordningen (2000:308) om fastighetsregister ska i taxeringsuppgiftsdelen av fastighetsregistret redovisas uppgifter från beskattningsdatabasen såvitt avser taxeringsvärden och övriga uppgifter som enligt FTL ska redovisas i beslut om fastighetstaxering. Skatteverket ska enligt 74 § samma förordning årligen till Lantmäteriet avisera de uppgifter från beskattningsdatabasen som behövs för att kunna föra taxeringsuppgiftsdelen.

Fastighetsregistret innehåller enbart uppgifter om registerfastigheter. Annan egendom, såsom byggnad på ofri grund eller egendom som inte utgör egna registerfastigheter, omfattas inte av registret.

### *Fastighetstaxeringsregistret*

Som en del av beskattningsdatabasen administrerar Skatteverket ett fastighetstaxeringsregister (FTR) som innehåller uppgifter om de flesta av landets 3,2 miljoner registerfastigheter. Behandlingen av dessa uppgifter regleras av lagen om behandling av uppgifter i Skatteverkets beskattningsverksamhet (2001:181) samt den tillhörande förordningen (2001:588) om behandling av uppgifter i Skatteverkets beskattningsverksamhet.

FTR är det grundläggande registret för fastighetstaxeringen och innehåller sådana fastigheter, samfälligheter och byggnader på ofri grund som är eller ska bli föremål för fastighetstaxering. FTR hålls uppdaterat genom information om förändringar som kommer till Skatteverket från bl.a. fastighetsregistermyndigheten (FRM), dvs. Lantmäteriet och inskrivningsmyndigheten (IM). Syftet är att skapa och underhålla ett register som ger förutsättningar för en korrekt fastighetstaxering och folkbokföring. FTR är ett omfattande och komplext register, vilket också är synkroniserat med Skatteverkets övriga register.

### *Lägenhetsregistret*

Vidare finns lägenhetsregistret, ett nationellt register över Sveriges alla bostadslägenheter, vilket regleras av lagen (2006:378) om lägenhetsregister. Uppgifterna i registret får enligt 5 § behandlas för folkbokföring, framställning av statistik, forskning och planering, uppföljning och utvärdering av bostadsbestånd och byggande. Registret är en del i den statistikreform som syftar till att ersätta de tidigare folk- och bostadsräkningarna för att producera hushålls- och bostadsstatistik. Lantmäteriet är ansvarig registermyndighet, men det är kommunerna som ansvarar för uppdateringar och kompletteringar.

Förutom information om antalet bostadslägenheter på fastigheten, innehåller registret avseende bostadslägenhet även uppgift om antal rum i lägenheten, typ av kök, bostadsarea och lägenhetskategori. För själva byggnaden innehåller registret bl.a. uppgifter om byggnadskategori, nybyggnadsår och typ av taxeringsenhet.

### 3.5.2 Lämplig databas och ansvarig myndighet

**Utredningens bedömning:** Uppgiftslämnande samt vilka uppgifter som behövs ska även fortsättningsvis regleras i FTL. Uppgifterna registreras i FTR vars nuvarande struktur behålls. Ansvarig myndighet för att föra FTR bör liksom i dag vara Skatteverket.

Direktivet betonar att även om fastighetstaxeringen av bostäder avvecklas kommer det med all sannolikhet att behövas en klassificering och registerföring, med tillhörande uppgiftslämnande, av sådana byggnader och fastigheter. Utredaren ska, med utgångspunkt i förslagen om slopande av taxeringen av bostäder, särskilt pröva vilka nya funktioner som behövs som ersättning för det slopade taxeringssystemet (dir. 2011:13, s. 9).

Av utredningens direktiv framgår vidare att en förutsättning för en avveckling av fastighetstaxeringen för bostäder och lantbruksenheter är att en löpande beskattning av bostäder ska behållas och att medlen från denna löpande beskattning ska tillfalla kommunerna (dir. 2011:13, s.11). Detta innebär att uppgifter om fastigheter och deras egenskaper fortfarande kommer att utgöra en utgångspunkt för en löpande beskattning. En relevant fråga är därmed om det finns andra register än de som byggts upp inom ramen för fastighetstaxeringen som kan utgöra underlag för att ta ut en fastighetsavgift, alternativt en fastighetsskatt.

Strukturen på vilken den löpande fastighetsbeskattningen bygger regleras i FTL, avseende indelning i taxeringsenheter och värderingsenheter. Enligt dessa regler kan taxeringsenhet utgöra flera fastigheter tillsammans, men även del av fastighet. Det skulle således, om samtliga bostäder ska omfattas av en kommunal fastighetsavgift eller fastighetsskatt, vara omöjligt att lägga fastighetsregistret i dess nuvarande form till grund för den löpande beskattningen. Ett exempel på detta är småhus som ligger inom större fastigheter, såsom lantbruksenheter, eller småhus som ligger på en fastighet med både småhus och hyreshus. Dessa småhus ligger inte på egna registerfastigheter utan är enheter som utgör ”del av” en registerfastighet. Den indelning i taxeringsenheter och värderingsenheter som görs inom ramen för fastighetstaxering är därmed en förutsättning för en löpande beskattning som omfattar samtliga enheter som i dag är föremål för uttag av löpande beskattning.

Alternativet skulle vara att fastighetsregistret kompletterades med ytterligare uppgifter eller att någon annan myndighet gjorde en motsvarande uppdelning och förde ett särskilt register över dessa uppgifter. Detta nya register skulle sedan ligga till grund för den löpande beskattningen av bostäder. Av registret måste även ägare till byggnad på ofri grund ingå om dessa ska bli föremål för en löpande fastighetsbeskattning. Registret måste vidare vara synkroniserat med Skatteverkets övriga register avseende t.ex. personuppgifter. Ett annat alternativ skulle kunna vara att göra en motsvarande vidareutveckling av det nuvarande lägenhetsregistret.

Ytterligare en aspekt i sammanhanget är att uppgifterna i det register som ska ligga till grund för den löpande beskattningen måste bygga på en rättssäker grund. Den enskildes möjligheter att överklaga det underlag som kommer att utgöra grunden för den löpande fastighetsbeskattningen måste säkerställas. I dag fattas dessa beslut av Skatteverket inom ramen för fastighetstaxeringen. Vad som omfattas av Skatteverkets beslut definieras utförligt i 20 kap. 4 § FTL. Besluten innehåller värden, men även klassificering av fastigheter och byggnader samt egenskapsdata, vilka är avgörande för uttag av löpande fastighetsbeskattning och utgör, även om inte beskattningen grundar sig på ett taxeringsvärde, en förutsättning för beskattningen.

Enligt reglerna för sakprocessen i samband med fastighetstaxeringen är processföremålet en enskild fråga. Detta innebär att yrkanden om ändring kan avse värdefaktorer såsom storlek och standard, vad som ingår i fastigheten, vem som är fastighetsägare, skatteplikt för taxeringsenhetstypen och värderingsenheternas omfattning. Detta möjliggör en rättslig prövning av det grundläggande taxeringsbeslutet men även grunderna för beslutet. Skulle någon annan myndighet ansvara för uppgifter som utgör grund för löpande beskattning av bostäder skulle, av rättssäkerhetsskäl, samma överklagandemöjlighet behöva införas.

I nuläget kontrollerar således Skatteverket underlaget i både tekniskt och administrativt hänseende. Beskattningsdatabasens delar – fastighetstaxering respektive inkomsttaxering – är synkroniserade och ett utbyte av uppgifter mellan de två delarna av registret säkerställs. Med hänsyn till omfattningen av och tidplanen för de deklaraionsutskick som görs inom ramen för inkomsttaxeringen är det en förutsättning att de fastighetsrelaterade uppgifterna som ligger till grund för beskattningen är tillgängliga på ett så enkelt sätt som möjligt.



Även om den värdering som sker inom ramen för fastighetstaxeringen slopas, anser utredningen att det mot bakgrund av ovanstående är lämpligt att ansvaret för att hålla ett grundregister över de fastigheter som ska beskattas, liksom i dag bör ligga inom ramen för Skatteverkets verksamhetsområde. Detta gäller även fastigheter där löpande skatt inte tas ut, såsom specialfastigheter, övrig mark och produktiv mark inom lantbruksenheter. Det beslut som fattas om att en fastighet utgör t.ex. övrig mark innehåller även indirekt ett beslut om att fastigheten inte utgör tomtmark eller annat ägoslag. Dessa beslut måste fattas sammanhållet och av en och samma myndighet.

Vid en samlad bedömning anser utredningen att det inte finns något annat register än de som byggts upp inom ramen för fastighetstaxeringen som kan utgöra underlag för den löpande beskattningen. Utredningens förslag avseende en avveckling av fastighetstaxeringen bygger således på att regleringen av uppgiftslämnande samt vilka uppgifter som behövs fortsatt ligger kvar i FTL. För småhus, hyreshus med bostäder samt ägarlägenheter med tillhörande tomtmark kommer förslagen att innebära en betydande reduktion av de uppgifter som behöver lämnas. Hela regelverket som omfattar värderingen kan i dessa delar tas bort ur lagstiftningen. Förslaget omfattar i denna del även den produktiva marken inom lantbruksenheter, dvs. åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogliga impediment. Dessa uppgifter ska, liksom i dag, registreras i FTR vars nuvarande struktur kan behållas. Något behov av insamling av nya kategorier av uppgifter föreligger inte.

Som en följd av förslaget till avveckling av fastighetstaxeringen för bostäder, kommer bestämmelsen i 9 kap. 3 § FTL avseende värdet faktorer för hyreshus att tas bort. Detta betyder att inhämtande av uppgift om antalet bostadslägenheter inte kommer att ske, då behov inte längre finns för Skatteverket att beräkna antalet bostadslägenheter till grund för fastighetsavgiften. I det nuvarande systemet kan fastighetsägaren bli tvungen att lämna uppgift vid två tillfällen, en gång inom ramen för deklarationen och en gång till lägenhetsregistret. Uppgifter dubbellagras således i två olika register, vilket är något som generellt bör undvikas. Som en konsekvens av avvecklingsförslaget kommer fastighetsägaren bli tvungen att endast lämna uppgift om antal bostadslägenheter till lägenhetsregistret via kommunen. Denna uppgift kommer därmed endast att lagras i ett enda system.

### 3.6 Ikraftträdande, övergångsbestämmelser samt följdändringar i annan lagstiftning

#### 3.6.1 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

**Utredningens förslag:** De föreslagna ändringarna i fastighetstaxeringslagen och övriga författningar ska träda i kraft den 1 januari 2014 och tillämpas första gången vid fastighetstaxering år 2015.

Vid fastighetstaxering år 2015 ska ny taxering (särskild fastighetstaxering) ske av varje småhusenhet, lantbruksenhet, ägarlägenhetsenhet, flerbostadshusenhet och lokalhusenhet. En bestämmelse om detta tas in i en särskild lag.

De föreslagna ändringarna i fastighetstaxeringslagen och övriga författningar bör kunna träda i kraft den 1 januari 2014 och tillämpas första gången vid fastighetstaxering år 2015. Äldre bestämmelser ska gälla för förhållanden som hänför sig till tiden före ikraftträdandet.

Utredningens förslag till avveckling av fastighetstaxering av bostäder och lantbruksenheter innebär bl.a. att det i fortsättningen, utöver indelning i värderings- och taxeringsenheter, endast ska ske fastställande av vissa särskilda egenskaper för dessa fastigheter och att hyreshusenheter ska ersättas av flerbostadshusenheter och lokalhusenheter (se avsnitt 3.2.2 och 3.2.3). Uppdatering av registeruppgifter om denna egendom kommer endast att ske inom ramen för särskild fastighetstaxering. Det innebär att uppdateringen inte kommer att ske löpande utan endast vid sådana större förändringar som utgör grund för ny taxering.

Vid införandet av det nya systemet kommer de registrerade uppgifterna om egenskaper att behöva konverteras till att motsvara de särskilda egenskaper som föreslås gälla. För de fastigheter som är undantagna från värdering i det nuvarande systemet men kommer utgöra en värderingsenhet i det nya systemet (överstigande 15 m<sup>2</sup> boarea och med ett taxeringsvärde understigande 50 000 kr), måste dock nya uppgifter registreras. Detta kan huvudsakligen ske maskinellt. Vidare kommer hyreshusenheter att behöva delas upp i flerbostadshusenheter och lokalhusenheter. Dessutom kommer ett antal s.k. statarlängor på lantbruk som i dag är taxerade som småhus att

behöva indelas som flerbostadshus eftersom de inte längre ska räknas som småhus (se avsnitt 3.2.2).

Om typ av taxeringsenhet bör ändras utgör detta en nytaxeringsgrund enligt 16 kap. 2 § FTL. Uppdelningen av hyreshusenheter i flerbostadshusenheter och lokalhusenheter och omklassificeringen av statarlängor till flerbostadshus med åtföljande fastställande av särskilda egenskaper för bostäderna och nya taxeringsvärden för lokalhusenheterna skulle därför kunna hanteras inom den särskilda fastighetstaxeringen. För övrig egendom som berörs av den slopade taxeringen utlöses ny taxering inte med motsvarande automatik. Det finns inte heller någon allmän eller förenklad fastighetstaxering som kan fånga upp dessa fastigheter.

Det skulle i och för sig vara möjligt att i stor utsträckning konvertera uppgifter genom härledning ur befintliga registeruppgifter. Exempelvis skulle man kunna tänka sig att värderingsenheter för bostäder och tomtmark till bostäder respektive lokaler och tomtmark till lokaler inom befintliga hyreshusenheter registrerades som flerbostadshusenheter respektive lokalhusenheter och att den boarea som i dag ligger till grund för beräkningen av värdefaktorn storlek för småhus, registrerades som den särskilda egenskapen storlek för småhus.

Detta skulle emellertid innebära att uppgifter som sedan kan läggas till grund för löpande beskattning bestämdes utan att det fattats formella beslut som berörda fastighetsägare haft möjlighet att lämna synpunkter på eller föra talan mot. En sådan ordning kan inte anses acceptabel ur rättssäkerhetssynpunkt. Indelning i taxeringsenheter och fastställande av särskilda egenskaper bör därför även i samband med övergången till det nya systemet i sin helhet ske genom beslut om fastighetstaxering.

Det behövs därför någon form av övergångsbestämmelse så att ny taxering kan ske för samtliga sådana fastigheter eller fastighetsdelar som berörs. Det framstår enligt utredningens mening som lämpligast att ta in en sådan bestämmelse i en särskild lag. Utredningen föreslår därför en lag med särskilda bestämmelser om fastighetstaxering 2015, som föreskriver att ny taxering ska ske vid särskild fastighetstaxering av småhusenheter, lantbruksenheter, ägarlägenhetsenheter, flerbostadshusenheter och lokalhusenheter.

Av 26 kap. 2 § FTL framgår att skyldighet att lämna särskild fastighetsdeklaration föreligger först efter föreläggande. Däremot finns enligt 26 kap. 1 § FTL en rätt att lämna särskild fastighetsdeklaration. Såväl rätten som skyldigheten efter föreläggande gäller

den som vid fastighetstaxeringsårets ingång äger fastigheten. Enligt 1 kap. 5 § FTL anses vissa innehavare av fastighet, bl.a. tomträtts-havare, som ägare. Detta är en skillnad i förhållande till vad som enligt 18 kap. 1 § FTL gäller för allmän och förenklad fastighetsdeklaration, där det råder en skyldighet för ägare att (med vissa här inte aktuella undantag) utan föreläggande lämna deklaration, såvida vederbörande inte fått ett förslag till fastighetstaxering.

Det är enligt utredningen inte motiverat att Skatteverket ska behöva utfärda förelägganden för alla fastighetsägare som berörs av en så omfattande nytaxering som den aktuella. Fastighetsägare bör därför vid denna taxering vara skyldiga att lämna särskild fastighetsdeklaration även utan föreläggande.

För denna skyldighet bör gälla samma tidsfrist som gäller för frivilligt lämnande av särskild fastighetsdeklaration, dvs. att deklaration med tillhörande handlingar ska lämnas till Skatteverket senast den 15 februari under taxeringsåret (26 kap. 1 § FTL). För deklarationsskyldiga som enligt utredningens förslag blir skyldiga att lämna särskild fastighetsdeklaration utan föreläggande bör även tillämpas bestämmelserna i 26 kap. 4 § FTL om uttag av förseningsavgift när särskild fastighetsdeklaration inte har kommit in inom föreskriven tid eller när deklarationen har så bristfälligt innehåll att den uppenbarligen inte är ägnad att ligga till grund för taxering.

Av 28 kap. 1 § jämförd med 20 kap. 2 § FTL framgår att Skatteverket vid särskild fastighetstaxering har möjlighet att besluta om skönstaxering om den som är skyldig att lämna fastighetsdeklaration inte har lämnat en sådan eller om taxeringsvärde eller särskilda egenskaper inte kan uppskattas tillförlitligt på grund av brister i eller bristfälligt underlag för deklarationen. Skönstaxering kommer således att kunna tillämpas i förhållande till fastighetsägare som omfattas av den särskilt föreskrivna deklarationsskyldigheten vid 2015 års fastighetstaxering.

Skatteverket torde i väldigt många fall redan ha tillräckligt med uppgifter för att kunna skicka ut taxeringsförslag och fatta beslut utan att det skett ett omfattande aktivt uppgiftslämnande från fastighetsägaren, på motsvarande sätt som sker vid allmän och förenklad fastighetstaxering (se 18 kap. 1 § FTL). För att hålla nere den administrativa bördan för berörda fastighetsägare och för Skatteverket bör därför förfarandet med förslag till fastighetstaxering, som fastighetsägaren kan lämna synpunkter på, få tillämpas även vid den nytaxering som är nödvändig vid den särskilda fastighetstaxeringen 2015.

Tidpunkterna för fastighetsägares erhållande av förslag till fastighetstaxering och lämnande av påpekanden med anledning av sådant förslag bör dock anpassas till tidsschemat för den särskilda fastighetstaxeringen. Utredningen föreslår att skyldigheten att lämna särskild fastighetsdeklaration utan föreläggande inte ska gälla sådan ägare som senast den 30 januari 2015 fått förslag till fastighetstaxering och att påpekanden med anledning av ett sådant förslag ska lämnas senast vid den tidpunkt som gäller för lämnande av särskild fastighetsdeklaration utan föreläggande, dvs. den 15 februari under taxeringsåret.

### 3.6.2 Följändringar i annan lagstiftning

**Utredningens bedömning:** Den lämpligaste utgångspunkten är att vid genomförandet av följändringar i annan lagstiftning ersätta begreppet taxeringsvärde med marknadsvärde.

Valet av metod för att fastställa marknadsvärdet bör inte generellt fastställas i lag. Det framstår i stället som mer praktiskt att se till vad som är lämpligt i det enskilda fallet. Fastighetsägaren kan därmed, i de flesta fall, välja med vilken metod värdet ska beräknas.

En myndighet kan inte anses skyldig att godta det marknadsvärde som presenteras av fastighetsägaren för det fall att det kan anses finnas ett mer rättvisande värde.

Huvudsyftet med fastighetstaxeringen är att fastställa underlag för beräkning av fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. De taxeringsvärden som fastställs för fastigheter vid fastighetstaxeringen och andra egenskaper som samlas in vid taxeringen används dock i en mängd andra sammanhang. Som redovisats i avsnitt 2.1.4 hänvisas till taxeringsvärde och andra taxeringsuppgifter i ett flertal författningar. Som en följd av avvecklingsförslaget uppstår behov av ändringar i flera av dessa författningar, främst till följd av att det för vissa typer av fastigheter inte längre kommer att fastställas taxeringsvärden.

Det bör dock poängteras att det redan i dag finns fastigheter för vilka taxeringsvärde inte bestäms då de enligt 3 kap. FTL är befriade från skatte- och avgiftsplikt, t.ex. fastighet som ägs av kyrkor eller vissa stiftelser och ideella föreningar. Likaså ska inte något taxerings-

värde bestämmas för egendom som anges i 7 kap. 16 § FTL, t.ex. byggnad vars taxeringsvärde understiger 50 000 kr. Förslaget kommer dock att innebära att ett värde inte ska bestämmas för ett större antal fastigheter än tidigare då något taxeringsvärde generellt inte längre kommer att fastställas avseende småhus, ägarlägenheter, flerbostadshus och tomtmark till sådana byggnader, ekonomibyggnader, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark samt skogligt impediment.

Taxeringsvärdet ska enligt 5 kap. 2 § FTL bestämmas till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses enligt 5 kap. 3 § FTL det pris som taxeringsenheten sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden, vilket i första hand bestäms med ledning av fastighetsförsäljningar i orten, den s.k. ortsprismetoden (5 kap. 5 § FTL). Det finns emellertid flera olika metoder för att fastställa marknadsvärdet. Marknadsvärdet kan utgöras av ett särskilt uppskattningsvärde eller annars beräknas med utgångspunkt i av Lantmäteriet fastställda normeringstal (se vidare avsnitt 3.4). Det kan också framgå av ett värderingsintyg. För egendom som omsatts i närtid skulle i ett enskilt fall köpeskilling kunna aktualiseras som ett mått på marknadsvärdet. Fastighetsägaren kan därmed, i de flesta fall, välja med vilken metod värdet ska beräknas. De olika metoderna kan dock leda till olika grad av precision på värdet.

Med detta system blir tillämpningen inte lika enhetlig som med dagens system med taxeringsvärden. Det nya systemet kan i ett enskilt fall vara mer eller mindre förmånligt. I den mån fastighetsägaren ser sig föranledd att anlita en värderingsman innebär förändringen även tillkommande kostnader. Förutsebarheten blir också sämre än i dagens system med lätt tillgängliga och entydiga taxeringsvärden. Det måste emellertid anses omöjligt att upprätthålla ett i alla delar helt oförändrat läge efter en sådan omfattande omläggning som ett avskaffande av fastighetstaxeringen av bostäder och lantbruk innebär.

Sammantaget anser utredningen att den lämpligaste utgångspunkten är att ersätta begreppet taxeringsvärde med marknadsvärde och således ersätta hänvisningarna till taxeringsvärdet med hänvisningar till marknadsvärdet. Valet av metod för att beräkna marknadsvärdet bör dock inte generellt fastställas i lag. Det framstår i stället som mer praktiskt att se till vad som är lämpligt i det enskilda fallet. I vissa fall kan det dock finnas skäl att reglera med vilken metod marknadsvärdet ska beräknas, t.ex. genom fastställande av ett sär-

skilt uppskattningsvärde. Detta för att garantera en likartad precision hos de marknadsvärden som används. En myndighet, t.ex. Skatteverket, kan inte anses skyldig att godta det marknadsvärde som presenteras av fastighetsägaren för det fall att det kan anses finnas ett mer rättvisande värde. Denna fråga får emellertid i sådana fall bli föremål för rättslig prövning.

Nedan följer en genomgång av de lagar som enligt utredningens mening är berörda.

### 3.6.2.1 Lagen (1933:269) om ägofred

**Utredningens förslag:** Ett tillägg görs till lagen (1933:269) om ägofred med innebörden att saknas taxeringsvärde för fastigheten ska i stället ett värde motsvarande 75 procent av marknadsvärdet användas.

Lagen om ägofred föreskriver i 4 kap. 38 § första stycket att har i laga ordning bestämts om en skyldighet att hålla stängsel eller att hålla betesmark inhägnad svarar berörda fastigheter gemensamt för denna skyldighet i förhållande till varje fastighets taxeringsvärde.

Utredningen menar att då lagstiftningen berör alla typer av fastigheter och då taxeringsvärdet även fortsättningsvis kommer att fastställas för de fastigheter som inte utgör bostäder är den nuvarande formuleringen alltjämt relevant. Därutöver krävs det ett tillägg avseende de fastigheter där taxeringsvärde inte längre kommer att fastställas. Saknas taxeringsvärde för fastighet gör utredningen bedömningen att marknadsvärde i stället kan användas, vilket t.ex. kan utgöras av ett särskilt uppskattningsvärde baserat på normeringstal. För att värdet ska kunna jämföras med taxeringsvärdet, vilket speglar 75 procent av marknadsvärdet, föreslår utredningen att lagen bör kompletteras med ett angivande att det värde som tillämpas ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet.

Utredningen föreslår därför ett tillägg till lagen med innebörden att saknas taxeringsvärde för fastigheten tillämpas i stället ett värde motsvarande 75 procent av marknadsvärdet. Därutöver föreslår utredningen vissa redaktionella ändringar i syfte att modernisera paragrafen.

Det kan dock övervägas för framtiden om ett lämpligt alternativ vore att i stället göra proportioneringen utifrån fastigheternas arealer.

### 3.6.2.2 Lagen (1933:359) angående vad med fastighets taxeringsvärde i vissa fall skall förstås

**Utredningens förslag:** Ett tillägg görs till lagen (1933:359) angående vad med fastighets taxeringsvärde i vissa fall skall förstås med innebörden att i fråga om särskilt uppskattningsvärde som fastställts med tillämpning av sådana normeringstal som anges i 2 a § lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet används 75 procent av uppskattningsvärdet.

I lagen stadgas att ”Är enligt vad därom finnes stadgat för fastighet gällande särskilt uppskattningsvärde, ska vad i lag eller författning föreskrives om fastighets taxeringsvärde såsom grund för beräkning av belopp, intill vilket inteckning i fastighet må godkännas såsom säkerhet vid utlåning eller såsom täckning för fonder eller inlåning, i stället gälla om det särskilda uppskattningsvärdet”. För att tillgodose ändamålet med lagen – ett värde som grund för beräkning av belopp intill vilket inteckning får godkännas som säkerhet eller som täckning för fonder eller inlåning – bör det särskilda uppskattningsvärdet kunna användas avseende de fastigheter som saknar taxeringsvärde. Av lagens förarbeten framgår att lagen inte kan tillämpas utanför det område som täcks av dess ordalydelse (prop. 1933:187, s. 4) varför en ändring krävs i lagen för att möjliggöra ett användande av det särskilda uppskattningsvärdet i stället för taxeringsvärdet.

Eftersom normeringstalen ska spegla ett marknadsvärde kommer ett särskilt uppskattningsvärde byggt på normeringstal att spegla 100 procent av ett marknadsvärde, medan taxeringsvärden endast speglar 75 procent av ett sådant värde. Lagen bör därför kompletteras med ett angivande att vid användande av sådana uppskattningsvärden vilka beräknats utifrån normeringstal, ska endast 75 procent av det genom normeringstalet framräknade värdet användas.

Utredningen föreslår därför ett tillägg till lagen med innebörden att i fråga om särskilt uppskattningsvärde som fastställts med tillämpning av sådana normeringstal som anges i 2 a § lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet används 75 procent av uppskattningsvärdet. Därutöver föreslår utredningen vissa redaktionella ändringar i syfte att modernisera lagen.



### 3.6.2.3 Föräldrabalken

**Utredningens förslag:** Ett tillägg görs till 13 kap. 5 § andra stycket och 14 kap. 5 § andra stycket FB med innebörden att saknas taxeringsvärde för fastigheten ska i stället ett värde motsvarande 75 procent av marknadsvärdet användas.

I 13 kap. 5 § andra stycket samt 14 kap. 5 § föräldrabalken (FB) stadgas att den omyndiges tillgångar utan överförmyndarens samtycke får lånas ut mot säkerhet av panträtt på grundval av in-teckning i fast egendom inom sextio procent av det senast fastställda taxeringsvärdet.

I förarbetena (prop. 1993/94:251) anges att det är naturligt att föräldrar gör en försiktig bedömning och inte lånar ut den omyndiges medel mot säkerhet i fast egendom, om det finns någon beaktansvärd risk att fastigheten kommer att sjunka i värde så att säkerheten urholkas. En särskild försiktighet är motiverad när det är fråga om industrifastigheter.

Utredningen menar att då lagstiftningen berör alla typer av fastigheter och då taxeringsvärde även fortsättningsvis kommer att fastställas för de fastigheter som inte utgör bostäder är den nuvarande formuleringen med avseende på taxeringsvärde alltså relevant. Därutöver krävs det ett tillägg avseende de fastigheter där taxeringsvärde inte längre kommer att fastställas. Det kan också konstateras att det även i dag finns fastigheter vilka saknar taxeringsvärde. Det torde därför vara önskvärt att även dessa omfattas av lagen. Utredningen föreslår därför att 13 kap. 5 § andra stycket och 14 kap. 5 § andra stycket FB kompletteras med en skrivning med innebörden att om inte taxeringsvärde är fastställt för fastigheten tillämpas i stället ett värde motsvarande 75 procent av marknadsvärdet.

Det är här fråga om en säkerhetsmarginal i fråga om utlåning av den omyndiges eller den enskildes tillgångar utan överförmyndarens samtycke. Det kan därför inte anses nödvändigt att i lagen fastställa med vilken metod marknadsvärdet ska beräknas, då en viss precision av värdet inte krävs. För det fall marknadsvärdet uppfattas som orimligt föreligger alltid möjlighet att uppmärksamma överförmyndaren på detta.

### 3.6.2.4 Jordabalken

**Utredningens förslag:** Ett tillägg görs till 6 kap. 10 § JB med innebörden att för det fall någon av fastigheterna har undantagits från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1 FTL ska som fastighetens värde gälla 75 procent av fastighetens särskilda uppskattningsvärde enligt lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet eller, om uppskattningsvärde saknas, 75 procent av ett marknadsvärde beräknat med tillämpning av sådana normeringstal som anges i 2 a § sistnämnda lag.

Begreppet hyreshusenhet i 7 kap. 16 § JB ersätts av begreppet flerbostadshusenhet.

20 kap. 10 § JB omformuleras så att det framgår att sökanden ska ge in den skriftliga utredning om äganderätten som finns tillgänglig. Finns det ett eller flera beslut om fastighetstaxering under de tio åren närmast före ansökan ska intyg om vad dessa beslut utvisar om äganderätten ges in.

#### *6 kap. 10 § JB*

I 6 kap. 10 § jordabalken (JB) regleras gemensamt intecknade fastigheters inbördes ansvar. Ansvar för inteckning som beviljats i flera fastigheter vilar på var och en av fastigheterna till det belopp som faller på fastigheten efter förhållandet mellan dennas särskilda värde och sammanlagda värdet av alla fastigheterna. Som fastighetsvärde gäller i sammanhanget taxeringsvärdet för året innan inteckningen söktes eller, om särskilt taxeringsvärde då inte fanns för fastigheten, det taxeringsvärde som därefter först fastställs. Om någon av fastigheterna ska säljas utmättningsvis och taxeringsvärde som angivits inte finns för var och en av fastigheterna, gäller de värden som åsatts fastigheterna enligt 12 kap. utsökningsbalken.

För det fall någon av fastigheterna har undantagits från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1 FTL anser utredningen att som fastighetens värde bör gälla 75 procent av fastighetens särskilda uppskattningsvärde enligt lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet eller, om uppskattningsvärde saknas, 75 procent av ett marknadsvärde beräknat med tillämpning av sådana normeringstal som anges i 2 a § sistnämnda lag. Utredningen föreslår att ett tillägg görs till 6 kap. 10 § JB med denna innebörd.

Ett alternativ till denna lösning skulle kunna vara att släppa kopplingen till taxeringsvärdet och låta fastighetsägaren själv ange det inbördes ansvaret mellan de in-tecknade fastigheterna när han söker om in-teckning. Den lösningen skulle vara lagtekniskt enklare och dessutom ge ägaren en möjlighet att själv avgöra fördelningen. Det bör dock noteras att det före nya jordabalkens ikraftträdande fanns en sådan möjlighet för fastighetsägaren. Möjligheten avskaffades emellertid eftersom den utnyttjades mycket sparsamt (prop. 1970:20 del B, s. 341 ff.). Utredningen gör därför bedömningen att denna lösning är tveksam. Det kan också finnas en risk att säkerheten försämras då det är svårt att överblicka vilka följder en sådan ändring skulle kunna få för kreditgivarna. Även om det särskilda uppskattningssvärdet beräknas utifrån normeringstal behöver inte detta med nödvändighet betyda att en lägre grad av exakthet uppnås i förhållande till taxeringsvärdet.

### *7 kap. 16 § JB*

I 7 kap. 16 § JB föreskrivs att efter exekutiv försäljning av fastighet gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utsökningsbalken eller rättigheten är skyddad utan förbehåll enligt samma kapitel. Är fastigheten taxerad som hyreshusenhet, gäller dock upplåtelser som avser hyra av en bostadslägenhet med obestämd hyrestid och som grundar sig på en skriftlig handling alltid mot den nye ägaren, om hyresgästen har tillträtt lägenheten före den exekutiva försäljningen.

Enligt avvecklingsförslaget delas den nuvarande taxeringsenhetstypen hyreshus upp i en bostadsdel och en lokaldel. Två nya taxeringsenhetstyper inrättas därmed, en lokalhusenhet och en flerbostadshusenhet (se avsnitt 3.2.1). Flerbostadshus tillsammans med småhus och ägarlägenhet ska alltid utgöra en byggnad. Övriga byggnadstyper, dvs. lokalhus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad och övrig byggnad, omfattas av övervägandepincipen och ska bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnaden till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnaden till övervägande del används på (se avsnitt 3.2.2). Kravet på att det ska vara flerbostadshusenhet eller lokalhusenhet är således uppfyllt för en fastighet där bostadsdelen är taxerad som flerbostadshusenhet och lokaldelen som lokalhusenhet. Det kan således inte finnas bostads-

lägenheter i en lokalhusenhet eftersom bostäderna alltid är en egen byggnad enligt FTL. Utredningen anser mot bakgrund av detta att begreppet hyreshusenhet i 7 kap. 16 § JB därmed lämpligen bör ersättas av begreppet flerbostadshusenhet.

#### *20 kap. 10 § JB*

Vidare anges i 20 kap. 10 § andra stycket JB att vid en ansökan om lagfartssammanträde ska sökanden bl.a. ge in intyg om vad Skatteverkets beslut om fastighetstaxering utvisar om äganderätten under de tio åren närmast före ansökan. För de fastigheter där inte något taxeringsvärde ska fastställas måste kravet på att ge in Skatteverkets beslut om fastighetstaxering justeras. För de fastigheter som alltjämt kommer att omfattas av fastighetstaxering finns dock kravet kvar oförändrat. Utredningen föreslår att lagrummet omformuleras så att det framgår att sökanden ska ge in den skriftliga utredning om äganderätten som finns tillgänglig. Finns det ett eller flera beslut om fastighetstaxering under de tio åren närmast före ansökan ska intyg om vad dessa beslut utvisar om äganderätten ges in.

#### **3.6.2.5 Lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde**

Se avsnitt 3.4.1 och 3.4.3.4.

#### **3.6.2.6 Lagen (1975:417) om sambruksföreningar**

**Utredningens förslag:** Ett tillägg görs till 15 § 3 lagen (1975:417) om sambruksföreningar med innebörden att saknas taxeringsvärde tillämpas i stället ett värde motsvarande 75 procent av marknadsvärdet.

I 15 § 3 lagen om sambruksföreningar hänvisas till taxeringsvärdet i samband med en regel rörande bl.a. säkerhet av panträtt på grundval av in-teckning i jordbruksfastighet inom 60 procent av det senast fastställda taxeringsvärdet.

Utredningen menar att då taxeringsvärde även fortsättningsvis kommer att fastställas för fastigheter som inte utgör bostäder är den nuvarande formuleringen med hänvisning till taxeringsvärde alltjämt

relevant. Därutöver krävs det ett tillägg avseende de fastigheter där taxeringsvärde inte längre kommer att fastställas. Utredningen föreslår att 15 § 3 kompletteras med en skrivning med innebörden att om inte taxeringsvärde är fastställt för fastigheten tillämpas i stället ett värde motsvarande 75 procent av marknadsvärdet.

Det är här fråga om en säkerhetsmarginal i fråga om in-teckning i fastighet. Det kan därför inte anses nödvändigt att i lagen fastställa med vilken metod marknadsvärdet ska beräknas, då en viss precision av värdet inte krävs.

### 3.6.2.7 Utsökningsbalken

**Utredningens förslag:** Ett tillägg görs till 12 kap. 3 § andra stycket utsökningsbalken med innebörden att för det fall någon av fastigheterna har undantagits från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1 fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska som fastighetens värde gälla 75 procent av fastighetens särskilda uppskattningsvärde enligt lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet eller, om uppskattningsvärde saknas, 75 procent av ett marknadsvärde beräknat med tillämpning av sådana normeringstal som anges i 2 a § sistnämnda lag.

I utsökningsbalken 12 kap. 3 § anges att vid försäljning av fast egendom som är in-tecknad gemensamt med annan fastighet ska var och en av fastigheterna värderas om taxeringsvärde saknas för någon av fastigheterna. Vid behov får sakkunnig person anlitas för beskrivning och värdering.

Utredningen gör bedömningen att även det särskilda uppskattningsvärdet bör kunna användas avseende de fastigheter som saknar taxeringsvärde. Det är här fråga om säkerhet vid gemensam in-teckning varför det måste anses viktigt att marknadsvärdet fastställs genom en enhetlig metod som resulterar i en relativt hög precisionsgrad.

För det fall någon av fastigheterna har undantagits från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1 fastighetstaxeringslagen (1979:1152) anser utredningen att som fastighetens värde gäller 75 procent av fastighetens särskilda uppskattningsvärde enligt lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet eller, om uppskattningsvärde saknas, 75 procent av ett marknadsvärde beräknat med tillämp-

ning av sådana normeringstal som anges i 2 a § sistnämnda lag. Utredningen föreslår att ett tillägg görs till 12 kap. 3 § utsökningsbalken med denna innebörd.

I 12 kap. 15 § utsökningsförordningen (1981:981) hänvisas till en fastighets taxeringsvärde när det gäller de uppgifter om en fastighet som ska anges vid en kungörelse över en exekutiv auktion. Kungörelsen ska innehålla upplysningar rörande fastigheten som kan antas vara av betydelse, såsom upplysningar om fastighetens belägenhet, areal, bebyggelse och taxeringsvärde, det värde som har fastställts vid värderingen samt den plats där beskrivningen hålls tillgänglig. Utredningen anser att motsvarande tillägg som avseende lagen bör kunna göras till förordningen avseende de fastigheter som saknar taxeringsvärde.

### 3.6.2.8 Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt

**Utredningens förslag:** Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt ändras genom att begreppet hyreshusenhet i 1 § ersätts med begreppen flerbostadshusenhet och lokalhusenhet.

Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt reglerar att hyresgästers rätt att genom en förening förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt enligt 1 § är begränsad till fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller, om egendomen hyrs ut för något annat ändamål än fritidsändamål, som småhusenhet.

Rätten till förvärv gäller således fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller småhusenhet. Förvärvsmöjligheten omfattar även fastigheter med huvudsakligen lokaler (NJA II 1982, s. 259).

Enligt avvecklingsförslaget delas den nuvarande taxeringsenhetstypen hyreshusenhet upp i en bostadsdel och en lokaldel. Två nya taxeringsenhetstyper inrättas därmed, en lokalhusenhet och en flerbostadshusenhet (se avsnitt 3.2.1). Flerbostadshus tillsammans med småhus och ägarlägenhet ska alltid utgöra en byggnad. Övriga byggnadstyper, dvs. lokalhus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad och övrig byggnad, omfattas av övervägandeprincipen och

ska bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnaden till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnaden till övervägande del används på (se avsnitt 3.2.2). Kravet på att det ska vara flerbostadshusenhet eller lokalhusenhet är således uppfyllt för en fastighet där bostadsdelen är taxerad som flerbostadshusenhet och lokaldelen som lokalhusenhet.

Då en inskränkning av tillämpningsområdet för ombildningslagen bör undvikas anser utredningen att begreppet hyreshusenhet därmed bör ersättas av dessa två begrepp, flerbostadshusenhet eller lokalhusenhet, också i ombildningslagen. Därigenom upprätthålls möjligheten att förvärva både bostads- och lokaldelen av det som i dag kallas hyreshusenhet.

Utredningen har föreslagit att s.k. statarlängor vid fastighetstaxeringen inte längre ska indelas som småhus utan som flerbostadshus (se avsnitt 3.2.2). Antalet enheter som berörs har av utredningen uppskattats till omkring 150 stycken. Förslaget innebär en smärre utvidgning av tillämpningsområdet för förevarande lag eftersom sådana längor med tillhörande tomtmark i stället för att ingå i lantbruksenheter kommer att bilda flerbostadshusenheter och därmed kan omfattas av rätten till förvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

### 3.6.2.9 Lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter

Se vidare avsnitt 3.4.2 och 3.4.3.4.

### 3.6.2.10 Lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället

**Utredningens förslag:** 2 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället ändras genom att kravet på att bostadshuset har åsatts taxeringsvärde tas bort.

Av lagens 2 § framgår att om en arrendator har intresse av att utöva sin förvärvsrätt, får han anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Vid bostadsarrende får en intresseanmälan göras endast om det på arrendestället finns ett sådant bostadshus som avses i 10 kap. 1 § jordabalken och

huset har åsatts taxeringsvärde. Till anmälan ska fogas arrendeavtalet i original eller bestyrkt kopia. Avser anmälan ett bostadsarrende, ska till anmälan dessutom fogas bevis om att bostadshuset åsatts taxeringsvärde. (jfr bet. 1984/85:LU35, s. 17 f. och prop. 1995/96:43). Kopplingen till taxeringsvärdet fördes in av riksdagen för att få en överensstämmelse med villkoren för besittningsskydd enligt dåvarande lydelse av 10 kap. 4 § jordabalken. Villkoren för besittningsskydd ändrades genom prop. 1995/96:43 på så sätt att kravet på taxeringsvärde togs bort. Någon följdändring gjordes emellertid inte i lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Följden blev att det numera finns arrenden som kan få besittningsskydd men där arrendatorn inte kan göra intresseanmälan om att förvärva arrendestället enligt denna lag.

Utredningen anser att det vore mest lämpligt att ta bort motsvarande krav på taxeringsvärde även i lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. För det fall avvecklingsförslaget genomförs och taxeringsvärdena för bostäder tas bort, kan möjligheten att göra en intresseanmälan helt komma att upphöra om inte en sådan ändring sker. Borttagandet av kravet kan emellertid medföra en risk för förvärv av arrendeställen där detta inte borde ske, t.ex. skulle rätten till förvärv komma att omfatta många fritidshus av enkelt slag vilka inte omfattas av lagen i dag. Utredningen anser emellertid att det faktum att likhet åter uppnås vad gäller kraven för besittningsskydd i jordabalken ändå motiverar ändringen i lagen. Utredningen föreslår därför att 2 § lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället ändras genom att kravet på att bostadshuset har åsatts taxeringsvärde tas bort.

Utredningen bedömer att en alternativ lösning som kan övervägas är att koppla intresseanmälan om att förvärva arrendestället till fastighetens storlek. För det fall bostadshuset har en boarea som uppgår till 15 kvadratmeter eller däröver anses det enligt förslaget i 6 kap. 2 § FTL vara ett småhus som ska utgöra en egen värderingsenhet. Ett sådant storlekskrav skulle emellertid kunna motverka att mindre fritidshus omfattas av rätten till förvärv.



### 3.6.2.11 Lagen (1994:448) om pantbrevsregister

**Utredningens bedömning:** Något behov av ändring av lagen (1994:448) om pantbrevsregister finns inte.

Pantbrevsregistret infördes i samband med införandet av datapantbrev (se prop. 1993/94:197). Enligt 3 § får registret bl.a. användas som underlag för underrättelser till pantbrevshavare om taxeringsvärden och andra vid fastighetstaxering fastställda uppgifter.

Då taxeringsvärde även fortsättningsvis kommer att fastställas för många fastigheter gör utredningen bedömningen att bestämmelsen i 3 § i allt väsentligt kan kvarstå oförändrad. Då uppgifter om normeringstal inte kommer att vara fastighetsspecifika ser utredningen i nuläget inte något behov av att dessa uppgifter registreras i pantbrevsregistret. Underrättelser till pantbrevshavare avseende uppgifter om nytaxering till följd av storleksförändringar kan ske i enlighet med lagens nuvarande bestämmelse (3 § 3 b)) vilken avser ”andra vid fastighetstaxering fastställda uppgifter”. Således finner utredningen inget behov av ändring av den aktuella lagen.

### 3.6.2.12 Stiftelselagen (1994:1220)

**Utredningens bedömning:** Något behov av ändring av stiftelselagen (1994:1220) finns inte.

Stiftelser som inte är bokföringsskyldiga enligt bokföringslagen ska föra räkenskaper, 3 kap. 2 § stiftelselagen (1994:1220). Räkenskaperna ska avslutas med en sammanställning för varje räkenskapsår. Av sammanställningen ska framgå tillgångar och skulder vid räkenskapsårets början och slut samt inkomster och utgifter under räkenskapsåret. I sammanställningen ska även anges värdet av stiftelsens tillgångar vid räkenskapsårets slut. Enligt 3 kap. 3 § stiftelselagen ska i den årliga sammanställningen varje tillgång tas upp till ett värde som motsvarar vad tillgången kan anses betinga vid en försäljning under normala förhållanden. Fastigheter och byggnader som är lös egendom tas dock upp till taxeringsvärdet om sådant finns.

Med hänsyn till att andra fastigheter än bostäder och lantbruksenheter, t.ex. industrifastigheter, enligt förslaget även fortsättningsvis löpande kommer att bli föremål för fastighetstaxering och få

taxeringsvärden fastställda är lagens hänvisning till taxeringsvärdet fortfarande relevant. Lagen säger vidare endast att fastigheter och byggnader ska tas upp till taxeringsvärdet om ett sådant värde finns. Utredningen gör bedömningen att lagen därmed redan tar hänsyn till de fall då fastigheter undantas från värdering eller av andra skäl inte åsätts något taxeringsvärde. Det finns därför inte något behov av förändringar i stiftelselagen för att anpassa den till utredningens avvecklingsförslag.

### 3.6.2.13 Lagen (1998:527) om det statliga personadressregistret

**Utredningens förslag:** Lagen (1998:527) om det statliga personadressregistret (SPAR) ändras genom att 4 § första stycket 12 avseende uppgift om taxeringsvärde för småhusenhet tas bort.

Det statliga personadressregistret (SPAR) får innehålla uppgifter om personer som är folkbokförda i landet och personer som har tilldelats personnummer enligt 18 b § folkbokföringslagen (1991:481). SPAR får även innehålla uppgifter om personer som har tilldelats samordningsnummer, om det inte råder osäkerhet om personernas identitet.

Enligt lagens 4 § får bl.a. uppgift om taxeringsvärde för småhusenhet anges. Då småhusenheter enligt avvecklingsförslaget ska undantas från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1 fastighetstaxeringslagen (1979:1152) kommer taxeringsvärde inte att fastställas för denna egendom. Då SPAR endast anger vilka uppgifter som får anges, gör utredningen bedömningen att uppgift om taxeringsvärde för småhusenhet inte är av sådan vikt att den måste ersättas med ett annat värde för fastigheten, såsom särskilt uppskattningsvärde. Utredningen föreslår därför att lagen anpassas till förslaget genom att 4 § första stycket 12 avseende uppgift om taxeringsvärde för småhusenhet tas bort.

### 3.6.2.14 Bokföringslagen (1999:1078)

**Utredningens bedömning:** Något behov av ändring av bokföringslagen (1999:1078) finns inte.

Bedömningen av om en juridisk person eller stiftelse är bokföringskyldig baseras bl.a. på värdet av dess tillgångar. Avseende bokföring föreskrivs i 2 kap. 4 § bokföringslagen (1999:1078) att när värdet på tillgångarna bestäms, ska varje tillgång tas upp till ett värde som motsvarar vad tillgången kan betinga vid en försäljning vid normala förhållanden. Fastigheter och byggnader som är lös egendom tas dock upp till taxeringsvärdet, om ett sådant värde finns.

Med hänsyn till att andra fastigheter än bostäder och lantbruksenheter, t.ex. industrifastigheter, enligt förslaget även fortsättningsvis löpande kommer att bli föremål för fastighetstaxering och få taxeringsvärden fastställda är lagens hänvisning till taxeringsvärdet fortfarande relevant. Lagen säger vidare endast att fastigheter och byggnader ska tas upp till taxeringsvärdet om ett sådant värde finns. Utredningen gör bedömningen att lagen därmed redan tar hänsyn till de fall då fastigheter undantas från värdering eller av andra skäl inte åsätts något taxeringsvärde. Det finns därför inte något behov av förändringar i bokföringslagen för att anpassa den till utredningens avvecklingsförslag.

Ett borttagande av taxeringsvärdena för bostäder skulle emellertid i förlängningen kunna få följder på bokförings- och redovisningsområdet som i dag är svåra att överblicka. Det är bl.a. viktigt att förändringarna i fastighetstaxeringen inte leder till att antalet bokföringskyldiga utökas i onödan.

### 3.6.2.15 Inkomstskattelagen (1999:1229)

#### *Allmänna utgångspunkter*

I inkomstskattelagen (1999:1229) (IL) aktualiseras huvudsakligen två olika potentiella behov av ändringar. Det är dels ändringar på grund av att hyreshusenheterna ersätts av de nya taxeringsenhetstyperna flerbostadshusenhet och lokalkusenhet, dels ändringar till följd av att det för vissa typer av fastigheter inte längre kommer att fastställas taxeringsvärden. Det förstnämnda ändringsbehovet innebär egentligen bara en anpassning av den nya terminologin. För att

hitta en lämplig lösning för avsaknaden av taxeringsvärden krävs mer ingående överväganden.

Taxeringsvärden är avsedda att spegla 75 procent av ett marknadsvärde. Det kan därför tyckas vara en nära till hands liggande lösning att ersätta hänvisningarna till taxeringsvärdet med hänvisningar till marknadsvärdet som ju således ska motsvara 133 procent av taxeringsvärdet. Det finns redan en specifik definition av marknadsvärdet i 61 kap. 2 § IL, som handlar om värdering av inkomster i annat än pengar. Där definieras marknadsvärde som det pris som den skattskyldige skulle ha fått betala på orten om han själv skaffat sig motsvarande varor, tjänster eller förmåner mot kontant betalning. På andra ställen i lagen används däremot begreppet utan att det kan åsyfta denna definition, dvs. det används i en mer allmän mening – jfr t.ex. 26 kap. 8 § IL.

Ett alternativ till att använda taxeringsvärde vore att i stället använda särskilt uppskattningsvärde. Det skulle emellertid innebära att berörda fastighetsägare skulle behöva särskilt ansöka om att få särskilda uppskattningsvärden fastställda för fastigheter som i det nya systemet till skillnad från i dag saknar taxeringsvärden. Man skulle kunna tänka sig att i stället ange att det ska vara fråga om värden som beräknas med hjälp av normeringstal. Det skulle då vara upp till den enskilde fastighetsägaren att avgöra om han vill begära att få ett särskilt uppskattningsvärde eller om han vill utföra en beräkning på egen hand med hjälp av normeringstal. Samtidigt torde värden som beräknats med normeringstal många gånger utgöra en något grövre schablon än ett taxeringsvärde som beräknats enligt dagens regler.

Vid en samlad bedömning framstår det som lämpligast att, i möjligaste mån, ersätta termen taxeringsvärde med termen marknadsvärde. Detta värde kan vara beräknat med utgångspunkt i ett taxeringsvärde (för sådana fastigheter som även fortsättningsvis har taxeringsvärden), som ju alltjämt ska utgöra 75 procent av ett marknadsvärde, eller ett intyg av värderingsman. Det kan också utgöras av ett särskilt uppskattningsvärde eller annars vara beräknat med hjälp av normeringstal eller på något annat sätt. För egendom som omsatts i närtid skulle i ett enskilt fall köpeskilling kunna aktualiseras som ett mått på marknadsvärdet.

Tillämpningen blir inte så likformig som med dagens system med taxeringsvärden. Som anförts i avsnitt 3.6.2 måste det dock anses omöjligt att upprätthålla ett i alla delar helt oförändrat läge efter

en sådan omfattande omläggning som ett avskaffande av fastighetstaxeringen av bostäder och lantbruk innebär.

Utgångspunkten när begreppet taxeringsvärde ersätts i inkomstskattelagen bör således vara att ersätta det med begreppet marknadsvärde.

I det följande redogörs för de olika ändringar som enligt utredningens mening behöver göras i lagen. Utredningen prövar därvid denna metods lämplighet för varje område där taxeringsvärdet behöver ersättas.

### *Definitioner och förklaringar*

**Utredningens bedömning:** Begreppet hyreshusenhet i inkomstskattelagen behöver inte bytas ut mot begreppen flerbostadshusenhet och lokalhusenhet. Definitionen av taxeringsvärde behöver inte slopas eller ändras.

**Utredningens förslag:** Begreppen flerbostadshusenhet och lokalhusenhet läggs till i 2 kap. 1 och 15 §§ IL. Definitionen av begreppet hyreshusenhet i 2 kap. 15 § IL justeras så att det framgår att det är fråga om en företeelse enligt fastighetstaxeringslagen i dess lydelse före den 1 januari 2014.

2 kap. 1 § IL innehåller en katalog med termer, uttryck och begrepp som används i lagen uppräknade i bokstavsordning. Till varje term, uttryck eller begrepp finns en hänvisning till andra ställen i inkomstskattelagen som innehåller en definition eller förklaring, såväl i 2 kap. som i andra kapitel.

I 2 kap. 15 § IL definieras flera termer genom hänvisningar till fastighetstaxeringslagen, bl.a. taxeringsvärde och hyreshusenhet. Med hyreshusenhet avses en enhet av det slag som avses i fastighetstaxeringslagen. Med taxeringsvärde avses det värde som fastställs enligt fastighetstaxeringslagen.

Termen hyreshusenhet kommer i och med den avskaffade fastighetstaxeringen av bostäder att ersättas av flerbostadshusenhet och lokalhusenhet. Den enda användningen av hyreshusenhet för närvarande i inkomstskattelagen är emellertid 33 kap. 13 § och 57 kap. 30 § – se avsnittet Alternativreglerna för fastighetsvärdering nedan. De aktuella paragraferna använder sig av historiska taxeringsvärden för enheter som vid den tid som taxeringsvärdena avser var indelade på

visst sätt, bl.a. som hyreshusenheter. Hyreshusenhet och taxeringsvärde bör därför fortsatt användas i dessa paragrafer.

Mot den nu anförda bakgrunden föreslår utredningen inget avskaffande av definitionerna av hyreshusenhet och taxeringsvärde i 2 kap. 15 § IL. Definitionen av hyreshusenhet bör dock justeras så att det framgår att det är fråga om en företeelse enligt fastighetstaxeringslagen i dess lydelse före den 1 januari 2014.

Även om användningen av begreppet hyreshusenhet inte kräver att begreppet ändras till att avse flerbostadshusenhet och/eller lokalhusenhet och dessa senare begrepp inte av den anledningen kommer att komma till användning i inkomstskattelagen finns det ändå skäl att införa definitioner av de nya taxeringsenhetstyperna i lagen. Skälet till detta är att utredningen föreslår en ny bestämmelse om gemensam kapitalvinstberäkning vid avyttring av flerbostadshusenhet och lokalhusenhet som ingår i samma registerfastighet – se nedan under rubriken Kapitalvinstberäkning vid avyttring av fastighet.

#### *Definitionen av privatbostad*

**Utredningens förslag:** Ordet ”familjer” i 2 kap. 8 § IL ersätts med ”hushåll”. 2 kap. 9 § andra stycket IL upphävs. Den s.k. slotsregeln i 2 kap. 9 § tredje stycket IL ändras genom att kravet på en storlek på minst 400 kvadratmeter, där med storlek avses detsamma som i den upphävda 8 kap. 3 § FTL, ändras till ett krav på minst 380 kvadratmeter boarea.

I 2 kap. 8 § IL återfinns huvudregeln för vad som är en privatbostad. Av 2 kap. 8 § första stycket IL framgår att som privatbostad räknas bl.a. 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. Anledningen till det jämfört med ”övervägande del” mildare kvalifikationskravet ”väsentlig del” för tvåfamiljshus är att undanröja gränsdragningsproblem när ett sådant hus har två lika stora lägenheter (prop. 1990/91:54, s. 192).

Utredningen har beträffande fastighetstaxeringslagens definition av småhus föreslagit att "familjer" ska ersättas av det neutralare begreppet "hushåll" (se avsnitt 3.2.2). Som en konsekvens av den ändringen behöver motsvarande ändring göras i 2 kap. 8 § första stycket IL.

I 2 kap. 9 § IL finns några undantag från huvudregeln i 2 kap. 8 § om vad som räknas som privatbostäder. I 2 kap. 9 § andra stycket anges att ett sådant småhus på en lantbruksenhet som är inrättat till bostad åt fler än två familjer inte räknas som privatbostad. Bestämmelsen syftar på så kallade statarlängor. Utredningens föreslagna definition av småhus innebär att statarlängor inte längre ska indelas som småhus. 2 kap. 9 § andra stycket IL blir därigenom obsolet och behöver därför upphävas.

Av 2 kap. 9 § tredje stycket IL framgår att om ägaren begär det så räknas ett småhus på en lantbruksenhet inte som privatbostad, om småhuset har en storlek om minst 400 kvadratmeter och nybyggnadsår före år 1930. Med storlek avses detsamma som i 8 kap. 3 § FTL, som bl.a. reglerar värdefaktorn storlek för småhus. Storleken bestäms i det sammanhanget med hänsyn till ytan av småhusets boutrymmen och biutrymmen. Skatteverket har utfärdat närmare föreskrifter om värdefaktorn storlek – se Skatteverkets föreskrifter om värderingen av småhusenheter vid 2012 och senare års fastighetstaxeringar (SKVFS 2011:4). Storleken ska enligt föreskrifterna beräknas som boutrymmen med tillägg motsvarande 20 procent av sådana biutrymmen som kan nå inifrån småhuset genom dörr eller liknande. Tillägget får uppgå till högst 20 kvadratmeter.

Den aktuella bestämmelsen i inkomstskattelagen kallas ibland slotsregeln. Den syftar till att underlätta bevarande av kulturhistoriskt intressanta mangårdsbyggnader. Om huset inte räknas som privatbostad följer det av 2 kap. 14 § IL att det ska utgöra näringsfastighet. Härigenom blir det bl.a. möjligt att löpande dra av reparationsutgifter, vilket inte är möjligt beträffande privatbostadsfastigheter.

Vid sloandet av fastighetstaxeringen av bostäder och lantbruk avskaffas värdefaktorerna för småhus. För småhus kommer enligt den nya 8 kap. 1 § FTL storleken att bestämmas som en särskild egenhet och utgöras av boarean. Det innebär att de biutrymmen som i dag beaktas i värdefaktorn storlek inte längre kommer att beaktas inom ramen för fastighetstaxeringen. Det finns inte någon för samtliga småhus gemensam given relation mellan storleken på boutrymmen och storleken på biutrymmen. För att bibehålla gällande rätts-

läge skulle definitionen av storlek i 2 kap. 9 § tredje stycket IL även fortsättningsvis behöva knyta an till fastighetstaxeringslagens nuvarande definition av storlek. Det enklaste sättet att åstadkomma detta vore att göra ett tillägg av innebörden att hänvisningen till 8 kap. 3 § FTL avser lagen i dess lydelse före den 1 januari 2014, dvs. hänvisningen skulle ske till den upphävda paragrafen.

Som framgår av beskrivningen kan högst 20 kvadratmeter bitrymmen ingå i nuvarande definition av storlek. Slottsregelns nuvarande kvadratmetergräns på minst 400 kvadratmeter kan därför ändras till en gräns på minst 380 kvadratmeter boarea utan risk för att hus som i dag omfattas av regeln faller utanför. En sådan lösning skulle vara betydligt enklare än att bibehålla en koppling till en upphävd definition i FTL. Ändringen skulle i och för sig kunna medföra att hus som inte omfattas av nuvarande regel skulle komma att omfattas av den nya regeln. Det torde dock i sådant fall röra sig om ett mycket begränsat antal hus. Utredningen föreslår därför att kravet på storlek i slottsregeln ändras till ett krav på minst 380 kvadratmeter boarea.

### *Skogsavdrag*

**Utredningens förslag:** När anskaffningsvärdet för skog beräknas i samband med skogsavdrag ska, vid den proportionering som 21 kap. 12 § IL föreskriver, marknadsvärde användas i stället för taxeringsvärde. Ändringen gäller fastigheter som förvärvats den 1 januari 2015 eller senare. För fastigheter förvärvade dessförinnan gäller bestämmelsen i sin äldre lydelse.

I inkomstskattelagen finns regler om s.k. skogsavdrag som gäller både enskilda näringsidkare och juridiska personer. Skogsavdrag beräknas bl.a. med utgångspunkt i skogens anskaffningsvärde. Det beräknas i sin tur, i vanligen förekommande fall, genom att ersättningen för den del av fastigheten som avser skogsmarken relateras till den del som taxeringsvärdet för denna mark utgör av hela taxeringsvärdet vid förvärvet. Om begreppet taxeringsvärde utmönstras är det således nödvändigt att i reglerna om skogsavdrag ersätta begreppet med något annat.

En grundläggande tanke bakom skogsbeskattningen är att en skogsägare endast ska beskattas för avverkningar som innebär att



skogsägaren tillgodogör sig avkastningen på skogen, medan den del av avverkningen som utgör ett kapitaluttag inte ska beskattas. En förutsättning för att den effekten ska uppnås är, eftersom ersättningen för den avyttrade skogen i sin helhet ska tas upp som intäkt i inkomstslaget näringsverksamhet, att skogsägaren får ett avdrag som motsvarar värdet av kapitaluttaget. Det är detta som skogsavdraget syftar till.

Äldre bestämmelser om skogsavdrag innebar att uppdelningen mellan skattepliktig avkastning och skattefria kapitaluttag i princip gjordes på det sättet att den skattskyldige från intäkter på grund av avverkningar, m.m. fick avdrag för den del av skogens ingångsvärde som kunde anses ha tagits i anspråk genom avverkningen. För att ett sådant avdrag skulle kunna ges krävdes att skogens värde eller volym efter avverkningarna understeg skogens ingångsvärde eller skogens ingående virkesförråd. Reglerna förutsatte således att man kunde beräkna skogens värde eller volym inte bara vid den tidpunkt då fastigheten förvärvades utan också vid olika tillfällen under den fortsatta innehavstiden. Förutom att sådana beräkningar kunde vara mycket dyrbara att utföra gav de erfarenhetsmässigt mycket osäkra resultat. Mot den bakgrunden gjordes en översyn av reglerna. Syftet var att ta fram nya regler som skulle vara enkla att förstå och att tillämpa. De skulle också vara konstruerade så att tidskrävande och dyrbara utredningar om till exempel tillväxtens storlek under olika perioder kunde undvikas. Översynen resulterade i att schabloniserade regler om skogsavdrag infördes år 1979 och kom att tillämpas från och med 1981 års taxering (prop. 1978/79:204).

Enligt 21 kap. 4 § första stycket IL, som gäller vid beskattning i inkomstslaget näringsverksamhet, får avdrag göras på grund av avyttring av skog (skogsavdrag) på en fastighet i Sverige som är taxerad som lantbruksenhet och är en kapitaltillgång. De årliga avdragen baseras på en avdragsgrundande skogsintäkt och beräknas som en i lagstiftningen närmare angiven andel av denna. En förutsättning för att skogsavdrag ska få göras är, enligt huvudregeln, att det uppgår till minst 15 000 kr.

Förutom begränsningar på årsbasis finns en övre gräns för hur stort belopp de sammanlagda avdragen får uppgå till under den tid fastigheten innehas. Detta avdragsutrymme uppgår för enskilda näringsidkare till 50 procent av skogens anskaffningsvärde och för juridiska personer till 25 procent av anskaffningsvärdet. Anskaffningsvärdet är det värde som avser skog och skogsmark (21 kap. 6 § IL). När en fastighet förvärvas genom köp, byte eller på liknande sätt

anses, som huvudregel, anskaffningsvärdet utgöra så stor del av ersättningen för fastigheten som den del av fastighetens taxeringsvärde som avser skogsbruket utgör av hela taxeringsvärdet vid förvärvet (21 kap. 12 § IL). I vissa fall, vid s.k. rationaliseringsförvärv (se 21 kap. 10 § IL), får även andra utgifter i samband med förvärvet läggas till anskaffningsvärdet. Till skogsbruket räknas produktiv skogsmark (jfr 2 kap. 4 § FTL) med växande skog och sådana markanläggningar som används eller behövs för skogsbruk.

Beräkningen av anskaffningsvärdet får emellertid ske med avvikelse från huvudregeln om den inte kan tillämpas eller om det är uppenbart att en tillämpning skulle ge ett värde som avviker från den verkliga ersättningen för skog och skogsmark. I sådana fall är anskaffningsvärdet det belopp som kan anses motsvara den verkliga ersättningen (21 kap. 13 § IL). En anledning till jämkning kan vara att delvärdena i det taxeringsvärde som gäller vid förvärvstillfället inte längre är aktuella. Skogsbruksvärdet kan vara uppenbart felaktigt på grund av att stora avverkningar har skett på fastigheten sedan fastighetstaxeringen. Likaså kan mera väsentliga förändringar i byggnadsbeståndet på fastigheten ha medfört att relationerna mellan taxeringsvärdets delvärden inte längre motsvarar de verkliga förhållandena. Den särskilda värdering av fastigheten som erfordras för tillämpning av jämkningsregeln bör dels omfatta samtliga ägoslag, dels omfattas av en likformig värderingsmetod. Värderingen ska syfta till att ge en uppfattning om fastighetens marknadsvärde vid anskaffningstillfället.<sup>6</sup>

Om fastigheten förvärvas genom arv, testamente, gåva, bodelning eller på liknande sätt tar förvärvaren över den tidigare ägarens avdragsutrymme och anses ha gjort skogsavdrag med samma belopp som den tidigare ägaren. Om ett företag förvärvar en fastighet från ett annat företag inom samma svenska koncern gäller samma regler som vid benefik överlåtelse mellan fysiska personer.

Beträffande den regel som nu är i fråga (21 kap. 12 § IL) kan konstateras att den utgör en proportioneringsregel som syftar till att urskilja den del av anskaffningsvärdet (ersättningen) för en fastighet som anses belöpa på skogsbruket, dvs. produktiv skogsmark med växande skog och sådana markanläggningar som används eller behövs för skogsbruk. Detta sker genom att två värden ställs i relation till varandra – den del av fastighetens taxeringsvärde som avser skogsbruket respektive taxeringsvärdet för hela fastigheten. Om

---

<sup>6</sup> RSV, Handledning i skogsbruksbeskattning, 1994, s. 43.

båda dessa värden utgörs av 75 procent av marknadsvärdet för vad som ingår i skogsbruket respektive hela fastigheten så beskriver kvoten i själva verket relationen mellan marknadsvärdet för dessa delar.

Termen marknadsvärde, som föreslås användas i stället för taxeringsvärde, kan bestämmas på olika sätt. För den enskilda fastighetsägaren är det med avseende på skogsavdragen av intresse att skogsmarken i förhållande till övrig mark tillskrivs ett så stort värde som möjligt eftersom det ökar avdragsutrymmet för skogsavdrag. Som kontrast till detta kan den skattskyldige samtidigt ha ett intresse t.ex. av avskrivningar på byggnader som hänförs till andra delar av fastigheten än skogsmarken (jfr 19 kap. 11 § IL som innehåller en proportioneringsregel likt den som nu är aktuellt). Med en kvotering som bygger på den i jämförelse med taxeringsvärde mer mångtydiga termen marknadsvärde kommer det att finnas ett utrymme för överväganden i fråga om vilket värde som faktiskt ska användas. Så länge som de två värdena som används för att beräkna kvottalet är framtagna på samma sätt så bör det emellertid inte möta något hinder mot att lägga dessa till grund för kvoteringen. Det framstår också som logiskt svårförklarligt om en skattskyldig vid tillämpning av begreppet marknadsvärde, inom ramen för en och samma bestämmelse, skulle vilja ge det olika innebörd beroende på vilka delar av fastigheten som det är fråga om. Även om termen som sådan kan ges olika innebörd måste den i ett sådant fall ges en och samma innebörd. Vidare ska, som tidigare har framgått, det verkliga värdet användas om det är uppenbart att en tillämpning av kvoteringsregeln ger ett värde som avviker från den verkliga ersättningen för skog och skogsmark. Till det kommer att skogsavdragen inte är utformade som en slutlig skattelättnad, eftersom en avstämning görs i samband med att fastigheten säljs varvid gjorda skogsavdrag helt eller delvis då kan komma att återföras.

Mot angivna bakgrund bör det utifrån lagreglernas syfte och från ett fiskalt perspektiv inte finnas några betänkligheter mot att byta ut termen taxeringsvärde mot marknadsvärde även i detta sammanhang. Det förhållandet att detta skulle kunna leda till ett annat, i vissa fall större eller mindre, avdragsutrymme i jämförelse med om taxeringsvärdet även fortsättningsvis hade använts är inte i sig något tungt motargument eftersom reglerna om skogsavdrag i grunden bygger på ett schabloniserat förhållningssätt, som i motsats till äldre regler inte gör anspråk på att skilja ett faktiskt kapitaluttag från ett uttag av tillväxt. Däremot går en del av den enkelhet som

eftersträvats vid utformningen av skogsavdragen förlorad om taxeringsvärden inte längre kan användas vid beräkning av utrymmet för skogsavdrag. Vidare kan framtagandet av alternativa värden för den enskilde vara förenat med kostnader som överstiger den besparing det innebär att någon fastighetsdeklaration inte behöver lämnas (se avsnitt 3.6.1), inte minst om en särskild värderingsman ska anlitas.

En praktisk skillnad som bör observeras mellan de årligen fastställda taxeringsvärdena och de värden som föreslås som ett alternativ om förstnämnda avskaffas är följande. Mot bakgrund av den inte oväsentliga skattelättnad, om än eventuellt temporär, som möjligheten till skogsavdrag kan innebära kan det antas att många skogsägare någon gång under fastighetens innehavstid vill utnyttja, eller i vart fall inte utesluta, den möjligheten. Med nuvarande ordning är detta fullt möjligt, även om rätten till skogsavdrag inte skulle tas i anspråk redan samma år som fastighetsförvärvet, eftersom de uppgifter som reglerna kräver om taxeringsvärden för detta år är åtkomliga även senare år i form av historiska uppgifter från fastighetstaxeringen. Med en nyordning som innebär att det inte fastställs eller beräknas något värde för fastigheten och dennas ingående delar, om den skattskyldige själv inte tar initiativ till detta ett visst år, kan det förhålla sig annorlunda. Den skattskyldige som inte uppmärksammar detta och trots att det inte finns någon avsikt att utnyttja möjligheten till skogsavdrag redan året för fastighetsförvärvet ändå vidtar åtgärder för att få tillgång till erforderliga värden kan riskera att gå miste om möjligheten till framtida skogsavdrag om ett värde för fastigheten och skogsmarken inte i efterhand kan tas fram, t.ex. i form av uppskattningsvärden från Skatteverket eller beräknas med utgångspunkt i eventuella historiska normeringstal som kan finnas tillgängliga hos Lantmäteriet.

Slutligen kan konstateras att en nyordning som baseras på marknadsvärdet av fastigheten och dess ingående delar i stället för dessas taxeringsvärden kräver övergångsbestämmelser. Som reglerna om skogsavdrag är utformade avgörs avdragsutrymmet under innehavstiden av den kvotering som görs baserat på taxeringsvärden vid förvärvet. Dessa historiska värden ligger sedan till grund för framtida skogsavdrag. Den föreslagna lagändringen föreslås således tillämpas först på fastigheter som har förvärvats den 1 januari 2015 eller senare, när taxeringsvärden inte längre kommer att fastställas för lantbruksenheter.

*Avdrag för reparation, underhåll och värdeminskning på byggnader*

**Utredningens förslag:** I bestämmelsen om delägare till andelshus rätt till direktavdrag för utgifter för reparation och underhåll, 19 kap. 3 § IL, ska begränsningen till tio procent av fastighetens taxeringsvärde ersättas med sju och en halv procent av fastighetens marknadsvärde.

Vid fastställandet av anskaffningsvärdet för en byggnad som förvärvats tillsammans med mark ska, vid den proportionering som 19 kap. 11 § IL föreskriver, marknadsvärde användas i stället för taxeringsvärde. Ändringen gäller fastigheter som förvärvats efter att lagändringen har trätt i kraft. För fastigheter förvärvade dessförinnan gäller bestämmelsen i sin äldre lydelse.

I bestämmelsen i 19 kap. 21 § IL, som handlar om konstruktioner för vilka ett byggnadsvärde har fastställts vid fastighetstaxeringen, görs ett tillägg enligt vilket bestämmelsen är tillämplig även för konstruktioner för vilka ett byggnadsvärde skulle ha fastställts före de ändringar som görs i fastighetstaxeringslagen, dvs. enligt lagen i dess lydelse före den 1 januari 2014.

19 kap. IL, som gäller vid beskattning i inkomstslaget näringsverksamhet, innehåller särskilda bestämmelser om byggnader. Några av dem använder sig av begreppet taxeringsvärde och kommer således att behöva ändras när detta begrepp utmönstras. Av det följande framgår vilka bestämmelser som berörs och i vilket sammanhang de förekommer.

Enligt 19 kap. 2 § IL får utgifter för reparation och underhåll av en byggnad dras av omedelbart även om utgifterna i räkenskaperna dras av genom årlig avskrivning. Enligt 19 kap. 3 § får emellertid en delägare i ett andelshus inte dra av utgifter för reparation och underhåll av andelshuset till den del hans andel av utgifterna överstiger hans andel av tio procent av fastighetens taxeringsvärde vid utgången av beskattningsåret.

Vid beskattningen av näringsverksamhet ska årliga avdrag göras för värdeminskning på byggnader. Värdeminskningsavdragen beräknas efter en viss procentsats per år av byggnadens anskaffningsvärde (19 kap. 5 § IL). Om en byggnad är avsedd att bara användas ett fåtal år får hela utgiften dras av omedelbart (19 kap. 6 § IL) och om en byggnad utrangeras så ska avdrag göras för den del av anskaffningsvärdet som inte har dragits av tidigare (19 kap. 7 § IL).

Om en byggnad förvärvas tillsammans med den mark som den ligger på är det nödvändigt att fastställa hur stor del av ersättningen för fastigheten som avser byggnaden. För sådana situationer anges i 19 kap. 11 § första stycket IL att så stor del av ersättningen för fastigheten som det värde för byggnaden som fastställts vid fastighetstaxeringen utgör av fastighetens hela taxeringsvärde anses avse byggnaden. Har något taxeringsvärde inte fastställts, ska beräkningen göras med tillämpning av bestämmelserna för fastighetstaxering. Av 19 kap. 12 § IL framgår att anskaffningsvärdet ska justeras i vissa fall. Enligt första stycket ska anskaffningsvärdet för byggnaden justeras om den del av ersättningen för fastigheten som enligt beräkningen i 11 § avser annat än byggnaden och byggnadsinventarierna mera avsevärt över- eller understiger värdet av mark, skog, naturtillgångar, särskilda förmåner m.m. som förvärvas. Enligt andra stycket i nämnda lagrum ska, om fastigheten har del i en samfällighet som är en särskild taxeringsenhet, fastighetens andel av samfällighetens taxeringsvärde beaktas vid beräkningen enligt 11 § om inkomsterna i samfälligheten beskattas hos delägarna.

Det kan noteras att behandlade avdrag inte nödvändigtvis medför några slutliga skattelättnader för den enskilde. I 26 kap. IL finns nämligen regler om återföring av gjorda avdrag. Enligt vad som framgår av 26 kap. 2 och 5 §§ IL ska avdrag för förbättrande reparationer och underhåll som gjorts de senaste fem åren återföras till beskattning när fastigheten säljs. Å andra sidan får utgifterna för dessa förbättrande reparationer och underhåll läggas till omkostnadsbeloppet i form av förbättringsutgifter vid den kapitalvinstberäkning som görs med avseende på den sålda fastigheten (45 kap. 13 § IL). Det avdrag som utförts i inkomstslaget näringsverksamhet återtas alltså samtidigt som utgifterna i stället minskar kapitalvinsten. I detta sammanhang kan noteras att för juridiska personer (i inkomstskattelagens mening) hör alla inkomster till inkomstslaget näringsverksamhet, även om de skulle beräknas enligt kapitalvinstreglerna, men för enskilda näringsidkare räknas kapitalvinster och kapitalförluster på näringsfastigheter och näringsbostadsrätter inte till inkomstslaget näringsverksamhet utan till inkomstslaget kapital (13 kap. 6 § IL).

Även värdeminskningssavdrag för byggnader ska återföras till beskattning när fastigheten säljs. Om ersättningen för den avyttrade fastigheten understiger omkostnadsbeloppet, ska det belopp som ska återföras emellertid minskas med skillnaden mellan omkostnadsbeloppet och ersättningen (26 kap. 5 § IL). Som ersättning anses det belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde vid beskatt-

ningsårets utgång (26 kap. 8 § IL). Återföringsreglerna kan, baserat på förhållandena vid försäljningen, sägas korrigera för högt gjorda värdeminskingsavdrag. I de fall fastigheten säljs med förlust återförs emellertid inte värdeminskingsavdrag som kan sägas motsvara denna (skillnaden mellan omkostnadsbeloppet och den lägre ersättningen). Eventuellt överskjutande del återförs medan den del av värdeminskingsavdragen som inte återförs i stället minskar omkostnadsbeloppet vid kapitalvinstberäkningen. I detta fall har värdeminskingsavdragen således slutligen beaktats inom inkomstslaget näringsverksamhet, till den del de svarat mot den faktiska värdeminskningen.

Beträffande den proportionering som ska göras enligt 19 kap. 11 § IL för att avgöra hur stor del av ersättningen för en fastighet som ska anses utgöra anskaffningsvärdet för en byggnad som förvärvats tillsammans med marken kan konstateras att reglerna om skogsavdrag, som det redogjorts för i föregående avsnitt, innehåller en liknande proportioneringsregel avseende anskaffningsvärdet för skogsbruk, en justeringsregel som kan korrigera det värde som har erhållits med hjälp av proportioneringsregeln och likaså regler som innebär att de avdrag som har gjorts kan komma att återföras när fastigheten avyttras och det står klart huruvida någon faktisk värdeminskning har förekommit. Av skäl motsvarande de som framförs i det avsnittet, och i enlighet med de allmänna överväganden som tidigare redogjorts för, anser utredningen att begreppet taxeringsvärde i det nu aktuella avsnittet om byggnader kan ersättas med begreppet värde. Hänvisningen till fastighetstaxeringen, i bestämmelsens första stycke, måste vidare tas bort.

I 19 kap. 11 § andra stycket IL föreskrivs att om sådana industritillbehör som avses i 2 kap. 3 § jordabalken ingår i förvärvet, ska den del av ersättningen som avser dessa räknas bort före beräkningen enligt första stycket. Skälet till detta är att taxeringsvärdet för en fastighet inte innefattar värdet av industritillbehör (7 kap. 16 § FTL). Marknadsvärdet för en fastighet kommer dock normalt att innefatta även eventuella industritillbehör. För att en jämförelse mellan köpeskilling och marknadsvärde inte ska bli missvisande bör 19 kap. 11 § andra stycket därför ange att även när det gäller marknadsvärdet ska den del som avser industritillbehör räknas bort. En möjlighet är att helt stryka andra stycket men det vore enligt utredningens mening ett sämre alternativ, eftersom det, i förekommande fall skulle omöjliggöra användandet av taxeringsvärden (som inte omfattar industritillbehör) för beräkning av marknadsvärden.

Såvitt avser 19 kap. 3 §, som omnämnts ovan, måste anges att den andel som där avses inte får överstiga sju och en halv procent av fastighetens värde, eftersom taxeringsvärdet är avsett att motsvara 75 procent av marknadsvärdet.

Slutligen behövs en övergångsbestämmelse. Som reglerna om värdeminskingsavdrag är utformade för byggnader som förvärvas tillsammans med mark så avgörs avdragsutrymmet under innehavstiden av den kvotering som görs baserat på taxeringsvärden vid förvärvet (19 kap. 11 § IL). Dessa värden ligger sedan till grund för framtida värdeminskingsavdrag. Den föreslagna lagändringen kan således tillämpas först på förvärv av byggnader med mark efter ikraftträdandet.

Förutom de regler om direktavdrag för reparation och underhåll av samt värdeminskning på byggnader som ovan har behandlats finns särskilda regler om s.k. byggnadsinventarier (19 kap. 19–21 §§ IL). För byggnadsinventarier gäller vad som sägs om inventarier (19 kap. 19 § andra stycket IL). Det innebär att byggnadsinventarier skrivs av enligt samma regler som inventarier, vilket kan innebära en avsevärt snabbare avskrivningstakt än den som annars gäller för byggnader. Bland bestämmelserna om byggnadsinventarier finns en som anknyter till fastighetstaxeringen. I den (19 kap. 21 § IL) anges att en konstruktion för vilken ett byggnadsvärde fastställts vid fastighetstaxeringen hänförs till byggnadsinventarier, om konstruktionen helt eller delvis utgör en maskin eller ett redskap. För att tillämpningsområdet för den aktuella bestämmelsen inte ska riskera att påverkas genom de ändringar som föreslås på fastighetstaxeringens område bör göras ett tillägg till bestämmelsen så att den fortsatt gäller även för konstruktioner för vilka ett byggnadsvärde skulle ha fastställts vid tillämpning av fastighetstaxeringslagen i dess lydelse innan de ändringar som där övervägs träder i kraft, dvs. före den 1 januari 2014. Med en sådan materiell utformning av bestämmelsen krävs dessutom inte någon övergångsbestämmelse.

#### *Alternativreglerna för fastighetsvärdering*

<p><b>Utredningens bedömning:</b> Alternativreglerna för fastighetsvärdering i 33 kap. 13 § och 57 kap. 30 § IL behöver inte ändras.</p>
--



I olika sammanhang är det för olika ändamål nödvändigt att fastställa ett kapitalunderlag i en näringsverksamhet. Så är det t.ex. i fråga om s.k. räntefördelning. Kapitalunderlaget kan liknas vid ett eget kapital i verksamheten och utgörs i princip av skillnaden mellan tillgångarna och skulderna, i förekommande fall värderade på närmare angivet sätt. Reglerna om räntefördelning (33 kap. 12 § IL) är en del av den neutrala företagsbeskattningen. De innebär att en enskild näringsidkare, baserat på ett beräknat kapitalunderlag, får flytta inkomster från inkomstslaget näringsverksamhet till det lägre beskattade inkomstslaget kapital. Även de s.k. 3:12-reglerna (57 kap. 30 § IL) förutsätter i vissa fall att ett kapitalunderlag beräknas. De s.k. 3:12-reglerna motiveras av de skilda skattesatserna mellan förvärvsinkomster och kapitalinkomster och avgör hur utdelning från samt kapitalvinst avseende ett fåmansföretag får fördelas mellan dessa inkomstslag. Båda regelsystemen, dvs. de om räntefördelning och de s.k. 3:12-reglerna, innehåller varsin snarlik alternativregel för värdering av fastigheter. Vid beräkning av kapitalunderlaget ska tillgångarna som huvudregel tas upp till det skattemässiga värdet (33 kap. 12 § resp. 57 kap. 28 § IL). I fråga om fastigheter som utgör kapitaltillgångar motsvaras det, med vissa justeringar, av det omkostnadsbelopp som hade använts om tillgången hade avyttrats (2 kap. 32 § IL). Omkostnadsbeloppet utgörs av anskaffningsutgifter ökade med utgifter för förbättring (44 kap. 10 § IL). Alternativreglerna i reglerna om räntefördelning (33 kap. 13 § IL) och i 3:12-reglerna (57 kap. 30 § IL) innebär att äldre fastigheter förvärvade före 1991 under vissa förutsättningar får tas upp till en viss del av taxeringsvärdet 1993 respektive 1991 minskat med vissa värdeminskningssavdrag, som ställs i relation till taxeringsvärdet. Skälet är att man vill ge möjlighet till ett högre underlag vid äldre fastighetsinnehav då anskaffningsutgiften är låg. Ett annat skäl är att ge ett värde även i de fall då det är svårt att fastställa det skattemässiga restvärdet. De taxeringsvärden som avses i bestämmelserna är således historiska värden varför det även fortsättningsvis ska refereras till dessa. Det förhållandet att taxeringsvärden inte fastställs för framtiden påverkar inte tillämpningen av de aktuella bestämmelserna som alltså inte behöver ändras i detta avseende.

I angivandet av hur stor del av taxeringsvärdet som får tas upp räknar bestämmelserna upp olika typer av taxeringsenheter, däribland hyreshusenhet. Eftersom det är fråga om fastighetstaxering i förfluten tid behöver hyreshusenhet här inte ersättas av de nya taxeringsenhetstyperna flerbostadshusenhet och lokalhusenhet. Bestämmelserna behöver således inte heller ändras i detta avseende.

*Kapitalvinstberäkning vid avyttring av fastighet*

**Utredningens förslag:** Hänvisningen i 45 kap. 4 § IL till taxeringsenhets taxeringsvärde ersätts av en hänvisning till taxeringsenhets marknadsvärde. I ett nytt andra stycke i 45 kap. 4 § IL tas in en bestämmelse som på den skattskyldiges begäran möjliggör gemensam vinstberäkning om en flerbostadshusenhet och en lokalhusenhet helt eller delvis omfattar samma fastighet. Hänvisningen i 45 kap. 21 § IL till tio procent av taxeringsenhets taxeringsvärde ersätts av en hänvisning till sju och en halv procent av taxeringsenhets marknadsvärde.

Vid avyttring av fastigheter ska kapitalvinster enligt 45 kap. 4 § IL som huvudregel beräknas särskilt för varje avyttrad taxeringsenhet eller del av taxeringsenhet. Om en taxeringsenhet omfattar både en privatbostadsfastighet och en näringsfastighet, beräknas dock kapitalvinsten för dem var för sig.

Av 45 kap. 4 § IL framgår att under vissa förutsättningar får resultatberäkningen på ägarens begäran göras gemensamt för två eller flera fastigheter eller fastighetsdelar som vid avyttring är taxerade var för sig men tidigare under ägarens innehav har ingått i samma taxeringsenhet. Enligt 45 kap. 23 § IL gäller regeln även vid delavyttringar av fastigheter.

Denna alternativa vinstberäkningsmetod kan komma att få en ökad betydelse i och med den föreslagna uppdelningen av hyreshusenheter i flerbostadshusenheter respektive lokalhusenheter.

Om en nuvarande taxeringsenhet endast delvis har ingått i den tidigare taxeringsenheten är det dock en förutsättning att den del av enheten som ingått i den tidigare taxeringsenheten är den värdemässigt större delen (prop. 1980/81:104, s. 23 f.). Detta krav har i lagen uttryckts som att mer än 50 procent av enhetens taxeringsvärde vid avyttringen avser den del som har ingått i den tidigare taxeringsenheten. Eftersom taxeringsvärdena för bostäder avskaffas behöver hänvisningen till taxeringsvärde ändras.

Den aktuella regelns enda uppgift är att proportionera värdet av en avyttrad taxeringsenhet för att avgöra om gemensam vinstberäkning på begäran är möjlig. För en sådan enkel uppdelning av en taxeringsenhet i två delar bör enligt utredningens mening begreppet marknadsvärde vara tillräckligt. Hur ett marknadsvärde kan bestämmas har redogjorts för under avsnittet Allmänna utgångspunkter

ovan. Utredningen föreslår därför att hänvisningen till taxeringsvärdet byts ut mot en hänvisning till marknadsvärde.

Många flerbostadshusenheter och lokalhusenheter kommer att utgöras av delar av byggnader som innehåller både bostäder och lokaler. Som anförts ovan kan metoden med gemensam kapitalvinstberäkning för taxeringsenheter som tidigare ingått i samma taxeringsenhet komma att få en ökad betydelse i och med den föreslagna uppdelningen av hyreshusenheter i flerbostadshusenheter respektive lokalhusenheter.

Bostäder och lokaler i samma byggnad torde i de flesta fall inte vara indelade som separata tredimensionella fastigheter utan ingå i en och samma fastighet. Det framstår därför enligt utredningens mening som motiverat att vid avyttringar av sådana fastigheter tillåta ett undantag från huvudregeln om särskild kapitalvinstberäkning för varje taxeringsenhet. I stället bör, om den skattskyldige begär det, gemensam vinstberäkning få tillämpas för de olika byggnadsdelarna, dvs. för flerbostadshuset och lokalhusenheten.

Flerbostadshusenheter och lokalhusenheter kan omfatta flera olika fastigheter med flerbostadshus och lokalhus eller tomtmark för sådana hus. En bestämmelse som möjliggör gemensam vinstberäkning när sådana enheter omfattar en och samma registerfastighet bör därför lämpligen utsträckas till att omfatta sådana enheter i deras helhet. I annat fall skulle det alltid krävas ytterligare kapitalvinstberäkningar för de delar av taxeringsenheterna som ligger utanför den gemensamma registerfastigheten. Det vore enligt utredningens mening en onödig ökning av den administrativa bördan jämfört med vad som är fallet i dag när det endast skulle krävas en enda beräkning för all denna egendom som skulle utgöra en enda taxeringsenhet i form av en hyreshusenhet.

Utredningen föreslår mot bakgrund av det nu anförda att om en flerbostadshusenhet och en lokalhusenhet helt eller delvis omfattar en och samma fastighet ska beräkningen göras som om de var en enda taxeringsenhet, om den skattskyldige begär det. Bestämmelsen bör lämpligen tas in i ett nytt andra stycke i 45 kap. 4 § IL. Därigenom blir den tillämplig även vid delavyttringar genom den hänvisning till 45 kap. 4 § som finns i 45 kap. 23 § IL.

I 45 kap. 19–21 §§ IL finns bestämmelser om beräkning av omkostnadsbeloppet vid delavyttring av fastigheter. Av 45 kap. 21 § framgår att om en delavyttring av en fastighet gäller en eller ett fåtal tomter som är avsedda att bebyggas med bostadshus och försäljningspriset understiger tio procent av fastighetens taxeringsvärde,

får omkostnadsbeloppet för den avyttrade fastighetsdelen utan särskild utredning beräknas till en krona per kvadratmeter. Omkostnadsbeloppet får dock inte beräknas till belopp som är högre än ersättningen. Denna regel kan t.ex. vara tillämplig när ett antal småhusomter avstyckas från en lantbruksenhet.

Även här framstår det enligt utredningens mening som lämpligt att ersätta begreppet taxeringsvärde med begreppet marknadsvärde. I och med att ett marknadsvärde ska användas i stället för taxeringsvärdet behöver andelen tio procent av värdet ändras, för att bibehålla procenttalets förhållande till det värde som talet relaterar till. Taxeringsvärdets procentuella relation till marknadsvärdet är ju 75 procent, varför procenttalet behöver ändras till sju och en halv procent (dvs. 75 procent av tio procent).

*Ersättningsbostad vid uppskov med beskattning av kapitalvinst*

**Utredningens förslag:** 47 kap. 5 § 3 IL justeras så att den omfattar alla småhus på lantbruksenheter.

47 kap. IL innehåller bestämmelser om uppskov med beskattning av kapitalvinst vid avyttring av en privatbostad. Som förutsättning för att få göra avdrag för uppskopsbelopp gäller bl.a. att den skattskyldige förvärvat eller tänker förvärva en ersättningsbostad och har bosatt sig eller avser att bosätta sig i den. Vilka bostäder som kan utgöra ersättningsbostäder framgår av 47 kap. 5–5 b §§ IL.

Av 47 kap. 5 § 3 IL framgår att med ersättningsbostad bl.a. avses en tillgång i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet som vid förvärvet är småhus som är inrättat till bostad åt en eller två familjer med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet. Den aktuella punkten skiljer ut de så kallade statarlängorna, vilka berörts ovan i avsnittet Definitionen av privatbostad, så att dessa – till skillnad från andra hus på lantbruksenheter som utgör småhus – inte kan vara ersättningsbostäder.

Eftersom statarlängorna inte längre ska utgöra småhus utan hyreshus bortfaller skälet att avgränsa 47 kap. 5 § 3 IL till att omfatta endast vissa småhus på lantbruksenheter. Lagrummet bör i stället omfatta alla sådana småhus.

### 3.6.2.16 Lagen (2000:224) om fastighetsregister

**Utredningens bedömning:** Något behov av ändring av lagen (2000:224) om fastighetsregister finns inte.

Utredningen gör bedömningen att då normeringstalen i dagsläget inte är avsedda att registreras i fastighetsregistret kan det inte anses finnas skäl att ändra i fastighetsregisterlagen. Normeringstalen ingår inte heller i fastighetstaxeringen varför något tillägg i fastighetsregisterförordningen inte heller kan anses nödvändigt. Såväl lagen som förordningen kan därför lämnas oförändrade.

Utredningen menar dock att det är lämpligt att återkomma till dessa frågor när det fastställts hur systemet med normeringstal ska utformas.

### 3.6.2.17 Lagen (2001:181) om behandling av uppgifter i Skatteverkets beskattningsverksamhet

**Utredningens bedömning:** Något behov av ändring av lagen (2001:181) om behandling av uppgifter i Skatteverkets beskattningsverksamhet finns inte.

I 1 kap. 4 § 3 lagen (2001:181) om behandling av uppgifter i Skatteverkets beskattningsverksamhet regleras att uppgifter får behandlas för tillhandahållande av information som behövs hos Skatteverket för fastighetstaxering. För detta ändamål får enligt 2 kap. 3 § uppgifter om underlag för fastighetstaxering behandlas i beskattningsdatabasen.

Med hänsyn till att övriga fastigheter än bostäder, t.ex. industrifastigheter, enligt förslaget även fortsättningsvis kommer att bli föremål för fastighetstaxering och åsättas taxeringsvärde, finns det fortfarande ett behov av att inom Skatteverket kunna behandla uppgifter avseende fastighetstaxering. Vidare kommer enligt förslaget även bostäder att vid förändring av storlek bli föremål för särskild fastighetstaxering (se vidare avsnitt 3.2.1).

Utredningen anser därför inte att det finns något behov av följändringar i denna lagstiftning.

### 3.6.2.18 Lagen (2009:1053) om förmögenhet vid beräkning av vissa förmåner

**Utredningens förslag:** Begreppet taxeringsvärdet i 7 § första stycket lagen (2009:1053) om förmögenhet vid beräkning av vissa förmåner ersätts med 75 procent av marknadsvärdet. 7 § andra stycket avseende privatbostadsfastighet utomlands tas bort.

Vid beräkningen av förmögenhet ska enligt lagens 7 § en privatbostadsfastighet tas upp till taxeringsvärdet. Om fastigheten innehas med tomträtt ska den tas upp till den del av taxeringsvärdet som avser byggnad. Vidare anges att privatbostadsfastighet utomlands ska tas upp till 75 procent av marknadsvärdet. En privatbostadsrätt ska tas upp till ett värde som motsvarar medlemmens eller delägarens andel i föreningens eller bolagets behållna förmögenhet. Denna förmögenhet bestäms med utgångspunkt i taxeringsvärdet på föreningens eller bolagets fastighet och med hänsyn till föreningens eller bolagets övriga tillgångar och skulder.

Med hänsyn till att bostadsfastigheter kommer att undantas från värdering enligt 7 kap 16 § första stycket 1 FTL, föreslås utredningen att 7 § ändras genom att begreppet "taxeringsvärdet" ersätts med "75 procent av marknadsvärdet", i likhet med vad som i dag gäller för en privatbostadsfastighet utomlands. Det andra stycket avseende privatbostadsfastighet utomlands kan därmed tas bort. Begreppen bygger på samma grundprincip och ska därmed definitionsmässigt ligga på samma värdenivå. Förutsatt att taxeringsvärdet är korrekt fastställt och nivån på gällande marknadsvärde inte har ökat onormalt mycket bör det således inte föreligga någon större skillnad mellan dessa värden. Det måste dock betonas att det är oundvikligt att ett genomförande av ett omfattande, helt nytt, förslag kan leda till vissa förändringar i det enskilda fallet.

### 3.6.2.19 Fastighetsmäklarlagen (2011:666)

**Utredningens bedömning:** Något behov av ändring av fastighetsmäklarlagen (2011:666) föreligger inte.

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning). Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgift om fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och driftskostnader och om vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den, liksom uppgift om gemensamhetsanläggningar. Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Bestämmelsen handlar om mäklarens skyldighet i konsumentförhållanden att tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning) med visst innehåll samt om viss annan information som ska lämnas till denne, vanligtvis tillsammans med objektsbeskrivningen (prop. 2010/11:15, s. 58–60). Redan i dag kan fastigheter för vilka taxeringsvärde inte är fastställt bli föremål för försäljning genom mäklare till privatpersoner. Det kan röra sig om fastigheter som enligt 3 kap. FTL är befriade från skatte- och avgiftsplikt, t.ex. fastigheter som ägs av kyrkor eller vissa stiftelser och ideella föreningar, eller fastigheter för vilka något taxeringsvärde inte ska bestämmas enligt 7 kap. 16 § FTL, t.ex. byggnad vars taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kr.

Avvecklingsförslaget kommer dock att innebära att ett värde inte ska bestämmas för ett betydligt större antal fastigheter än tidigare då något taxeringsvärde generellt inte längre kommer att fastställas avseende bl.a. småhus, ägarlägenheter, flerbostadshus och tomtmark till sådana byggnader. Lagen omfattar emellertid fastigheter för vilka taxeringsvärde ska bestämmas även fortsättningsvis. Det kan i dessa fall anses alltjämt vara av vikt att taxeringsvärdet anges i objektsbeskrivningen. Utredningen gör därför bedömningen att begreppet taxeringsvärde bör stå kvar i 18 § fastighetsmäklarlagen och att någon ändring av lagen inte krävs med anledning av avvecklingsförslaget.

## 4 Förenkling av fastighetstaxeringen

### 4.1 Förutsättningar

Som en del i det uppdrag som lämnats utredningen (dir. 2011:13) ingår att utreda hur fastighetstaxeringen av bostäder avsevärt kan förenklas. I förenklingsuppdraget ingår även en författningsteknisk översyn där utredningen förutsättningslöst bör pröva vilka förenklingar och rationaliseringar som är möjliga i fråga om såväl materiella regler som förfaranderegler om fastighetstaxering. Som central utgångspunkt för såväl ett slopande som en förenkling av fastighetstaxeringen av bostäder gäller enligt direktivet att en löpande beskattning av bostäder ska behållas och att intäkter från denna ska tillfalla kommunsektorn. En viktig utgångspunkt i fråga om förenkling av fastighetstaxeringen av bostäder är att taxeringsvärdet även fortsättningsvis ska spegla marknadsvärdet. I detta avseende är dock utredningen fri att föreslå ändringar av reglerna för hur marknadsvärde och taxeringsvärde fastställs. Eftersom marknadsvärdet fortfarande ska utgöra grunden för beskattningen begränsar detta graden av schablonisering i de förenklingsförslag som utredningen ska lämna, se vidare avsnitt 4.6.1 om värderingsnoggrannhet m.m. Utredningen ska, i första hand, inrikta sig på förslag som berör bostäder. Detta innebär också att vissa strukturella förenklingar som även påverkar övriga taxeringsenhetstyper är svåra att genomföra inom ramen för uppdraget.

Mot bakgrund av att bland annat skatteförfarandet i stort har genomgått flera relativt stora förändringar sedan fastighetstaxeringslagen (1979:1152) (FTL) infördes år 1979, till exempel har Skatteverket gått från att vara flera olika myndigheter till att vara en enda, ska utredningen identifiera eventuella bestämmelser som blivit obsoleta eller som kommit att mista sin tidigare betydelse för taxeringen eller stå i konflikt med varandra. I dessa fall ska utredningen



föreslå lämpliga författningsändringar. Även i övrigt ska utredningen genomföra en författningsteknisk översyn och föreslå de ändringar som bedöms nödvändiga för att åstadkomma ökad tydlighet och överskådlighet samt språklig modernisering och enhetlighet. Något hinder att föreslå förbättringar av fastighetstaxeringens funktionssätt föreligger inte. De förslag som utredningen lämnar bör, enligt direktivet, sammantaget minska den administrativa bördan för såväl berörda fastighetsägare som för Skatteverket. Utredningen är dock fri att när det gäller förenklingar av FTL lämna förslag som innebär en ökad administrativ börda om förslagen kan motiveras med förbättringar av lagens funktionssätt, såsom till exempel förbättrad precision vid fastställandet av taxeringsvärden.

I de delar där utredningen finner det lämpligt får även alternativa förslag till lösningar redovisas.

Förfarandet i fråga om fastighetstaxering har så långt som möjligt hanterats i överensstämmelse med den numera upphävda taxeringslagen (1990:324) (TL). Att ha ett likartat förfarande oavsett vilken sorts taxering eller beskattning det varit fråga om har ansetts öka överskådligheten för de skattskyldiga, i det här fallet fastighetsägarna, och skapa förutsättningar för effektivisering och förenkling. Att ha likartade förfaranderegler inom hela skatteområdet har också, ur rättssäkerhetssynpunkt, ansetts vara en fördel i sig. TL är, som sagt, numera upphävd och har ersatts av skatteförfarandelagen (2011:1244) (SFL). De övriga lagarna som ersatts av SFL är bland annat skattebetalningslagen (1997:483), lagen (2001:1227) om självdeklarationer och kontrolluppgifter samt lagen (2005:1117) om deklarationsombud. En av avsikterna med SFL var att regelverket skulle bli tydligare och lättare att tillämpa. SFL innebär en ny struktur och i flera delar nya begrepp och ett nytt språkbruk. Med införandet av SFL avskaffades skattenämnderna och det blev möjligt att överklaga vitesföreläggande.

Utöver förenklingar och rationaliseringar avseende materiella regler och förfaranderegler om fastighetstaxering ska utredningen göra en prövning av vissa särskilda taxeringsfrågor.

Dessa särskilda taxeringsfrågor som utredningen, enligt direktivet, har att pröva är:

- Om bostadsbyggnader på lantbruksenheter inrättade till bostad åt minst tre och högst tio familjer även fortsättningsvis ska taxeras som småhus.

- Ett tydliggörande av gränsdragningen mellan vårdbyggnader och andra boenden för äldre.
- Om det föreligger behov av skattenämnd vid fastighetstaxeringsprocessen eller om någon annan ordning är mer ändamålsenlig.
- Om beloppsgränsen för när en byggnad utgör en värderingsenhet och därmed ges ett eget värde vid fastighetstaxeringen bör höjas.
- Om beloppsgränserna för obligatorisk nytaxering på grund av värdeförändring vid särskild fastighetstaxering bör höjas.
- Om nivååret bör flyttas närmare året för fastighetstaxering.
- Om lägenhetsregistret kan användas för att hämta uppgifter om antal bostadslägenheter i hyreshus.
- Utredningen bör även särskilt beakta fastighetstaxeringen av och fastighetsavgiften för studentbostäder.

## 4.2 Förenklingar av organisationen

### 4.2.1 Skattenämnderna och Skatteverkets organisation

Lekmannainflytandet vid taxering har en lång tradition i Sverige. Lekmännens uppgift har varit att bidra med kunskaper om ort och personkännedom. De har också haft insyn i verksamheten, vilket har ansetts viktigt för allmänhetens förtroende för taxeringarna. Lekmannainflytandet i dess nuvarande form, skattenämnderna, tillämpades första gången vid allmän och särskild fastighetstaxering 1994. Införandet av skattenämnderna skedde som en anpassning till förfarandet vid inkomsttaxeringen. Vid införandet av skattenämnd ansågs lekmannainsyn- och inflytande vara av stor betydelse bland annat för att upprätthålla allmänhetens förtroende för skattemyndigheternas verksamhet (prop. 1993/94:1, s. 42). Deras medverkan kunde också antas stärka tilltron till skattemyndighetens objektivitet (prop. 1989/90:74, s. 279). Reglerna om skattenämnd i den tidigare gällande taxeringslagen (1990:324) (TL) kom genom en hänvisning i 17 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) (FTL) att gälla även vid fastighetstaxering. Fördelarna med att ha ett förfarande som överensstämde med vad som gällde vid inkomstbeskattningen var att det bl.a. skulle öka överskådligheten för de skattskyldiga, öka förutsättningarna för effektivisering och förenkling och där-

med innebära lägre administrationskostnader. Likartade förfaranderegler inom olika områden ansågs även i sig vara en fördel från rätts-säkerhetssynpunkt, prop. 1993/94:1, s. 42.

I och med införandet av den nya skatteförfarandelagen (2011:1244) (SFL) har skattenämnderna avskaffats inom Skatteverkets övriga verksamhet. Skattenämnderna finns numera således bara kvar inom fastighetstaxeringen. SFL har därför medfört att en rad bestämmelser om skattenämnd som tidigare fanns i TL har flyttats över till 17 kap. FTL.

I vilka beslut som skattenämnd ska delta framgår av 20 kap. 3 § och 28 kap. 1 § FTL som endast hänvisar till först nämnda paragraf. Enligt 20 kap. 3 § FTL ska taxeringsärende avgöras i skattenämnd, om ärendet

1. avser omprövning av en tvistig fråga och nämnden inte tidigare prövat de omständigheter och bevis fastighetsägaren åberopar,
2. avser en skälighets- eller bedömningsfråga av väsentlig ekonomisk betydelse för fastighetsägaren eller
3. av någon annan särskild anledning bör prövas i nämnden.

Grundläggande beslut om fastighetstaxering kan således fattas av Skatteverkets tjänstemän på egen hand om de inte innefattar en skälighets- eller bedömningsfråga av väsentlig ekonomisk betydelse för fastighetsägaren eller beslutet av någon annan särskild anledning bör fattas i nämnd.

När det gäller grundbeslut är det sällan aktuellt att ärenden avgörs i skattenämnd, t.ex. har vid den allmänna fastighetstaxeringen (AFT) 2011 av lantbruksenheter skattenämnd medverkat vid endast elva av drygt 55 000 grundbeslut.

De mest frekventa ärendena där skattenämnd ska delta är omprövning av en tvistig fråga där skattenämnden inte tidigare prövat de omständigheter och bevis som fastighetsägaren åberopar. En sådan omprövning kan avse dels fastighetsägarens begäran om omprövning eller en s.k. obligatorisk omprövning i samband med fastighetsägarens överklagande till förvaltningsrätt. Under år 2010 gjorde Skatteverket drygt 14 000 omprövningar i fastighetstaxeringsärenden. I drygt 2 000 av dessa ärenden medverkade skattenämnd. Antalet ärenden som föredragits i skattenämnd har minskat påtagligt. Vid förenklad fastighetstaxering (FFT) 2006 av småhus föredrogs drygt 5 000 småhusärenden för skattenämnd. Vid FFT 2009 av småhus uppgick antalet till ca 3 000 ärenden. Vid AFT 2007 av hyreshus och industrier m.m. föredrogs ca 1 000 ärenden inför skatte-

nämnd medan det vid FFT 2010 (som bara avsåg hyreshus, inte industrier m.m.) bara var ca 400 ärenden.

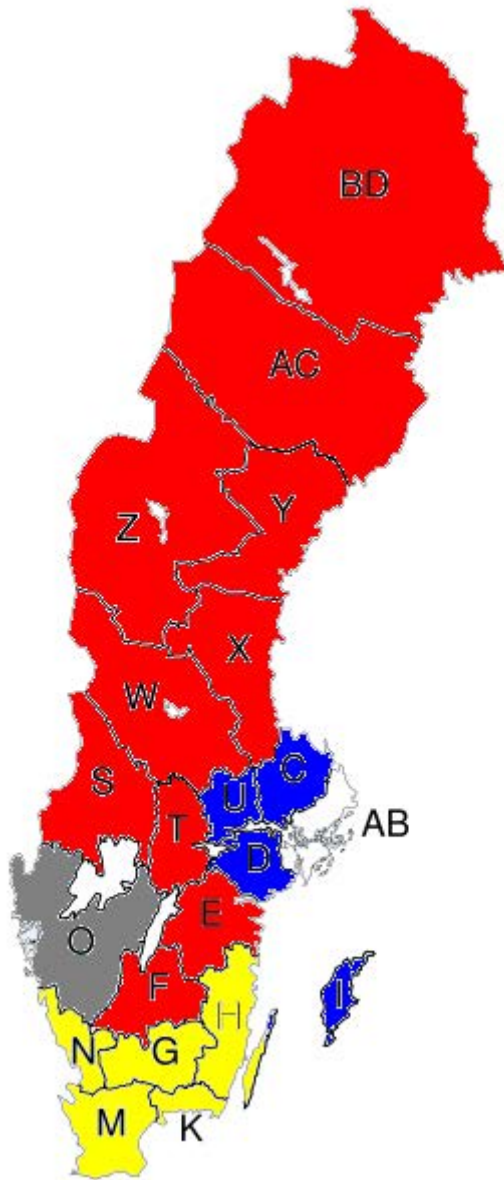
Sedan skattenämnderna inrättades har skattemyndigheterna gått från att ha varit egna myndigheter inom varje län till en uppdelning i tio regioner för att slutligen avvecklas och ersättas av en myndighet, Skatteverket. Syftet med bildandet av en myndighet var att öppna möjligheter att ta tillvara befintliga resurser på ett bättre sätt och att undanröja organisatoriska hinder som hämmade verksamhetsutvecklingen. Målet var att skapa nya och bättre förutsättningar för en enhetlig och likformig rättstillämpning samt ett effektivt utnyttjande av tillgängliga resurser. Ett tungt skäl för den nya myndigheten var att öka flexibiliteten och göra det lättare att flytta arbetsuppgifter, material och beslutanderätt över landet, prop. 2002/03:99, s. 1.

Skatteverket har under senare år genomfört stora förändringar när det gäller organisationen av fastighetstaxeringen. Fastighetstaxeringen har koncentrerats från 57 orter till fem varav endast fyra ska vara kvar efter utgången av år 2012. De fyra kontoren som ska handha fastighetstaxering är Söderhamn, Enköping, Kristianstad och Uddevalla. Den nuvarande verksamheten i Stockholm ska avvecklas senast den 31 december 2012. Målsättningen är en verksamhet som ska omfatta 140 årsarbetskrafter (exklusive chefer). Skatteverket har delat in fastighetstaxeringen på så sätt att varje ort har ansvar för ett geografiskt område med län som grund, se bild 1 nedan. De handläggande orternas arbetsmängd varierar mellan åren beroende på vilken kategori av fastigheter som taxeras. För att kunna hantera denna variation och ge förutsättningar för omfördelning och samverkan samtidigt som det sker en kompetensuppbyggnad bedrivs fastighetstaxeringen i projektform fram till utgången av år 2013. Omorganisationen har medfört omställning och betydande nyrekrytering för Skatteverket. Verksamheten har effektiviserats och bedrivs nu med betydligt mindre resurser. Antalet årsarbetskrafter vid småhustaxeringen var vid taxeringen 2012 mindre än en tredjedel (140 årsarbetskrafter [vilket alltså motsvarade målsättningen i fråga om årsarbetskrafter]) jämfört med vid taxeringen 2006 (452 årsarbetskrafter, inklusive inlånad personal).

Skatteverkets nya organisation när det gäller fastighetstaxering kommer att medföra att ett större ansvar för taxeringen förs över till den operativa verksamheten. Det gäller förberedelsearbetet, utformning av blanketter och broschyrer, e-tjänster, extern information, taxering m.m. I förberedelsearbetet inför småhustaxeringen 2012

har Skatteverket för första gången självt granskat försäljningar av mark utan byggnad. Detta har medfört en viktig kompetensutveckling samtidigt som det har inneburit en kostnadsbesparing eftersom uppgiften tidigare gjorts av värderingstekniska konsulter.

Figur 4.2.1 Geografisk indelning av Skatteverkets organisation för fastighetstaxering den 1 juli 2011



Söderhamn (röd), Enköping (blå), Uddevalla (grå), Kristianstad (gul) och Stockholm (vit).

#### 4.2.2 Ny skatteförfarandelag

Sedan den 1 januari 2012 gäller den nya skatteförfarandelagen (2011:1244) (SFL). Frågan om lekmannainflytandet i Skatteverkets verksamhet genom skattenämnder utreddes i förarbetena till denna lag.

Skatteförfarandeutredningen föreslog i sitt slutbetänkande, SOU 2009:58 *Skatteförfarandet*, s. 663, att skattenämnderna skulle avskaffas och regeringen var av samma mening, prop. 2010/11:165, s. 584 ff. Skatteförfarandeutredningens uppdrag omfattade inte FTL. Därför lämnades inte något förslag om avskaffande av skattenämnderna i samband med fastighetstaxering. För att beslutsordningen med skattenämnd inom fastighetstaxeringen skulle behållas oförändrad har de bestämmelser om skattenämnd som tidigare fanns i 2 kap. 1 och 3–7 §§ samt i 7 kap. 5–7 §§ TL, i samband med ikraftträdandet av SFL tagits in i 17 kap. FTL.

Anledningen till att Skatteförfarandeutredningen föreslog att skattenämnderna skulle avskaffas vid inkomsttaxeringen var sammanfattningsvis att lekmanaledamöterna i skattenämnderna inte på ett tillfredsställande sätt bidrog till ökad rättssäkerhet och kvalitet i beslutsfattandet hos Skatteverket. Utredningen ansåg inte heller att skattenämnderna varit en effektiv form för inflytande och insyn i Skatteverkets verksamhet (SOU 2009:58, s. 664, prop. 2010/11:165, s. 587).

Den kritik mot skattenämnderna som återges i Skatteförfarandeutredningens slutbetänkande är hämtad från Skatteverkets promemoria av den 25 februari 2005, *Medborgarinflytande genom skattenämnderna?*, dnr 130 747465-04/122, samt en rapport som tagits fram på uppdrag av Svenskt Näringsliv, *Medborgarnas insyn och inflytande i Skatteverkets verksamhet – överväganden och förslag*, av Börje Leidhammar, Ernst & Young/Karlstads universitet, juni 2004.

Vad som anförs i kritiken från Skatteverket är bl.a. att den lokalkännedom som lekmanaledamöterna kan bidra med inte längre har samma betydelse och att de endast har ett mycket begränsat inflytande. Ledamöterna är inaktiva och i den mån de reserverar sig är det på känslomässig grund. De är inte pålästa, det råder en sned åldersfördelning med överrepresentation av pensionärer och det är svårt att rekrytera ledamöter.

I rapporten från Svenskt Näringsliv anförs bl.a. att det med hänsyn till lekmanaledamöternas bristfälliga åldersfördelning är tveksamt om de i tillräckligt hög grad kan anses ge medborgerlig

insyn och inflytande och att ledamöternas bristande skatterättsliga kunskaper medför mindre aktiva och insatta ledamöter som sällan lämnar avvikande meningar. Detta förhållande kan enligt rapporten inte anses uppfylla lagstiftarens intentioner om att lekmannainflytandet ska främja objektiviteten i beslutsfattandet samt ge inflytande på taxeringsarbetet.

Skatteförfarandeutredningen tar i slutbetänkandet också upp de styrkor som skattenämnderna har enligt Skatteverkets promemoria. Dessa är att föredragning inför skattenämnd innebär en kvalitets-säkring eftersom nämndens ordförande granskar besluten, lekmanna-ledamöterna står för sunt förnuft och medborgarinsyn, deras inflytande motverkar ”kårande” och ”fartblindhet” inom Skatteverket, bedömningsfrågor och skälighetsuppskattningar lämpar sig för lek-mannanämnder och slutligen att skattenämnderna ensamt står för insynen i verksamheten på grund av skattesekretessen, SOU 2009:58, s. 659 ff, prop. 2010/11:165, s. 582.

Regeringen ansåg i förarbetena till SFL ändå att allmänheten bör ha insyn i och inflytande på Skatteverkets verksamhet, prop. 2010/11:165, s. 587. Detta kan, enligt regeringen, tillgodoses på ett betydligt bättre sätt genom sådana samverkansformer som t.ex. Intressetrådet. Intressetrådet finns vid Skatteverkets huvudkontor och där ingår representanter från näringslivet. Men även andra samverkansformer genom informella organ kan öka insynen och dialogen med medborgare och företag. Sådana organ kan på begäran få generell information om hur Skatteverket hanterar en viss rättsfråga och härigenom kan allmänheten, utan att delta i handläggningen av enskilda ärenden, få insyn i verkets rättstillämpning. Regeringen ansåg att det bör lämnas till Skatteverket att i samarbete med representanter för olika organisationer och andra sammanslutningar snarast bestämma formerna för samverkan. Det krävs, enligt regeringen, inte någon lagstiftning för att Skatteverket ska kunna vidareutveckla dessa samverkansformer. Om regeringen bedömer att det finns skäl att styra Skatteverkets arbete i detta avseende kan det ske genom förordning eller regleringsbrev, prop. 2010/11:165, s. 588.

När det gäller fastighetstaxeringen ska det, enligt 19 kap. 2 § FTL och 6 kap. 1 § andra stycket fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) (FTF) under förberedelsearbetet vid Skatteverket finnas referensgrupper bestående av förtroendevalda ledamöter i just skattenämnderna. Skatteverkets huvudkontor håller härutöver årligen ett referensgruppsmöte i samband med förberedelsearbetet



inför varje allmän och förenklad taxering där representanter intresseorganisationer och Lantmäteriet ingår. Dessutom finns en expertgrupp verksam som ingår sakkunniga på värdering, tjänstemän från Lantmäteriet, m.fl.

I förarbetena till SFL ansågs att det fanns skäl att delvis lagreglera hur Skatteverket ska organisera sitt beslutsfattande. Detta gällde i fråga om tvistiga omprövningsärenden. I 66 kap. 5 § SFL har därför tagits in en bestämmelse enligt vilken en särskilt kvalificerad beslutsfattare ska avgöra tvistiga omprövningsärenden i de fall de omständigheter och bevis som åberopas inte redan har prövats vid tidigare omprövning av särskild kvalificerad beslutsfattare. Det gällde dock inte för ärenden som inte ska prövas i sak och inte heller om prövningen är enkel. I dessa fall ansågs att den enklaste beslutsformen, det vill säga att handläggande tjänsteman själv fattar beslut, borde gälla, prop. 2010/11:165, s. 590. Bestämmelsen motiverades med att det är rimligt att bygga in ett kvalitetsstärkande moment när den enskilde är missnöjd med ett beslut och begär omprövning eller överklagar. Fördelarna med denna ordning var också, enligt förarbetena, att både hög kompetens tillförsäkrades och att en annan tjänsteman än den som fattat grundbeslutet kopplades in. Det sistnämnda ansågs vara av betydelse för legitimiteten, a. a. s. 589.

#### 4.2.3 Avskaffande av skattenämnderna

**Utredningens förslag:** Skattenämnderna vid fastighetstaxeringen ska avskaffas.

Allmänhetens behov av inflytande och insyn i Skatteverkets verksamhet avseende fastighetstaxering tillgodoses genom expertgrupper med representanter för intresseorganisationer och Lantmäteriet, expertgrupper och andra organ.

Beslut i ärenden som tidigare fattats av skattenämnd ska i fortsättningen fattas av Skatteverkets tjänstemän. Ett omprövningsärende ska normalt avgöras av en särskilt kvalificerad beslutsfattare som tidigare inte har prövat de frågor som ärendet avser. Regler om kvalificerade beslutsfattare införs i 20 kap. 3 § FTL.

Som en följd av att skattenämnderna avskaffas ska även de under förberedelsearbetet verksamma referensgrupperna bestående av ledamöter i skattenämnd avskaffas.

*Skattenämnd*

I likhet med vad som anfördes vid införandet av skattenämnderna inom fastighetstaxeringen, se prop. 1993/94:1, s. 42, är utredningen av den uppfattningen att det ligger ett egenvärde i att hanteringen hos Skatteverket så långt det är lämpligt och möjligt följer samma regler oavsett vilken typ av ärende som avses. Det ger allmänheten möjlighet att känna igen vad som kommer att möta dem och vad som förväntas av dem, oberoende av om de kommer i kontakt med myndigheten i egenskap av skattskyldig i olika sammanhang eller som fastighetsägare. Ett enhetligt förfarande kan också antas innebära samordningsvinster för Skatteverket på så sätt att rutiner och praxis som utvecklas inom förfarandet kan tas till vara inom hela Skatteverkets hantering. I och med införandet av den kommunala fastighetsavgiften har antalet tvistiga omprövningsärenden inom den största gruppen av fastigheter, småhusenheter, minskat avsevärt. Att med hänsyn till dessa omständigheter behålla ett särskilt förfarande inom Skatteverket för fastighetstaxeringsärendena är enligt utredningen inte rimligt.

För fastighetstaxeringens del skulle den lokalkännedom som lekmanaledamöterna stått för i skattenämnd möjligen i högre grad än vad gäller inom övrig beskattningsverksamhet kunna åberopas som ett skäl för att nämnden ska behållas. Med hänsyn till de förändringar i organisationen hos Skatteverket där fastighetstaxeringsärenden efter årsskiftet 2012 kommer att handläggas endast vid fyra orter gäller detta argument inte längre. Med en sådan organisation kan det inte antas annat än att lokalkännedom endast gör sig gällande slumpmässigt i en ytterst liten del av de ärenden som hanteras i nämnden.

Skatteförfarandeutredningen ansåg det till och med tveksamt om ledamöterna ens borde bidra med person- och lokalkännedom eftersom en förskjutning skett till en allt större betoning av vikten av objektivitet i beslutsfattandet. Skatteförfarandeutredningens uppfattning var att information om lokala förhållanden vid behov ska tillföras ärendet som en del av utredningen och inte vid beslutsfattandet. I annat fall finns det risk att irrelevanta subjektiva faktorer får betydelse och att lika fall inte bedöms på samma sätt vilket är negativt ur rättssäkerhetssynpunkt och inte stärker allmänhetens tilltro till myndighetens objektivitet, SOU 2009:58, s. 663 f., prop. 2010/11:165, s. 586. Regeringen gjorde samma bedömning som Skatteförfarandeutredningen gjort och ansåg att motiveringen

att lekmän tillför person- och lokalkännedom var överspelad samt att värdet av den insyn allmänheten får inte var tillräckligt stort för att motivera skattenämndernas existens, prop. 2010/11:165, s. 587.

Enligt utredningens mening kan dessa argument även göras gällande vid fastighetstaxering. Vi föreslår därför att skattenämnderna ska avskaffas även vid fastighetstaxering.

I 20 kap. 3 a § andra stycket FTL finns en bestämmelse som ger fastighetsägare möjlighet att lämna muntliga upplysningar inför skattenämnden. I förarbetena till SFL ansåg regeringen, med hänvisning till den generella bestämmelsen i 14 § första stycket förvaltningslagen (1986:223), att möjligheten att lämna uppgifter muntligt inte skulle minska. Den som ville lämna muntliga uppgifter kunde i fortsättningen i stället göra det till Skatteverkets tjänstemän, prop. 2010/11:165, s. 591. Enligt 14 § första stycket förvaltningslagen ska en sökande, klagande eller annan part som vill lämna uppgift muntligt i ett ärende som avser myndighetsutövning få tillfälle till det om det kan ske med hänsyn till arbetets behöriga gång.

#### *Andra sätt att tillgodose allmänhetens behov av insyn och inflytande*

När det gäller fastighetstaxering finns vid förberedelsearbetet inför varje allmän och förenklad taxering vid Skatteverkets huvudkontor en referensgrupp där representanter för intresseorganisationer och Lantmäteriet ingår. Referensgruppens uppgift är att före beslut diskutera och lämna synpunkter på de förslag om värderingsregler m.m. som läggs fram för gruppen, se Skatteverkets *Handledning förberedande åtgärder inför förenklad fastighetstaxering* 2009 s. 10. Skatteverkets huvudkontor har också en expertgrupp som i samband med förberedelsearbetet hjälper Skatteverket att samordna metodfrågor, frågor om köpeskillingsanalyser och andra värderingsfrågor. I expertgruppen ingår sakkunniga på värdering, tjänstemän från Lantmäteriet, m.fl.

I referensgruppen ingår bland annat representanter för intresseorganisationer vilket gör den till en mycket lämplig samverkansform inom fastighetstaxeringens område. Detsamma kan sägas om expertgruppen. Detta utesluter dock inte att det kan utvecklas andra samverkansformer eller att det sker en vidareutveckling av befintliga referens- och expertgrupper eller att det tillkommer ytterligare informella organ.

Den referensgrupp som det stadgas om i 19 kap. 2 § FTL och i 6 kap. 1 § andra stycket FTF ska avskaffas i och med detta förslag, eftersom den består av ledamöter från skattenämnderna som ska avskaffas.

Sammanfattningsvis föreslår utredningen att frågan om allmänhetens insyn och inflytande när det gäller Skatteverkets verksamhet inom fastighetstaxeringen får en motsvarande lösning som inom Skatteverkets övriga beskattningsverksamhet.

### *Beslutsfattande*

Vid införandet av SFL ansågs det vara viktigt av rättssäkerhetsskäl att de kvalitetsstärkande inslagen som prövningen av skattenämnd för med sig, inte gick förlorade när nämnderna avvecklades. Regeringen bedömde därför att det fanns skäl för en lagreglering av Skatteverkets beslutsfattande när det gällde tvistiga omprövningsärenden, prop. 2010/11:165, s. 590. Den ordning som infördes i 66 kap. 5 § SFL för dessa beslut var att vid omprövningsbeslut, initierade av den enskilde, som innebär en prövning i sak av en tvistig fråga ska frågan prövas av en särskild kvalificerad beslutsfattare hos Skatteverket som inte tidigare har prövat frågan. Härutöver krävs för sådan prövning att de omständigheter och bevis som åberopas, inte redan har prövats vid en sådan prövning och att prövningen inte är enkel samt att det inte är fråga om en första omprövning av skatteavdrag, arbetsgivaravgifter, mervärdesskatt och punktskatt.

Regeringen ansåg att, förutom att hög kompetens tillförsäkrades, förfarandet att tvistiga omprövningsbeslut fattas av en erfaren och kvalificerad tjänsteman efter föredragning, hade den fördelen att en annan tjänsteman än den som har fattat det grundbeslutet kopplas in. Detta ansågs även vara av betydelse för beslutens legitimitet, a. a. s. 589. Att ärenden som inte ska prövas i sak och enkla prövningar inte omfattades av den nya beslutsordningen motiverades av effektivitetsskäl. Regeringen ansåg beträffande sådana ärenden att den enklare beslutsformen borde gälla, dvs. att handläggande tjänsteman själv fattade beslut, a. a. s. 590.

Grunden för undantaget i 66 kap. 5 § andra stycket SFL där omprövning av beslut om skatteavdrag, arbetsgivaravgifter, mervärdesskatt och punktskatt, först vid en andra omprövning ska göras av en särskilt kvalificerad beslutsfattare är att de är beslut som görs maskinellt/automatiskt i enlighet med deklaration eller, om dekla-

ration inte lämnats, bestäms till noll kronor, prop. 2010/11:165, s. 1078. Första gången en tjänsteman vid Skatteverket är involverad i dessa beslut är därför vid en första omprövning.

När det gäller fastighetstaxering föreligger i stor utsträckning motsvarande förhållanden som för beslut om skatteavdrag, arbetsgivaravgifter, mervärdesskatt och punktskatt. Den största andelen beslut vid allmän och förenklad fastighetstaxering fattas nämligen automatiskt av Skatteverket utan att någon handläggare prövar uppgifterna. De beslut som då avses är beslut som fattas helt i enlighet med ett taxeringsförslag med eventuellt tillkommande ändringar till ett förslag. Det gäller också för beslut som tas i överensstämmelse med de uppgifter som fastighetsägaren lämnat i fastighetsdeklaration. På samma sätt som för de skatter som avses i 66 kap. 5 § andra stycket SFL, skatteavdrag, arbetsgivaravgifter, mervärdesskatt och punktskatt, är det i flertalet beslut om fastighetstaxering först i samband med den första omprövningen som en tjänsteman gör en bedömning av ärendet. Dessa beslut som fattas i enlighet med lämnade uppgifter vid allmän och förenklad fastighetstaxering ska därför, på motsvarande sätt som enligt SFL gäller för beslut om skatteavdrag, arbetsgivaravgifter, mervärdesskatt och punktskatt, först vid en andra omprövning prövas av en särskilt kvalificerad beslutsfattare. Förfarandet med särskild kvalificerad beslutsfattare kommer vid fastighetstaxering därför främst att tillämpas i samband med en andra omprövning av ett automatiskt databehandlat grundläggande beslut, vid överklagande av tidigare omprövningsbeslut och vid omprövning av beslut om särskild fastighetstaxering.

Som tidigare nämnts finns det, enligt utredningens mening, såväl ett egenvärde som effektivitetsvinster då ärendehanteringens är så enhetlig som möjligt inom en myndighet, i detta fall Skatteverket. Dessutom gör sig de skäl som anförts i förarbetena till SFL för att bygga in ett kvalitetsstärkande moment vid tvistiga omprövningsärenden av samma orsaker som inom verkets övriga verksamhet gällande även inom fastighetstaxeringen.

Med hänvisning till vad som ovan anförts om grunderna för att införa en särskild beslutsordning i SFL samt att ett enhetligt förfarande inom Skatteverket är en fördel såväl för myndigheten som för dem som kommer i kontakt med densamma föreslår utredningen att en särskild beslutsordning motsvarande den som stadgas i SFL införs även i 20 kap. 3 § FTL.

## 4.3 Förenklingar av förfarandet

### 4.3.1 Deklarationskyldighet

Fastighetsägarens skyldighet att lämna allmän och förenklad deklaration och möjlighet att lämna påpekanden med anledning av förslag till fastighetstaxering regleras i 18 kap. fastighetstaxeringslagen (1979:1152) FTL.

Huvudregeln enligt 18 kap. 1 § första stycket FTL är att deklara-tionskyldighet föreligger för ägare till alla fastigheter. Från huvud-regeln finns två undantag. Det första undantaget är knutet till de fastighetsägare som senast den 15 oktober året före taxeringsåret fått ett registerbaserat förslag till fastighetstaxering. För dessa fastig-hetsägare upphör skyldigheten att lämna fastighetsdeklaration. Fastig-hetsägaren är inte heller skyldig att godkänna eller rätta de för-tryckta uppgifter som framgår av förslaget till fastighetstaxering. Det andra undantaget gäller för de fastigheter som är uppräknade i lagrummet. Enligt sista stycket samma lagrum blir dock en fastig-hetsägare efter föreläggande deklara-tionskyldig även om han eller hon inte omfattas av den generella deklara-tionskyldigheten enligt första stycket.

För de fastighetsägare som fått ett förslag till fastighetstaxering har deklara-tionskyldigheten upphört. De har dock en möjlighet att lämna påpekanden med anledning av de förtryckta uppgifterna i förslaget, 18 kap. 9 § FTL.

Enligt 1 kap. 6 § FTL ska fastighetstaxering ske på grundval av fastighets användning och beskaffenhet vid taxeringsårets ingång.

Innehållet i huvuddrag i den allmänna och den förenklade fastig-hetsdeklarationen liksom i förslag till fastighetstaxering återfinns i 18 kap. 4 § FTL. Av paragrafen framgår att allmän och förenklad fastighetsdeklaration ska, om annat inte sägs i 5 §, innehålla uppgifter om namn, postadress och personnummer eller samordningsnummer eller, för juridisk person, organisationsnummer för fastighetens ägare, kommun och församling där fastigheten ligger, fastighetens gatu-adress eller på orten bruklig benämning samt fastighetens officiella beteckning. Det ska vidare lämnas uppgifter om fastighetens areal av olika ägoslag, användning och byggnader, hyror och därmed jäm-förlig avkastning av fastigheten samt särskilda förmåner och för-pliktelser som hör till fastigheten. Den allmänna och förenklade fastighetsdeklarationen ska också innehålla uppgifter om sådana för-hållanden beträffande fastigheten som om fastigheten har olika ägare

till skilda delar av marken och om fastigheten innehas med tomträtt. I deklarationen ska även i övrigt lämnas uppgifter om sådana förhållanden som behövs för att bestämma de värdefaktorer som taxeringen enligt bl.a. 8–15 kap. ska grunda sig på. Förslag till fastighetstaxering ska grundas på av Skatteverket kända uppgifter och innehålla uppgifter som är nödvändiga för fastighetstaxeringen.

Uppgiftsskyldigheten sådan den preciserats i den allmänna och den förenklade fastighetsdeklarationen har bestämts med utgångspunkt i de regler för taxering och värdering som gäller för fastighetstaxeringen. För att en fastighets marknadsvärde ska kunna fastställas krävs kännedom om de faktiska förhållandena beträffande fastigheten i en lång rad hänseenden såsom byggnadstyp, markförhållanden, användningssätt, byggnadernas beskaffenhet, etc.

Av 18 kap. 6 § FTL framgår att en fastighetsägare utöver uppgifter enligt 4 § bör lämna de upplysningar som är av betydelse för taxering av fastigheten. Vad som sägs om skyldighet för fastighetsägare att lämna deklaration eller annan uppgift ska för omyndig, dödsbo m.fl. fullgöras av den som i 18 kap. 2 § FTL anges som uppgiftsansvarig. Efter föreläggande är en fastighetsägare skyldig att till ledning vid fastighetens taxering lämna upplysningar också om andra förhållanden än dem som anges i deklarationsformuläret eller förslaget till fastighetstaxering. Upplysningarna ska lämnas skriftligen om annat inte har sagts i föreläggandet.

Av 18 kap. 10 § FTL framgår att om en fastighet överläts efter det att allmän eller förenklad fastighetsdeklaration har lämnats men före taxeringsårets ingång, är såväl den förutvarande som den nye ägaren skyldiga att inom tio dagar därefter göra anmälan om överlåtelsen till Skatteverket.

Har fastigheten blivit uppdelad i samband med överlåtelsen ska överlåtelsehandlingen företas i huvudskrift eller bestyrkt avskrift.

#### 4.3.2 Förelägganden

**Utredningens förslag:** Upplysningarna om inom vilken tid deklarationen och övriga uppgifter ska lämnas tas bort. Även bestämmelser om tidsfristernas minsta längd samt bestämmelser om konsulenter för fastighetstaxering tas bort. Detta innebär att 18 kap. 23 § FTL utgår helt.

I 18 kap. 15 § FTL anges att den som förelagts att lämna allmän eller förenklad fastighetsdeklaration och annan uppgift eller upplysning till ledning för sin egen taxering ska lämna dessa inom den tid som anges i föreläggandet. Deklaration behöver dock inte lämnas tidigare än vad som hade varit fallet om föreläggande inte lämnats.

Enligt 18 kap. 23 § FTL ska den som förelagts att lämna fastighetsdeklaration eller annan uppgift göra det inom viss efter omständigheterna lämpad tid om minst fem dagar efter mottagandet. Vidare anges att deklaration eller annan uppgift ska lämnas till den som utfärdat föreläggandet. Det uppges därför i paragrafen att föreläggandet ska innehålla uppgift om postadress för den som utfärdat föreläggandet. Bakgrunden till detta framgår av paragrafens andra stycke samt av 18 kap. 22 § FTL, nämligen att konsulent för fastighetstaxering får utfärda vissa förelägganden och ta emot uppgifter som lämnas myndigheten efter föreläggande. Utredningen föreslår i detta betänkande, i avsnitt 4.3.15, att bestämmelserna om konsulenter för fastighetstaxering tas bort ur FTL.

Av 26 kap. 2 § andra stycket FTL framgår att den som förelagts att lämna särskild fastighetsdeklaration ska lämna den inom den tid som anges i föreläggandet. Sluttiden får inte bestämmas till tidigare dag än tionde dagen efter mottagandet av föreläggandet och sluttiden får inte heller bestämmas till tidigare dag än den 15 februari under taxeringsåret.

När det gäller de ovan angivna lagrummen 18 kap. 15, 22 och 23 §§ samt 26 kap. 2 § FTL föreslår utredningen följande ändringar. Upplysningarna om inom vilken tid deklaration och övriga uppgifter ska lämnas tas bort. Att efterfrågat material ska lämnas inom den tid som anges i föreläggandet kan inte anses som annat än uppenbart. Något behov av att i lagstiftningen ha kvar bestämmelser om tidsfristernas minsta längd finns inte, enligt utredningen. Någon sådan motsvarighet finns inte heller i skatteförfarandelagen (2011:1244), SFL. Att Skatteverket vid föreläggande om deklaration inte ska kunna kräva att denna lämnas i förtid jämfört med ordinarie deklarationstidpunkt bör dock stå kvar i 18 kap. 15 § och 26 kap. 2 § FTL. Detta innebär att 18 kap. 23 § FTL utgår helt.



### 4.3.3 Deklarationsförslag baserat på registeruppgifter

Att det vid fastighetstaxering ansetts möjligt att ha ett förfarande där en mycket stor andel av de annars deklarationsskyldiga undantas från deklarationsskyldigheten beror på att fastighetstaxeringen är registerbaserad. Det betyder att taxeringen utgår från uppgifter som redan finns tillgängliga i Skatteverkets fastighetstaxeringsregister. Dessa uppgifter rör dessutom sådana förhållanden som inte ändras utan fastighetsägarens medverkan eller kännedom.

Avsikten med ett registerbaserat fastighetstaxeringssystem anges i förarbetena, prop. 1994/95:53, s. 76, vara besparingsmöjligheterna. Där anges bl.a. följande.

Med *registerbaserad fastighetstaxering* avses i detta sammanhang en taxering som baserar sig på uppgifter i befintliga register. Registerbaserad fastighetstaxering innebär inte att något helt nytt register måste byggas upp utan att redan befintliga register skall kunna utnyttjas mer rationellt. Komponenter skall således kunna hämtas från olika register med därav följande förenklingsvinster för både enskilda och myndigheter. Manuell hantering skall kunna undvikas i allt större utsträckning. Ett väsentligt syfte med registerbaserad fastighetstaxering är besparingsmöjligheterna. Målsättningen är att det arbete som lagts ned bl.a. inför tidigare allmänna fastighetstaxeringar skall kunna återanvändas.

Förfarandet vid registerbaserad fastighetstaxering innebär att flertalet fastighetsägare får ett förslag till fastighetstaxering där taxeringsvärdet och delvärdena redovisas liksom samtliga relevanta uppgifter/faktorer som leder fram till det slutliga taxeringsvärdet. Detta gäller såväl vid den allmänna som vid den förenklade fastighetstaxeringen.

Förfarandet med förslag till fastighetstaxering tillämpades första gången vid den allmänna fastighetstaxeringen (AFT) 1996 avseende småhus. Samma tillvägagångssätt användes därefter vid AFT 1998 avseende lantbruk och vid AFT 2000 avseende industrier. Det är således länge sedan samtliga ägare till dessa fastighetskategorier var deklarationsskyldiga. För småhus inträffade detta vid AFT 1990, för lantbruk vid AFT 1992 och för industrier vid AFT 1994. Vid den förenklade fastighetstaxeringen (FFT) 2010 avseende hyreshus tillämpade Skatteverket för första gången förslag till fastighetstaxering även för denna typ av taxeringsenhet. Det var dock bara hyreshusenheter som enbart bestod av tomtmark och bostäder, eller enbart obebyggd tomtmark, som kunde få ett förslag till fastighetstaxering. Detta var möjligt eftersom Skatteverket förtryckt genom-

snittshyran för bostäder och därmed även beräknat byggnadsvärde för bostäder. Antalet förslag till fastighetstaxering som skickades ut uppgick till knappt 38 000 stycken vilket motsvarade cirka 30 procent av samtliga hyreshusenheter.

Andelen fastighetsägare som får ett förslag till fastighetstaxering i stället för deklaration är betydande. Av landets drygt 3 miljoner taxeringsenheter utgörs drygt 75 procent, ca 2,3 miljoner, av småhusenheter, småhusenheter, och ca fem procent av industrienheter.

Vid FFT 2006 av småhusenheter fick ca 80 procent av fastighetsägarna förslag till fastighetstaxering och vid FFT 2009 var motsvarande procenttal 95 samt vid FFT 2012 var motsvarande procenttal 97. Vid FFT 2009 lämnades i 85 procent av fallen inte något påpekande på förslagen till fastighetstaxering. Vid AFT 2007 som avsåg hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter skickades förslag till fastighetstaxering ut till ca 90 procent av alla avkastningsvärderade industrienheter. De avkastningsvärderade industrienheter utgör cirka 80 procent av de industrienheter för vilka taxeringsvärde bestäms. Huvudregeln i 11 kap. 1 § FTL är att industribyggnader ska värderas med ledning av avkastningsberäkning. Byggnader som endast har begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas och liknande speciella byggnader, bensinstationsbyggnader, andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion samt byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus ska dock värderas med ledning av en produktionskostnadsberäkning.

När det gäller lantbruksenheterna erhöll 95 procent av dessa förslag till fastighetstaxering vid AFT 2011.

Av 1 kap. 2 § FTL framgår att vid fastighetstaxering ska iakttas att taxeringarna blir överensstämmande med föreskrifterna om fastighetstaxering samt likformiga och rättvisa. För att en registerbaserad fastighetstaxering ska uppfylla det kravet förutsätts att kvaliteten på Skatteverkets fastighetstaxeringsregister, FTR, är hög. Den omständigheten att en fastighetsägare som fått ett förslag till fastighetstaxering inte har någon skyldighet att lämna rättelse om de förtryckta uppgifterna är felaktiga medför en risk för att kvaliteten på uppgifterna i FTR blir allt lägre med tiden.

*Undersökningar av kvaliteten på registeruppgifterna*

I samband med den allmänna fastighetstaxeringen avseende småhus 1996, AFT 1996, genomfördes en särskild kontroll kallad ÅSA/AFT-96. De förslag till fastighetstaxering som skickades ut baserades på registeruppgifter från den allmänna fastighetstaxeringen 1990. Resultatet av undersökningen visade att registerkvaliteten i Skatteverkets fastighetstaxeringsregister, FTR, var hög. Senare genomförda undersökningar av en på registeruppgifter vid fastighetstaxering visar att den har sjunkit sedan införandet av den registerbaserade taxeringen, dvs. sedan AFT 1996.

Skatteverket har genomfört en undersökning genom att jämföra redovisade egenskaper i mäklarannonser med FTR. Kartläggningen har varit inriktad på småhus. Analysen av undersökningsresultatet visar att det finns betydande differenser mellan egenskapsuppgifter i FTR och uppgifterna i mäklarannonserna, framförallt i fråga om standard och areor, Skatteverkets rapport den 28 januari 2008 *Slutrapport – Gemensam riksplaninsats år 2007 avseende underhålla ortsprisregistret*. Det har dock inte i det här sammanhanget klarlagts om det är mäklarnas annonser eller Skatteverkets registeruppgifter som inte stämmer. Sämre registerkvalitet medför att den registerbaserade taxeringens legitimitet i viss mån kan ifrågasättas.

Utöver Skatteverkets undersökningar finns bl.a. en kandidatuppsats av Max Wentzel (Karlstads universitet, Fakulteten för Ekonomi, Kommunikation och IT) från maj 2010 där småhusfastigheter studerats och jämförts med data som lämnats vid fastighetstaxering. Syftet med uppsatsen var att undersöka vilken kvalitet värdefaktorerna håller, dvs. deras riktighet. Författaren drar slutsatsen att värdefaktorerna, med undantag av värdefaktorn standard, håller god kvalitet och därmed har en hög grad av riktighet.

#### 4.3.3.1 Ändringsskyldighet

**Utredningens förslag:** Fastighetsägare som fått förslag till fastighetstaxering ska vara skyldig att lämna rättelse i de fall de förtryckta uppgifterna i förslaget inte stämmer. Förslaget föranleder ändringar i 18 kap. 1 och 6 §§ FTL.

Enligt nuvarande ordning är majoriteten av de fastighetsägare som innehar småhusenheter, industrienheter och lantbruksenheter inte skyldiga att lämna någon deklaration eller på annat sätt meddela ändringar om förslaget till fastighetstaxering som Skatteverket skickar dem inte är korrekt. Dessa fastighetsägare har i stället en frivillig möjlighet att lämna påpekanden med anledning av förslaget till fastighetstaxering.

När det gäller den stora gruppen småhusenheter tas riktvärdeangivelserna fram genom analyser av ett stort antal representativa köp och dessa fastigheters egenskapsdata i Skatteverkets fastighetstaxeringsregister (FTR). Om dessa fastigheters egenskapsuppgifter i registren inte är korrekta utan i stället visar på sämre beskaffenhet än den verkliga leder detta till att riktvärdeangivelserna blir för höga. Det medför i sin tur att taxeringsvärdena för fastigheter med korrekta egenskapsuppgifter också blir för höga, vilket drabbar de fastighetsägare som varit måna om att lämna korrekta uppgifter om sin fastighet.

För att en registerbaserad fastighetstaxering ska uppfylla och upprätthålla kraven på likformig och rättvis taxering enligt 1 kap. 2 § FTL är kvaliteten på de egenskapsuppgifter för fastigheterna som anges i FTR av avgörande betydelse. Den omständigheten att en fastighetsägare som får förslag till fastighetstaxering inte har någon skyldighet att rätta felaktigheter i de förtryckta uppgifterna medför en risk för att kvaliteten i FTR försämras. Detta kan leda till att de fastighetsägare som lämnar korrekta uppgifter om sina fastigheter kan få för höga taxeringsvärden i förhållande till dem som avstår från att korrigera uppgifterna.

Med hänsyn till kravet på likformig och rättvis taxering är det inte tillfredsställande att uppgiftslämnandet endast bygger på frivillighet för den stora grupp av fastighetsägare som får förslag till fastighetstaxering. En grundläggande förutsättning för att den registerbaserade fastighetstaxeringen fortsättningsvis ska upplevas trovärdig är att en ändringsskyldighet införs för dessa fastighetsägare. Det kan också ses som ett berättigat krav från de fastighetsägare som lämnar korrekta uppgifter om sina fastigheter att en sådan skyldighet införs i FTL.

Redan när den registerbaserade fastighetstaxeringen infördes och den generella deklarationsskyldigheten upphörde för en stor grupp fastighetsägare hade man uppmärksammat problemet och insåg att det visserligen fanns en risk för att enstaka fastighetsägare skulle få sina fastigheter för lågt taxerade för att de inte rättat felaktiga

uppgifter som var till fördel för dem. Den nackdelen ansågs uppvägas av de fördelar som det förenklade förfarandet innebar och fastighetsägarens primära ansvar för uppgifterna kvarstod, prop. 1994/95:53, s. 79 f.

På senare år har flera förändringar skett i hur uttaget av fastighetsskatt för småhus, vilket även omfattar småhus på lantbruksenheter, förhåller sig till fastighetens taxeringsvärde. Det kan dock konstateras att kopplingen mellan det taxeringsvärde som beslutas för en småhusenhet och uttaget av fastighetsskatt historiskt sett inte har utgjort något incitament för fastighetsägare som fått förslag till fastighetstaxering att frivilligt påtala ändringar till förslaget om dessa inneburit ett höjt taxeringsvärde.

Registerkvaliteten och därmed också kvaliteten på åsatta taxeringsvärden, skulle sannolikt förbättras avsevärt om det i FTL införs en skyldighet för fastighetsägaren att rätta felaktiga uppgifter i ett förslag till fastighetstaxering. Om en sådan skyldighet införs medför detta en rationellare taxering och minskad administration, utan att kvaliteten på taxeringen äventyras. Huvudskälet är att kvaliteten på taxeringen ökar när uppgifterna i fastighetstaxeringsregistret uppdateras genom fastighetsägarnas medverkan genom nu föreslagna ändringsskyldighet. Detta innebär att Skatteverket får korrekta registeruppgifter och fastighetsägarna får mer likformiga och rättvisa taxeringar. Vidare underlättas nivåläggningen vid förberedelsearbetet.

Utredningen föreslår således att om de förtryckta uppgifterna i förslaget till fastighetstaxering innehåller felaktigheter ska fastighetsägaren vara skyldig att lämna påpekanden med rättade uppgifter, dvs. fastighetsägaren ska vara skyldig att göra de rättelser och tillägg som behövs i förslaget för att de förtryckta uppgifterna ska bli korrekta. Påpekanden med dessa ändringar ska lämnas till Skatteverket senast samma datum fastighetsdeklaration ska vara inlämnad, dvs. den 15 februari taxeringsåret om de ändringar avseende tidpunkter för fastighetstaxeringen som utredningen föreslår i betänkandet (se avsnitt 4.3.7) genomförs.

Rättelseskyldigheten bör begränsas till sådana förtryckta uppgifter som avser fastighetens egenskaper och som fastighetsägaren har egen kunskap om. Däremot bör inte sådana påpekanden som avser t.ex. ett förtydligande eller ett yrkande eller någon övrig upplysning som inte framgår av formuläret men som kan ha betydelse för taxeringen anses som rättelse av förtryckta uppgifter.

En förtryckt genomsnittshyra som föreslås av Skatteverket bör inte anses som en sådan uppgift som ska omfattas av rättelseskyldigheten.

#### 4.3.3.2 Ansvar för förtryckta uppgifter vid tyst godkännande

**Utredningens förslag:** Om fastighetsägaren genom tyst godkännande inte lämnar rättelse eller påpekanden på förslaget, ska fastighetsägaren anses ha lämnat de förtryckta uppgifterna till ledning för taxeringen.

Förutom skyldigheten att genom påpekanden rätta felaktigheter i förslag till fastighetstaxering föreslår utredningen även att fastighetsägare som inte lämnar påpekanden till förslag till fastighetstaxering ska anses själv ha lämnat de förtryckta uppgifterna som framgår av förslaget till fastighetstaxering.

Ett förfarande där fastighetsägaren är skyldig att göra rättelser och om så inte sker själv kommer anses ha lämnat de förtryckta uppgifterna liknar vad som vanligen betecknas som s.k. tyst godkännande. Tyst godkännande vid inkomsttaxeringen utreddes av Skatteförfarandeutredningen i delbetänkandet *Tyst godkännande – ett nytt sätt att deklarerat*, SOU 2006:89. I slutbetänkandet, *Skatteförfarandet* SOU 2009:58 del 3, s. 1036, definierade Skatteförfarandeutredningen innebörden av deklarationsskyldighet enligt följande. Med deklarationsskyldighet för inkomst avses skyldigheten att lämna eller godkänna de uppgifter som behövs för att Skatteverket ska kunna bestämma underlag för att ta ut skatt enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (IL). Skillnaden i förhållande till den definitionen och vad utredningen nu föreslår om ändringsskyldighet och ansvar för de förtryckta uppgifterna avseende förslag till fastighetstaxering kan vid en första granskning tyckas vara enbart semantisk. Motivet för att införa en ändringsskyldighet i samband med förslag till fastighetstaxering är att underlaget vid det förberedelsearbete som föregår varje allmän och förenklad fastighetstaxering ska vara korrekt. Under förutsättning att även den enskilda fastighetens registeruppgifter är korrekta ökar därmed i förlängningen Skatteverkets möjligheter att utifrån föreskrifterna om fastighetstaxering besluta om likformiga och rättvisa taxeringar. Har Skatteverket skickat ut förslag till fastighetstaxering finns redan tillräckliga uppgifter för att

verket ska kunna besluta om ett taxeringsvärde. Skyldigheten att lämna påpekanden/rättelser till förslag till fastighetstaxeringen omfattar endast en skyldighet att lämna uppgifter, inte att lämna deklARATION.

Den deklarationsfrihet som i dag omfattar de fastighetsägare som fått förslag till fastighetstaxering kommer i sak alltså att bestå, men kompletteras med en regel om s.k. tyst godkännande samt med en ändringsskyldighet om ett förslag till fastighetstaxering innehåller felaktigheter. Ändringsskyldigheten omfattar bara de uppgifter som förtryckts i förslaget till fastighetstaxering. De uppgifter som kan förväntas bli rättade om en skyldighet att göra så införs torde till största del vara sådana uppgifter som rör vad fastighetsägaren, så att säga, själv kan förfoga över, t.ex. ändrat antal standardpoäng. Detta bekräftas också delvis av de redovisade undersökningarna avseende registerkvaliteten.

Andra alternativ för att upprätthålla kvaliteten hos registeruppgifterna skulle kunna vara att minska användandet av förslag till fastighetstaxering och att fastighetsägarna därmed i större omfattning får deklarerat sina fastigheter eller att i samband med fastighetsförsäljningar införa någon form av deklARATION av de fastighetsegenskaper som ligger till grund för fastighetstaxeringen. I förhållande till dessa alternativ anser utredningen att en skyldighet för fastighetsägare att påtala felaktigheter i ett förslag till fastighetstaxering har betydligt måttligare konsekvenser såväl för fastighetsägare som för Skatteverket.

Vad den föreslagna ändringen innebär för fastighetsägarna är att de som får förslag till fastighetstaxering kommer att behöva kontrollera de förtryckta uppgifterna. Om dessa är felaktiga ska fastighetsägaren lämna påpekanden om detta, dvs. lämna uppgift om erforderliga ändringar. Detta ska göras senast den 15 februari under taxeringsåret om utredningens förslag om ändrad deklARATIONSTIDPUNKT (se avsnitt 4.3.7) genomförs. Finner fastighetsägaren vid sin kontroll att uppgifterna är korrekta behöver han eller hon inte vidta några ytterligare åtgärder utöver kontrollen, utan bekräftar uppgifterna genom sitt tysta godkännande.

Om en fastighetsägare inte lämnar påpekanden/rättelser till Skatteverket trots att förslaget till fastighetstaxering innehåller felaktigheter innebär utredningens förslag att fastighetsägaren ska anses ha lämnat oriktig uppgift till ledning för taxeringen. Saknar Skatteverket anledning att anta annat än att förslaget till fastighetstaxering som skickats till fastighetsägaren är korrekt ska Skatteverket

besluta om fastighetstaxering i enlighet med uppgifterna i förslaget. Beslutet kommer då att vila på felaktiga grunder och taxeringsvärdet kan bli felaktigt beräknat. Får Skatteverket kännedom om att beslutet är felaktigt medför den föreslagna ändringen att Skatteverket kommer att kunna ändra beslutet genom eftertaxering enligt 20 kap. 15 § FTL. Denna möjlighet saknas i dag när fastighetsägare inte har någon deklarationsskyldighet vid förslag till fastighetstaxering, se bl.a. Kammarrätten i Sundsvalls dom den 28 december 2001, mål nr 3888–3889-1999.

En fastighetsägare som fått förslag till fastighetstaxering kommer aldrig att kunna påföras förseningsavgift enligt 18 kap. 42 § FTL. Detta gäller oavsett om uppgifterna i förslaget till fastighetstaxering är korrekta eller inte och oavsett om påpekanden lämnas eller inte. Förseningsavgiften kan nämligen endast påföras dem som är skyldiga att lämna deklARATION. Om påpekanden med anledning av förslag till fastighetstaxering inkommer efter den 15 februari taxeringsåret men innan Skatteverket har fattat grundläggande beslut får det ses som en komplettering av uppgifter vid taxeringen. Det förhållandet att fastighetsägaren kan komma att anses ha lämnat oriktig uppgift genom sin underlåtenhet att lämna rättade uppgifter kan inte heller medföra något skattetillägg eftersom skattetillägg inte finns inom fastighetstaxeringen.

Om Skatteverket har anledning att anta att fastighetsägare inte fått ett utskickat förslag till fastighetstaxering, t.ex. på grund av att det kommit i retur, bör Skatteverket ändå få besluta om taxering i enlighet med uppgifterna i förslaget till fastighetstaxering. Det är möjligt att ha en sådan ordning eftersom fastighetsägaren då inte riskerar att påföras förseningsavgift och inte heller skattetillägg. När fastighetsägaren får beslutet om fastighetstaxering har han eller hon också möjlighet att under lång tid begära omprövning om det visar sig att beslutet inte är korrekt.

Enligt utredningens mening är det inte fråga om några komplicerade eller omfattande uppgifter som fastighetsägaren behöver kontrollera och eventuellt rätta i samband med att förslag till fastighetstaxering har skickats ut av Skatteverket. Det är i övrigt så att de uppgifter som efterfrågas vid fastighetstaxering och som återfinns i förslag till fastighetstaxering är sådana uppgifter som aktuell fastighetsägare eller tidigare fastighetsägare själv lämnat till Skatteverket. Några uppgifter från tredje man tillförs inte inför förtryckningen vid fastighetstaxering. De materiella förändringar som utredningen i övrigt föreslår i betänkandet medför också att det vid taxeringen



kommer att vara stabilare uppgifter som efterfrågas och färre ändringar som fastighetsägaren behöver göra.

En konsekvens av införandet av ändringsskyldighet är en förbättrad kvalitet på Skatteverkets fastighetstaxeringsregister, FTR. Uppgifter från FTR levereras till en mängd aktörer i samhället. Det är därför av stor vikt att uppgifterna är korrekta och relevanta. Är registeruppgifterna korrekta och relevanta ökar kvaliteten på beslutade taxeringsvärden. Uppgifterna i FTR är en av parametrarna till förberedelsearbetet och uppgifterna ligger även till grund för att en likformig och rättvis taxering kan ske. Införandet av ändringsskyldighet innebär även en möjlighet för Skatteverket att rätta felaktigheter efter den ettåriga tidsfristen för omprövning till nackdel för fastighetsägaren (eftertaxering), något som inte finns i dag.

#### 4.3.4 Undertecknande

**Utredningens förslag:** En ny bestämmelse införs i 18 kap. 1 a § FTL om att uppgifter i fastighetsdeklaration och påpekanden med anledning av förslag till fastighetstaxering ska undertecknas av fastighetsägare.

Det är först i 18 kap. 42 § FTL som det indirekt av lagstiftningen framgår att allmän och förenklad fastighetsdeklaration ska vara undertecknad. Av 26 kap. 4 § FTL framgår på motsvarande sätt att även en särskild fastighetsdeklaration ska vara undertecknad. I 38 kap. 2 § SFL anges att uppgifter i bl.a. deklaration ska undertecknas.

Bestämmelsen i SFL ersatte de bestämmelser som fanns i 4 kap. 3 § lagen (2001:1227) om självdeklaration och kontrolluppgifter och 10 kap. 25 § andra och tredje styckena skattebetalningslagen (1997:483) (SBL) där det angavs att deklaration skulle undertecknas. I förarbetena till den lagstiftningen, prop. 2001/02:25, s. 85 f., gjordes jämförelsen att det i fråga om elektroniska deklarationer föreskrevs att dessa skulle kunna verifieras till innehåll och utställare genom visst tekniskt förfarande vilket innebar att de skulle vara försedda med en elektronisk signatur som kunde jämföras med att den skulle vara underskriven. För att få en enhetlig reglering oberoende av bl.a. sättet för att lämna deklaration, borde kravet vara att deklarationen skulle vara egenhändigt undertecknad. Vidare anfördes att underskriften hade stor betydelse för straffansvaret. Kravet

på att deklARATIONEN skulle vara underskriven ansågs därför vara ett sådant formkrav som borde framgå av lag.

När det gäller fastighetstaxering gör sig frågor om straffansvar inte gällande på samma sätt som vid till exempel inkomstdeklaration. Utredningen anser ändå att formkravet på undertecknade uppgifter i deklaration uttryckligen bör anges i FTL. Ett undertecknande, oavsett med vilken teknik, identifierar den som har lämnat deklARATIONEN och säkerställer det undertecknades äkthet samt har bevisverkan, prop. 2010/11:165, s. 346. En sådan bestämmelse bör tas in i 18 kap. 1 a § FTL.

I 20 kap. 10 § FTL anges att om en begäran om omprövning inte är egenhändigt undertecknad av fastighetsägaren eller hans ombud, får Skatteverket utfärda föreläggande om att undertecknande ska ske med påföljd att omprövning annars inte görs. Med hänsyn till önskemål om en teknikneutral lagstiftning föreslår utredningen också att begreppet egenhändigt ska utgå. Med egenhändigt undertecknande får förstås underskrift med penna på papper. Att ha kvar ett krav på egenhändigt undertecknande skulle kunna hindra en framtida utveckling där det t.ex. kan bli möjligt med elektronisk signatur på en begäran om omprövning.

#### 4.3.5 Behörig ställföreträdare

**Utredningens förslag:** Uppräkningen av vem som i olika sammanhang är att anse som behörig ställföreträdare i 18 kap. 2 § FTL tas bort och begreppet behörig ställföreträdare ska i stället användas i FTL. Förslag till fastighetstaxering kan även undertecknas av behörig ställföreträdare. En bestämmelse om att en dödsbodelägare får agera som ombud för ett dödsbo införs i 18 kap. 2 § FTL.

En viktig fråga är vem som ska underteckna en deklaration. I 18 kap. 2 § FTL specificeras vem som ska lämna deklaration för omyndig, för den som förordnats god man eller förvaltare, för dödsbo, för juridiska personer och juridiska personer som inte längre består. En likartad bestämmelse fanns tidigare i 19 kap. 1 § lagen (2001:1227) om självdeklarationer och kontrolluppgifter (LSK) till vilken hänvisades i 7 kap. 3 § taxeringslagen (1990:324) (TL) och 23 kap. 5 § SBL.

Någon bestämmelse motsvarande 19 kap. 1 § LSK infördes inte i SFL. I SFL används i 4 kap. 1 § och 38 kap. 3 § i stället begreppen behörig företrädare och behörig ställföreträdare. Anledningen till att 19 kap. 1 § LSK inte fick någon motsvarighet i SFL angavs i betänkandet, SOU 2009:58, s. 892, vara att avsikten med dessa bestämmelser inte varit att förändra de allmänna behörighetsreglerna som fanns i annan lagstiftning och att bestämmelsen därmed inte behövdes. Förändringen, att endast hänvisa till behörig ställföreträdare, innebar att de regler om rättslig handlingsförmåga som fanns i annan lagstiftning blev avgörande även på skatteförfarandeområdet.

I SFL infördes däremot en bestämmelse i 38 kap. 4 § andra stycket 3, enligt vilken dödsbodelägare med stöd av fullmakt skulle få underteckna dödsboets deklARATIONER. I 19 kap. 1 § 3 LSK hade angetts bl.a. att skyldigheten att lämna uppgifter enligt lagen skulle för dödsbo fullgöras av en sådan dödsbodelägare, testamentsexekutor eller boutredningsman som ska förvalta den dödes tillgångar. Detta motsvarade vad som nu anges i 18 kap. 2 § 3 FTL.

I 18 kap. 1 § första stycket ärvdabalken anges att om inte särskild dödsboförvaltning har anordnats ska dödsbodelägarna gemensamt förvalta den dödes egendom och företräda dödsboet. Lydelsen i 19 kap. 1 § 3 LSK ansågs i förarbetena till SFL, prop. 2010/11:165, s. 315, ge intryck av att en av flera dödsbodelägare på egen hand kunde fullgöra dödsboets uppgiftsskyldigheter och att bestämmelsen därmed fått en lydelse som kunde tolkas på annat sätt än ärvdabalkens regler. Det ansågs att utgångspunkten även i skatteförfarandet måste vara att dödsbodelägarna gemensamt företräder dödsboet så som anges i ärvdabalken.

Även om systemet med deklarationsombud utvidgades i och med införandet av SFL gjordes bedömningen att ett enklare ombudsförfarande borde gälla för dödsbon. Bestämmelsen om att en av dödsbodelägarna med stöd av fullmakt skulle få underteckna dödsboets deklARATIONER infördes därför. Det anfördes i förarbetena, prop. 2010/11:165, s. 316, att eftersom endast dödsbodelägare kunde komma ifråga som ombud behövdes inte något godkännande eller andra åtgärder från Skatteverkets sida. De bestämmelser som finns i 4 kap. 1 och 2 §§ SFL om företrädare ansågs också tillämpliga vilket innebar att de uppgifter som dödsboets ombud lämnade skulle anses lämnade av dödsboet och Skatteverket behövde inte undersöka om den som undertecknat ett dödsbos deklARATION var behörig, utan uppgifterna ansågs lämnade av dödsboet om det inte

vid granskning var uppenbart att den som lämnat uppgifterna saknat behörighet.

Utredningen föreslår, med hänvisning till vad som anfördes i samband med införandet av SFL, att den uppräknade av vem som i olika sammanhang är att anse som behörig ställföreträdare i 18 kap. 2 § FTL tas bort och att begreppet behörig ställföreträdare används i stället i FTL. I samband med en ny bestämmelse i 18 kap. 1 a § om att uppgifter i fastighetsdeklaration och påpekanden ska under-tecknas av fastighetsägare ska därför också anges att detta även kan göras av behörig ställföreträdare. Vidare föreslår utredningen att en bestämmelse motsvarande 38 kap. 4 § andra stycket 3 SFL om att en dödsbodelägare får agera som ombud för ett dödsbo införs i FTL. Denna bestämmelse bör tas in som en ny bestämmelse i 18 kap. 2 § FTL.

Enligt 37 kap. 3 § SFL har Skatteverket möjlighet att förelägga dödsbodelägare som lämnat deklaration eller uppgift genom ombud för dödsboet att personligen eller genom behörig ställföreträdare bekräfta eller komplettera lämnade eller godkända uppgifter. Av specialmotiveringen till bestämmelsen, prop. 2010/11:165, s. 849, framgår att ett sådant föreläggande innebär att samtliga dödsbodelägare ska bekräfta eller komplettera lämnade uppgifter (18 kap. 1 § ärvdabalken). Utredningen anser att detta även bör gälla vid fastighetstaxering och föreslår därför en bestämmelse av motsvarande innebörd som ersätter 18 kap. 23 § FTL som utredningen föreslagit tas bort.

I 4 kap. 1 § SFL finns en huvudregel i fråga om uppgifter som har lämnats för någon annans räkning. Den bestämmelsen säger att om en deklaration eller någon annan uppgift har lämnats av en behörig företrädare, anses uppgiften ha lämnats av den som företräds. Av förarbetena till SFL, prop. 2010/11:165, s. 316 f., framgår att detta egentligen är en kodifiering av vad som tidigare varit gällande generellt på skatteområdet men inte framgått någon annan stans än i 3 § första stycket lagen (2005:1117) om deklara-tionsombud. Eftersom bestämmelsen innebär att det är den uppgiftsskyldige och inte företrädaren som ansvarar för att lämnade uppgifter är lämnade i rätt tid och är korrekta och som, om så inte är fallet, kan drabbas av bland annat förseningsavgift ansågs att det var av central betydelse att detta framgick av lagen.

I 4 kap. 2 § SFL finns en presumptionsregel som anger att om en deklaration eller någon annan uppgift har lämnats för en juridisk person, anses uppgiften ha lämnats av den juridiska personen, om det

inte är uppenbart att uppgiftslämnaren saknade behörighet att företräda den juridiska personen. Av ett förarbetsuttalande i samband med att förseningsavgift infördes i FTL, prop. 1993/94: 1, s. 70, framgår att det även vid fastighetstaxeringen finns en presumtion med innebörd att det bör presumeras att den som lämnar en uppgift för juridisk persons räkning också ska anses ha haft behörighet att göra detta.

Utredningen föreslår att bestämmelser motsvarande vad som återfinns i 4 kap. 1 och 2 §§ SFL förs in i FTL, lämpligen som 18 kap. 1 b och 1 c §§.

#### 4.3.6 Deklarationsombud

**Utredningens förslag:** I 18 kap. 23 § FTL förs en ny regel in enligt vilken Skatteverket får förelägga den som har lämnat deklaration genom ett deklarationsombud att personligen eller genom behörig ställföreträdare bekräfta eller komplettera lämnade eller godkända uppgifter.

I FTL gäller från och med den 1 april 2012 en bestämmelse i 18 kap. 2 a § enligt vilken systemet med deklarationsombud som finns i SFL även omfattar uppgifter som lämnas vid fastighetstaxeringen. Genom hänvisningen i 26 kap. 3 § FTL gäller bestämmelsen om deklarationsombud även vid särskild fastighetstaxering. Bestämmelsen i 18 kap. 2 a § FTL hänvisar bl.a. till de bestämmelser om deklarationsombud som finns i 6 kap. 4–8 §§ SFL. Den hänvisningen innebär vid fastighetstaxeringen bl.a. att bara fysiska personer kan vara deklarationsombud, deklarationsombudet ska vara godkänt av Skatteverket, om flera fysiska eller juridiska personer gemensamt äger en fastighet har de möjlighet att utse ett och samma deklarationsombud, deklarationsombudet får bara lämna elektroniska deklARATIONER och uppgifter, deklarationsombudet får begära anstånd med att lämna fastighetsdeklaration, och deklarationsombudet får ta del av de uppgifter rörande fastighetstaxeringen som fastighetsägaren själv har direktåtkomst till.

De förslag till ändringar som utredningen lämnar på grund av införandet av SFL medför att flera av de hänvisningar som för närvarande görs i bestämmelsen om deklarationsombud kan tas bort då dessa bestämmelser, enligt vad utredningen föreslår, får sin mot-

svarighet i FTL. Utredningen föreslår dock att ett förtydligande tas in i bestämmelsen i 18 kap. 2 a § FTL. Förtydligandet rör förhållandet att bara ett deklarationsombud ska få utses om en fastighet ägs av flera delägare. Anledningen till att utredningen ser ett behov av detta är att det inte kan bli aktuellt i samband med t.ex. inkomstbeskattningen att flera skulle vara deklarationsskyldiga till samma deklaration, vilket inom fastighetstaxeringen inte alls är ovanligt. Det är inte heller önskvärt att flera fastighetsdeklarationer lämnas till Skatteverket.

Enligt 37 kap. 3 § SFL får Skatteverket förelägga den som har lämnat deklaration genom ett deklarationsombud att personligen eller genom behörig ställföreträdare bekräfta eller komplettera lämnade eller godkända uppgifter. Av specialmotiveringen till paragrafen, prop. 2010/11:165, s. 849, framgår att den ersätter 7 § lagen (2005:1117) om deklarationsombud och hänvisning görs till förarbetena, prop. 2005/06:31, s. 44. Där anges bl.a. att möjligheten att förelägga den deklarationsskyldige att medverka personligen är en lämplig kompensering åtgärd när det finns behov av att närmare knyta de av deklarationsombudet lämnade uppgifterna till den deklarationsskyldige. Det kan t.ex. bli aktuellt om det skulle visa sig att deklarerationer som lämnas av ett visst deklarationsombud i stor utsträckning innehåller brister eller felaktigheter.

Utredningen föreslår att det i FTL förs in en bestämmelse motsvarande vad som anges i 37 kap. 3 § SFL. Detta görs lämpligen så att en ny paragraf med denna innebörd ersätter den nuvarande 18 kap. 23 § FTL som utredningen föreslagit tas bort.

#### 4.3.7 Ändrad deklarationstidpunkt

**Utredningens förslag:** Deklarationstidpunkten flyttas till den 15 februari det år fastighetstaxering sker (taxeringsåret).

Fastighetstaxering ska enligt 1 kap. 6 § FTL ske på grundval av fastighets användning och beskaffenhet vid taxeringsårets ingång. Detta kallas beskaffenhetstidpunkten och är alltså den 1 januari det år fastighetstaxeringen sker. Enligt 18 kap. 9 § FTL ska dock allmän och förenklad fastighetsdeklaration, som ska lämnas utan föreläggande, liksom påpekanden med anledning av förslag till fastighetstaxering lämnas senast den 1 november året före det år då den all-

männa eller förenklade fastighetstaxeringen äger rum. Deklaration och påpekanden ska således ske före den tidpunkt som fastighetens beskaffenhet och användning ska spegla.

Efter ansökan om anstånd, enligt 18 kap. 9 a § FTL, kan deklARATIONSTIDPUNKTEN flyttas fram. Anstånd får dock inte utan att det finns synnerliga skäl medges längre än till utgången av februari månad under taxeringsåret.

Vid särskild fastighetstaxering finns inte någon generell deklARATIONSSKYLDIGHET. Av 26 kap. 1 § första stycket FTL framgår emellertid att den som vid årets ingång var ägare till fastighet får lämna särskild fastighetsdeklaration rörande fastigheten. Av andra stycket framgår att deklARATION med tillhörande handlingar i sådana fall ska lämnas till Skatteverket senast den 15 februari under taxeringsåret. Enligt 26 kap. 2 § första stycket FTL är den som vid årets ingång var ägare till en fastighet skyldig att efter föreläggande lämna särskild fastighetsdeklaration. Av andra stycket framgår att sluttiden för att lämna sådan särskild deklARATION med tillhörande handlingar inte får bestämmas till tidigare dag än den 15 februari under taxeringsåret.

Enligt 20 kap. 2 § FTL ska Skatteverket senast den 15 juni under taxeringsåret meddela grundläggande beslut om taxering av fastighet. Senast den 30 juni under taxeringsåret ska Skatteverket, enligt 20 kap. 5 a § FTL, underrätta fastighetsägare om bland annat innehållet i beslut om fastighetstaxering. Av 28 kap. 4 § FTL framgår beträffande särskild fastighetstaxering att Skatteverket också senast den 30 juni under taxeringsåret ska underrätta den som var ägare till fastighet vid ingången av året om bland annat innehållet i Skatteverkets beslut om ny taxering eller om Skatteverket, efter framställan från fastighetsägare, beslutat att ny taxering inte ska ske.

I samband med den organisatoriska omläggningen av taxeringsförfarandet tidigare lades deklARATIONSTIDPUNKTEN från den 1 december under året före taxeringsåret till den 1 november. En av anledningarna till detta var att det vid genomförda allmänna fastighetstaxeringar från och med 1988 visat sig att tiden för arbetet var knapp samt att arbetet kolliderade med övrigt arbete inom skatteförvaltningen, prop. 1993/94:1, s. 61. Sedan tidigare ligger deklARATIONSTIDPUNKTEN har administrativa förändringar skett i såväl fastighetstaxeringsarbetet som inkomsttaxeringsarbetet. Skatteverkets verksamhet avseende fastighetstaxeringen har omorganiserats och centraliserats. I dag fördelas dessutom fastighetstaxeringen på olika år avseende

de olika taxeringsenheterna såsom småhus, hyreshus, lantbruk, industrier m.fl.

Den nuvarande deklarationstidpunkten innebär att Skatteverket begär in information om hur förhållandena på fastigheten ser ut vid en tidpunkt som infaller två månader efter deklarationstidpunkten. Detta innebär ofta problem för fastighetsägarna att lämna korrekta uppgifter om sin fastighet. Vidare är, enligt 18 kap. 10 § FTL, såväl den förutvarande som den nya fastighetsägaren skyldig att meddela om överlåtelse av fastigheten har skett mellan deklarationstidpunkten och beskaffenhetsstidpunkten.

För Skatteverkets del medför den nuvarande deklarationstidpunkten merarbete avseende extra registrering och utskick av deklARATIONER som måste ske på grund av de ägarändringar som har skett mellan tidpunkten för uttag av deklARATIONER och fram till beskaffenhetsstidpunkten samt en viss tid därefter. För småhusenheter uppgick antalet sådana ägarändringar avseende den förenklade fastighetstaxeringen år 2009 till 28 000 stycken som Skatteverket måste hantera manuellt.

Med hänsyn till vad som angetts ovan bör, enligt utredningen, en ny deklarationstidpunkt införas och den bör ligga så nära beskaffenhetsstidpunkten som möjligt. Utredningen föreslår att deklarationstidpunkten ska vara den 15 februari under taxeringsåret. Deklarationsutskick kan då ske efter årsskiftet och det blir möjligt för Skatteverket att hålla en hög och jämn servicenivå från deklARATIONER utskick till sista inlämningsdag. En ändrad deklarationstidpunkt skapar dessutom möjlighet för Skatteverket att beakta fler uppgifter om ändringar såsom ägarändringar, fastighetsbildning och bygglov m.m. innan förtryckning sker av deklARATIONER blanketter och förslag till fastighetstaxering. Skatteverket kommer på så sätt inte att behöva göra lika många manuella registreringar som tidigare. Ändras deklarationstidpunkten till den 15 februari under taxeringsåret innebär det att Skatteverket kan förtrycka deklARATIONER och förslag till fastighetstaxering i november/början av december i stället för som nu i slutet av augusti.

När det gäller förslag till fastighetstaxering har utredningen i avsnitt 4.3.3.1 föreslagit att det ska införas en skyldighet för fastighetsägare att rätta dessa i den mån de är felaktiga.

Med hänsyn till den omorganisation av fastighetstaxeringen som skett inom Skatteverket bör, enligt utredningens uppfattning, hela taxeringsperioden ändras. Utredningen föreslår att sista beslutsdatum för Skatteverket att meddela grundläggande beslut om fastig-



hetstaxering ändras till den 15 oktober under taxeringsåret och sista dag för att underrätta fastighetsägaren om beslutet ändras till den 31 oktober. Skatteverkets målsättning bör dock vara att det stora flertalet fastighetsägare ska ha underrättats om sina beslut senast den 30 juni, men för de mer komplicerade ärendena kan Skatteverket behöva mer tid för utredning. Ett senarelagt sista beslutsdatum behöver på så sätt inte innebära någon försämring för det stora flertalet fastighetsägare.

Föreslagna förändringar påverkar vidare förberedelsearbetet och en viss förskjutning av arbetet kommer att ske. Vid en förskjutning av förberedelsearbetet kan ytterligare tid läggas på kvalitetssäkring av provvärderingen vilket gynnar fastighetsägarna genom en rättvisare taxering. En ändrad deklarationstidpunkt ger dessutom möjlighet att flytta fram den tidpunkt som ligger till grund för att bestämma marknadsvärdet. För närvarande bestäms marknadsvärdet med utgångspunkt i det genomsnittliga prisläget under andra året före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering sker (nivååret), 5 kap. 4 § FTL. I praktiken innebär det att det är prisläget den 1 juli 2010 som varit utgångspunkt för beräkningen av taxeringsvärdena för den förenklade fastighetstaxeringen 2012 av småhusenheter.

I 18 kap. 9 a § FTL ges, som anförts ovan, möjlighet till anstånd med att lämna fastighetsdeklaration. För att anstånd ska medges längre än till utgången av februari månad under taxeringsåret krävs synnerliga skäl. Deklarationsombud kan få tillstånd att lämna deklarationer enligt tidsplan till och med februari månad under taxeringsåret.

Flyttas deklarationstidpunkten från den 1 november året före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering äger rum till den 15 februari taxeringsåret, bör som en följd härav även utrymmet för att få anstånd ändras. Senast den 2 maj ska fysiska personer och dödsbon lämna inkomstdeklaration, enligt 32 kap. 1 § SFL. Utredningen anser det lämpligt att använda detta datum även för anstånd med att lämna allmän eller förenklad fastighetsdeklaration. Anstånd till den 2 maj taxeringsåret ska kunna medges till fastighetsägare och deklarationsombud om särskilda omständigheter föreligger. För att anstånd ska kunna medges längre tid ska som i dag krävas synnerliga skäl.

Enligt 26 kap. 1 § FTL får fastighetsägare lämna särskild fastighetsdeklaration. En sådan ska lämnas till Skatteverket senast den 15 februari under taxeringsåret. Skatteverket kan också, enligt 26 kap. 2 § FTL, förelägga fastighetsägare att lämna särskild fastighets-

deklaration. Sluttiden i ett sådant föreläggande får då inte bestämmas till tidigare datum än den 15 februari.

Det datum som anges i 26 kap. 1 och 2 §§ FTL överensstämmer med den tidpunkt som utredningen föreslagit som deklARATIONSTIDPUNKT. Utredningen har inte funnit att den ändrade deklARATIONSTIDPUNKTEN för allmän och förenklad fastighetstaxering bör förändra någon ändring när det gäller tidpunkt för särskild fastighetstaxering. Däremot uppstår den fördelen att tidpunkterna överensstämmer med varandra.

Den omständigheten att deklARATIONSTIDPUNKTEN flyttas fram har även betydelse för förberedelsearbetet inför fastighetstaxeringen. I avsnitt 4.5 redogörs för de ändringar i förberedelsearbetet som utredningen föreslår med anledning bland annat av den ändrade deklARATIONSTIDPUNKTEN.

#### 4.3.8 Beslut om fastighetstaxering

**Utredningens förslag:** Tidsangivelsen i 20 kap. 2 § första stycket FTL då Skatteverket senast ska fatta beslut, tas bort.

I 20 kap. 2 § första stycket FTL anges en senaste tidpunkt för Skatteverket att fatta grundläggande beslut om fastighetstaxering. I 20 kap. 5 a § anges en senaste tidpunkt då Skatteverket ska underrätta fastighetsägaren om innehållet i beslutet. I avsnitt 4.3.9 föreslår utredningen att denna tidpunkt ändras.

I 4 kap. 2 § TL fanns en bestämmelse om senaste tidpunkt för Skatteverket att fatta taxeringsbeslut. Någon motsvarande bestämmelse fanns inte i SBL. Men i 11 kap. 15 § SBL fanns en bestämmelse om när besked om slutlig skatt senast skulle skickas till den skattskyldige. I den nya SFL som ersatt bl.a. TL och SBL, föreslog regeringen inte någon bestämmelse om när beslut senast måste vara fattade, prop. 2010/11:165, s. 503. Däremot finns en bestämmelse om senaste tidpunkt för att skicka besked om den slutliga skatten i 56 kap. 10 § SFL.

Utredningen anser att det även i FTL är tillräckligt med en bestämmelse om senaste tidpunkt för underrättelse om beslut om fastighetstaxering. Enligt utredningen ankommer det, liksom det gör redan i dag, på Skatteverket att fatta beslut inom en sådan tid att underrättelse kan skickas senast vid angivet datum. Utredningen

föreslår således att tidsangivelsen i 20 kap. 2 § första stycket FTL då Skatteverket senast ska fatta beslut, tas bort.

#### 4.3.9 Innehållet i underrättelse om beslut

**Utredningens förslag:** Uppgifterna om innehåll i underrättelse om grundläggande beslut om fastighetstaxering kan tas bort i 20 kap. 5 a § FTL och i stället ges i förordning.

Underrättelsetidpunkten flyttas till den 31 oktober under det år fastighetstaxering sker (taxeringsåret).

I 20 kap. 5 a § FTL anges vid vilken tidpunkt Skatteverket senast ska underrätta fastighetsägaren om det grundläggande beslutet om fastighetstaxering. Vidare anges att en sådan underrättelse ska innehålla uppgift om innehållet i beslutet, att det går att begära omprövning av beslutet och vad den ska göra som vill begära omprövning eller överklaga beslutet.

I SFL finns inte några tidsangivelser inom vilken tid beslut senast måste fattas utan endast när de senast måste skickas. Utredningen har föreslagit att samma ordning ska gälla enligt FTL. I 20 kap. 5 a § FTL finns bestämmelsen om just sådan senaste tidpunkt. Dessutom anges i bestämmelsen vad underrättelsen ska innehålla. Någon motsvarighet finns inte i SFL. I förarbetena till SFL, prop. 2010/11:165, s. 504, hänvisade regeringen till 21 § förvaltningslagen (1986:223) och angav att det av den bestämmelsen följde att en skattskyldig skulle underrättas om innehållet i ett beslut, om det inte var uppenbart obehövligt. Om beslutet gått den skattskyldige emot skulle det framgå av underrättelsen hur beslutet överklagades.

Uppgifter om innehåll, möjlighet att begära omprövning och vad som ska iakttas av den som begär omprövning eller överklagar finns således inte med i bestämmelserna om beslut i SFL. Som anges i förarbetena till SFL framgår av 21 § förvaltningslagen bl.a. att en klagande eller annan part ska underrättas om innehållet i ett beslut varigenom myndigheten avgör ärende som avser myndighetsutövning mot någon enskild. Om beslutet går parten emot och kan överklagas ska parten också underrättas om hur beslutet kan överklagas. I 20 kap. 4 och 5 §§ FTL anges dessutom vad som ska redovisas i ett beslut om fastighetstaxering. Med hänvisning härtill anser utredningen att uppgifterna om innehåll i underrättelse om grundläggande

gande beslut om fastighetstaxering kan tas bort även i FTL och i stället, såsom gäller för SFL, ges i förordning.

#### 4.3.10 Skatteverkets omprövning till fastighetsägares fördel

**Utredningens förslag:** Tidsgränsen för Skatteverket att ändra ett beslut till fastighetsägarens fördel tas bort.

Enligt 20 kap. 12 § FTL har Skatteverket möjlighet att fatta omprövningsbeslut som är till fastighetsägarens fördel före utgången av det femte året efter taxeringsåret. Även efter denna tidpunkt får Skatteverket på eget initiativ fatta omprövningsbeslut till fördel för fastighetsägaren om det är fråga om en följdändring av verkets eget beslut eller domstols dom om fastighetstaxering avseende annat år eller annan taxeringsenhet. För dessa följdändringsbeslut finns inte någon yttersta tidsgräns.

I 66 kap. 19 § SFL saknas tidsbegränsning för Skatteverket att på eget initiativ fatta beslut till fördel för den som beslutet gäller. I förarbetena, prop. 2010/11:165, s. 605–608, redogjorde regeringen för bakgrunden och skälen till detta. Såväl TL som SBL hade innehållit bestämmelser om fri omprövning till fördel på Skatteverkets initiativ fram till en bestämd tidpunkt. TL hade innehållit bestämmelser om att bestämda följdändringar var tillåtna efter denna tidpunkt, medan SBL angett att ett sådant omprövningsbeslut fick meddelas även efter den tidpunkten om det av material som var tillgängligt för Skatteverket framgick att ett beskattningsbeslut var felaktigt. Regeringen anförde i förarbetena till SFL bl.a. att det var svårt att se några problem med att Skatteverket i princip gavs fria befogenheter att på eget initiativ ompröva till fördel för den som beslutet gäller, inte minst mot bakgrund av de tämligen obegränsade befogenheter som finns enligt praxis att ompröva beslut till enskildas fördel. Någon uppräkningslista då följdändringar fick göras ansågs således inte behövas.

När det gällde frågan om det behövdes någon tidsfrist för Skatteverkets befogenhet att på eget initiativ ompröva till fördel påpekades att gallringstiderna inom Skatteverket för deklarationer och andra handlingar var anpassade till tidsfristerna för omprövning, efterbeskattning och överklagande. Här uttalade regeringen i förarbetena bl.a. att Skatteverket inte är skyldigt att på eget initiativ ompröva

beslut för perioder där det inte längre finns några handlingar och en omprövningsbefogenhet för Skatteverket utan tidsfrist kräver därför inte att deklarationer och handlingar sparas under en längre tid än i dag. Regeringen ansåg således att det bara skulle föreskrivas att Skatteverket på eget initiativ får ompröva beslut till fördel för den som beslutet gäller och att någon tidsgräns för sådana omprövning inte skulle finnas. Här gjordes dock tillägget att det inte är meningsfullt att Skatteverket initierar en omprövning om fordran att få tillbaka skatt har preskriberats.

Vidare upplystes i förarbetena om att det inte finns någon möjlighet att klaga på att Skatteverket inte initierar en omprövning till fördel, prop. 2010/11:165, s. 608. Denna bestämmelse om skatteverkets befogenhet att på eget initiativ ompröva beslut till fördel för den som beslutet angår i 66 kap. 19 § SFL gäller i likhet med 27 § förvaltningslagen (1986:223) även beslut som har vunnit laga kraft. I förarbetena till SFL angavs i det sammanhanget att enligt ordalydelsen i bestämmelsen i SFL var Skatteverket inte skyldigt att ompröva ett beslut som var uppenbart oriktigt, men i praktiken fick dock verket anses vara skyldigt att göra det och frågan om 27 § förvaltningslagen gällde vid sidan av SFL:s bestämmelser om omprövning saknade därför praktisk betydelse, prop. 2010/11:165, s. 593.

Utredningen föreslår att bestämmelsen i 20 kap. 12 § FTL ändras till att motsvara vad som anges i 66 kap. 19 § SFL. Det är vid fastighetstaxering inte alltid givet vad som är ett beslut som är till fördel för fastighetsägaren, ett sänkt taxeringsvärde kan t.ex. påverka utrymmet för att belåna fastigheten och behöver därmed inte alltid vara till fördel. Skatteverkets utrymme att på eget initiativ ompröva beslut om fastighetstaxering till fördel för fastighetsägaren kan därmed sägas vara mer osäkert än inom annan beskattningsverksamhet. Dessa omprövningsbeslut kommer därför mestadels att initieras genom fastighetsägares påpekanden eller på det sätt som nu anges i lagrummet, dvs. genom att Skatteverket eller domstol har beslutat i fråga om aktuell taxeringsenhet för annat taxeringsår eller annan taxeringsenhet. Med hänsyn till att de s.k. följdändringarna inte heller tidigare hade någon yttersta tidsgräns samt till vad som i förarbetena till SFL anfördes om när det inte längre är meningsfullt för Skatteverket att initiera en fordran är utredningens uppfattning att en sådan ändring inte medför att Skatteverkets arbetssätt vad gäller omprövning på eget initiativ kommer att ändras mot vad som nu gäller.

#### 4.3.11 Omprövning i avsaknad av eller för sen deklaration samt vid res judicata

**Utredningens förslag:** En regel införs som ger Skatteverket rätt att ompröva till den skattskyldiges nackdel fram till och med den tidpunkt som skulle motsvara femte året efter taxeringsåret vid fastighetstaxeringen vid avsaknad av eller för sen deklaration.

En regel införs som ger Skatteverket rätt att på begäran av den som beslutet gäller, ompröva en fråga som har avgjorts av förvaltningsrätt eller kammarrätt genom beslut som har fått laga kraft om beslutet avviker från rättstillämpningen i ett avgörande från Högsta förvaltningsdomstolen som har meddelats senare.

Huvudregeln för omprövning till nackdel för en fastighetsägare på initiativ av Skatteverket är att sådan inte får göras efter utgången av året efter taxeringsåret. Det framgår av 20 kap. 13 § första stycket FTL. Om fastighetsdeklaration lämnats in för sent framgår dock av paragrafens andra stycke att omprövningsbeslut som är till fastighetsägarens nackdel får meddelas efter denna tidpunkt. Den ordinarie omprövningstiden till nackdel kan alltså förlängas om deklaration lämnas för sent. Ett sådant omprövningsbeslut får meddelas inom ett år från den dag deklarationen kom in till Skatteverket, dock senast före utgången av det femte året efter taxeringsåret. Det är här fråga om omprövningsbeslut på initiativ av Skatteverket men utan att förutsättningar för eftertaxering föreligger.

Bestämmelsen har sin förebild i 4 kap. 14 § TL. I förarbetena till bestämmelsen i FTL anges att denna särregel har införts för att undvika att de som inte fullgör sin deklarationsskyldighet i rätt tid behandlas förmånligare än andra och att skattemyndigheternas reella möjligheter att ändra taxeringar till nackdel inskränks. Föredragande statsrådet ansåg att bestämmelsen behövdes även vid fastighetstaxering, prop. 1993/94:1, s. 76 f.

I SFL har, förutom språkliga ändringar, i de bestämmelser som motsvarar 4 kap. 14 § TL, nämligen 66 kap. 21 och 22 §§ bl.a. tagits in ett andra stycke i 22 §. Av det stycket framgår att om deklaration inte lämnats alls får omprövning till nackdel på initiativ av Skatteverket ske fram till och med den tidpunkt som skulle motsvara femte året efter taxeringsåret vid fastighetstaxeringen. Det har tidigare inte klart framgått om Skatteverket kunnat välja att antingen korrigera ett felaktigt beslut genom förlängd ordinär omprövning eller

genom eftertaxering vid utebliven deklaration. Av specialmotiveringen till 66 kap. 22 § SFL, prop. 2010/11:165, s. 1101 f., framgår bl.a. att grunden för att förlängd ordinär omprövning ska omfatta även utebliven deklaration är att den som inte lämnar deklaration kan hamna i bättre läge än den som lämnar deklaration.

Utredningen anser att det i 20 kap. 13 § FTL bör föras in ett tredje stycke av motsvarande innebörd som 66 kap. 22 § andra stycket SFL.

Skatteverket får inte ompröva en fråga som har avgjorts av allmän förvaltningsdomstol. Det är ett uttryck för principen om res judicata. Om den som beslutet gäller begär omprövning, får dock Skatteverket ompröva en fråga som har avgjorts av förvaltningsrätten eller kammarrätten genom ett beslut som har fått laga kraft, om beslutet avviker från rättstillämpningen i ett senare avgörande från Högsta förvaltningsdomstolen (undantag från res judicata). Denna regel finns i 66 kap. 3 § andra stycket SFL.

Bakgrunden till undantaget är att den som inte har överklagat har möjlighet att vid ändrad praxis få rättelse genom att begära omprövning, så vida inte tiden för omprövning har gått ut. För den som har överklagat och där domstolens avgörande har fått laga kraft innebär dock bestämmelsen om res judicata att det inte finns någon möjlighet att få en ny prövning. Denna omotiverade skillnad mellan den som har överklagat och fått sin fråga prövad av domstol och den som inte har överklagat var skälet till att Skatteverket gavs befogenhet att på begäran ompröva beslut av förvaltningsrätt och kammarrätt vid ny eller ändrad praxis. Syftet är alltså att den som överklagar inte ska hamna i ett sämre omprövningsläge än den som inte gör det.

Utredningen anser att det i 20 kap. 8 § FTL bör föras in ett andra stycke av motsvarande innebörd som 66 kap. 3 § andra stycket SFL.

#### 4.3.12 Tvåmånadersventilerna för omprövning och överklagande

**Utredningens förslag:** Tvåmånadersventilen för omprövning i 20 kap. 9 § FTL utformas så att den överensstämmer med ventilen för överklagande. Detta innebär att Skatteverket även vid fastighetstaxering kommer att behöva delge de beslut som fattas efter den 30 juni femte året efter det taxeringsår som beslutet avser.

I 20 kap. 9 § första stycket FTL finns en tidsfrist inom vilken fastighetsägare har möjlighet att begära omprövning av ett beslut. Begäran om omprövning ska ha kommit in före utgången av det femte året efter taxeringsåret. I bestämmelsens andra stycke finns möjlighet för fastighetsägare som fått kännedom om ett taxeringsbeslut som är till dennes nackdel efter utgången av oktober sista året under femårsfristen att även efter tidsfristens utgång begära omprövning. Fastighetsägaren har då möjlighet att komma in med en begäran om omprövning inom två månader från den dag han eller hon fått kännedom om beslutet. Med fastighetsägare bör förstås den eller de som ägde fastigheten då taxeringsbeslutet fattades (se prop. 1993/94:1, s. 109).

Motsvarande bestämmelser fanns tidigare i 4 kap. 9 § andra stycket TL och 21 kap. 4 § andra stycket SBL. I det sammanhanget kallades bestämmelserna för tvåmånadersventilen.

Det fanns i TL och SBL även en tvåmånadersventil för överklagande (6 kap. 3 § TL och 22 kap. 3 § SBL). På samma sätt finns i 21 kap. 3 § FTL en tvåmånadersventil för fastighetsägare att överklaga ett beslut om fastighetstaxering. Tvåmånadersventilen i 21 kap. 3 § FTL, som är likartad de som fanns i TL och SBL, anger att om beslutet om fastighetstaxering har meddelats efter den 30 juni femte året efter det taxeringsår som beslutet avser och fastighetsägaren har fått del av beslutet efter utgången av oktober samma år får överklagandet komma in inom två månader från den dag då han fick del av beslutet. I andra stycket av den paragrafen anges också att fastighetsägare får överklaga ett beslut om fastighetstaxering även om det inte gått honom emot. Även detta stycke hade motsvarigheter i bestämmelserna i TL och SBL.

I förarbetena till SFL förklarades att ett syfte med de långa tiderna för omprövning och överklagande var att Skatteverket inte skulle behöva delge skattskyldiga sina beslut och att tvåmånadersventilerna för omprövning och överklagande tillkommit för beslut som hade fattats sent under perioden för omprövning och överklagande. Det konstaterades vidare att tvåmånadersventilen för att begära omprövning respektive för att överklaga var olika konstruerade. Skillnaderna var att för tillämpning av tvåmånadersventilen vid omprövning krävdes att beslutet var till nackdel för den skattskyldige, vilket inte var något krav för tillämpning av tvåmånadersventilen för överklagande. Vidare tog tvåmånadersventilen för omprövning sikte på när den skattskyldige fått kännedom om beslutet medan ventilen för överklagande när denne fått del av beslutet (här föreskrevs i respektive taxeringsförordningen [1990:1236] och skattebetalningsförord-



ningen [1997:750] att beslut som meddelades efter visst datum sista året inom ordinarie tidsfrist skulle delges) samt att vid begäran om omprövning skulle den skattskyldige göra sannolikt att han eller hon inte fått kännedom om beslutet medan det vid överklagande var Skatteverket som hade bevisbördan för att ett överklagande hade kommit in för sent. Regeringen konstaterade vidare att det fanns en del svårförklarliga skillnader mellan tvåmånadersventilerna och ansåg att regelverket skulle bli både enklare att förstå och att tillämpa om ventilen för att begära omprövning utformades på samma som tvåmånadersventil för överklagande. Regeringen föreslog därför att tvåmånadersventilen för omprövning bara skulle gälla beslut som hade meddelats efter 30 juni sista åren inom ordinarie tidsfrist för överklagande och att ventilen för omprövning skulle utgå från när den som beslutet gällde fått del av detsamma. Beslut som meddelats dessförinnan skulle därmed inte längre kunna omprövas efter ordinarie tidsfrists utgång, men den som ville begära omprövning av ett sådant beslut hade dock minst sex månader på sig räknat från den dag då beslutet meddelades, prop. 2010/11:165, s. 603 f.

Utredningen föreslår att tvåmånadersventilen för omprövning i 20 kap. 9 § FTL, på motsvarande sätt som gäller i 66 kap. 8 § SFL, utformas så den överensstämmer med ventilen för överklagande. Detta innebär att Skatteverket även vid fastighetstaxering kommer att behöva delge de beslut som fattas efter den 30 juni femte året efter det taxeringsår som beslutet avser. Detta kan föreskrivas i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), FTF.

#### **4.3.13 Tvåmånadersfrist för omprövning och överklagande av vissa beslut**

I SFL, anges i 66 kap. 7 § andra stycket och 67 kap. 12 § andra stycket en tvåmånadersfrist för att begära omprövning respektive överklaga vissa beslut. I förarbetena till SFL, prop. 2010/11:165, s. 1079 respektive s. 1130, anges att tvåmånadersfristen gäller för beslut där en sexårsfrist, vilket annars är huvudregeln för begäran om omprövning och överklagande, skulle vara meningslös. Enligt 66 kap. 7 § andra stycket SFL gäller en tvåmånadersfrist för att begära omprövning av beslut om bl.a. föreläggande, vite och avvisning av en begäran om omprövning eller ett överklagande eller någon annan liknande åtgärd. Enligt 67 kap. 12 § andra stycket SFL gäller tvåmånadersfristen för att överklaga beslut bl.a. om deklara-

ombud, vite och avvisning av en begäran om omprövning eller ett överklagande eller någon annan liknande åtgärd. Att föreläggande inte räknas upp bland de beslut som omfattas av tvåmånadersfristen för överklagande beror på att föreläggande utan vite inte får överklagas enligt 67 kap. 5 § SFL. Utredningen föreslår en motsvarande bestämmelse i 21 kap. 2 § FTL. När det gäller tvåmånadersfristen för att begära omprövning eller överklaga ”en avvisning av en begäran om omprövning eller ett överklagande eller någon annan liknande åtgärd” anges i förarbetena till SFL, prop. 2010/11:165, s. 1085 och s. 1137, att det avser bl.a. beslut om att skriva av ett omprövningsärende på grund av att frågan har förfallit men att dit hör överhuvudtaget beslut som innebär att Skatteverket avslutar ett ärende utan att pröva frågan i ärendet. Tvåmånadersfristen som gäller för att begära omprövning och överklaga vissa beslut enligt SFL bör, enligt utredningen, även gälla enligt FTL. Utredningen föreslår därför att 20 kap. 9 § och 21 kap. 3 § ändras i enlighet med vad som gäller enligt SFL.

#### 4.3.14 Särskilda frågor

##### 4.3.14.1 Teknikneutral lagstiftning

**Utredningens förslag:** FTL ska vara teknikneutral på motsvarande sätt som SFL. Uttryck som ”blankett” och ”sända” tas bort och Skatteverket kan genom verkställighetsföreskrifter, inom ramen för lagens formkrav, precisera i vilken utsträckning och på vilket sätt uppgifter kan lämnas elektroniskt.

##### *Uppgiftslämnande*

I 18 kap. 3 § FTL anges att allmän och förenklad fastighetsdeklaration och förslag till fastighetstaxering ska lämnas på blankett enligt fastställt formulär. Det innebär att den deklarationsskyldige måste använda Skatteverkets deklarationsformulär för att fullgöra sin deklarationsskyldighet.

I 18 kap 3 a § FTL anges att regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer får föreskriva eller i enskilda fall medge att allmän och förenklad fastighetsdeklaration får lämnas i form av ett elektroniskt dokument. Med elektroniskt dokument avses en upp-

tagning som har gjorts med hjälp av automatiserad databehandling och vars innehåll och utställare kan verifieras genom ett visst tekniskt förfarande. I 6 kap. 3 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), FTF, finns en bestämmelse enligt vilken Skatteverket får föreskriva att allmän och förenklad fastighetsdeklaration får lämnas i form av ett elektroniskt dokument.

I 38 kap. 1 § SFL anges på motsvarande sätt som i 18 kap. 3 § FTL, att fastställda formulär ska användas för att lämna bl.a. deklara-tioner. I SFL finns dock inte några bestämmelser om elektroniskt uppgiftslämnande motsvarande bestämmelsen i 18 kap. 3 a § FTL. Sådana bestämmelser fanns tidigare i 4 kap. 4 § LSK och i flera be-stämmelser i 10 kap. SBL.

Vid införandet av SFL ansåg man att lagen borde vara teknik-neutral. Lagen skulle på så sätt vara flexibel och ge utrymme för en successiv utveckling av formerna för elektroniskt uppgiftslämnande, prop. 2010/11:165, s. 343–348. Även om regeringen i förarbetena inte kunde påstå att den rådande regleringen förhindrat utvecklingen av elektroniskt uppgiftslämnande fann de den ändå problematisk ur två aspekter. Det var dels att regleringen gav uttryck för att upp-giftslämnande på papper var huvudregeln, dels att den praktiska ut-vecklingen av förfarandet kunde leda till att lagstiftningen inte längre gav ett tydligt stöd för förfarandet. Som exempel på det sistnämnda hänvisades i förarbetena till att det inte framstod som helt självklart att förhållandet att deklaration lämnades via telefon kunde beskrivas som att den deklarationsskyldige lämnade uppgifter i form av ett elektroniskt dokument. Regeringen fann att den bästa lösningen var en teknikneutral lag utan bestämmelser om förutsättningarna för elektroniskt uppgiftslämnande. En reglering som var flexibel och gav utrymme för successiv utveckling av formerna för uppgiftsläm-nande ansågs viktigt med hänsyn till den snabba tekniska utveck-lingen. En på detta sätt teknikneutral lagstiftning förutsatte, enligt regeringen, att de formkrav som ställdes upp var utformade så att de tillät såväl elektronisk som pappersbaserad kommunikation. Bestäm-melsen om att deklaration skulle lämnas på fastställt formulär ansågs inte begränsa möjligheterna att använda elektronisk kommunikation. I förarbetena angavs vidare att Skatteverket genom verkställighets-föreskrifter inom ramen för lagens formkrav kunde precisera i vilken utsträckning och på vilket sätt uppgifter kunde lämnas elektroniskt. I SFL formulerades bestämmelserna dessutom så att uttryck som ”blankett” och ”sända” inte användes.

Enligt utredningen bör FTL, på motsvarande sätt som SFL, vara teknikneutral. Utredningen föreslår därför att formuleringarna i 18 kap. 3 § och 28 kap. 4 § ändras samt att 18 kap. 3 a § FTL utgår. Skatteverket bör genom verkställighetsföreskrifter, inom ramen för lagens formkrav precisera, i vilken utsträckning och på vilket sätt uppgifter kan lämnas elektroniskt.

### *Beslutsfattande*

I 20 kap. 2 a § FTL finns en bestämmelse om att grundläggande beslut om taxering av en fastighet får fattas genom automatisk databehandling i det fall skälen för beslutet enligt 20 § första stycket 1 förvaltningslagen (1986:223) får utelämnas. I 4 kap. 3 § FTF finns en bestämmelse om att Skatteverkets beslut om fastighetstaxering, föreläggande och förseningsavgift får sättas upp i form av ett elektroniskt dokument. Vidare anges att med ett elektroniskt dokument avses en upptagning som har gjorts med hjälp av automatiserad behandling och vars innehåll och utställare kan verifieras genom ett visst tekniskt förfarande.

I 4 kap. 2 a § TL fanns en motsvarande bestämmelse som i 20 kap. 2 a § FTL. I SFL togs dock inte in någon sådan bestämmelse. Det fanns två anledningar till detta, dels att bestämmelser om på vilket sätt Skatteverket fick fatta beslut var föreskrifter om förfarandet hos myndighet som fick ges i förordning, prop. 2010/11:165, s. 504, dels att lagstiftningen inte skulle hindra teknikutvecklingen. Regeringen gjorde bedömningen att om Skatteverket kan leverera en teknisk lösning som tillgodoser kraven på beslutsmotivering och förser beslutshandlingen med uppgift som identifierar beslutsfattaren bör s.k. elektroniska beslut kunna sättas upp i form av ett elektroniskt dokument även i de fall beslutet går den enskilde emot, prop. 2010/11:165, s. 494. Regeringen ansåg sammanfattningsvis att det fanns utrymme för ökad användning av beslut med ett IT-system som beslutsbärare. Hur besluten sattes upp var inte av avgörande betydelse. Det avgörande var i stället att beslutet uppfyllde de krav som enskilda, domstolar och myndigheter har rätt att ställa på de beslut som Skatteverket meddelar. Utgångspunkten borde, enligt regeringen, vara att beslut fick sättas upp i form av ett elektroniskt dokument om Skatteverket kunde leverera en teknisk lösning som tillgodosåg kraven på beslutsmotivering och identifierade beslutsfattare. Det behövdes enligt regeringens bedömning inte några be-

stämmelser i SFL om beslut med ett IT-system som beslutsbärare. Den reglering som kunde behövas borde utgå från de utgångspunkter som regeringen angav, prop. 2010/11:165, s. 494–497, och ges i förordning eller myndighetsföreskrifter.

Enligt utredningen bör det inte vara någon skillnad i hur beslut får fattas enligt FTL och SFL. Den teknikutveckling som sker inom Skatteverket bör kunna tas till vara även inom fastighetstaxeringen. Utredningen föreslår därför att bestämmelser om hur beslut ska fattas tas bort från lagstiftningen, på motsvarande sätt som skett i SFL.

#### 4.3.14.2 Förseningsavgift

**Utredningens förslag:** Förseningsavgiften ändras från tidigare två till en nivå, 1 000 kr, om deklaration inte lämnas in i tid. Fastighetsägare som äger del av en fastighet ansvarar solidariskt med övriga delägare för förseningsavgiften.

I 18 kap. 42 § första stycket FTL anges att om en deklarationsskyldig inte har kommit in med allmän eller förenklad fastighetsdeklaration inom föreskriven tid eller endast har lämnat en deklaration med så bristfälligt innehåll att den uppenbarligen inte är ägnad att ligga till grund för taxering ska en särskild avgift (*förseningsavgift*) om 500 kr påföras honom. I paragrafens andra stycke föreskrivs en förhöjd avgift om 2 000 kr om förseningen är betydande. Som en förenkling föreslår utredningen att förseningsavgift i en nivå ska påföras, med 1 000 kr, om deklaration inte lämnas in i tid, oavsett graden av försening.

Av 18 kap. 42 § tredje stycket framgår att förseningsavgift med anledning av att deklaration inte är behörigen undertecknad endast tas ut om deklarationen inte undertecknats inom den tid som föreskrivs i ett föreläggande.

I 18 kap. 43 § FTL finns bestämmelser om eftergift av förseningsavgift och i 18 kap. 44 § FTL anges att bestämmelserna om eftergift ska beaktas, i den mån det föranleds av vad som förekommit i ärendet eller målet om förseningsavgift, även om något yrkande om detta inte har framställts. Enligt 18 kap. 45 § FTL får förseningsavgift inte påföras sedan den deklarationsskyldige avlidit. Av 18 kap. 46 § första stycket FTL framgår att för beslut om förseningsavgift gäller i tillämpliga delar bestämmelserna om omprövning och överklagande

som finns i 20–24 kap. FTL. Vidare framgår av andra stycket att även bestämmelserna om betalning och återbetalning i 61–65 kap. SFL gäller i fråga om förseningsavgift.

Förseningsavgift kan också påföras den som förelagts att lämna särskild fastighetstaxering enligt 26 kap. 4 § FTL. Bestämmelserna i 18 kap. 43–46 §§ FTL är då tillämpliga enligt 26 kap. 4 § tredje stycket FTL.

Bestämmelserna om förseningsavgift infördes i FTL med TL som förebild och tillämpades första gången vid fastighetstaxering år 1994. Innan förseningsavgift infördes fanns i 18 kap. 41 § FTL endast straffrättsliga påföljdsbestämmelser som sanktion mot bl.a. utebliven deklaration. När det gällde frågan om vem som skulle påföras förseningsavgiften anfördes i förarbetena till bestämmelsen om förseningsavgift, prop. 1993/94:1, s. 70, att denna påförs den som är deklarationsskyldig samt att den med hänsyn till att avgiftens främsta syfte var att utgöra ett påtryckningsmedel borde den utgå med fullt belopp, det vill säga 500 kr för var och en av delägarna till en fastighet även då samtliga påförs avgiften. För en fastighet som ägs av flera personer är normalt samtliga ägare deklarationsskyldiga och i princip bör samtliga ägare påföras förseningsavgift. Förseningsavgift ska inte bara kunna påföras den av delägarna som fått deklarationsblankett. Att påföra förseningsavgift om skattemyndigheten hade godtagit en deklaration som inte hade undertecknats av samtliga delägare borde emellertid underlåtas. Det kunde också finnas skäl att efterge förseningsavgiften i vissa situationer, till exempel om den faktiska förvaltningen handhades av en delägare borde den kunna efterges för de övriga delägarna.

Skatteverket, dåvarande Riksskatteverket, har lämnat rekommendationer m.m. om förseningsavgift enligt FTL att tillämpas fr.o.m. 1996 års fastighetstaxering (RSV S 1996:24). I dessa anges i punkten 3.1 bl.a. följande. Ägs taxeringsenheten av flera personer åvilar deklarationsskyldigheten normalt samtliga delägare. I princip ska samtliga ägare påföras förseningsavgift. Inte endast den som tillställts deklarationsblanketter ska kunna påföras förseningsavgift.

När en fastighetsägare förelagts att lämna särskild fastighetsdeklaration framgår det av 26 kap. 4 § FTL att det endast är den fastighetsägare som har förelagts som kan påföras förseningsavgift om en deklaration inte kommer in inom föreskriven tid eller om deklarationen är så bristfällig att den uppenbarligen inte kan ligga till grund för taxering.

Som angetts ovan infördes bestämmelserna om förseningsavgift i FTL med TL som förebild. Dessa bestämmelser i TL ändrades i stora delar redaktionellt och språkligt genom SFS 2003:211, med tillämpning från och med 2004 års taxering. Vissa nyheter infördes dock. Bl.a. ändrades beloppen och förseningsavgiften kunde tas ut i tre steg. Vidare utökades möjligheterna att medge befrielse. Dessa ändringar har inte införts i FTL. I SFL har bl.a. beloppen åter ändrats och i 52 kap. 2 § SFL finns en bestämmelse som anger att beslut om förseningsavgift ska meddelas inom två år från den dag då uppgiftsskyldigheten skulle ha fullgjorts. Motsvarande tidsfrist gäller för omprövning av beslut om förseningsavgift enligt 66 kap. 23 § SFL. I SFL anges även att förseningsavgiften ska tillfalla staten (52 kap. 11 §).

Som framgått är ett särskiljande drag för fastighetstaxering jämfört med till exempel inkomstbeskattning att det inte är ovanligt att det är flera personer som är deklarationsskyldiga för samma fastighet. Det finns t.ex. extrema fall med över 300 delägare till en fastighet. Inför allmän och förenklad fastighetstaxering skickas deklarationsblankett endast till en av delägarna till en fastighet, normalt den delägare som står först på lagfarten. Anledningen till att det bara skickas ut en deklarationsblankett är att Skatteverket inte ska få flera deklARATIONER avseende samma fastighet med olika innehåll.

Med hänsyn till att det bara är en av delägarna som får en blankett för att lämna deklARATION och att det inte heller är lämpligt att samtliga delägare ska få en deklarationsblankett, är utredningens uppfattning att det i fråga om förseningsavgift är befogat att inte följa vad som gäller för förseningsavgift enligt SFL. Utredningen föreslår därför att bara en förseningsavgift ska få påföras i de fall deklARATION lämnas för sent. Förseningsavgift med anledning av för sent inlämnad fastighetsdeklARATION kan därmed bara utgå en gång per deklARATION. För fastigheter med flera delägare behövs därmed en särskild bestämmelse enligt vilken samtliga delägare svarar solidariskt för att betala avgiften. I praktiken innebär det att Skatteverket i första hand ska vända sig till den som verket har registrerat som mottagare av deklarationsblanketten och att Skatteverket inte ska behöva utreda vem av delägarna som haft ansvar för att lämna deklARATION.

Någon motsvarighet till vad som anges i 18 kap. 44 § FTL om att bestämmelserna om eftergift från förseningsavgift ska beaktas även om något yrkande om detta inte har framställts och som tidigare hade en motsvarighet i 5 kap. 15 § TL har inte införts i SFL.

Anledningen till det är att bestämmelsen inte bedömdes tillföra något i sak. I förarbeten till SFL (prop. 2010/11:165, s. 970) hänvisas i denna del till SOU 2009:58, s. 1290 ff. Där anförs bl.a. att skyldigheten att utan yrkande beakta befrielsebestämmelserna är kopplad till ett utredningsansvar. I SFL regleras Skatteverkets utredningsansvar i 40 kap. 1 § enligt vilken Skatteverket ska se till att ärendena blir tillräckligt utredda. För domstolarna finns en motsvarande bestämmelse i 8 § förvaltningsprocesslagen (1971:291). En av grundprinciperna i omprövningsförfarandet är att ärendena ska utredas hos Skatteverket och därmed vara i princip färdigutredda innan de når domstol. Mot den bakgrunden kan bestämmelsen för domstols del inte ha någon praktisk betydelse vid sidan av den generella utredningsskyldigheten i 8 § förvaltningsprocesslagen. I många fall är det bara den uppgiftsskyldige själv som har möjlighet att bidra med utredning om förhållanden som kan leda till befrielse. Det är då i praktiken viktigt att Skatteverket informerar om vilka omständigheter som kan leda till befrielse och uppmanar den uppgiftsskyldige att redogöra för de förhållanden som kan ha betydelse. Det bör ske även om det inte finns något i ärendet som talar för befrielse. Det konstateras vidare att det inte finns någon bestämmelse enligt vilken befrielse förutsätter en ansökan eller ett yrkande. Befrielsebestämmelserna är också formulerade som ska-bestämmelser. Att Skatteverket ska beakta befrielsebestämmelserna är självklart och det tillför inte något att särskilt ange att domstol ska beakta dem om vad som förekommer i målet ger anledning till det. De skäl som anförts för att i SFL inte ta med någon bestämmelse om att eftergiftsgrunderna ska beaktas utan yrkande gör sig även gällande vid förfarandet vid fastighetstaxering. Därför ska 18 kap. 44 § FTL utgå.

#### 4.3.15 Obsoleta bestämmelser m.m.

**Utredningens förslag:** Bestämmelserna i 17 kap. 4–7 §§ FTL om konsulenter för fastighetstaxering och ersättning för kostnader för tolk ska tas bort.

Bestämmelserna i 18 kap. 9 § tredje stycket FTL om särskilda insamlingsställen för deklarationer och påpekanden, i 18 kap. 12 § FTL om skyldighet för brandförsäkringsanstalt, i 18 kap. 29–40 §§ FTL om tvångsbesiktning efter domstolsbeslut i samband med fastighetstaxering tas bort.



Nämndemän i förvaltningsrätten behöver inte längre utses särskilt utan de nämndemän som i övrigt ingår i förvaltningsrätternas avgöranden kan delta även i fastighetstaxeringsmålen.

Privatbostadsfastigheters andelar av vissa samfälligheter ska inte längre räknas in i underlaget för fastighetsavgiften/skatten om samfälligheten utgör en särskild taxeringsenhet.

#### *Konsulent för fastighetstaxering m.m.*

Avdelning 2 i FTL har rubriken förfarandet m.m. vid allmän och förenklad fastighetstaxering. Det första kapitlet i avdelningen är 17 kap. taxeringsorganisationen m.m. I 17 kap. 1 § FTL stadgas att Skatteverket ansvarar för det allmännas beskattningsverksamhet enligt denna lag. I 2 § första stycket anges att beslut i taxeringsärende fattas av Skatteverket. I andra stycket samma lagrum i de följande bestämmelserna, 3–3 g §§, finns regler om skattenämnd. Utredningen föreslår i avsnitt 4.2.2 att skattenämnderna ska avskaffas inom fastighetstaxeringen. Härutöver finns i 17 kap. 4–7 §§ FTL bestämmelser om konsulenter för fastighetstaxering och ersättning för kostnader för ombud, biträde eller utredning samt ersättning för tolk.

Enligt 17 kap. 4 § första stycket FTL får Skatteverket förordna det antal personer med sakkunskap i fråga om fastighetsvärdering (konsulenter för fastighetstaxering) som behövs för att biträda vid den allmänna och förenklade fastighetstaxeringen. De uppgifter som en konsulent för fastighetstaxering kan få anges i 17 kap. 5 §. Det är att medverka vid förberedelsearbetet, granska deklarationer och andra handlingar som överlämnas från Skatteverket samt vid behov att biträda Skatteverket vid utredning av taxeringsfrågor som kräver särskild sakkunskap. I 17 kap. 6 § anges att ersättning för konsulent eller tolk betalas av statsmedel med belopp som bestäms av regeringen eller av myndighet som regeringen bestämmer. Av 18 kap. 22 § FTL framgår att Skatteverket och konsulent för fastighetstaxering får utfärda föreläggande men att en konsulent för fastighetstaxering inte får förelägga någon att lämna allmän eller förenklad fastighetsdeklaration. Vidare anges i 18 kap. 23 § andra stycket FTL att uppgift som lämnas till konsulent som biträder Skatteverket vid fastighetstaxering anses vid tillämpningen av skattebrottslagen (1979:69) lämnad till myndighet. Av bestämmelserna om vite i FTL framgår att konsulent inte får förelägga vid vite utan detta ska göras av Skatteverket.

Tidigare har taxeringsarbetet avseende industrierheter och större skogsarealer ingående i lantbruksenheter utförts av konsulenter. Vid den allmänna fastighetstaxeringen 2005 skickade Skatteverket material till skogskon konsulenter. Vid den förenklade fastighetstaxeringen 2008 av lantbruksenheter skickades material till skogskon konsulenter endast i ringa omfattning. Vid den allmänna fastighetstaxeringen 2011 av lantbruken skickades inte något material till konsulenter. Detta beror på att Skatteverket har omorganiserats och att kompetensen hos Skatteverkets handläggare kontinuerligt har utvecklats.

Enligt utredningen bör bestämmelserna om konsulenter för fastighetstaxering tas bort. Om Skatteverket i taxeringsarbetet har behov av särskild sakkunskap, t.ex. vid värdering av skog eller andra svårvärderade objekt, har Skatteverket möjlighet att köpa in erforderliga tjänster från företag med värderingsteknisk kompetens.

Även bestämmelsen i 17 kap. 6 § FTL som avser bl.a. ersättning för tolk bör utgå. När myndigheter bör anlita tolk regleras i 8 § förvaltningslagen (1986:223). Där anges att när myndighet har att göra med någon som inte behärskar svenska språket bör myndigheten vid behov anlita tolk. Något absolut krav på tolkning och översättning har inte föreskrivits i lagen. Bedömning av om behov av översättning föreligger eller inte ankommer i första hand på myndigheten och inte på den enskilde. Om Skatteverkets handläggare i ett ärende gör bedömningen att rättssäkerheten eller andra skäl gör det lämpligt att anlita en extern tolk ska denne vara auktoriserad. Att den som fullgör ett uppdrag som tolk (annat än i tjänsten) ska få skälig ersättning av myndigheten är uppenbart. Förvaltningslagen innehåller visserligen inte någon regel i fråga om ersättning, men detta beror på att någon sådan inte ansetts behövlig (se prop. 1971:30, s. 382). Skatteverkets verksamhet omfattas inte av den tolktaxa som fastställs av Domstolsverket enligt förordningen (1979:291) om tolktaxa. Däremot omfattas Skatteverkets, liksom andra myndigheters, inköp av tolktjänster av lagen (2007:1091) om offentlig upphandling. Skatteverket har också träffat ramavtal med tolkförmedlingsföretag.

*Särskilda insamlingsställen*

I 18 kap. 9 § tredje stycket FTL anges att Skatteverket efter samråd med kommun får bestämma att det inom kommunen ska finnas särskilt insamlingsställe för deklarationer och påpekan. Några sådana särskilda insamlingsställen som avses i paragrafen används inte av Skatteverket. Utredningen föreslår därför att denna del av bestämmelsen tas bort.

*Brandförsäkringsanstalt*

Enligt 18 kap. 12 § FTL har brandförsäkringsanstalt skyldighet att till ledning vid allmän och förenklad fastighetstaxering lämna uppgift om försäkrad byggnads försäkringsvärde. Motsvarande gäller vid särskild fastighetstaxering enligt 26 kap. 3 § FTL. Fastighetstaxeringskommittén föreslog i sitt slutbetänkande SOU 1984:37 *Rullande fastighetstaxering m.m.*, s. 75 f., att bestämmelsen skulle utgå eftersom den inte fyllde någon nämnvärd funktion. Som skäl uppgav kommittén att försäkringsbolagen i de allra flesta fall lämnar s.k. fullvärdeförsäkringar. Det innebär att något försäkringsvärde inte sätts för byggnaderna. Försäkringsbolaget ska i stället ge en ersättning till ägaren som motsvarar vad det kostar att uppföra en likvärdig byggnad. I den efterföljande propositionen 1984/85:222 *om allmän fastighetstaxering uppdelad på skilda år för olika fastighetstyper m.m.*, behandlades dock inte denna fråga. Bestämmelsen framstår som mycket ålderdomlig då termen brandförsäkringsanstalt används. Det saknas anledning att anta att försäkringsbolagen återgått till att i större utsträckning bestämma försäkringsvärde för byggnader sedan SOU 1984:37 lämnades. Om försäkringsbolag inte bestämmer försäkringsvärde på det sätt som bestämmelsen förutsätter saknas förutsättningar att ha den kvar. Utredningen föreslår därför att bestämmelsen ska utgå.

*Tvångsbesiktning*

I 18 kap. 29–40 §§ FTL finns bestämmelser om tvångsbesiktning efter domstolsbeslut i samband med fastighetstaxering. Enligt 22 kap. 2 § 3 FTL får förvaltningsrätts beslut om tvångsbesiktning inte överklagas. Bestämmelserna infördes i lagstiftningen år 1981. Med hänsyn till att möjligheten att efter domstols beslut tvångs-

besiktiga fastighet i samband med fastighetstaxering aldrig har använts av Skatteverket bör de utgå. Det medför även en ändring i 18 § lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar som innehåller en domförhållningsregel för sådana mål.

#### *Förvaltningsrättens sammansättning*

Enligt 21 kap. 8 § FTL består förvaltningsrätten vid avgörande av mål om fastighetstaxering av en lagfaren domare, en värderingsteknisk ledamot samt två nämndemän som särskilt utsetts för att delta vid behandlingen av mål om fastighetstaxering. Detta gäller dock inte om annat följer av 18 § lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar. Enligt 21 kap. 10 § FTL utses nämndemännen för fastighetstaxeringsmålen för tiden från och med den 1 juli det år då allmän fastighetstaxering äger rum av hyreshus-, industri-, elproduktions- och specialenheter till och med den 30 juni det år då sådan taxering sker nästa gång. En nämndeman har dock rätt att avgå efter tre år. Nämndemännen i förvaltningsrätt för målen om fastighetstaxering är således särskilt utsedda och ska sitta för en period om sex år.

När det gäller övriga nämndemän i förvaltningsrätt anges i 19 § lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar att dessa utses genom val av landstingsfullmäktige, utom i Gotlands län där det är kommunfullmäktige som förrättar valet. Av 21 § samma lag framgår att de utses för fyra år. Av 17 § fjärde stycket samma lag framgår att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ska fastställa hur många nämndemän som ska finnas inom varje förvaltningsrätts domkrets för tjänstgöring i domstolen. Enligt 3 § förordning (1983:382) om antalet nämndemän i de allmänna domstolarna och de allmänna förvaltningsdomstolarna fastställer förvaltningsrätterna i Stockholm, Malmö och Göteborg själva hur många nämndemän som ska finnas för tjänstgöring i förvaltningsrätten. För övriga förvaltningsrätter fastställer kammarrätten antalet nämndemän efter förslag av förvaltningsrätten. Av 5 § i förordningen framgår att det är domstolen som ska anmäla till landstinget när nämndemän ska väljas.

Det kan konstateras att perioderna för de nämndemän som särskilt ska utses för fastighetstaxeringsmålen hos förvaltningsrätterna och de övriga nämndemännen inte överensstämmer. Perioderna för den förstnämnda kategorin av nämndemän stämmer inte heller överens med valåren. Fastighetstaxeringsmålen ingår numera i grup-

pen av s.k. mängdmål hos domstolarna. Antalet mål är dock numera inte alls särskilt stort. I förvaltningsrätternas sammansättning, utom då beslut tas av en lagfaren domare ensam enligt 18 § lagen om allmänna förvaltningsdomstolar, ingår förutom juristdomaren en värderingsteknisk ledamot som har sakkunskap i fråga om fastighetsvärdering. Utredningens uppfattning är att den sakkunskap som den värderingstekniske ledamoten bidrar med är tillräcklig för att avgöra fastighetstaxeringsmålen. Att därutöver ha nämndemän som utsetts särskilt för behandlingen av dessa mål anser utredningen obehövligt. Utredningen finner att de nämndemän som i övrigt ingår i förvaltningsrätternas avgöranden mycket väl kan delta även i fastighetstaxeringsmålen. Detta skulle underlätta domstolarnas administration såväl när mål ska avgöras som när nämndemän ska utses eftersom domstolarna inte behöver se till att ha särskilda nämndemän för dessa mål. Utredningen föreslår att 21 kap. 8 och 10 §§ FTL ändras i enlighet med vad som sagts ovan. Det medför även ändringar i 19 och 21 §§ lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar som innehåller hänvisningar till sådana särskilda nämndemän.

#### *Privatbostadsfastigheters andelar av vissa samfälligheter*

I 7 § första stycket lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift respektive 3 § tredje stycket lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt regleras att privatbostadsfastigheters andelar av taxeringsvärdet på vissa samfälligheter ska räknas in i underlaget för fastighetsavgiften/skatten om samfälligheten utgör en särskild taxeringsenhet. Denna regel kommer genom förslaget att strykas i båda lagarna. Det medför ingen förändring i skatteuttaget eftersom Skatteverket inte i praktiken har använt reglerna som underlag för något uttag av skatt.

## 4.4 Förenklingar avseende indelning, beloppsgränser m.m.

### 4.4.1 Ändrad storleksgräns för tomtmark

#### *Bildandet av taxeringsenheter*

Vid fastighetstaxeringen indelas mark i ägoslag enligt 2 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) (FTL). De olika ägoslagen är tomtmark, täktmark, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment. Byggnader indelas i byggnadstyper enligt 2 kap. 2 § FTL. Byggnadstyperna är småhus, ägarlägenhet, hyreshus, ekonomibyggnad, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad och övrig byggnad. De olika ägoslagen och byggnadstyperna utgör egna värderingsenheter, enheter som ska värderas för sig. Därpå följer indelning i taxeringsenheter. Taxeringsenhet är, enligt 4 kap. 1 § FTL, den egendom som ska taxeras för sig och i regel ska fastighet, det vill säga registerfastighet, utgöra taxeringsenhet. I 4 kap. FTL anges hur indelningen i taxeringsenheter ska ske och när taxeringsenhet inte ska motsvaras av en registerfastighet.

Avstegen från huvudregeln, att fastighet ska utgöra taxeringsenhet, inleds med en bestämmelse om att registerfastighet ska delas upp. Uppdelning ska göras om skilda delar av en registerfastighet har olika ägare. Det vanligaste exemplet på detta är byggnad på ofri grund (byggnad å). Uppdelningen sker efter ägarförhållandena, 4 kap. 2 § FTL. Det kan här noteras att vid fastighetstaxering jämföras med ägare vissa innehavare med flera av fastighet, enligt 1 kap. 5 § FTL. Härfter kommer en bestämmelse om att registerfastigheter eller delar av registerfastigheter ska föras samman till en taxeringsenhet (sammanföring) om de ligger inom samma kommun och har samma ägare, 4 kap. 3 § FTL.

Bakgrunden till indelningen i taxeringsenheter är att det är ett sätt som gör det möjligt att ta hänsyn till vad som normalt utgör objekt för överlåtelse eller upplåtelse. I förarbetena till FTL, SOU 1979:32 Fastighetstaxering 81, betänkande av 1976 års fastighetstaxeringskommitté, s. 326 f, förklarades att hänsyn främst tagits till ekonomiska enheter vid indelningen i taxeringsenheter. Där angavs följande:

Ekonomiska enheter är vad som normalt sett utgör objekt för överlåtelse och upplåtelse. Oftast är registerfastigheten en sådan ekonomisk enhet, och det är naturligt att den bildar en särskild taxeringsenhet.

Överlåtelse och upplåtelse kan emellertid ske av andra enheter än registerfastigheter, t.ex. markområden och byggnader. Även i dessa fall har man ansett att värderingsmöjligheterna vid fastighetstaxeringen är en grundläggande förutsättning vid bestämmandet av taxeringsenheternas omfattning och att man också då bör ta hänsyn till vad som kan anses vara en ekonomisk enhet. Grundtanken att taxeringsenhet skall vara en ekonomisk enhet och lämpa sig för värdering ligger också bakom de nuvarande reglerna om uppdelning av registerfastigheter i mer än en enhet t.ex. vid skilda användningssätt, om olikheten i användningssättet kan hänföras till skilda områden på fastigheten. Egendom med sådant särskilt användningssätt kan oftast anses som eller jämföras med en ekonomisk enhet, som således bör taxeras för sig.

Bakom reglerna om sammanföring av fastigheter och fastighetsdelar ligger samma synsätt. Om jordbruksfastigheter och delar därav gäller således att de kan slås samman om de brukas tillsammans, då sådana sambrukade delar normalt kan bedömas som ekonomiska enheter.

Förutom huvudregeln att registerfastighet ska utgöra taxeringsenhet samt bestämmelserna om uppdelning och sammanföring i olika taxeringsenheter som sker med utgångspunkt i ägarförhållandena får en taxeringsenhet inte bestå av såväl skatte- och avgiftspliktig som skatte- och avgiftsfri egendom, 4 kap. 4 § FTL. Härav följer att ytterligare uppdelning av registerfastighet i taxeringsenheter kan komma att ske på denna grund eller att sammanföring inte får göras. Vidare får en taxeringsenhet bara bestå av de kombinationer av egendom som återges i 4 kap. 5 § FTL. De tillåtna taxeringsenhetstyperna är småhusenhet, ägarlägenhetsenhet, hyreshusenhet, industrienhet, specialenhet, lantbruksenhet och elproduktionsenhet. Förhållandet att taxeringsenheter bara kan bestå av vissa kombinationer av byggnadstyper och ägoslag medför ytterligare uppdelning i taxeringsenheter för att anpassning till de angivna kombinationerna ska kunna ske.

Eftersom principen bakom indelningen i taxeringsenheter är att de ska innehålla egendom som har ekonomiskt samband och som är lämplig att värdera för sig får i småhusenhet, ägarlägenhetsenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet endast ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet, 4 kap. 6 § FTL. Enligt samma paragraf ska växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk bilda egen lantbruksenhet. Skatteverket anger i allmänna råd om riktvärdeangivelser och grunder för taxeringen och värdesättningen av lantbruksenheter vid 2011 års och senare års fastighetstaxeringar, SKV A 2010:7 avsnitt 1.4, att mindre stallbyggnad och växthus som ligger i anslutning till

ett småhus och som används för att tillgodose fastighetsägarens sport- eller hobbyintresse bör räknas som komplementhus.

Som redogjorts för ovan ska, enligt 4 kap. 3 § FTL, fastigheter och fastighetsdelar sammanföras och utgöra en taxeringsenhet om de har samma ägare och ligger inom samma kommun. Enligt 4 kap. 8 § FTL ska dock lantbruksenhet taxeras utifrån brukningsenheter. Det innebär att vad som administrativt och redovisningsmässigt utgör en enhet ska bilda särskilda taxeringsenheter. I förarbetena till FTL redogörs för detta, SOU 1979:32, s. 348 f. Där sägs att det främst torde vara på större gods som särskilda brukningsenheter går att urskilja. Exempelvis kan ägare driva jordbruk på en del av fastigheten eller fastigheterna medan en eller flera arrendatorer brukar andra avgränsade delar av egendomen. Samma sak gäller stora bolagsskogar och dylikt där de förvaltningsenheter som skogarna bestod av i princip borde anses som brukningsenheter.

Indelning i taxeringsenheter sker alltså stegvis. Utgångspunkten är att fastighet utgör taxeringsenhet. Härfter finns en uppdelningsregel med grund i ägarförhållandena. Sedan följer en sammanslagningsregel som också har sin grund i ägarförhållandena och slutligen kommer ytterligare uppdelningsregler med utgångspunkt i skatte- och avgiftspliktsförhållanden, användningssätt och beskaffenhet samt vad som utgör lämpliga ekonomiska enheter i 4 kap. 4–10 §§ FTL.

### *Tomtmark*

Som redogjorts för i föregående avsnitt överensstämmer begreppen registerfastighet och taxeringsenhet inte alltid. Detsamma gäller för begreppen tomtmark och registerfastighet. Tomtmark kan vara en registerfastighet. Det kan också vara en del av en registerfastighet eller bestå av flera fastigheter eller fastighetsdelar.

I 2 kap. 4 § FTL lämnas definitioner på de sju olika ägoslag som mark ska indelas i. I paragrafens första stycke anges bland annat att hänsyn inte ska tas till saneringsbyggnad eller byggnad/byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kr vid indelningen i ägoslag.

I andra–fjärde styckena av paragrafen definieras ägoslaget tomtmark. I andra stycket anges vad som är bebyggd tomtmark. Det är 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. All mark bebyggd med byggnader vars värde sammanlagt uppgår till minst 50 000 kr, utom mark bebyggd med ekonomibygnad eller byggnad för täkts utnyttjande, indelas alltså som tomtmark. I Skatteverkets allmänna råd om allmänna grunder för taxeringen och värdesättningen från och med 2011 års fastighetstaxering, SKV A 2010:9 punkten 3.1, anges att mark till fastighet som upptas av bland annat industribyggnad inte bör indelas i ägoslaget tomtmark om byggnaden är belägen och används för täkts utnyttjande.

Av tredje stycket av definitionen av tomtmark framgår att mark som ligger i ett ägoskifte och är bebyggd med småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad i sin helhet ska klassificeras som tomtmark om arealen är mindre än två hektar. Detta ska dock inte gälla om marken ska taxeras tillsammans med annan egendom enligt 4 kap. FTL.

Enligt fjärde stycket ska vad som angetts om bebyggd tomtmark även gälla för fastighet som är obebyggd. Detta förutsätter dock att fastigheten får bebyggas. Skatteverket har i de ovan angivna allmänna råden, samma punkt, också angett att med mark till obebyggd fastighet bör avses tomtmark, som utgör självständig fastighet, om den enligt detaljplan är avsedd för bebyggelse och det inte är uppenbart att bebyggelse inte kommer att ske samt mark som senast fem år före taxeringsåret var bebyggd med annan byggnad än ekonomibygnad. Vidare anger Skatteverket att mark, för vilken genomförandetiden i detaljplan gått ut, inte bör indelas som tomtmark, om den inte kan förväntas bli bebyggd inom tio år från taxeringsårets ingång.

#### *Tvåhektarsregeln*

Av 2 kap. 4 § tredje stycket FTL framgår att en registerfastighet i ett ägoskifte som är mindre än två hektar och som är bebyggd med annan typ av byggnad än ekonomibygnad, eller som får bebyggas, i sin helhet ska indelas som tomtmark. Denna bestämmelse gäller dock inte om någon del av fastigheten ska taxeras tillsammans (sammansföras) med annan egendom enligt reglerna i 4 kap. FTL. Bestämmelsen utesluter inte att fastigheter som är större än två hektar och ligger i ett ägoskifte indelas som tomtmark i de fall då hela arealen kan anses utgöra tomtmark, jfr SOU 1979:32, s. 371 f.

En sådan sammanföring som åsyftas med hänvisningen till 4 kap. FTL aktualiseras vid taxering av lantbruk. Lantbruksenhet utgörs enligt 4 kap. 5 § första stycket 7 FTL av ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment. Enligt samma paragrafs andra stycke ska småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment ingå i den lantbruksenhet som omfattar marken. Enligt 4 kap. 3 § FTL ska också fastigheter och fastighetsdelar med samma ägare inom samma kommun sammanföras till en taxeringsenhet. Bestämmelsen innebär att om en registerfastighet med småhus och tomtmark till småhus som är mindre än två hektar på grund av ägarförhållandena ska sammanföras med lantbruksenhet kommer även de delar av registerfastigheten som inte utgör tomtmark att indelas i ägoslag.

När det gäller värderingen av tomtmark vid fastighetstaxering så värderas denna, i fråga om tomtmark till småhus, efter sin storlek i kvadratmeter jämfört med normaltomten för aktuellt värdeområde. Här finns dock en begränsning i 1 kap. 35 c § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) (FTF) som innebär att hänsyn inte tas till den areal som överstiger dubbla normaltomtens storlek. Den faktiska storleken på s.k. överstora småhustomter har således värderingsmässigt relativt sett liten betydelse. Tomtmark för hyreshus och ägarlägenhet värderas inte efter markens storlek utan efter byggrätt. Tomtmark för industribyggnad och övrig byggnad värderas efter storlek (värdet/m<sup>2</sup>) eller byggrätt.

Tvåhektarsregeln ska ses som en förenklingsbestämmelse enligt vilken hänsyn inte behöver tas till mindre områden på små fastigheter som användas för annat än trädgård, parkeringsplats och dylikt. Den får till följd att mindre bebyggda registerfastigheter, och obebyggda som får bebyggas, inte behöver indelas i olika ägoslag som vart och ett skulle få en mycket liten areal.

#### *Privatbostadsfastighet och näringsfastighet*

En byggnad som vid fastighetstaxeringen indelas som ett småhus och som till övervägande eller i vissa fall väsentlig del används, eller är avsedd att användas, som permanent- eller fritidsbostad av ägaren, eller vissa till denne närstående, är en privatbostad och fastigheten är en privatbostadsfastighet enligt 2 kap. 8 och 13 §§ inkomstskattelagen (1999:1229) (IL). Även småhus med tillhörande tomt-

mark på lantbruksenhet som används eller är avsett att användas som privatbostad utgör enligt 2 kap. 13 § IL privatbostadsfastighet. En fastighet, som inte är privatbostadsfastighet enligt ovan eller på annan grund, är enligt 2 kap. 14 § IL näringsfastighet. Småhusenheter som ägs av andra juridiska personer än dödsbon är t.ex. alltid näringsfastigheter.

Enligt 2 kap. 9 § tredje stycket IL kan dock vissa privatbostadsfastigheter på lantbruksenheter på ägarens begäran få räknas som näringsfastighet. Detta är en undantagsregel som omfattar småhus som är minst 400 kvadratmeter och har ett nybyggnadsår före år 1930. Regeln har införts för att underlätta bevarandet av kulturhistoriskt intressanta mangårdsbyggnader såsom slott och herrgårdar. Ägarna av dessa byggnader får genom bestämmelsen bl.a. möjlighet att dra av utgifter för reparation och underhåll av byggnaderna i näringsverksamhet, men ska å andra sidan uttagsbeskattas för bostadsförmånen (22 kap. 4 § IL).

Av 13 kap. 1 § första stycket IL framgår att med näringsverksamhet avses förvärvsverksamhet som bedrivs yrkesmässigt, det vill säga varaktigt och med vinstsyfte, samt självständigt. Enligt 13 kap. 1 § tredje stycket IL räknas också innehav av näringsfastigheter alltid som näringsverksamhet. Det är således tillräckligt att äga en näringsfastighet för att näringsverksamhet ska bedrivas. Kraven i lagrummets första stycke om yrkesmässighet och självständighet behöver då inte vara uppfyllda.

Högsta förvaltningsdomstolen har i rättsfallet RÅ 2010 ref. 111, som gällde frågan om hästuppfödning på en mindre jordbruksfastighet skulle betraktas som näringsverksamhet, kallat bestämmelsen i 13 kap. 1 § tredje stycket IL för innehavsregeln. Domstolen förklarade i det aktuella målet att innehavsregeln tar sikte på inkomster och utgifter som föranleddes av själva innehavet av fastigheten, och inte på användningen eller nyttiggörandet av tillgångar som finns på fastigheten utan att ha en omedelbar koppling till denna. I det aktuella målet fann Högsta förvaltningsdomstolen att även om fastigheten hade en viss betydelse för hästuppfödningen så skulle uppfödningen ändå inte ingå i den näringsverksamhet i form av innehav av näringsfastighet som fastighetsägarna bedrev.

En verksamhet är således inte per automatik näringsverksamhet enbart av det skälet att verksamheten bedrivs på en näringsfastighet. Verksamhet som bedrivs på en privatbostadsfastighet kan dessutom mycket väl klassificeras som näringsverksamhet om den är

yrkesmässig och självständig enligt bestämmelserna i 13 kap. 1 § första stycket IL.

Enligt 4 kap. 1 § 1 mervärdesskattelagen (1994:200) (ML) är en verksamhet yrkesmässig om den utgör näringsverksamhet enligt 13 kap. IL. Denna koppling mellan IL och ML är inte okontroversiell, se Ds 2009:58 Mervärdesskatt för den ideella sektorn, m.m., s. 72 f. Lydelsen i ML innebär att driften av en näringsfastighet kan anses som en yrkesmässig verksamhet även om näringskriterierna i 13 kap. 1 § IL inte är uppfyllda. För att skattskyldighet till mervärdesskatt ska uppkomma krävs emellertid också att det förekommer skattepliktiga omsättningar i verksamheten. Ägare av näringsfastigheter är alltså inte skyldiga att vara registrerade till mervärdesskatt enbart på grund av innehavet av fastighet.

I 4 kap. 3 § ML finns bestämmelser där vissa specifika omsättningar med anknytning till fastigheter anses som yrkesmässiga trots att det i övrigt inte är fråga om en yrkesmässig verksamhet. Dessa omsättningar avser avyttring av skog till den del ersättningen ska kapitalvinstbeskattas, försäljning av en vara, upplåtelse av en avverkningsrätt eller rätt att ta jord, sten eller annan naturprodukt från en privatbostadsfastighet och frivillig skattskyldighet för uthyrning av privatbostadsfastighet. I de två sistnämnda fallen krävs att ersättningen under beskattningsåret överstiger 30 000 kr.

#### *Ny femhektarsregel*

**Utredningens förslag:** Den s.k. tvåhektarsregeln ändras till en femhektarsregel. Definitionen av ekonomibyggnad ändras till att vara en byggnad som används i yrkesmässig näringsverksamhet och som är inrättad för en användning i jord- eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål. Även växthus och djurstall som används i yrkesmässig näringsverksamhet utan att det finns någon anknytning till jord- eller skogsbruk definieras som ekonomibyggnad. Överloppsbyggnad som tidigare varit ekonomibyggnad ska räknas som sådant komplementhus som hör till småhus.

Utredningen föreslår att den s.k. tvåhektarsregeln i 2 kap. 4 § FTL ändras till att bli en femhektarsregel. Det innebär att bebyggda registerfastigheter, eller sådan fastighet som får bebyggas, som ligger

i ett ägoskifte och som är fem hektar eller mindre inte ska delas upp i mindre ägoslag. All mark ska i stället utgöra tomtmark, såvida den inte ska sammanföras med annan egendom enligt 4 kap. FTL. Förslaget innebär en tillämpning motsvarande vad som i dag gäller avseende tvåhektarsregeln men med en utvidgning av arealen. Vad bestämmelsen i praktiken gör är att den styr den minsta storleken för att marken ska indelas i lantbruksenhet.

Mark, som omfattas av förslaget och som nu klassificeras som åker, bete eller skog på en lantbruksenhet och därmed är näringsfastighet, blir om förslaget genomförs klassificerad som tomtmark. Denna tomtmark kommer att ses som privatbostadsfastighet, om småhuset är en privatbostad enligt 2 kap. 8 och 13 §§ IL. Det är dock bara fysiska personer och i vissa fall dödsbon som kan inneha privatbostadsfastigheter (2 kap. 8 och 12 §§ IL). Uppställningen enligt nedan beskriver översiktligt skillnaden i beskattning av en näringsfastighet och en privatbostadsfastighet. Detta för att beskriva de konsekvenser som förslaget i huvudsak medför för de fastighetsägare som får sin mark omklassificerad till privatbostadsfastighet.

- Fastighetsägare som innehar näringsfastighet måste lämna in en näringsbilaga till inkomstdeklarationen och är bokföringsskyldig på grund av innehav av näringsfastighet enligt 2 kap. 6 § bokföringslagen (1999:1078). En innehavare av privatbostadsfastighet ska däremot inte lämna näringsbilaga och är inte bokföringsskyldig med anledning av sitt fastighetsinnehav.
- Ägare till en näringsfastighet ska ta upp eller minska avdragen med erhållet stöd, t.ex. EU-stöd, som är hänförligt till fastigheten i inkomstslaget näringsverksamhet i enlighet med bestämmelserna i 29 kap. 4–8 §§ IL. En ägare som innehar privatbostadsfastighet tar upp erhållet stöd i inkomstslaget kapital, enligt 42 kap. 1 § IL.
- Den ersättning som ägare av en näringsfastighet får tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Kostnaderna för inkomsternas förvärvande dras av i inkomstslaget näringsverksamhet, 16 kap. 1 § IL. Utgifter för att bygga skogsvägar och andra markanläggningar dras av som värdeminskningsskatt enligt 20 kap. IL. Ägare till lantbruksenhet har i vissa fall möjlighet att få skogsavdrag, avdrag för insättning på skogskonto, ersättningsfond m.m., 21 kap., 30–31 kap. och 34 kap. IL. Om jord- och skogsbruket utgör eller ingår i en aktivt bedriven näringsverksamhet

finns det möjlighet till avdrag för underskott för nystartad verksamhet som allmänt avdrag, 62 kap. 2–3 §§ IL. I annat fall rullas underskotten vidare till nästa år enligt 40 kap. 2 § IL till dess att näringsfastigheten säljs eller näringsverksamheten avslutas, se 45 kap. 32 § och 42 kap. 34 § IL. Det finns även möjlighet till avdrag för s.k. tillsynsresor till den del utgiften överstiger 10 000 kr, 16 kap. 28 § IL. Ersättning som ägare av en privatbostadsfastighet får i form av försäljning av produkter eller hyresintäkter från marken ska i sin helhet tas upp i inkomstslaget kapital enligt 42 kap. 30 § första stycket IL. Från dessa inkomster får ett schablonavdrag om 21 000 kr per år och bostad (2012) göras. I de fall det är fråga om tomtmark som har hyrts eller arrenderats ut får 20 procent av intäkterna från upplåtelsen dras av oavsett om fastighetsägaren haft några utgifter eller inte. Några andra avdrag får dock inte göras, avdragen får inte heller överstiga den ersättning som ska tas upp med anledning av upplåtelse av tomtmarken, 42 kap. 30–31 §§ IL. Om uthyrning sker till arbetsgivare m.fl. gäller andra regler, se 42 kap. 32 § IL.

- Ränta hänförlig till åker, bete och skog på lantbruksenhet dras av i inkomstslaget näringsverksamhet, 16 kap. 1 § IL. Ränta hänförlig till småhusenhet som utgör privatbostadsfastighet dras i sin helhet av i inkomstslaget kapital enligt 42 kap. 1 § andra stycket IL.
- Vid försäljning av lantbruksenhet ska den del av kapitalvinsten som avser åker, bete och skog redovisas i inkomstslaget kapital. Vid beräkningen av kapitalvinsten dras eventuellt underskott av näringsverksamhet av och skatt tas ut med 27 procent av vinsten ( $0,3 \times 0,9$ ). Samtidigt ska eventuella värdeminskningssavdrag, skogsavdrag och substansminskningssavdrag hänförliga till näringsfastigheten tas upp (återläggas) i inkomstslaget näringsverksamhet. Vid försäljning av privatbostadsfastighet tas skatten ut med 22 procent av vinsten ( $0,3 \times 22/30$ ).
- Mark som klassificeras som åker, bete och skog omfattas inte av uppskovsreglerna i 47 kap. IL vilket en tomtmark som tillhör en privatbostad gör.
- En småhusenhet bestående av ett uppfört småhus med tillhörande tomtmark omfattas i sin helhet av den kommunala fastighetsavgiften, det gör bara småhuset och tillhörande tomtmark på en lantbruksenhet. Om tomtmarken är obebyggd eller småhuset

under uppförande omfattas de dock i stället av den statliga fastighetsskatten vare sig de ingår i en småhusenhet eller i en lantbruksenhet.

Utredningen föreslår att den nya tomtmarksarealen bestäms till fem hektar. Det kan tyckas stort när man pratar om tomtstorlek för småhus, men vid taxeringen av tomtmark för småhus beräknas riktvärdet som högst efter den dubbla storleken av normaltomten för värdeområdet enligt 1 kap. 35 c § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), FTF. Det innebär att marken som går utöver normaltomtens dubbla storlek inte åsätts något värde. Det får till följd att en mycket stor del av marken för de enskilda fastigheterna i dessa fall inte kommer att beaktas då taxeringsenhetens markvärde bestäms. När det gäller EU:s direktstöd för jordbrukare har regeringen i 1 kap. 10 § förordningen (2004:760) om EU:s direktstöd för jordbrukare beslutat om en minsta gräns om fyra hektar jordbruksareal för att bevilja stöd, gårdsstöd. Vad som avses med jordbruksareal i det här sammanhanget framgår av 2 § samma kapitel. Det är den totala areal som upptas av åkermark, permanent betesmark eller permanenta grödor. Även i förordningen (2007:481) om stöd för landsbygdsutvecklingsåtgärder finns i 2 kap. 1 § en gräns i fråga om kompensationsbidrag i mindre gynnade områden som avser slätter eller betesvall på åkermark, betesmarker, odling av spannmål och potatis i vissa områden. Den gränsen uppgår till minst tre hektar för sådant jordbruk. EU:s gemensamma jordbrukspolitik ska reformeras senast år 2013 och dessa nationellt bestämda arealer kan därmed komma att ändras. Lantbruksregistret, LBR, är ett underlag för statistik på jordbruksområdet. Statistiken har utnyttjats bl.a. av myndigheter och näringsliv vid planering och beslut om åtgärder inom jordbruksområdet, som underlag för utvärdering av vidtagna åtgärder m.m. Registret handhas av Jordbruksverket. Definitionen av vilka företag som ingår i LBR har ändrats från och med år 2010. Detta har gjorts bl.a. med hänsyn till Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1166/2008 om undersökningar om jordbrukets struktur och en undersökning om produktionsmetoder inom jordbruket. LBR:s omfattning är därför numera en sammanslagning av de gamla svenska avgränsningarna samt EU:s avgränsningar. Således registreras numera i LBR bl.a. samtliga jordbruksföretag som brukar två hektar åkermark samt de som brukar sammanlagt minst fem hektar jordbruksmark. Den sistnämnda uppgiften infördes vid förändringen från och med 2010. Sedan år 2000 hämtas informationen

till LBR i huvudsak från Jordbruksverkets administrativa register och då i första hand registret för jordbrukarnas ansökningar om arealbaserade stöd och det centrala nötkreatursregistret. Härutöver förekommer insamling av information till LBR genom kompletterande enkäter, Jordbruksstatistisk årsbok 2011, s. 335 f.

Antalet bebyggda lantbruksenheter som är mindre än fem hektar uppgår i dag till ca 32 000 stycken. All näringsverksamhet som en fysisk person eller ett dödsbo bedriver i Sverige hänförs till en och samma näringsverksamhet enligt 14 kap. 12 § IL. Detta medför, tillsammans med att Skatteverket numera inhämtar mycket färre uppgifter i näringsblanketterna, att det i normalfallet inte går att utläsa utifrån i Skatteverkets system sökbara uppgifter, hur stor del av överskottet eller underskottet, i näringsverksamheten som avser den aktuella lantbruksenheten. En stor del kan avse annan rörelse, som t.ex. uthyrning av jordbrukstjänster. Det går därför inte heller att få fram hur stor del av intäkterna respektive kostnaderna som avser skogs- och jordbruk hänförlig till de här lantbruksenheterna. Det får till följd att det är svårt att uppskatta hur många det är av dessa fastighetsägare som har en näringsverksamhet som definieras enbart genom innehavsregeln i 13 kap. 1 § tredje stycket IL och hur många det är som oberoende av innehavsregeln ändå ska anses bedriva näringsverksamhet yrkesmässigt och självständigt med stöd av 13 kap. 1 § första stycket IL.

Dessutom gäller att om det på fastigheten, förutom småhus, finns ekonomibyggnad kommer den inte att påverkas av de ändrade tomtmarksreglerna. Ekonomibyggnad taxeras nämligen som lantbruksenhet. Antalet lantbruksenheter som har såväl bostadsbyggnad som ekonomibyggnad och vars areal är mindre än fem hektar uppgår till ca 20 700 stycken. Ekonomibyggnad definieras i 2 kap. 2 § FTL som byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus. Därtill anges i ett särskilt stycke växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk.

Den befintliga definitionen av ekonomibyggnad i 2 kap. 2 § FTL kan medföra att överloppsbyggnader, dvs. ekonomibyggnader som inte längre behövs för driften av ett lant- eller skogsbruk, medför att fastigheten ändå inte blir en ”ren” småhusenhet utan alltjämt kommer att innehålla en del som på grund av innehavsregeln i 13 kap. 1 § tredje stycket IL anses utgöra näringsverksamhet. För att undvika detta anser utredningen att det är lämpligt att göra vissa för-



tydliganden i definitionen av ekonomibyggnaderna. Ekonomibyggnad bör definieras som byggnad som används i yrkesmässig näringsverksamhet och som är inrättad för en användning i jord- eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål samt även växthus och djurstall som används i yrkesmässig näringsverksamhet utan att det finns någon anknytning till jord- eller skogsbruk. Exempel på det sistnämnda kan t.ex. vara en handelsträdgård, hönseri/kycklinguppfödning eller en minkfarm.

Ett sådant förtydligande innebär att om det på en småhusenhet finns överloppsbyggnad, mindre stallbyggnad eller växthus som inte används i yrkesmässig näringsverksamhet utan för fastighetsägarens sport- eller hobbyintresse ska dessa räknas som sådant komplementhus som hör till småhus, på sätt som för närvarande anges i Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser och grunder för taxeringen och värdesättningen av lantbruksenheter vid 2011 års och senare års fastighetstaxeringar, SKV A 2010:7 avsnitt 1.4. En värdefull komplementbyggnad på en småhusenhet kan medföra att taxeringsvärdet i stället behöver justeras på grund av säregna förhållanden, enligt 7 kap. 5 § FTL. Det är också viktigt att Skatteverket gör nödvändiga justeringar så att underlaget i form av prisstatistik vid förberedelsearbetet blir så rättvisande som möjligt.

Det är möjligt att utredningens förslag får till följd att några av de mangårdsbyggnader o.d. som avses i 2 kap. 9 § tredje stycket IL där ägaren kan välja att låta privatbostaden räknas som näringsfastighet, inte längre kommer att ligga på en lantbruksenhet. I dessa fall blir det inte längre möjligt att behandla privatbostaden som näringsfastighet. Det finns för närvarande 58 stycken fastigheter med sådana mangårdsbyggnader som avses i 2 kap. 9 § tredje stycket IL som taxeras som lantbruksenheter och som har en areal som är mindre än fem hektar. Hur många av dessa som i dag låter privatbostad räknas som näringsfastighet känner utredningen inte till.

I 26 kap. 8 § IL finns bestämmelser, genom hänvisningar, avseende de konsekvenser som följer när en näringsfastighet hos samma ägare blir privatbostadsfastighet. Där framgår bl.a. att följande avdrag ska återföras till näringsverksamheten; värdeminskningsskattavdrag på byggnader och markanläggningar, skogsavdrag, avskrivningar som gjorts i samband med att ersättningsfond eller liknande fond tagits i anspråk och avdrag för förbättrande reparationer och underhåll av byggnader och markanläggningar som gjorts för beskattningsåret och de fem föregående åren. De återförda avdragen kommer därmed således att tas upp som intäkt i näringsverksamheten

på samma sätt som när fastigheten säljs. När privatbostadsfastigheten i en framtid säljs ska omkostnadsbeloppet beräknas som om fastigheten varit en privatbostadsfastighet under hela innehavet med följande undantag. Belopp som återförts i näringsverksamheten och som avsåg förbättrande reparationer ska dras av vid kapitalvinstberäkningen utan att vare sig beloppsgränsen (5 000 kr/år) eller den femårsgräns som annars gäller för privatbostäder beaktas, 45 kap. 13 § andra stycket IL. Till den del vissa värdeminskningssavdrag inte återförs i näringsverksamheten vid omklassificeringen på grund av värdenedgång ska anskaffningsutgiften för privatbostadsfastigheten i stället minskas, 45 kap. 16 § IL.

Om en näringsfastighet omklassificeras till en privatbostadsfastighet kan det innebära att näringsverksamheten upphör. Det behöver dock inte vara så. Så länge som en person (näringsidkare) bedriver en näringsverksamhet kan ett underskott rullas vidare och kvittas mot inkomster från t.ex. fastighetsägarens byggfirma. Om innehavet av näringsfastigheten är den enda näringsverksamhet som fastighetsägaren bedriver, och hela näringsverksamheten upphör i och med att näringsfastigheten omklassificeras till privatbostadsfastighet, gäller följande. Avdrag för kvarstående underskott i näringsverksamheten sker enligt reglerna i 42 kap. 34 § IL. Avdraget utgör 70 procent av underskottet och sker i inkomstslaget kapital.

En utökning av tvåhektarsregeln för bebyggd tomtmark eller tomtmark som får bebyggas och som inte ska taxeras tillsammans med annan fastighet eller fastighetsdel får också till följd att fler fastigheter som i dag taxeras som lantbruk inte kommer att omfattas av jordförvärvslagen (1979:230). Jordförvärvslagen utgår i fråga om vilka fastigheter som omfattas ifrån vad som taxerats som lantbruksenhet. Detta avlastar länsstyrelsernas arbete och får ses som en lättnad för fastighetsägarna till berörda fastigheter.

Initialt kan den föreslagna förändringen av tomtarealen förväntas kunna medföra betydande konsekvenser för en del av berörda fastighetsägare beroende på om t.ex. återföring behöver göras av vissa avdrag enligt reglerna i 26 kap. IL. De största vinsterna, som utredningen ser det, med att ändra arealen för tomtmark är att ett stort antal fastighetsägare inte ska behöva lämna näringsbilaga till deklarationen och vid försäljning endast behöva göra en kapitalvinstberäkning. Det är således mycket merarbete som undviks för såväl fastighetsägare som för Skatteverket. Det ligger också i tiden att öka schabloniseringen och undanta mindre inkomster från beskattning.

#### 4.4.2 Byggnad med bostad för tre–tio familjer på lantbruk

**Utredningens förslag:** Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer och som ligger på lantbruksenhet ska inte längre indelas som småhus. Till följd av det justeras även 4 § lagen (2008:826) om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift så att den omfattar alla småhus på lantbruksenheter. Begreppet familj byts ut mot hushåll.

Byggnader och mark indelas vid fastighetstaxeringen i olika byggnadstyper och ägoslag och utgör värderingsenheter, dvs. de utgör enheter som ska värderas för sig. De byggnader och den mark som ska taxeras och redovisas tillsammans förs samman till taxeringsenheter. För fastigheter som inte är skatte- eller avgiftspliktiga ska något taxeringsvärde inte bestämmas, 5 kap. 1 § FTL.

Bestämmelserna om vad som utgör en taxeringsenhet, dvs. vad som ska taxeras för sig, i fastighetstaxeringen finns i 4 kap. FTL. Huvudregeln är att registerfastighet ska utgöra taxeringsenhet om inte annat föreskrivs, 4 kap. 1 § FTL. Har skilda delar av en fastighet olika ägare som är fallet vid t.ex. byggnad på ofri grund ska fastigheten delas upp i taxeringsenheter enligt ägarförhållandena, 4 kap. 2 § FTL. Registerfastigheter och delar av registerfastigheter får också sammanföras till en taxeringsenhet om de har samma ägare och ligger inom samma kommun, 4 kap. 3 § FTL. I en taxeringsenhet får dock inte ingå både skatte- och avgiftspliktig och skatte- och avgiftsfri egendom. De kombinationer av byggnadstyper och ägoslag som ska utgöra taxeringsenhet anges i 4 kap. 5 § FTL. Där framgår bl.a. att småhus och tomtmark för sådan byggnad utgör taxeringsenhetstypen småhusenhet, att hyreshus och tomtmark för sådan byggnad utgör typen hyreshusenhet samt att ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment utgör typen lantbruksenhet. Av paragrafen framgår vidare att småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på lantbruksenhet ska ingå i lantbruksenheten. Det gäller även om småhuset inte fyller någon funktion i lantbruket, såsom t.ex. ett fritidshus. Därtill ska lantbruksenhet som ingår i en brukningsenhet utgöra taxeringsenhet.

Enligt 2 kap. 2 § FTL är huvudregeln att småhus är byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer samt komplementhus till sådan byggnad. Till byggnadstypen småhus hör det som i

dagligt tal kallas villor, radhus och kedjehus, prop. 1979/80:40, s. 193. Även byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment, dvs. på lantbruksenhet, är småhus. Detta trots att de motsvarar en del av definitionen av hyreshus. I paragrafens redogörelse för hyreshus fastställs dock att sådan byggnad inte ska vara hyreshus om den ingår i lantbruksenhet. Bostadsbyggnad för minst tre och högst tio familjer indelas alltså som småhus om byggnaden är belägen på registerfastighet som till någon del upptas av mark för lantbruksändamål. En sådan byggnad hade utan de undantag som återgetts ovan inte ansetts utgöra småhus utan den hade varit ett hyreshus enligt systematiken i FTL. Vad det i praktiken är fråga om är gamla arbetarbostäder i lantbruket s.k. statarlängor, prop. 1999/2000:2 del 2, s. 27 f.

I och med 1990 års skattereform infördes vid inkomsttaxeringen bestämmelser om privatbostadsfastighet och näringsfastighet. Som privatbostad räknas bl.a. småhus som är inrättat till bostad åt en eller två familjer och som till övervägande del respektive väsentlig del används eller är avsett att användas av ägaren eller någon närstående till honom eller henne för permanent boende eller som fritidsbostad, 2 kap. 8 § första stycket IL. Småhus på lantbruksenhet som är inrättat till bostad åt fler än två familjer ska inte räknas som privatbostad, 2 kap. 9 § andra stycket IL. Privatbostadsfastighet är småhusenheter, småhus på ofri grund, småhus på lantbruksenhet och ägarlägenhetsenhet om det är fråga om en privatbostad samt även tomtmark på vilken avsikten är att bygga en privatbostad, 2 kap. 13 § IL. Näringsfastighet är fastighet som inte är privatbostadsfastighet, 2 kap. 14 § IL. Privatbostadsfastighet kan inte ingå i näringsverksamhet, 13 kap. 1 § IL, med undantag för småhus på lantbruksenhet som har en storlek om minst 400 kvadratmeter och nybyggnadsår före år 1930 som på ägarens begäran kan räknas som näringsfastighet, 2 kap. 9 § tredje stycket IL.

Ordningen med att byggnad inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer ska vara småhus om den ligger på lantbruksfastighet infördes genom prop. 1990/91:47 och har tillämpats sedan 1992 års allmänna fastighetstaxering av lantbruk. Tidigare ingick småhus och hyreshus i lantbruksenhet endast om byggnaden behövdes som bostad för ägare, arrendator eller deras arbetskraft samt den produktiva marken, dvs. åkermark, betesmark och skogsmark omfattade minst fem hektar. I annat fall ingick dessa byggnader och tomtmarken till dem inte i lantbruksenheten utan värderades som

egna taxeringsenheter. Av förarbetena framgår att antalet hyreshus som ingick i lantbruksenheter vid den allmänna fastighetstaxeringen 1981 uppgick endast till omkring 150 stycken. En förutsättning för bestämmelsen var dock att det inte var fråga om alltför stora hus och därför sattes gränsen vid tio lägenheter. Hyreshus inrättade till bostad åt fler än tio familjer skulle i fortsättningen inte ingå i lantbruksenhet utan utgöra egna hyreshusenheter. Anledningen till särregleringen för dessa byggnader angavs vara förenklings-skäl, prop. 1990/91:47, s. 46.

Utredningens förslag att ta bort undantagen för de gamla s.k. statarlångorna medför en förenkling och renodling av lagstiftningen på så sätt att vad som utgör särreglering i såväl FTL som IL och som rör ett förhållandevis fåtal fastigheter tas bort. Det är utredningens uppfattning att antalet sådana byggnader som är i fråga inte kan antas ha ökat sedan 1981. Dessa byggnader är rätteligen hyreshus och bör behandlas som sådana. Fastighetstaxeringen av dessa byggnader kommer, om särregleringen tas bort, att överensstämma med hur byggnaderna behandlas vid inkomstbeskattningen, vilket är en fördel ur tillämpningssynpunkt för såväl fastighetsägare som för Skatteverket. Förändringen kommer att öka den administrativa bördan för berörda fastighetsägare då de vid separata tillfällen kommer att taxeras för lantbruksenheten med eventuella tillhörande småhus och för aktuell hyreshusenhet med tillhörande tomtmark. Det kommer initialt även att öka Skatteverkets administrativa börda på så sätt att de fastigheter som i dag har dessa byggnader inte enkelt kan identifieras i Skatteverkets fastighetstaxeringsregister.

Den kommunala fastighetsavgiften kommer för dessa byggnader, med föreslagen ändring, att tas ut såsom för hyreshus i stället för som för småhus. Detta kan beroende på byggnadens utformning och läge komma att innebära såväl högre som lägre avgift. Utredningen föreslår också i avsnitt 4.4.5 en ändring av det minsta värdet för att bl.a. hyreshus ska utgöra värderingsenhet till 100 000 kr. En möjlig konsekvens av en sådan ändring är att dessa byggnader, beroende på var de är belägna, i enlighet med 7 kap. 16 § FTL inte åsätts något taxeringsvärde. Eftersom dessa byggnader redan i dag utgör näringsfastigheter kommer någon förändring i fråga om inkomsttaxeringen inte att ske.

För den kommunala fastighetsavgiften finns en begränsning av avgiftsuttaget för pensionärer, personer som får sjuk- eller aktivitetsersättning samt personer som får ersättning enligt lagstiftning om social trygghet i en annan stat inom Europeiska ekonomiska sam-

arbetsområdet, om ersättningen betalas ut enligt grunder som är jämförbara med vad som gäller för sjuk- eller aktivitetsersättning. Med pensionärer avses personer som fyllt 65 år vid ingången av året före taxeringsåret. Reglerna tar sikte på fastighetsägare som är fysiska personer och gäller för permanent-bostäder i småhus. Dödsbon omfattas inte.

Bestämmelserna, som återfinns i lagen (2008:826) om skatte-reduktion för kommunal fastighetsavgift, innebär att fastighetsav- giften begränsas genom skattereduktion. Av 4 § lagen om skatte- reduktion för kommunal fastighetsavgift framgår vilka typer av fastigheter som omfattas (reduktionsfastigheter). För att omfattas ska fastigheten utgöra en småhusenhet eller ett småhus med tillhörande tomtmark på en lantbruksenhet. I bestämmelsen anges särskilt att om småhuset ligger på en lantbruksenhet är det en förutsättning att småhuset är inrättat till bostad åt en eller två familjer. Bestäm- melsen skiljer således ut de så kallade statarlängorna, som är in- rättade till bostad åt tre–tio familjer och som indelas som småhus om de ligger på en lantbruksenhet.

Utredningens föreslagna definition av småhus innebär att statar- längor inte längre ska indelas som småhus. Därmed bortfaller skälet att avgränsa 4 § lagen om skattereduktion för kommunal fastighets- avgift till att omfatta endast vissa småhus på lantbruksenheter. Lag- rummet bör i stället omfatta alla sådana småhus.

Utredningen föreslår att termen *familj* genomgående ersätts av *hushåll*. Med denna förändring i definitionen avser utredningen åter- spegla dagens situation i samhället där den eller de personer som bor i en bostad inte alltid kan kategoriseras som en familj, t.ex. ett hushåll bestående av endast en person, sammanboende utan barn, eller vänner som delar bostad. Utredningen menar att begreppet hus- håll är en mer neutral term än begreppet familj. Någon förändring i sak avses dock inte.

### 4.4.3 Vårdbyggnad – åldringsvård

#### 4.4.3.1 Vårdbyggnad och inkomster m.m. från specialbyggnad

Indelningen av byggnader i olika byggnadstyper och av mark i olika ägoslag är ett grundläggande moment vid fastighetstaxeringen. Indel- ningen i byggnadstyp och ägoslag styr sedan vilken typ av taxerings- enhet fastigheten ska indelas i enligt 4 kap. FTL.

Byggnader ska indelas i någon av de byggnadstyper som anges i 2 kap. 2 § FTL. Byggnadstyperna är småhus, ägarlägenhet, hyreshus, ekonomibyggnad, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad och restposten övrig byggnad. I paragrafen lämnas också definitioner av de olika byggnadstyperna. Indelningen i byggnadstyp utgår som huvudregel från hur byggnaden är inrättad. Byggnadstypen specialbyggnad indelas dock efter hur den används.

Vid indelningen i byggnadstyp används en övervägandeprincip. Byggnadstypen ska enligt 2 kap. 3 § FTL bestämmas med hänsyn till det ändamål som den till övervägande del är inrättad för och det sätt som den till övervägande del används på. En byggnad kan alltså inte indelas i flera byggnadstyper utan den typ som överväger ska beteckna hela byggnaden. Av förarbetena till FTL, Fastighetstaxering 81 SOU 1979:32, s. 190, framgår att vid klassificeringen av byggnader bör tillvägagångssättet vara att först avgöra om en byggnad har sådant användningsätt att den bör indelas som specialbyggnad. Om så inte är fallet ska det ändamål som byggnaden är inrättad för, avgöra till vilken av de övriga byggnadstyperna den ska hänföras.

Byggnadstypen specialbyggnad är indelad i undergrupperna försvarsbyggnad, kommunikationsbyggnad, distributionsbyggnad, värme-central, reningsanläggning, vårdbyggnad, bad-, sport- och idrottsanläggning, skolbyggnad, kulturbyggnad, ecklesiastikbyggnad och allmän byggnad. För allmän byggnad uppställs, förutom krav på visst användningsätt, även krav på att byggnaden ägs av staten, kommun eller annan menighet.

Enligt 3 kap. 2 § FTL är specialbyggnader undantagna från skatte- och avgiftsplikt. Det samma gäller sådan byggnad under uppförande samt tomtmark och övrig mark som hör till byggnaden. Undantaget från skatte- och avgiftsplikt grundar sig på specialbyggnadernas respektive samhällsnyttiga ändamål. För taxeringsenhet med specialbyggnad ska inte heller något taxeringsvärde bestämmas.

Vårdbyggnad definieras i 2 kap. 2 § FTL enligt följande:

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.

Skatteverket anger i allmänna råd, SKV A 2010:09 p. 2.5.2, att med sjukvård bör avses detsamma som anges i 1 § hälso- och sjukvårdslagen (1982:763).

Enligt 7 kap. 21 § första stycket IL är en ägare till en skattefri specialbyggnad, med vissa undantag som inte är aktuella här, inte heller skattskyldiga för inkomster som härrör från användningen av fastigheten för ändamål som medför att byggnaden ska anses som specialbyggnad. Av Högsta förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) avgörande i RÅ 1991 ref. 36 framgår att för att skattefrihet ska föreligga ska fastighetens ägare själv bedriva den verksamhet som föranleder att byggnaden är skattefri. Hyr fastighetsägaren ut byggnaden till annan för sådant användningssätt att byggnaden inte är skattepliktig blir fastighetsägaren ändå skattskyldig för inkomsten från uthyrningen även om kommunal fastighetsavgift eller fastighetsskatt inte ska betalas.

Av Högsta förvaltningsdomstolens avgörande i RÅ 2005 ref. 9 och RÅ 2010 not. 43 framgår att det endast är inkomster som kan hänföras till själva fastigheten, det vill säga typiska fastighetsinkomster, som är skattefria med stöd av 7 kap. 21 § IL. Den skattefria inkomsten utgörs av värdet av att den egna specialbyggnaden används i verksamheten minskat med de faktiska utgifterna för denna användning. Värdet av att specialbyggnaden används får anses motsvara ett uppskattat marknadsmässigt hyresvärde som minskas med utgifterna som beror på användningen eftersom dessa som en följd av skattefriheten inte är avdragsgilla. Övriga inkomster är skattepliktiga i verksamheten. Detta innebär att resultatet i dessa fall ska delas upp i en skattefri och en skattepliktig del.

Som grundregel gäller att mervärdesskatt inte ska tas ut vid uthyrning av fastighet, 3 kap. 2 § ML. Det finns dock en stor mängd undantag från denna regel, men inte något av dessa gäller för uthyrning av stadigvarande bostad. I 8 kap. 9 § första stycket 1 ML föreskrivs nämligen att avdrag för ingående skatt som hänför sig till stadigvarande bostad inte får göras. Av 3 kap. 3 § andra stycket ML framgår specifikt att bland annat uthyrning av stadigvarande bostad till kommun inte är skattepliktig. En stadigvarande bostad är en byggnad eller en del av en byggnad som är inrättad för boende. Av Högsta förvaltningsdomstolens praxis framgår att avdrag för ingående mervärdesskatt inte medges för servicelägenheter och grupp-bostäder för senildementa. I ett förhandsbesked som domstolen fastställt, RÅ 1993 ref. 30, anförde Skatterättsnämnden bland annat följande:



Bostäderna upplåtes med hyresrätt och nyttjas av de boende på samma sätt som lägenheter på den allmänna bostadsmarknaden. Den omständigheten att lägenheterna bl.a. är särskilt handikappanpassade och fördelas med särskilt beaktande av tillsyns- och vårdbehovet skiljer dem, såvitt gäller de boendes brukande, inte i något avgörande hänseende från bostäder i det allmänna bostadsbeståndet. Inte heller det förhållandet att, såvitt gäller gruppboendena, denna del av anläggningen av tillsynsskäl hålles låst påverkar denna bedömning. – I den uppförda anläggningen kan kommunen bedriva omsorgsverksamheten på ett mer ändamålsenligt sätt än om de vårdbehövande bott för sig i andra bostäder i kommunen. Att denna omvårdnad i det enskilda fallet kan vara betydande och utgör sådan social omsorg som är undantagen från skatteplikt enligt ML medför enligt nämndens bedömning emellertid inte att lägenheterna och gruppboendena skall anses utgöra särskilt inrättade vårdplatser i omsorgsverksamheten.

I rättsfallet RÅ 1997 not. 245 gjorde Högsta förvaltningsdomstolen samma bedömning som Skatterättsnämnden gjort i fråga om att lägenheter, som efter ombyggnad skulle användas till permanent- och korttidsboende, skulle anses utgöra stadigvarande bostäder som inte berättigade till avdrag för ingående mervärdesskatt. Skatterättsnämnden fann i sitt avgörande att samtliga bostäder och förhållandena i övrigt var likartade dem som förelegat i rättsfallet RÅ 1993 ref. 30. Den omständigheten att elva lägenheter skulle användas för korttidsboende borde, enligt nämnden, inte ha någon betydelse för bedömningen av dessa lägenheters karaktär eftersom de verkade inrättade på samma sätt som de lägenheter som skulle användas som stadigvarande bostäder. Av redogörelsen för omständigheterna framgår här att kommunen i fråga inte tecknade några hyreskontrakt med de boende.

Det kan noteras att det i de rättsfall som redogjorts för ovan inte tas någon hänsyn till hur byggnaden har indelats i byggnadstyp vid fastighetstaxeringen. Det är i vart fall inte någonting som nämns vare sig i skälen för besluten eller i de återgivna omständigheterna. Den bedömning som görs i mervärdesskattesammanhang av vad som utgör stadigvarande bostad synes således inte ha någon koppling till hur fastigheten taxeras vid fastighetstaxeringen.

Enligt 4 § lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner och landsting har kommuner och landsting rätt till ersättning för ingående mervärdesskatt som avser bland annat särskilda boendeformer för äldre människor som anges i 5 kap. 5 § andra stycket socialtjänstlagen. Enligt 5 § samma lag har kommuner och landsting även rätt till ersättning för ökade kostnader för

mervärdesskatt vid bland annat hyra av lokal och bidrag som lämnas till näringsidkare för dennes verksamhet avseende särskilda boendeformer för äldre. Tidigare hade kommuner och landsting rätt till ersättning från kommunkontosystemet för ingående mervärdesskatt för bland annat dessa boendeformer. I förarbetena till den bestämmelsen anförde regeringen bland annat att gränsdragningen mellan lokaler för stadigvarande bostad och lokaler för vård och omsorg ofta är svår att göra och att det också är komplicerat för kommunerna att göra korrekta uppskattningar av hur stora ytor för till exempel äldreboende som används för vård och omsorg och hur stora ytor som används för stadigvarande boende, prop. 1997/98:153, s. 10–12. Regeringen ansåg det avgörande för rätten till återbetalning vara om mervärdesskatten avsåg ett sådant boende som angavs i socialtjänstlagen eller lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade. Vidare angavs att kommunen vid behov borde kunna styrka detta genom att uppvisa ett beslut att inrätta en sådan särskild boendeform som angavs i någon av lagarna eller ett beslut om att tillhandahålla en sådan boendeform.

#### 4.4.3.2 Åldringsvård

I slutet av 1960-talet byggdes de första servicehusen. Under 1970-talet skedde en omfattande utbyggnad av antalet servicehus. För sjuka personer med stora funktionsnedsättningar byggde landstingen ungefär samtidigt sjukhem. Enligt 20 § i den numera upphävda (gamla) socialtjänstlagen (1980:620) i dess ursprungliga lydelse skulle kommunerna inrätta servicehus, det vill säga bostäder med gemensam service, för äldre människor med behov av särskilt stöd. Avsikten med servicehusen var ursprungligen att bereda en god boendestandard för äldre som inte hade så stora behov av service och vård. Äldreboendedelegationen skriver i sitt delbetänkande, *Bo för att leva – seniorbostäder och trygghetsbostäder*, SOU 2007:103, att tanken vid tillkomsten av servicehusen var att äldre personer skulle kunna söka och flytta in i en lägenhet i servicehus redan som vital pensionär för att sedan bo kvar när behovet av stödinsatser uppstod eller ökade. Utvecklingen gick dock i en annan riktning och ansökan om servicebostad blev ofta aktuell först när behovet av omvårdnad var ganska omfattande, s. 65 f.

I samband med ädelreformen 1992 infördes termen ”särskilt boende” i socialtjänstlagen som en samlingsbeteckning för bostäder

och institutioner som kommuner och landsting tidigare tillhandahöll för personer med vård- och/eller omvårdnadsbehov. Skyldigheten för kommunerna att inrätta servicehus ersattes med en skyldighet att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor. Det nya begreppet; särskilda boendeformer för service och omvårdnad (särskilt boende), omfattade förutom ålderdomshem och servicehus också gruppboenden samt även de sjukhem som överfördes till kommunerna, prop. 1990/91:14, s. 38. En avsikt med ädelreformen var att jämställa olika boendeformer. Institutionsplatser skulle avvecklas och de institutioner som fanns kvar skulle omvandlas till självständiga boenden med hyreskontrakt. Ädelreformens inriktning var att även äldre människor som behöver vård- och omsorg skulle ha rätt till ett boende där de kunde behålla sitt självbestämmande och sin integritet. Boendeformen särskilt boende introducerades som ett självständigt boende med lägenheter utrustade med kök och eget badrum. På många håll används fortfarande de tidigare specifika benämningar på äldreboenden som användes före ädelreformen och som tydligt angav hur omfattande vård- och omsorgsbehov de boende förväntades ha. Sådana beteckningar var till exempel servicehus, äldreboende, ålderdomshem, gruppboende och sjukhem. På servicehuset bodde de piggaste pensionärerna, på ålderdomshem personer med större omsorgsbehov och på sjukhem de svagaste och mest vårdbehövande.

I en undersökning från Socialstyrelsen från år 2001 anges att hälften av de särskilda boendena uppgav en sådan specifik benämning, och de verkade dessutom fortfarande ha varit uppdelade efter vårdtyngd. På servicehus behövde exempelvis 36 procent hjälp med toalettbesök, på ålderdomshem 65 procent och på sjukhem 87 procent. På servicehus behövde 9 procent hjälp med måltider, motsvarande andel för ålderdomshem var 16 procent och för sjukhem 35 procent, *Kvarboende eller flyttning på äldre dagar – en kunskapsöversikt*, Kristina Larsson Stiftelsen Stockholms läns Äldrecentrum 2006:9, s. 23. Socialstyrelsen menade i undersökningen att de skillnader som upptäcktes mellan olika boendeformer gjorde att det fanns anledning att tala om en ”kvardröjande struktur” av differentiering inom det särskilda boendet. De särdrag när det gällde boende, boendestandard och personal, som hade förknippats med olika specifika boendeformers tillkomst, tycktes i väsentliga delar kvarstå, Äldreboendedelegationens slutbetänkande *Bo bra hela livet* SOU 2008:113, s. 169. Äldredelegationen uppger att det onekligen är oklart vad begreppet särskilt boende står för och att utvecklingen i

äldreomsorgen de senaste åren, med en större betoning på kvarboende och ordinärt boende samt en minskning av platserna i särskilt boende, har lett till att särskilt boende är en helt annan typ av boende i dag jämfört med tidigare. Kommunerna har successivt också höjt tröskeln för att få flytta till särskilt boende och det krävs numera att den enskilde har omfattande vård- och omsorgsbehov för att han eller hon ska beviljas en sådan bostad, SOU 2007:103, s. 110 och s. 64. Även i sitt slutbetänkande anger Äldreboendedelegationen att de personer som bor i dagens särskilda boende är mer vård- och omsorgskrävande än de var för något decennium sedan och att det i dag inte finns någonting som talar för någon förändring i detta avseende, SOU 2008:113, s. 67 f. Omkring 50 procent av dem som bor i särskilt boende i dag har någon form av demenssjukdom. Den tid som en äldre person bor i särskilt boende tenderar att bli allt kortare. De senaste uppgifterna pekar på att omsättningen ligger kring 40 procent under en niomånadersperiod, Socialstyrelsen: *Bostad i särskilt boende är den enskildes hem 2011*, s. 11.

Det ska dock hållas i minne att de särskilda boendeformerna har varit av två slag – dels sådana där omsorgen ges på dygnet-runtbasis utan något särskilt biståndsbeslut som reglerar insatsernas omfattning, dels sådana där insatserna beslutas på samma sätt som för hemtjänsten alltså sådant boende som tidigare betecknades servicehus enligt socialtjänstlagen och där en del av dessa särskilda boendena ännu i dag har kvar denna beteckning. De flesta kommuner har numera avvecklat denna boendeform. Dessa har antingen lagts ner eller klassats om till ordinärt boende. I några kommuner, bland annat Stockholms stad, finns dock boendeformen kvar, SOU 2007:103, s. 195.

Plats i särskilt boende omfattas av rätten till bistånd enligt 4 kap. 1 § socialtjänstlagen (2001:453) och erbjuds efter behovsprövning. Kommunernas skyldighet att tillhandahålla de särskilda boendeformerna återfinns i 5 kap. 5 § andra stycket socialtjänstlagen. Att särskilda boendeformer är en rättighet enligt socialtjänstlagen innebär att beslutet om bistånd kan överklagas genom förvaltningsbesvär. Det innebär också att kommunerna vid tilldelning av plats på särskilt boende kan följa den prioritering som finns i 2 kap. 2 § andra stycket hälso- och sjukvårdslagen (1982:763), det vill säga att den som har största behovet av hälso- och sjukvård ska ges företräde till vården, SOU 2007:103 s. 18. Rätten till bistånd föreligger dock bara om behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.

Mellan åren 2000 och 2008 blev platserna i särskilda boendeformer 23 000 färre. I oktober 2000 fanns 118 600 platser i särskilt boende och den 31 december 2008 fanns 95 600 platser. Under samma år, det vill säga åren 2000–2008, ökade antalet seniorbostäder från cirka 11 400 till cirka 32 800. Av det totala antalet seniorbostäder år 2008 hade cirka 10 800 tidigare ingått i kommunernas utbud av särskilda bostäder men omvandlats till seniorbostäder. I SOU 2008:113 beräknades ytterligare cirka 4 000 servicebostäder omvandlas till seniorbostäder, s. 52, 70 och 176.

Kostnaden 2005 för särskilt boende varierade i landets kommuner mellan 227 700 kr och 770 000 kr per person och för enbart hemtjänstinsatser mellan 70 000 och 312 000 kr per person. Sett till medianvärdet var kostnaderna för en person i särskilt boende mer än dubbelt så stora som kostnaderna för en person i ordinärt boende även när man utöver hemtjänst inkluderade hemsjukvård, korttidsboende och dagverksamhet för personer med insatser i ordinärt boende, SOU 2007:103, s. 56. I en rapport från Stiftelsen Stockholms läns Äldrecentrum 2005:5 av Sven Erik Wånell och Pär Schön, s. 62, framgår att en person utan hemtjänstbehov som får plats i ett traditionellt servicehus får en insats som, genom de fasta kostnaderna för gemensamma ytor, aktiviteter, reception, m.m., kostar lika mycket eller mer än en hemtjänsttagare i nivå 17 vilket motsvarar 166,6–227,2 hemtjänsttimmar per månad.

För boende i sådant särskilt boende som avses i 5 kap. 5 § andra stycket socialtjänstlagen, och som inte omfattas av 12 kap. jordabalken, får kommunerna ta ut skäliga avgifter enligt 8 kap. 2 § socialtjänstlagen. För 2011 motsvarade det 1 783 kr per månad. I de allra flesta fall betalar äldre personer som bor i en särskild boendeform för service och omvårdnad i dag en hyra i stället för en avgift för boendet. För dessa personer gäller regler om hyra i 12 kap. jordabalken, Ds 2011:33 *Rätten att få åldras tillsammans – en fråga om skälighet, värdighet och välbefinnande i äldreomsorgen*, Socialdepartementet, s. 20. Bostadsdomstolen har i avgörande RBD 1994:8 fastslagit att hyreslagen är tillämplig på upplåtelser av särskilda boendeformer och bostäder med särskild service under förutsättning att hyresgästen tillhandahålls utrymme som han eller hon disponerar ensam och att upplåtelsen sker mot ersättning. Högsta förvaltningsdomstolen har i mål RÅ 2009 ref. 1 ansett att en upplåtelse av bostad i särskilt boende inte alltid kan utgöra ett hyresavtal i hyreslagens mening. En grundläggande förutsättning för hyreslagens tillämpning är att parterna faktiskt kan anses ha träffat ett avtal om hyra.

Av avgörande betydelse är om upplåtelsen av bostaden kan anses ingå som ett underordnat moment i vården och servicen eller inte och om det finns ett hyresavtal som visar att två parter faktiskt ingått ett hyresförhållande.

#### 4.4.3.3 Den praktiska tillämpningen

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) har i två avgöranden avseende allmän fastighetstaxering (AFT) 1981, RÅ85 1:91 I och II, ansett att servicehus ska klassificeras som hyreshus. Domstolen anförde bland annat följande i målen:

Även om servicehuset i viss utsträckning används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn, får utredningen i målet anses ge vid handen att byggnaden primärt är avsedd för bostadsändamål. Med hänsyn härtill skall servicehuset klassificeras som hyreshus.

Högsta förvaltningsdomstolen har även i rättsfallen RÅ 1995 ref. 25 och RÅ 1995 not. 241 avseende AFT 1988 avgjort frågan om servicehus skulle utgöra hyreshus eller vårdbyggnad. Domstolen skriver bland annat följande:

De författningsändringar på socialtjänstens område som genomförts ger inte anledning att göra en annan principiell bedömning i förevarande mål än den som framgår av referatet. Förhållandena beträffande det i förevarande mål aktuella servicehuset är, såvitt framgår av utredningen, likartade med de i referatmålen bedömda. Regeringsrätten finner således att det ifrågakvarande servicehuset primärt är inrättat för bostadsändamål och inte till övervägande del används för vård.

Skatteverkets inställning när det gäller byggnader för åldringsvård är att servicehus, gruppboendestäder och liknande, som till övervägande del upptas av bostadslägenheter med kök, inte ska indelas som vårdbyggnad även om byggnaden också innehåller gemensamma utrymmen och de boende kan få hjälp med sjukvård, matlagning och annan tillsyn. Skatteverket hänvisar i detta sammanhang till de angivna domarna ovan samt till RÅ 1993 ref. 30, som redogjorts för tidigare, avseende avdrag för ingående mervärdesskatt för servicelägenheter och gruppboendestäder, se *Handledning för fastighetstaxering 2011*, s. 45.

Rättstillämpningen hos de fyra kammarrätterna är inte, eller har i vart fall inte varit, enhetlig i fråga om olika typer av äldreboenden och då främst avseende dem som benämns servicehus. I och med domar meddelade av Kammarrätten i Jönköping den 27 september

2011, bland annat mål nr 1952–1955-10, verkar de fyra kammarrätterna nu generellt sett ha samma inställning. Givetvis gör domstolarna individuella prövningar av omständigheterna i varje mål. Utredningen vågar ändå påstå att kammarrätterna generellt numera är ense och klassificerar de särskilda boendeformerna, oavsett hur de benämns, som vårdbyggnader. Kammarrätterna hänvisar i sina bedömningar bland annat till att det skett en avsevärd förändring när det gäller vårdbehovet hos de äldre som beviljas stöd i form av särskilt boende och att plats på äldreboende i regel erbjuds först när den äldre är så vårdkrävande att han eller hon inte längre kan tas om hand i bostaden trots stor insats från hemtjänsten (bland annat Kammarrätten i Stockholms dom den 29 september 2005 mål nr 980-03). Det ska dock anmärkas att Kammarrätten i Stockholm i domar den 28 maj 2010, mål nr 703–723-09, 726–734-09 och 736–742-09, inte bifallit Svenska Bostäders talan om ändrad klassificering från hyreshus till vårdbyggnad avseende ett stort antal servicehus i Stockholm. Kammarrätten uppgav i det sammanhanget i huvudsak att domstolen i tidigare bedömningar i samma fråga beaktat vad som i varje enskilt fall har kommit fram om bland annat de boendes vård- och tillsynsbehov samt boendets bemanning, men att Svenska Bostäder inte anfört några sådana omständigheter som visade att fastigheterna primärt var avsedda för vårdändamål.

I detta sammanhang bör vidare uppmärksammas Regeringsrättens underrättelse av den 10 juni 2005 (mål nr 2991 resp. 2992-04). Härigenom beslutade Regeringsrätten att inte meddela Uddevalla kommun prövningstillstånd i de mål Kammarrätten i Göteborg meddelat dom den 1 mars 2004 (mål nr 4728 resp. 4729-02). I dessa mål avslog kammarrätten Uddevalla kommuns överklagande av två länsrättsdomar vilka innebar att en byggnad, i vilka äldreomsorg bedrevs, skulle indelas som hyreshus.

Regeringsrätten har därefter den 6 september 2007, mål nr 6892-05, beslutat att inte meddela Skatteverket prövningstillstånd i det mål Kammarrätten i Stockholm meddelat dom den 29 september 2005 (mål nr 980-03). I detta mål biföll kammarrätten fastighetsägarens överklagande av en dom meddelad av Länsrätten i Södermanlands län. Denna dom innebar att en byggnad, i vilka äldreomsorg bedrevs, skulle indelas som hyreshus. Länsrätten grundade härvid sitt beslut på tidigare praxis från regeringsrätten (RÅ85 1:91, RÅ 1995 ref.25 samt RÅ 2003 not. 214). Samma dag har Regeringsrätten även beslutat att inte meddela prövningstillstånd för äldreboenden vilka vid allmän fastighetstaxering år 2000 indelats som hyreshus. Domarna

har målnummer 4333-4337-06 avseende äldreboenden i Värnamo kommun, ägda av Finnvedsbostäder AB, och målnummer 4880-05, 4882-4884-05, 4886-05, 4888-4890-05 avseende äldreboenden belägna i och ägda av Mjölby kommun.

I målen från Kammarrätten i Jönköping den 27 september 2011 som anges ovan anför domstolen bl.a. att de äldre som i dag vistas på särskilda boenden (äldreboenden/servicehem) normalt kräver så omfattande insatser av vård och tillsyn för att klara sin dagliga livsföring att de inte kan utnyttja sitt boende på ett sådant självständigt sätt som hyreslägenheter normalt är anpassade för. Av flera av kammarrätternas bedömningar framgår att de tagit hänsyn till bland annat de boendes vård- och tillsynsbehov och boendets bemanning. I de nämnda målen från Kammarrätten i Jönköping framgår av de redovisade omständigheterna att till grund för Skatteverkets inställning ligger en samlad bedömning där antalet boende, personalstyrkan per skift och typen av bemanning, om de boende har egna hyreskontrakt, lägenheternas utrustning samt att demensavdelningarna utgör en mindre del av det totala boendet haft betydelse.

Just Kammarrätten i Jönköping har tidigare i mål om fastighetstaxering ansett att den byggnad som varit i fråga inte skulle indelas som vårdbyggnad utan att den utgjorde hyreshus. I senare avgörande avseende samma byggnad och samma period som målen om fastighetstaxering omfattade har kammarrätten funnit att byggnaden skulle vara undantagen från skatteplikt eftersom det var en vårdbyggnad (dom den 11 december 2007 mål nr 753–754-07 respektive dom den 12 november 2009 mål nr 2054–2059-09).

De rättsfall och avgöranden som redovisats visar tydligt att praxis i den här frågan divergerar och att det uppstår en svår gränsdragningsproblematik oavsett vilken väg man väljer att gå.

#### 4.4.3.4 Tidigare förslag om ändring avseende åldringsvård

I betänkandet av Boende- och avgiftsutredningen, *Bo tryggt – betala rätt, särskilda boendeformer för äldre samt avgifter för äldre- och handikappomsorg*, SOU 1999:33, s. 45, föreslogs att begreppet särskilda boendeformer i socialtjänstlagen skulle ändras till ”äldreboende” och att det skulle avse bostäder för permanent boende för äldre vars behov av vård eller omsorg, service samt trygghet inte kan tillgodoses i ordinärt boende. I utredningen gjordes bedömningen att alla särskilda boendeformer borde behandlas på ett enhetligt sätt



i fastighetstaxeringen, lämpligen som vårdbostäder eftersom detta stämmer med syftet med särskilda boendeformer då bostad upplåts efter biståndsbeslut och förutsätter att den enskilde har ett vård- och/eller omsorgsbehov, se samma betänkande s. 76 f. Utredningen överlämnade sina synpunkter till den pågående Fastighetstaxeringsutredningen. Fastighetstaxeringsutredningen lämnade inte något eget förslag om ändring av vårdbyggnadsbegreppet i fråga om åldringsvård utan anförde att om Boende- och avgiftsutredningens förslag genomförs bör ett gemensamt begrepp införas med benämningen särskilda boendeformer och med hänsyn till hur begreppet definierats bör dessa byggnader kunna betraktas som vårdbyggnader, *Fastighetstaxering – precision, påverkansmöjligheter, individuella bedömningar*, SOU 2000:10, s. 225. I den efterföljande propositionen, prop. 2000/01:121, s. 43, lämnade regeringen inte något förslag om ändrad definition av vårdbyggnader utan hänvisade till pågående beredning av Boende- och avgiftsutredningens förslag. Den beredningen ledde, som framgått, inte heller till någon ändring.

Äldreboendedelegationen föreslog i sitt slutbetänkande, SOU 2008:113, s. 80 och 27, att de särskilda boendeformer för service och omvårdnad som regleras i 5 kap. 5 § andra stycket socialtjänstlagen (2001:453) skulle klassificeras som vårdbyggnader enligt 2 kap. 2 § FTL. Ändringen skulle ske på så sätt att åldringsvård byttes ut mot vård enligt 5 kap. 5 § andra stycket socialtjänstlagen.

I prop. 2009/10:116 Värdigt liv i äldreomsorgen, s. 88 f., fann regeringen inte skäl att göra de ändringar i FTL som Äldredelegationen hade föreslagit. Som skäl för sin bedömning hänvisade regeringen till att fastighetsskatten ersatts av en kommunal fastighetsavgift och att en förändrad klassificering skulle förändra kommunens intäkter från fastighetsavgiften och utgifter för att anordna särskilt boende på ett sådant sätt att de två förändringarna tar ut varandra. Regeringen bedömde därför att de nu gällande reglerna inte påverkar kommunernas benägenhet att anordna särskilda boendeformer för äldre.

Även Skatteverket har lämnat förslag på ändring i detta avseende. Skatteverket har i hemställan till Finansdepartementet den 26 maj 2008, dnr 113 165532-08/113, föreslagit att begreppet ”åldringsvård” ska tas bort ur definitionen av vårdbyggnad samt att det ska göras ett tillägg om att till vårdbyggnad inte ska räknas byggnad som används för äldreboende. Detta skulle enligt Skatteverket leda till en enhetlig rättstillämpning som motsvarar Högsta förvaltnings-

domstolens domar. Finansdepartementet skickade Skatteverkets hemställan på remiss. Flera remissinstanser var negativa till förslaget och ansåg att det inte skulle leda till att gränsdragningsproblematiken skulle försvinna. Uddevalla kommun påpekade till exempel att många av processerna i domstolarna rör frågan om aktuell byggnad är sådan ”annan byggnad som används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn” och som enligt definitionen i 2 kap. 2 § FTL alltså ska utgöra vårdbyggnad. Hemställan har lämnats över från Finansdepartementet till utredningen.

I betänkande av Stiftelse- och föreningsskatteutredningen, SOU 2009:65, s. 14, framgår att den utredningen föreslog att ta bort möjligheten för andra än stiftelser, ideella föreningar och registrerade trosamfund, som är skattegynnade för allmännyttiga ändamål, att inte beskattas för inkomster från specialbyggnader.

#### 4.4.3.5 Förslag

**Utredningens förslag:** Begreppet åldringsvård ersätts med särskilda boendeformer för äldre människor enligt 5 kap. 5 § andra stycket socialtjänstlagen (2001:453).

Om utredningens förslag genomförs kommer samtliga särskilda boendeformer för äldre människor att betraktas som vårdbyggnader. Därmed kommer, enligt utredningens uppfattning, en stor del av problematiken kring att Skatteverket å ena sidan och fastighetsägarna och domstolarna å andra sidan har olika uppfattning om på vilket sätt byggnaderna används och hur de är inrättade att elimineras. Att låta särskilda boendeformer för äldre människor som kommunerna ska inrätta för service och omvårdnad enligt 5 kap. 5 § andra stycket socialtjänstlagen ersätta det befintliga uttrycket ”åldringsvård” i 2 kap. 2 § FTL, medför att alla särskilda boenden från servicehus – som varit den av de gamla benämningarna som orsakat flest processer i domstolarna – till sjukhem, kommer att behandlas enhetligt vid fastighetstaxeringen oavsett hur vård- eller omsorgskrävande de boende är och vilken bemanning boendet har.

Officiellt används inte de gamla benämningarna såsom servicehus, ålderdomshem, sjukhem och så vidare. I den offentliga statistiken särredovisas endast korttidsboenden i övrigt – i övrigt behandlas alla särskilda boendeformer för äldre människor som en grupp. Det

är därför egentligen inte möjligt att ange hur vård- eller omsorgsbehovet ser ut i de olika boendeformerna på annat sätt än att titta på personaltätheten och typen av bemanning. När det gäller vård- och omsorgsbehovet gör ju också Skatteverket och domstolarna olika bedömningar. Här kan också noteras att domstolarna även handlägger de överklaganden som görs när bistånd i form av särskilt boende inte beviljas den enskilde. Den undersökning som, såvitt utredningen känner till, finns avseende vilket vård- och omsorgsbehov som föreligger i de olika boendeformernas är den undersökning som Äldrelegationen hänvisar till i sitt betänkande och som Socialstyrelsen gjort år 2001.

Anledningen till att utredningen inte, såsom Skatteverket gjort, föreslår att begreppet "åldringsvård" tas bort ur definitionen av vårdbyggnad är att utredningen inte anser att det skulle leda till att gränsdragningsproblematiken underlättades. I definitionen av vårdbyggnad ingår också byggnad som används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn. En ändring där enbart begreppet åldringsvård utgick ur definitionen av vårdbyggnader skulle, enligt utredningens mening, bara förflytta gränsdragningsproblemen till vad som är institutionell vård, något som också påpekades av några av remissinstanserna till Skatteverkets förslag. Ett par av remissinstanserna, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag och Uddevalla kommun, påtalade även att med det tillägg som Skatteverket föreslog, enligt vilket byggnad som används för äldreboende inte skulle räknas som vårdbyggnad, skulle medföra att om institutionell vård bedrivs i en byggnad kommer denna ändå inte att kunna indelas som vårdbyggnad om vårdtagarna till övervägande del är äldre.

En av målsättningarna med ädelreformen var att alla särskilda boendeformer för äldre människor skulle vara värdiga bostäder och att de boende skulle ha tillgång till eget kök, bad/duschrum och wc. Dessutom skulle miljön vara "hemlik", det vill säga likna ett riktigt hem. I fråga om boendestandard behöver det i de särskilda boendena därför inte finnas några direkta skillnader jämfört med till exempel en studentbostad. Snarare kan standarden i många fall vara högre i ett särskilt boende, då en studentlägenhet i korridor sällan har tillgång till eget kök och också mycket väl kan ha även dusch/wc gemensamt med andra. Det kan således konstateras att de särskilda boenden, utom korttidsboendena, som lever upp till ädelreformens målsättning i fråga om standard är inrättade för boende. De som bor där gör ju just det, de bor inte någon annanstans. Men det avgör i och för sig inte frågan hur de används.

Utredningens förslag innebär att varken Skatteverket eller domstolarna behöver göra någon bedömning av om boendet eller vården är det primära i ett särskilt boende för äldre. Detta görs av socialnämnderna när biståndet beviljas. Nämnden anser att den som beviljas boende är *tillräckligt* vård- eller omsorgskrävande för att bistånd enligt 4 kap. 1 § socialtjänstlagen, i form av plats på särskilt boende, ska beviljas den äldre. Enligt 4 kap. 1 § första stycket socialtjänstlagen har den som inte själv kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt rätt till bistånd av socialnämnden för sin försörjning (försörjningsstöd) och för sin livsföring i övrigt. I tredje stycket samma paragraf anges bl.a. att den enskilde genom biståndet ska tillförsäkras en skälig levnadsnivå. Med begreppet "livsföring i övrigt" avses alla de olika behov som den enskilda kan ha för att tillförsäkras en skälig levnadsnivå och som inte omfattas av försörjningsstödet. Ett exempel på ett sådant behov är särskilda boenden för äldre personer. Med hänsyn till att de särskilda boendeformerna beviljas först efter en individuell biståndsbedömning samt den utveckling som beskrivs av Äldreboendedelegationen och av kammarrätternas praxis anser utredningen att det är lämpligt att alla de särskilda boendeformerna som kommunerna är skyldiga att inrätta enligt 5 kap. 5 § andra stycket socialtjänstlagen, oavsett benämning, ska vara vårdbyggnader. Det pågår också en omvandling av många servicehus till trygghetsbostäder. Trygghetsbostäder är också bostäder för äldre människor men inom det ordinarie bostadsbeståndet, och de ingår inte bland de särskilda boendeformerna för äldre. Förordningen (2007:159) om investeringsstöd till äldreboendebostäder m.m. har kompletterats med bestämmelser om villkor för investeringsstöd till trygghetsbostäder för äldre. Regeringen ansåg inte att det krävdes någon särskild lag som gav kommunerna befogenhet att inrätta trygghetsbostäder som Äldredelegationen föreslagit utan att möjligheten redan ingår i den allmänna kompetens som kommunerna har enligt kommunallagen (1991:900), prop. 2009/10:116, s. 85.

I prop. 2009/10:116 fick Socialstyrelsen i uppdrag att utveckla ett nationellt instrument som kommunerna kunde använda som underlag för bedömning av behovet av bistånd enligt socialtjänstlagen. Att använda det nationella behovsbedömningsinstrumentet skulle dock vara frivilligt för kommunerna. Regeringen ansåg att med ett enhetligt och nationellt bedömningsinstrument kunde äldreomsorgen göras mer likvärdig över landet och minska skillnaderna i vilket stöd olika kommuner ger till de äldre, a. prop. s. 48. Visser-

ligen ska det nationella behovsbedömningsinstrumentet vara frivilligt för kommunerna att använda men det utgör i vart fall en grund för att minska differentieringen mellan olikheter i tilldelningen av särskilt boende för äldre. Det får accepteras att vård- och omsorgsbehovet i en del av de särskilda boendeformer som kommuner är skyldiga att inrätta för service och omvårdnad av äldre människor i vissa fall inte är så stort, men att det uppvägs av en enhetlig tillämpning och den förenkling som en enhetlig tillämpning innebär.

Som det beskrivits tidigare lever de gamla benämningarna kvar på flera av de särskilda boendena liksom de olika förväntningarna på det respektive boende som den gamla benämningen avsåg. Det kan mycket väl vara så att de byggnader som innehåller särskilda boendeformer utformas på så sätt att de boende har olika vård- och omsorgsbehov och att de till en del även innehåller trygghetsbostäder eller andra bostadsformer inom det ordinarie bostadsbeståndet. Detta kan innebära att gränsdragningsproblem uppstår då övervägandeprincipen ska användas. Att få fram uppgifter om själva boendeytan för respektive boendeform torde inte vara något större problem. Därtill bör de gemensamma ytor så som sällskapsrum och matsalar som är gemensamma för de boende i det särskilda boendet, liksom personalutrymmen för det särskilda boendet, ingå i de ytor som får tillhöra det särskilda boendet. Finns det i byggnaden dessutom utrymmen som är gemensamma för såväl de som bor i särskilt boende och de som bor i ordinärt boende får en uppdelning av dessa göras i förhållande till hur de kan beräknas utnyttjas av respektive boendegrupp. På detta sätt använder Skatteverket redan i dag övervägandeprincipen när till exempel en stor del av de boende i ett servicehus bor där på grund av demenssjukdom. Det torde inte heller vålla några större problem att avgöra vilka lägenheter som ingår i det särskilda boendet och vilka som inte gör det då det vanligen är så att kommunerna blockförhyr dessa lägenheter om de inte ingår i kommunens eget fastighetsbestånd. En nackdel kan dock vara att antalet av respektive lägenhetssort kan komma att variera över tiden, dvs. att förhållandena kan ändras. Vårdbyggnader tillhör dock inte de specialbyggnader som är undantagna från deklareringskyldighet enligt 18 kap. 1 § FTL. Om förändring varit bygglovspliktig får Skatteverket information om detta i enlighet med den skyldighet som kommunerna har enligt 18 kap. 11 § FTL. Har förändringen inte varit bygglovspliktig kommer det i regel dock ligga på fastighetsägarens eget ansvar att begära ny taxering av fastigheten enligt 16 kap. FTL. Görs inte någon sådan begäran innebär det att fastig-

heten kan komma att vara fel taxerad eller felaktigt indelas som skattefri vårdbyggnad tills nästa allmänna fastighetstaxering. Detta eftersom den förenklade fastighetstaxeringen inte omfattar specialbyggnader. Denna problematik finns emellertid även vid tillämpning av den nuvarande definitionen av vårdbyggnad.

Om en byggnad som till övervägande del innehåller särskilda boendeformer även innehåller kommersiella lokaler, såsom till exempel affärer och restauranger kommer dessa lokaler också att bli skattebefriade. Så är förhållandet redan i dag för till exempel kiosker, blomsterbutiker, apotek och restauranger inom en sjukhusbyggnad eller annan vårdbyggnad. Problemet att konkurrensneutraliteten på detta sätt skulle snedvridas jämfört med lokaler i andra byggnader kan, enligt utredningen, inte anses så stort att det av den anledningen finns skäl att ändra den bedömning utredningen gjort.

När det gäller begreppet stadigvarande bostad enligt mervärdesskattelagen (1994:200), ML, och den praxis som utvecklats i det sammanhanget finns ingen klar koppling till fastighetstaxeringen. Den föreslagna ändringen påverkar därför inte bostadsbegreppet enligt ML.

Den ändring av begreppet vårdbyggnad som utredningen nu föreslår kommer att motsvara ersättningsbestämmelserna för kommuner och landsting enligt lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt till kommuner och landsting.

Av *Sveriges officiella statistik, Äldre och personer med funktionsnedsättning – regiform m.m. för vissa insatser år 2010. Kommunala insatser enligt socialtjänstlagen*, som publiceras av Socialstyrelsen framgår bland annat följande. Antalet personer i åldern 65 år och äldre som bodde permanent i särskilda boendeformer enligt socialtjänstlagen den 1 oktober 2010 var cirka 94 000. Cirka 17 500 av dem bodde i bostäder som drevs av enskilda vårdgivare och inte i kommunal regi.

De konsekvenser som kan uppstå med den ändring som utredningen nu föreslår är att ytterligare ett antal servicehus, ålderdomshem eller vad de må kallas som inte tidigare taxerats som specialbyggnader kommer att taxeras som vårdbyggnader i stället för hyreshus. Hur många fastigheter och lägenheter det gäller kan utredningen inte fastställa. Hur många av dessa boenden som ägs och drivs i enskild regi och för vilka den föreslagna ändringen även kan få konsekvenser i fråga om inkomsttaxering kan utredningen inte heller uppskatta.

Det uppstår eventuellt problem i de fall där motsvarande boende har ordnats privat utan att anlita socialtjänsten. Det är också så att typ av boende i många anläggningar kommer att variera över tiden vilket kommer att kräva omtaxering när det sker. Även värderelationen mellan kvadratmetervärdena för boende resp. lokaler kommer att ändras vilket också kan föranleda ändring av skatteplikten. Det finns fastigheter för särskilt boende som till nästan 50 procent består av lokaler där frågan om konkurrensneutralitet kan få betydelse. Det förslag utredningen lämnar kommer inte att lösa alla problem som kan uppstå. Däremot innebär det, för kommuner, domstolar och andra tillämpare av det befintliga systemet, en förenkling jämfört med det system som råder i dag.

#### 4.4.4 Ny taxering

**Utredningens förslag:** Ny taxering vid ökat värde ändras så att bestämmelserna gäller endast när förändringen medför ett ökat värde med minst en tredjedel, dock minst 250 000 kr. För industri-, täkt- och elproduktionsenheter gäller fortfarande att värdeökningen ska uppgå till minst en femtedel, men beloppet ökas till minst 250 000 kr. När det gäller nedlagda kostnader ökas beloppet från en till två miljoner. Spärrbeloppet på 100 000 kr som gäller småhus tas bort. Vid minskat värde genom förändringar i den fysiska beskaffenheten sätts spärrbeloppen lägre, värdenedgången bör uppgå till en femtedel, dock minst 50 000 kr.

En byggnad, som taxerats som under uppförande, ska oberoende av ovanstående spärrbelopp bli föremål för ny taxering när den färdigställts.

Om taxeringsvärdet bör minskas med mindre än 100 000 kr ska ny taxering ske endast efter framställning av taxeringsenhetens ägare.

När det gäller ny taxering efter att påverkan av den fysiska miljön har medfört att taxeringsenhetens värde bör ändras höjs spärrbeloppet från 25 000 kr till 50 000 kr.

Ny taxering regleras i 16 kap. om särskild fastighetstaxering (SFT) i FTL. Det finns av flera skäl anledning att se över och ändra reglerna för när ny taxering ska ske. Nuvarande bestämmelser härstammar i allt väsentligt från lagstiftning 1981 som till stora delar har sitt ur-

sprung i ännu äldre lagstiftning. Efter 1981 har emellertid stora administrativa förändringar skett i fastighetstaxeringsarbetet. Beträffande lantbruks-, småhus- och hyreshusenheter har införts förenklad fastighetstaxering (FFT) som genomförs mellan allmänna fastighetstaxeringar (AFT). Taxering sker således vart tredje år av dessa fastighetskategorier. Denna förändring bör föranleda att ny taxering endast sker vid betydande förändringar av beskaffenheten. Dessutom har den allmänna prisnivån ökat väsentligt sedan början av 1980-talet vilket motiverar att gällande spärrbelopp, för när ny taxering ska ske, ändras. Arbetet med SFT avseende småhusenheter tar stora resurser i anspråk i förhållande till antal beslutade taxeringsvärdeförändringar. Om reglerna för SFT kan förenklas kan i stället mer resurser tas i anspråk för registervård och arbetet med AFT och FFT, vilket kan leda till att kvaliteten på fastighetstaxeringen ökar.

Småhusenheterna dominerar arbetet med SFT. Av landets totalt 3 091 425 taxeringsenheter utgörs drygt 75 procent av småhusenheter. Årligen (inte vid AFT eller FFT) är ca 70 000 småhusenheter föremål för SFT. Det har emellertid visat sig att av detta antal gäller för ca 20 000 enheter att taxeringen ändå inte ändras. Detta beror i de flesta fall på att värdeförändringen inte når upp till spärrbeloppen eller att bygglov ännu inte utnyttjats. Det är alltså ett stort antal fastighetsägare som ”i onödan” avkrävs uppgifter till grund för taxeringen.

Eftersom det numera sker en taxering vart tredje år för de flesta byggnadstyper med tillhörande ägoslag (mark) bör kriterierna för när dessa ska bli föremål för ny taxering ändras så att det sker endast undantagsvis. Det bör, vid fråga om höjt taxeringsvärde, vara tillräckligt att endast taxeringsenheter som genomgått en avsevärd förändring av beskaffenheten blir föremål för SFT. För övriga förändringar är det tillräckligt att de kommer att beaktas vid närmast kommande AFT eller FFT. Gränsen för när ett taxeringsvärde kan sänkas bör däremot sättas lägre.

De materiella bestämmelserna om SFT finns i 16 kap. FTL. För beloppsgränserna är 2–5 §§ av särskilt intresse.

Av 16 kap. 2 § FTL framgår bl.a. att ny taxering ska ske om taxeringsenhet bör bildas eller ombildas. Vidare ska ny taxering ske om typ av taxeringsenhet eller taxeringsenhetens skatte- eller avgiftspliktsförhållande bör ändras. Ny taxering ska också ske om det visar sig att en fastighet som är föremål för AFT eller FFT bör indelas i annan typ av taxeringsenhet. Dessutom gäller att ny taxering av fastighet ska ske om det visar sig att mark bör indelas i annat



ägoslag eller byggnad i annan byggnadstyp än som skett. Undantag härifrån gäller mark på lantbruksenhet som indelats som åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment och som bör indelas som något annat av dessa ägoslag. I sådant fall ska ny taxering inte ske. I 16 kap. 2 § föreslås inga ändringar.

I 16 kap. 3 § FTL regleras när ny taxering ska ske vid förändring i en taxeringsenhets fysiska beskaffenhet. För att ny taxering ska ske måste ändringen enligt 3 § första stycket medföra att taxeringsvärdet ska höjas eller sänkas med minst en femtedel, dock minst 25 000 kr. Ny taxering ska dock alltid ske om kostnader som har uppgått till minst en miljon kr har lagts ned på taxeringsenheten eller, för värderingsenhet med småhus och, i förekommande fall tillhörande tomtmark, om det sammanlagda värdet av småhuset och tomtmarken på grund av förändringen bör höjas eller sänkas med minst 100 000 kr. Vidare gäller enligt andra stycket samma paragraf att ny taxering alltid ska ske om bebyggelse skett på taxeringsenhet som förut varit obebyggd, eller bebyggelsen på en taxeringsenhet rivits, brunnit ned eller förts bort. Vid skogsavverkning gäller enligt 3 § tredje stycket speciella regler för bedömning av ovanstående spärrbelopp.

Bestämmelserna i 16 kap. 3 § första stycket FTL om ny taxering vid ökat värde bör ändras så att de gäller endast när förändringen medför ett ökat värde med minst en tredjedel, dock minst 250 000 kr. För industri-, täkt- och elproduktionsenheter bör dock fortfarande gälla att värdeökningen ska uppgå till minst en femtedel, dock minst 250 000 kr. Industri-, täkt- och elproduktionsenheter utgör andra värdeenheter än småhus som paragrafen från början var konstruerad för. När det gäller nedlagda kostnader bör beloppet ökas till två miljoner. Spärrbeloppet på 100 000 kr som gäller småhus kan tas bort.

En ny bestämmelse bör infogas med innebörd att en byggnad, som taxerats som under uppförande, ska oberoende av ovanstående spärrbelopp bli föremål för ny taxering när den färdigställts. Därigenom undanröjs problemet med att färdigställda byggnader i vissa fall fortsätter att vara taxerade som under uppförande eftersom spärrbeloppen har hindrat en ändrad taxering. Uttaget av fastighets-skatt/fastighetsavgift påverkas av när en bostadsbyggnad färdigställs och åsätts ett värdeår.

Ytterligare en ny bestämmelse bör infogas som avser fall då värdet minskat genom förändringar i den fysiska beskaffenheten. Det bör finnas kvar en möjlighet för fastighetsägare som drabbats

av värdenedgång på sin fastighet genom förändring i den fysiska beskaffenheten att få sänkt taxeringsvärde. I sådana fall bör spärrbeloppen vara lägre, förslagsvis bör värdenedgången uppgå till en femtedel, dock minst 50 000 kr.

Enligt 16 kap. första stycket 4 § 1 och 2 FTL ska ny taxering ske om taxeringsenhetens värde ökat eller minskat genom beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser eller genom annat beslut av myndighet som innebär ändringar i rätten att förfoga över eller i övrigt använda enheten. Ny taxering ska, enligt första stycket 3, ske om avgift till allmän va-anläggning eller allmän fjärrvärmeanläggning (anslutningsavgift) eller ersättning för gatukostnader erlagts för enheten. För samtliga fall enligt 16 kap. 4 § FTL gäller att ny taxering ska ske endast om taxeringsenhetens taxeringsvärde bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kr. Om förändringen medför en ändring av taxeringsvärdet med mindre än 100 000 kr ska ny taxering ske endast efter framställning från fastighetens ägare.

Nytaxeringsgrunderna enligt 16 kap. 4 § första stycket 1 och 2 FTL torde sällan bli tillämpliga. Det vanligaste är i stället att i vart fall beslut som anges i första stycket 1 utgör skäl för ny taxering enligt 2 §. Det är dock inte lämpligt att ta bort dessa bestämmelser då det i enstaka fall kan handla om betydande värden. Däremot bör punkt 3 kunna slopas då ett erläggande av där uppräknade kostnader sällan kan medföra en mer betydande höjning av taxeringsvärdet. Enligt Skatteverket har bestämmelsen hittills aldrig kommit till användning.

Spärrbeloppet vid ökat värde bör ändras i enlighet med vad som föreslagits beträffande 16 kap. 3 § första stycket FTL. Vid minskat värde bör värdenedgången uppgå till en femtedel av taxeringsvärdet, dock minst 50 000 kr.

Möjligheten till ny taxering vid förändring som föranleder en mindre höjning av taxeringsvärdet tas bort. Gränsen för när ny taxering ska ske endast efter framställning från taxeringsenhetens ägare bör kvarstå på 100 000 kr. Ny taxering kan då bli aktuell endast om förändringen medför en sänkning av taxeringsvärdet.

I 16 kap. 4 a § FTL anges att ny taxering ska ske om påverkan av den fysiska miljön medfört att taxeringsenhetens värde bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kr. Beträffande nämnda regel, som i realiteten torde avse enbart förhållanden som medför minskat värde, bör spärrbeloppet höjas från 25 000 kr till 50 000 kr i enlighet med vad som föreslås ovan.

I 16 kap. 5 § FTL föreslås inga ändringar. Paragrafen gäller vid rörelsenedläggning. Där stadgas att ny taxering ska ske av taxeringsenhet som används i förvärvsverksamhet om denna stadigvarande helt eller i allt väsentligt har lagts ned. Ny taxering ska ske endast efter framställning av taxeringsenhetens ägare och om taxeringsvärdet till följd av nedläggningen bör sänkas med minst hälften.

#### 4.4.5 Beloppsgräns för vissa byggnader

**Utredningens förslag:** Det belopp om 50 000 kr som utgör gräns för när byggnad ska fastställas taxeringsvärde vid fastighetstaxering höjs till 100 000 kr.

Som en allmän värderingsregel gäller enligt 7 kap. 16 § punkt 1 FTL att något värde inte ska bestämmas för byggnad eller byggnader inom samma tomt, om byggnadsbeståndets sammanlagda taxeringsvärde inte uppgår till 50 000 kr. Taxeringsvärden beräknas således inte för byggnader med värde under 50 000 kr och de utgör därmed inte heller egna värderingsenheter. Vidare finns bestämmelser i 6 kap. 2 § första stycket FTL att varje småhus, ägarlägenhet, hyreshus, industribyggnad och övrig byggnad med värde av minst 50 000 kr ska utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i 6 kap. 3 eller 5 §. Bestämmelsen avsåg ursprungligen endast småhus men efterhand utvidgades reglerna till att avse även industribyggnader och övriga byggnader, värderade enligt produktionskostnadsmetoden. Från och med 1994 års taxering tillämpas bestämmelsen också på hyreshus och avkastningsvärderade industribyggnader. Bestämmelser kring ägarlägenheter tillkom sedan vid 2010 års taxering och under 2012 bestämmelser om elproduktionsenheter. De generella bestämmelserna i 6 kap. 2 § FTL omfattar inte ekonomibyggnader.

Beloppet om 50 000 kr höjdes 1992 från tidigare 10 000 kr vilket var det belopp som fastställdes i samband med tillkomsten av FTL år 1979 och tillämpades första gången vid AFT-81. Dessförinnan gällde en värdegräns om 5 000 kr, vilken härstammade från år 1965. Liknande justeringar av värdegränsen har regelbundet företagits längre tillbaka i tiden och en värdegräns om 500 kr fanns redan vid den allmänna fastighetstaxeringen 1922.

I nuläget finns det drygt 125 000 taxeringsenheter som berörs av beloppsgränsen på 50 000 kr för byggnaden. Av dessa är en bety-

dande andel småhus, drygt 120 000 enheter. Siffran innefattar både de med typkod 213 men även de cirka 13 000 byggnader med ett värde under 50 000 kr som ligger på tomtmark där det redan finns en byggnad med värde över 50 000 kr (jfr 6 kap. 2 § FTL). Dessa byggnader märks i fastighetstaxeringsregistret upp med justeringskoden 86 på byggnaden som är värd över 50 000. Småhus på lantbruk utgör drygt 14 000 enheter. Antalet hyreshus och industri är färre, 924 respektive 2 698 enheter.

Sedan den senaste höjningen av beloppsgränsen 1992 har fastighetspriserna och konsumentprisindex ökat. En uppräknig av gränsen motsvarande höjningen av konsumentprisindex för tiden 1992–2011 skulle leda till ett värde som närmar sig 70 000 kr. Fastighetspriserna under nämnda period har närmare fördubblats vilket ger ett värde om cirka 100 000 kr.

En höjning av gränsen innebär att inget värde för byggnadsvärderingsenheter med ett lägre värde än det föreslagna kommer att beräknas. Övriga egenskapsuppgifter om de berörda byggnaderna kommer även att försvinna i fastighetstaxeringsregistret. Initialt kommer denna avregistrering av värderingsenheter och taxeringsenheter för byggnad på ofri grund att medföra merarbete. Taxeringsenheterna kommer dock fortfarande att ha ett tomtmarksvärde som ligger till grund för fastighetsavgiften. Fastigheter med typkod 113, 213, 313, 414 och 513 ingår i nuläget inte vid provvärderingen. I områden med låga värdenivåer medför en höjd beloppsgräns att ett antal fastighetsförsäljningar som är väsentliga för nivåläggningen faller bort.

Skulle gränsen höjas till 100 000 kr kommer det tillskottet av antalet enheter som inte når upp till den nya beloppsgränsen omfatta knappt 65 000 enheter. Av dessa utgör knappt 50 000 småhus. Även småhus på lantbruk, hyreshus och industrier berörs i viss mån av den höjda beloppsgränsen.

Tabell 4.1 Antalet byggnadsvärderingsenheter med värde 50–100 tkr

Byggnads- värde tkr/typ	Småhus	Småhus på lantbruk	Hyreshus	Industri	Totalt
50–60	2 422	838	352	658	4 270
50–70	9 043	2 394	648	1 331	13 461
50–80	19 905	4 383	962	2 101	27 351
50–90	33 636	6 526	1 302	2 912	44 376
50–100	49 201	8 960	1 643	3 810	63 614

Antalet industrier som påverkas minskar troligtvis något efter den kommande allmänna fastighetstaxeringen 2013. Detta beror på att industrier kommer att fastställas nya höjda byggnadsvärden eftersom det har varit en betydande prisuppgång sedan den senaste allmänna fastighetstaxeringen 2007 för industrier.

Eftersom vissa byggnader på ofri grund inte finns med i FTR har Skatteverket inte kännedom om ägarändringar för dessa byggnader. Detta medför att inkomsttaxeringen inte får någon signal om att en överlåtelse skett. Det föreligger därmed en uppenbar risk att kapitalvinster inte blir beskattade. Av det totala antalet småhus som påverkas är drygt 2 000 byggnader på ofri grund. Årsomsättningen av småhus är cirka tre procent av beståndet. Omsättningen av byggnader på ofri grund torde inte vara högre vilket gör att cirka 60 byggnader på ofri grund årsvis riskerar att hamna utanför systemet när det gäller beskattning av kapitalvinster.

Enligt 2 § lag (1958:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendeställe regleras det gällande ett bostadsarrende att bostads-  
huset måste ha ett taxeringsvärde fastställt. En höjning av beloppsgräns innebär att vissa bostadshus då inte får något byggnadsvärde fastställt vilket innebär att någon intresseanmälan av förvärvsrätten inte kan göras. Omfattningen av dessa vilket är byggnader med permanentstandard torde dock vara väldigt få.

ROT-avdrag medges för byggnadsarbeten på bostadshus. En höjning av gränsen kan i vissa fall medföra att fullt beboeliga permanenthus saknar taxeringsvärde. Ägare av byggnader på ofri grund som saknar taxeringsvärde måste i dessa fall visa att det finns en bostadsbyggnad på annat sätt. Detta skapar ett visst merarbete för Skatteverket vid själva kontrollen. Totalt ansöker cirka 1 miljon svenskar om ROT-avdrag årsvis. Omfattningen av antalet ansökningar

av ROT-avdrag för fastigheter med byggnader under 50 000 kr är okänd. Omfattningen torde dock inte vara speciellt stor eftersom dessa byggnader ofta är av karaktären enkla fritidshus där fastighetsägaren många gånger gör jobbet själv i stället för att anlita en extern byggnadsfirma med F-skattsedel.

Med anledning av ovanstående anser utredningen att nämnda värdegräns kan höjas utan att det i någon större omfattning påverkar beskattningsverksamheten. Med hänsyn till penningvärdets förändring, den prisutveckling som skett på fastighetsmarknaden och de rationaliseringsvinster som uppstår finner utredningen att det är motiverat att fastställa gränsen till 100 000 kr.

## 4.5 Förenklingar avseende förberedelsearbetet

### 4.5.1 Möjlighet att flytta nivååret

**Utredningens förslag:** Definitionen av nivååret ändras till att i stället avse en nivåtidpunkt. Nivåtidpunkten flyttas fram till den första april året före taxeringsåret. Ändringen innebär att skillnaden mellan nivåtidpunkten och beskaffenhetstidpunkten blir nio månader mot tidigare 18 månader.

En särskild fråga för utredningen att pröva är frågan om nivååret bör förläggas närmare året för fastighetstaxering (se dir. 2011:13). Enligt 5 kap. 4 § första stycket fastighetstaxeringslagen (1979:1152) (FTL) ska marknadsvärdet bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året (nivååret) före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering av taxeringsenheten sker. Själva fastighetstaxeringen ska enligt 1 kap. 6 § FTL ske på grundval av fastighets användning och beskaffenhet vid taxeringsårets ingång. Beskaffenhetstidpunkten infaller alltså den 1 januari det år fastighetstaxering sker. Detta innebär att tidpunkten för värdenivån vid fastighetstaxering är skild från beskaffenhetstidpunkten. Under denna period kan en fastighets värde förändras beroende på variationer i prisutvecklingen. Denna eftersläpning kan upplevas som ett problem för fastighetsägarna som får underrättelse om sitt taxeringsvärde två år efter nivååret. Problemet har särskilt uppmärksammats i de fall det har varit en prisnedgång mellan nivååret och beskaffenhetstidpunkten. En målsättning bör därför enligt utredningens mening vara att ha en så kort period som möjligt mellan nivååret och be-

skaffenhets tidpunkten. Detta för att så långt som möjligt kunna fånga upp prisrörelser. Principiellt borde köpeskillingsstatistik ända fram till beskaffenhets tidpunkten ingå, men detta är en omöjlighet i och med att förberedelsearbetet måste vara avslutat innan förslag till fastighetstaxering går ut till fastighetsägarna.

Redan från 1970 och 1975 års allmänna fastighetstaxeringar har i praktiken taxeringsvärdenivån grundat sig på värdenivån två år innan taxeringsåret. Fastighetstaxeringskommittén föreslog inte någon ändring av gällande praxis i sitt betänkande, SOU 1979:32. Reglerna i FTL kompletterades dock på ett sådant sätt att den praxis som tillämpats under många år kodifierades. Ändringen i FTL innebar att det genomsnittliga prisläget under andra året före taxeringsåret skulle ligga till grund för bestämmandet av marknadsvärdet.

Eftersom värdering vid fastighetstaxering i första hand grundar sig på ortsprismetoden utgör köpeskillingsstatistik, så kallade jämförelseobjekt, grunden för nivåläggningen (jfr 5 kap. 5 § FTL). Flyttas nivååret närmare taxeringsåret, utan att andra tidpunkter i förberedelse- och fastighetstaxeringsarbetet samtidigt flyttas, kommer omfattningen av köpeskillingsstatistiken att minska avsevärt. Det är främst antalet köp under nivååret som kommer att minska. Detta påverkar värderingsnoggrannheten och innebär att värderingen i större utsträckning kommer att anknyta till en prognostiserad prisnivå i stället för en nivå grundad i ett ortsprismaterial. För att kunna genomföra en flytt av nivååret, och få ett mer aktuellt värde, krävs även att tidpunkterna för förberedelse- och fastighetstaxeringsarbetet flyttas framåt. I och med det förslag om ändrad deklARATIONSTIDPUNKT som lämnas i avsnitt 4.3.7 grundläggs förutsättningarna för att skjuta förberedelsearbetet framåt. På så sätt kan även nivååret flyttas närmare beskaffenhets tidpunkten. Även de arbetsmetoder som i dag används i fastighetstaxeringen möjliggör, till skillnad från tidigare, att nivååret kan förskjutas. Teknikstödet för förberedelsearbetet har genomgått stora förändringar. Denna teknikutveckling innebär att köp och riktvärdeangivelser räknas om automatiskt vid provvärderingen samt att mycket av den kvalitetssäkring som görs av riktvärdena sker direkt i IT-systemen i stället för att som tidigare genomförts efter provvärderingen. Detta tillsammans med effektivisering och organisationsförändring hos Skatteverket lägger grund för att i nuläget genomföra en flytt av nivååret.

Vid värdering vid fastighetstaxering används som tidigare redovisats begreppet nivåår. Nivån ska motsvara ett genomsnitt av prisnivån under andra året före taxeringsåret (jfr 5 kap. 4 § FTL). Under

normala förhållanden så förändras prisnivån relativt kontinuerligt under året. Detta innebär att det genomsnittliga prisläget sammanfaller med prisläget vid halvårsskiftet. De prisutvecklingsfaktorer som används i förberedelsearbetet för att räkna om det ortspris-material som ligger före nivååret till nivåårets värdenivå räknas i nuläget fram till att avse prisnivån vid halvårsskiftet under nivååret. Någon egentlig genomsnittsberäkning genomförs således inte.

Vid extern marknadsvärdering används i stället begreppet värdetidpunkt. Med detta begrepp avses den tidpunkt till vilket värdet hänförs. Utredningen har även övervägt möjligheten att det begrepp som används vid fastighetstaxering (nivååret) ändras så att det anknyter till definitionen och terminologin vid extern marknadsvärdering. Ett begrepp som i så fall bör införas är nivåtidpunkt. En sådan ändring innebär att nivån tydligt kopplas till ett specifikt datum. Rent praktiskt innebär detta ingen skillnad i beräkningen eftersom Skatteverket redan i dag tillämpar en omräkning till halvårsskifte under nivååret med ledning av faktorer som beaktar prisutvecklingen. Fördelen med dagens system (nivåår) är att köp från både före och efter "värdetidpunkten" ingår i beräkningen. Detta kan även vara en nackdel om priserna under andra delen av nivååret går ner och värdet som når fastighetsägaren avspeglar en högre nivå. Anges i stället en nivåtidpunkt fram till vilken man beaktar köp blir det också problem om det i anslutning till nivåtidpunkten sker en konjunkturförändring som drastiskt förändrar förutsättningarna på fastighetsmarknaden.

I dagens system med ett nivåår som infaller året för taxeringsåret är det en skillnad på ett och ett halvt år mellan nivåtidpunkten och beskaffenhets-tidpunkten. Vid ett byte till begreppet nivåtidpunkt kommer nivån på taxeringsvärdena att ligga närmare beskaffenhets-tidpunkten vilket kan ge en bättre förståelse och bättre acceptans för taxeringsvärdena hos fastighetsägaren. Fördelen med att ändra begreppet är således att nivåtidpunkten kan flyttas närmare beskaffenhets-tidpunkten och att begreppet ansluter till den definition som tillämpas vid extern fastighetsvärdering.

Utredningen föreslår, med beaktande av det som anförts ovan, att begreppet nivåår byts ut och ersätts med begreppet nivåtidpunkt. Denna tidpunkt bör infalla den 1 april året före taxeringsåret. Ändringen innebär att skillnaden mellan nivåtidpunkten och beskaffenhets-tidpunkten blir nio månader mot tidigare 18 månader. Att inte ett senare datum kan väljas beror, som tidigare angetts, på att beräkningarna i förberedelsearbetet är beroende av tillgång till



ett så stort underlag i form av köpeskillingsstatistik som möjligt. Under förberedelsearbetets slutskede sker dessutom omfattande efterarbete med kvalitetssäkring, framtagande av beslutsunderlag i form av kartor, föreskrifter samt allmänna råd, överföring av provvärderingsresultatet (datafiler) från Lantmäteriet till Skatteverket samt förberedelser inför utskick av taxeringsförslag till fastighetsägare.

Enligt 5 kap. 4 § andra stycket FTL ska köpeskillning för de fastighetsförsäljningar som ligger till grund för beräkningen av taxeringsvärdet korrigeras med hänsyn till prisutvecklingen till och med nivååret. Köp som infaller innan nivåårets tidpunkt måste även fortsättningsvis korrigeras med hänsyn till den prisutveckling som sker mellan köpedatumet och nivåårets tidpunkt. Den förändring som utredningen föreslår innebär att köpeskillningarna ska räknas om och motsvara den nivå som råder vid nivåårets tidpunkt, i stället för som i dag 1 juli under nivååret.

Regler om vilka köp som ska ligga till grund för nivåläggningen finns bl.a. i Skatteverkets föreskrifter. Inför det senaste förberedelsearbetet för småhus finns bestämmelserna i SKVFS 2010:9. Där anges bland annat vilket tidsintervall för köp som ska användas samt vilken koefficient som ska användas för att vikta köp från olika år (jfr 8 och 10 §§ SKVFS 2010:9). Utredningen anser att viktning av köp är en bra metod för att minska den osäkerhet som finns vid framtagande av prisutvecklingsfaktorer. Viktning bör alltså även fortsättningsvis ske med en högre vikt för överlåtelser som ligger närmare nivåårets tidpunkt. Som underlag för riktvärdeangivelser används normalt köp från tre år tillbaka i tiden (jfr 8 § SKVFS 2010:9). Utredningen anser inte att någon förändring behöver göras vad avser metoden med viktning. Även med föreslagen ändring bör köp som infaller tre år före nivåårets tidpunkt och framåt normalt användas vid nivåläggningen. Har omsättningen varit hög inom ett område bör dock, precis som i dag, en kortare period tillämpas om det bedöms att taxeringsvärdenivån kan säkerställas med ledning av de köp som infallit under denna period.

#### 4.5.2 Tidplan för förberedelsearbetet

**Utredningens förslag:** Tidplanen för förberedelsearbetet anpassas till den nya deklarationstidpunkten, den 15 februari taxeringsåret.

I 19 kap. FTL och 3 kap. FTF finns bestämmelser om förberedande återgårdar inför fastighetstaxeringen. Förberedelsearbetet inför både allmän och förenklad fastighetstaxering följer en författningsreglerad tidplan med olika arbetsmoment. Vidare utfärdar Skatteverket föreskrifter för förberedelsearbetet. Förberedelsearbetet kännetecknas av ett antal arbetsmoment som ska göras under en kort tidsperiod och kan beskrivas som en process som pågår under drygt ett år före taxeringen. Slutprodukten av förberedelsearbetet är en genomarbetad och uppdaterad riktvärdekarta med välgrundade områdesavgränsningar och dokumenterade riktvärdeangivelser. Arbetet brukar normalt starta på hösten andra året före taxeringsåret. Vissa moment i förberedelsearbetet börjar dock ännu tidigare. Exempel på detta är de utskick som genomförs med stöd av 19 kap. 8 § FTL, s.k. uppgiftsinsamlingar. Förberedelsearbetet pågår sedan från hösten andra året före taxeringsåret till slutet av våren året före taxeringsåret. Lantmäteriet levererar de slutgiltiga förslagen till riktvärdeangivelser i slutet av maj till Skatteverket. Efter denna tidpunkt arbetar Skatteverket med materialet för att förbereda beslutsunderlag och utskick av taxeringsförslag under hösten.

I och med förslagen till ändrad deklarationstidpunkt (avsnitt 4.3.7) och ändrad definition av nivåtidpunkten, kan även tidplanen för förberedelsearbetet skjutas framåt (se bilaga 7). De tidpunkter som regleras i 19 kap. FTL föreslås därmed anpassas till de nya förutsättningarna som gäller avseende ny deklarationstidpunkt i 18 kap. 1 § FTL och den nivåtidpunkt som föreslås i 5 kap. 4 § FTL. Utredningen föreslår därför att tidpunkten i 19 kap. 1 § första stycket FTL avseende när föreskrifter om förberedelsearbetet ska beslutas flyttas till den 1 januari året före taxeringsåret. Tidpunkterna för förslag till föreskrifter som avses i 7 kap. 7 § FTL som regleras i 19 kap. 1 § andra och tredje stycket FTL slås samman. Ny tidpunkt är enligt förslaget den 1 juni för dessa. Utredningen föreslår vidare att tidpunkten i 19 kap. 7 § FTL gällande beslut av föreskrifter, flyttas fram till den 1 december året före taxeringsåret. Slutligen ska tidpunkten i 19 kap. 9 § FTL gällande föreskrifter för förbere-

dande åtgärder vid en förenklad fastighetstaxering flyttas till den 1 januari året före taxeringsåret. Detta är samma tidpunkt som föreslås för föreskrifter avseende förberedande åtgärder vid allmän fastighetstaxering i 19 kap. 1 § första stycket.

I avsnitt 4.2.3 lämnas förslag om att skattenämnderna avskaffas samt att den referensgrupp som det stadgas om i 19 kap. 2 § FTL avskaffas. Vidare har 19 kap. 3 § förändrats så att bestämmelserna ska gälla samtliga fastighetstyper. Slutligen har 19 kap 5 § utgått samt att 19 kap. 10 § är förändrad gällande paragrafhänvisning.

#### 4.5.3 Övriga förenklingar gällande förberedelsearbetet

Skatteverket har varit föremål för omfattande förändringar när det gäller organisationen för fastighetstaxeringsarbetet (se avsnitt 4.2.1). Detta har även påverkat förberedelsearbetet. Handläggare på Skatteverket är numera involverade i både förberedelsearbetet och själva taxeringsarbetet. Detta innebär att de i princip aktivt ska delta i samtliga arbetsmoment inom förberedelsearbetet. Syftet är att kunna använda kompetensen inom förberedelsearbetet även vid själva taxeringen. Genom att få inblick i förberedelsearbetet blir det enklare för handläggaren att svara på frågor om och varför till exempel en värdeområdesförändring har skett eller förklara andra ställningstaganden som kan göras i förberedelsearbetet. Vid det senaste förberedelsearbetet inför förenklad fastighetstaxering 2012 granskade personal från Skatteverket de köp som avsåg försäljning av obebyggd tomtmark för småhus. Detta innebar en viktig kompetensutveckling för personalen på Skatteverket men även en kostnadsbesparing eftersom arbetet tidigare utförts av konsulter, s.k. värderingstekniker. Även om Skatteverket kan genomföra delar av förberedelsearbetet med egen personal är det dock viktigt att värderingsteknisk kompetens i form av auktoriserade värderare med marknadskännedom även fortsättningsvis handlas upp för de delar av förberedelsearbetet som kräver särskild kompetens.

Förenklingar av metodiken avseende förberedelsearbetet sker ständigt i och med utvecklingen av mer automatiserade och sofistikerade IT-system som stödjer användarna. Utredningen anser dock inte att det är möjligt att ta bort något moment inom förberedelsearbetet utan att det skulle påverka värderingsnoggrannheten alltför mycket. Den eventuella kostnadsbesparingen som en sådan rationalisering skulle innebära uppvägs inte av de följdverkningar ett sådant

förslag skulle ge i form av sämre värderingsnoggrannhet. Utredningen tror dock att fortsatta förenklingar av förberedelsearbetet kan ske inom ramen för den lagreglering som finns i dag. Detta gäller främst rationaliseringar som bygger på en fortsatt utveckling av de IT-system som i ännu högre grad kan automatisera vissa arbetsmoment.

## 4.6 Förenklingar avseende värderingsmodeller

### 4.6.1 Värderingsnoggrannhet m.m.

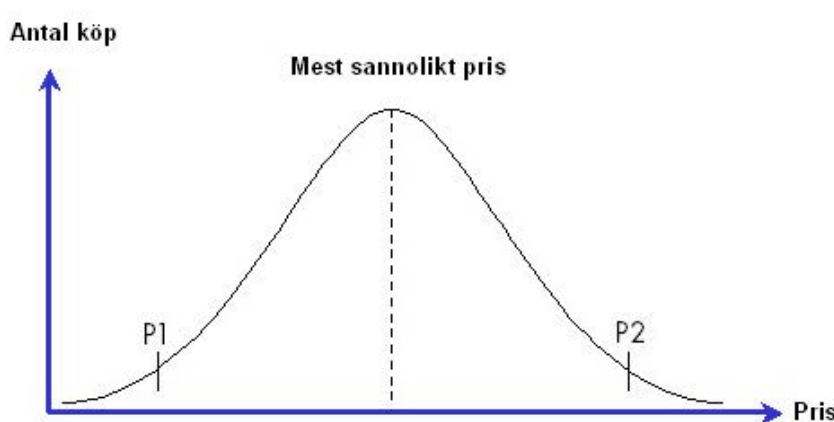
#### 4.6.1.1 Allmänt

I direktiven anges det att till den del taxeringsvärden föreslås behållas så ska dessa även fortsättningsvis spegla marknadsvärden. Betänkandet Fastighetstaxering – precision, påverkansmöjligheter, individuella bedömningar, SOU 2000:10, behandlade ingående frågan om taxeringsvärdena för enskilda fastigheter återspeglade marknadsvärdena (jfr dir. 1997:3). De slutsatser som redovisas i betänkandet är till stora delar även relevanta i dag. Utredningen vill dock kort belysa och sammanfatta marknadsvärdebegreppet, förklara och redovisa olika problem vid massvärdering samt beröra frågan om värderingsnoggrannheten vid småhustaxering. Detta eftersom frågan om värderingsnoggrannhet och precision har betydelse för de förenklingförslag som lämnas i avsnitt 4.6.2–4.6.5.

Taxeringsvärde ska bestämmas till ett belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde (5 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) FTL). Definitionen av ett marknadsvärde anges i 5 kap. 3 § FTL och lyder: ”Med marknadsvärdet för en taxeringsenhet avses det pris den sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden.” Begreppet marknadsvärde är centralt i fastighetsvärdering, eftersom man företrädesvis söker ett värde som är relaterat till en överlåtelsesituation. Detta innebär inte att en försäljning behöver vara direkt aktuell, men att värderingens utgångspunkt oftast är att värdet ska ha anknytning till den allmänna marknaden. I fastighetsvärderingssammanhang ska alltså det pris som har den största sannolikheten att förverkligas bedömas. Det är alltså ett statistiskt synsätt som ligger till grund för definitionen av marknadsvärdet. Om samma fastighet säljs ett oändligt antal gånger vid samma tidpunkt men helt oberoende av varandra kommer pris-

spridningen att sammanfalla med normalfördelningskurvan, se bild nedan.

Diagram 4.6.1 Normalfördelningskurva



Det mest sannolika priset utgör ett statistiskt medelvärde kring vilket de enskilda prisobservationerna ligger spridda. Den naturliga spridningen innebär att det finns enstaka noteringar med mycket lägre (P1) och mycket högre priser (P2).

För att nå målet för värderingen i fastighetstaxeringssammanhang och med tanke på definitionen av marknadsvärde används som värderingsmetod i första hand ortsprismetoden, 5 kap. 5 § FTL. I andra hand kan en avkastningsberäkning användas och i tredje hand en produktionskostnadsberäkning.

Ortsprismetoden bygger enkelt uttryckt på tanken att ett förväntat pris för en viss fastighet kan uppskattas med ledning av priser som tidigare betalats för liknande fastigheter, jämförelseobjekt inom orten. Tillgången till en relevant köpeskillingsstatistik är avgörande för möjligheten att använda metoden och för värderingens resultat.

I debatten och i den kritik som förekommer angående fastighetstaxering återkommer jämförelser mellan beräknade taxeringsvärden och faktiska köp. Det är viktigt att påpeka att enstaka köp inte kan ses som ett mått på marknadsvärde. Likvärdiga fastigheter säljs ofta till olika pris och därför kan fastighetsvärdering aldrig bli en exakt vetenskap där man helt säkert kan bedöma en fastighets värde. Som beskrivits ovan är definitionen av marknadsvärde i fastighetstaxerings sammanhang det sannolika priset vid en försäljning på

den allmänna marknaden. Detta kan inte direkt jämföras med priset för en fastighet då detta endast utgör en faktisk observation av marknaden. Köpeskillingar som noteras på marknaden kan vara mycket högre eller lägre än det genomsnittliga priset på marknaden. Detta kan bero på till exempel partsförhållanden mellan köpare och säljare, affektionsvärden eller bristande kunskap om marknaden hos antingen köpare eller säljare. Marknadsvärdet kan dock mätas som genomsnittet av ett antal observerade priser och om ett antal ”normala” försäljningar finns i det observerade materialet kan vissa tillförlitliga slutsatser dras. Ju mer spridda de observerade priserna är desto mer otillförlitligt är genomsnittspriset som mått på marknadsvärdet.

Massvärdering av fastigheter grundas ofta på så kallade hedoniska värderingsmodeller där marknadsvärdet är en funktion av ett visst, i praktiken ofta mycket stort, antal parametrar. Enkelt kan det sägas att dessa parametrar består av två grupper. Den första gruppen av parametrar är sådana som närmast är knutna till området, till exempel var i staden fastigheten är placerad samt närhet till service, buss hållplats eller järnvägsstation för att nämna några exempel. Parametrar hänfödda direkt till fastigheten, som till exempel boyta och tomtstorlek, finns i den andra gruppen. Blandformer mellan dessa grupper förekommer även.

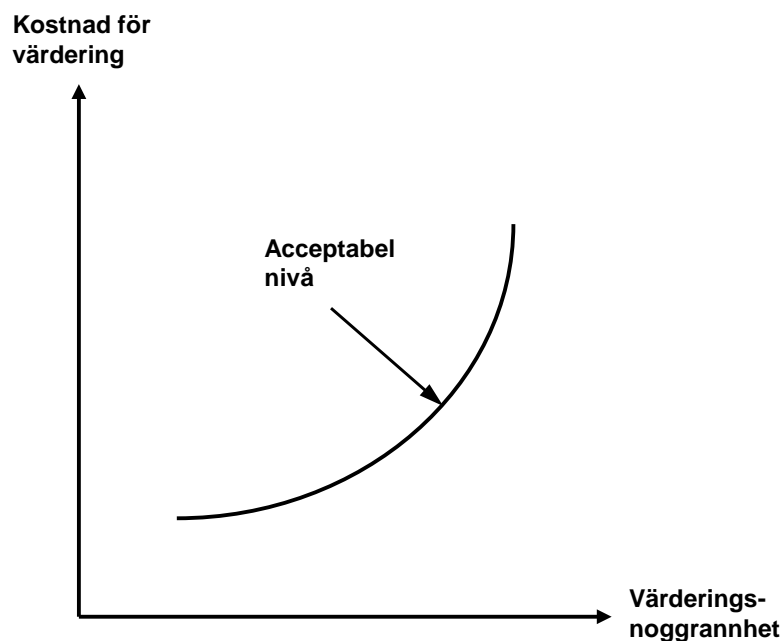
I fastighetstaxeringen är det endast de parametrar som är direkt anknutna till fastigheten som utnyttjas i den hedoniska prisFunctionen. De parametrar som gäller området fångas upp i indelningen av värdeområden. Områdesindelningen fångar upp en mängd faktorer som påverkar områdets attraktivitet men som är svåra att mäta och definiera. En värdeområdesindelning utförd av värderingssakkunnig expertis har bedömts vara bättre än rent hedoniska modeller. Värderarens specifika marknadskännedom och känsla för marknaden på orten kompletteras med analyser av ortsprismaterial för att få en bra värdeområdesindelning.

#### 4.6.1.2 Värderingsproblem vid fastighetstaxering

Vid fastighetstaxeringen måste det göras en avvägning mellan å ena sidan en korrekt värdering och å andra sidan en praktiskt möjlig hantering. Även om ambitionsnivån ska vara hög, är det inte möjligt att genomföra fastighetsvärderingen vid fastighetstaxering utan att använda sig av en viss schablonisering. En individuell värdering skulle

sannolikt ge ett mer rättvisande värde, men skulle medföra dramatiskt ökade kostnader, vilket inte är acceptabelt (se bild nedan).

Diagram 4.6.2 Principskiss värderingsnoggrannhet och kostnad



För övrigt kan tilläggas att individuell värdering också är en osäker värderingsform eftersom olika värderare kan komma fram till olika värden.

Även om den kritik som riktas mot fastighetstaxeringen ibland bygger på missuppfattningar av bland annat ett svåröverskådligt regelsystem och en missuppfattning om innebörden av marknadsvärde finns det all anledning att ta fasta på kritiken och undersöka utfallet av tidigare fastighetstaxeringar. I detta sammanhang bör även undersökas vilka områden och vilka typer av objekt som är svårvärderade.

Det är inte alltid möjligt att finna det rätta taxeringsvärdet för den enskilda fastigheten. Fastighetsbeståndet som sådant är alldeles för varierande gällande utseende, egenskaper och läge. Sedan finns det i all form av fastighetsvärdering en viss osäkerhet. Som tidigare påpekats förekommer det en viss schablonisering vid fastighetstaxering som ofta ger ett riktigt genomsnittligt värde för ett område, men i vissa fall kanske inte ger ett korrekt värde för den enskilda

fastigheten. Tilläggas bör att det inte går att finna ett exakt rätt värde på en fastighet vare sig man använder sig av ett visst schabloniserat förfarande som vid fastighetstaxering eller av individuell värdering.

Som tidigare nämnts så används vid fastighetstaxering modellen med värdeområdesindelning i stället för en strikt hedonisk modell. Vid den förenklade fastighetstaxeringen 2012 för småhusenheter är landet indelat i 9 180 värdeområden. Värdeområden tillkommer i första hand på grund av värdenivåskillnader mellan intilliggande områden/bebyggelse. Detta beror på uppenbara skillnader i attraktivitet och/eller skillnader i fråga om prisbildning. Vid sidan av värdenivåskillnaderna mellan områden kan värdeområden avgränsas för att skapa så homogena värdeområden som möjligt med avseende på bebyggelsens karaktär. Detta underlättar jämförelser med normalförhållanden i värdeområden som används vid justering för säregna förhållanden (jfr 7 kap. 5 § FTL). Heterogena områden bör om möjligt förtäas för att göra dem mer homogena vilket underlättar nivåläggningen och ger ett bättre resultat vid fastighetstaxeringen. De värdeområden som finns är olika till karaktär, antalet köp och andra skillnader vilket gör att det i vissa värdeområden är svårare att ta fram rättvisande värden jämfört med andra områden.

Det finns med största säkerhet orter och områden där det inte finns några problem utan taxeringsvärdena avspeglar marknadsvärdena på ett mycket bra sätt. Ett homogent värdeområde med många referensköp är det bästa underlaget för en bra värdering. Detta kan till exempel gälla enhetliga grupphusområden som kan betecknas som "normala" vad gäller prisbildningen och där det skett ett större antal försäljningar som kan användas som jämförelseobjekt. I dessa områden kan en långtgående schablonisering av värderingsmodellen vara genomförbar utan att påverka värderingsnoggrannheten i alltför stor utsträckning.

I andra områden kan det vara svårare att finna rätt nivå för att göra en rättvis värdering. Det kan vara områden som i förberedelsearbetet uppvisar en hög standardavvikelse på köpen som används till nivåläggningen. Standardavvikelse är ett statistiskt mått på hur mycket de olika värdena avviker från ett medelvärde. Om de olika värdena ligger samlade nära medelvärdet är standardavvikelsen låg, medan värden som är spridda långt över och under medelvärdet kan ge en hög standardavvikelse. Sådana områden kan vara områden där en heterogen bebyggelse finns som är svår att avgränsa i värdeområdesindelningen. Andra exempel kan vara extrema lågnivåområden



som Norrlands inland där fastighetsmarknaden är väldigt trög och kännetecknas av väldigt långa omloppstider.

Enligt direktiven ska taxeringsvärdet i förenklingsförslaget även fortsättningsvis spegla marknadsvärdet. Dagens värderingsmodell bygger på två grundpelare. Den första grundpelaren är indelningen i värdeområden för att beakta lägesfaktorn. Den andra grundpelaren är användandet av så kallade värdefaktorer, det vill säga faktorer som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet. Att förenkla värderingsmodellen innebär i någon mening att göra värderingen mindre precis. Spridningen kring det ”rätta” värdet kommer att variera mer än med dagens modell.

När förenklingar övervägs avseende värderingsmodellen är det viktigt att studera om och hur resultatet av förenklingarna påverkar värderingsnoggrannheten. Hur väl stämmer relationen taxeringsvärde – marknadsvärde? Det som inte får glömmas bort är att en noggrann värdering leder till större rättssäkerhet och rättvisa för den enskilde. Dessutom kan förmodligen antalet överklaganden hållas nere. En annan faktor är användandet av värdet i andra sammanhang. Även här krävs det i vissa fall en god precision, till exempel vid marklösen där en osäker taxering i vissa fall kan leda till osäkrare underlag vid fastställandet av intrångsersättning. Även för statistikändamål kan en förenkling påverka resultatet negativt genom att en sämre kvalitet på statistiken som erhålls.

I betänkandet SOU 2000:10 gjordes det en utvärdering av de basvärden<sup>1</sup> som fastställdes 1996 med utgångspunkt i 1994 års köp. Köpeskillingen för de köp som skett under nivååret ställdes mot taxerat värde för samma fastighet. Resultatet redovisas nedan.

**Tabell 4.2 Resultat köp från 1994 med basvärden från 1996**

Totalt	Samtliga försäljningar	Värdeområden med minst 10 försäljningar	Värdeområden med minst 30 försäljningar
Medelvärde	0,766	0,768	0,765
Standardavvikelse	0,273	0,228	0,228
Antal observationer	54 387		
Antal värdeområden	5 696	1 691	407

<sup>1</sup> Begreppet *basvärde* infördes vid 1996 års taxering och är det värde som åsattes fastigheter vid denna taxering. Basvärdena omräknades sedan för att följa prisutvecklingen på fastighetsmarknaden. Från och med 2003 års allmänna fastighetstaxering används begreppet taxeringsvärde.

Dessa siffror kan jämföras med det preliminära resultatet från den senaste provvärderingen som gjordes i förberedelsearbetet FFT12 där resultatet för nivåårets köp (köp från 2010) framgår nedan.

**Tabell 4.3 Resultat köp från 2010 med riktvärden från 2012**

<b>Totalt</b>	<b>Samtliga försäljningar</b>	<b>Värdeområden med minst 10 försäljningar</b>	<b>Värdeområden med minst 30 försäljningar</b>
Medelvärde	0,746	0,748	0,746
Standardavvikelse	0,194	0,196	0,190
Antal observationer	61 504	42 716	16 972
Antal värdeområden	8 185	1 989	380

Vid en direkt jämförelse ser man att den genomsnittliga taxeringsvärdenivån för FFT12 ligger närmare 0,75 och att standardavvikelsen är betydligt lägre. Detta betyder med stor sannolikhet att den taxering som görs i dag är bättre än tidigare taxeringar. Det ska understrykas att någon djupgående analys inte har gjorts av varför skillnaden i den statistiska värderingsnoggrannheten är så pass stor mellan taxeringarna. Förenklingar och förbättringar i värderingsmodellen är utförda mellan dessa år. De stora förenklingar som skett är att värdefaktorn standard har reviderats i och med borttagandet av vissa frågor. Däremot har värdefaktorn närhet till strand utvecklats och innehåller numera fler klasser än 1996. Antalet värdeområden har ökat med över 20 procent vilket gör att lägesvärdet för områden med liknande bebyggelse och prisbildning bättre beaktas. Även teknikutvecklingen har förändrat arbetssättet mellan de båda taxeringarna. Nya IT-system har underlättat värderingsteknikerns och Skatteverkets arbete vid köpgranskning, värdeområdesindelning och nivåläggningen.

Mot bakgrund av ovanstående konstaterar utredningen att vissa analyserade och väl motiverade förenklingar i värderingsmodellen kan göras utan att ge att alltför stor påverkan på spridningen vid värdering i fastighetstaxering. Föreslagna förenklingar framgår nedan i avsnitt 4.6.2–4.6.5.

## 4.6.2 Förenklingar småhusenheter; värdefaktorer

Värderingen av småhusenheter liksom övriga taxeringsenheter sker med utgångspunkt i olika värdefaktorer. I detta avsnitt behandlas de värdefaktorer för tomtmark för småhus och småhus som utredningen funnit vara möjliga att förenkla eller ta bort. Värdefaktorerna för småhus finns i 8 kap. 3 § FTL medan värdefaktorerna för tomtmark till småhus anges i 12 kap. 3 § FTL.

### 4.6.2.1 Ålder

**Utredningens förslag:** Värdeinverkan av ålder ska enbart bestämmas med utgångspunkt i nybyggnadsåret och inte jämkas om huset varit föremål för om- eller tillbyggnad. Regleringen av antalet åldersklasser för småhus som ska finnas i SO-tabellerna tas bort.

Värdefaktorn ålder har beaktats från och med 1970 års allmänna fastighetstaxering. Enligt 8 kap. 3 § FTL ger åldern uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av tillbyggnader och sådana ombyggnader som innebär en utökning av boutrymmen samt tidpunkten för dessa. Ålder utgör vid själva värderingen ingången i SO-tabellerna. SO-tabellerna innehåller åldersfaktorer som beskriver den relativa värdeskillnaden mellan ett småhus med normhusets ålder och småhus i samtliga åldersklasser. Tabellerna visar således hur värdet förändras för varje kombination av ålder och standard. SO-tabellerna är utformade på så sätt att ju äldre ett hus är desto lägre blir byggnadsvärdet. Detta hänger samman med att det är husets sannolika återstående livslängd som åldersfaktorn ska ge uttryck för. Enligt 1 kap 6 § FTF ska det upprättas sex SO-tabeller. Tabellerna betecknas 75, 80, 85, 90, 95 och 100. Siffrorna visar den procentuella andel som utgörs av värdet av ett motsvarande småhus, som uppförts under det tjugonde året före normhuset uppförts. Åldersfaktorn varierar med läget i landet och områdets attraktivitet. I glesbygd har normalt åldersinverkan större genomslag än i storstadsområdena. Detta beror bland annat på att efterfrågan är betydligt större i storstadsområdena.

Värdefaktorn ålder för småhus anges genom ett värdeår. Värdeåret är normalt lika med husets nybyggnadsår. Värdeåret bestäms

med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av tillbyggnader och sådana ombyggnader som innebär en utökning av bostrymme samt tidpunkt för dessa. Har huset byggts om eller varit föremål för en tillbyggnad som inneburit ett ökat bostrymme om minst 10 kvadratmeter ska värdeåret jämkas. Värdeåret är således detsamma som nybyggnadsåret om inte till- eller ombyggnad har skett. Det tidigaste värdeår som anges är år 1929. Det betyder att hus som är byggda tidigare än år 1929 ändå får 1929 som värdeår. Med nybyggnadsår avses enligt 10 § Skatteverkets föreskrifter om värderingen av småhusenheter vid 2012 och senare års fastighetstaxeringar (SKVFS 2011:04) det år då den övervägande delen av småhuset togs eller kunde ha tagits i bruk.

En jämkning av värdeåret är, som tidigare beskrivits, enbart knuten till förändringen av husets yta. En ombyggnation kan ju medföra att husets användningssätt förbättras med till exempel byte av kök eller renovering av badrum och inte enbart att ytan ökar. Ett hus kan alltså ha varit föremål för ombyggnationer som medfört en väsentlig högre standard samt att husets ekonomiska livslängd ökat utan att värdeåret jämkas. Därmed kan man naturligtvis även ifrågasätta om åldersfaktorn verkligen fångar upp husets återstående livslängd. Åldersfaktorn är därför ett något oprecist redskap vid värderingen eftersom den inte fångar skillnaden i värdepåverkan som olika typer av om- och tillbyggnader kan innebära. Statistiskt material visar tydligt att äldre hus har lägre värde än nyare hus. Det är således inte möjligt att ta bort värdefaktorn ålder. Det är däremot möjligt att förenkla värderingen och göra den mer lättförståelig. Utredningens förslag är därför att renodla åldersfaktorn så att den utformas som enbart en åldersfaktor för nybyggnadsår. Med nybyggnadsår menas här det år när byggnaden togs i bruk eller kunde tas i bruk. Mot bakgrund av vad som ovan skrivits så föreslår utredningen att värdeinverkan av ålder ska bestämmas med beaktande endast av värderingsenhetens nybyggnadsår.

Det kan dock finnas anledningar att se över reglerna för när ett nytt nybyggnadsår ska fastställas. Det måste härvid vara fråga om en väsentlig om- och tillbyggnad där den ursprungliga stommen i allt väsentligt bytts ut. Det ankommer på Skatteverket att i likhet med vad som gäller i dag, reglera detta närmare i verkställighetsföreskrifter.

I fastighetstaxeringsregistret har i dag cirka 600 000 av totalt drygt 2 100 000 småhus ett värdeår som är skilt från nybyggnadsåret. Utöver dessa finns det även cirka 60 000 småhus som saknar

nybyggnadsår och endast har ett värdeår. För dessa torde initialt nybyggnadsår kunna utgöras av värdeår. Av de 600 000 småhusen har cirka 255 000 åsatts värdeår 1929. Många av dessa har egentligen ett tidigare nybyggnadsår men detta ger inte någon påverkan vid själva värderingen. Sammantaget är det således cirka 345 000 småhus som i olika grad påverkas av detta förslag. Av dessa är det knappt 100 000 småhus som har en justering på max fem år vilket endast ger en marginell värdeskillnad. Totalt är det alltså 12 procent av beståndet som berörs i någon större utsträckning av denna förändring. För att kontrollera hur detta slår kan värdefaktorn ålder ändras till att motsvara nybyggnadsår för de fastigheter som ingick i provvärderingen inför förenklad fastighetstaxering 2012. Med denna nya förutsättning kan sedan provvärderingen göras på nytt. Av totalt 187 578 godkända köp avsåg 26 370 köp som hade ett värdeår skilt från nybyggnadsåret. Gruppen har alltså en liknande representation i beståndet som i ortsprismaterialet. Genomsnittligt  $T/K^2$  och standardavvikelse för köpen med skillnad i värdeår/nybyggnadsår var 0,73 respektive 0,20. Det totala antalet köp har ett genomsnittligt  $T/K$  på 0,75 med en standardavvikelse på 0,19. Vid beräkningar med endast nybyggnadsår blir det genomsnittliga  $T/K$  0,71 och standardavvikelsen 0,20. Vid en jämförelse med det totala ortsprismaterialet blev  $T/K$  0,74 och standardavvikelsen förändrades inte utan var även fortsättningsvis 0,19. Bakom dessa siffror finns en viss osäkerhet eftersom de bygger på ett tabellverk och nivåer som var framtagna med de gamla förutsättningarna. Detta är också anledningen till att  $T/K$  blev lägre eftersom tabellerna inte var kalibrerade mot den nya förutsättningen.

Förslaget ger även upphov till administrativa förenklingar för Skatteverket då nybyggnadsår utgör värdefaktorn och beräkning av värdeår inte längre behöver ske. Även för fastighetsägarna blir det enklare eftersom färre uppgifter behöver lämnas och informationsmaterialet vid fastighetstaxeringen behöver inte tyngas med information om hur värdeår ska beräknas.

I 8 kap. 3 § FTL finns bestämmelser om tabellkonstruktionen för värdefaktorn ålder. Åldersklassen för småhus med en ålder motsvarande högst 20 år får inte göras större än att den motsvarar 5 år. Utredningen anser att denna bestämmelse avseende regler om tabellkonstruktionen ska tas bort från FTL eftersom den ger låsnings effekter i värderingen där ortsprismaterialet borde vara vägledande.

---

<sup>2</sup> Taxeringsvärdet/Köpeskillingen.

Anser regeringen att en sådan reglering behövs som ett mått på vilken ambitionsnivå som ska gälla vid värderingen bör regleringen i stället framgå av fastighetstaxeringsförordningen.

#### 4.6.2.2 Standard

**Utredningens förslag:** Jämknings av standardpoäng (8 kap. 4 § FTL) liksom antalet standardklasser för ett nybyggt hus (8 kap. 3 § fjärde stycket FTL) tas bort.

Enligt 8 kap. 3 § FTL bestäms standarden med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning. I 8 kap. 4 § FTL anges att värdefaktorn standard anges genom antalet standardpoäng för småhuset. Till grund för standardpoängen ska ligga en poängberäkning för vart och ett av de fem huvudområdena avseende småhusets byggnadsmaterial och utrustning. Huvudområdena är exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig interiör. För varje huvudområde anges en delsumma som kan jämkas. I prop. 2007/08:27, s. 98 angående bl.a. 2009 års förenklade fastighetstaxering framhölls det angelägna i att standardklassificeringen förenklades. En sådan förenkling har också skett i Skatteverkets regler om standardpoängberäkning inför 2009 års taxering. Bland annat förenklades de tidigare så kritiserade reglerna om hur standardpoäng beräknades inom huvudområdet kök. Förenklingar gjordes även under de andra huvudområdena där frågor togs bort eller på annat sätt förenklades.

Delsummorna från de olika huvudområdena kan enligt 8 kap. 4 § FTL och 11 § SKVFS 2011:04 i vissa fall jämkas. Sedan delsummorna för de olika huvudområdena beräknats, kan varje delsumma för sig jämkas, om byggnadsmaterial eller utrustning är av mycket hög eller mycket låg kvalitet. Jämkning kan också ske, om annat byggnadsmaterial eller annan utrustning än som anges i bilaga 1 till SKVFS 2011:04 är av mycket hög eller mycket låg standard och delsumman för ett eller flera huvudområden därför uppenbarligen ger en felaktig bild av den faktiska standarden. Jämkning av en delsumma får inte medföra att antalet standardpoäng överstiger det maximala antalet standardpoäng, som enligt bilaga 1 till SKVFS 2011:04 kan fås för huvudområdet. Inte heller får jämkningsmedföra att standardpoängen för huvudområdet blir lägre än 0.

I prop. 1987/88:164 anför departementschefen att jämkning bör få göras av den framräknade standardpoängsumman om den inte ger en rättvisande bild av standarden i det enskilda fallet. Från och med 2003 års taxering finns huvudregeln om jämkning av standardpoängsumman i 8 kap. 4 § FTL. Denna infördes efter förslag från Fastighetstaxeringsutredningen (SOU 2000:10, s. 489). I prop. 2000/01:121 framhölls att tillämpningen av standardbedömningen kunde förbättras om möjligheterna till jämkning användes i betydligt ökad utsträckning.

Jämkningsen av standardpoäng har dock inte använts i någon större utsträckning. Endast 544 småhus av totalt över 2 100 000 småhus har i dag en jämkad standardpoäng, vilket motsvarar cirka 0,02 procent av beståndet. Förändringen att flytta bestämmelsen till lagen har således inte gett någon effekt. Bestämmelsen ger även upphov till en viss manuell handläggning för Skatteverket. Detta är dock ett mindre problem eftersom jämkning förekommer i en sådan liten utsträckning, men eftersom möjligheten finns påverkar det även det omfattande informationsmaterialet till fastighetsägarna. Utredningen föreslår därför att jämkningen av standardpoäng tas bort eftersom den används i en sådan liten utsträckning. Eventuella justeringar får i stället ske under säregna förhållanden. Härvid tillämpas spärreglerna om att justeringen ska uppgå till minst 25 000 kr eller tre procent av det totala riktvärdet. Värdeinverkan av framför allt lägre standard/kvalitet på vissa standarddetaljer är normalt inte i den storleksordningen att justering för säregna förhållanden är motiverad.

Något som skulle förbättra värdefaktorn standard och öka förståelsen hos fastighetsägaren är en tydligare koppling av hur långt bak i tiden underhålls- och ombyggnadsstandarderna ska räknas. Vid den förenklade fastighetstaxeringen 2012 räknas underhåll och ombyggnationer som är gjorda 2003 eller senare. Samma årtal användes vid den förenklade fastighetstaxeringen 2009. Detta ger upphov till vissa frågor om varför det ena gången räknas sex år tillbaka för att nästa gång räknas nio år tillbaka. Vid den förenklade fastighetstaxeringen 2006 var underhålls- och ombyggnadsstandardåret 1993 vilket innebär att underhåll och ombyggnationer tretton år tillbaka i tiden påverkade värdet. För att öka förståelsen och förutsägbarheten för den enskilde fastighetsägaren anser utredningen att detta bör ses över inför den allmänna fastighetstaxeringen 2015. Underhålls- och ombyggnadsstandardåret borde vara tydligt kopplat till

taxeringsåret så att det också förändras vid allmän fastighetstaxering för småhus.

Enligt föreslagen ändring av värdefaktorn ålder i tidigare avsnitt är en justering av vad som tillåts påverka klassificeringen av värdefaktorn standard. Om ett hus byggs till väsentligt och ”ny standard” tillförs i den nya delen borde det inte som nu vara så att endast byte av standarddetaljer tillåts påverka klassificeringen av värdefaktorn standard utan även den ”nya standarden” tillåts påverka detta.

I 8 kap. 3 § fjärde stycket FTL finns en reglering om att det för ett nybyggt småhus ska finnas minst femton standardklasser. Utredningen anser att denna detaljering ger upphov till en låsning och inte överensstämmer med ambitionen att ha en enkel modell för fastighetstaxeringen. Styrande för hur många klasser som ska finnas borde vara det ortsprismaterial som ligger till grund för värderingen. Anser regeringen att det finns behov av en sådan bestämmelse borde den i stället flyttas till fastighetstaxeringsförordningen.

#### 4.6.2.3 Fastighetsrättsliga förhållanden

**Utredningens förslag:** Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för värderingsenheter som inte ligger inom ett grupphusområde ändras och indelas endast i två klasser, värderingsenheter som utgör egna fastigheter och övriga värderingsenheter.

Med fastighetsrättsliga förhållanden för småhus avses enligt 8 kap. 3 § FTL om värderingsenhet för tomtmark på vilken småhuset ligger utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet ska hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte om värderingsenheten är belägen inom ett område med byggnader av likartad karaktär som ligger i en grupp och som har uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod (grupphusområde). Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden ska enligt 1 kap. 35 a § FTF indelas i två klasser för värderingsenheter belägna i grupphusområde och tre klasser för övriga värderingsenheter (FR-klasser). Med ”sjlvständig fastighet” förstås i princip registerfastighet.

Vid 1975 års allmänna fastighetstaxering infördes bestämmelser om en taxeringsenhetens fastighetsrättsliga förhållanden. Det var dock Fastighetstaxeringskommittén (SOU 1979:32) som föreslog



den nuvarande regeln om fastighetsrättsliga förhållanden. Kommittén ansåg att fastighetsrättsliga förhållanden kunde påverka taxeringsenhetens marknadsvärde på ett avgörande sätt. Skillnad i värde skulle beaktas för tre olika fastighetsrättsliga förhållanden; småhus som ligger på tomtmark som utgör självständig fastighet (klass 1), småhus på tomtmark som inte utgör självständig fastighet där tomtmarken är möjlig att fastighetsbilda (klass 2), samt småhus på tomtmark som inte utgör självständig fastighet där tomtmarken inte är möjlig att fastighetsbilda (klass 3). I betänkandet Rullande fastighetstaxering (SOU 1984:37) diskuterade Fastighetstaxeringskommittén om värdefaktorn kunde slopas helt eftersom den förorsakade en del problem vid tillämpningen. Kommittén ansåg dock att det var uppenbart att marknadsvärdet varierade med hänsyn till om en bebyggd enhet utgör en självständig fastighet, kan avstyckas till en sådan eller om det inte kan ske. Viss förenkling föreslogs dock av kommittén. Förenklingen innebar en hopslagning av klass 1 och 2 eftersom kostnaden för avstyckning var försumbar.

Småhustaxeringskommittén (Ds Fi 1987:8) kom fram till samma slutsats som Fastighetstaxeringskommittén, nämligen att värdefaktorn måste finnas kvar. Däremot menade småhustaxeringskommittén att utöver själva kostnaden för lantmåteriförrättning även själva väntetiden kunde inverka på marknadsvärdet. Under denna tid var belåningsmöjligheterna begränsade och viss osäkerhet rådde om fastighetsbildningen kunde fördröjas eller rent av förhindras.

Inför 2003 års taxering föreslog Fastighetstaxeringsutredningen i betänkandet SOU 2000:10 ändringar av reglerna om värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden. Regeringen delade utredningens uppfattning och lade fram förslaget om särskild indelning av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för grupphusområden (jfr prop. 2000/01:121). Bakgrunden till ändringen var kritik av tillämpningen av värdefaktorn, då främst i grupphusområden ägda av bostadsrättsföreningar. Grupphusområden definieras som en tätbebyggd grupp av småhus som uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod och som har i huvudsak likartad karaktär. Normalt bör antalet hus överstiga fem. För grupphusområden finns bara två klasser för värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden – en klass för småhus på självständiga fastigheter och en klass för övriga småhus.

Närmare bestämmelser om hur indelningen av värdefaktorer ska ske finns i dag förutom i FTL även i 1 kap. 35 a § FTF och i Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser samt grunderna för taxeringen och värdesättningen av småhusenheter vid 2012 och senare

års fastighetstaxeringar SKV A 2011:18 avsnitt 3.4. som bland annat redovisar hur en indelning i klass 2 för övriga enheter ska ske.

**Allmänna råd:**

*Självständig fastighet*

Med självständig fastighet bör avses egendom som enligt 19 kap. 1§ fastighetsbildningslagen (1970:988) ska redovisas såsom fastighet, nämligen

1. enhet som var redovisad i fastighetsregister när fastighetsbildningslagen den 1 januari 1972 trädde i kraft,
2. fastighet som nybildas enligt fastighetsbildningslagen, och
3. enhet som ska registreras såsom fastighet enligt bestämmelse i annan författning än fastighetsbildningslagen.

**Allmänna råd:**

*Ej gruppheusområde*

Möjligheten att värderingsenheten kan bilda egen (självständig) fastighet dvs. klass 2 bör bedömas mot bakgrund av att det inte råder tveksamhet om detta.

En värderingsenhet bör normalt kunna förutsättas bilda självständig fastighet i följande två fall (A och B).

A) Värderingsenhet för tomtmark (bebyggd eller obebyggd) till ett eller flera friliggande småhus:

– Utom detaljplan

1. Om tomtmarken är bebyggd med ett småhus och har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.

2. Om för tomtmarken gäller bygglov eller förhandsbesked för ett småhus och tomtmarken har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.

3. Om tomtmarken var bebyggd med ett småhus senast fem år före taxeringsårets ingång och har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.

– Inom detaljplan

1. Om tomtmarken är bebyggd med ett småhus och ett avskiljande inte hindras av detaljplan.

2. Om tomtmarken är obebyggd men avsedd att enligt detaljplanen bebyggas med småhus och ett avskiljande inte hindras av detaljplan eller äldre tomtindelning.

B) Värderingsenhet för tomtmark (bebyggd med eller avsedd att bebyggas) med radhus och/eller kedjehus:

1. Om tomtmarken är bebyggd med ett småhus, ligger inom detaljplan och denna plan inte hindrar att enheten kan avskiljas.

2. Om tomtmarken är obebyggd men avsedd att bebyggas med småhus, ligger inom detaljplan och denna plan inte hindrar att enheten kan avskiljas.

*Korrigerig enligt 1 kap. 35 c § FTF*

Om en värderingsenhet för tomtmark som inte ingår i ett gruppheusområde tillhör klass 2 eller 3 för fastighetsrättsliga förhållanden bör

riktvärdet korrigeras. Tillhör värderingsenheten klass 2, bör ett avdrag göras med 15 000 kr. Tillhör värderingsenheten klass 3, bör beräknat riktvärde multipliceras med en nedräkningsfaktor 0,5 för fastighetsrättsliga förhållanden. Riktvärdet som beräknas för klass 3 bör dock inte överstiga riktvärdet för en motsvarande värderingsenhet i klass 2. Riktvärdet av en värderingsenhet för tomtmark i klass 3 bör inte överstiga dubbla riktvärdet av byggnaderna på tomtmarken. Om riktvärde inte är åsatt byggnader, bör riktvärdet av tomtmarken inte överstiga 100 000 kr.

#### Allmänna råd:

##### *Grupphusområde*

Med grupphusområde bör avses ett område som är eller kan byggas med minst sex radhus, kedjehus, parhus eller friliggande småhus med likartad utformning, om området är detaljplanelagt.

Med begränsad tidsperiod bör avses en treårsperiod. Med byggnader som uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod avses att småhusen är eller avses bli uppförda av samma exploatör.

##### *Korrigerig enligt 1 kap. 35 c § FTF*

Om en värderingsenhet som ingår i ett grupphusområde tillhör klass 2 för fastighetsrättsliga förhållanden bör beräknat riktvärde multipliceras med en nedräkningsfaktor 0,6 för fastighetsrättsliga förhållanden. Riktvärdet av en värderingsenhet i klass 2 bör inte överstiga dubbla riktvärdet av byggnaderna på tomtmarken. Om riktvärde av byggnader inte är åsatt, bör riktvärdet av tomtmarken inte överstiga 100 000 kr.

Som framgår av det allmänna rådet är reglerna för indelningen i fastighetsrättsliga förhållanden komplicerade och omfattande och de ger dessutom upphov till omfattande bedömningar i det enskilda fallet. Risken för en olikformig taxering är uppenbar. Handläggarna kan behöva göra en utredning om tomten kan bilda en självständig fastighet eller inte vilket inte anses förenligt med en schabloniserad och förenklad modell. Utredningen är medveten om att avstyckningsmöjligheten har en betydelse för marknadsvärdet men anser att merarbetet för att hålla denna uppgift uppdaterad samt att klassindela nya tomter och byggnader enligt denna modell inte väger tyngre än de förenklingar som uppstår vid ett borttagande. För att få en klar distinktion mellan vad som är en egen självständig registerfastighet och övriga enheter bör klass 2 och 3 slås ihop och värderas enligt modellen för klass 3. Det vill säga att förväntningarna om vad som kan hända med värderingsenheten i framtiden ska inte tas under beaktande vid bestämmande av taxeringsvärdet. Detta synsätt ökar dessutom förutsättningarna för s.k. registerbaserad taxering. Även omfattningen av information till fastighetsägaren i blanketter

och broschyrer torde minska, vilket sänker fullgörandekostnaderna för de fastighetsägare som berörs.

Utredningen föreslår således att klass 2 och 3 för övriga värderingsenheter slås ihop och att övriga värderingsenheter följer samma indelning som grupphusområdena.

Det finns i dag drygt 29 000 byggnadsvärderingsenheter för småhus och drygt 15 000 markvärderingsenheter för småhus som i nuläget finns i klass 2 och berörs av förändringen. För småhus på lantbruk är antalet 23 000 för byggnad respektive 35 000 för tomtmark i klass 2. Detta är cirka 2 procent av det totala antalet småhus och småhus på lantbruk vilket gör att denna förändring påverkar en liten andel av beståndet. Förslaget innebär att de fastigheter som i nuläget finns i klass 2 får ett något lägre taxeringsvärde. Hur mycket lägre går dock inte att avgöra eftersom relationstalen i FV-tabellen<sup>3</sup> inte är fasta och kan komma att förändras vid nästa fastighetstaxering.

#### 4.6.3 Förenklingar hyreshusenheter; värdefaktorer

**Utredningens förslag:** Värdefaktorn hyra ska grundas på den genomsnittliga bruksvärdeshyran i värdeområdet (genomsnittshyra). Om den genomsnittliga bruksvärdeshyran i värdeområdet avviker från den faktiska bruksvärdeshyran för värderingsenheten med mer än 15 procent ska i stället värderingen grundas på den faktiska bruksvärdeshyran.

Värderingsmodellen för hyreshus är relativt enkel med få värdefaktorer och en enkel beräkningsmodell. De egenskaper (värdefaktorer) som alltid ska bestämmas är lägenhetstyp, hyra och ålder (9 kap. 1 § FTL). Med hyra avses bruksvärdeshyra för bostäder och marknadsmässig hyra för lokaler (9 kap. 3 § FTL).

Vid förenklad fastighetstaxering 2010 användes en något förenklad modell för att bestämma värdefaktorn hyra för bostad. Vid denna fastighetstaxering förtryckte Skatteverket en genomsnittshyra på deklarationsblanketten. Detta gjordes för att underlätta för fastighetsägarna vid deklarationstillfället. Normalt ska i första hand

<sup>3</sup> FV-tabellen ska utvisa nedräkningsfaktorn vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning.

faktisk utgående hyra, i andra hand jämförelsehyra och i tredje hand genomsnittshyra användas.

Genomsnittshyror tas fram i förberedelsearbetet och beslutas av Skatteverket. I arbetet med att fastställa rätt nivåer på genomsnittshyran används underlag från en förtida uppgiftsinsamling som normalt genomförs av Lantmäteriet. Även andra underlag från till exempel allmännyttiga bostadsbolag används. Med hjälp av dessa underlag bygger sedan Skatteverket upp olika hyresområden med en genomsnittshyra som differentieras med hänsyn till värdeår och hyresområdets värdeområdestillhörighet. Till dessa hyresområden kopplas sedan värdeområden med liknande hyresnivåer. Genomsnittshyrorna beslutas sedan av Skatteverket.

Genomsnittshyror tas alltid fram i förberedelsearbetet och var ingen nyhet vid förberedelsearbetet inför den förenklade fastighetstaxeringen 2010. Skillnaden var att det då lades extra fokus på att bestämma genomsnittshyran med tanke på att den skulle ligga till grund för taxeringen. Vid denna förenkling som prövades 2010 fanns det dock en säkerhetsventil, fastighetsägaren skulle själv ändra den förtryckta genomsnittshyran om det fanns en väsentlig avvikelse mellan genomsnittshyra och faktisk utgående hyra. Väsentlighetsrekvisitet ansågs vara uppfyllt om avvikelsen var större än 20 procent. Många fastighetsägare ändrade dock den förtryckta hyran. Antalet som ändrade hyresuppgiften uppgick till cirka 13 500 av totalt cirka 95 000 enheter, detta trots att cirka 5 000 av dem låg inom intervallet om 20 procent och inte skulle göra någon förändring. Den höga ändringsfrekvensen innebar i vissa fall merarbete för Skatteverkets handläggare i stället för en förenkling. Enligt utredningens mening kan dock den höga ändringsfrekvensen förebyggas med tydligare information till fastighetsägarna och att det därmed i framtiden i stället kommer att innebära en avsevärd förenkling för både Skatteverket och fastighetsägarna.

För att få rättvisande riktvärden vid den förenklade fastighetstaxeringen 2010 användes genomsnittshyran även vid nivåläggningen med samma begränsningsregel som vid själva taxeringen. Om den faktiska hyran avvek med mer än 20 procent från genomsnittshyran skulle den faktiska hyran användas även för köpen vid förberedelsearbetet.

Vissa förändringar inom hyreslagstiftningen gällande bruksvärdeshyran kan ge en mer heterogen hyresmarknad även för bostäder. Detta bör kunna tas om hand i förberedelsearbetet i och med en bra

värdeområdesindelning samt en mer finmaskig indelning i hyresområden.

En genomsnittlig bruksvärdeshyra torde kunna uttryckas endast i kr/m<sup>2</sup> boarea. Vid en övergång till en sådan modell blir det tvunget att ha tillgång till uppgift om boarea. Detta medför att uppgiften om boarea per värderingsenhet byggnad behövs för att räkna fram den totala hyran. Denna uppgift finns redan i fastighetstaxeringsregistret och användes vid den förenklade fastighetstaxeringen 2010. Uppgiften har även tidigare använts för till exempel bostadsrättsföreningar som inte har någon egen utgående hyra utan har påförts jämförelsehyra eller genomsnittshyra. Uppgiften om boarea behöver alltså inte göras till en egen värdefaktor utan får fortsätta fungera som den gjort tidigare vilket är som underlag för att beräkna fram värdefaktorn hyra.

En förenkling där fastighetsägaren föreslogs slippa ange hyran föreslogs även i NUTEK:s rapport Näringslivets administrativa bördor (R2008:15) där angivandet av hyran angavs vara en tung administrativ post för fastighetsägaren.

I och med det ovan sagda anser utredningen att ett förslag att använda genomsnittshyra innebär en förenkling. Det måste dock även med utredningens förslag finnas en säkerhetsventil där större avvikelser ger möjlighet för fastighetsägaren att använda faktisk hyra. Utredningen föreslår att den ovan nämnda avvikelser bör vara 15 procent för att använda faktisk bruksvärdeshyra. Anledningen till att utredningen väljer en lägre nivå på denna säkerhetsventil är att motverka att alltför stora tröskeeffekter uppstår. Ovanstående förslag kräver en ändring i 9 kap. 3 § FTL där värdefaktorn hyra för bostäder nu ska avse den genomsnittliga för värdeområdet.

En förtryckt genomsnittshyra som föreslås av Skatteverket bör inte anses som en sådan uppgift som ska omfattas av rättelseskyldigheten i förslag till fastighetstaxering, se avsnitt 4.3.3.1.

## 4.6.4 Övrigt

### 4.6.4.1 Definitionen av tomtmark

**Utredningens förslag:** Definitionen av tomtmark för småhus ändras på så sätt att värdet av tomtanläggningar inte beaktas vid bestämmande av riktvärde (12 kap. 2 § FTL).

Riktvärdet för tomtmark ska enligt 12 kap. 1 § FTL utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark. Enligt 12 kap. 2 § FTL ska riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i att tomtmarken omedelbart kan bebyggas. Detta innebär att markvärdet för en bebyggd fastighet ska bestämmas till värdet av fastigheten i obebyggt skick och med förutsättningen att fastigheten omgående kan bebyggas på det sätt den faktiskt är bebyggd. Riktvärdet för tomtmark innehåller alltså även värdet av de tomt- och trädgårdsanläggningar som finns på tomten. I teorin kan alltså byggnaden tillsammans med garage, förråd och liknande byggnader lyftas bort och det som återstår i form av själva marken och tomtanläggningar tillhör markvärdet. Denna definition med omedelbart bebyggbar tomtmark leder i nuläget till ett extra manuellt arbete i förberedelsearbetet inför, men även under, fastighetstaxeringen. Vid förberedelsearbetet måste de tomtmarksköp som används för uppbyggnaden och utvärderingen av tomtvärdetabellen justeras enligt den justeringstabell som tas fram och finns i Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser samt grunderna för taxeringen och värdesättningen av småhusenheter vid 2012 och senare års fastighetstaxeringar SKV A 2011:18 avsnitt 5.2. Eftersom det inte finns något ortsprismaterial som visar hur stort värdegenomslaget är för dessa anläggningar krävs det en hel del marknadssimulering för att komma fram till justeringsbeloppen. Justeringsbeloppen är mot denna bakgrund behäftade med en stor osäkerhet.

Om riktvärdet för tomtmark inte skulle beakta värdet av dessa anläggningar skulle även en tydligare koppling skapas mellan försäljningspris och det åsatta taxeringsvärdet för obebyggd tomtmark i olika områden. Detta skulle underlätta arbetet med framtagande av tomtvärdetabellen som görs i förberedelsearbetet. Vid själva taxeringen har ett stort antal enheter av obebyggd tomtmark rätt till en justering för säregna förhållanden eftersom de saknar tomtanläggningar. Antalet taxeringsenheter av obebyggd tomtmark är ungefär 110 000. Alla dessa får dock inte en justering eftersom de inte når upp till spärregeln om 25 000 kr för justering av säregna förhållanden. Detta leder till en olikformighet vid bestämmande av värden för obebyggd tomtmark. Många fastighetsägare har dessutom tidigare missat att yrka denna justering, vilket har inneburit att de har fått för höga taxeringsvärden på marken. Vid den förenklade fastighetstaxeringen 2012 har Skatteverket låtit förtrycka denna justering avseende obebyggd tomtmark. Detta får ses som en klar förbättring jämfört med tidigare, men känns inte helt tillfredställande. Utred-

ningen föreslår därför att definitionen av tomtmark för småhus förändras och fortsättningsvis inte innefattar värdet av tomtanläggningar.

Denna förändring kommer att leda till administrativa förenklingar både i förberedelsearbetet och vid själva taxeringen. Förändringen innebär även förenklingar utifrån fastighetsägarperspektiv eftersom många fastighetsägare slipper att yrka om justering av tomtmarksvärdet. Det blir även en enklare och tydligare koppling mellan köpeskillingar för såld obebyggd tomtmark och taxeringsvärden. Fortfarande ska dock påpekas att en direkt jämförelse mellan enstaka köp och bedömda värden inte alltid överensstämmer. Många fastighetsägare är i dag av uppfattningen av att deras tomtmarksvärde är för högt. En förklaring till detta kan bero på denna inverkan. Ytterligare positiva effekter fås även utanför fastighetstaxeringsområdet där själva riktvärdet för tomtmark används. En bättre överensstämmelse mellan köpeskillingar för obebyggd tomtmark och marktaxeringsvärdet underlättar för externa användare. Detta gäller till exempel vissa enklare värderingar där riktvärden och korrigeringsbelopp för tomtmark används som indata.

Förslaget innebär dock att det kommer att ske en viss värdeförskjutning från mark till byggnad för de bebyggda fastigheterna. Riktvärdet för småhus innehåller redan i dag förutom värdet för småhuset, även byggnader som garage, förråd och liknande byggnader (8 kap. 1 § FTL). Dessa byggnader har ju tillförts fastigheten likväl som de tomt- och trädgårdsanläggningar som föreslås hamna på byggnadsvärdet. För totalvärdet kommer förslaget inte innebära någon större skillnad. Förslaget innebär bland annat att tomtvärde-tabellen behöver utvärderas och justeras så att byggnadsvärdet utgör en större andel av totalvärdet. En sådan utvärdering är dock något som redan görs i förberedelsearbetet inför både allmän och förenklad fastighetstaxering.



#### 4.6.4.2 Riktvärde för tomtmark till småhus och industribyggnad

**Utredningens förslag:** Bestämmelsen om att riktvärdet för tomtmark för småhus får anges som värdet av en kvadratmeter tomtmark ska utgå. Även bestämmelsen om att riktvärdet kan anges i kronor per kvadratmeter byggrätt för tomtmark till industribyggnad, ska utgå.

I 12 kap. 1 § FTL finns bestämmelser om vad riktvärde för tomtmark för småhus, hyreshus och industri ska utgöra. Enligt första stycket ska riktvärdet för tomtmark utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark eller, om det finns särskilda skäl, värdet av en kvadratmeter tomtmark. Möjligheten att uttrycka riktvärdet som värdet av en kvadratmeter tomtmark används inte i praktiken. Utredningen föreslår därför att bestämmelsen tas bort. I del av tredje stycket 12 kap. 1 § FTL finns en bestämmelse om att värdet av en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt avseende tomtmark till industribyggnad endast får anges med värden i en fastställd serie. För tomtmark till industribyggnad används värdet av en kvadratmeter tomtmark. Möjligheten att grunda riktvärdet på byggrätt för tomtmark för industribyggnad används inte. Utredningen föreslår därför att även denna bestämmelse tas bort.

#### 4.6.5 Förenklingar lantbruk; värdefaktorer m.m.

**Utredningens förslag:** Angivandet av normstall i 10 kap. 2 § FTL bör finnas kvar i FTL men specificeringen av normstallet kan flyttas till FTF. Begränsning av J-tabellen 13 kap. 3 § femte stycket FTL utgår och flyttas till FTF. Klassindelningen för värdefaktorerna för virkesförråd barr- och lövträd i 14 kap. 3 § FTL utgår. I och med att denna klassindelning av virkesförråd utgår anges virkesförråd som ett av de undantag från klassindelning som finns i 7 kap. 3 § tredje stycket FTL.

Utredningen har för småhusen strävat efter att få bort detaljreglering och låsningar gällande klassindelning för olika värdefaktorer och tabeller. Utredningen menar att en sådan låsning inte överensstämmer med ambitionen att ha en enkel modell för fastighetstaxe-

ring. Några sådana förenklingar finns även att göra för lantbruk. Angivandet av normstall i 10 kap. 2 § FTL bör finnas kvar i FTL men specificeringen av normstallet kan flyttas till FTF. Detta beroende på att normstallets klassificering på ett enklare sätt kan behöva uppdateras. Vidare bör begränsningen i J-tabellen<sup>4</sup> i 13 kap. 3 § femte stycket FTL där värdeskillnaden mellan olika klasser regleras tas bort och flyttas till FTF. Denna begränsning kan innebära att värderingsnoggrannheten blir sämre eftersom större spridning kan förekomma än vad lagen tillåter. Bestämmelser om denna tabellkonstruktion kan i stället finnas i FTF. Vidare bör även klassindelningen av värdefaktorerna virkesförråd avseende barr- respektive lövträd i 14 kap. 3 § FTL tas bort. Bestämmelserna hänför sig till värderingsmodellen som användes före den allmänna fastighetstaxeringen 1998. Regleringen används inte längre eftersom man inte använder sig av klassindelning av virkesförråd barrträd och lövträd. I och med att klassindelningen upphör måste även regleringen i 7 kap. 3 § tredje stycket uppdateras så att det framgår att klassindelning inte ska ske för virkesförråd avseende barr- och lövträd.

Till utredningen har det inkommit förslag på förenklingar av värderingsmodellen för produktiv skogsmark med en areal överstigande 29 hektar. Förslaget har framförts av intressenter från skogs- och lantbrukssidan som har träffat utredningen. Huvudsyftet med mötet var att kartlägga konsekvenserna vid ett avvecklande men vid mötet framkom även önskvärda förenklingar av värderingsmodellen för produktiv skogsmark. De förenklingsförslag som lades fram avsåg enheter med produktiv skogsmark överstigande 29 hektar. Förslaget innebar att värdefaktorn kostnadsklass skulle utgå. Förslaget lämnades även att den uppdelning av virkesförråd på barr- och lövträd som regleras i 14 kap. 3 § FTL ska slås samman. Med tanke på utredningens omfattande direktiv i övrigt samt sammansättningen av experter väljer utredningen att inte ta ställning till dessa förenklingsförslag. Det finns en omfattande rapport<sup>5</sup> som behandlar olika förenklingsförslag. Rapporten utarbetades av Skogsstyrelsen tillsammans med Skatteverket efter den allmänna fastighetstaxeringen 2011. Förslagen från fastighetsägarna enligt ovan samt de förenklingsförslag som finns i rapporten får beaktas antingen vid

<sup>4</sup> J-tabellen innehåller relativa hektarvärden med indelning i de olika värdefaktorerna beskaffenhet och dränering.

<sup>5</sup> Skogsstyrelsens slutrapport om förenkling av värderingsmodellen för produktiv skogsmark vid allmän fastighetstaxering av lantbruk, 2010.

nästa förenklade fastighetstaxering av lantbruk 2014 eller nästa allmänna fastighetstaxering av lantbruk 2017.

## 5 Kombination av avvecklings- och förenklingsalternativen

**Utredningens bedömning:** Utredningen har i enlighet med direktiven föreslagit två huvudalternativ – avveckling av bostadstaxeringen och förenkling av fastighetstaxeringen. Avvecklingsalternativet innebär även att en ny modell för beräkning av kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt måste utarbetas eftersom taxeringsvärden inte längre utgör grund för beräkningen. De två förslagen kan även kombineras på följande sätt.

*Avvecklingen av bostadstaxeringen är huvudalternativ*, men de delar av förenklingsförslagen som är relevanta för övriga taxeringsenhetstyper samt förenklingar avseende organisation och förfarande genomförs också.

*Förenklingsalternativet är huvudalternativ* men den kommunala fastighetsavgiften och fastighetsskatten beräknas enligt utredningens avvecklingsförslag. Taxeringsvärdena finns på detta sätt kvar som grund för de samhällsfunktioner som i dag använder dem samtidigt som den nuvarande fastighetsbeskattningen förändras och förenklas. Detta innebär att fastighetstaxeringen för bostäder och lantbruk torde kunna genomföras med glesare intervall t.ex. vart sjätte år innebärande en årlig kostnadsbesparing om ca 30 miljoner kr avseende minskade fullgörandekostnader för fastighetsägarna och minskade administrativa kostnader för Skatteverket.

Förutom de två alternativa spår som utredningen enligt direktivet ska undersöka – avveckling av bostadstaxeringen och förenkling av fastighetstaxeringen av bostäder – finns ytterligare lösningar genom att på olika sätt kombinera de förslag som utredningen lagt fram. Vid ett genomförande av avvecklingsförslaget, som endast berör bostäder och lantbruk, kan många av förenklingsförslagen också in-

föras på samma gång och bli tillämpliga för övriga taxeringsenhetstyper (lokalhus-, special-, industri-, täkt- och elproduktionsenheter). Dessa förslag avser främst förenklingar avseende organisation, förfarande, förberedelsearbete m.m. (jfr avsnitt 4.2–4.5).

Det finns också möjlighet att behålla fastighetstaxeringen av bostäder i förenklad form, men samtidigt byta modell för den löpande beskattningen och införa den variant som lanseras i avvecklingsförslaget. Under utredningens arbete har det framkommit synpunkter från olika intressenter om taxeringsvärdenas betydelse i andra sammanhang som inte direkt är kopplade till den löpande beskattningen (se avsnitt 7.2.1.6). Vill man behålla taxeringsvärdena men samtidigt uppdatera modellen för den löpande beskattningen ser utredningen inga hinder för en sådan kombination.

## 5.1 Avveckling och förenkling

Avvecklingen av fastighetstaxeringen för bostäder beskrivs i avsnitt 3.1 och 3.2. Allmän och förenklad fastighetstaxering ska vid avveckling inte genomföras för bostäder (småhus, ägarlägenheter respektive flerbostadshus med tillhörande tomtmark) och mark inom lantbruksenheter samt ekonomibyggnader. Uppdatering av fastighetstaxeringsregistret ska ändå ske i fråga om denna egendom avseende vissa egenskapsdata m.m. (inte beräkning av taxeringsvärde), men inom ramen för särskild fastighetstaxering. Med anledning av detta föreslås ändringar i den särskilda fastighetstaxeringen i 16 kap. FTL.

I förenklingsförslaget (avsnitt 4.2) finns förslag till förenklingar avseende organisation. Samtliga dessa förslag bedöms som relevanta även vid en avveckling. Samma sak gäller förenklingar av förfarandet (avsnitt 4.3). I detta avsnitt föreslås förändringar av deklara-tionsförfarandet och frågor rörande förenklad fastighetstaxering och omprövning. Även här är förslagen till förenklingar tillämpliga för de taxeringsenhetstyper som fortfarande är föremål för allmän respektive förenklad fastighetstaxering. I avsnitt 4.4 finns förslag till rationaliseringar och moderniseringar i 16 kap. FTL. Spärrbeloppsgränserna uppdateras till en nivå som bättre stämmer överens med dagens penningvärde. De spärrbeloppsgränser som efter ett genomförande av avvecklingsförslaget finns kvar i 2 a, 3 och 4 §§ FTL kan justeras till de modernare spärrbeloppsgränserna i förenklingsförslaget och gäller i sådant fall för de taxeringsenhetstyper som inte utgör bostäder. Slutligen konstateras att förenklingsförslagen

avseende förberedelsearbetet (avsnitt 4.5) också leder till förenklingar för taxeringsenheter som inte innehåller bostäder.

I övrigt kan även de förenklingsförslag som läggs fram gällande teknikneutralitet och språkliga moderniseringar användas om man bestämmer sig för att genomföra avvecklingsförslaget.

## 5.2 Förenkling och ny beräkningsmodell för löpande beskattning

Taxeringsvärdena för bostäder används i dag för en rad samhällsfunktioner utöver den löpande beskattningen. Det gäller bl.a. inhämtning av statistik, fastighetsvärdering, tomträttsavgälder, försäkrings- och bankverksamhet, kreditgivning, Riksbankens analys av den finansiella stabiliteten, bokföring, redovisning och inom kommunsektorn. Detta beskrivs närmare i avsnitt 2.2. Vilka konsekvenser en avveckling av bostadstaxeringen skulle få i dessa avseenden har analyserats i avsnitt 7.2.1.6). Det kan konstateras att flertalet av intressenterna anser att förslaget att frångå användandet av taxeringsvärdet skulle leda till en i vissa fall kostsam och tidskrävande omställning, samt svårigheter att finna en motsvarande uppgift som håller samma kvalitativa nivå och är lika accepterad i samhället. De flesta av organisationerna kan, för det fall taxeringsvärdena slopas, godta utredningens förslag avseende normeringstal som alternativ till taxeringsvärde, men de anser dock det vara en klar försämringsgentemot nuläget. Svenska Bankföreningen har emellertid påtalat ett flertal svårigheter med en sådan lösning.

Om man bestämmer sig för att förenkla fastighetstaxeringen av bostäder i stället för att avveckla den, finns det möjlighet att ändå genomföra en förändring av den löpande beskattningen enligt den nya modell som föreslås i avsnitt 3.3. Fördelarna med förslaget till löpande beskattning som grundar sig på bostädernas yta i stället för deras taxeringsvärde är att systemet är väsentligt enklare och endast kräver ett fåtal grunduppgifter om bostadsfastigheterna, storlek och ålder. Dessa parametrar är dessutom konstanta över tiden och den oförutsägbarhet som i dag finns avseende taxeringsvärdenas utveckling beroende på prisutveckling elimineras. Genom den föreslagna modellen för att beräkna fastighetsavgiften kommer man även ifrån den osäkerhet som alltid finns avseende taxeringsvärdets storlek. Görs den löpande beskattningen oberoende av taxeringsvärdet kan fastighetstaxeringen ses som en fristående och renodlad

värdering som syftar till att tillhandahålla fastighetsvärden som kan användas i olika sammanhang. I stället kan avgift och skatt tas ut beroende av storlek och yta på hus och tomt samt var fastigheten är belägen. Det är ett sätt att helt frånga den gamla kritiserade fastighetsbeskattningen som baseras på taxeringsvärden. Samtidigt bevaras de fördelar som finns med värdering av fastighetsbeståndet i offentlig regi. Skulle ett sådant system väljas kan fastighetstaxeringen genomföras med avsevärt glesare intervall. Kraven på noggrannhet och aktualitet skulle i detta fall grunda sig på den användning som taxeringsvärdet har för övriga samhällsfunktioner, och inte som nu där den huvudsakliga användningen är underlag för beskattning. Genom att kraven på precisionen i värderingen minskar kan även systemkostnaden (administrativa kostnader och fullgörandekostnader, jfr avsnitt 7.2.1) för att genomföra allmän och förenklad fastighetstaxering av bostäder sänkas. Skulle taxeringen av bostäder och lantbruk genomföras vart sjätte år, i stället för som i dag vart tredje år, kan den årliga kostnadsminskningen för administration för Skatteverket och fullgörande för fastighetsägaren översiktligt kunna uppskattas till 30 miljoner kr årligen. Siffrorna är en grov uppskattning utifrån de siffror som presenteras i konsekvensanalyserna. Skatteverkets engångskostnader gällande utskick vid övergång till nytt system och omställningen av FAS-datasystemet samt en eventuell besparing för domstolarna är inte medräknade i siffran ovan.

## 6 Särskilda frågor om löpande beskattning

### 6.1 Flera byggnader på samma värderingsenhet mark

**Utredningens förslag:** Jämförelse och eventuell begränsning sker för varje värderingsenhet bestående av ett uppfört småhus med tillhörande tomtmark. Beloppet 6 000 kr jämförs således med ett belopp motsvarande 0,75 procent av småhusets byggnadsvärde och tomtmarksvärde.

När det finns flera värderingsenheter småhus på samma värderingsenhet tomtmark ska tomtvärdet hänföras till det uppförda småhus som har det högsta byggnadsvärdet.

Samma princip ska gälla om samtliga uppförda småhus har halverad avgift på grund av nyproduktion. Tomtmarken ska vid tillämpningen av 6 § andra stycket lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift hänföras till det småhus som har det högsta byggnadsvärdet.

Frågan om hur man ska se på taxeringsenheter som innehåller flera småhusbyggnader med tillhörande gemensam tomtmark har varit oreglerad i lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift (FavL) eller åtminstone föremål för olika tolkningar. Det finns därför skäl att i lagtexten tydliggöra hur denna situation ska hanteras.

Skatteverket har i ställningstagandet Fastighetsavgift – taxeringsenhet med flera småhus från den 10 juli 2008, diariernr 131 295054-08/111 redogjort för hur verket praktiskt hanterar frågan. Utredningen anser att Skatteverkets synsätt är bra och ska utgöra grund för det förslag som lämnas i frågan.

Enligt 3 § FavL är avgiften för varje värderingsenhet uppfört småhus med tillhörande värderingsenhet tomtmark på småhusenhet



eller lantbruksenhet 6 000 kr för år 2008. Avgiften får dock högst uppgå till 0,75 procent av byggnads- och markvärdet.

Första frågan gäller vad som utgör underlag för begränsningen 0,75 procent när det inom samma taxeringsenhet finns flera småhus med tillhörande tomtmark. Antingen är det hela småhusenhetens värde eller endast den del av värdet som avser varje småhus med tillhörande tomtmark som utgör underlag. Nästa fråga gäller hur tomtmarken ska behandlas i de fall det på samma tomtmark finns flera uppförda småhus. Antingen ska markvärdet fördelas mellan de olika småhusen eller i sin helhet hänföras till ett av dem. Motsvarande frågeställning uppkommer också om tomtmarken är gemensam för flera småhus som på grund av nyproduktion har halverad fastighetsavgift.

För vissa situationer finns särskilda bestämmelser om vart gemensam tomtmark ska hänföras. I 5 § FavL anges att om det på en värderingsenhet för tomtmark finns ett eller flera småhus som är uppförda och ett eller flera småhus som är under uppförande, ska tomtmarken anses höra till det eller de småhus som är uppförda. I 6 § andra stycket FavL regleras situationen när det på samma värderingsenhet tomtmark finns flera värderingsenheter småhus varav något, eller några, eller samtliga, har någon grad av minskad avgift p.g.a. nyproduktion. Om samtliga småhus har minskning på grund av nyproduktion ska tomtmarken hänföras till det eller de småhus som har lägst grad av minskning. Varken 5 eller 6 § FavL anger emellertid hur tomtmarken ska behandlas om det finns flera småhus i samma kategori på en gemensam tomtmark.

Utredningens förslag är att i 3, 5 och 6 §§ FavL kodifiera den modell som Skatteverket redan använder sig av. Jämförelse och eventuell begränsning sker för varje värderingsenhet uppfört småhus med tillhörande tomtmark. Beloppet 6 000 kr jämförs således med ett belopp motsvarande 0,75 procent av småhusets byggnadsvärde och tomtmarksvärde.

När det gäller taxeringsenheter med flera småhus med gemensam tomtmark anger systematiken i 5 och 6 §§ FavL en inriktning från lagstiftaren att inom samma taxeringsenhet undvika en uppdelning av tomtmarksvärdet eftersom tomtvärdet i första hand i sin helhet hänförs till en viss kategori småhus. Med hänsyn till det anser utredningen att när det finns flera värderingsenheter småhus på samma värderingsenhet tomtmark ska tomtvärdet hänföras till det uppförda småhus som har det högsta byggnadsvärdet.

Samma princip ska gälla om samtliga uppförda småhus har halverad avgift på grund av nyproduktion. Tomtmarken ska vid tillämpningen av 6 § andra stycket FavL hänföras till det småhus som har det högsta byggnadsvärdet.

## **6.2 Inhämtning av antalet bostadslägenheter från lägenhetsregistret**

### **6.2.1 Antal bostadslägenheter**

I och med införandet av lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift (FavL) avskaffades den statliga fastighetsskatten på bostäder och ersattes av en kommunal fastighetsavgift. Fastighetsavgiften fastställdes till 1 200 kr per bostadslägenhet inom värderingsenhet för uppförda bostäder i hyreshus, dock högst 0,4 procent av den del av taxeringsvärdet som belöper på värderingsenhet för bostäder och värderingsenhet för tillhörande tomtmark. Maxbeloppet per lägenhet indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet från år 2008. Detta innebär att maxbeloppet ökar eller minskar med ett belopp motsvarande inkomstbasbeloppets förändring mellan år 2008 och det aktuella kalenderåret uttryckt i procent med två decimaler. Avgiften avrundas nedåt till helt kronor. Maxbeloppet för 2012 är 1 365 kr per bostadslägenhet.

För att Skatteverket ska kunna beräkna antalet bostadslägenheter till grund för fastighetsavgiften har 9 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) (FTL), som reglerar vilka värdefaktorer som gäller för hyreshus, kompletterats med en bestämmelse om att även antal bostadslägenheter ska bestämmas vid taxeringen. Inhämtande av uppgift om antalet bostadslägenheter sker för närvarande i samband med fastighetsdeklarationen. Det finns i dag knappt 60 000 enheter med bostadslägenheter, motsvarande drygt 60 procent av beståndet, vilka omfattas av maxbeloppet om 1 365 kr per lägenhet.

### **6.2.2 Lägenhetsregistret**

Lägenhetsregistret är ett nationellt register över Sveriges alla bostadslägenheter. Registret är en del i den statistikreform som syftar till att ersätta de tidigare folk- och bostadsräkningarna för att pro-

ducera hushålls- och bostadsstatistik. Lagen (2006:378) om lägenhetsregister trädde i kraft den 1 juli 2006.

Registret innehåller inte bara information om antalet bostadslägenheter på fastigheten. För flerbostadshus finns i registret även information om antalet rum i lägenheten, kökstyp, bostadsarea och lägenhetskategori. Lägenhetskategorin är enligt förordningen (2007:108) om lägenhetsregister uppdelad i två underkategorier; vanlig bostadslägenhet och specialbostad. Lägenhetskategorin specialbostad delas sedan upp i tre ytterligare underkategorier enligt Lantmäteriets författningssamling LMVFS 2007:3, specialbostad för äldre eller funktionshindrade, studentbostad eller övrig specialbostad.

Lantmäteriet är den myndighet som ansvarar för registret men det är kommunen som ajourhåller registret och gör uppdateringar och kompletteringar. Detta kan till exempel bli aktuellt när nya lägenheter kommer till eller befintliga ändras eller försvinner. Det är fastighetsägarens ansvar att lämna uppgifter till kommunen som föranleder ändring i registret.

### 6.2.3 Utredningens bedömning

**Utredningens bedömning:** Inhämtning av uppgift om antalet bostadslägenheter i hyreshusen ska även fortsättningsvis ske via fastighetsdeklaration.

Lägenhetsregistret är i första hand uppbyggt per adress och i andra hand per fastighetsbeteckning. Detta skiljer sig mot fastighets-taxeringsregistret som bygger på taxeringsenheter som i sin tur är uppdelad på värderingsenheter. En taxeringsenhet kan bestå av hel-, del- eller flera fastigheter. Detta gör att vid en koppling mellan de olika systemen och databaserna kan det uppstå problem med påförandet av lägenheter från lägenhetsregistret till taxeringsregistret.

I en taxeringsenhet kan det exempelvis finnas flera olika byggnader (värderingsenheter) med skilda värdeår där någon har rätt till skattebefrielse enligt 6 § första stycket FavL. I de enkla fallen där en värderingsenhet finns och bildar en taxeringsenhet på en fastighet fungerar detta säkerligen utan problem. Det kan dock uppstå svårigheter avseende taxeringsenheter som är mer komplexa och består av flera byggnader och flera fastigheter, där rätt värderingsenhet måste matchas med rätt antal lägenheter eftersom detta sedan påverkar

fastighetsavgiften. Detta tekniska problem kan säkerligen elimineras för att få ett sådant system att fungera.

En nackdel med dagens system är att uppgifter dubbellagras i olika register samt att fastighetsägaren kan bli tvungen att lämna samma uppgift två gånger. Vid en övergång till att använda lägenhetsregistret som underlag för antalet lägenheter förlorar dock Skatteverket kontrollen över påförandet av fastighetsavgift och är därmed inte registeransvarig över en mycket viktig uppgift vid själva taxeringen. Vid fastighetstaxeringen är antalet lägenheter endast en parameter som sedan ska jämföras mot värderingsenhetens taxeringsvärde. Även värdeår används för att kunna beräkna fastighetsavgiften. I dagens system har Skatteverket kontroll över samtliga delar av registret som den ansvariga myndigheten bör ha. Vidare har den första kostnadstunga insamlingen redan gjorts för både fastighetstaxeringsregistret och lägenhetsregistret vilket innebär att ett sådant förslag inte skulle innebära någon kostnadsbesparing.

Vid en samlad bedömning av de skäl som framförts för inhämtning av antalet bostadslägenheter i hyreshusenheter från lägenhetsregistret, anser utredningen att övervägande skäl även fortsättningsvis talar mot en sådan inhämtning.

### 6.3 Fastighetsavgift studentbostäder

**Utredningens förslag:** Vid genomförande av förenklingsförslaget införs ett undantagssystem särskilt för studentrum i korridor. Studentrum i korridor ska efter registrering utgöra en egen lägenhetstyp. En regel införs i FavL som ger dessa studentrum en lägre avgift.

En del av fastighetsbeskattningen som varit utsatt för mycket kritik är den löpande beskattningen av studentbostäder. Genom systemet där varje lägenhet har betalat lika stor avgift har stora lägenheter gynnats, särskilt i förhållande till små korridorrum för studenter. Det är naturligtvis anmärkningsvärt att avgiften för större lägenheter med större boendeytta och plats för hela familjer har samma avgift som ett litet rum för en person med delat kök och badrum.

I avvecklingsförslaget är frågan inget problem eftersom systemet görs om så att större lägenheter genererar högre avgift på grund av sin yta. Förslaget beskrivs närmare i avsnitt 3.3.4. Genom att tillämpa

detta förslag får man en långsiktig lösning på problemet med att fastighetsavgifterna för studentlägenheter har uppfattats som orättvisa. Det löser även problemet när det gäller andra små lägenheter och inte bara studentlägenheter.

I det renodlade förenklingsförslaget krävs emellertid ett undantag för att komma tillrätta med studentlägenheterna. Denna lösning utgör inte någon egentlig förenkling utan snarare ett tillägg till det befintliga regelverket.

Utredningen har övervägt om alla studentlägenheter ska omfattas av skattelättnader, men fastnat för lösningen att undantaget åtminstone inledningsvis endast ska gälla studentrum i korridor. Andra studentlägenheter är jämförbara med vanliga små lägenheter såsom ettor och tvåor. Genom att undanta studentlägenheterna skulle i så fall studenter gynnas i förhållande till andra boende i samma typ av lägenheter. Studentrummen utgör dessutom redan en egen kategori eftersom de ofta har delade kök och badrum vilket innebär en något lägre boendenytt.

Undantaget ska inte heller gälla enstaka studentrum som hyrs ut av privatpersoner i en villa eller i en större lägenhet. Dessa fastighetstyper ska taxeras i sin helhet enligt gällande regler.

En tänkbar lösning är att varje studentkorridor taxeras som en bostadslägenhet. Det skulle dock även fortsättningsvis medföra orättvisor eftersom korridorerna också är av mycket varierande storlek. Det är inte heller önskvärt att ha olika uppgifter i registren. Det kan leda till problem att registrera en korridor som en gemensam lägenhet i fastighetstaxeringssammanhang och som separata lägenheter i folkbokföringssammanhang.

Utredningens förslag är att föra in ett undantag i lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift (FavL). Det kan ske genom att lägga till en uppgift i 9 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) (FTL) under "lägenhetstyp" som innebär att antal bostadslägenheter ska bestämmas. Dessutom ska det anges om de är studentrum i korridor eller inte. Skatteverket får sedan i verkställighetsföreskrift precisera vad som avses med studentrum. Undantaget föranleder också en ändring i 6 kap. 3 § FTL om värderingsenhet eftersom studentrum i korridor måste skiljas ut från övriga bostäder då de ska betala en annan fastighetsavgift. I FavL kan sedan beloppet 1 200 kr (år 2008) sänkas för de lägenheter som är kodade som studentrum. Avgiften per studentrum skulle kunna sänkas till en fjärdedel, men förslaget är utformat mer som en modell än en bestämd nivå.

Ett problem är att studentrummen inte är registrerade i fastighetsregistret. Den uppgift som i nuläget finns att tillgå i lägenhetsregistret är av sämre kvalitet och därför inte lika tillförlitlig som uppgifterna i fastighetstaxeringsregistret. Först måste studentbostäderna kartläggas för att få uppgifter till fastighetstaxeringsregistret. Fastighetsägaren måste därför ge sig till känna för att säkert påföras en lägre avgift. Förslaget resulterar inledningsvis i en krångligare process än vad som gäller nu eftersom uppgifterna inte från början finns i fastighetstaxeringsregistret, men utredningen anser ändå att det är den smidigaste lösningen inom ramen för den nuvarande fastighetstaxeringen, om man vill ha en lägre avgift för studentrummen.

Enligt utredningen "Studentbostäder – en lägesrapport" genomförd av Socialdepartementet 2012, framkommer bl.a. följande. Det finns ca 83 000 studentbostäder i Sverige<sup>1</sup>. Att avskaffa fastighetsavgiften för alla bostäder som kategoriseras som studentbostäder skulle ge minskade skatteintäkter om ca 100 miljoner kr. Korridorrummen utgör dock en begränsad andel av studentbostäderna. Enligt en beräkning från Riksdagens utredningstjänst uppgår antalet korridorbstäder till ca 29 200. Riksdagens utredningstjänst har uppskattat den totala fastighetsavgiften för korridorbstäder till ca 28 miljoner kr (baserat på maxbeloppet 2009 som var 1 272 kr).

Om förslaget genomförs skulle det enligt uppgifterna i Socialdepartementets utredning leda till minskade skatteintäkter med ca 21 miljoner kr.

---

<sup>1</sup> Uppgift inhämtad från <http://www.boverket.se>

## 7 Konsekvensanalys

### 7.1 Inledning

Utredningen har fått i uppdrag<sup>1</sup> att föreslå två olika alternativ gällande det nuvarande regelverket för fastighetstaxering:

- Föreslå hur en avveckling av fastighetstaxeringen för bostäder och lantbruk kan genomföras samt belysa konsekvenser av detta och föreslå följdändringar i annan lagstiftning, bl.a. gällande den löpande beskattningen.
- Föreslå möjliga förenklingar i fastighetstaxeringen av bostäder. I detta alternativ ska fortfarande marknadsvärden (taxeringsvärden) ligga till grund för den löpande beskattningen.

De två alternativen ska inte ställas mot varandra och utredningen kommer inte att förorda något av alternativen.

Inom ramen för förenklingsdelen har utredningen även getts i uppdrag att närmare analysera vissa särskilda frågor om löpande beskattning.

Utredningens huvudförslag är följande.

#### *Avveckling*

Avvecklingsalternativet innebär enligt utredningens förslag att allmän och förenklad fastighetstaxering avskaffas för småhusenheter, bostäder i flerbostadshus, ägarlägenheter och lantbruksenheter. För dessa taxeringsenhetstyper kommer inte längre några taxeringsvärden att fastställas. Skatteverkets register kommer enbart att innehålla uppgift om bostädernas storlek och nybyggnadsår samt storleken för tomtmarken till småhus och storleken av byggrätten för flerbostadshus. För lantbruksenheter redovisas arealen för produktiv

---

<sup>1</sup> Dir. 2011:13.

mark. För ekonomibyggnader redovisas byggnadskategori och ålder. Dessa uppgifter uppdateras av Skatteverket.

Den kommunala fastighetsavgiften och den statliga fastighets-skatten för bostäder beräknas i dag med taxeringsvärdet som grund. Givet en avveckling av taxeringsvärdena för bostäder har utredningen, i enlighet med direktiven, även föreslagit en annan teknik för att beräkna den kommunala fastighetsavgiften och fastighetsskatten. Intäkterna till stat och kommun från skatt respektive avgift är där-  
emot i princip oförändrade, totalt ca 15 miljarder kr.

Utredningen har övervägt olika metoder för att beräkna den kommunala fastighetsavgiften. Avgift relaterad till historisk produktionskostnad, avgift beräknad utifrån historisk köpeskilling, enhetsavgift per fastighet, indexuppräkningsmetod av nuvarande avgift och avgift som grundar sig på bostadens yta. Den metod som utredningen föreslagit är att den kommunala fastighetsavgiften och fastighetsskatten anges i kr/m<sup>2</sup> och beräknas utifrån storleken på bostaden och marken.

Utredningen föreslår att som alternativ till taxeringsvärdet bör schabloniserade marknadsvärden räknas fram för fastigheter som saknar taxeringsvärde, vilka beräknas baserat på framtagna generella normeringstal.

Avvecklingsförslaget redovisas i kap. 3.

### *Förenkling*

Utredningen föreslår ett antal förenklingar i regelverket för fastighetstaxering. Förenklingarna berör värderingsmodellerna för småhusenheter, bostäder i hyreshus och ägarlägenheter. Dessutom föreslås ett antal förenklingar rörande organisation, förfarande och förberedelsearbetet för fastighetstaxering.

Förenklingsförslaget redovisas i kap. 4.

### *Särskilda frågor*

Utredningen lämnar förslag avseende bl.a. löpande beskattning av studentbostäder. Förslagen avseende de särskilda frågorna redovisas i kap. 6.



## 7.1.2 Disposition

Nedan följer en redovisning av konsekvenserna av utredningens förslag. Avvecklingsförslaget och förenklingsförslaget behandlas i separata avsnitt (7.2 och 7.3). I respektive avsnitt görs en analys av de administrativa, samhällsekonomiska och finansiella konsekvenserna av utredningens förslag. Vad gäller avvecklingsförslaget analyseras även konsekvenserna av en ändrad löpande beskattning. Vidare redogörs för konsekvenserna av de särskilda frågorna inom ramen för förenklingsdelen (7.4) samt de övriga konsekvenser som förslagen medför (7.5).

## 7.2 Konsekvensanalys avveckling

### 7.2.1 Administrativa och samhällsekonomiska konsekvenser

**Utredningens bedömning:** Sammanställningen visar att avvecklingsförslaget medför en total årlig besparing om ca 90 miljoner kr vad gäller de administrativa kostnaderna för myndigheterna och fullgörandekostnaderna för fastighetsägarna. Nyttan är således betydande och överstiger väsentligt de direkta kostnader som förslaget kan medföra. Utredningen gör därför bedömningen att avvecklingsförslaget skulle leda till betydande direkta besparingar vad gäller administrativa kostnader och fullgörandekostnader för fastighetsägarna.

Givet att taxeringsvärdena avvecklas så menar flertalet av de berörda myndigheterna och organisationerna att förslaget att frångå användandet av taxeringsvärdet skulle leda till behov av utveckling av nya strukturer samt en i vissa fall kostsam och tidskrävande omställning. Vidare föreligger det svårigheter att finna en motsvarande uppgift som håller samma kvalitativa nivå och är lika accepterad i samhället som taxeringsvärdet. Flera av organisationerna kan vid en eventuell avveckling dock godta utredningens förslag avseende normeringstal som alternativ till taxeringsvärde, men anser det vara en försämring mot nuläget.

Att kvantifiera de samhällsekonomiska konsekvenserna som uppstår i kronor är inte möjligt. En avveckling resulterar i konsekvenser för berörda intressenter vilket kan komma att innebära ökade indirekta kostnader för fastighetsägaren. En avveckling kan även medföra att positiva effekter uppstår för fastighets-

värderarbranschen men även att nya marknader skapas. Utredningen gör sammantaget bedömningen att de indirekta samhälls-ekonomiska kostnaderna som kan uppstå vid en avveckling är betydande och torde väsentligt överstiga de administrativa besparingar som kunnat räknas fram.

Utredaren ska enligt direktivet (dir. 2011:13, s. 12) redovisa de administrativa konsekvenserna av sina förslag. Avsnittet innehåller en redogörelse över Skatteverkets besparingar och kostnader samt fullgörandekostnader för fastighetsägarna till följd av utredningens förslag. Konsekvenserna för näringsidkare beaktas särskilt. Utredningen har även valt att i detta avsnitt beskriva de konsekvenser en avveckling av fastighetstaxeringen kommer att få för domstolarna. Vidare beskriver avsnittet de ytterligare kostnader för Lantmäteriet som det föreslagna systemet med normeringstal medför.

Enligt direktivet ska utredaren presentera förslag till nödvändiga ändringar i såväl skattelagstiftning som annan lagstiftning där taxeringsvärde och andra uppgifter från fastighetstaxeringen används och vid behov föreslå alternativa underlag (dir. 2011:13, s. 12). Utredaren ska analysera vilka som påverkas av förslagen. Utredaren ska dessutom kartlägga förslagets påverkan på de verksamheter och processer som i dag använder data från fastighetstaxeringssystemet samt de samhällsekonomiska konsekvenserna av denna påverkan.

I fråga om den icke lagreglerade användningen av taxeringsuppgifter ska utredaren enligt direktivet analysera vilka som påverkas av ett slopande av fastighetstaxeringen för bostäder (dir. 2011:13, s. 12). Utredaren ska även belysa konsekvenserna för denna användning. I den utsträckning som utredningsförslagen omöjliggör fortsatt användning av vissa uppgifter bör utredaren så långt möjligt anvisa tänkbara alternativa lösningar. I denna del av utredningsuppdraget ingår även att, så långt det är möjligt, redovisa de samhälls-ekonomiska kostnaderna.

Såväl den lagreglerade som den icke lagreglerade användningen av taxeringsvärdet och andra uppgifter från fastighetstaxeringen har tidigare redovisats i betänkandet, dels i avsnitt 2.1.1–2.1.5, dels i avsnitt 2.2. De olika myndigheter och organisationer som använder taxeringsuppgifter i sin verksamhet har till utredningen redovisat de konsekvenser som en avveckling av taxeringsvärdet kan komma att få för respektive verksamhet. Nedan följer en redogörelse för dessa synpunkter, med tyngdpunkt på den verksamhet som inte längre

skulle kunna bedrivas för det fall fastighetstaxeringen avskaffas. Avsnittet innehåller även en uppskattning av förslagets kostnads-effekter till följd av behov av utveckling av nya metoder, alternativ insamling av information m.m.

### 7.2.1.1 Skatteverket

Skatteverkets konsekvensanalys visar att verkets nytta av ett slopan- de av taxeringsvärden på bostäder och lantbruksenheter överstiger kostnaderna. Avvecklingsförslaget innebär att Skatteverket kan minska personalkostnaderna inom fastighetstaxeringsarbetet med ca 50 års- arbetskrafter. Kostnader för att ta in uppgifter via utskick till fastig- hetsägare, scanning och externa konsulter minskar betydligt. Skatte- verkets kostnader minskar årligen med cirka 60 miljoner kr.

Initialt medför avvecklingen ökade kostnader för Skatteverket för information och omställning med cirka 70 miljoner kr. Kostna- derna för ombyggnad av Fastighetstaxeringssystemet och anpassning av FAS-data uppskattas till 35 miljoner kr, vilket motsvaras av en årlig avskrivningskostnad de fem första åren med 7 miljoner kr.

#### *Minskade kostnader för Skatteverket*

**Tabell 7.2.1 Minskade kostnader för Skatteverket**

	2016	2017	2018	2019	2020	Snittvärde per år (tkr)
Arbetstid						31 327
Intag	744	2 400	1 392	744	2 400	1 536
Konsulter	20 000	19 000	3 000	20 000	19 000	16 200
Utskick	504	12 000	9 000	504	12 000	6 802
Årsomställn. kostnader	4 000	6 000	1 000	4 000	6 000	4 200
Skatteupplysningen						2 457
<b>Totalt</b>						<b>62 522</b>

Vid konsekvensanalysen har utgångspunkten varit den nuvarande taxeringscykeln inom fastighetstaxeringen och ett tänkt nyläge vid slopade taxeringsvärden för bostäder. De beloppsmässiga beräk-

ningarna bygger på data från Skatteverkets tidredovisningssystem, uppföljningsdata hämtat ur Fastighetstaxeringssystemet, tidigare kostnader för externa tjänster och produkter samt erfarenhetsdata från linjeverksamheten och IT-avdelningen. Kalkylerna har på grund av taxeringscykelns frekvens av taxering av olika fastighetstyper och avskrivningar av investeringar i nya system beräknats som ett snittvärde av en femårsperiod, 2016–2020. Beräkningarna är starkt schabloniserade och det värde som satts på identifierade nyttor och kostnader har mer karaktär av prognos än en korrekt kalkyl.

Vid ett nyläge har en ”brytpunkt” vid år 2015 legat till grund för uppskattningarna. För småhus, flerbostadshus, ägarlägenheter och lantbruk sker från 2016 inte annat än en begränsad särskild fastighetstaxering, där uppgift om bostadsyta och nybyggnadsår samt arealuppgifter för lantbruk uppdateras vid förändringar. Ingen förändring sker dock avseende lokalhus, industri, täktmark, elproduktionsenheter och specialenheter.

Vid bedömningen av *minskad arbetstid* har hela fastighetstaxeringsprocessen på högsta nivå beaktats. Antal årsarbetskrafter som sparas beräknas till 51 stycken. Tiden för en årsarbetskraft uppgår till 1 350 timmar, vilket totalt utgör 68 850 timmar. Schablonkostnaden per timme uppgår till 455 kr, vilket ger en totalsumma per år om 31 327 000 kr.

Vad gäller *kostnad för deklarationshantering (intag)* innehåller kalkylen många osäkerhetsfaktorer på grund av prismodellen med en extern leverantör av scanning. Kostnaden för scanning bygger på antal tecken och beräkningarna bygger på en prognos av hur många som får deklarationsblankett och hur många som kommer att skicka in deklARATION och ändrade förslag på papper.

Kostnaderna för *konsulter* avser ersättning till Lantmäteriet och värderingstekniker under förberedelsearbetet.

*Årsomställningskostnaderna* uppgår till drygt 10 miljoner kr eller 13 000 timmar. Av årsomställningen belöper ca 60 procent på allmän respektive förenklad fastighetstaxering (AFT/FFT). Antalet timmar per år är relativt sett lika oavsett fastighetstyp, bortsett från den s.k. puckeln vart sjätte år. Puckeln avser en samtidig AFT av alla fastighetstyper utom lantbruk och småhus.

## Ökade kostnader för Skatteverket

Tabell 7.2.2 Ökade kostnader för Skatteverket

	2016	2017	2018	2019	2020	Snittvärde per år (tkr)
Omställning FTR och FAS-data	35 000					7 000
Engångsutskick till fastighetsägare	46 000					9 200
Omställningskostnad personal	25 000					5 000
<b>Totalt</b>						<b>21 200</b>

De ökade kostnader som uppstår för Skatteverket är av engångskaraktär. Dessa redovisas i tabellen ovan som en snittkostnad över fem år för att kunna jämföras med de minskade kostnaderna i föregående avsnitt.

Enligt Skatteverket är fastighetstaxeringssystemet (FTR) föråldrat och tekniskt komplicerat eftersom det har byggts med många olika tekniker över tid. Förändringar i systemet, även omställningar mellan olika års fastighetstaxeringar, är kostsamma. Årsomställningskostnaderna uppgår till drygt 10 miljoner kr eller 13 000 timmar. Av årsomställningen belöper ca 60 procent på AFT/FFT. Antalet timmar per år är relativt sett lika oavsett fastighetstyp (bortsett från den s.k. puckeln vart sjätte år). En omställning av FTR till att hantera avvecklingsalternativet beräknas till drygt dubbla årsomställningskostnaden eller ca 25 miljoner kr.

En omställning till avvecklingsalternativet påverkar även systemet FAS-data. Detta system tillhandahåller uppgifter om fastighetsinnehav och underlag för beskattning till framför allt den årliga beskattningens Skatt-LT, men även till andra system såsom skatte-revisorernas Safir, Kronofogdens Init samt aviseringar till Statistiska Centralbyrån (SCB) och Ekonomistyrningsverket (ESV). FAS-data får sina uppgifter genom att data utläses från FTR, genomgår omfattande bearbetningsprogram och därefter aviseras till FAS-data. En ombyggnad av FAS-data, programmen för avisering dit och anpassningar till Skatteverkets interna beroende system beräknas kosta ca 10 miljoner kr.

Kostnaderna för en anpassning av FTR och FAS-data uppgår sammanlagt till 35 miljoner. Vid en avskrivning på fem år motsvarar det en årlig kostnad på 7 miljoner kr.

För alla fastigheter som berörs av avvecklingen måste nya beslut om fastighetstaxering fattas för 2015, i enlighet med de nya reglerna. Dessa beslut, tillsammans med information om de nya reglerna, måste skickas ut till alla ägare och delägare. Kostnaden för detta engångsutskick kan beräknas till 46 miljoner kr (4,6 miljoner utskick à 10 kr), dvs. 9,2 miljoner kr per år.

Omställningskostnaderna för Skatteverkets personal som till följd av avvecklingen av fastighetstaxeringen för bostäder inte längre kommer att arbeta med att fastställa taxeringsvärden beräknas uppgå till en engångskostnad om 25 miljoner kr (100 personer à 250 000 kr), dvs. 5 miljoner per år. Detta belopp omfattar utbildning, organisationsförändringar, minskad produktivitet och svårare rekrytering.

Beräkningen av ett fastighetsvärde med hjälp av normeringstal eller på annat sätt innebär ett merarbete för Skatteverket jämfört med i dag när det redan finns ett taxeringsvärde fastställt. Ytterligare en konsekvens givet att taxeringsvärdena för bostäder och lantbruk försvinner är att Skatteverket kan få ökade processkostnader under en tid till dess att ny rättspraxis etablerats. Detta gäller till exempel om en överlåtelse av fastighet ska ses som köp eller gåva. Denna del går dock inte att räkna fram i kronor och ingår därför inte i den totala kostnadsökningen nedan.

Den totala årliga kostnaden för Skatteverket kan därför beräknas till 21,2 miljoner kr.

#### 7.2.1.2 Fullgörandekostnader för fastighetsägare

Enligt Skatteverkets beräkningar skulle avvecklingsförslaget innebära betydande nytta även för de berörda fastighetsägarna genom minskade fullgörandekostnader om cirka 8 miljoner kr årligen.

Kalkylerna har på grund av taxeringscykelns frekvens av taxering av olika fastighetstyper och avskrivningar av investeringar i nya system beräknats som ett snittvärde av en femårsperiod, 2016–2020. När Skatteverket beräknar konsekvenserna för fastighetsägarnas fullgörandekostnader utgår man från den tid det tar för ägaren att ändra respektive inte ändra uppgifterna i deklarationen. Nedan har beräkningarna av fullgörandekostnaderna redovisats avseende dels privata fastighetsägare, dels näringsidkare.

En gemensam besparing för dessa båda grupper avser ett minskat antal samtal till *Skatteupplysningen*. Skatteverket har uppskattat att

tidsbesparingen kommer att uppgå till 4 årsarbetskrafter à 1 350 timmar, vilket motsvarar 5 400 timmar. Med en timkostnad om 125 kr uppgår den totala kostnadsbesparingen till 675 000 kr per år.

Den totala minskningen av fullgörandekostnaderna för fastighetsägarna, dvs. såväl privata fastighetsägare och näringsidkare, kommer enligt Skatteverkets redovisning att uppgå till 8 296 600 kr årligen. Skatteverkets beräkningar har kompletterats med de resultat NUTEK (numera Tillväxtverket) har redovisat i rapporten Näringslivets administrativa bördor (R2008:15).

### *Privata fastighetsägare*

I princip alla *småhus*, dvs. permanentus, fritidshus och småhus på lantbruk, ägs av privata fastighetsägare. Av dessa beräknar Skatteverket att det i nuläget är 2 000 000 fastighetsägare som inte ändrar uppgifter i deklarationen, vilket per ägare ger en tidsbesparing om 3 minuter. Antalet som ändrar uppgifter i deklarationen kan uppskattas till 350 000 fastighetsägare, vilket ger en tidsbesparing om 15 minuter per ägare. Detta ger en total tidsbesparing om 11 250 000 minuter, vilket med en beräknad timkostnad om 125 kr ger en total besparing om 23 438 000 kr för perioden 2016–2020. Då AFT eller FFT äger rum vid ett tillfälle under denna period, uppgår snittkostnaden per år till 4 687 600 kr.

Skatteverket har baserat sina beräkningar på en redovisningscykel om fem år. Om man i stället använder en cykel om sex år, vilket motsvarar taxeringscykeln, är småhusen föremål för två taxeringar under denna period. Detta skulle ge en snittkostnad, och därmed en motsvarande årlig besparing, om 7 813 000 kr.

### *Näringsidkare – hyreshus*

Vad gäller strukturen för fastighetsägandet avseende hyreshus kan det konstateras att ca 40 procent av de fastigheter som ägs av privata fastighetsföretag är enskilda näringsidkare som direktäger sina hyreshus. Ca 80 procent av dessa äger endast en fastighet med i genomsnitt tio bostäder samt någon lokal. Den årliga omsättningen per fastighetsföretag uppgår i genomsnitt till drygt 1 miljon kr.

Majoriteten, ca 60 procent, av de privatägda flerbostadshusen ägs av juridisk person och merparten av dessa är aktiebolag. En stor

andel av dessa är mindre företag med ett litet fastighetsbestånd där värdet av beståndet inte uppgår till mer än drygt 10 miljoner kr. Bland de juridiska personerna återfinns även stora börsföretag som utgör placeringsalternativ för pensionsstiftelser, försäkringsbolag och andra investerare. Med tanke på den stora andelen enskilda näringsidkare och mindre företag kan det konstateras att det privata fastighetsföretagandet är en utpräglad småföretagarbransch med ett stort antal enskilda som ställer upp och tar personligt ansvar.

**Tabell 7.2.3 Nyckeltal fastighetsföretag**

Antal företag	23 557
Antal anställda	49 127
Nettoomsättning	246 815 mkr
Summa tillgångar	2 228 258 mkr

*Källa:* SHJ Branschrapport<sup>2</sup>

Vad gäller fastighetsägare till hyreshus saknar Skatteverket grund för bedömning om avvecklingsförslaget kommer att få några effekter för fullgörandekostnaderna. NUTEK:s rapport Näringslivets administrativa bördor (R2008:15)<sup>3</sup> visar emellertid att väsentliga besparingar kan uppnås på detta område. Enligt NUTEK:s beräkningar uppgår den totala årliga kostnaden för krav relaterade till fastighetsdeklaration för hyresfastighet till 9 108 000 kr. Då ungefär hälften av det totala hyreshusbeståndet består av bostadshyreshus kan 0,5 användas som ett nyckeltal för att räkna fram besparingen för dessa. Den totala besparingen avseende bostadshyreshus kan således beräknas uppgå till ca 4 500 000 kr årligen (se sammanställning av de årliga kostnadseffekterna för hyreshus i tabell 7.2.5). Utredningen har här valt att inte räkna upp den interna timkostnaden till dagens penningvärde i syfte att säkerställa en säkerhetsmarginal i beräkningen.

<sup>2</sup> SHJ Branschrapport 2011.

<sup>3</sup> NUTEK, Näringslivets administrativa bördor, Kompletterande skattemätning, R2008:15, s. 58–59.



*Näringsidkare – lantbruksfastigheter*

När det gäller strukturen för ägandet av lantbruksfastigheter fanns det år 2010 71 000 jordbruksföretag, varav runt 17 000 heltidsjordbruk. Närmare 60 procent av jordbruksföretagen har en åkermarksareal understigande 20 hektar. Knappt 10 procent har en areal över 100 hektar. Cirka 80 procent av jordbruksföretagen äger också skog. I en tredjedel av dessa företag är skogsbruk den huvudsakliga verksamheten som i många fall kombineras med jobb utanför gården eller annan verksamhet.

Sveriges totala areal av skog ägs till 50 procent av enskilda, medan aktiebolag, bl.a. de stora skogsbolagen, äger cirka 25 procent. Statliga bolag äger cirka 14 procent medan återstoden av skogsmarken ägs direkt av staten, stiftelser eller kommuner.

För ägare till lantbruksfastighet beräknar Skatteverket att det i nuläget är 260 000 fastighetsägare som inte ändrar uppgift i deklaration, vilket per ägare ger en tidsbesparing om 3 minuter. Antalet som ändrar uppgifter i deklarationen kan uppskattas till 64 000 fastighetsägare, vilket ger en tidsbesparing om 30 minuter per ägare. Detta ger en total tidsbesparing om 2 700 000 minuter, vilket med en beräknad timkostnad om 163 kr ger en total besparing om 7 335 000 kr för perioden 2016–2020. Då AFT eller FFT äger rum vid två tillfällen under denna period, uppgår snittkostnaden enligt Skatteverket till 2 934 000 kr per år. Skatteverket har inte gjort några beräkningar avseende besparingar avseende särskild fastighetstaxering (SFT), då det för småhus, flerbostadshus, ägarlägenheter och lantbruk även fortsättningsvis kommer att ske en begränsad särskild fastighetstaxering, där uppgift om bostadsyta och nybyggnadsår samt arealuppgifter för lantbruk uppdateras vid förändringar.

I NUTEK:s rapport *Näringslivets administrativa bördor* (R2008:15) anges avseende lantbruksfastigheter att endast 30 procent av deklarationerna vid AFT och FFT ändras på något sätt.<sup>4</sup> Övriga deklarationer accepteras genom tyst godkännande. NUTEK gör antagandet att för dessa 70 procent tar det inte mer än ca fem minuter att genomföra deklarationsprocessen genom en ytlig kontroll. Det totala antalet deklarationsskyldiga lantbruksfastigheter uppgår enligt NUTEK till 330 000 stycken. För de 30 procent som gör justeringar görs ändringarna oftast avseende tillväxttakten för skogsbeståndet för inverkan av röjd och avverkad skog. Att beräkna

<sup>4</sup> NUTEK, *Näringslivets administrativa bördor*, Kompletterande skattemätning, R2008:15, s. 61–63.

hur mycket avverkning påverkar virkesförrådet är en uppgift där konsultstöd ofta krävs. Enligt uppgift tar en schablonmässig beräkning ca 1,5 timmar att genomföra för en konsult, medan tiden för lantbrukaren att bistå konsulten kan beräknas uppgå till 30 minuter.

NUTEK beräknar således att 70 procent av 330 000 fastighetsägare, dvs. 231 000, endast lägger ned 5 minuter för AFT och FFT. Totalt uppgår tidsåtgången därmed till 19 250 timmar. Övriga fastighetsägare, dvs. 99 000, lägger ned 30 minuter på sin deklaration, totalt 49 500 timmar. Den sammanlagda tidsåtgången avseende lantbruksfastigheter kan därmed beräknas till 68 750 timmar. Under en taxeringscykel om sex år genomförs en AFT och en FFT, varför den totala tidsbesparingen uppgår till 137 500 timmar. Med en beräknad timkostnad om 145 kr ger detta en total besparing om 3 323 000 kr årligen.<sup>5</sup> Vidare tillkommer enligt NUTEK en genomsnittlig årlig besparing avseende externa konsultkostnader om 37 126 000 kr för dessa taxeringar.

NUTEK har vidare gjort antagandet att de fastighetsägare som får en särskild fastighetsdeklaration har gjort förändringar i ekonomibyggnad eller genomfört avstyckningar eller andra förändringar på fastigheten, vilket enligt Skatteverket är den vanligaste anledningen till utskick av särskild fastighetsdeklaration. NUTEK gör bedömningen att de flesta ägarna generellt förlitar sig på de förtryckta uppgifterna i taxeringsförslaget och inte vidtar några omfattande åtgärder i samband med SFT. Antalet deklarationsskyldiga vid SFT antas uppgå till 24 201 fastighetsägare. Den totala tidsåtgången beräknas till 16 134 timmar vilket med en timkostnad om 145 kr ger en total årlig besparing om 2 339 000 kr avseende SFT.

Med hänsyn till att en begränsad särskild fastighetstaxering enligt förslaget om avveckling även fortsättningsvis ska genomföras vid förändringar, där uppgift om fastighetens storlek och nybyggnadsår samt arealuppgifter för lantbruk uppdateras, kommer emellertid inte en besparing i denna storleksordning att göras. De taxeringsuppgifter som ska lämnas kommer dock att vara av betydligt enklare natur än för närvarande, varför en viss besparing alltjämt kan förutses. Utredningen bedömer att förslaget kan medföra en årlig besparing om uppskattningsvis halva det belopp som NUTEK beräknat, dvs.

---

<sup>5</sup> NUTEK, Näringslivets administrativa bördor, Kompletterande skattemätning, R2008:15, s. 82. Den interna timkostnaden beräknas utifrån SCB:s statistiska årsbok för 2002. I beräkningen av timkostnaden inkluderas semestertillägg, samt 32,7 procent arbetsgivaravgift. Därefter har en overheadkostnad om 25 procent lagts på.

1 170 000 kr, vad gäller fastighetsägarnas fullgörandekostnader avseende SFT för lantbruksfastigheter.

Tabell 7.2.5 visar en sammanställning av de årliga kostnadseffekterna för lantbruksfastigheter.

### 7.2.1.3 Domstolarna

En avveckling av fastighetstaxeringen för bostäder torde även leda till en kostnadsbesparing för domstolarna då de slipper hantera överklagade mål avseende småhus, lantbruk och flerbostadshus.

Enligt statistik från Domstolsverket avgjordes under åren 2006–2011 i förvaltningsrätterna 674 fastighetstaxeringsmål avseende hyreshusenheter, 4 644 mål avseende småhusenheter och 256 mål avseende lantbruksenheter, dvs. totalt 5 574 mål. Någon uppgift om kostnad specifikt för fastighetstaxeringsmål finns inte att tillgå, men genomsnittskostnaden per skattemål i förvaltningsrätterna under 2006–2011 uppgår enligt Domstolsverkets årsredovisning till 9 075 kr.<sup>6</sup> Den totala kostnaden för hanteringen av fastighetstaxeringsmål i förvaltningsrätt 2006–2011 uppgick således till ca 50 584 050 kr, vilket ger ett årligt genomsnitt om 8 431 000 kr. Beräkningen visar en genomsnittskostnad avseende de senaste sex åren i syfte att fånga upp konsekvenserna av samtliga genomförda taxeringar under denna period.

I kammarrätterna avgjordes under perioden 2006–2011 totalt 1 059 fastighetstaxeringsmål (289 hyreshusenheter, 734 småhusenheter och 36 lantbruksenheter) medan antalet mål som avgjordes i Regeringsrätten respektive Högsta förvaltningsdomstolen under motsvarande period uppgick till 351 stycken (100 hyreshusenheter, 238 småhusenheter och 13 lantbruksenheter). Genomsnittskostnaden per skattemål i kammarrätt uppgick under perioden 2006–2011 till 16 120 kr och i Högsta förvaltningsdomstolen till 12 468 kr. Kostnaderna 2006–2011 för hanteringen av fastighetstaxeringsmål i kammarrätten uppgick därmed totalt till 17 100 000 kr, dvs. 2 800 000 kr per år, och i Högsta förvaltningsdomstolen till totalt 4 400 000 kr, dvs. 730 000 kr per år. Den totala årliga kostnaden för hanteringen av fastighetstaxeringsmål i domstolarna kan därför uppskattas till ca 12 000 000 kr.

Som en konsekvens av en avveckling av fastighetstaxeringen för bostäder skulle således en kostnadsbesparing i denna storleksord-

<sup>6</sup> Sveriges domstolar, Årsredovisning 2011, s. 37, Årsredovisning 2008, s. 34.

ning kunna göras för domstolarna. Därutöver måste beaktas de icke oväsentliga kostnader som uppstår i samband med varje mål i form av ombudsarvoden, konsultkostnader och övriga utlägg för parterna. Dessa kostnader har dock inte varit möjliga för utredningen att uppskatta.

#### 7.2.1.4 Lantmäteriets kostnader för normeringstal

Lantmäteriet har gjort en översiktlig bedömning av kostnaderna för ett förfarande med normeringstal som redovisar värden för olika typer av fastigheter och ägoslag.

I processen för framtagande av normeringstal bör momenten insamling, beredning och analys ingå, liksom fastställande och tillhandahållande. Under varje moment ingår olika aktiviteter för att säkerställa att de slutliga normeringstalen klarar de krav som kommer att ställas med avseende på noggrannhet och användbarhet (se vidare avsnitt 3.4).

Insamling av ortsprismaterial bör ske som i dag genom att samtliga lagfarna överlåtelse registreras vid fastighetsinskrivningen. En del väsentliga egenskapsuppgifter om de försålda fastigheterna kan behöva samlas in via särskilda uppgiftsinsamlingar för att kunna göra relevanta analyser.

Förvaltningen av ett ortsprisregister som behöver anpassas till de nya behoven bedöms ligga i nivå med den kostnad som Lantmäteriet i dag har för fastighetsprisregistret och förvaltningen av Skatteverkets ortsprisregister. Den årliga kostnaden för insamlingsförfarandet uppskattas för Lantmäteriets del till 4 miljoner kr.

Lantmäteriets förväntade årliga kostnader för beredning av ortsprismaterialet är lite mer svåröverskådligt. I dag utför Skatteverkets personal tillsammans med konsulter, som har rollen som värderingstekniker, i princip all manuell köpgranskning. Hur organisationen för det framtida arbetet kan se ut är oklart. I kalkylen har kostnaderna för arbetet bedömts bli jämförbara med nuvarande nivåer och den sammanlagda årliga kostnaden för beredning och analys har bedömts till sammanlagt 7 miljoner kr.

En förutsättning som Lantmäteriets kalkyl bygger på är att nya normeringstal bör fastställas en gång per år. Själva kostnaden för fastställande, för informationsinsatser och publicering av normeringstalen bedöms schablonmässigt till 0,3 miljoner kr.

Tillhandahållandet kan ske på ett flertal olika sätt. Den modell som det skissats på bygger på att ett antal tjänster utvecklas som hanteras med IT-stöd. Lantmäteriet kommer att bygga upp ett särskilt register och för detta krävs en databas och en applikation för åtkomst. Bedömda kostnader för dessa investeringar är en sammanlagd engångskostnad på 1,5 miljoner kr. Vidare har fastighetsinskrivningen behov av en tjänst som jämför köpeskilling med fastighetens värde för att bestämma stämpelskatt vid ansökan om lagfart. Ett nytt system som möjliggör en uträkning av dessa fastighetsvärden behöver utvecklas. Kostnaden för denna tjänst är en engångskostnad som uppskattats till 0,7 miljoner kr.

För externa intressenter som behöver normeringstalen och en enklare tjänst för att beräkna ett separat värde per fastighet behöver en webbtjänst utvecklas som bedöms kosta 1,3 miljoner kr initialt. Vidare bör Lantmäteriets fastställda normeringstal publiceras och för det krävs antingen en interaktiv karta eller en enklare funktion med kartor som visar områden och normeringstal i PDF-format. Det förstnämnda alternativet är dyrast och bedöms kosta 0,9 miljoner kr att ta fram.

Övrigt tillhandahållande där dagens leveransformat och övriga funktioner i systemet behöver anpassas har bedömts kunna rymmas inom ramen för ordinarie förvaltning av FR. I kalkylen har eventuella merkostnader för detta arbete inte räknats med.

Sammanfattningsvis blir Lantmäteriets initiala kostnader för att införa ett förfarande med normeringstal uppskattningsvis 15,7 miljoner kr. Den övervägande delen av kostnaderna är återkommande årliga förvaltningskostnader. Av den anledningen bör man räkna med att Lantmäteriets årliga kostnader för att förvalta ett system med normeringstal kan komma att ligga kring 15 miljoner kr räknat i 2012 års penningvärde.

#### 7.2.1.5 Lagreglerad användning av taxeringsuppgifter

##### *Lantmäteriet*

Vid fastighetsinskrivning avseende överlåtelse av fastighet genom köp eller gåva används taxeringsvärdet som underlag för att bestämma fastighetens värde enligt lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter. Ingivaren behöver normalt inte bifoga något taxeringsbevis då Lantmäteriet har tillgång till fastigheternas

taxeringsvärden från fastighetsregistrets taxeringsuppgiftsdel. Om taxeringsvärde saknas måste däremot sakkunnig person upprätta ett särskilt värdeintyg. I det sammanhanget används uppgifter som emanerar från fastighetstaxeringen såsom typkoder, riktvärdeangivelser och egenskapsuppgifter om mark och byggnader.

Vid ansökan om lagfart genom köp har handläggarna via en fastighetsinformationstjänst tillgång till taxeringsvärdet för den aktuella fastigheten och en jämförelse med köpeskillingen sker per automatik. De senaste åren har antalet överlåtelser genom köp uppgått till i genomsnitt 120 000 årligen. Uppskattningsvis 90 procent av dessa utgör överlåtelser för bostadsändamål och då företrädesvis bebyggda småhusfastigheter samt obebyggd tomtmark. För övervägande delen av dessa fastigheter har taxeringsvärdena använts att jämföra köpeskillingarna med. En beräkning visar att det är knappt 10 procent av köpen för vilka taxeringsvärdet överstiger köpeskillingen. Taxeringsvärdet kommer i dessa fall att utgöra grund för beslutet om stämpelskatt. I de fall taxeringsvärden helt saknas, vilket är vanligast för nybildade fastigheter som utgör obebyggd tomtmark, ska värdeintyg ges in till fastighetsinskrivning. Uppskattningsvis upprättas cirka 10 000 värdeintyg årligen för detta syfte.

Utgångspunkten vid en avveckling av fastighetstaxeringen är att samma förfarande ska gälla som i dag dvs. att egendomens värde ska bestämmas i samband med fastighetsöverlåtelse. Eftersom taxeringsvärdena i sin nuvarande form kommer att saknas för de flesta fastighetstyper måste antingen ett värdeintyg upprättas eller ett schablonmässigt beräknat värde tas fram. Det senare skulle fylla samma funktion som dagens taxeringsvärde. Alternativet med värdeintyg framstår enligt Lantmäteriet som ett mycket kostsamt och tidsödande alternativ som sannolikt skulle leda till långa handläggnings-tider och en ineffektiv process för att bestämma stämpelskatt. Ett schablonmässigt beräknat värde måste hållas uppdaterat i ett register, alternativt beräknas i samband med att fastighetsinskrivning sker. Kostnaderna för att hålla ett värde i ett register eller kunna beräkna ett värde vid behov är svår att uppskatta. En stor del av kostnaden kommer sannolikt att ligga på den uppgiftsinsamling som krävs för att kunna producera ett officiellt värde som håller en tillräckligt hög noggrannhet för att avspegla fastigheters marknadsvärden. Se avsnitt 3.4 och 7.2.1.4 avseende normeringstal.

### 7.2.1.6 Icke lagreglerad användning av taxeringsuppgifter

#### *Lantbrukar- och skogsorganisationer*

*Skogsindustrierna* har påpekat att behovet av taxeringsvärden på åker- och skogsmark är störst i myndighetsrelaterad verksamhet, t.ex. avseende inkomstskatteberäkningar, bedömning om gåva föreligger, kapitalvinstberäkning, skogsavdrag, avskrivningsunderlag, och beräkning av stämpelskatt. Om taxeringsvärdena försvinner kommer myndigheterna sannolikt att kräva särskilda värdeutlåtanden i sådana sammanhang där taxeringsvärdena används i dag. Kostnaderna för sådana utlåtanden torde drabba fastighetsägaren. Grundfrågan enligt *Skogsindustrierna* är således huruvida staten genom fastighetstaxeringen ska svara för värderingarna eller om det är den enskilde fastighetsägaren som ska bekosta de värderingar som kan behövas i olika myndighetskontakter.

*Skogsindustrierna* har beräknat att skogsbolagen skulle göra en mindre tidsbesparing som en konsekvens av att den allmänna och förenklade fastighetstaxeringen avseende bostäder avskaffas. Fullgörandekostnaderna för skogsbolagen kommer således att påverkas tämligen marginellt av förslaget.

Enligt *Sveaskog AB* kommer avsaknaden av taxeringsvärden att föranleda ökade administrativa kostnader samt osäkerhet vid ändring av markinnehavet i samband med avyttringar och förvärv.

*Lantbrukarnas Riksförbund (LRF)* anser att ett slopande av taxeringsvärdet för t.ex. lantbruksenheter kommer att innebära en stor osäkerhet avseende överlåtelsebeskattningen, då taxeringsvärdet används dels vid gränsdragningen mellan avyttringar och gåva, dels vid generationsskifte av näringsverksamhet som baseras på ett fastighetsinnehav. LRF ser ett mycket stort behov av klara och tydliga regler för beskattningen av fastighetsöverlåtelser. LRF motsätter sig vidare en ordning där fångesprövningen sker genom en jämförelse med ett marknadsvärde, då detta måste tas fram genom en särskild värderare. LRF befarrar att detta kan öppna upp för skatteanpassningar med hjälp av mindre nogräknade värderare. LRF anser därför att det är lämpligare att behålla den nuvarande ordningen, där samhället tillhandahåller fastighetsvärderingen. Generellt menar LRF att om taxeringsvärdet avskaffas, kommer det på sikt att bli ännu osäkrare att bestämma fastighetens värde vid förvärvstillfället. Det i sin tur kan leda till rättsförluster för den enskilde individen.

*Statistik och informationsförsörjning*

Statistiska Centralbyrån (SCB) bedömer att utredningens förslag avseende en avveckling av fastighetstaxeringen kommer att innebära att myndigheten inte kommer att kunna producera vissa delar av den statistik som i dag framställs med fastighetstaxeringsregistret som datakälla.<sup>7</sup> Vidare bedömer SCB att kvaliteten kommer att försämrans på den statistik som kan tas fram. Om SCB förutsätts producera motsvarande statistik som i dag, bedöms kostnaderna för framställning av statistik att öka p.g.a. behov av framtagande av nya statistiska modeller, nya urvalsramar och eventuellt nya datainsamlingar m.m.

Inom EU kommer medlemsstaternas skyldighet att ta fram och överföra statistik till Eurostat sannolikt att öka genom ett förslag till en ny rådsförordning om det europeiska national- och regionalräkenskapssystemet i EU.<sup>8</sup> En viktig del av denna information är förmögenhetsvärden, som har baserats på uppgifterna i FTR. För det fall fastighetstaxeringen avvecklas för bostäder och inga alternativa värderingar tas fram kommer Sverige enligt SCB:s förmenande inte att kunna efterleva rådsförordningens tvingande krav.

Jordbruksverket menar att uppgift om taxeringsvärde för bostadsbyggnad är helt nödvändig för att genomföra beräkningar avseende de två statistiska undersökningar som verket ansvarar för, dels den jordbruksekonomiska undersökningen (JEU), dels i markprisstatistiken. Ett borttagande av taxeringsvärdet skulle försvåra beräkningarna. I den jordbruksekonomiska undersökningen skulle vidare bördan för fastighetsägaren öka, då ett krav på uppgiftslämnande skulle uppstå avseende marknadsvärdet på fastigheten samt hur detta fördelas. Detta skulle enligt Jordbruksverket kunna minska kvaliteten i undersökningen. Dagens markprisstatistik är fri från subjektiva bedömningar och är viktig för att ge ett underlag för att belysa utvecklingen av jordbrukarnas kapital, investeringsmöjligheter m.m. Statistiken används av många aktörer, såsom EU:s institutioner, Landsbygdsdepartementet, verket självt, samt externa användare för olika marknadsbedömningar, kalkyler, prognoser och utredningar. För närvarande levererar medlemsstaterna denna typ av statistik till EU baserat på ett s.k. gentlemen's agreement, men Europeiska

<sup>7</sup> Av SCB framställs bland annat följande statistik med hjälp av FTR: Fastighetsprisstatistik, genomsnittliga markvärden (småhus, skog, åker), taxeringsvärden uppdelat per ägarkategorier men även specialbearbetningar åt framför allt kommuner, företag, organisationer, statliga myndigheter, riksdagens utredningstjänst, universitet, m.fl. där syftet är att beskriva olika företeelser i samhället som inte framgår av den officiella statistiken.

<sup>8</sup> KOM (2010) 774 Förslag till Europaparlamentets och rådets förordning om det europeiska national- och regionalräkenskapssystemet i Europeiska unionen.



kommissionen har föreslagit att uppgiftslämnandet bör regleras i en föreskrift då behovet och betydelsen av prisstatistiken ökar alltmer.

Vad avser markprisstatistiken anser Jordbruksverket att det troligen kommer att krävas en helt ny metod för att ta fram markpriser för det fall taxeringsvärdet för bostadsbyggnader tas bort. Orsaken är att beräkningsunderlaget kommer att reduceras så kraftigt att det blir för litet för att göra tillförlitliga skattningar utifrån. Verket anser vidare att en avveckling av taxeringsvärdet kommer innebära svårigheter att uppfylla myndighetens uppdrag inom prisstatistiken för jordbruksmark inom ramen för den officiella statistiken. En väl fungerande prisstatistik måste enligt Jordbruksverket anses vara ett mycket viktigt medel för att tillse att fastighetsmarknaden fungerar så väl som möjligt genom att parterna på denna marknad förses med korrekt och samtidig information om prisutvecklingen, vilket bidrar till att hålla de samhälleliga transaktionskostnaderna på en låg nivå.

*Skogsstyrelsen* bedömer att merparten av de uppgifter som myndigheten använder vid statistiska undersökningar är viktiga, men att mer schabloniserade data kan användas i de flesta fall. Detta gäller storlek och markvärde avseende åkermark, betesmark, skogsmark och skogligt impediment liksom uppgift om ägare till bostäder och lantbruk. Endast uppgift om typkod bedömer Skogsstyrelsen vara så viktig för verksamheten att den i de fall uppgiften används i dag i princip alltid måste ersättas på annat sätt.

*Lantmäteriet* anser att fastighetstaxeringsinformationen är av stor betydelse för den geodata som myndigheten har till uppgift att samla in, lagra och leverera till myndigheter och privatpersoner. Fastighetstaxeringsinformationen utgör en stor del av det samlade värdet för de aktuella registren och det faktum att denna information är knuten till andra grunddata om fastigheter är en starkt bidragande orsak till att användarna efterfrågar denna typ av fastighetsinformation. Utan fastighetstaxeringsinformationen skulle sannolikt efterfrågan av den kvarvarande fastighetsinformationen minska. Fastighetsinformationen tillsammans med den geografiska informationen har många användningsområden i dagens samhälle. Många företag i branschen arbetar intensivt med produktutveckling och lanserar ständigt nya tjänster på marknaden där Lantmäteriets geodata måste anses vara bland de viktigaste parametrarna.

Lantmäteriet bedömer att en avveckling av fastighetstaxeringssystemet med största sannolikhet skulle påverka efterfrågan och

minska den totala intäkten på cirka 150 miljoner kr per år som försäljning av fastighetsinformation i dag genererar. En grov uppskattning gör gällande att intäkterna skulle minska med 50 procent om fastighetstaxeringsinformationen inte längre var en del av fastighetsinformationen. Denna intäktsminskning är dock liten i förhållande till den förmodade påverkan som det skulle ha på hela den svenska samhällsekonomin.

Lantmäteriet menar att den svenska fastighetsmarknaden rankas högt i internationella sammanhang, bland annat för att tillgången på fastighetsinformation är mycket god. En transparent marknad kännetecknas av öppenhet och tydlig organisation med ett stabilt regelverk som karaktäriserats av en konsekvent tillämpning av lagar och regler, och av respekt för privat äganderätt. I ett europeiskt perspektiv framstår Sverige som ett av de länder som ligger längst fram när det gäller att tillhandahålla fastighetsinformation, vilket har stor betydelse på en allt mer globaliserad fastighetsmarknad och på en europeisk kreditmarknad som kännetecknas av ökad integration.

Lantmäteriet har till uppgift att verka för en effektiv försörjning av grundläggande fastighets- och geografisk information. Behoven för den reglerade verksamheten som stöds må ändras över tiden men samhällets behov av en effektiv informationsförsörjning vad gäller grundläggande fastighetsinformation kommer enligt Lantmäteriets förmenande att bestå under överskådlig framtid.

#### *Fastighetsvärdering m.m.*

*Lantmäteriet* anser att om de data som emanerar från fastighetstaxeringen inte skulle finnas tillgängliga på samma sätt i framtiden skulle det påverka Lantmäteriets myndighetsutövning i samband med fastighetsbildning. Det skulle med största sannolikhet uppstå effektivitetsförluster och även finnas risk för sämre kvalitet i handläggningen med rättsförluster som följd. På förhand är det svårt att kvantifiera hur stora kostnader för Lantmäteriet och samhället i övrigt som konsekvenserna av en avveckling skulle föra med sig. I sammanhanget bör ändå understrykas att Lantmäteriet har krav på sig att korta leveranstiderna och minska kostnaderna för lantmäteriförrättningar. Det är ett mål som inte blir lättare att uppfylla om en avveckling av fastighetstaxeringen blir verklighet.

Båtnadsvärdering<sup>9</sup> skulle i normalfallet inte kunna göras lika effektivt. En prövning av om det föreligger positiv båtnad görs i uppskattningsvis 1 500 lantmåteriförrättningar per år. Avsaknaden av riktvärdekartor måste kompenseras med fastighetsmarknadsinformation om genomsnittliga marknadsvärdenivåer för avgränsade områden och delmarknader. Ska det göras en sådan sammanställning och analys vid varje enskild förrättning förväntas tidsförlusterna bli mycket stora.

Panträttsprövning innebär att en officialvärdering ska göras vid varje lantmåteriförrättning där marköverföring är en åtgärd. De senaste åren har det i genomsnitt genomförts cirka 25 000 lantmåteriförrättningar årligen där det ska bedömas om oskadlighet föreligger för panträttshavaren. Vid handläggningen kontrolleras om panten understiger 75 procent av taxeringsvärdet för den fastighet som avstår mark. Om pantens belopp är högre måste en noggrannare värdebedömning göras för att säkerställa att oskadlighet föreligger. Om det inte fanns taxeringsvärden för enskilda fastigheter och riktvärden för olika ägoslag och byggnadstyper, skulle pantrettsprövningen bli krångligare för förrättningslantmätaren och därmed mer tidsödande. Taxeringsvärdena skulle således behöva ersättas av andra liknande värden som håller samma kvalitet för att kunna användas vid panträttsprövningen.

I samband med lantmåteriförrättningar görs värderingar som underlag för ersättningsbeslut. Vid förrättningsvärdering görs antingen värderingen enligt de principer som gäller för marknadsvärdering eller när det finns vedertagen norm används denna som värderingsmetod för att nå den rättsenliga ersättningen. Uppskattningsvis rör det sig om 1 000 lantmåteriförrättningar per år där ersättningsbeslutet grundar sig på ett värdeutlåtande. Om det skulle bli svårare att få tag i relevant data om fastighetsmarknaden, som tidigare kunnat fås genom fastighetstaxeringen, kommer kostnaden för värdeutlåtandena att öka. Insamlingen kommer att ske sporadiskt och i högre grad med manuella inslag än när fastighetstaxeringen kunde försörja förrättningslantmätare och fastighetsvärderare med relevant information om både fastighetsmarknaden och de enskilda fastigheterna.

---

<sup>9</sup> Värdering av nyttan, 3 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988).

*Bank- och försäkringsverksamhet*

*Försäkringsbranschen* anser att avsaknaden av taxeringsvärdet som kan hämtas automatiserat, kommer att innebära en högre risk för att kunden lämnar felaktiga uppgifter som kan påverka rätten till ersättning vid ett eventuellt framtida skadefall. Vidare försvåras försäkringsföretagens kontroller avseende förändringar avseende fastigheten vid den årliga förnyelsen av bostadsförsäkringen. Slutligen kommer de administrativa kostnaderna för försäkringsföretagen att öka om ett automatiserat uppgiftsinhämtande av taxeringsuppgifter inte längre är möjligt, något som drabbar kunderna genom högre premier.

Sammanfattningsvis gör Försäkringsbranschen bedömningen att flertalet av de uppgifter i fastighetstaxeringsregistret som avser småhus med tillhörande tomtmark samt flerbostadshus är så viktiga för verksamheten att de i princip alltid måste ersättas på annat sätt, t.ex. genom styckevärdering eller inhämtande av uppgifter från fastighetsägaren.

*Svenska Bankföreningen* menar att bankerna i dag är mycket beroende av den information som inhämtas inom ramen för fastighetstaxeringen. Informationen används för en stor mängd transaktioner som är viktiga för många individer och företag och som avser omfattande belopp. Informationen har vidare använts under så lång tid att informationskraven kring kreditgivning mot säkerhet i fastigheter är mycket beroende av den. Taxeringsinformationen fyller en grundläggande betydelse i framtagande av värdering av de fastigheter som ska belånas. Utan taxeringsinformationen måste bankerna utveckla en alternativ värderingsmetod för bostäder. Det måste också tas fram nya metoder för att kategorisera stora delar av bankernas kreditportfölj. I och med att marknaden för bolån är ifrågasatt och i många andra länder har drabbats av stora problem är det ett betydande vågspel att i detta läge ändra på principer som under lång tid har fungerat väl. I många av de länder som har problem har en kraftig uppgång av värden på fastigheter bytts mot en kraftig nedgång av värden. Detta har följts av en diskussion om metoder för värdering där mer standardiserade metoder för att avgöra en bostads värde behövs. Dessa diskussioner bottenar i att myndigheter vill vara mer säkra på att boendet inte överbelånas och att myndigheter inte har kontroll över eventuella prisbubblor som kan byggas upp. Kraven på kreditgivarnas plikt att lämna information kring bolån ökar just nu i världen. En avveckling av taxeringsvärdet för bostäder skulle

således medföra en stor mängd system- och regelförändringar inom den finansiella sektorn.

Om taxeringsinformationen reduceras på det sätt som utredningen föreslår i avvecklingsförslaget bedömer Bankföreningen att kostnaderna för låntagarna kommer att öka samt att kvaliteten försämras i värderingen. Detta i sin tur kommer att leda till mer volatila marknader för fastigheter, men även för krediter, då taxeringsvärdena anses vara återhållande och stabiliserande på marknaden.

Vidare menar Bankföreningen att Sveriges komparativa fördel när det gäller fastighetsbelåning kommer att upphöra. Genom att staten i Sverige har haft så god kontroll över fastigheterna har det varit möjligt att belåna fastigheterna mer än vad som skulle ha varit fallet om kunskapen om fastigheten hade varit lägre, vilken den är i de flesta jämförbara länder. Det går enligt Bankföreningen inte att bortse från att en avveckling av taxeringen skulle leda till försämrad kvalitet på uppgifterna som används vid skattning av värdet på fastigheten som ska belånas. Den försämrade kvaliteten på kontrollen av fastighetsinformationen kan komma att leda till att kreditgivarnas upplåningskostnad stiger genom att investerarna kräver en högre riskpremie för att låna ut pengar. Uppskattningsvis har svenska hushåll bolån från de svenska finansiella instituten på drygt 2 100 miljarder kr.<sup>10</sup> Det är dock svårt att uppskatta kostnadseffekterna av förslagen, då det är svårt att förutse de möjliga alternativa utfallen. En förändring avseende upplåningskostnaden kan dock komma att bli betydande och delas troligen mellan kunder och kreditgivare. Om den försämrade kontrollen av fastigheter i Sverige dessutom leder till sänkt rating för långivarna kan mycket besvärliga konsekvenser förutses.

Det finns därmed en betydande risk att kreditgivarna måste ändra sina villkor för belåning av fastigheter utan taxeringsvärde. Omformuleringen kommer att leda till lägre utbud av krediter och därmed en sjunkande efterfrågan på fastigheterna. I och med att den naturliga följderna av denna strategiska omformulering kommer att innebära lägre belåningsgrader och högre marginaler är det inte helt osannolikt att detta kommer att leda till lägre fastighetsvärden. Bara själva medvetenheten om detta kan räcka för att värdena ska falla.

På lite längre sikt oroar sig många kreditgivare enligt Bankföreningen för att kvaliteten på kunskapen om bostadsfastigheters

---

<sup>10</sup> SCB, februari 2012.

värde kommer att försämrats. I och med att inte samma mängd information kommer att samlas in och då detta inte kommer att göras av en auktoriserad myndighet kommer följderna att bli att informationens betydelse minskar. Ett privat alternativ kommer inte att kunna förlita sig på den auktoritet som Skatteverket har. Det kan ifrågasättas om ett privat alternativ kommer att kunna fånga upp renoveringar och förändringar av byggnader och andra förändringar i fastigheten. Om förändring av standard på inventarier och liknande förändras, kommer det resultera i svårigheter att på ett standardiserat sätt ha kontroll på dessa förändringar. Det finns även en oro att fastigheter som ligger i gränslandet och kan belånas av såväl företag som privatpersoner, kan få problem med sin typkod-sättning. Risken för att typkoderna ska bli av sämre kvalitet är också något som oroar kreditgivarna.

Sammantaget kan det sägas att det finns en mycket stor oro hos långivarna avseende konsekvenser av en eventuell avveckling av fastighetstaxeringen för bostäder. Ett användande av alternativ till taxeringsvärdet kan leda till en överkomlig lösning men det kommer ändå med stor sannolikhet leda till att fler kunder kommer att få svårigheter med att belåna fastigheterna på de sätt som de önskar.

**Tabell 7.2.4 Konsekvenser för kreditgivning**

	Banker	Låntagare
<b>Systemförändringar i bank</b>		
- Uppbyggande av nya värderingsmodeller vid kreditgivning	–	0
- Uppbyggande av nya värderingsmodeller vid selektering/rapportering	–	0
- Nya strategiska instrument	–	0
<b>Ökad osäkerhet i kreditgivningen</b>		
- Ökad kapitalallokering	–	–
- Lägre belåningsgrader på vissa segment	--	--
- Ökade förluster	–	--
<b>Förändringar i upplåningskostnader</b>		
- Sänkt trovärdighet för det svenska systemet	--	--
- Sänkt rating	--	--

Med -- respektive – avses att avvecklingsförslaget innebär en negativ konsekvens som är påtagligt respektive marginell. Med 0 avses att avvecklingsförslaget ger oförändrade konsekvenser.

*Riksbanken* menar att fastigheter utgör hushållens klart viktigaste slag av tillgång och motsvarar omkring 40 procent av hushållens samlade tillgångsmassa. Fastigheter är samtidigt den helt dominerande säkerheten för bankernas lån till hushållen. Utan tillförlitliga uppgifter om värdet på fastigheter kommer möjligheterna att använda mikrodatan för Riksbankens analyser inom finansiell stabilitet och penningpolitik att försämrats påtagligt. Detta försvårar analysen av t.ex. hushållens bostadslån kopplat till värdet på bostaden, eller analysen av företagens investeringar i fastigheter och effekterna vid prisförändringar på bostäder och fastigheter. En avsevärd försämring av tillförlitligheten i informationen om säkerhetens värde kan dessutom leda till minskad tillgång till krediter för både hushåll och företag.

### *Tomträttsavgälder*

Avskaffandet av fastighetstaxeringen leder vidare till att tomträttsavgälder inte längre kan beräknas med utgångspunkt i marktaxeringsvärden, vilket gör det nödvändigt att finna alternativa utgångspunkter för bestämmandet av avgäldsunderlag. Normeringstalen kan möjligen vara en värderingsmetod bland flera, men anses inte utgöra någon egentlig alternativ lösning, bl.a. då de inte är möjliga att överklaga (se vidare avsnitt 2.2.3).<sup>11</sup>

### *Bokföring och redovisning*

Ett borttagande av taxeringsvärdena för bostäder kan få följder på bokförings- och redovisningsområdet som i dag är svåra att överblicka (se avsnitt 2.1.4 och 2.2.6). Normeringstalen anses inte fullt ut kunna fylla taxeringsvärdenas funktion. En värdering kan visserligen bli mer rättvisande än taxeringsvärdet, men kan också medföra ökade kostnader för de bokföringsskyldiga. Förändringarna bör heller inte leda till att antalet bokföringsskyldiga utökas i onödan.

---

<sup>11</sup> Tomträtts- och arrendeutredningen (Ju 2011:08) har bl.a. i uppdrag att föreslå enklare regler för hur tomträttsavgälder ska bestämmas, vilket ska redovisas i ett delbetänkande senast den 31 oktober 2012.

*Kommunsektorn*

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) menar att man avseende det föreslagna systemet för löpande beskattning kan se vissa stabilitets- och prognos fördelar med förslaget avseende avveckling av taxeringsvärdet, då det torde leda till ökad förutsebarhet och vara mer lättprognostiserat än dagens system. Vidare anser SKL att ett nollställningsalternativ vid införandet vore rimligt samt att indexuppräkningsalternativet borde baseras på inkomstbasbeloppet. Förslaget torde ge minimala omfördelningseffekter jämfört med införandet av de kommunala fastighetsavgifterna.

Vad gäller tomträttsavgälder har Sveriges kommuner drygt 50 000 tomträtter avsedda för småhus. Vid beräkningen av avgälden för dessa används regelmässigt marktaxeringsvärdet. Avgälden regleras normalt vart tionde år, men kan komma att ändras till att ske årligen. Om fastighetstaxeringen avvecklas måste värdet för dessa tomter bestämmas på ett annat sätt. En slopad fastighetstaxering medför stor risk för omfattande merarbete för kommunerna vid avgäldsbestämning för småhustomträtter.

**7.2.1.7 Sammanfattning och analys**

Nedan följer en sammanställning av förslagens *administrativa konsekvenser*.



Tabell 7.2.5 Administrativa konsekvenser; Årliga kostnadseffekter

Aktör	Minskade kostnader (kr) <sup>12</sup>	Ökade kostnader (kr)	Totalt
Skatteverket	62 522 000	21 200 000	
Fastighetsägare (näringsidkare)			
- Lantbruksfastighet	3 323 000		
- Hyreshus (bostadsdel)	4 500 000		
- SFT	1 170 000		
- Konsultkostnader	37 126 000		
Fastighetsägare (privat)	7 813 000		
Skatteupplysningen	675 000		
Domstolarna	11 960 000		
Lantmäteriet		15 700 000	
	<b>129 089 000</b>	<b>36 900 000</b>	<b>92 189 000</b>

Sammanställningen visar att avvecklingsförslaget medför en total årlig direkt besparing om ca 90 miljoner kr vad gäller de administrativa kostnaderna för myndigheterna och fullgörandekostnaderna för fastighetsägarna. För Skatteverket är besparingen cirka 60 miljoner kr. Fullgörandekostnaderna för fastighetsägare minskar årligen med ca 9 miljoner kr. Även konsultkostnader för fastighetsägare minskar med ca 37 miljoner kr per år. En avveckling av fastighetstaxeringen för bostäder kommer dessutom att leda till en kostnadsbesparing om ca 12 miljoner kr för domstolarna då de slipper hantera överklagade mål avseende småhus, lantbruk och flerbostadshus. För Lantmäteriet innebär dock förslaget en kostnadsökning med ca 15 miljoner kr per år i och med de normeringstal ska tas fram.

Nyttan är således betydande och överstiger väsentligt de direkta kostnader som förslaget kan medföra.

Mot bakgrund av ovanstående gör utredningen bedömningen att avvecklingsförslaget skulle leda till omfattande besparingar vad gäller administrativa kostnader och fullgörandekostnader för fastighetsägarna.

Vad gäller de *sambällsekonomiska konsekvenserna* kan det sammanfattningsvis konstateras att flertalet av de berörda myndigheterna

<sup>12</sup> Som framgår av sammanställningen har utredningen redovisat resultatet av NUTEK:s beräkningar avseende näringsidkare. Skatteverkets beräkningar avseende samma område har resulterat i något lägre kostnadsnivåer.

och organisationerna, givet att bostadstaxeringen avvecklas, anser att detta skulle leda till behov av utveckling av nya strukturer samt en i vissa fall kostsam och tidskrävande omställning. Vidare föreligger det svårigheter att finna en motsvarande uppgift som håller samma kvalitativa nivå och är lika accepterad i samhället som taxeringsvärdet. Flera av organisationerna kan för det fall att taxeringsvärdena slopas godta utredningens förslag avseende normeringstal som alternativ till taxeringsvärde men de anser dock det vara en klar försämring mot nuläget. Svenska Bankföreningen har emellertid påtalat ett flertal svårigheter med en sådan lösning, varför detta alternativ sannolikt inte kan anses möjligt att tillämpa i bank och finansbranschen.

Taxeringsvärdet är enbart en registeruppgift av flera som används. Vissa uppgifter om fastighetens beskaffenhet kommer att finnas kvar vid en avveckling medan andra kommer att försvinna. Dessa uppgifter är i många fall minst lika viktiga för vissa myndigheter och organisationer som själva värdena.

De olika berörda myndigheterna och organisationerna har inte haft möjlighet att uppskatta de kostnadsmissiga konsekvenserna av förslaget, bl.a. för att det fortfarande finns oklarheter avseende de föreslagna normeringstalen. Detta gör det väldigt svårt att kvantifiera kostnaderna i kronor och göra en makroekonomisk analys. Utredningen har därför valt att i stället beskriva konsekvenserna från ett verksamhetsperspektiv.

Konsekvensen av en avveckling torde leda till samhällsekonomiska försämringar enligt flera intressenter. Bankföreningen framhåller farhågor om fördyringar gällande kreditgivarnas upplåningskostnader vilket i förlängningen innebär ökade kostnader för låntagaren. Kreditgivarna kan även behöva minska sitt utbud av krediter vilket kan leda till en sjunkande efterfrågan på fastigheter. Det kan i sin tur innebära lägre fastighetsvärden. Även försäkringsbranschen indikerar att kostnader för premier kan stiga men även att risken för att felaktiga uppgifter lämnas ökar när alla uppgifter måste samlas in och uppdateras av fastighetsägaren. Förutom att detta förfarande blir mer tidskrävande för fastighetsägaren, kan felaktiga uppgifter påverka rätten till ersättning vid eventuella framtida skadefall. Även andra indirekta kostnader kan komma att uppstå för fastighetsägaren. Till exempel kan värdering av fastigheten behövas till skillnad från i dag, då egenskapsuppgifter och värden finns i ett officiellt register. Själva värderingen i sig kan också bli dyrare eftersom en mer omfattande uppgiftsinsamling måste genomföras av

fastighetsvärderaren. Detta gäller såväl värderingsobjektet som jämförelseobjekten. Följden av en avveckling kan även under en tid innebära ökade processkostnader för både Skatteverket och fastighetsägaren till dess att ny rättspraxis etablerats där taxeringsvärdena i dag används. Vidare kan framhållas att kvaliteten på den statistik som SCB tar fram med hjälp av uppgifter i FTR försämrats vilket kan innebära försvårade och långsammare beslutsprocesser. Det kan även innebära en fördyring där viss statistik måste tas fram med hjälp omfattande uppgiftsinsamlingar. Ytterligare en påverkan som kan ge långtgående samhällsekonomiska konsekvenser med ökade kostnader för den enskilde men även hämma nybyggnation av bostäder är Lantmäteriets farhåga om längre leveranstider, ökade kostnader och sämre kvalitet vid handläggningen av fastighetsbildningsärenden. Detta är tvärt emot de krav som ställs på Lantmäteriet i dag där handläggningen ska effektiviseras för att ge kortare handläggningstider och minskade kostnader för sakägarna.

För samhället kan även positiva effekter uppstå i och med en avveckling. En potentiellt större marknad skapas för fastighetsvärderarbranschen när värden efterfrågas i högre omfattning. Men även nya marknader kan skapas för privata aktörer för att till exempel fylla det behov som kan uppstå av informationsförsörjning av data om fastighetsmarknaden och fastigheternas beskaffenhet.

Mot bakgrund av ovanstående gör utredningen bedömningen att de indirekta samhällsekonomiska kostnaderna som kan uppstå är betydande och torde väsentligt överstiga de administrativa besparingar som kunnat räknas fram.

### 7.2.2 Finansiella konsekvenser

**Utredningens bedömning:** De finansiella konsekvenserna av den löpande beskattningen i avvecklingsförslaget är i stort sett kostnadsneutrala. Det allmänna kan komma att få något ökade intäkter genom de föreslagna kvadratmeterbeloppen och med anledning av att alla fastighetsägare kommer att omfattas av indexering.

Utredaren ska enligt direktivet (dir. 2011:13, s. 13) redovisa de ekonomiska konsekvenserna av förslagen. De förslag som lämnas ska sammantagna vara offentligfinansierat neutrala. Till den del som

förslagen innebär minskade inkomster ska finansiering därför föreslås inom det berörda området.

Avsnittet ska innehålla en analys av förslagets skattemässiga konsekvenser för staten liksom intäktsökningar respektive inkomstminskningar för kommunerna och de skattemässiga effekterna för hushållen. Vidare ska fördelningskonsekvenserna för kommuner och hushåll belysas.

När det gäller den löpande beskattningen finns det några åtgärder som kommer att leda till finansiella konsekvenser på så sätt att de påverkar intäkterna till det allmänna. De kvadratmeterbelopp för småhus och obebyggd tomtmark som är föreslagna innebär en intäktsökning för staten med drygt 3,7 miljoner kr per år. Fördelningen per region ger skilda utfall.<sup>13</sup> För region 1 är förslaget något underfinansierat ca 3,4 miljoner kr per år. För region 2 och 3 är förslaget något överfinansierat med ca 5 miljoner kr per år respektive ca 2,1 miljoner kr per år.

Slopandet av skatt och avgift för byggnad under uppförande är en åtgärd som påverkar intäkterna för det allmänna. Förslaget har motiverats närmare i avsnitt 3.3.2. Resonemanget bakom förslaget är i korthet att boendevärdet inte uppkommer innan byggnaden är klar att bruka. Det finns också gränsdragningsproblem för när en byggnad ska anses vara uppförd och skäl som lett till att skattskyldiga försökt klassificera sina byggnader som färdiga eller fortfarande under uppförande fastän så inte varit fallet. En enhet med byggnad under uppförande betraktas därmed som obebyggd.

Vid småhustaxeringen 2009 fanns det 9 355 värderingsenheter småhusbyggnad under uppförande med ett sammanlagt taxeringsvärde om 3 894 223 000 kr. För dessa utgick fastighetsskatt med en procent vilket innebär tappade inkomster till staten om 38 942 230 kr för det fall förslaget genomförs.

Vid taxeringen av hyreshus 2011 fanns 495 värderingsenheter bostad under uppförande med ett sammanlagt taxeringsvärde om 5 532 718 000 kr. För dessa utgick fastighetsskatt med 0,4 procent vilket innebär tappade inkomster till staten om 22 130 872 kr om förslaget genomförs.

Utredningen har föreslagit att inkomstbortfallet ska täckas upp av ett ökat uttag av fastighetsavgift och fastighetsskatt i övrigt. Hän-syn har tagits till detta bortfall vid beräkningarna i avsnitt 3.3.9, där

---

<sup>13</sup> Kommunernas indelning i regioner framgår av bilagan till förslaget till lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt, Författningsförslag Avveckling.

underskottet på ca 60 miljoner har fördelats ut på samtliga skattskyldiga och förslaget blivit kostnadsneutralt.

En förändring som också föreslås ske är att avgift i stället för skatt ska utgå för tomtmark för uppförda ägarlägenheter och flerbostadshus på ofri grund. I dag krävs beträffande sådan tomtmark att marken ingår i samma taxeringsenhet som byggnaden för att avgift ska utgå – i annat fall utgår fastighetsskatt, jfr 3 § första stycket c och d lagen om kommunal fastighetsavgift och 3 § första stycket a och b lagen om statlig fastighetsskatt. Det rör sig i dagsläget om 172 sådana tomter som kommer att övergå från skattesystemet till avgiftssystemet. Det leder inte till några stora finansiella konsekvenser men bör ändå nämnas i sammanhanget. Värt att notera är också att förslaget går jämnt ut på så sätt att ingen skillnad görs i kostnad för den skattskyldige och samma intäkt tillkommer det allmänna. Skillnaden är att posten flyttas från skattesystemet till avgiftssystemet.

Utredningen föreslår att obebyggd tomtmark i det nya systemet inte kommer att beskattas hårdare än bebyggd tomtmark. När systemet genomförs kommer staten att tappa intäkter om ca 109 miljoner kr med anledning av sammanslagningen i beräkningen av skatt och avgift. Samma summa uppkommer i stället som en ökad intäkt i avgiftssystemet. Detta kan justeras genom en minskning av det statliga anslaget till kommunerna med motsvarande 109 miljoner kr det första året. Därefter är det endast ökningen eller minskningen mellan intäktsåren som tillfaller kommunerna, se avsnitt 3.3.10. Även detta förslag är alltså tänkt att bli helt kostnadsneutralt.

Indexeringen av kvadratmeterkostnaden och takbeloppen, som beskrivs närmare i avsnitt 3.3.8 och 3.3.9.3, kommer att få finansiella konsekvenser. De belopp som bestäms i 2015 års nivå kommer att öka eller minska motsvarande inkomstbasbeloppets förändring mellan år 2015 och det aktuella kalenderåret. Indexeringen kommer i det nya systemet att gälla samtliga skattskyldiga och inte bara de som uppnått den högsta avgiften vilket kan komma att ge det allmänna ökade intäkter. Det går inte att räkna ut exakt vilken effekt detta kommer att få eftersom ingen vet hur fastighetspriserna kommer att utvecklas och därmed inte heller vad skillnaden skulle bli jämfört med att behålla dagens system.

### 7.2.3 Konsekvenser av ändrad löpande beskattning

**Utredningens bedömning:** Avgiftsförändringen för de allra flesta småhusägare kommer att ligga mellan +/- 2 000 kr per år. Det nya avgiftstaket påverkar främst fastighetsägare i region 1 där ca fyra procent kommer att betala den nya maxavgiften om 10 000 kr. I region 2 kommer drygt en procent betala den nya maxavgiften som är 9 600 kr beroende på att kvadratmeterspårren för mark, 3 000 m<sup>2</sup>, uppnås. I region 3 är det ca 0,25 procent som kommer nå den nya maxavgiften som är 6 450 kr vilket är lägre än nuvarande maxavgift.

I samtliga regioner kommer det dock att finnas enskilda fastighetsägare som får en stor förändring av fastighetsavgiften. Denna omfördelning av fastighetsavgiften kommer att ske mellan småhusägare med en förskjutning inom respektive region från små hus som har ett högt taxeringsvärde till större hus med ett lågt taxeringsvärde.

För flerbostadshus kommer ägare av fastigheter med stora lägenheter att få högre fastighetsavgift medan fastighetsägarna till små lägenheter kommer att få lägre avgift. Bostadsrättsföreningar kommer att relativt sett få en något högre avgift än hyresrätter beroende på att bostadsrättslägenheterna generellt är lite större.

I följande avsnitt avser utredningen visa vilka konsekvenser som följer av den föreslagna ändringen i den löpande beskattningen, dels för småhusägare och dels för ägare av flerbostadshus. Beräkningar har genomförts för att kunna se hur förändringarna slår på individnivå för ett antal olika typhushåll. När det gäller flerbostadshusen har konsekvenser belysts för bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsägare och privata fastighetsägare.

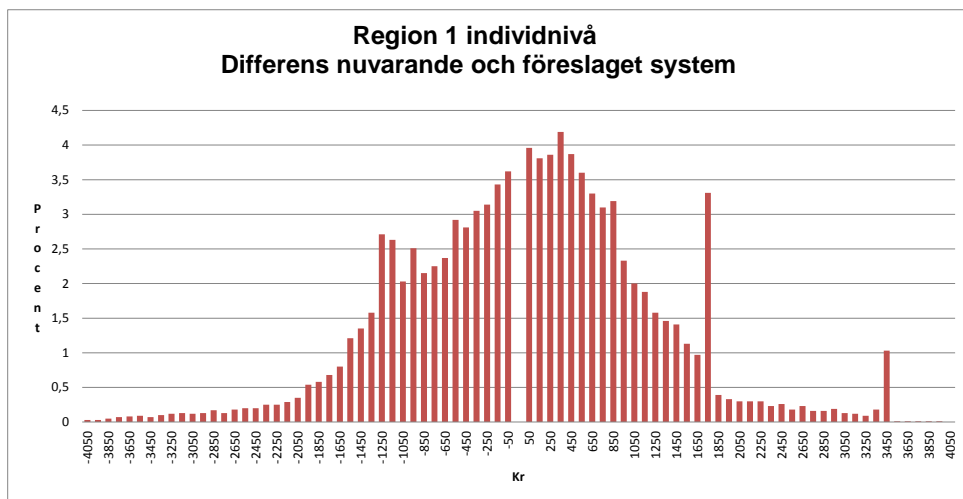
#### 7.2.3.1 Ägare av småhus

##### *Förändring individnivå*

Diagrammen nedan visar förändringen av fastighetsavgiften på individnivå för de tre olika regionerna. En gemensam förutsättning för de tre diagrammen är att de individer som inte får någon förändring (noll) inte redovisas. Denna grupp består av de individer som er-

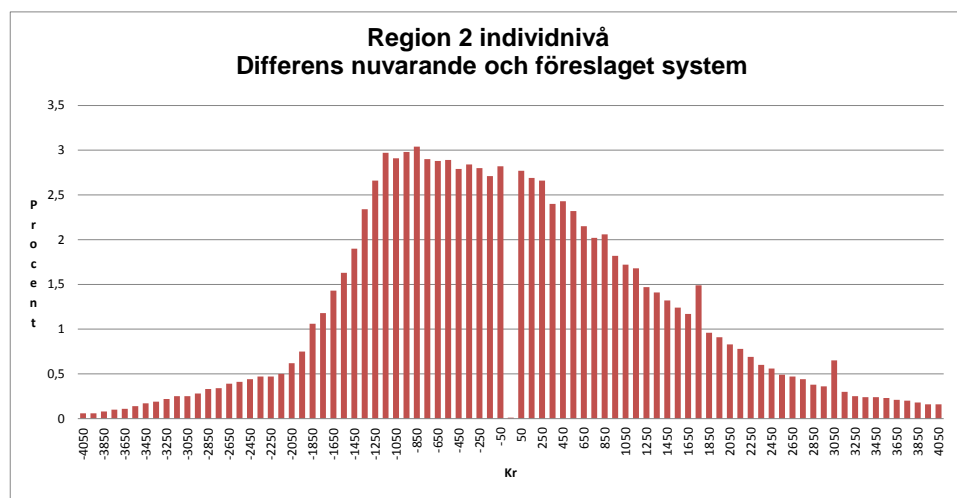
håller hel nedsättning av fastighetsavgift på grund av att småhuset är nybyggt. Eftersom detta fortfarande kommer att gälla i det nya systemet blir det ingen förändring för dessa fastighetsägare.

Diagram 7.2.1 Skillnad mellan nuvarande och föreslaget system, region 1



I region 1 kommer ca 90 procent av individerna få förändrad avgift inom intervallet minus 1 800 kr till plus 1 700 kr. Medianförändringen ligger på plus 94 kr per år vilket innebär att fler fastighetsägare får en höjd avgift jämfört med nuvarande system. De två höga staplarna till höger i diagrammet runt 1 650 kr och 3 450 kr visar individer som i dag betalar maxavgift och som även får betala maxavgift i det nya systemet. Anledningen till att det är två staplar som berörs av detta beror på om individen är ensam- eller samägare av fastigheten.

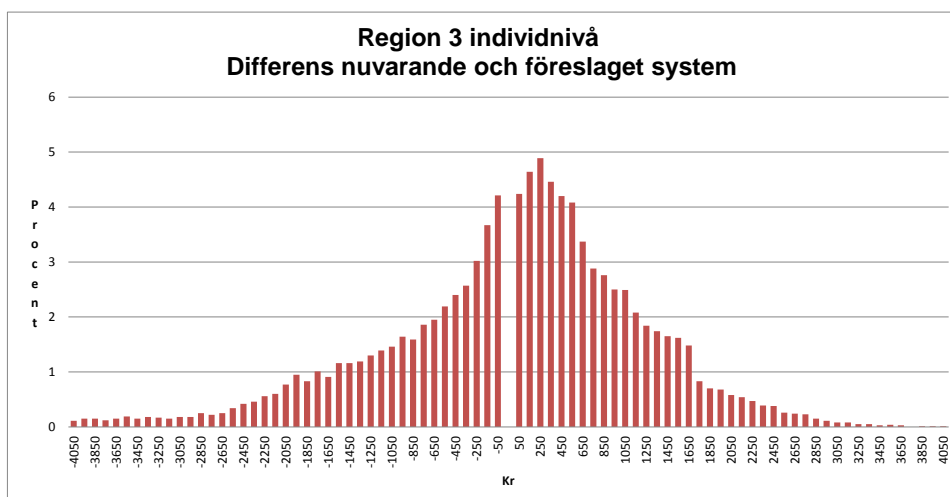
Diagram 7.2.2 Skillnad mellan nuvarande och föreslaget system, region 2



I region 2 kommer ca 90 procent av individerna att få förändrade avgifter inom intervallet minus 2 200 kr till plus 2 700 kr. Regionen uppvisar den största omfördelningen mellan individerna vilket beror på regionens heterogena sammansättning av kommuner och att dess taxeringsvärden varierar. Medianförändringen ligger på sänkt avgift med 136 kr per år vilket innebär att fler fastighetsägare får en sänkt avgift jämfört med nuvarande system.



Diagram 7.2.3 Skillnad mellan nuvarande och föreslaget system, region 3



I region 3 kommer 90 procent av individerna ligga i intervallet minus 2 200 kr till plus 1 800 kr. Medianförändringen ligger på 156 kr per år vilket innebär att fler fastighetsägare får en höjd avgift jämfört med nuvarande system.

### *Avgiftstak*

Av avsnitt 3.3.9.3 framgår att omfördelningen av skattebördan skulle bli alltför stor utan ett avgiftstak. Med ett avgiftstak motsvarande dagens nivå (7 000 kr) skulle förslaget vara underfinansierat med ca 1,4 miljarder kr. Utredningen har därför valt ett avgiftstak om 10 000 kr uppdelat på 5 400 kr för byggnaden och 4 600 kr för marken. Det är dock enbart i region 1 som det är teoretiskt möjligt att nå taket på 10 000 kr. För region 2 blir taket i praktiken 9 600 kr eftersom storleksspärren för marken, 3 000 m<sup>2</sup> annars överträds. För region 3 blir taket 6 450 kr eftersom både storleksspärren för mark, 3 000 m<sup>2</sup> och byggnad, 300 m<sup>2</sup> stoppar ett högre belopp.

Tabellerna nedan visar fördelningen på individnivå mellan de som i dag betalar maxavgift och vilka som skulle betala maxavgift enligt föreslaget system.

Tabell 7.2.6 Förändring maxavgift region 1 (10 000 kr)

Nuvarande fastighetsavgift	Ny fastighetsavgift baserad på m <sup>2</sup>		
	Under maxavgift	Betalar maxavgift	Summa
Under maxavgift	25,12	0,36	25,48
Betalar maxavgift	71,28	3,24	74,52
<b>Summa</b>	<b>96,4</b>	<b>3,60</b>	<b>100,00</b>

I region 1 skulle ca 3,6 procent betala den nya maxavgiften på 10 000 kr. Nästan samtliga av dessa betalar maxavgift i nuvarande system. Av de som föreslås betala under maxavgift i det nya systemet når närmare 12 procent den maximala avgiften för byggnaden. För marken är siffran knappt 16 procent. Det är viktigt att notera att den maximala avgiften 10 000 kr i det föreslagna systemet gör att avgiften även kan öka för vissa fastighetsägare som betalar maxbelopp i dag men att de ändå inte når den nya maxavgiften.

Tabell 7.2.7 Förändring maxavgift region 2 (9 600 kr)

Nuvarande fastighetsavgift	Ny fastighetsavgift baserad på m <sup>2</sup>		
	Under maxavgift	Betalar maxavgift	Summa
Under maxavgift	66,78	0,39	67,17
Betalar maxavgift	32,00	0,83	32,83
<b>Summa</b>	<b>98,78</b>	<b>1,22</b>	<b>100,00</b>

I region 2 kommer drygt 1 procent av fastighetsägarna betala maxavgiften som i denna region blir 9 600 kr eftersom storlekssparren för marken på 3 000 m<sup>2</sup> gör att maxbeloppet för mark endast kan bli 4 200 kr. Av de fastighetsägare som inte når maxavgiften så kommer cirka 1,33 procent att nå maxbeloppet för byggnaden och ca 11,75 procent nå maxbeloppet för marken.

Tabell 7.2.8 Förändring maxavgift region 3 (6 450 kr)

Nuvarande fastighetsavgift	Ny fastighetsavgift baserad på m <sup>2</sup>		
	Under maxavgift	Betalar maxavgift	Summa
Under maxavgift	94,75	0,16	94,91
Betalar maxavgift	5,00	0,09	5,09
<b>Summa</b>	<b>99,75</b>	<b>0,25</b>	<b>100,00</b>

I region 3 är det endast 5 procent som betalar maxavgift enligt nuvarande system. I det förslagna systemet kommer endast 0,25 procent att få betala den nya maxavgiften 6 450 kr som är lägre än den nuvarande på grund av spärrarna i storlek. För de som inte kommer att betala maxavgift når endast 0,15 procent maxbeloppet för byggnaden och ca 15,88 procent når maxbeloppet för marken. I denna region blir maxbeloppet för byggnad 4 800 kr för byggnaden och 1 650 kr för marken.

#### *Förändring per inkomstnivå och region*

Tabellerna nedan visar skillnaden mellan nuvarande avgifter och förslaget fördelat i inkomstgrupper. Decilgrupp<sup>14</sup> 1 innehåller den tiondel med lägst disponibel inkomst och decilgrupp 10 innehåller den tiondel med högst inkomster. Inkomstmättet är disponibel inkomst per konsumtionsenhet, vilket återger vad individen har för disponibel inkomst efter alla åtaganden för t.ex. barn, mat, dagisavgifter etc.

<sup>14</sup> Inkomsttagarna delas in i tiondelar efter hur inkomsterna ser ut i 2011 års nivå. Indelningen är gjord på totalnivå, dvs. för samtliga inkomsttagare i landet. Denna indelning har sedan används i de tre olika taxeringsregionerna. Således är inkomstintervallen och deciltillhörigheten gemensam för samtliga taxeringsregioner.

Tabell 7.2.9 Förändring per decilgrupp region 1 (kr)

Decilgrupp:	P5	P10	Q1	Median	Medel	Q3	P90	P95
1	-2 410	-1 653	-754	166	-3	977	1 744	2 555
2	-2 245	-1 670	-932	-57	-98	741	1 652	2 134
3	-1 981	-1 452	-911	-76	-122	629	1 424	1 798
4	-1 856	-1 430	-901	-107	-121	610	1 386	1 744
5	-1 804	-1 401	-900	-58	-111	628	1 354	1 744
6	-1 698	-1 331	-788	-17	-69	629	1 319	1 744
7	-1 646	-1 296	-708	24	-45	659	1 319	1 744
8	-1 681	-1 296	-660	99	19	726	1 406	1 744
9	-1 628	-1 226	-556	182	70	785	1 477	1 744
10	-1 764	-1 174	-332	364	177	986	1 744	2 044

I region 1 får de individer med den högsta genomsnittliga inkomsten (från decilgrupp 8) i genomsnitt höjd avgift. Den högsta decilgruppen får den genomsnittligt högsta höjningen. Medianförändringen är väldigt låg och medelskillnaden mellan de olika grupperna är liten. Av de 54 procent i region 1 som fått en höjd avgift så beror detta i 89 procent av fallen på att den maximala avgiften har höjts. Av de ca 46 procent som fått sänkt avgift så har ca 91 procent tidigare haft maximal avgift.

Tabell 7.2.10 Förändring per decilgrupp region 2 (kr)

Decilgrupp:	P5	P10	Q1	Median	Medel	Q3	P90	P95
1	-2 295	-1 507	-464	552	581	1 659	2 769	3 493
2	-2 622	-1 854	-952	127	172	1 197	2 298	3 075
3	-2 258	-1 673	-994	-61	48	961	2 025	2 758
4	-2 036	-1 575	-1 016	-166	-16	819	1 868	2 610
5	-2 024	-1 595	-1 045	-238	-57	779	1 812	2 547
6	-2 018	-1 563	-1 029	-251	-84	717	1 744	2 458
7	-2 056	-1 606	-1 057	-268	-115	694	1 710	2 409
8	-2 124	-1 635	-1 055	-317	-158	629	1 668	2 307
9	-2 176	-1 637	-1 068	-358	-201	554	1 595	2 240
10	-2 632	-1 868	-1 122	-327	-256	611	1 694	2 333

I region 2 får de med lägst disponibel inkomst i genomsnitt den högsta höjningen av avgiften. Grupperna med högst genomsnittliga inkomster får en sänkning av avgiften. Trenden är tydlig att desto högre inkomst, desto lägre avgift. Medianförändringen i denna region är något högre än i region 1. Medianskillnaden mellan grupp 1 och 10 är närmare 900 kr. Anledningen till denna stora skillnad är att grupp 1 visar kraftigt avvikande siffror mot resterande grupper. Av de 46 procent i region 2 som fått en höjd avgift så beror detta i 16 procent av fallen på att den maximala avgiften har höjts. Av de 54 procent som fått sänkt avgift så har 60 procent tidigare haft maximal avgift.

Tabell 7.2.11 Förändring per decilgrupp region 3 (kr)

Decilgrupp:	P5	P10	Q1	Median	Medel	Q3	P90	P95
1	-2 258	-1 478	-358	292	158	965	1 585	1 990
2	-2 127	-1 367	-327	312	199	960	1 600	2 018
3	-2 060	-1 447	-481	206	96	828	1 485	1 831
4	-2 059	-1 553	-572	155	28	742	1 419	1 773
5	-2 143	-1 585	-608	132	-6	706	1 412	1 779
6	-2 038	-1 593	-625	130	-5	705	1 385	1 764
7	-2 222	-1 614	-688	81	-59	647	1 317	1 715
8	-2 313	-1 747	-755	57	-127	634	1 286	1 602
9	-2 495	-1 860	-865	6	-168	618	1 301	1 682
10	-3 167	-2 246	-1 239	-175	-446	495	1 200	1 579

Mönstret från region 2 återspeglas i region 3 och förstärks där de med lägst disponibel inkomst i genomsnitt får den högsta höjningen. Medianförändringen i denna region visar ungefär samma storlek på beloppen som region 1 och ligger därför lägre än region 2. I denna grupp får ca 43 procent en höjd avgift, och i ca 0,5 procent av dessa fall beror det på att maxavgiften har höjts. Ca 57 procent får en sänkt avgift, och ca 16 procent av dem har maximal avgift i dagen system.

#### *Förändring av fastighetsavgift för olika fastighetsstorlekar*

Småhusbeståndet är heterogent och det finns olika storlekar avseende boyta och tomtmark. I samtliga regioner kommer det att finnas enskilda fastighetsägare som får en stor förändring av fastighets-

avgiften. Mindre hus med höga taxeringsvärden kommer generellt sett att få en rejäl sänkning av avgiften. I motsats så kommer större hus med låga taxeringsvärden att få en ökning av avgiften. För att åskådliggöra konsekvenserna för fastighetsägare som innehar enheter av olika storlek på tomtmark och småhus listas nedan sju exempel där avgift enligt nuvarande system och föreslaget system jämförs.

I exemplen nedan har fastighetsavgiften beräknas som 0,75 procent av taxeringsvärdet, dock max 6 512 kr.<sup>15</sup> Den föreslagna avgiften har beräknats med hjälp av beloppen som föreslås i avsnitt 3.3.9.

**Tabell 7.2.12 Stort hus på stor tomt (Tomtmark 2500 m<sup>2</sup> Hus 250 m<sup>2</sup>)**

	Region 1	Region 2	Region 3
Tax.värde tkr	4 500	2 200	650
Fastighetsavgift	6 512	6 512	4 875
Föreslagen avgift	10 000	8 900	5 375
Skillnad	3 488	2 388	500

Förändringen i avgift för ett stort hus på en stor tomt är betydande. För region 1 knappt 3 500 kr och för region 2 knappt 2 400 kr. Förändringen i region 3 är liten jämfört med övriga regioner. I endast en liten del av beståndet finns dessa storlekar representerade. Cirka en procent av byggnaderna i beståndet är 250 m<sup>2</sup> eller större. Andelen tomter som har en yta som är större än 2 500 m<sup>2</sup> är betydligt högre ca 18 procent.

**Tabell 7.2.13 Stor villa (Tomtmark 1500 m<sup>2</sup> Hus 200 m<sup>2</sup>)**

	Region 1	Region 2	Region 3
Tax.värde tkr	3 500	1 800	550
Fastighetsavgift	6 512	6 512	4 125
Föreslagen avgift	9 825	7 100	4 025
Skillnad	3 313	588	-100

<sup>15</sup> Eftersom de föreslagna kvadratmetervärdena är framräknade med intäkterna från taxeringsår 2011 jämförs kvadratmeterbeloppen mot den dåvarande maxavgiften 6 512 kr.

För en större villa blir avgiften vanligtvis högre. I region 1 blir höjningen mer än 3 000 kr om fastighetsägaren tidigare betalt maxavgiften. Höjningen i region 2 och 3 blir i regel inte lika kraftig.

**Tabell 7.2.14 Normal villa och tomtmark (Tomtmark 1000 m<sup>2</sup> Hus 125 m<sup>2</sup>)**

	Region 1	Region 2	Region 3
Tax.värde tkr	2 500	1 200	450
Fastighetsavgift	6 512	6 512	3 375
Föreslagen avgift	7 325	4 525	2 550
Skillnad	813	-1 987	-825

Över 40 procent av beståndets byggnader har en storlek mellan 100–140 m<sup>2</sup>. För tomtmark mellan 800–1200 m<sup>2</sup> är siffran 25 procent. Detta exempel visar därför hur den föreslagna avgiften påverkar många fastighetsägare. För en normal villa avseende storlek blir det endast en höjning i region 1. Höjningen är dock avsevärt lägre än i det föregående exemplet. I region 2 blir det en kraftig sänkning. Det ska dock understrykas att region 2 innehåller de flesta av landets kommuner i den föreslagna indelningen. Där finns också den största differentieringen gällande värdenivå, vilket innebär att det finns fastigheter av denna storlek som har väsentligt lägre taxeringsvärden än angivet vilket då kan innebära att det inte blir någon sänkning av avgiften. Detta gäller även i region 3. I denna region finns många fastigheter med ett taxeringsvärde som är avsevärt lägre än värdet i det valda exemplet vilket i dessa fall leder till en lägre sänkning.

**Tabell 7.2.15 Fritidshus (Tomtmark 600 m<sup>2</sup> Hus 60 m<sup>2</sup>)**

	Region 1	Region 2	Region 3
Tax.värde tkr	1 500	650	200
Fastighetsavgift	6 512	4 875	1 500
Föreslagen avgift	3 870	2 340	1 290
Skillnad	-2 642	-2 535	-210

Eftersom fritidshus i genomsnitt är avsevärt mindre än permanenthus blir det i regel en sänkning för denna typ av fastighet. I gruppen fritidshus finns det även många mycket små byggnader som är

betydligt mindre än i ovanstående exempel som kan ligga i strandlägen i dag. Detta gör att sänkningen för dessa kan bli avsevärt större än i exemplet ovan.

**Tabell 7.2.16 Radhus (Tomtmark 400 m<sup>2</sup> Hus 90 m<sup>2</sup>)**  
ägare Garantipensionär årsinkomst 95 864 kr.

	Region 1	Region 2	Region 3
Tax.värde tkr	2 500	1 000	400
Fastighetsavgift	3 835	3 835	3 000
Föreslagen avgift	3 835	2 810	1 660
Skillnad	0	-1 025	-1 340

Exemplet visar hur avgiften förändras för pensionärer som har en skattereduktion där taket är max fyra procent av inkomsten. Även om storleken på huset och marken skulle vara dubbelt så stor som i exemplet leder det inte till någon höjning i region 1 och 2 eftersom spärrbeloppet på inkomst hindrar detta.

**Tabell 7.2.17 Villa och Fritidshus (Tomtmark 1200 + 500 m<sup>2</sup> Hus 150 + 60 m<sup>2</sup>)**

	Region 1	Region 2	Region 3
Tax.värde tkr	3 750 + 1 200	1 500 + 600	600 + 175
Fastighetsavgift	13 024	11 012	5 813
Föreslagen avgift	12 015	7 350	4 135
Skillnad	-1 009	-3 662	-1 303

Exemplet visar hur det nya systemet slår för de som äger både en villa och ett fritidshus och utgår från att villan och fritidshuset ligger i samma region. Dessa fastighetsägare får i exemplet en sänkning av avgiften. Precis som i övriga exempel är detta beroende på vilka taxeringsvärden och storlekar de olika fastigheterna har. Men generellt kan slutsatsen dras att många tar igen det de förlorar på permanenthuset om de har ett mindre fritidshus.



### 7.2.3.2 Ägare av flerbostadshus (näringsidkare)

Vid en övergång till kvadratmetermodell så kommer generellt fastighetsägare med många stora lägenheter i sitt bestånd att få betala mer i fastighetsavgift. Motsatsen är de fastighetsägare med en stor andel små lägenheter till exempel studentlägenheter som kommer att få en rejäl sänkning av avgiften. I genomsnitt är en lägenhet i Sverige ca 65 m<sup>2</sup>. För region 1 där de flesta fastighetsägare i dag betalar maxbeloppet per lägenhet, 1 365 kr, går brytpunkten vid 70 m<sup>2</sup>. Detta innebär att man för en lägenhet som är större än 70 m<sup>2</sup> kommer att få betala mer i fastighetsavgift i det föreslagna systemet jämfört med i nuvarande system. Motsatsvis kommer ägare av de lägenheter som är mindre än 70 m<sup>2</sup> betala mindre i det nuvarande systemet under förutsättning att de också tidigare betalt maxbeloppet per lägenhet. I region 2 är gränsen 79 m<sup>2</sup>. Där finns det dock en större andel flerbostadshus som inte når upp i maxbeloppet per lägenhet och ägarna betalar i stället 0,4 procent av taxeringsvärdet vilket gör jämförelsen något osäker. I region 3 blir brytgränsen vid 121 m<sup>2</sup>. Där betalar dock den största andelen av flerbostadshusägarna under maxgränsen enligt nuvarande system vilket innebär att de kan få en höjning eller sänkning av avgiften oberoende av den genomsnittliga lägenhetsstorleken. I stället påverkas de av om lägenheterna är lågt värderade inom regionen. Nedan visas ett exempel för att åskådliggöra detta.

Fastighet 1: 7 lägenheter, 500 m<sup>2</sup>, taxeringsvärde 2 000 000 kr, skatt 8 000 kr.

Fastighet 2: 7 lägenheter, 500 m<sup>2</sup>, taxeringsvärde 1 000 000 kr, skatt 4 000 kr.

För fastighet 1 blir den nya skatten 5 620 kr och för fastighet 2 blir skatten 5 620 kr. Detta gör att fastighet 1 fått en sänkning av avgiften med 2 380 kr och fastighet 2 fått en ökning av fastighetsavgiften med 1 620 kr vilket är en ökning med 40 procent trots att de är exakt lika stora. Det beror på deras tidigare värde. Detta exempel är inte unikt för region 3 utan förekommer även i region 2 där det finns många fastigheter som inte når upp till maxbeloppet samt en stor spridning av värdenivåer. En annan påverkan på hur avgiften kommer att omfördela fastighetsavgiften är om huset är nyare. Ett nyare hus som ligger i samma område som ett äldre hus kan ofta ta ut en högre hyra vilket leder till ett högre värde. Detta kan komma att

innebära att fastighetsavgiften kommer att höjas för vissa äldre hus och sänkas för nyare hus vid en övergång till det föreslagna systemet.

Vid en omfördelning är det de boende som kommer att påverkas av förändringarna i och med att hyrorna troligtvis kommer att höjas för att täcka kostnaden för den nya avgiften. Likväl kan det innebära en sänkning av hyran i andra områden.

#### *Förändringar av fastighetsavgift för olika genomsnittliga lägenhetsstorlekar*

Lägenhetsstorlekarna är inte lika heterogena som småhusbeståndet. I samtliga regioner kommer det att finnas enskilda fastighetsägare som får en stor förändring av fastighetsavgiften. Flerbostadshus med i genomsnitt små lägenheter som ligger i områden med höga värdenivåer kommer generellt att få en rejäl sänkning av avgiften. I motsats kommer fastigheter med större lägenheter att få en ökning av avgiften. För att åskådliggöra konsekvenserna för fastighetsägare som innehar fastigheter med olika sammansättning avseende lägenhetsstorlek redovisas nedan tre exempel där avgift enligt nuvarande system och föreslaget system jämförs.

**Tabell 7.2.18 Genomsnittlig lägenhet 100 m<sup>2</sup>**

	Region 1	Region 2	Region 3
Fastighetsavgift/lägenhet	1 302	1 200	750
Föreslagenavgift/lägenhet	1 950	1 730	1 120
Skillnad	648	530	370

Ett bestånd med i genomsnitt stora lägenheter, i exemplet över 100 m<sup>2</sup>, ger en rejäl ökning av fastighetsavgiften främst i region 1. Den relativa höjningen är dock högst i region 3 där den är närmare 50 procent.

**Tabell 7.2.19 Genomsnittlig lägenhet 65 m<sup>2</sup>**

	Region 1	Region 2	Region 3
Fastighetsavgift/lägenhet	1 302	1 000	700
Föreslagenavgift/lägenhet	1 268	1 125	728
Skillnad	-35	125	28

Vid beståndets genomsnittliga storlek närmar sig förändringen 0 kr. Detta kan dock variera främst i region 2 eftersom spridningen på det nuvarande taxeringsvärdet i den regionen är störst.

**Tabell 7.2.20 Genomsnittlig lägenhet 30 m<sup>2</sup>**

	Region 1	Region 2	Region 3
Fastighetsavgift/lägenhet	1 302	800	450
Föreslagenavgift/lägenhet	585	519	336
Skillnad	-717	-281	-114

Små lägenheter till exempel studentbostäder torde erhålla en kraftig sänkning av fastighetsavgiften precis som exemplet visar. Sänkningen kan bli betydande främst i region 1 främst för att det är där de högsta värdena finns.

### *Bostadsrättsföreningar*

Det finns i nuläget över 900 000 bostäder i bostadsrättsföreningar. Det utgör en stor andel av ägarna till bostadsfastigheter. De slutsatser som dragits ovan avseende andra fastighetstyper är också tillämpliga på bostadsrättsföreningar. Bostadsrättsföreningar med många små lägenheter i sitt bestånd kommer att få betala mindre i fastighetsavgift medan bestånd med många större lägenheter kommer att få betala mer, vilket är detsamma som för hyresrätter. Däremot kan en viss omfördelning ske mellan de båda upplåtelseformerna beroende på beståndets karaktär. Nedan redovisas omfördelningen mellan bostadsrättsföreningar och hyresrätter vid ett införande av det föreslagna systemet.

**Tabell 7.2.21 Omfördelning bostadsrätt och hyresrätt**

	Nuvarande system				Föreslaget system			
	Bostadsrätt		Hyreshus		Bostadsrätt		Hyreshus	
	tkr	%	tkr	%	tkr	%	tkr	%
Region 1	642 987	43	842 578	57	676 767	46	809 117	54
Region 2	457 004	31	1 025 805	69	455 544	31	1 027 108	69
Region 3	18 010	28	46 999	72	14 735	23	50 283	77
<b>Totalt</b>	<b>1 118 002</b>	<b>37</b>	<b>1 915 383</b>	<b>63</b>	<b>1 147 047</b>	<b>38</b>	<b>1 886 509</b>	<b>62</b>

Totalt blir det en omfördelning där bostadsrättsföreningar får betala drygt 28 miljoner mer än tidigare. Det skiljer dock mycket mellan de tre regionerna och förändringen kan uteslutande hänföras till region 1. Detta innebär att bostadsrättsföreningar i denna region kommer att få betala i genomsnitt 5 procent mer i fastighetsavgift. De två andra regionerna visar motsatt förhållande till region 1 men de beloppsmässiga förändringarna är väldigt små. Dock blir den relativa skillnaden stor i region 3 där ägare av hyreshus i genomsnitt får betala närmare sju procent mer i fastighetsavgift än tidigare.

Sammantaget kan det dock konstateras att det inte blir någon större omfördelning mellan dessa två ägarkategorier vid en övergång till det föreslagna systemet.

### *Kommunala fastighetsägare*

Flertalet av de allmännyttiga bostadsföretagen är aktiebolag och ägs av kommunerna, som också utser företagets styrelse. Tillsammans äger och förvaltar de kommunala bostadsföretagen över 700 000 bostäder. SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, är bransch- och intresseorganisation för cirka 300 allmännyttiga bostadsföretag. SABO-företagen finns över hela Sverige och är av mycket skiftande storlek, med allt från 115 till 23 600 lägenheter. Alla kommunala bostadsföretag är inte anslutna till SABO. Tabellen nedan visar genomsnittlig storlek över olika ortsgupper i Sverige. Grupperna kan inte rakt av jämföras med den föreslagna indelningen i regioner.

**Tabell 7.2.22 Ortstyper SABO genomsnittlig area/lägenhet**

	Riket	Stor-Sthlm	Stor-Gbg	Stor-Malmö	<25000 invånare	25 000- 75 000	>75 000 invånare
Genomsnittlig area/lägenhet	65	70	64	69	64	64	64

För Stockholm kan noteras att de tre största allmännyttiga bolagen inte är medlemmar i SABO och därför inte är medräknade i statistiken. Tabellen visar att de genomsnittliga storlekarna i dessa orter inte skiljer sig mycket från den i riket genomsnittliga storleken om cirka 65 m<sup>2</sup> per lägenhet för alla fastighetsägare. I materialet finns dock en viss spridning. Den minsta genomsnittliga storleken för ett företag är 51 m<sup>2</sup> medan den största är 76 m<sup>2</sup>. Detta innebär att för

olika företag kommer förändringen att variera. Vissa kommer att få en höjd avgift medan andra kommer att få en sänkt avgift. Ett annat exempel på hur detta påverkar allmännyttiga bostadsbolag är deras taxeringsvärde i relation till andra fastigheter inom regionen (se avsnitt 7.2.3.2). De privata fastighetsföretagens bostadsbestånd finns i mer centrala delar och attraktiva bostadsområden än det kommunalt ägda bostadsbeståndet. De kommunala bostadsföretagens bostäder återfinns i hög grad i de så kallade miljonprogramområdena. Detta innebär att de kommunala bostadsföretagens fastigheter har ett lägre värde och därför i större utsträckning kan vara förlorare enligt tidigare nämnt exempel.

### *Privata fastighetsägare*

I begreppet privata fastighetsägare innefattas både enskilda näringsidkare med ett litet bestånd, ofta bestående av en fastighet med få lägenheter, men även större aktiebolag med många fastigheter och lägenheter i sitt bestånd. Totalt ägs ca 700 000 bostäder av privata fastighetsägare. Gruppen privata fastighetsägare skiljer sig inte från bostadsrättsföreningar och allmännyttan när det gäller konsekvenser. Även denna grupp är beroende av hur den genomsnittliga lägenhetsstorleken ser ut för de olika ägarna samt i vilket område (värdenivå) fastigheterna är belägna. Den genomsnittliga storleken på lägenheter i beståndet skiljer sig inte för de privata fastighetsägarna i förhållande till övriga ägarkategorier.

## **7.3 Konsekvensanalys förenkling**

I förenklingsavsnittet är konsekvensanalysen betydligt mindre omfattande än i avvecklingsavsnittet. Det beror på att detta alternativ inte får lika långtgående verkningar som den systemförändring en avveckling av fastighetstaxeringen för bostäder innebär. Av utomstående myndigheter är det bara Skatteverket som direkt berörs av förslagen. Många av åtgärderna utgör förbättringar och förändringar med hänsyn till införandet av skatteförfarandelagen (2011:1244) (SFL) varför de inte närmare kommer att analyseras här. Se förteckning över förslagen i tabell 7.3.1.

### 7.3.1 Administrativa och samhällsekonomiska konsekvenser

**Utredningens bedömning:** Slopandet av skattenämnder kommer att leda till en besparing hos Skatteverket. Förenklingsförslagen i övrigt kommer att kräva anpassningar av befintliga system hos Skatteverket vilket initialt kan leda till ökade kostnader och högre administrativ belastning. Utredningen anser ändå att regelförenklarna på längre sikt utgör administrativa lättnader, framför allt ur fastighetsägarperspektiv.

För företag leder förslagen till vissa lättnader genom utvidgade möjligheter till tyst godkännande av deklaration och en mer teknikneutral lagstiftning.

Förslaget leder till en regelförenkling av föreskrifter och allmänna råd, vilket indirekt minskar den administrativa bördan för fastighetsägarna.

#### 7.3.1.1 Administrativa konsekvenser

Konsekvenserna när det gäller systemförändringar och besparingar m.m. har sammanställts av Skatteverket till en förväntad prognos som är en uppskattning av vad konsekvenserna för Skatteverket kan komma att bli.

Slopandet av skattenämnder (avsnitt 4.2.3) innebär en besparing. År 2011 hölls 55 sammanträden för fastighetstaxering i Stockholm, Söderhamn, Enköping, Uddevalla och Kristianstad. Resekostnader och arvoden till ledamöterna uppgick till ca 188 800 kr vilket kan vara utgångspunkt för uppskattningen av den årliga besparingen.

När det gäller anpassningar av system kommer förändringen av tvåhektarsregeln till femhektarsregel (avsnitt 4.4.1) endast att kräva en liten anpassningsåtgärd som inte behöver ta mer än 25 arbetstimmar i anspråk.

Förändringarna av de fastighetsrättsliga förhållandena och sammanslagningen av klasser (avsnitt 4.6.2.3) påverkar system och program för värdeberäkningar. Eftersom informationen i databasen redan ligger sorterat i tabeller krävs troligen inte några större åtgärder. Det blir ändå många mindre justeringar som kommer att kräva ungefär 100 arbetstimmar.

Genomsnittshyra för bostäder i hyreshus (avsnitt 4.6.3) tillämpades redan vid den förenklade fastighetstaxeringen 2010 och systemen är därför redan anpassade till rätt värderingsmodell. Därför

behövs antagligen ingen åtgärd. Däremot finns en farhåga hos Skatteverket för att genomsnittshyra för bostäder i hyreshus kommer att leda till ökade kostnader vid förberedelsearbetet eftersom en finare indelning i hyresområden kan behövas. Det kommer också att krävas nya grepp för information till fastighetsägaren.

Den höjda beloppsgränsen för bildandet av värderingsenhet för byggnad (avsnitt 4.4.5) kan komma att bli problematisk för Skatteverket. Den nuvarande gränsen på 50 000 kr medför att ett stort antal småhus inte får ett fastställt byggnadsvärde. Det rör sig om ca 135 000 småhus. Att höja gränsen till 100 000 kr medför att ytterligare drygt 60 000 byggnader inte kommer att få något fastställt byggnadsvärde. Detta ger en manuell hantering och vissa problem gällande ROT-avdrag men även vid kapitalvinstbeskattning gällande byggnader på ofri grund som då inte finns i systemet. Det bedöms av Skatteverket inte medföra någon statsfinansiell inbesparing utan snarare tvärtom med beaktande av risk för skattebortfall avseende t.ex. kapitalvinster. Enligt utredningens mening är en höjd beloppsgräns för bildandet av värderingsenhet för byggnad ändå befogad med hänsyn till penningvärdets förändring, den prisutveckling som skett på fastighetsmarknaden och de rationaliseringsvinster som uppstår. Skatteverkets farhågor gäller förhållandevis få byggnader i fråga om kapitalvinstbeskattning och ROT-avdrag.

De konsekvenser som uppstår med anledning av utredningens förslag gällande vårdbyggnader (avsnitt 4.4.3) är att ytterligare ett antal servicehus, ålderdomshem etc. som inte tidigare taxerats som specialbyggnader kommer att taxeras som vårdbyggnader i stället för hyreshus. Förslaget kommer att innebära viss ökad administrationskostnad för Skatteverket, åtminstone inledningsvis. Det kan uppstå svårigheter i de fall där äldreboende har ordnats privat utan att anlita socialtjänsten som då inte har behövt göra någon behovsbedömning. Dessutom kan typ av boende variera över tiden vilket kommer att kräva omtaxering när det sker, något som innebär ytterligare kostnader. Värderelationen mellan kvadratmetervärdena för boende respektive lokaler kan komma att ändras vilket också kan föranleda ändring av skatteplikten, vilket i och för sig inte är unikt för just vårdbyggnader.

Anledningen till att utredningen ändå föreslår förändringen är att den kommer att innebära att varken Skatteverket eller domstolarna behöver göra någon bedömning av om boendet eller vården är det primära i ett särskilt boende för äldre, något som har förorsakat gränsdragningsproblematik och gett upphov till många domstols-

processer. De särskilda boendena kommer att betraktas som vårdbyggnader i alla myndigheters ögon. Bedömningen kommer att göras av socialnämnderna när biståndet beviljas. Det kommer därmed att innebära en förenkling av det system som råder i dag.

Utredningen har med hjälp av en rapport från NUTEK<sup>16</sup> kunnat göra uppskattningar av vissa administrativa konsekvenser av förenklingen av bostadstaxeringen även för företagen. Företagens administrativa kostnader för fastighetstaxering uppgår totalt till ca 65 miljoner kr. Den övervägande delen av detta är externa kostnader för konsultstöd till lantbrukare, motsvarande ca 37 miljoner kr. Att kostnaderna är så pass små beror på att deklARATIONERNA endast skickas ut vart tredje respektive vart sjätte år. Det är deklARATIONERNA skickas ut är kostnaden betydligt högre, men sjunker när den fördelas jämnt över åren. Det underlättar också att stora delar av deklARATIONERNA är förtryckta så att företagen kan koncentrera sig på att kontrollera och eventuellt rätta felaktiga uppgifter. För hyresfastigheter tar en deklARATION uppskattningsvis 20 minuter förutom i de ca 8 procent av fallen där större förändringar skett inom fastighetsbeståndet. För lantbrukare underlättar t.ex. lättnader i krav på undertecknande. Sju av tio allmänna och förenklade deklARATIONER accepteras med tyst godkännande. För övriga 30 procent handlar det ofta om justeringar av tillväxttakten för skogsbeståndet för inverkan av röjd och avverkad skog. Lantbrukaren tar i dessa fall ofta hjälp av en konsult som gör en schabloniserad beräkning vilket i genomsnitt beräknas ta ca en och en halv timme.

Företagen har enligt rapporten önskemål om ytterligare schabloner för vissa vanliga förändringar, eller beräkningsmetoder för att underlätta uppgiftslämnandet. Dessutom önskas bl.a. en utvidgning av det tysta godkännandet och slopande av uppgiftslämnning för hyresintäkter.

Genom utredningens förenklingsförslag tillgodoses företagens önskemål när det gäller utvidgning av tyst godkännande. En mer teknikneutral lagstiftning främjar utvecklingen åt att alltmer ska kunna skötas online.

Det har inte varit möjligt att i alla avseenden ta fram exakta administrativa kostnader och besparingar när det gäller förenklingsförslagen. De synpunkter som har inkommit, främst från Skatteverket, har varit vagare än i avvecklingsdelen. För att ändå ge en överblick har utredningen valt att göra en grov sammanställning över förväntade

---

<sup>16</sup> Näringslivets administrativa bördor, Kompletterande skattemätning R2008:15.



administrativa konsekvenser för Skatteverket, företag och privatpersoner som visas i följande tabell.

**Tabell 7.3.1 Översikt av förändrade administrativa kostnader med anledning av utredningens förslag**

Förslag	Skatteverket	Företag	Privatpersoner
Slopande av skattenämnderna	--	0	0
Tyst godkännande av förtryckta uppgifter	-	--	-
Ändringsskyldighet av förtryckta uppgifter	-	-	-
Fastighetstaxeringslagen blir teknikneutral	-	-	-
Flyttad deklarationstidpunkt	-	-	-
Storleksgräns för bebyggd tomtmark utökas	+	0	-
Vårdbyggnader för äldreomsorg ska omfatta alla särskilda boenden	+	--	-
Gränsbelopp höjs för när byggnad ska få ett fastställt taxeringsvärde	+	0	-
Jämkningsmöjlighet för byggnadsålder slopas	-	-	-
Värdefaktorn hyra ska grundas på genomsnittlig bruksvärdeshyra	0	--	-
Studentrum i korridor blir ny lägenhetstyp (avsnitt 6.3 och 7.4)	++	+	-
Fastighetsrättsliga förhållanden klass 2 och klass 3 slås ihop	-	-	-
Ändrad definition av tomtmark för småhus	-	-	-
Ny nivåtidpunkt	0	0	0

Med -- respektive - avses att de administrativa kostnaderna minskar påtagligt respektive minskas marginellt. Med ++ respektive + avses att de administrativa kostnaderna ökar påtagligt respektive ökar marginellt. Med 0 avses att de administrativa kostnaderna är oförändrade.

### 7.3.1.2 Samhällsekonomiska konsekvenser

Utredaren ska analysera vilka som påverkas av förslagen. Utredaren ska dessutom kartlägga förslagets påverkan på de verksamheter och processer som i dag använder data från fastighetstaxeringsystemet samt de samhällsekonomiska konsekvenserna av denna påverkan.

I förenklingsdelen har tanken varit att göra systemet enklare för användarna, utan att försämma värderingsnoggrannheten. Det får konsekvenser för Skatteverket som inte kommer att behöva utfärda samma mängd föreskrifter och allmänna råd som i dag, vilket indirekt minskar den administrativa bördan för fastighetsägarna.

Övriga intressenter har getts möjlighet att lämna synpunkter men inte sett några konsekvenser för sin verksamhet.

### 7.3.2 Finansiella konsekvenser

**Utredningens bedömning:** Den föreslagna höjningen av beloppsgränsen när vissa byggnader ska få ett taxeringsvärde fastställt innebär ett visst skattebortfall. Förslaget innebär en kostnad på cirka 30 miljoner kr per år.

Underskottet kan tillsammans med kostnaden av förslaget om studentbostäder (se avsnitt 6.3 och 7.4) finansieras genom det överskott som uppstår genom den föreslagna nya tidplanen. Om taxeringsvärdena stiger med i genomsnitt 1,2 procent under de nio månader nivåtidpunkten flyttas fram ökar fastighetsavgiftsintäkterna med ca 51,5 miljoner kr.

Utredaren ska enligt direktivet (dir. 2011:13, s. 13) redovisa de ekonomiska konsekvenserna av förslagen. De förslag som lämnas ska sammantagna vara offentligfinansiellt neutrala. Till den del som förslagen innebär minskade inkomster ska finansiering därför föreslås inom det berörda området.

Avsnittet ska innehålla en analys av förslagets skattemässiga konsekvenser för staten liksom intäktsökningar respektive inkomstminskningar för kommunerna och de skattemässiga effekterna för hushållen. Vidare ska fördelningskonsekvenserna för kommuner och hushåll belysas.

Som nämnts i avsnitt 4.7.1 kommer avskaffandet av skattenämnderna att innebära en besparing för Skatteverket. De expertgrupper som kommer att användas i stället innebär förvisso en samhällskost-

nad, men det bör resultera i en omfördelning av medel från Skatteverket till Lantmäteriet och andra som kan tänkas delta i expertgrupperna.

När det gäller vårdbyggnader (avsnitt 4.4.3) har de finansiella konsekvenserna varit svåra att kartlägga helt. Den ändring som utredningen föreslår kommer att innebära att ytterligare ett antal servicehus, ålderdomshem och andra vård- och boendeformer som inte tidigare taxerats som specialbyggnader, kommer att taxeras som vårdbyggnader i stället för hyreshus. Hur många fastigheter och lägenheter det gäller har utredningen inte kunnat fastställa. Hur många av dessa boenden som ägs och drivs i enskild regi och för vilka den föreslagna ändringen även kan få konsekvenser i fråga om inkomsttaxering kan utredningen inte heller uppskatta.

Den föreslagna höjningen av beloppsgränsen när vissa byggnader ska få ett taxeringsvärde fastställt (avsnitt 4.4.5) innebär ett visst skattebortfall. Förslaget innebär en kostnad på cirka 30 miljoner kr per år.

En ytterligare kostnad om 21 miljoner kr uppkommer genom undantagsförslaget om studentbostäder (se avsnitt 6.3 och 7.4).

De nämnda underskotten, sammanlagt 51 miljoner kr årligen, kan finansieras genom den föreslagna nya tidplanen. Om nivåtidpunkten, den värdenivå som ska gälla för att fastställa taxeringsvärden på vilken fastighetsavgiften grundas, ändras från att gälla mitten av nivååret, den 1 juli andra året före fastighetstaxeringen till den 1 april året före fastighetstaxeringen finns det utrymme för ytterligare värdeutveckling och taxeringsvärdena kan öka. För att få in ytterligare 51 miljoner kr behöver taxeringsvärdena för småhus stiga i genomsnitt med ca 1,2 procent under dessa nio månader. En sådan utveckling kan normalt förväntas och de finansiella konsekvenserna för förslaget skulle därmed gå jämnt ut. Denna beräkning gäller dock endast för småhus. Eftersom även hyreshus, industri, täkt och elproduktionsenheter berörs av förändringen gällande tidplanen så kan den värdestegringen som krävs för att finansiera förslaget vara avsevärt mycket lägre än 1,2 procent.

### 7.3.3 Konsekvenser av ny tidplan och eventuellt förändrad värderingsnoggrannhet

**Utredningens bedömning:** De föreslagna ändringarna i värderingsmodellen är mindre omfattande och ansluter till dagens struktur. Ändringar kommer inte påverka värderingsnoggrannheten på ett sådant avgörande sätt att förtroendet för taxeringsvärdena hos fastighetsägarna kommer att minska. Den ändrade tidplanen gör att förslag till fastighetstaxering kan sändas till rätt ägare när fastigheten bytt ägare sent under året före taxeringsåret. Detta underlättar både för Skatteverket och berörda fastighetsägare. Den ändrade tidplanen och framflyttade nivåtidpunkten medför att beslutade taxeringsvärden blir mer aktuella.

Utredningen har föreslagit ett antal mindre ändringar i värderingsmodellen för småhus och för bostadsdelen av hyreshus. De två största förändringarna gällande småhus är att nybyggnadsåret inte ska jämkas vid tillbyggnad samt att fastighetsrättsliga förhållanden klass 2 för övriga enheter slås ihop med klass 3. Värdeåret är en trubbig värdefaktor där endast tillkommande boyta leder till förändring. En ändring innebärande att endast nybyggnadsår beaktas kommer att leda till att ett mindre antal byggnader kan komma att värderas något lägre än tidigare. Den analys som är gjord visar dock inte på någon stor förändring i standardavvikelsen vid en sådan förändring. Ändringen av fastighetsrättsliga förhållanden kommer att leda till att de värderingsenheter som tidigare tillhört klass 2 nu kommer att få något lägre taxeringsvärde, vilket gör att värderingsnoggrannheten för dessa blir sämre. Utredningen anser dock inte att de ovan föreslagna förändringarna är av sådan betydelse att det påverkar värderingsnoggrannheten på ett sådant sätt att förtroendet för taxeringsvärdena minskar.

För hyreshusen har föreslagits att den hyra som ska användas för vid värdering av bostadsdelen ska utgöras av den genomsnittliga bruksvärdeshyran för värdeområdet i stället för som nu den faktiskt utgående hyran. En säkerhetsventil ger dock möjlighet att använda den faktiskt utgående hyran om den avviker med mer än 15 procent från den genomsnittliga bruksvärdeshyran.

Den ändrade tidplanen gör att förslag till fastighetstaxering kan sändas till rätt ägare i de fall fastigheten bytt ägare sent under året före taxeringsåret. Detta underlättar både för Skatteverket och

berörda fastighetsägare. Den ändrade tidplanen och den framflyttade nivåtidpunkten resulterar även att hänsyn kan tas till eventuella värdeförändringar som annars inte skulle ha beaktats. Detta medför att de beslutade taxeringsvärden blir mer aktuella i förhållande till den värdenivå som gäller vid deklarationstidpunkten.

## 7.4 Konsekvensanalys särskilda frågor

**Utredningens bedömning:** Undantagsregeln för studentrum i korridorer får administrativa konsekvenser som skulle kräva ca 100 arbetstimmar för Skatteverket. Dessutom får det finansiella konsekvenser om 21 miljoner kr per år vid ett genomförande av förslaget. Kostnaden kan finansieras genom det överskott som uppstår genom den föreslagna nya tidplanen, se vidare avsnitt 7.3.2.

När det gäller frågan om hur man ska se på taxeringsenheter som innehåller flera småhusbyggnader med tillhörande gemensam tomtmark förväntas inga särskilda konsekvenser av utredningens förslag eftersom det innebär en kodifiering av den praxis som redan används av Skatteverket.

Att använda lägenhetsregistret som underlag för inhämtning av antalet lägenheter i hyreshusen är något utredningen övervägt men kommit fram till att inte föreslå varför det inte heller i denna fråga kan förväntas några särskilda konsekvenser.

Att införa studentrum i korridorer som ny lägenhetstyp får administrativa konsekvenser för Skatteverket. Det kräver utökning av den befintliga databasen, ändring av formulär i fastighetstaxeringsregistret och blankettändringar, vilket Skatteverket har uppskattat skulle kräva ca 100 arbetstimmar. Det kommer också att kräva en hel del information i olika kanaler och en ny sorts uppgiftsinhämtning och prövning av ny materia som Skatteverket är ovant vid. Det kan medföra en betydande arbetsbörda såväl på huvudkontoret som på skattekontor och i skatteupplysningen vilket leder till ökade kostnader för Skatteverket.

Undantagsregeln för studentrum i korridorer får också finansiella konsekvenser. Sådana studentrum får rätt till en minskning av fastighetsavgiften från 1 200 kr till 300 kr. Undantagsförslaget är en ren kostnadspost där utredningen har presenterat en modell för att lösa en rättvisefråga. Förslaget innebär en kostnad om ca 21 miljoner kr

per år. Kostnaden kan finansieras genom det överskott som uppstår genom den föreslagna nya tidplanen, se vidare avsnitt 7.3.2.

## 7.5 Övriga konsekvenser

**Utredningens bedömning:** Förslagen medför inte några övriga konsekvenser av det slag som omnämns i kommittéförordningen (1998:1474) och förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Utredningen ska även beskriva vilka andra konsekvenser förslaget kan innebära enligt 15 § och 15 a § kommittéförordningen (1998:1474) samt 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Utredningens bedömning är att förslagen inte innebär några konsekvenser för den kommunala självstyrelsen, för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet eller för sysselsättning och offentlig service i olika delar av landet. Förslaget innebär heller inte några konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män eller för möjligheterna att nå de integrationspolitiska målen.

Den föreslagna regleringen överensstämmer vidare med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

De föreslagna ändringarna i fastighetstaxeringslagen och övriga författningar föreslås träda i kraft den 1 januari 2014 och tillämpas första gången vid fastighetstaxering år 2015. Överväganden avseende ikraftträdande- och övergångsbestämmelser beskrivs närmare i avsnitt 3.6.1.

Utöver de konsekvenser som har berörts i avsnitt 7.2 och 7.3 gör utredningen bedömningen att förslagen inte kommer att påverka företagen i andra avseenden enligt vad som anges i 7 § förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning. Utredningens förslag innebär inte en omfördelning av skattebördan varför förslagen inte kan anses ha någon påverkan på konkurrensförhållandena för företagen. Vidare innebär de flesta av utredningens förslag en minskad administrativ börda, vilket i de flesta fall torde gynna små företag.

## 8 Författningskommentar

### 8.1 Författningskommentar Avveckling

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

##### 1 kap.

##### 1 §

Genom ett tillägg i *andra stycket* anges att taxeringsvärde inte heller ska bestämmas för egendom som är uppräknad i undantagsbestämmelsen i 7 kap. 16 § första stycket 1. Se kommentaren till denna paragraf. Jfr även ändringen i 5 kap. 1 §.

##### 3 §

Ett tillägg görs i *tredje stycket* där det framgår att för taxeringsenheter som är undantagna från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1 påbörjas den löpande taxeringsperioden vid ingången av det taxeringsår då ny taxering senast skedde vid särskild fastighetstaxering. Dessa taxeringsenheter omfattas inte längre av allmän eller förenklad fastighetstaxering. Uppdateringen av fastighetstaxeringsregistret för dessa enheter ska i stället ske inom ramen för särskild fastighetstaxering (se avsnitt 3.2.1).

##### 5 §

Andra stycket ändras som en följd av att något värde inte längre ska fastställas för produktiv skogsmark. Någon ändring i sak är dock inte avsedd.

## 7 §

Paragrafens *andra stycke* tas bort då allmän fastighetstaxering inte längre ska genomföras för småhusenheter, lantbruksenheter, hyreshusenheter och ägarlägenhetsenheter. Uppdateringen av fastighetstaxeringsregistret för dessa enheter ska i stället ske inom ramen för särskild fastighetstaxering, se kommentaren till 16 kap. 2 §. *Första stycket* ändras i enlighet därmed.

## 7 a §

Paragrafens *andra stycke* tas bort då förenklad fastighetstaxering inte längre ska genomföras för småhusenheter, lantbruksenheter, hyreshusenheter och ägarlägenhetsenheter. *Första stycket* ändras i enlighet därmed.

## 2 kap.

## 2 §

Ordet familj i definitionen av småhus byts ut mot den mer neutrala termen hushåll. Någon förändring i sak är inte avsedd. Ett tillägg görs till definitionen av småhus med innebörden att om en sådan byggnad är inrättad till bostad åt ett hushåll kan även lokaler ingå om dessa inte överväger. Ändringen har kommenterats i avsnitt 3.2.2.

Två nya byggnadstyper införs, flerbostadshus och lokalhus, vilka ersätter byggnadstypen hyreshus. Flerbostadshus definieras som byggnad som är inrättad till bostad och som inte utgör småhus eller ägarlägenhet. Lokalhus definieras som byggnad som är inrättad som kontor, butik, hotell, restaurang och liknande.

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer och som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment ska inte längre tillhöra byggnadstypen småhus. De så kallade statarlängorna, som avsågs med särregleringen av dessa byggnader i definitionerna av småhus och hyreshus, kommer därmed att tillhöra byggnadstypen flerbostadshus. Styckena som särreglerat dessa byggnaders indelning tas därför bort.



## 3 §

Ett tillägg görs i *första stycket* där det framgår att småhus, ägarlägenhet och flerbostadshus alltid ska utgöra en byggnad. Dessa byggnadstyper omfattas inte av övervägandedelsprincipen, eftersom de direkt indelas efter hur de är inrättade oavsett hur byggnaden rent fysiskt är utformad. Ett flerbostadshus kan således bestå av två separata våningsplan med bostäder med ett mellanliggande våningsplan bestående av lokaler (se avsnitt 3.2.2). Övriga byggnadstyper, dvs. lokalhus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad och övrig byggnad, omfattas däremot av övervägandeprincipen och ska bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnaden till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnaden till övervägande del används på.

Ett tillägg görs i *andra stycket* så att även ägarlägenhet omfattas av bestämmelsen avseende indelning som specialbyggnad. Vidare ersätts byggnadstypen hyreshus med flerbostadshus och lokalhus.

## 4 §

Ett tillägg görs i *första stycket* där det framgår att indelningen av mark inte får påverkas av förekomsten av byggnad som utgör småhus och vars storlek inte uppgår till 15 kvadratmeter boarea, se även kommentaren till 6 kap. 2 §.

En följdändring görs av definitionen av tomtmark då byggnadstypen hyreshus ersätts av flerbostadshus och lokalhus, se även kommentaren till 2 kap. 2 §.

## 4 kap.

## 5 §

Två nya typer av taxeringsenheter införs i *första stycket*, flerbostadshusenhet och lokalhusenhet vilka ersätter hyreshusenhet. Taxeringsenhetstyperna motsvarar vad som tidigare utgjorde värderingsenhet för bostad respektive lokal inom hyreshusenheten. Ändringen har kommenterats i avsnitt 3.2.2. Paragrafen ändras även redaktionellt.

## 6 §

En följdändring görs med anledning av att två nya typer av taxeringsenheter införs, flerbostadshusenhet och lokalhusenhet. Se kommentaren till 4 kap. 5 §.

## 5 kap.

### 1 §

Paragrafen förtydligas genom ett tillägg att taxeringsvärde ska bestämmas för varje skatte- och avgiftspliktig taxeringsenhet som inte är uppräknad i undantagsbestämmelsen i 7 kap. 16 § första stycket 1. Se kommentaren till denna paragraf. Jfr även ändringen i 1 kap. 1 § första stycket.

### 7 §

*Andra stycket* ändras och *tredje stycket* upphävs eftersom värden inte längre ska bestämmas för småhusenhet, ägarlägenhetsenhet, flerbostadshusenhet samt lantbruksenhet. Delvärden ska däremot även fortsättningsvis fastställas för lokalhus-, industri- och elproduktionsenhet.

### 8 §

*Andra stycket* tas bort då delvärden inte längre ska bestämmas för lantbruksenheter.

## 6 kap.

### 1 §

Ett tillägg görs i *första stycket* med innebörden att förutom sådan egendom som ska värderas, ska även egendom som indelas för sig utgöra en värderingsenhet.

## 2 §

*Första stycket* ändras genom att småhus, ägarlägenheter och flerbostadshus alltid ska utgöra egna värderingsenheter. En ny storleksgräns införs för småhus vilka måste uppgå till minst 15 kvadratmeter för att utgöra en värderingsenhet. Detta för att undvika att friggebodar omfattas av värdering, se vidare avsnitt 3.2.3.1. Vad som avses med storlek framgår av 8 kap. 1 §. För ägarlägenhet och flerbostadshus finns ingen nedre gräns. Lokalhus med värde av minst 50 000 kr ska utgöra en värderingsenhet. Regeln om lägsta värde 50 000 kr tas således bort avseende småhus, ägarlägenhet och flerbostadshus.

Regeln om komplementhus i *andra stycket* tas bort eftersom värderingen slopas. Komplementhuset ska dock inte klassificeras för sig utan ingår i taxeringsenheten småhus enligt 2 kap. 2 §.

## 3 §

En ändring sker av *första stycket* med innebörden att flera flerbostadshus eller lokalhus för vilka har fastställts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorn eller den särskilda egenskapen ålder får sammanföras till en värderingsenhet avseende flerbostadshus eller lokalhus. Värderingsenheten får dock endast bestå av antingen flerbostadshus eller lokalhus.

## 4 §

Paragrafen ändras så att det tydliggörs att varje modern ekonomibyggnad ska utgöra en värderingsenhet. Skrivningen avseende annan ekonomibygnad av större värde tas bort. Andra ekonomibygnader ska alltid sammanföras till en värderingsenhet då inskränkningen ”i regel” tas bort. Sista meningen tas bort eftersom den saknar betydelse då ekonomibygnad inte längre ska vara föremål för värdering.

## 5 §

Bestämmelsen ändras genom att byggnadstypen småhus tas bort. Endast de särskilda egenskaperna storlek och ålder ska bestämmas för småhus (8 kap. 1 §). För vilket ändamål ett småhus är inrättat saknar betydelse. Den särskilda egenskapen byggnadskategori för ekonomibygnad bestäms med hänsyn till det ändamål värderings-

enheten till övervägande del är inrättad för (8 kap. 1 §). Det kan finnas behov att dela in byggnaden i två eller flera värderingsenheter om den är inrättad för väsentligt olika ändamål.

Då ekonomibyggnad är undantagen från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1 tas förutsättningen med underlättande av värderingen bort.

#### 7 §

I *tredje stycket* ersätts hyreshus med flerbostadshus och lokalhus. Vidare omfattas även tomt som är bebyggd med ägarlägenhet. Termen hyreshusen ersätts av begreppet byggnaderna vad avser indelningen i värderingsenheter.

I *fjärde stycket* ersätts begreppet hyreshus med flerbostadshus och lokalhus. Ett tillägg görs med innebörden att även ägarlägenhet ska omfattas.

#### 10 §

Paragrafen ändras genom att sista meningen tas bort eftersom ägoslaget åkermark inte fortsättningsvis ska vara föremål för värdering.

### 7 kap.

#### 3 §

*Första stycket* ändras vad gäller för vilka byggnader och ägoslag som taxeringsvärde ska bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Vid fastställande av riktvärdet ska vissa angivna värdefaktorer beaktas för varje värderingsenhet. Den nya hänvisningen avser lokalhus (9 kap.), industribyggnad och övrig byggnad (11 kap.), tomtmark till lokalhus, industribyggnad och övrig byggnad samt täktmark (12 kap.), och kraftverksbyggnad och tillhörande mark (15 kap.). Ändringen kommenteras i avsnitt 3.2.3.2.

*Tredje stycket* ändras genom att småhus, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment inte längre omfattas av *första punkten* avseende storlek, då värdefaktorer inte fortsättningsvis ska bestämmas för dessa värderingsenheter. Ett tillägg görs, genom vilket framgår att med tomtmark här endast avses tomtmark för lokalhus, industribyggnad och övrig byggnad. I *andra punkten* ersätts hyreshus med begreppet lokalhus. Värdefaktorer ska dock

inte fastställas för flerbostadshus då denna byggnad undantas från värdering. Detta gäller även ägarlägenhet, varför begreppet ägarlägenhet tas bort.

#### 4 a §

Bestämmelsen upphör att gälla eftersom riktvärden inte längre ska bestämmas för lantbruksenheter.

#### 6 §

*Första stycket* justeras genom att regleringen avseende produktiv skogsmark tas bort då detta ägoslag inte längre ska vara föremål för värdering och värdefaktorer därmed inte ska fastställas.

*Tredje stycket* justeras genom att regleringen avseende storlekskorrektion enligt 4 a § tas bort. Detta är en följdändring med anledning av att 4 a § upphävs.

#### 7 §

Tabeller för storlekskorrektion enligt 4 a § tas bort, då det inte längre är möjligt att göra den typen av korrigeringar, se 6 §. Kapitelhänvisningen ändras till att avse lokalhus (9 kap.), industribyggnad och övrig byggnad (11 kap.), tomtmark till lokalhus, industribyggnad och övrig byggnad samt täktmark (12 kap.), och kraftverksbyggnad och tillhörande mark (15 kap.).

#### 9 §

Paragrafen ändras genom att tomtmarksvärde, jordbruksvärde, skogsbruksvärde och skogsimpedimentsvärde tas bort, då dessa värden fortsättningsvis inte ska bestämmas.

#### 16 §

Paragrafens *första stycke* kompletteras med en ny *första punkt* med innebörden att något värde inte ska bestämmas för småhus, ägarlägenhet, flerbostadshus och tomtmark till sådana byggnader, ekonomibyggnader, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark samt skogligt impediment. Denna utvidgning av bestämmelsen är i enlighet med att bostäder och produktiv mark inom lantbruksenheter inte längre ska vara föremål för värdering.

Den nya undantagsbestämmelsen korresponderar med ändringarna i 1 kap. 1 § och 5 kap. 1 §, av vilka framgår att taxeringsvärden inte ska bestämmas för egendom som avses i bestämmelsen.

Paragrafen kompletteras med ett *andra stycke* vilket anger att för den egendom som avses i första stycket första punkten, ska särskilda egenskaper bestämmas, vilka regleras i 8 kap. Ändringen kommenteras i avsnitt 3.2.3.2.

## 8 kap.

Nuvarande 8 kap. upphör att gälla och ersätts med ett nytt kapitel vilket behandlar särskilda egenskaper för viss egendom, se avsnitt 3.2.3.2.

### 1 §

Paragrafen är ny och reglerar vilka särskilda egenskaper som ska bestämmas för värderingsenhet avseende byggnadstyperna småhus, ägarlägenhet, flerbostadshus och ekonomibyggnader.

För småhus, ägarlägenhet och flerbostadshus ska de särskilda egenskaperna storlek och ålder bestämmas. Storleken ska anges i hela kvadratmeter boarea (BOA) enligt svensk standard SS 021054:2009. Ålder ska anges till nybyggnadsåret.

För ekonomibyggnad ska de särskilda egenskaperna byggnadskategori och ålder bestämmas. Byggnadskategori bestäms med hänsyn till det ändamål värderingsenheten till övervägande del är inrättad för. I den nuvarande lydelsen i 10 kap. 3 § FTL avses med byggnadskategori det ändamål värderingsenheten *huvudsakligen* är inrättad för. För att övervägandeprincipen ska vara tillämplig ska bedömningen avseende byggnadskategori i stället göras utifrån det ändamål värderingsenheten *till övervägande del* är inrättad för.

### 2 §

Paragrafen är ny och reglerar vilka särskilda egenskaper som ska bestämmas för ägoslagen tomtmark till småhus, ägarlägenhet och flerbostadshus, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark samt skogligt impediment.

För värderingsenhet avseende tomtmark till småhus, ägarlägenhet och flerbostadshus ska den särskilda egenskapen storlek bestämmas. För tomtmark till småhus avses med storlek värderingsenhetens

tomtareal. De tidigare angivna värdefaktorer som nu utgår för tomtmark till småhus är således vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden, typ av bebyggelse och närhet till strand (12 kap. 3 §).

För värderingsenhet avseende tomtmark till ägarlägenhet och tomtmark till flerbostadshus avses med storlek värderingsenhetens byggrätt uttryckt i kvadratmeter bruttoarea (BTA) enligt svensk standard SS 021054:2009. Den tidigare värdefaktorn typ av bebyggelse utgår således (12 kap. 4 §).

För värderingsenhet avseende åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment ska den särskilda egenskapen storlek bestämmas. Med storlek avses här värderingsenhetens areal, vilken ska anges i hela hektar. För åkermark tas därmed de tidigare värdefaktorerna beskaffenhet och dränering bort (13 kap. 3 §) och för betesmark beskaffenhet (13 kap. 5 §). För produktiv skogsmark tas de tidigare värdefaktorerna bonitet, kostnad och virkesförråd bort (14 kap. 3 §).

## 9 kap.

Kapitelrubriken ändras genom att begreppet hyreshus ersätts av begreppet lokalhus och att begreppet ägarlägenhet utgår.

### 1 §

I *första stycket* ersätts begreppet hyreshus med lokalhus. *Andra stycket* avseende ägarlägenhet tas bort.

### 2 §

Paragrafen ändras genom att begreppet hyreshus ersätts med lokalhus.

### 3 §

Värdefaktorn lägenhetstyp tas bort eftersom ett lokalhus inte kan omfatta bostäder. Beträffande värdefaktorn hyra tas bruksvärdehyra för bostäder bort. Hyran ska därmed bestämmas endast med hänsyn till den genomsnittliga hyresnivån under det andra året före taxeringsåret.

**12 kap.**

Nuvarande 12 kap. upphör att gälla och ersätts med ett nytt kapitel avseende riktvärde för tomtmark till lokalhus, industribyggnad och övrig byggnad samt för täktmark.

**1 §**

Bestämmelsen motsvarar nuvarande 12 kap. 1 § andra–fjärde stycket. Begreppet hyreshus har ändrats till lokalhus.

**2 §**

Bestämmelsen motsvarar nuvarande 12 kap. 2 §.

**3 §**

Bestämmelsen motsvarar delvis nuvarande 12 kap. 4 § avseende värdefaktorn storlek. Värdefaktorn typ av bebyggelse ska inte längre bestämmas för tomtmark till lokalhus.

**4 §**

Bestämmelsen motsvarar nuvarande 12 kap. 5 §.

**5 §**

Bestämmelsen motsvarar nuvarande 12 kap. 8 §.

**6 §**

Bestämmelsen motsvarar nuvarande 12 kap. 9 §.

**15 kap.****8 §**

Ett tillägg görs i *andra stycket* där det framgår att bestämmelsen inte är tillämplig på de taxeringsenheter som är undantagna från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1. För sådana taxeringsenheter kan således inget värde av andels- eller ersättningskraft dras av. Ett värde som dras av från en taxeringsenhet för vilken taxe-



ringsvärde fastställs kan inte heller påföras en sådan taxeringsenhet som avses i 7 kap. 16 § första stycket 1.

### 9 §

Ett tillägg görs i *fyjärde stycket* där det framgår att bestämmelsen inte är tillämplig på de taxeringsenheter som är undantagna från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1. För sådana taxeringsenheter kan således inget värde av andels- eller ersättningskraft dras av. Ett värde som dras av från en taxeringsenhet för vilken taxeringsvärde fastställs kan inte heller påföras en sådan taxeringsenhet som avses i 7 kap. 16 § första stycket 1.

## 16 kap.

### 2 §

Undantaget i *tredje stycket* att ny taxering inte ska ske enbart på den grunden att mark som indelats som åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment bör indelas som något annat av dessa ägoslag tas bort då det inte längre kommer att finnas någon allmän eller förenklad fastighetstaxering som kan fånga upp denna typ av förändring. En förändring från ett av de angivna ägoslagen till ett annat bör därför utgöra grund för nytaxering.

### 2 a §

Bestämmelsen är ny och reglerar att ny taxering av de taxeringsenheter som är undantagna från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1 ska ske om storleken har ökat eller minskat genom beslut att anta, ändra eller upphäva detaljplan eller områdesbestämmelser, eller genom annat beslut av myndighet om beslutet innebär ändring i rätten att förfoga över eller i övrigt använda enheten. Bestämmelsen motsvarar delvis nuvarande 16 kap. 4 §.

### 3 §

Paragrafen innehåller särskilda bestämmelser för lokalhusenhet, industrienhet, elproduktionsenhet och specialenhet.

I *första stycket* utgår värderingsenhet med småhus och, i förekommande fall, därtill hörande tomtmark, då dessa värderingsenheter inte längre omfattas av de angivna grunderna för nytaxering.

*Tredje stycket* utgår, då grunden för nytaxering inte längre är tillämplig på produktiv skogsmark.

#### 4 §

*Första stycket första och andra punkterna* tas bort. Texten ändras redaktionellt genom att den återstående *tredje punkten* förs samman med den inledande texten i första stycket.

#### 8 a §

Bestämmelsen är ny och innehåller särskilda regler för småhusenhet, ägarlägenhetsenhet, flerbostadshusenhet och lantbruksenhet. Av bestämmelsen framgår att ny taxering av dessa enheter ska ske om storleken ändras för småhus respektive ägarlägenhet med minst 20 procent eller lägst tio kvadratmeter boarea, för flerbostadshus med minst 10 procent eller om byggnadskategorin ändras för ekonomibyggnad. Om förändringen medför en ökning eller minskning som understiger detta, ska ny taxering endast ske efter framställning av taxeringsenhetens ägare.

Det är således möjligt för fastighetsägaren att till Skatteverket anmäla och få registrerat mindre förändringar som inte kräver bygglov. För det fall fastighetsägaren kommer in med uppgifter vilka understiger de arealer som anges i bestämmelsen är det möjligt för Skatteverket att ta emot och registrera dessa uppgifter. Det finns dock ingen skyldighet för Skatteverket att lägga resurser på att fånga upp dessa mindre förändringar.

#### 9 §

Hänvisningen ändras till att omfatta 2–8 a §§ till följd av den nya bestämmelsen 8 a §.

### 18 kap.

#### 4 §

Kapitelhänvisningen i *andra stycket* ändras till att avse lokalhus (9 kap.), industribyggnad och övrig byggnad (11 kap.), tomtmark till lokalhus, industribyggnad och övrig byggnad samt täktmark (12 kap.), och kraftverksbyggnad och tillhörande mark (15 kap.).

Regleringen i *femte stycket* avseende grunden för förslaget till skogsbruksvärde tas bort eftersom produktiv skogsmark inte längre kommer att värderas (se avsnitt 3.2.1).

#### 7 §

Bestämmelsen upphör att gälla då något värde inte längre ska bestämmas för produktiv skogsmark (se avsnitt 3.2.1).

### 19 kap.

#### 1 §

Bestämmelsen i *andra stycket* utgår. Då bostäder inte längre ska omfattas av allmän eller förenklad fastighetstaxering (se avsnitt 3.2.1), finns det inte längre behov av Skatteverkets föreskrifter på detta område. Skatteverket ska däremot fortsatt lämna förslag till föreskrifter enligt 7 kap. 7 § beträffande de byggnadstyper och ägoslag som fortfarande omfattas av den bestämmelsen. Bestämmelsen reglerar indelningen i värdeområden liksom vad som ska omfattas av riktvärdekartorna.

#### 3 §

*Första punkten* i *första stycket* utgår. Då Lantmäteriet och Skatteverket inte ska upprätta förslag till riktvärdetabeller för småhus som inte ingår i lantbruksenhet eller riktvärdekartor för tomtmark som inte ingår i lantbruksenhet finns det inte längre behov av denna bestämmelse.

Förslag till riktvärdekartor behöver därmed endast upprättas för tomtmark till lokalhus, industribyggnad och övrig byggnad inom ett län. Det nya första stycket ändras i enlighet härmed.

*Andra stycket* ändras genom att sista meningen avseende prövning av förslag till riktvärdekartor för tomtmark och riktvärdetabeller för småhus enligt första stycket utgår.

Övriga ändringar i paragrafen är redaktionella.

#### 5 §

*Första stycket* ändras så att endast förslag till riktvärdekartor för tomtmark till lokalhus, industribyggnad och övrig byggnad omfattas av bestämmelsen. Se vidare kommentaren till 3 §.

## 8 §

*Första stycket* utgår då småhusenheter inte längre omfattas av allmän fastighetstaxering.

I *andra stycket* ersätts begreppet hyreshusenhet av lokalhusenhet. Lantbruksenhet utgår då den, liksom småhusenhet, inte omfattas av allmän fastighetsvärdering.

## 20 kap.

## 2 §

Bestämmelsen i *andra stycket* utvidgas i så att Skatteverket har möjlighet att besluta om skönstaxering även i de fall särskilda egenskaper inte kan bestämmas tillförlitligt på grund av brister i eller bristfälligt underlag för deklarationen.

*Tredje stycket* utgår angående uppgift om antal bostadslägenheter. Denna uppgift ska inte längre samlas in.

## 4 §

Paragrafen kompletteras i *första stycket tredje punkten* med ett förtydligande att skyldigheten för Skatteverket att redovisa taxeringsvärde och däri ingående delvärde endast avser enheter som inte är undantagna från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1.

Bestämmelsen kompletteras vidare i *fjärde punkten* med att inte bara storleken av värdefaktorer utan även storleken av särskilda egenskaper ska redovisas.

## 5 §

Bestämmelsen avseende åkermark i *andra stycket* utgår då den inte längre är tillämplig. Övriga ändringar i paragrafen är redaktionella.

## 21 kap.

## 10 §

*Första stycket* ändras genom att hyreshus-, industri- elproduktions- och specialenheter tas bort. Då bostäder inte längre ska omfattas av allmän fastighetstaxering finns det inte längre behov av att specificera de nu borttagna enheterna.

## 22 kap.

### 5 §

Då lantbruksenheter inte längre ska värderas (se avsnitt 3.2.1), finns det inte längre behov av att förordna personer till ledamöter i kammarrätterna med kunskap beträffande värdering av produktiv skogsmark och växande skog, och inte heller värdering av lantbruksenheten i övrigt. *Första stycket* justeras därför till att i stället avse värdering av annan taxeringsenhet som inte är undantagen från värdering enligt 7 kap. 16 §.

## Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Lagen träder i kraft den 1 januari 2014 och tillämpas första gången vid fastighetstaxering år 2015. Se vidare avsnitt 8.1.2.

### 8.1.2 Förslaget till lag med särskilda bestämmelser om fastighetstaxering år 2015

Innebörden av lagen är att vid den särskilda fastighetstaxeringen år 2015 ska ny taxering ske av varje småhusenhet, lantbruksenhet, ägarlägenhetsenhet, flerbostadshusenhet och lokalhusenhet. Det innebär att ny taxering ska ske även i de fall då detta inte annars följer av reglerna i 16 kap. fastighetstaxeringslagen (1979:1152). I fråga om flerbostadshusenhet och lokalhusenhet innebär nytaxeringen bland annat indelning av befintliga hyreshusenheter i sådana enheter.

Den som vid ingången av år 2015 var ägare till en fastighet som berörs av lagen är skyldig att utan föreläggande lämna särskild fastighetsdeklaration senast den 15 februari 2015.

Vidare anges att bestämmelserna om förslag till fastighetstaxering i 18 kap. 1, 4 och 9 §§ FTL gäller i tillämpliga delar. Det innebär att fastighetsägaren inte är skyldig att lämna en särskild fastighetsdeklaration om vederbörande fått ett förslag till fastighetstaxering (18 kap. 1 § FTL). Förslaget ska dock enligt förevarande lag ha erhållits senast den 30 januari 2015. Av 18 kap. 4 § FTL framgår att förslag till fastighetstaxering ska grundas på av Skatteverket kända uppgifter och innehålla uppgifter som är nödvändiga för fastighetstaxeringen. 18 kap. 9 § reglerar lämnandet av påpekanden med anledning av förslag till fastighetstaxering. Påpekanden ska dock enligt

förevarande lag lämnas senast den vid den tidpunkt som enligt lagen gäller för lämnande av särskild fastighetsdeklaration utan föreläggande, dvs. den 15 februari 2015.

Enligt 26 kap. 4 § FTL ska förseningsavgift påföras en deklARATIONSSKYLDIG som förelagts att lämna särskild fastighetsdeklaration men inte har kommit in med deklARATIONEN inom föreskriven tid eller endast har lämnat en deklARATION med så bristfälligt innehåll att den uppenbarligen inte är ägnad att ligga till grund för taxering. Bestämmelserna i 26 kap. 4 § FTL utsträcks till att omfatta även deklARATIONSSKYLDIG som enligt förevarande lag är skyldig att lämna särskild fastighetsdeklaration utan föreläggande.

Av 28 kap. 1 § FTL jämförd med 20 kap. 2 § samma lag följer att Skatteverket har möjlighet att besluta om skönstaxering avseende berörda fastigheter.

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

#### **1 §**

Paragrafen ändras genom att begreppet hyreshusenhet byts ut mot begreppen flerbostadshusenhet och lokalhusenhet i enlighet med ändringen i FTL.

#### **2 §**

Eftersom det inte längre bara är taxeringsvärde som ligger till grund för fastighetsskatten utan också tomtarealen och byggrätten görs ett tillägg om övriga faktorer som har betydelse för taxeringen.

#### **3 §**

För a) och b) delas kommunerna in i tre grupper beroende på befolkningstäthet. I gruppen storstadskommuner finns Stockholm, Göteborg och Malmö med kommunerna i angränsande, näringspolitiskt sammanhängande regioner. I gruppen mellankommuner finns de kommuner i övrigt som har mer än 27 000 invånare inom 30 km radie från kommuncentrum i den folkrikaste församlingen i kommunen. I gruppen glesbygdskommuner återfinns övriga kommuner med mindre befolkningstäthet än så. En komplett uppräknings över vilken grupp varje kommun tillhör finns i bilaga till lagen.

Fastighetsskatten bestäms i kronor per kvadratmeter tomtareal beroende av i vilken kommungrupp fastigheten befinner sig. För beräkningar och förklaringar av beloppen, se avsnitt 3.3.9. Beloppen är olika för tomtmark till småhus och tomtmark till flerbostadshus eller ägarlägenheter.

För att erhålla uppgift om byggrätten när det gäller obebyggd tomtmark för flerbostadshus och ägarlägenheter kan schablonen 1,25 x boarean tillämpas, se närmare avsnitt 3.3.7.

*Tredje stycket* om fastighets andelar i vissa samfälligheter tas bort. Dessa ska inte längre räknas in i underlaget för beräkningen av fastighetsskatt.

*Fjärde stycket* om skatt och avgift för skilda delar av fastigheten tas bort. Om fastighetsskatt och fastighetsavgift ska beräknas för skilda delar av fastigheten ska underlaget för beräkningen fortfarande utgöras av respektive fastighetsdel. Fastighetsavgift ska därmed inte längre avgöras av taxeringsvärde utan av kvadratmeteryta.

Beloppen är bestämda till 2014 års nivå och indexeras därefter årligen så att de följer inkomstbasbeloppets förändring. Kvadratmeterbeloppen avrundas efter indexeringen till hela tiotal öre och takbeloppen till hela kronor enligt matematisk avrundning Svensk Standard SS 01 41 41 Regel A.

#### 4 §

Hyreshusenhet byts ut mot begreppen flerbostadshusenhet och lokalthusenhet i enlighet med ändringen i FTL.

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

#### 1 §

Hyreshusenhet byts ut mot begreppet flerbostadshusenhet i enlighet med ändringen i FTL.

#### 3 §

Kommunerna delas in i tre grupper beroende på befolkningstäthet. I gruppen storstadskommuner finns Stockholm, Göteborg och Malmö med kommunerna i angränsande, näringspolitiskt sammanhängande regioner. I gruppen mellankommuner finns de kommuner

i övrigt som har mer än 27 000 invånare inom 30 km radie från kommuncentrum i den folkrikaste församlingen i kommunen. I gruppen glesbygdskommuner återfinns övriga kommuner med mindre befolkningstäthet än så. En komplett uppräkningslista över vilken grupp varje kommun tillhör finns i bilaga till lagen.

Fastighetsavgiften bestäms i kronor per kvadratmeter boarea respektive tomtareal beroende av i vilken kommungrupp fastigheten befinner sig. För beräkningar och förklaringar av beloppen, se avsnitt 3.3.9. Beloppen är olika för småhus, tomtmark, flerbostadshus och ägarlägenheter. De varierar dessutom beroende på kommungruppstillhörighet.

Beloppen är bestämda till 2014 års nivå och indexeras därefter årligen så att de följer inkomstbasbeloppets förändring. Kvadratmeterbeloppen avrundas efter indexeringen till hela tiotal öre och takbeloppen till hela kronor enligt matematisk avrundning Svensk Standard SS 01 41 41 Regel A.

## 6 §

Första stycket förenklas betydligt. Bostadsbyggnads (flerbostadshus, ägarlägenheter eller småhus) värdeår får ingen betydelse och kan inte heller medföra att ett värdeår åsätts som är att jämföra med ett nybyggnadsår, varför regeln i den delen blir överflödig. Samtidigt förtydligas att regeln inte omfattar mark till byggnad på ofri grund.

### **8.1.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1979:417) om utdebitering och utbetalning av skatt vid ändring i rikets indelning i kommuner och landsting**

#### 2 a §

Av paragrafen framgår att efter en ändring av kommunindelning ska beräkning av utbetalning av fastighetsavgiftsmedel enligt 4 § andra stycket lagen (1965:269) med särskilda bestämmelser om kommuns och annan menighets utdebitering av skatt, m.m. ske med beaktande av den förändring av de sammanlagda fastighetsavgifterna året före det avgiftsår då indelningsändringen träder i kraft. Härvid används de sammanlagda fastighetsavgifterna enligt Skatteverkets beslut om slutlig skatt enligt 56 kap. 2 § skatteförfarandelagen



(2011:1244) året före det avgiftsår då indelningsändringen träder i kraft. Paragrafen är i huvudsak utformad med 2 § som förebild.

### 8.1.6 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 flerbostadshusenhet och lokalhusenhet. Hänvisningar görs till 2 kap. 15 §, där dessa enheter definieras.

##### 8 §

Ändringen är en anpassning till att ordet familjer i definitionen av småhus i 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen byts ut mot hushåll. Det innebär inte någon ändring i sak.

##### 9 §

*Andra stycket* stryks eftersom de småhus som avses, så kallade startarlängor, genom en ändring i 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) inte längre ska indelas som småhus utan som hyreshus. Eftersom hyreshus aldrig kan utgöra privatbostad blir regeln överflödig.

Ändringen i *tredje stycket*, som blir det nya andra stycket, innebär att den s.k. slottsregelns krav på storleken av ett småhus ändras till ett krav på minst 380 kvadratmeter boarea. Förslaget har kommenterats i avsnitt 3.6.2.13.

##### 15 §

Ändringarna i *första stycket* föranleds av att taxeringsenhetstypen hyreshusenhet ersätts av de nya taxeringsenhetstyperna flerbostadshusenhet och lokalhusenhet. Flerbostadshusenhet och lokalhusenhet läggs till i uppräknningen av enheter med vilka avses enheter av de slag som avses i FTL. Definitionen av hyreshusenhet kopplas till 4 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen i dess lydelse före den 1 januari 2014, där det anges vad som är en hyreshusenhet.

**19 kap.**

## 3 §

Paragrafen anpassas till slopandet av taxeringen av vissa fastigheter genom att taxeringsvärde byts ut mot marknadsvärde.

## 11 §

*Första stycket* anpassas till slopandet av taxeringen av vissa fastigheter genom att taxeringsvärde byts ut mot marknadsvärde.

I *andra stycket* görs ett tillägg av innebörden att före den beräkning som ska ske enligt första stycket ska industritillbehör räknas bort inte bara från ersättningen utan även från marknadsvärdet. Ändringen har kommenterats i avsnitt 3.6.2.13.

## 12 §

*Andra stycket* anpassas till slopandet av taxeringen av vissa fastigheter genom att taxeringsvärde byts ut mot marknadsvärde.

## 21 §

Paragrafen behandlar gränsdragningen mellan byggnad och byggnadsinventarier i fråga om konstruktioner. Paragrafen justeras till följd av den slopade fastighetstaxeringen för vissa byggnader för att undvika en ändring av omfattningen av vilka konstruktioner som kan hänföras till byggnadsinventarier.

**21 kap.**

## 12 §

Paragrafen anpassas till slopandet av taxeringen av vissa fastigheter genom att taxeringsvärde byts ut mot marknadsvärde.

**45 kap.**

## 4 §

Enligt *första stycket* får under vissa förutsättningar gemensam vinstberäkning ske för två eller flera fastigheter eller fastighetsdelar som vid avyttring är taxerade var för sig men tidigare under ägarens innehav har ingått i samma taxeringsenhet. Om en taxeringsenhet endast delvis har ingått i den tidigare taxeringsenheten gäller detta endast om mer än 50 procent av enhetens värde vid avyttringen avser den del som har ingått i den tidigare taxeringsenheten. Ändringen innebär en anpassning till slopandet av taxeringen av vissa fastigheter genom att relateringen till ett värde ändras från taxeringsvärde till marknadsvärde.

Av *andra stycket*, som är nytt, framgår att gemensam vinstberäkning får ske för en flerbostadshusenhet och en lokalhusenhet som helt eller delvis omfattar samma registerfastighet, om den skattskyldige begär det. Av 45 kap. 23 § framgår att bestämmelsen är tillämplig även vid delavyttring av en taxeringsenhet

## 21 §

Paragrafen reglerar när omkostnadsbeloppet vid delavyttring schablonmässigt får beräknas till en krona per kvadratmeter. Ändringen innebär en anpassning till slopandet av taxeringen av vissa fastigheter genom att taxeringsvärde byts ut mot värde. Procentsatsen anpassas därefter till sju och en halv procent.

**47 kap.**

## 5 §

Paragrafen reglerar vad som kan utgöra en ersättningsbostad. *Tredje punkten* ändras som en konsekvens av att så kallade statarlängor inte längre ska utgöra småhus enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

### **Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser**

I *första punkten* anges att lagen träder i kraft den 1 januari 2014 och tillämpas första gången på beskattningsår som börjar den 1 januari 2015.

Av *andra punkten* framgår att 21 kap. 12 § tillämpas i sin äldre lydelse på fastigheter som förvärvats före den 1 januari 2015.

#### **8.1.7 Förslaget till lag om ändring i lagen (2008:826) om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift**

##### *4 §*

Paragrafen reglerar för vilka fastigheter som den kommunala fastighetsavgiften kan reduceras enligt lagen. *Första stycket* ändras som en konsekvens av att så kallade statarlängor inte längre ska utgöra småhus enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

#### **8.1.8 Förslaget till lag om utbetalning till kommuner av fastighetsavgiftsmedel 2015–2017**

##### *1 §*

Den föreslagna lagen reglerar utbetalningen till kommuner av fastighetsmedel 2015–2017. Förslaget behandlas i avsnitt 3.3.10. De sammanlagda beräknade intäkterna i riket från den kommunala fastighetsavgiften för 2015 utbetalas till respektive kommun med ett enhetligt belopp per invånare året före beskattningsåret.

##### *2 §*

Fastighetsavgiftsmedlen utbetalas av Skatteverket på sätt som närmare föreskrivs i 4 § fjärde stycket lagen med särskilda bestämmelser om kommuns och annan menighets utdebitering av skatt, m.m. Det belopp som utbetalas till en kommun i fastighetsavgiftsmedel 2015 utbetalas också under 2016 och 2017.

### **8.1.9 Förslaget till lag om ändring i lagen (1933:269) om ägofred**

#### **4 kap.**

##### **38 §**

Ett tillägg görs med innebörden att saknas taxeringsvärde för fastigheten ska 75 procent av marknadsvärdet användas. Med marknadsvärde avses detsamma som i 5 kap. 3 § FTL. Marknadsvärdet kan t.ex. utgöras av ett särskilt uppskattningsvärde eller annars beräknas med hjälp av normeringstal. Det kan också framgå av ett värderingsintyg. Se vidare avsnitt 3.6.2.

Övriga ändringar i paragrafen är redaktionella.

### **8.1.10 Förslaget till lag om ändring i lagen (1933:359) angående vad med fastighets taxeringsvärde i vissa fall skall förstås**

Ett tillägg görs till lagen med innebörden att ifråga om särskilt uppskattningsvärde som fastställts med tillämpning av sådana normeringstal som anges i 2 a § lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet används 75 procent av uppskattningsvärdet.

Övriga ändringar i lagen är redaktionella. Vidare moderniseras lagens namn.

### **8.1.11 Förslaget till lag om ändring i föräldrabalken**

#### **13 kap.**

##### **5 §**

Ett tillägg görs i *andra stycket* att avseende fastigheter där taxeringsvärde saknas ska i stället 75 procent av marknadsvärdet användas.

Med marknadsvärde avses detsamma som i 5 kap. 3 § FTL. Marknadsvärdet kan t.ex. utgöras av ett särskilt uppskattningsvärde eller annars beräknas med hjälp av normeringstal. Det kan också framgå av ett värderingsintyg. Se vidare avsnitt 3.6.2.

**14 kap.**

## 5 §

En ändring motsvarande den i 13 kap. 5 § görs i *andra stycket*.

**8.1.12 Förslaget till lag om ändring i jordabalken****6 kap.**

## 10 §

Ett tillägg görs med innebörden att för det fall någon av fastigheterna har undantagits från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1 fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska som fastighetens värde gälla 75 procent av fastighetens särskilda uppskattningsvärde enligt lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet eller, om uppskattningsvärde saknas, 75 procent av ett marknadsvärde beräknat med tillämpning av sådana normeringstal som anges i 2 a § sistnämnda lag.

**7 kap.**

## 16 §

Begreppet hyreshusenhet ersätts i paragrafen av begreppet flerbostadshusenhet.

Kravet på vad som utgör flerbostadshusenhet är uppfyllt för en fastighet där bostadsdelen är taxerad som flerbostadshusenhet.

**20 kap.**

## 10 §

Paragrafen omformuleras så att det framgår att sökanden ska ge in den skriftliga utredning om äganderätten som finns tillgänglig. Finns det ett eller flera beslut om fastighetstaxering under de tio åren närmast före ansökan ska intyg om vad dessa beslut utvisar om äganderätten ges in.

### 8.1.13 Förslaget till lag om ändring i lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet

#### 1 §

Lagen utvidgas till att även omfatta särskilt uppskattningsvärde på fastighet som undantagits från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1 fastighetstaxeringslagen (1979:1152), dvs. småhus, ägarlägenhet, flerbostadshus och tomtmark till sådana byggnader, ekonomibyggnader, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark samt skogligt impediment.

#### 2 §

Vid fastställande av särskilt uppskattningsvärde tillämpas i dag de grunder som enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152) gäller för fastställande av taxeringsvärde. Paragrafen utvidgas till att även omfatta tillämpningen av de normeringstal som anges i 2 a § vid fastställande av särskilt uppskattningsvärde.

#### 2 a §

En ny paragraf förs in i lagen i vilken det fastställs att med normeringstal avses schabloniserade värden att användas för att beräkna marknadsvärdet för fastigheter. Normeringstalen ska fastställas av Lantmäteriet för sådan egendom som undantas från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1 fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Normeringstalen är områdesspecifika och inte fastighetsspecifika och kan utgöras av t.ex. kvadratmetervärden för bostäder, hektarvärden för produktiv mark eller genomsnittshyror för flerbostadshus. Vid behov kan värdet fördelas mellan mark och byggnad genom tillämpning av s.k. tomtvärdetabeller. Denna fördelning mellan mark och byggnad kan sedan t.ex. användas för att fördela avskrivningsunderlag mellan mark och byggnad enligt 19 kap. 11 § IL. Värdet skulle även med ledning av normeringstalen kunna räknas fram för de fastigheter där ett värde efterfrågas inom ramen för lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet.

Syftet är att normeringstalen ska finnas fritt tillgängliga hos Lantmäteriet för såväl privatpersoner som myndigheter. Det finns således möjlighet för alla intressenter att baserat på normeringstalen genomföra beräkningar avseende en fastighets värde. Se avsnitt 3.4.3.1 och 3.4.3.4.

## 3 §

Lagen utvidgas på så sätt att behörig att ansöka om fastställande av särskilt uppskattningsvärde är inte bara den som är ägare av fastigheten utan även myndigheter. Med myndighet avses såväl statliga som landstingskommunala och kommunala myndigheter.

Utöver att användas för beräkning av uppskattningsvärde kan normeringstalen användas av enskilda och myndigheter som vill göra egna beräkningar avseende värdet på fastigheter. En myndighet som känner behov av det har dock möjlighet att formellt ansöka om ett uppskattningsvärde vilket fastställs av Skatteverket.

Övriga ändringar i paragrafen är redaktionella, bl.a. har ägarlokutionen i *första stycket* kortats ner.

## 5 §

Paragrafen reglerar att Skatteverkets upprättade förslag till särskilt uppskattningsvärde ska översändas till sökanden för yttrande inom viss tid. Om sökanden är en myndighet enligt 3 § andra stycket, ska även ägaren till fastigheten ges möjlighet att yttra sig över förslaget.

I de fall myndigheter använder normeringstalen för egna beräkningar, t.ex. i samband med fastställande av stämpelskatt, behöver emellertid inte fastighetsägaren yttra sig över dessa inom ramen för lagen om uppskattningsvärde. I ärenden som avser myndighetsutövning gäller dock enligt 17 § förvaltningslagen (1986:223) allmänt en skyldighet att (med vissa undantag) kommunicera uppgifter som tillförts ärendet av annan än den enskilde.

#### 8.1.14 Förslaget till lag om ändring i lagen (1975:417) om sambruksföreningar

## 15 §

*Tredje punkten* kompletteras med en skrivning att om inte taxeringsvärde är fastställt för fastigheten tillämpas i stället ett värde motsvarande 75 procent av marknadsvärdet.

Med marknadsvärde avses detsamma som i 5 kap. 3 § FTL. Marknadsvärdet kan t.ex. utgöras av ett särskilt uppskattningsvärde eller annars beräknas med hjälp av normeringstal. Det kan också framgå av ett värderingsintyg. Se vidare avsnitt 3.6.2.



### 8.1.15 Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken

#### 12 kap.

##### 3 §

Ett tillägg görs i *andra stycket* att för det fall någon av fastigheterna har undantagits från värdering enligt 7 kap. 16 § första stycket 1 fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska som fastighetens värde gälla 75 procent av fastighetens särskilda uppskattningsvärde enligt lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet eller, om uppskattningsvärde saknas, 75 procent av ett marknadsvärde beräknat med tillämpning av sådana normeringstal som anges i 2 a § sistnämnda lag.

### 8.1.16 Förslaget till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt

#### 1 §

Begreppet hyreshusenhet ersätts med begreppen flerbostadshusenhet och lokalhusenhet.

Kravet på flerbostadshusenhet respektive lokalhusenhet är uppfyllt för en fastighet där bostadsdelen är taxerad som flerbostadshusenhet och lokaldelen som lokalhusenhet.

### 8.1.17 Förslaget till lag om ändring i lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter

#### 9 §

Lagen kompletteras med en hänvisning till att beräkning av marknadsvärde för den försålda egendomen ska ske med ledning av de av Lantmäteriet framtagna normeringstalen.

**8.1.18 Förslaget till lag om ändring i lagen (1985:658)  
om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället**

2 §

Paragrafen ändras genom att kravet på att bostadshuset har åsatts taxeringsvärde tas bort. Likhet uppnås därmed vad gäller besittningsskyddet i 10 kap. 4 § jordabalken.

**8.1.19 Förslaget till lag om ändring i lagen (1998:527)  
om det statliga personadressregistret**

4 §

*Första stycket* ändras genom att möjligheten att ange uppgift om taxeringsvärde för småhusenhet tas bort.

**8.1.20 Förslaget till lag om ändring i lagen (2009:1053)  
om förmögenhet vid beräkning av vissa förmåner**

7 §

*Första stycket* ändras genom att begreppet taxeringsvärde ersätts med 75 procent av marknadsvärdet i likhet med vad som i dag gäller för en privatbostadsfastighet utomlands. Eftersom någon skillnad därmed inte längre görs mellan privatbostadsfastigheter i Sverige och privatbostadsfastigheter utomlands tas *andra stycket* bort.

## 8.2 Författningskommentar Förenkling

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

#### 2 kap.

#### 2 §

Ordet familj i definitionen av småhus byts ut mot den mer neutrala termen hushåll. Någon förändring i sak är inte avsedd.

Komplementhus till småhus utökas till att även innefatta bl.a. överloppsbyggnad, mindre stallbyggnad eller växthus som inte används i yrkesmässig näringsverksamhet utan för fastighetsägarens sport- eller hobbyintresse. Överloppsbyggnad räknades tidigare som ekonomibygnad men hör efter ändringen av definitionen av ekonomibygnad i stället till småhus.

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer och som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment ska inte längre tillhöra byggnadstypen småhus. De så kallade statarlängorna, som avsågs med särregleringen av dessa byggnader i definitionerna av småhus och hyreshus, ska tillhöra byggnadstypen hyreshus. Styckena som särreglerat dessa byggnaders indelning tas därför bort.

När det gäller den ändrade definitionen av ekonomibygnad avses med näringsverksamhet det samma som enligt 13 kap. 1 § inkomstskattelagen (1999:1229). Med näringsverksamhet avses därmed förvärvsverksamhet som bedrivs yrkesmässigt och självständigt.

Vidare ändras definitionen av specialbyggnadskategorin vårdbyggnad på så sätt att begreppet åldringsvård utgår och att all användning för särskilda boendeformer för äldre människor enligt 5 kap. 5 § andra stycket socialtjänstlagen (2001:453) utgör grund för indelning av en byggnad som vårdbyggnad.

#### 4 §

Ändringen innebär en anpassning till att gränsen för vad som utgör en värderingsenhet för byggnad höjs till 100 000 kr. Se även kommentarerna till 6 kap. 2 § och 7 kap. 16 §.

**5 kap.**

## 4 §

Begreppet nivåår byts ut och ersätts med nivåtidpunkt. Ändringen innebär att skillnaden mellan nivåtidpunkten och beskaffenhets-tidpunkten blir nio månader mot tidigare 18 månader. Att utgå från en nivåtidpunkt innebär även att i stället för att ange det genomsnittliga prisläget under nivååret, nivån avser prisläget vid en exakt tidpunkt. I praktiken innebär detta dock ingen skillnad, annat än framflyttningen nio månader, eftersom Skatteverket redan i dag beräknar prisläget den 30 juni under nivååret, dvs. en exakt tidpunkt. Ändringen har kommenterats i avsnitt 4.3.

**6 kap.**

## 2 §

Gränsen för vad som utgör en värderingsenhet för byggnad höjs till 100 000 kr.

## 3 §

Ändringen innebär att bostäder, studentrum i korridor och lokaler utgör skilda värderingsenheter. Ändringen är en följd av införandet av studentrum i korridor som en ny lägenhetstyp, se även kommentaren till 9 kap. 3 §.

**7 kap.**

## 3 §

Virkesförråd för löv- och barrträd läggs till som en *ny sjätte punkt i första styckets* uppräkningslista av värdefaktorer som inte ska delas in i klasser, jfr 14 kap. 3 §.

## 16 §

Gränsen för när byggnader ska åsättas värde höjs till 100 000 kr, se även kommentaren till 6 kap. 2 §.

**8 kap.**

## 3 §

Ändringarna av definitionerna av värdefaktorerna storlek och värdeordning är redaktionella. Värdefaktorn ålder ska enbart bestämmas med utgångspunkt i nybyggnadsåret och inte jämkas om huset varit föremål för om- eller tillbyggnad. Bestämmelsen avseende regler om tabellkonstruktionen tas bort från paragrafen eftersom den ger låsningseffekter i värderingen där ortsprismaterialet i stället borde vara vägledande.

Angivelsen av minsta antal standardklasser för ett nybyggt hus tas bort. Styrande för hur många klasser som ska finnas bör vara det ortsprismaterial som ligger till grund för värderingen.

Ändringen av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden innebär att det beträffande småhus som ligger på värderingsenhet för tomtmark som inte utgör självständig fastighet inte längre ska tas hänsyn till om tomtmarken kan bilda en egen fastighet. Se även 12 kap. 3 § och kommentaren till den paragrafen.

## 4 §

Möjligheten till jämkningen av standardpoäng tas bort. Eventuella justeringar får i stället ske under säregna förhållanden. Justeringen måste då uppgå till minst 25 000 kr eller tre procent av det totala riktvärdet – se 7 kap. 5 §.

**9 kap.**

## 3 §

Studentrum i korridor ska utgöra en egen lägenhetstyp, se vidare avsnitt 6.3.

Genomsnittlig bruksvärdeshyra i värdeområdet ska gälla för värdefaktorn hyra för bostäder. Samtidigt införs en säkerhetsventil där större avvikelser från genomsnittlig bruksvärdeshyra ger möjlighet för fastighetsägaren att i stället använda faktisk hyra. Avvikelsen ska vara 15 procent för att faktisk bruksvärdeshyra ska få användas.

**10 kap.**

## 2 §

Förändringen i paragrafen är en förenkling av kriterierna för riktvärde för en värderingsenhet avseende djurstall för nötkreatur.

Specificeringen av normstall; att de byggda under åren 1990–1999, är av normal beskaffenhet och har en storlek av 701–800 kvadratmeter, flyttas till FTF.

**12 kap.**

## 1 §

Möjligheten att uttrycka riktvärdet som värdet av en kvadratmeter tomtmark stryks eftersom den inte används i praktiken.

## 2 §

Ändringen innebär att värdet av tomtanläggningar inte ska beaktas vid bestämmande av riktvärde för tomtmark för småhus.

## 3 §

Ändringen av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden innebär att det beträffande småhus som ligger på värderingsenhet för tomtmark som inte utgör självständig fastighet inte längre ska tas hänsyn till om tomtmarken kan bilda en egen fastighet. Detta innebär en sänkning av värdet för de värderingsenheter som tillhör klass två, mark som kan bilda egen fastighet – jfr 8 kap. 3 §.

**13 kap.**

## 3 §

Värdefaktorn beskaffenhet görs mindre detaljerad när det gäller riktvärden för åkermark.

**14 kap.**

## 3 §

Virkesförråd för löv- och barrträd ska inte längre delas upp i klasser, se kommentar till 7 kap. 3 §.

**16 kap.**

## 3 §

Paragrafen innehåller beloppsgränserna för när ny taxering ska ske för en taxeringsenhet vid särskild fastighetstaxering. Beloppsgränsen för när ny taxering ska ske ändras till minst en tredjedel, dock minst 250 000 kr vid höjning och minst en femtedel, dock minst 50 000 kr vid sänkning av taxeringsvärdet. För industri-, täkt- och elproduktionsenhet räcker det fortfarande att höjningen är en femtedel. Beloppsgränsen för ny taxering vid nedlagda kostnader på taxeringsenheten höjs till två miljoner kr.

I *andra stycket* görs ett tillägg av innebörden att ny taxering alltid ska ske när en byggnad som taxerats som under uppförande har färdigställts.

## 4 §

*Första stycket tredje punkten* slopas eftersom ett erläggande av de där uppräknade kostnaderna sällan kan medföra en mer betydande höjning av taxeringsvärdet. Bestämmelsen har hittills aldrig kommit till användning.

De uppdaterade beloppsgränserna om 250 000 vid höjning respektive 50 000 kr vid sänkning av taxeringsvärdet (se 3 §) gäller även vid ny taxering p.g.a. myndighetsbestämmelser som påverkar rätten att förfoga över enheten.

Vid minskning av taxeringsvärdet med mindre än 100 000 kr ska ny taxering ske endast efter framställning av taxeringsenhetens ägare.

## 4 a §

Beloppsgränsen för ny taxering p.g.a. påverkan på den fysiska miljön höjs till 50 000 kr.

## 8 §

Beloppen ändras i enlighet med ändringarna i 16 kap. 4 §.

## 17 kap.

## 2 §

Med anledning av skattenämndernas avskaffande stryks andra stycket.

## 7 §

Ändringen innebär att det införs nya hänvisningar till bestämmelser i skatteförfarandelagen (2011:1244) om omprövning och överklaganden av beslut om ersättning för kostnader för ombud, biträde eller utredning.

## 18 kap.

## 1 §

Ändringen av *första stycket* är en anpassning till den ändrade deklARATIONSTIDPUNKTEN – se 18 kap. 9 § och kommentaren till den paragrafen.

Det nya *andra stycket* innebär att det läggs ett ansvar på fastighetsägaren att själv meddela rättelse av felaktiga uppgifter eller påpeka det som avviker från de förtryckta uppgifterna i fastighetsdeklarationen. Med påpekanden avses rättelse av förtryckt uppgift som är felaktig, yrkanden av olika slag rörande fastighetstaxeringen och upplysningar som har betydelse för fastighetstaxeringen.

Rättelseskyldigheten är begränsad till sådana förtryckta uppgifter som avser fastighetens egenskaper och som fastighetsägaren har egen kunskap om. Däremot bör inte sådana påpekanden som avser t.ex. ett förtydligande eller ett yrkande eller någon övrig upplysning som inte framgår av formuläret men som kan ha betydelse för taxeringen anses som rättelse av förtryckta uppgifter.

En förtryckt genomsnittshyra som föreslås av Skatteverket (se 9 kap. 3 §) bör inte anses som en sådan uppgift som omfattas av rättelseskyldigheten.

För fastighet för allmänna kommunikationsändamål eller för distributionsbyggnad, värmecentral eller reningsanläggning som enligt



3 kap. 2 § är undantagen från skatte- och avgiftsplikt eller för byggnad på annans mark, ska enligt *fjärde stycket* deklaration inte lämnas då byggnadens värde understiger 100 000 kr. Det är en höjning av beloppet.

#### 1 a §

Paragrafen, som är ny, innehåller ett uttryckligt krav på undertecknande av uppgifter. Kravet på undertecknande har kommenterats i avsnitt 4.2.3. Undertecknandet har till uppgift att identifiera den som har lämnat uppgifterna och säkerställa det undertecknades äkthet. Det är uppgifterna i deklarationen som ska undertecknas och inte deklarationen i sig. Det är ett teknikneutralt krav som kan uppfyllas genom undertecknande på papper eller med elektroniska medel.

#### 1 b §

Paragrafen är ny. Den föreskriver att om en deklaration eller någon annan uppgift har lämnats av en behörig företrädare, anses uppgiften ha lämnats av den som företräds. Det är den uppgiftsskyldige och inte företrädaren som ansvarar för att lämnade uppgifter är lämnade i rätt tid och är korrekta och som, om så inte är fallet, kan drabbas av bland annat förseningsavgift. Paragrafen är utformad med 4 kap. 1 § skatteförfarandelagen (2011:1244) som förebild.

#### 1 c §

Paragrafen, som är ny, innehåller en presumptionsregel som är utformad med 4 kap. 2 § skatteförfarandelagen (2011:1244) som förebild. Om en deklaration eller någon annan uppgift har lämnats för en juridisk person, anses uppgiften ha lämnats av den juridiska personen, om det inte är uppenbart att uppgiftslämnaren saknade behörighet att företräda den juridiska personen.

#### 2 §

I paragrafen anges att sådana uppgifter i deklaration får undertecknas av ett deklaraionsombud när deklarationen lämnas elektroniskt samt att en dödsbodelägare som är ombud för dödsboet får underteckna uppgifter i en deklaration.

## 2 a §

Hänvisningen till 6 kap. 4–8 §§ skatteförfarandelagen (2011:1244) innebär bl.a. att bara fysiska personer kan vara deklarationsombud, att deklarationsombudet ska vara godkänt av Skatteverket, att om flera fysiska eller juridiska personer gemensamt äger en fastighet har de möjlighet att utse ett och samma deklarationsombud, att deklarationsombudet bara får lämna deklARATIONER och uppgifter elektroniskt, att deklarationsombudet får begära anstånd med att lämna fastighetsdeklaration, och att deklarationsombudet får ta del av de uppgifter rörande fastighetstaxeringen som fastighetsägaren själv har direktåtkomst till.

I ett nytt andra stycke förtydligas att bara ett gemensamt deklarationsombud ska få utses om en fastighet ägs av flera delägare. Det skulle annars kunna bli aktuellt att flera skulle vara deklarationskyldiga till samma deklaration och att flera deklARATIONER lämnas in vilket inte är önskvärt.

## 3 §

Uttrycket ”blankett” tas bort för att göra lagen teknikneutral, utan särskilda bestämmelser om förutsättningarna för elektroniskt uppgiftslämnande. Formkravet som ställs upp är utformat så att de tillåter såväl elektronisk som pappersbaserad kommunikation.

## 6 §

En ändringsskyldighet införs för de fastighetsägare som får förslag till fastighetstaxering. Ändringsskyldigheten har kommenterats i avsnitt 4.2.1. Se även kommentaren till 18 kap. 1 §.

## 9 §

En ny deklarationstidpunkt införs, den 15 februari under taxeringsåret. Ändringen har kommenterats i avsnitt 4.2.5.

Särskilda insamlingsställen används inte av Skatteverket, varför paragrafens tredje stycke upphävs.

## 9 a §

Med anledning av den ändrade deklarationstidpunkten i 8 § skjuts även anståndstiden fram två månader till utgången av april månad under taxeringsåret. Paragrafen ändras även redaktionellt.

## 15 §

Upplysningarna i *första stycket* om inom vilken tid deklaration och uppgifter som fastighetsägaren förelagts att lämna ska lämnas tas bort. Att efterfrågat material ska lämnas inom den tid som anges i föreläggandet ligger i sakens natur, varför bestämmelsen är överflödig. *Andra stycket*, som blir det nya första stycket, ändras redaktionellt.

## 22 §

Ändringen är en följd av att konsulenter för fastighetstaxering avskaffas och innebär att endast Skatteverket har rätt att utfärda föreläggande.

## 23 §

Paragrafen, som är ny, innebär att Skatteverket får förelägga den som har lämnat deklaration genom ett deklara-tionsombud att personligen eller genom behörig ställföreträdare bekräfta eller komplettera lämnade eller godkända uppgifter. Möjligheten att förelägga den deklara-tionsskyldige att medverka personligen är en lämplig kompenserande åtgärd när det finns behov av att närmare knyta de av deklara-tionsombudet lämnade uppgifterna till den deklara-tionsskyldige. Det kan t.ex. bli aktuellt om det skulle visa sig att deklara-tioner som lämnas av ett visst deklara-tionsombud i stor utsträckning innehåller brister eller felaktigheter.

## 24 §

Paragrafens lydelse ändras eftersom det i och med att bestämmelserna om konsulenter för fastighetstaxering tas bort bara är Skatteverket som kan utfärda föreläggen. Det införs även en uttrycklig förutsättning för att förelägga vid vite – nämligen att det finns anledning att anta att föreläggandet annars inte följs.

## 27 §

Endast fastighetsägare och de som enligt 1 kap. 5 § jämställs med fastighetsägare får föreläggas. Det blir därför inte aktuellt att förelägga tjänsteman i tjänsten varför paragrafen upphävs i den delen.

## 42 §

Förseningsavgiften fastställs till en nivå, 1 000 kr. I fastighets-sammanhang är det vanligt att flera delägare är deklarations-skyldiga för samma fastighet. I sådana fall ska enligt det nya *andra stycket* bara en förseningsavgift per fastighet få påföras i de fall deklara-tion lämnas för sent. För fastigheter med flera delägare införs i ett nytt *tredje stycke* en särskild bestämmelse enligt vilken samtliga delägare svarar solidariskt för att betala avgiften.

## 42 a §

Paragrafen, som är ny, innehåller en tidsangivelse för när ett beslut om förseningsavgift senast ska meddelas. Detta måste ske inom två år från den dag då deklara-tionen skulle ha lämnats.

## 43 §

Utöver hel befrielse införs en möjlighet till delvis befrielse från förseningsavgift. Grunden för befrielse ändras från ursäktlighetsfall till att det är oskäligt att ta ut avgiften med fullt belopp. I *andra stycket* anges omständigheter som särskilt ska beaktas vid bedömningen av om det skulle vara oskäligt att ta ut avgiften med fullt belopp.

## 47 §

En uttrycklig regel införs om att intäkterna från förseningsav-gifterna tillfaller staten.

**19 kap.**

## 1 §

De tidpunkter för förberedelsearbetet som regleras i 19 kap. anpassas till de nya förutsättningar som gäller med den nya deklara-tionstid-punkten i 18 kap. 1 § och nivå-tidpunkten enligt 5 kap. 4 §. Senaste dag att besluta om föreskrifter för förberedelsearbetet flyttas till den 1 januari året före taxeringsåret. Senaste dag för Skatteverket att lämna förslag till föreskrifter flyttas till den 1 juni året före taxer-ingsåret.

## 3 §

Skrivningen ändras så att bestämmelserna gäller samtliga fastighetstyper. Dessutom byts orden "den statliga lantmäterimyndigheten" ut mot "Lantmäteriet".

## 7 §

Tidpunkten för att besluta sådana föreskrifter som avses i 7 kap. 7 § och 19 kap. 3 § flyttas fram till den 1 december året före taxeringsåret.

## 9 §

Tidpunkten gällande beslutande av föreskrifter för förberedande åtgärder vid en förenklad fastighetstaxering flyttas till den 1 januari året före taxeringsåret. Detta är samma tidpunkt som för beslutande av föreskrifter avseende förberedande åtgärder vid allmän fastighetstaxering enligt 19 kap. 1 § första stycket.

## 10 §

Hänvisningen ändras med anledning av att 19 kap. 2 § upphävs.

## 20 kap.

## 2 §

Tidsangivelsen i *första stycket* för när Skatteverket senast ska fatta beslut tas bort. Det är tillräckligt med en bestämmelse om senaste tidpunkt för underrättelse om beslut om fastighetstaxering (se 20 kap. 5 a §). Det ankommer på Skatteverket att fatta beslut inom en sådan tid att underrättelse kan skickas senast vid angivet datum.

Upphävandet av första stycket innebär att nuvarande andra och tredje styckena blir *första och andra styckena*. Ändringarna i dessa stycken är redaktionella.

## 3 §

Beslut i ärenden som tidigare fattats av skattenämnd ska enligt *första stycket* i fortsättningen fattas av Skatteverkets tjänstemän. Ett omprövningsärende ska normalt avgöras av en särskilt kvalificerad

beslutsfattare som tidigare inte har prövat de frågor som ärendet avser.

Den största andelen beslut vid allmän och förenklad fastighetstaxering fattas automatiskt av Skatteverket utan att någon handläggare prövar uppgifterna. Det är fråga om beslut som fattas helt i enlighet med ett taxeringsförslag med eventuellt tillkommande ändringar till ett förslag. Det gäller också beslut som fattas i överensstämmelse med de uppgifter som fastighetsägaren lämnat i fastighetsdeklaration. Först i samband med den första omprövningen gör en tjänsteman en bedömning av ärendet. Vid en sådan första omprövning gäller enligt *andra stycket* inte kravet på att omprövningen ska göras av en särskilt kvalificerad beslutsfattare. Förfarandet med särskild kvalificerad beslutsfattare kommer därför främst att tillämpas i samband med en andra omprövning av ett automatiskt databehandlat grundläggande beslut, vid överklagande av tidigare omprövningsbeslut och vid omprövning av beslut om särskild fastighetstaxering.

### 3 a §

Andra stycket upphävs eftersom skattenämnderna avskaffas och det således inte längre finns några sådana nämnder kvar att lämna muntliga uppgifter till. Möjligheten att lämna uppgifter muntligt till Skatteverket kvarstår ändå. Enligt 14 § första stycket förvaltningslagen (1986:223) ska en sökande, klagande eller annan part som vill lämna uppgift muntligt i ett ärende som avser myndighetsutövning få tillfälle till det om det kan ske med hänsyn till arbetets behöriga gång.

### 5 a §

Eftersom hela taxeringsperioden förskjuts i tiden ändras sista dagen för Skatteverket att underrätta fastighetsägaren om det grundläggande beslutet om fastighetstaxering till den 31 oktober under taxeringsåret. Skatteverket bör kunna underrätta det stora flertalet fastighetsägare tidigare än så, men för de mer komplicerade ärendena kan Skatteverket behöva mer tid för utredning.

Uppgifterna om innehåll i underrättelse om grundläggande beslut om fastighetstaxering tas bort och ges i stället i förordning. Det framgår av 21 § förvaltningslagen bl.a. att en klagande eller annan part ska underrättas om innehållet i ett beslut varigenom myndigheten avgör ärende som avser myndighetsutövning mot någon enskild. Om beslutet går parten emot och kan överklagas ska parten

också underrättas om hur beslutet kan överklagas. I 20 kap. 4 och 5 §§ anges dessutom vad som ska redovisas i ett beslut om fastighetstaxering.

#### 8 §

Ett nytt *andra stycke* införs för att ge Skatteverket möjlighet att på begäran av den som beslutet gäller ompröva en fråga som har avgjorts av förvaltningsrätt eller kammarrätt genom beslut som har fått laga kraft om beslutet avviker från rättstillämpningen i ett avgörande från Högsta förvaltningsdomstolen som har meddelats senare. Bestämmelsen är utformad med 66 kap. 3 § skatteförfarandelagen (2011:1244) som förebild.

#### 9 §

Den i det nya *andra stycket* införda tvåmånadersfristen vid föreläggande, vite eller en avvisning av en begäran om omprövning eller ett överklagande eller någon annan liknande åtgärd, gäller för beslut där en sexårsfrist, vilket annars är huvudregeln för begäran om omprövning och överklagande, skulle vara meningslös.

Tvåmånadersventilen för omprövning i det som blir *tredje stycket* utformas så att den överensstämmer med ventilen för överklagande i 21 kap. 3 § andra stycket. Ändringen har kommenterats i avsnitt 4.2.3.

#### 10 §

För att möjliggöra en teknikneutral tillämpning behöver undertecknandet av en begäran om omprövning inte längre vara egenhändigt. Med egenhändigt undertecknande får förstås underskrift med penna på papper.

#### 12 §

Ändringen innebär att tidsgränsen för Skatteverket att ändra ett beslut till fastighetsägarens fördel tas bort. Ändringen har kommenterats i avsnitt 4.2.3.

### 13 §

*Första och andra styckena* ändras redaktionellt. Att beslut till nackdel får meddelas senare än vad som följer av första stycket genom eftertaxering framgår av 14 §.

Det nya *tredje stycket* ger Skatteverket rätt att vid avsaknad av eller för sen deklaration ompröva till den skattskyldiges nackdel fram till och med den tidpunkt som skulle motsvara femte året efter taxeringsåret vid fastighetstaxeringen.

### 14 §

Paragrafen följdändras med anledning av ändringarna i 13 §.

### 15 §

Genom införandet av tyst godkännande (se 18 kap. 1 § FTL) kommer oriktig uppgift att kunna lämnas genom att man inte rättar eller lämnar påpekanden rörande ett felaktigt taxeringsförslag. Det gör att 20 kap. 15 § indirekt kommer att omfatta mer än i dag, eftersom oriktig uppgift kommer att kunna lämnas på ett ytterligare sätt. Vidare ändras paragrafen redaktionellt.

### 16 §

Paragrafen ändras endast redaktionellt.

### 18 a §

Paragrafen, som är ny, syftar till att uppnå likformighet i förhållande till vad som gäller på beskattningens område enligt 66 kap. 23 § SFL.

### 19 §

Paragrafen ändras redaktionellt.

## 21 kap.

### 3 §

*Första stycket* ändras redaktionellt.

Den i det nya *andra stycket* införda tvåmånadersfristen gäller för överklagande av beslut om anstånd, vite, deklarationsombud eller



en avvisning av en begäran om omprövning eller ett överklagande eller någon annan liknande åtgärd, där en sexårsfrist, vilket annars är huvudregeln för överklagande, skulle vara meningslös.

Tvåmånadersventilen för överklagande överensstämmer med ventilen för omprövning i 20 kap. 9 § andra stycket.

### 3 a §

Enligt paragrafen, som är ny, ska ett överklagande av ett beslut om ersättning för kostnader för ombud, biträde eller utredning, som har meddelats i samband med avgörandet av det ärende som kostnaderna hänför sig till, ska ha kommit in till Skatteverket inom den tid som gäller för överklagande av avgörandet i ärendet. I annat fall gäller två månaders överklagandetid från den dag då fastighetsägaren fick del av beslutet.

### 4 §

Ändringarna i paragrafen är redaktionella.

### 5 §

Paragrafens *första stycke* ändras redaktionellt. I *tredje stycket* förtydligas att ett överklagande även ska anses omfatta ett beslut där Skatteverket på eget initiativ har omprövat en fråga som omfattas av överklagandet till klagandens nackdel. Skatteverkets möjlighet att lämna fastighetsägaren tillfälle att återkalla överklagandet tas bort. Återkallandet av ett överklagande är en fråga mellan den klagande och förvaltningsrätten, se även prop. 2010/11:165 s. 620.

### 6 §

Ändringarna i paragrafen är redaktionella.

### 8 §

Ändringen av *första stycket* betingas av avskaffandet av de särskilda nämndemännen för fastighetstaxeringsmål i förvaltningsrätt. Bestämelsen görs om så att nämndemännen i fastighetstaxeringsmål inte längre behöver utses särskilt.

## 10 §

Endast förordnande av värderingsteknisk ledamot behöver regleras i lagen eftersom nämndemän i fastighetstaxeringsmål utses på samma sätt som andra nämndemän i allmänna förvaltningsdomstolar. *Första stycket* upphävs därför.

## 22 kap.

## 2 §

Paragrafen följdändras med anledning av att 18 kap. 30 § upphävs. Dessutom görs en redaktionell ändring i *första punkten*.

## 25 kap.

## 6 §

Paragrafen följdändras med anledning av att 17 kap. 3–6 §§ upphävs.

## 26 kap.

## 2 §

Upplysningarna om inom vilken tid deklarationen och uppgifter som fastighetsägaren förelagts att lämna ska lämnas tas bort. Bestämmelsen om tidsfrists minsta längd tas också bort.

## 3 §

Hänvisningarna revideras till följd av andra ändringar, främst upphävandet av bestämmelserna om tvångsbesiktning, samt det faktum att vissa paragrafer är upphävda sedan tidigare.

## 4 §

*Första stycket* ändras så att förseningsavgiften för fastighetsägare som förelagts inkomma med särskild fastighetsdeklaration och inte gjort det i rätt tid, bestäms till 1 000 kr och kan bara påföras en gång. Dessutom ändras bestämmelsen om deklaration med bristfälligt innehåll. I stället för att bristerna i sig utgör grund för uttag

av förseningsavgift medför bristerna enligt ett nytt *andra stycke* att deklaration inte ska anses ha lämnats. Om grunden för att ta ut förseningsavgift är att fastighetsägare inte har undertecknat uppgifterna, ska Skatteverket enligt *tredje stycket* förelägga fastighetsägaren att göra det. Förseningsavgift ska då tas ut bara om föreläggandet inte följs.

## 28 kap.

### 4 §

Med anledning av den ändrade deklarationstidpunkten flyttas datumet för Skatteverkets underrättelse till fastighetsägare om innehållet i beslut om ny taxering av fastighet eller om beslut att ny taxering inte ska ske fram till senast den 31 oktober under taxeringsåret.

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

#### 3 §

Tredje stycket om fastighets andelar i vissa samfälligheter tas bort och ska inte längre räknas in i underlaget för beräkningen av fastighetsskatt.

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

#### 3 §

- a) För värderingsenheter som innehåller flera byggnader med tillhörande eller gemensam tomtmark ska jämförelse och eventuell begränsning ske för varje värderingsenhet uppfört småhus med tillhörande tomtmark. Beloppet 6 000 kr jämförs således med ett belopp motsvarande 0,75 procent av småhusets byggnadsvärde och tomtmarksvärde.

- b) En undantagsregel införs för studentrum i korridor som får fastighetsavgiften nedsatt till en fjärdedel. Beloppet 300 kr per studentrum i korridor indexerar genast upp till 2014 års nivå och kommer aldrig att vara 300 kr i praktiken.

#### 5 §

När det finns flera värderingsenheter småhus på samma värderingsenhet tomtmark ska tomtvärdet hänföras till det uppförda småhus som har det högsta värdet. Med värde avses på småhusenheter byggnadsvärde och på lantbruksenheter bostadsbyggnadsvärde. Eftersom tomtvärdet i första hand i sin helhet hänförs till en viss kategori småhus är det en fördel att inom samma taxeringsenhet undvika en uppdelning av tomtmarksvärdet.

#### 6 §

Om tomtmarken är gemensam för flera småhus som samtliga på grund av nyproduktion har halverad fastighetsavgift ska tomtmarken hänföras till det småhus som har det högsta värdet. Med värde avses riktvärde för småhus.

#### 7 §

*Första stycket* om fastighets andelar i vissa samfälligheter tas bort och ska inte längre räknas in i underlaget för beräkningen av fastighets-skatt.

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

#### **2 kap.**

#### 8 §

Ändringen är en anpassning till att ordet familjer i definitionen av småhus i 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen byts ut mot hushåll. Det innebär inte någon ändring i sak.

## 9 §

*Andra stycket* stryks eftersom de småhus som avses, så kallade statarlängor, genom en ändring i 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) inte längre ska indelas som småhus utan som hyreshus. Eftersom hyreshus aldrig kan utgöra privatbostad blir regeln överflödigt.

## 47 kap.

## 5 §

Paragrafen reglerar vad som kan utgöra en ersättningsbostad. *Tredje punkten* ändras som en konsekvens av att så kallade statarlängor inte längre ska utgöra småhus enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

### 8.2.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (2008:826) om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift

## 4 §

Paragrafen reglerar för vilka fastigheter som den kommunala fastighetsavgiften kan reduceras enligt lagen. *Första stycket* ändras som en konsekvens av att så kallade statarlängor inte längre ska utgöra småhus enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

### 8.2.6 Förslaget till lag om ändring i lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar

## 18 §

Möjligheten till tvångsbesiktning stryks ur FTL och hänvisningen kan därför tas bort ur lagen om allmänna förvaltningsdomstolar.

## 19 §

Särskilda nämndemän kommer efter ändring i FTL inte längre att användas vid fastighetstaxeringsmål varför hänvisningen kan strykas.

## 21 §

Särskilda nämndemän kommer efter ändring i FTL inte längre att användas vid fastighetstaxeringsmål varför hänvisningen kan strykas.

# Särskilda yttranden

## **Särskilt yttrande av experterna Marie Louise Johansson Harling och Marie Ekdahl, Skatteverket**

Enligt direktivet ska utredningen ta fram ett förslag på hur fastighetstaxering av bostäder och produktiv mark inom lantbruksenheter samt ekonomibyggnader kan avskaffas. Utredaren ska belysa vilka konsekvenser en avveckling av taxeringsvärdena får. Direktivet innebär vidare att utredaren ska belysa hur fastighetstaxeringen i dess nuvarande form avsevärt kan förenklas, varvid även särskilda frågor ska belysas.

### **Avvecklingsalternativet**

Avvecklingsalternativet innebär att Skatteverket inte ska fastställa några taxeringsvärden för de fastigheter som omfattas. Istället ska ett nytt system byggas upp för att värden ska kunna beräknas, vilka avses spegla marknadsvärdet. Dessa ska likna taxeringsvärdena, men systemet, modellen ska handhas av Lantmäteriet istället för Skatteverket enligt den idéskiss som utredningen beskriver i avsnittet Alternativ till taxeringsvärde (3.4). Det alternativa värdet kommer att vara beräknat med en, som vi uppfattar förslaget, avsevärt sämre precision eftersom det ska vara väsentligt billigare att ta fram än ett taxeringsvärde. Värdet finns inte fastställt utan måste beräknas av dem som vill använda det. Värdet kan därmed inte heller överklagas, utan det som kan överklagas är det beslut som fattas med ett sådant värde som underlag.

Det framgår av de synpunkter som har lämnats av tillfrågade myndigheter och organisationer att det finns ett uttalat behov av ett myndighetsberäknat värde på fastighet, som ska spegla marknadsvärdet. Skatteverket har också ett uttalat behov av ett sådant värde även i annan beskattningsverksamhet än sådan som syftar till att

fastställa underlag för uttag av fastighetsavgift och fastighetskatt. Detta beskrivs i betänkandet under rubrikerna Annan författningsreglerad användning av taxeringsvärdet (2.1.4) och Tillämpning av taxeringsvärdet i skatterättslig praxis (2.1.5). Ett myndighetsberäknat värde bör vara ett värde på fastighet som samhället i stort har förtroende för, vilket innebär att värdet måste kunna beräknas med tillräckligt hög kvalitet. Det bör även vara beräknat, processat och klart att använda. Enligt vår uppfattning bör således det avvecklingsalternativ, som utredningen enligt direktivet haft att ta fram, inte genomföras.

## Förenklingsalternativet

### *Vårdbyggnad*

Enligt direktivet ska utredaren tydliggöra gränsen mellan vårdbyggnader och andra boenden för äldre. Utredningens förslag är att begreppet åldringsvård ersätts med särskilda boendeformer för äldre människor enligt 5 kap. 5 § 2 st. Socialtjänstlagen, SoL.

Förslaget innebär inte någon förenkling för fastighetstaxering och inkomstbeskattning och löser inte de problem som nuvarande regler medför. Förslaget innebär att fler antal hyreshus kommer att omklassificeras till specialbyggnad vårdbyggnad. Specialbyggnader är undantagna från skatte- och avgiftsplikt. Undantaget grundar sig på specialbyggnadernas respektive samhällsnyttiga ändamål. För specialbyggnader bestäms inte något taxeringsvärde. Utredningen konstaterar att ianspråktagandet av boende med stöd av angivet lagrum sannolikt kommer att variera över tiden i många anläggningar. Det har framförts i massmedia att make eller maka ska ha rätt att följa med till det särskilda boendet. Utvecklingen kan bli så att det börjar byggas bostäder som är anpassade till detta. Det kan även bli så att anläggningar anpassas för att erbjuda boenden med olika omfattning av service och tillsyn. Sådana byggnader kan då få en flexibel utformning så att här kan rymmas både särskilt boende och ordinärt boende i viss mån med service. Tillämpningsproblem inom fastighetstaxeringen uppkommer eftersom fördelningen av boende kan variera över tiden så ibland överväger de som bor med stöd av beslut enligt 5 kap 5 § 2 st SoL och ibland överväger annat boende. Utformningen kan ske så att strax över hälften av en byggnad används för särskilt boende och resterande del av byggnaden avser ordinärt



boende och kommersiella lokaler. I och med att nuvarande praxis för uppdelning av en byggnadskropp i olika byggnader inte avses ändras kommer övervägandeprincipen att medföra att hela byggnaden undantas från skatteplikt. Det är inte tillfredsställande att införa ett förslag som från början kan förutses kräva omtaxeringar med täta mellanrum. Den primära invändningen är att det blir fråga om en bristande konkurrensneutralitet när vissa ordinära boenden och lokaler inte kommer att omfattas av fastighetsavgift resp. – skatt. Det som måste betraktas som otillfredsställande är sådana fall där man ena året ska inkomstbeskattas utifrån att fastigheten är specialenhet och andra året utifrån att fastigheten är skattepliktig hyreshusenhet. Motivet bör vara att så långt möjligt minska de fall där övervägandeprincipen ”ställs på sin spets”. Med den inriktningen finns möjligheter att uppnå en större skatteneutralitet.

I beslutet om tilldelning av särskilda boenden finns sällan hänvisningar till angiven bestämmelse i 5 kap. 5 § 2 st. SoL utan det normala är att hänvisning sker till 4 kap. 1 § SoL. Hit hänförs även andra biståndsinsatser som täcks av 5 kap. 5 § SoL dvs. hemtjänst, försörjningsstöd etc. Gränsdragningen enligt SoL rör mjuka begrepp som trygghet och kvalitet. Sådana begrepp bör inte ligga till grund för indelning av byggnadstyp vid fastighetstaxering. Begreppen säger inte heller något om den vårdinsats som krävs. Det är inte klarlagt att nuvarande förslag kommer att innebära en förenkling. Ett förenklingsförslag bör medföra att det ska vara enkelt och rättssäkert att avgöra indelning i byggnadstyp.

Skatteverket har under utredningen framfört förslag att allt äldreboende ska betraktas som boende och indelas som hyreshus. Vårdbyggnad i 2 kap. 2§ FTL kan då definieras enligt följande. ”Byggnad som används för sjukvård, missbrukarvård, omsorger om barn och ungdom, kriminalvård och äldreboende eller annan institutionell vård där vården inte är kombinerad med permanent boende för vårdtagaren” dvs. den boende saknar möjlighet att återgå till eget boende. Det är en genomgående princip i fastighetstaxeringslagen att allt boende ska vara skattepliktigt. De som ordnar sitt boende i livets slutskede utan inblandning av socialtjänsten blir likabehandlade. Detta förslag löser problemen utan att incitamentet att ordna äldreboende minskar. Det skapar inga gränsdragningsproblem i fastighetstaxeringen. Förslaget skapar klarhet i hur inkomstbeskattningen ska ske av äldreboendena. Fastighetsavgifter som tillfaller kommunerna kan användas till att mera riktat stödja just de boenden utredningen vill betrakta som specialbyggnader. Vidare kommer en

icke uppskattningsbar summa fastighetsskatt att tillförsäkras staten för de lokaler som annars skulle ha funnits i specialbyggnaden. Problemet med anpassning av fastighetstaxering och inkomstbeskattning till variationer i boendeform över tiden försvinner.

#### *Beloppsgräns för vissa byggnader*

Enligt utredningsdirektivet ska utredaren överväga om det bör ske höjningar av beloppsgränsen för när en byggnad utgör en värderingsenhet och därmed ska åsättas ett eget värde vid fastighetstaxeringen. Utredningens förslag är att det belopp om 50 000 kr som utgör gräns för när byggnad ska åsättas taxeringsvärde vid fastighetstaxering höjs till 100 000 kr. Motivet till förslaget är att med hänsyn till penningvärdets förändring, den prisutveckling som skett på fastighetsmarknaden och de rationaliseringsvinster som uppstår är det motiverat att höja gränsen till 100 000 kr. Utredningen anser att värdegränsen kan höjas utan att det i någon större omfattning påverkar beskattningsverksamheten. Vi delar inte utredningens uppfattning att det inte påverkar beskattningsverksamheten. Skatteverket har redogjort för de konsekvenser som förslaget innebär för beskattningsverksamheten. Uppgifter i fastighetstaxeringsregistret bör vara korrekta och relevanta då andra regelverk om beskattning, såsom ROT-avdrag och kommunal fastighetsavgift ska kunna baseras på beslut om fastighetstaxering för att kunna tillämpas på ett hanterbart och rättssäkert sätt. Förslaget innebär inte en förenkling vare sig för Skatteverket eller för fastighetsägare.

#### *Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden*

Utredningsförslaget innehåller flera förslag som syftar till att förenkla värderingsmodellen. Enligt direktivet ska taxeringsvärdet i förenklingsförslaget även fortsättningsvis spegla marknadsvärdet. Så som utredningen har konstaterat innebär varje förenkling i sig att värderingen blir mindre precis dvs. spridningen kring det "rätta värdet" 75 procent av marknadsvärdet kommer att variera mer än med dagens modell. En större spridning av de rätta värdena kommer att innebära att förtroendet för taxeringsvärdena kommer att minska.

Förslaget innebär att värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för värderingsenheter som inte ligger inom ett grupphusområde

ändras och endast indelas i två klasser, värderingsenheter som utgör egna fastigheter och övriga värderingsenheter. Detta ska ske genom att klasserna 2 (fastigheter som kan avstyckas och omsättas) och 3 (fastigheter som inte kan avstyckas och som inte är omsättningsbara) slås samman och ska värderas enligt modellen för klass 3.

Förslaget tydliggör förvisso vad som är en egen självständig registerfastighet och övriga enheter men på bekostnad av värderingsnoggrannheten. Förslaget innebär att fastigheter med fastighetsrättsligt förhållande klass 2 kommer att få ett betydligt lägre taxeringsvärde än enligt dagens regler och detta kommer sannolikt att klart understiga 50 procent av marknadsvärdet. Värdet för en sådan tomt kommer alltså att jämföras med värdet för en tomt som inte är avstyckningsbar. Det är inget motiv att ange att det endast är förhållandevis få enheter berörs. Genom förslaget frångår utredningen direktivet att taxeringsvärdet i fortsättningen ska spegla 75 procent av marknadsvärdet. Förslaget innebär inte någon förenkling vare sig för Skatteverket eller för fastighetsägarna. Vår uppfattning är att någon sådan förändring av värderingsfaktorn inte bör genomföras. Strävan bör vara att taxeringsvärdena blir så precisa som möjligt och att de speglar fastigheternas marknadsvärden varvid likformighet och rättvisa bör uppnås.

## Särskilt yttrande av experten Jonny Sylvén, Svenska Bankföreningen

På grund av att det inte ligger i uppdraget för Bostadstaxeringsutredningen att rekommendera något av de förslag som utredningen fått i uppdrag att ta fram är det svårt att lämna ett särskilt yttrande. Emellertid vill jag ändå göra detta för att understryka allvaret i konsekvenserna av det avvecklingsförslag som har tagits fram. Det är inte i första hand själva utformningen av förslaget som jag opponerar mig emot utan snarare uppdraget att föreslå en avveckling av fastighetstaxering för bostäder. Emellertid är jag kritisk till delar av utformningen av avvecklingsförslaget också.

Jag är kritisk till tanken att ta bort taxeringen av bostäder i Sverige. Den främsta orsaken till denna kritik är den försämring av kunskapen om svensk bostadsmarknad som blir en konsekvens av en avveckling av taxeringen av bostäder.

Vid utlåning till bostäder använder samtliga kreditgivare i Sverige information som härrör från bostadstaxeringen. Även för värderingsfirmor som är inriktade på att värdera bostadsfastigheter är denna information av yttersta vikt för deras bedömningar. Kreditbedömningar, värderingar och liknande avseende bolån kommer alltså att bli av sämre kvalitet om bostadstaxeringen försvinner. Detta i en tid då just dessa aspekter håller på att stärkas av reglerare över hela världen för att förhindra en upprepning av den senaste finanskrisen.

Att i en tid då många ekonomier i världen lider av den finanskris som hade sitt ursprung i bostadsbelåning i USA minska den nationella kompetensen om bostäders värde bör ifrågasättas av alla som vill se en långsiktig god ekonomi i Sverige. Flera är de länder som lider av konsekvenserna från överbelåning och överbyggnation av bostäder. De länder som har problem med sin bostadsmarknad får även ett rykte på kapitalmarknaden om att de har svårt att ha kontroll över sina rutiner för finansiering. Som följd av detta ser vi stigande räntor. Sverige har länge haft mycket gott rykte på kapitalmarknaderna eftersom vi har ordning och reda i statens finanser samt att vi har god kontroll på belåningen av bostäder. Eftersom marknaden för bostadsobligationer numer är större än marknaden för statsobligationer i Sverige så har alltmer fokus lagts på vad det finns för säkerheter bakom dessa. Min uppfattning är att det goda rykte som Sverige har bland investerare beror delvis på att det finns en god kontroll på de tillgångar som belånas och ligger till grund bostadsobligationsmarknaden.

I och med att en statlig och opartisk insamling sker av information så underlättas värderingar, inte bara taxeringsvärden, av bostäder. Om en privat aktör skulle samla in informationen skulle trovärdigheten minska, och det skulle bli svårare att få in lika mycket information. Detta är en slutsats som såväl kreditgivare som värderingsinstitut ställer sig bakom. Kvalitetsförsämringen kommer inte att märkas omedelbart men kvaliteten kommer att försämrats.

För att svenska kreditgivare ska kunna bibehålla sitt rykte hos svenska och internationella investerare är det viktigt att det finns ett stabilt system för att föra fram neutral information om bostäderna och deras värde. Bostadstaxeringen i Sverige är ett sådant system.

## Särskilt yttrande av experten Elisabeth Österman, Villaägarnas Riksförbund

Enligt direktiven skulle denna utredning utreda hur fastighetstaxeringen ska kunna avskaffas eller avsevärt förenklas. Utredningen skulle enligt direktiven föreslå de författningsändringar som anses nödvändiga för detta ändamål. Enligt direktiven skulle vidare kommunernas inkomster från fastighetsskatten ligga på samma nivå som i dag.

Utredningens lösning innebär ett helt nytt krångligt fastighets-skattesystem som innebär en stor omfördelning mellan småhusägare och skapar många nya problem.

Under utredningens arbete har jag förespråkat ett förslag som skulle innebära betydligt mindre ingrepp i dagens system genom att man vid ett avskaffande av taxeringssystemet låter nuvarande taxeringsvärden ligga till grund för framtida skatteuttag, en permanent frysning. Det skulle ske genom att nya skatteberäkningar skulle ske med hjälp av index på samma sätt som nuvarande skattetak. En sådan ordning skulle också överensstämma med intentionerna som majoriteten i Skatteutskottet gav uttryck för i Skatteutskottets betänkande 2009/10:SkU27.

Utredningen har emellertid avfärdat en sådan ordning med hänvisning till problem som man sedan inte försökt finna lösningar på. Exempelvis har det rests frågor om vilken fastighetsskatt ägare till nya fastigheter eller ägare till fastigheter som rustats upp ska erlägga. Sådana frågeställningar hade utredningen kunnat finna svar på med relativt litet utredningsarbete.

Istället presenterar utredningen ett förslag som bygger på helt nya principer där boyta och tomtyta ska skattebeläggas. Inga sådana intentioner fanns varken i Skatteutskottets betänkande 2009/10:SkU27 eller i de utredningsdirektiv regeringen gett utredningen.

I betänkandet föreslås en kraftig höjning av skattetaket till 10 000 kronor. För att inte omfördelningen ska bli för stor föreslår man att landets kommuner delas in i tre grupper med olika kvadratmeteravgifter. Utredningens målsättning har varit att skatteuttaget ska vara oförändrat och att skattebördan inte ska förskjutas. Varje kommungrupp ska stå för lika stor del av fastighetsskatten som i dag. Genom att ha olika kvadratmeterskatt i grupperna försöker man efterlikna dagens fördelning. Utredningen förklarar den nya principen på följande sätt: "Fastighetsskatten kan delvis kunna sägas

bygga på någon form av boendenyttan där storleken på bostaden och kommunens servicenivå utgör grund.”

Utredningen har emellertid inte lyckats i sin ambition utan förslaget innebär stora omfördelningar såväl mellan enskilda småhusägare som mellan kommuner. Indelningen av landet i tre grupper speglar dåligt servicegraden. I grupp två återfinns man t.ex. Uppsala med närmare 200 000 invånare och ett genomsnittligt taxeringsvärde på 1 722 000 kronor och Ydre med knappt 4 000 invånare och ett genomsnittligt taxeringsvärde på 445 000 kronor.

Indelningen bygger på gammal statistik som enligt utredningen måste uppdateras om förslaget ska genomföras. Men min uppfattning är att en grov indelning av detta slag inte kan återspegla servicenivån även om vissa kommuner vid en uppdatering kommer att visa sig tillhöra en annan grupp. Förslaget leder till stora omfördelningar i skatteuttag mellan småhusägare. Störst förlorare blir de som bor i stora hus på mindre orter. Anmärkningsvärt är att analyserna också visar att de med lägst inkomster är de som kommer att få de största skattehöjningarna.

Jag anser vidare att risken för återkommande partiella skattehöjningar för småhusägare skulle bli överhängande om betänkandets förslag skulle bli verklighet. Det föreslagna skattesystemet skulle bygga på inte mindre än sex olika skattenivåer och två taknivåer (tomt och byggnad). En justering av var och en av dessa parametrar innebär en skattehöjning som enskilt kan förefalla begränsad och därför svår för den berörda gruppen småhusägare att värja sig emot.

Trots att utredningen föreslår en omfattande reformering av hur vi i Sverige beskattar bostäder föreslås ingen åtgärd för att komma tillrätta med den skevhet i beskattningen av bostadsrätter och småhus som det nuvarande systemet medför. Oavsett om man väljer att utgå från faktiskt värde eller boyta är det fullt möjligt att behandla ägda bostäder på samma sätt. Ur ett skatterättsligt perspektiv är det svårförklarligt att 100 kvm boyta i ett radhus ska beskattas på annat sätt än samma boyta i ett flerfamiljshus som ligger i samma område eller att ett småhus som kostar 1 miljon kronor ska beskattas högre än en bostadsrätt som kostar lika mycket eller mer.

Genom att utredningen utgått från den totala skatt som de olika boendeformerna tidigare genererat konserverar man den olikformighet som var följden av tidigare värderingsproblematik.

Sammanfattningsvis anser jag att utredningens förslag på hur framtida fastighetsskatt ska tas ut har så stora brister att det inte bör genomföras. Det skulle innebära en orimlig omfördelning av

skattebelastningen jämfört med dagens system och permanenta skevheten i beskattningen mellan bostadsrätter och småhus. Därtill är det svårt att i dag överblicka alla konsekvenser som ett sådant skattsystem skulle få för småhusägare på längre sikt.



# Kommittédirektiv



## Översyn av fastighetstaxeringen av bostäder

Dir.  
2011:13

---

Beslut vid regeringssammanträde den 24 februari 2011

### Sammanfattning

En särskild utredare ska utreda hur fastighetstaxeringen av bostäder kan avskaffas eller avsevärt förenklas.

Utredaren ska föreslå de författningsändringar som bedöms vara nödvändiga.

Uppdraget ska redovisas senast den 15 augusti 2012.

### Bakgrund

#### *Fastighetstaxering*

Regler om fastighetstaxering finns i fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Vid fastighetstaxeringen delas byggnader in i olika byggnadstyper och mark i olika ägoslag. Dessa bildar enligt olika angivna kombinationer olika typer av taxeringsenheter. En taxeringsenhet kan omfatta hela eller delar av en fastighet eller flera fastigheter tillsammans. Fastighetstaxering sker på grundval av en fastighets användning och beskaffenhet vid ingången av det år för vilket taxeringen bestäms (den s.k. beskaffenhetstidpunkten).

Fastighetstaxering sker i form av allmän fastighetstaxering, förenklad fastighetstaxering och särskild fastighetstaxering. Allmän fastighetstaxering ska göras vart sjätte år. Mitt emellan de allmänna fastighetstaxeringarna görs för vissa taxeringsenheter – hyreshusenheter, småhusenheter, lantbruksenheter och ägarlägenhetsenheter – en förenklad fastighetstaxering. En särskild fastighetstaxering görs varje år det inte är allmän eller förenklad fastighetstaxering men leder endast till nytt taxeringsvärde om fastigheten genomgått

en förändring. Vid fastighetstaxering bestäms ett taxeringsvärde för varje taxeringsenhet (med undantag för vissa skatte- och avgiftsfria fastigheter). Målet är att taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av fastighetens marknadsvärde.

Med marknadsvärdet avses enligt 5 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen det pris som fastigheten sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden. Marknadsvärdet bestäms utifrån det genomsnittliga prisläget under andra året (nivååret) före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering sker. Detta prisläge grundas på analyser av statistik över gjorda försäljningar och marknadsvärderingar som Skatteverket gör tillsammans med Lantmäteriet.

Fastighetstaxeringen är registerbaserad, vilket innebär att de uppgifter som behövs för taxeringen, t.ex. ägarförhållanden och arealer, i största möjliga utsträckning hämtas från befintliga register (främst fastighetsregistret vid Lantmäteriet).

#### *2009 års fastighetstaxering av småhusenheter*

Av 1 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen följer att 2009 års fastighetstaxering av småhusenheter skulle ha varit en allmän fastighetstaxering. I samband med införandet av den kommunala fastighetsavgiften för bostäder beslutades emellertid att denna taxering i stället skulle ske som förenklad fastighetstaxering.

Denna ändring motiverades med att fastighetsavgiftens införande och avskaffandet av förmögenhetsskatten medförde ett mindre omfattande behov av precision i värderingen och att en förenklad fastighetstaxering innebär minskad administration för såväl skattskyldiga som för Skatteverket (prop. 2007/08:27, s. 97 f).

#### *Fastighetsskatt och fastighetsavgift*

Den 1 januari 2008 ersattes den statliga fastighetsskatten på bostäder av en kommunal fastighetsavgift. Fastighetsskatten för utländska privatbostäder slopades samtidigt utan att ersättas av någon fastighetsavgift. Bestämmelser om fastighetsskatt finns i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt medan bestämmelser om fastighetsavgift finns i lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift. Fastighetsskatt och fastighetsavgift tas in genom Skatteverkets försorg inom ramen för den årliga inkomsttaxeringen.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift ska, i sin helhet, betalas för ett kalenderår av den som vid ingången av kalenderåret är ägare till fastigheten eller enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen ska anses som ägare. Som ägare anses bl.a. den som innehar fastighet med tomträtt.

Fastighetsavgift utgår för småhus och ägarlägenheter samt bostäder i hyreshusenheter som är uppförda samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark. Fastighetsavgiften för småhus och ägarlägenheter utgörs av ett fast belopp per småhus eller ägarlägenhet, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för byggnad och mark. Fastighetsavgiften för bostadsdelen av hyreshusenheter utgörs av ett fast belopp per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för byggnad och mark. Fastighetsavgiftens fasta belopp indexeras med utvecklingen av inkomstbasbeloppet.

För småhus på ofri grund och bebyggd tomtmark för småhus som inte har samma ägarförhållanden som småhuset är fastighetsavgiften hälften av ordinarie avgift per småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för byggnaden respektive marken.

Fastighetsskatt tas fortfarande ut för andra bostadsrelaterade enheter, t.ex. bostäder som är under uppförande, värderingsenhet för tomtmark som tillhör sådana bostäder och obebyggd tomtmark. Fastighetsskatt tas även ut för bl.a. lokaler och industrienheter. Fastighetsskatt tas ut med viss procent av taxeringsvärdet. Procentsatsen varierar mellan olika typer av taxeringsenheter.

#### *Begränsning av kommunal fastighetsavgift för pensionärer*

För den kommunala fastighetsavgiften finns en begränsning av avgiftsuttaget för pensionärer, personer som får sjuk- eller aktivitetsersättning samt personer som får en motsvarande ersättning från en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Med pensionärer avses personer som fyllt 65 år vid ingången av året före taxeringsåret. Reglerna tar sikte på fastighetsägare som är fysiska personer och gäller för permanentbostäder i småhus. Dödsbon omfattas inte.

Bestämmelserna, som finns i lagen (2008:826) om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift, innebär att fastighetsavgiften begränsas genom skattereduktion. Fastighetsavgiften ska efter skattereduktionen inte överstiga fyra procent av den avgiftsskyldiges inkomst. Fastighetsavgiften kan som lägst reduceras ned till ett

beloppsmässigt golv som indexeras genom att knytas till prisbasbeloppets förändring.

#### *Överföring av fastighetsavgiftsmedel till kommunsektorn*

Den kommunala fastighetsavgiften är en statlig skatt (prop. 2007/08:27, s. 69) men medlen utbetalas månadsvis till varje kommun enligt vad som närmare föreskrivs i lagen (1965:269) med särskilda bestämmelser om kommuns och annan menighets utdebitering av skatt, m.m.

#### *Annan användning av taxeringsuppgifter*

Taxeringsvärden och andra uppgifter och begrepp som härrör från fastighetstaxeringen används inte enbart för uttag av statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Vid uttag av stämpelskatt vid förvärv av fastigheter och tomträtter sker alltid en jämförelse mellan den köpeskilling som erlagts och taxeringsvärdet så att skatten beräknas på det högsta av dessa värden. Fastighetstaxeringens indelning i byggnadstyper har bl.a. betydelse för uppdelningen mellan privatbostadsfastigheter och näringsfastigheter, vilken i sin tur har betydelse inom olika delar av inkomstbeskattningen.

Taxeringsuppgifter används även i lagstiftning utanför skatteområdet. Så föreskrivs t.ex. i 6 kap. 10 § jordabalken att en fastighets värde utgörs av dess taxeringsvärde när det gäller fördelningen av ansvaret för in-teckningar som tecknats gemensamt för flera fastigheter. Taxeringsvärdet skapar alltså i dessa fall en förutsägbarhet beträffande ansvarsfördelningen. Ett annat exempel är lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, där en förutsättning för rätt att förvärva arrendestället är att ett taxeringsvärde har fastställts för bostadshuset (jfr bet. 1984/85:LU35, s. 17 f., och prop. 1995/96:43). Ytterligare ett exempel är att hyresgästers rätt att genom en förening förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt är avgränsad till fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller som småhusenhet.

Taxeringsvärden och andra uppgifter som bestäms vid fastighetstaxeringen, exempelvis hur fastigheten används, ingår också som en

del i fastighetsregistret (taxeringsuppgiftsdelen). Uppgifterna i fastighetsregistret har en mycket omfattande användning i samhället. Taxeringsdelen används bl.a. i samband med all fastighetsomsättning och kreditgivning. Uppgifterna används även för ändamål som t.ex. skattekontroll, arbete mot penningtvätt, kreditupplysningsändamål, statistik, samhälls- och verksamhetsplanering och underlag för beräkning av tomträttsavgälder, försäkringspremier, m.m.

### *Särskilt uppskattningsvärde*

Enligt lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet får ett särskilt uppskattningsvärde fastställas för en fastighet på vilken det har gjorts en ny-, till- eller ombyggnad efter den tidpunkt som det senast fastställda taxeringsvärdet avsett. Ett sådant uppskattningsvärde får fastställas även för en fastighet som ändrats eller nybildats genom fastighetsbildning om det inte finns ett särskilt taxeringsvärde fastställt för det område fastigheten omfattar, liksom för en fastighet som undantagits från skatte- och avgiftsplikt enligt 3 kap. fastighetstaxeringslagen. Ett särskilt uppskattningsvärde gäller tills ett nytt uppskattningsvärde eller ett nytt taxeringsvärde fastställts för fastigheten. Uppskattningsvärdet fastställs av Skatteverket efter ansökan från fastighetsägaren. Vid fastställelsen tillämpas de grunder som enligt fastighetstaxeringslagen gäller för fastställande av taxeringsvärde. Ett uppskattningsvärde kan bl.a. komma till användning i samband med överlåtelser av skatte- och avgiftsfria specialbyggnader, såsom t.ex. skolbyggnader eller sportanläggningar, som saknar taxeringsvärden.

### *Kritik mot nuvarande fastighetstaxering av bostäder*

Fastighetstaxeringen av bostäder har varit föremål för omfattande kritik.

Ett argument som anförts är att taxeringsvärdet genom sin koppling till fastighetens marknadsvärde huvudsakligen kommer att bestämmas av förhållanden utanför den enskilde fastighetsägarens kontroll. När priserna stiger kraftigt i ett område eller en region påverkar detta visserligen inte direkt dem som redan äger fastigheter där. Dessa fastighetsägare kan emellertid ändå som en följd av

prisstegringarna få högre taxeringsvärden utan att de har möjlighet att påverka det, vilket kan upplevas som orättvist. Detta gäller inte minst för fastighetsägare som är bofasta i områden som blivit attraktiva fritidshusområden. Samma förhållande gäller i storstäderna.

Ytterligare en invändning som gjorts är att de taxeringsvärden som fastställs genom den schabloniserade massvärdering som fastighetstaxeringen utgör inte förmår återspegla faktiska marknadsvärden för enskilda fastigheter. I vissa fall görs det gällande att taxeringsvärdena är för höga men det har även förekommit påståenden om för låga taxeringsvärden.

Kritik har även riktats mot att marknadsvärdet bestäms utifrån prisläget två år före taxeringsåret, vilket gör det svårare att fånga upp snabba prisstegringar och prisfall.

Vissa har som ett skäl för slopad fastighetstaxering av bostäder framhållit den minskade betydelse som taxeringsvärdet har för beskattningen av bostäder efter införandet av den kommunala fastighetsavgiften. Ibland anförs även att fortsatt fastighetstaxering möjliggör en återgång till en ordning där taxeringsvärdet styr storleken på den löpande beskattningen av samtliga bostäder.

Vissa kritiker hävdar också att ett slopande av fastighetstaxeringen skulle kunna innebära offentligfinansiella besparingar.

#### *Tillkännagivande från riksdagen*

Riksdagen har tillkännagett som sin mening att regeringen bör tillsätta en utredning för att belysa förutsättningarna för att slopa fastighetstaxeringen av bostäder (bet. 2009/10:SkU27, rskr. 2009/10:205). I budgetpropositionen för 2011 (prop. 2010/11:1, volym 1, avsnitt 6.4.4) uttalade regeringen att en utredning skulle ges i uppdrag att lämna förslag om att avskaffa eller avsevärt förenkla systemet med fastighetstaxering av bostäder och angav som ett ytterligare skäl att införandet av den kommunala fastighetsavgiften inneburit att taxeringsvärdet inte längre har samma betydelse för den löpande beskattningen av bostäder.

## Utredningsuppdraget

### *Utredningsuppdraget*

Utredningsuppdraget tar i första hand sikte på den del av fastighetstaxeringen som rör bostäder, dvs. småhus, ägarlägenheter och bostadsdelen av hyreshus. Utredaren ska belysa förutsättningarna för ett slopande av denna fastighetstaxering, liksom vilka konsekvenser det får för uttaget av fastighetsavgiften. Utredaren ska dessutom analysera vilka förenklingar som kan göras av det nuvarande systemet med fastighetstaxering av bostäder om detta behålls. Den delen av utredningsuppdraget inkluderar även en författningsteknisk översyn. Inom ramen för förenklingssträvandena ska utredaren särskilt pröva vissa frågor som anges under rubriken "Särskilda taxeringsfrågor" nedan. Utredaren ska lämna fullständiga författningsförslag avseende såväl slopande som förenklingar av fastighetstaxeringen av bostäder.

När det gäller de fastighetstaxeringsregler som rör icke bostadsrelaterad egendom bör utredaren i första hand endast föreslå sådana förändringar som är nödvändiga för lagstiftningens inre systematik och sammanhang.

Utredaren ska dessutom föreslå de ändringar i övrigt som förslagen rörande fastighetstaxering bör föranleda beträffande den löpande fastighetsbeskattningen, skattesystemet i övrigt samt andra författningar, inklusive lagstiftningen om särskilt uppskattningsvärde på fastighet. Detta inbegriper skatteadministrativ och annan administrativ lagstiftning, inklusive registerlagstiftning.

Utöver författningsförslag ska utredaren även belysa förslagens konsekvenser utanför det författningsreglerade området.

### *Allmänna utgångspunkter*

Som en allmän utgångspunkt för utredaren gäller att uppdraget ska utföras med beaktande av de generella riktlinjer för skattereglernas utformning som regeringen föreslagit riksdagen i 2008 års ekonomiska vårproposition och som riksdagen därefter beslutat om (prop. 2007/08:100, avsnitt 5.3, rskr. 2007/08:259).

En central utgångspunkt för såväl frågan om slopande av fastighetstaxeringen av bostäder som frågan om förenklingar av den är att en löpande beskattning av bostäder ska behållas. En ytterligare

utgångspunkt är att medlen från denna löpande beskattning, precis som i dag, ska tillfalla kommunsektorn.

En annan utgångspunkt är att taxeringsvärden, till den del de föreslås behållas, även fortsättningsvis ska spegla marknadsvärden. Utredaren är dock fri att föreslå ändringar av reglerna för hur marknadsvärde och taxeringsvärde fastställs.

Utredaren är oförhindrad att, i de delar där det är lämpligt, redovisa alternativa förslag till lösningar.

Alla förslag som lämnas ska vara utformade så att de beaktar EU-rätten.

#### *Slopande av taxeringssystemet*

Utredaren ska lämna författningsförslag till ett fullständigt slopande av nuvarande fastighetstaxering av bostäder. Fastighetstaxeringen i övrigt ska däremot behållas, med de modifieringar som en slopad taxering av bostäder kan kräva. En särskild fråga att hantera i detta sammanhang är taxeringen av hyreshusenheter, som kan innehålla både bostäder och lokaler. Utredaren bör även särskilt beakta fastighetstaxering av och fastighetsavgift för studentbostäder.

Den indelning i olika byggnadstyper och fastighetstyper som regleras i fastighetstaxeringslagstiftningen har, som framgått ovan, betydelse för såväl den löpande beskattningen av dessa som för andra författningsregleringar. Även om fastighetstaxeringen av bostäder slopas kommer det därför med all sannolikhet att behövas en klassificering och registerföring, med tillhörande uppgiftslämnande, av sådana byggnader och fastigheter. Utredaren ska, med utgångspunkt i sina förslag om slopande av taxeringen av bostäder, särskilt pröva vilka nya funktioner som behövs som ersättning för det slopade taxeringssystemet.

#### *Förenklingar av taxeringssystemet*

När det gäller frågan om förenklingar av nuvarande system för fastighetstaxering av bostäder bör utredaren förutsättningslöst pröva vilka förenklingar och rationaliseringar som är möjliga. Uppdraget omfattar såväl förfaranderegler som materiella regler om fastighetstaxering.



Sedan fastighetstaxeringslagen infördes 1979 har lagstiftningen genomgått flera relativt stora förändringar, och Skatteverket har gått från att vara flera olika myndigheter till att vara en enda. Utredaren ska mot denna bakgrund identifiera eventuella bestämmelser som blivit obsoleta eller som kommit att mista sin tidigare betydelse för taxeringen eller stå i konflikt med varandra och i förekommande fall föreslå lämpliga författningsändringar. Utredaren ska även i övrigt genomföra en författningsteknisk översyn och föreslå de ändringar som bedöms nödvändiga för att åstadkomma ökad tydlighet och överskådlighet samt språklig modernisering och enhetlighet. Denna del av utredningsuppdraget gäller fastighetstaxering av bostäder för det fall det föreslås behållas, men även bestämmelser om fastighetstaxering av annat än bostadsrelaterad egendom. Utredaren är även i övrigt oförhindrad att föreslå förbättringar av fastighetstaxeringens funktionssätt. De förslag som lämnas bör sammantaget minska den administrativa bördan för såväl berörda fastighetsägare som för Skatteverket. Utredaren är dock fri att inom ramen för denna del av utredningsuppdraget lämna förslag som innebär en ökad administrativ börda om förslagen kan motiveras med förbättringar av fastighetstaxeringens funktionssätt, såsom t.ex. förbättrad precision vid fastställandet av taxeringsvärden.

#### *Särskilda taxeringsfrågor*

Ett småhus är som huvudregel en byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer (2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen). En byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer utgör hyreshus. När det gäller byggnader på lantbruksenheter räknas emellertid av förenklings-skäl även en byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer som småhus (prop. 1990/91:47, s. 46). Utredaren ska analysera om denna specialregel behövs om fastighetstaxeringen av bostäder slopas eller förenklas enligt utredarens förslag.

För lantbruksenheter gäller vidare att dessa fastighetstaxeras i sin helhet trots att endast småhus och tomtmark för småhus beskattas löpande. Utredaren ska därför särskilt pröva möjligheten att slopa fastighetstaxeringen av de delar av lantbruksenheter som inte beskattas samt beskriva vilka konsekvenser ett sådant slopande får.

En fråga som aktualiseras vid ett slopande eller andra förändringar av fastighetstaxeringen av bostäder är gränsdragningen mellan sådana boenden för äldre som utgör fastighetsavgiftspliktiga bostäder och sådana boenden för äldre som utgör skatte- och avgiftsfria vårdbyggnader enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen. Skatteverket har i en promemoria daterad den 26 maj 2008 (dnr 131 165532-08/113) hemställt att fastighetstaxeringslagens definition av vårdbyggnader ska ändras i syfte att uppnå en likformig fastighetstaxering av äldreboenden. Äldreboendedelegationen har i sitt betänkande *Bo bra hela livet* (SOU 2008:113) föreslagit att samtliga särskilda bostäder för service och vård enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen (2001:453) ska klassificeras som vårdbyggnader enligt fastighetstaxeringslagen. Utredaren ska pröva frågan och lämna ett förslag som syftar till ökad tydlighet i gränsdragningen mellan vårdbyggnader och andra boenden för äldre.

Regeringen har i lagrådsremiss om införande av en ny skatteförfarandelag föreslagit att skattenämnderna ska avskaffas och att Skatteverkets beslut i stället ska fattas av en särskilt kvalificerad beslutsfattare. Skattenämnder har dock inte föreslagits slopade inom fastighetstaxeringen. Utredaren ska analysera om det finns ett behov av skattenämnder i fastighetstaxeringsprocessen eller om någon annan ordning är mer ändamålsenlig. Om skattenämnder bedöms kunna avskaffas, ska författningsförslag om detta lämnas.

Utredaren ska vidare överväga om det bör ske höjningar av beloppsgränsen för när en byggnad utgör en värderingsenhet och därmed ska ges ett eget värde vid fastighetstaxeringen (6 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen) samt beloppsgränserna för obligatorisk nytaxering på grund av värdeförändring vid särskild fastighets-taxering (16 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen).

Ytterligare en fråga som bör prövas är om nivååret bör förläggas närmare året för fastighetstaxering. En annan fråga som bör undersökas är om den inhämtning av uppgift om antal bostadslägenheter i hyreshusenheter som i dag sker i samband med fastighetsdeklaration (18 kap. 4 § jämförd med 9 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen) kan ske genom koppling till lägenhetsregistret.

### *Den löpande beskattningen*

Som nämnts ovan ska utredaren utgå från att det fortfarande ska finnas en löpande beskattning av bostäder och att medlen från denna ska tillfalla kommunerna. Utredaren är dock oförhindrad att inom denna ram föreslå förändringar av beskattningen, så länge förslagen inte sammantagna innebär ett höjt skatteuttag jämfört med nuvarande regelverk. Utredaren bör analysera om den nuvarande gränsdragningen för vilka bostadsrelaterade enheter som omfattas av kommunal fastighetsavgift är ändamålsenlig eller om fler enheter, t.ex. byggnader under uppförande och obebyggd tomtmark avsedd för bostäder, bör inkluderas i avgiftssystemet.

Om förslagen innebär minskade intäkter för kommunerna, ska utredaren lämna förslag till hur kommunerna kan kompenseras för detta intäktsbortfall.

### *Annan lagreglerad användning av taxeringsuppgifter*

Utredaren ska presentera förslag till nödvändiga ändringar i såväl skattelagstiftning som annan lagstiftning där taxeringsvärde och andra uppgifter från fastighetstaxeringen används och vid behov föreslå alternativa underlag. Utredaren är oförhindrad att föreslå att olika regleringar i sin helhet upphävs. Utredaren ska vidare analysera vilka som påverkas av förslagen. Utredaren ska dessutom kartlägga förslagens påverkan på de verksamheter och processer som i dag använder data från fastighetstaxeringssystemet samt de samhällsekonomiska konsekvenserna av denna påverkan.

### *Icke lagreglerad användning av taxeringsuppgifter*

Utredaren ska i fråga om den icke lagreglerade användningen av taxeringsuppgifter analysera vilka som påverkas av såväl ett slopande som förenklingar av fastighetstaxeringen för bostäder. Utredaren ska även belysa konsekvenserna för denna användning. I den utsträckning som utredningsförslagen omöjliggör fortsatt användning av vissa uppgifter bör utredaren så långt möjligt anvisa tänkbara alternativa lösningar. I denna del av utredningsuppdraget ingår även att, så långt det är möjligt, redovisa de samhällsekonomiska kostnaderna.

*Finansiering, m.m.*

Utredaren ska redovisa de administrativa konsekvenserna av sina förslag.

Utredaren ska även redovisa ekonomiska konsekvenser av förslagen. De förslag som lämnas ska sammantagna vara offentlig-finansiellt neutrala. Till den del som förslagen innebär minskade inkomster ska finansiering därför föreslås inom det berörda området.

*Samråd och redovisning av uppdraget*

Utredaren ska samråda med berörda myndigheter och andra intressenter.

Uppdraget ska redovisas senast den 15 augusti 2012.

(Finansdepartementet)

## Användning av uppgifter i fastighetstaxeringsregistret

Kartläggningen, som bygger på uppgifter från användare har redovisats i en matris. Matrisen visar en uppställning över de uppgifter som finns i dagens fastighetstaxeringsregister och de som kommer att finnas kvar enligt avvecklingsförslaget. Matrisen innehåller endast de byggnadstyper och ägoslag som omfattas av avvecklingsförslaget.

Under kolumnerna med intressenter redovisas en skattning av hur viktiga uppgifterna har bedömts vara av respektive myndighet och bransch. Branscherna och myndigheterna har beaktat att de fortfarande kommer att ha tillgång till normerad statistik från inskrivningsregistret avseende kvadratmetervärden för olika typer av fastigheter och att uppgifter om hyresnivåer etc. fortfarande kommer att finnas tillgängliga i mer schabloniserad form.

Följande tre alternativ har bedömts.

1. Uppgiften bedöms som så viktig för verksamheten att den i de fall den används i dag i princip alltid måste ersättas på annat sätt, t.ex. genom styckevärdering.
2. Uppgiften bedöms som viktig, men mer schabloniserade data, t.ex. genomsnittliga kvadratmetervärden, kan användas i flertalet fall.
3. Uppgiften används i dag, men bedöms som mindre viktig för verksamheten.

## Allmänna uppgifter

	Dagens register	Avvecklingsförslag	Bank <sup>1</sup>	Försäkring	Jordbruksverket	Skogsstyrelsen	SCB	LM
Taxeringsenhetstyp	X	X	2	-	-	-	1	1
Antal byggnader <sup>2</sup>	X	X	2	-	-	-	1	1
Antal tomter	X	X	2	-	-	1	1	1
Typkod	X	X	1	-	-	2	1	1
Ägare	X	X	1	-	-	-	1	1
Ingående fastigheter	X	X	2	-	-	-	1	1
Adress m.m.	X	X	1	-	-	-	1	1

<sup>1</sup> Bankföreningen inkom med svar om hur många som använde informationen och hur den användes (fyra banker frågades). Svaren som inkom har sedan viktats ihop av utredningen för att få jämförbara tal med övriga intressenter. Detta gäller samtliga tabeller.

<sup>2</sup> Antalet byggnader finns inte alltid i registret. Hyreshus med samma klassificeringsdata avseende lägenhetstyp och ålder kan enligt 6 kap. FTL sammanföras till en värderingsenhet. Exempelvis tio bostadsbyggnader byggda vid samma tillfälle bildar en värderingsenhet och antal byggnader framgår inte av registret.

## Egenskapsdata småhus med tillhörande tomtmark

	Dagens register	Avvecklingsförslag	Bank	Försäkring	Jordbruksverket	Skogsstyrelsen	SCB	LM
<b>Byggnad</b>								
Värdeyta, m <sup>2</sup>	X		2	1	-	-	1	3
Boyta, m <sup>2</sup> BOA	X	X	1	1	-	-	1	1
Biyta, m <sup>2</sup> BIA	X		1	1	-	-	2	1
Värdeår	X		1	1	-	-	1	2
Nybyggnadsår	X	X	1	1	-	-	1	1
Ombyggnadsår	X		2	1	-	-	1	1
Total standardpoäng	X		1	1	-	-	1	1
Standardpoäng per huvudområde	X		3	1	-	-	1	1
Byggnadskategori	X		2	1	-	-	1	1
Fastighetsrättsliga förhållanden	X		2	-	-	-		1
Värdeordning	X		3	-	-	-	1	1
Byggnadsvärde, kr	X		1	1	1	-	1	1
<b>Mark</b>								
Areal, m <sup>2</sup>	X	X	2	-	-	-	1	1
Vatten och avlopp	X		3	1	-	-	1	1
Fastighetsrättsliga förhållanden	X		3	-	-	-	-	1
Typ av bebyggelse	X		3	1	-	-	1	1
Närhet till strand, klass	X		1	1	-	-	1	1
Markvärde, kr	X		1	-	1	-	1	1

## Egenskapsdata flerbostadshus och ägarlägenheter med tillhörande tomtmark

	Dagens register	Avvecklingsförslag	Bank	Försäkring	SCB	LM
<b>Byggnad</b>						
Lägenhetstyp <sup>3</sup>	X	X	2	-	1	1
Antal lägenheter	X		1	-	1	2
Hyra, bostäder, kr	X		3	-	1	1
Värdeår	X		1	1	1	2
Nybyggnadsår	X	X	1	1	1	1
Ombyggnadsår	X		2	1	1	1
Ombyggnadskostnad, kr	X		3	-	1	1
Byggnadsvärde, kr	X		1	1	1	1
<b>Mark</b>						
Byggrätt bostäder, m <sup>2</sup> BTA	X	X	3	-	1	1
Typ av bebyggelse <sup>4</sup>	X	X	3	-	1	1
Markvärde, kr	X		1	-	1	1

<sup>3</sup> Lägenhetstyp utgår i avvecklingsförslaget men kan ändå utläsas i och med att nya byggnadstyper bildas, flerbostadshus och lokalhus.

<sup>4</sup> Typ av bebyggelse utgår i avvecklingsförslaget men kan ändå utläsas i och med att ny indelning av mark sker, mark som upptas av flerbostadshus och mark som upptas av lokalhus.



## Egenskapsdata lantbruk (ekonomibyggnad och produktiv mark)

	Dagens register	Avecklings förslag	Bank	Försäkring	Jordbruks- verket	Skogs- styrelsen	SCB	LM
<b>Ekonomibyggnad</b>								
Byggnadskategori	X	X	1	-	-	-	1	1
Storlek, m <sup>2</sup> BTA/volym	X		1	-	-	-	1	1
Värdeår	X		3	-	-	-	1	2
Nybyggnadsår	X	X	2	-	-	-	1	1
Ombyggnadsår	X		1	-	-	-	1	1
Ombyggnadskostnad, kr	X		3	-	-	-	-	1
Beskaffenhetsklass	X		2	-	-	-	-	1
Byggnadsvärde, kr	X		1	-	1	-	1	1
<b>Åkermark</b>								
Storlek, ha	X	X	1	-	1	2	1	1
Beskaffenhet, klass	X		1	-	-	-	1	1
Dränering, klass			2	-	-	-	1	1
Markvärde, kr	X		2	-	1	2	1	1
<b>Betesmark</b>								
Storlek, ha	X	X	1	-	1	2	1	1
Beskaffenhet, klass	X		2	-	-	-	1	1
Markvärde, kr	X		1	-	1	-	1	1
<b>Skogsmark &lt; 30 ha</b>								
Storlek, ha	X	X	1	-	1	2	1	1
Virkesförråd, klass	X		1	-	-	-	1	1
Markvärde, kr	X		1	-	-	2	1	1
<b>Skogsmark &gt;30 ha</b>								
Storlek, ha	X	X	1	-	1	2	1	1
Bonitet	X		1	-	-	-	1	1
Kostnad, klass	X		2	-	-	-	1	2
Virkesförråd löv, m <sup>3</sup> sk	X		1	-	-	-	1	1
Virkesförråd barr, m <sup>3</sup> sk	X		1	-	-	-	1	1
Markvärde, kr	X		1	-	1	2	1	1
<b>Skogligt impediment</b>								
Storlek, ha	X	X	1	-	1	-	1	1
Markvärde, kr	X		1	-	1	2	1	1

# Taxeringsenheter i nuvarande system som når avgiftstaket respektive inte når avgiftstaket

## Antal småhusenheter (typkod 220, 221)

Nr	Namn	Uppnår maxbelopp	Bostadsyta	Under maxbelopp	Bostadsyta
01	Stockholms län	265 160	31 706 265	22 687	1 300 618
03	Uppsala län	42 256	5 425 536	26 172	2 225 943
04	Södermanlands län	37 997	4 776 046	25 102	2 044 319
05	Östergötlands län	49 416	6 448 071	36 722	3 405 714
06	Jönköpings län	30 792	4 426 863	44 789	5 014 295
07	Kronobergs län	16 544	2 375 403	29 385	3 259 833
08	Kalmar län	21 607	2 795 387	53 018	5 270 058
09	Gotlands län	10 196	1 136 135	8 056	611 348
10	Blekinge län	15 876	2 122 047	28 740	2 792 602
12	Skåne län	171 349	22 819 958	73 698	7 407 893
13	Hallands län	62 496	7 886 593	20 172	1 920 793
14	Västra Götalands län	212 249	26 253 906	115 692	11 412 779
17	Värmlands län	17 513	2 406 870	56 123	5 794 216
18	Örebro län	18 671	2 552 877	41 227	4 289 646
19	Västmanlands län	27 995	3 748 678	23 929	2 347 532
20	Dalarnas län	19 336	2 594 054	68 998	6 648 448
21	Gävleborgs län	17 184	2 228 898	52 678	5 287 215
22	Västernorrlands län	10 517	1 441 448	50 996	5 484 533
23	Jämtlands län	10 050	1 225 612	30 105	2 687 779
24	Västerbottens län	19 949	2 619 444	43 251	4 417 768
25	Norrbottens län	11 139	1 500 064	54 589	5 709 893
	<b>Totalt</b>	<b>1 088 292</b>	<b>138 490 155</b>	<b>906 129</b>	<b>89 333 225</b>

## Antal småhusenheter på lantbruk

Nr	Namn	Uppnår		Under	
		maxbelopp	Bostadsyta	maxbelopp	Bostadsyta
01	Stockholms län	2 697	343 603	229	15 774
03	Uppsala län	2 027	325 427	2 300	249 454
04	Södermanlands län	1 861	271 928	941	81 501
05	Östergötlands län	2 091	327 206	2 955	310 756
06	Jönköpings län	1 869	333 223	7 357	901 949
07	Kronobergs län	1 833	335 695	7 520	877 911
08	Kalmar län	937	161 008	6 021	740 756
09	Gotlands län	1 476	229 616	1 540	152 151
10	Blekinge län	1 011	169 502	2 808	293 714
12	Skåne län	9 950	1 650 108	7 925	819 893
13	Hallands län	3 247	481 470	4 057	428 871
14	Västra Götalands län	8 379	1 210 382	22 005	2 399 781
17	Värmlands län	1 057	186 680	12 280	1 352 801
18	Örebro län	955	164 106	4 711	517 136
19	Västmanlands län	753	131 055	1 485	171 686
20	Dalarnas län	1 077	175 002	7 669	805 089
21	Gävleborgs län	365	68 439	7 284	922 649
22	Västernorrlands län	299	55 247	9 524	1 170 628
23	Jämtlands län	627	102 145	8 319	942 026
24	Västerbottens län	776	119 463	9 794	1 139 143
25	Norrbottnens län	288	45 132	6 618	720 633
	<b>Totalt</b>	<b>43 575</b>	<b>6 886 437</b>	<b>133 342</b>	<b>15 014 302</b>

## Antal bostadsenheter hyreshus

Nr	Namn	Uppnär maxbelopp	Bostadsyta	Under maxbelopp	Bostadsyta
01	Stockholms län	15 701	46 468 169	409	484316
03	Uppsala län	1 613	4 900 948	735	962 353
04	Södermanlands län	2 197	3 436 588	1 083	1 363 366
05	Östergötlands län	2 988	6 489 508	1 452	1 627 640
06	Jönköpings län	2 158	3 003 599	2 559	1 930 591
07	Kronobergs län	819	1 362 059	1 292	1 082 134
08	Kalmar län	1 378	1 658 204	1 851	1 570 985
09	Gotlands län	479	581 819	127	85 800
10	Blekinge län	1 125	1 352 615	606	728 604
12	Skåne län	8 387	18 718 108	2 805	2 698 167
13	Hallands län	2 149	3 084 752	551	358 683
14	Västra Götalands län	11 226	21 246 693	5 127	5 602 587
17	Värmlands län	1 189	2 011 124	1 943	2 027 624
18	Örebro län	1 637	2 797 482	1 582	2 005 084
19	Västmanlands län	1 265	3 210 520	1 018	1 564 771
20	Dalarnas län	514	781 911	2 524	3 110 575
21	Gävleborgs län	762	1 278 170	2 083	2 951 143
22	Västernorrlands län	935	1 557 712	2 085	2 266 625
23	Jämtlands län	984	1 339 053	1 025	761 585
24	Västerbottens län	1 619	2 665 550	1 611	1 544 294
25	Norrbottnens län	810	1 577 919	2 083	2 305 258
	<b>Totalt</b>	<b>59 935</b>	<b>129 522 503</b>	<b>34 551</b>	<b>37 032 185</b>

# Förändring av fastighetsavgift för småhus kommunvis

## Avgiftsförändring småhus kommunnivå

Kod	Kommun	Nuvarande avgift och skatt tkr	Avgift enligt förslag tkr	Diff. i tkr	Diff. i %
0114	Upplands Väsby	43 748	41 435	-2 313	-5,29%
0115	Vallentuna	48 399	50 477	2 078	4,29%
0117	Österåker	73 781	76 459	2 678	3,63%
0120	Värmdö	65 149	70 684	5 535	8,50%
0123	Järfälla	79 721	77 226	-2 495	-3,13%
0125	Ekerö	49 590	52 220	2 630	5,30%
0126	Huddinge	126 042	126 093	50	0,04%
0127	Botkyrka	76 892	74 992	-1 899	-2,47%
0128	Salem	21 938	21 024	-914	-4,17%
0136	Haninge	91 465	88 756	-2 709	-2,96%
0138	Tyresö	68 867	69 652	785	1,14%
0139	Upplands-Bro	26 210	25 749	-462	-1,76%
0140	Nykvarn	15 752	16 530	778	4,94%
0160	Täby	122 094	123 668	1 574	1,29%
0162	Danderyd	68 743	75 252	6 510	9,47%
0163	Sollentuna	96 201	95 500	-701	-0,73%
0180	Stockholm	643 040	607 139	-35 901	-5,58%
0181	Södertälje	70 538	74 453	3 915	5,55%
0182	Nacka	120 378	121 591	1 213	1,01%
0183	Sundbyberg	17 689	18 129	440	2,49%
0184	Solna	31 175	31 370	195	0,62%
0186	Lidingö	72 256	73 058	801	1,11%
0187	Vaxholm	18 369	19 143	774	4,21%
0188	Norrtälje	100 120	92 611	-7 509	-7,50%
0191	Sigtuna	41 757	44 130	2 373	5,68%

0192	Nynäshamn	34 767	36 125	1 358	3,91%
0305	Håbo	32 415	23 902	-8 514	-26,26%
0319	Älvkarleby	12 831	13 118	286	2,23%
0330	Knivsta	22 388	19 704	-2 685	-11,99%
0331	Heby	20 635	25 700	5 064	24,54%
0360	Tierp	29 322	34 124	4 802	16,38%
0380	Uppsala	200 718	168 844	-31 873	-15,88%
0381	Enköping	60 989	53 381	-7 609	-12,48%
0382	Östhammar	39 354	22 582	-16 772	-42,62%
0428	Vingåker	11 965	13 851	1 885	15,75%
0461	Gnesta	17 512	15 063	-2 449	-13,99%
0480	Nyköping	65 222	53 862	-11 360	-17,42%
0481	Oxelösund	16 797	11 902	-4 895	-29,14%
0482	Flen	23 939	23 446	-493	-2,06%
0483	Katrineholm	38 691	34 535	-4 156	-10,74%
0484	Eskilstuna	102 039	84 454	-17 585	-17,23%
0486	Strängnäs	50 283	40 908	-9 375	-18,64%
0488	Trosa	21 397	16 346	-5 051	-23,61%
0509	Ödeshög	7 643	11 048	3 405	44,56%
0512	Ydre	5 274	8 758	3 484	66,05%
0513	Kinda	13 868	9 289	-4 580	-33,02%
0560	Boxholm	8 827	9 715	888	10,06%
0561	Åtvidaberg	17 338	17 953	615	3,54%
0562	Finspång	27 479	30 428	2 949	10,73%
0563	Valdemarsvik	12 265	14 295	2 029	16,54%
0580	Linköping	164 340	130 487	-33 853	-20,60%
0581	Norrköping	137 755	112 322	-25 433	-18,46%
0582	Söderköping	24 310	21 792	-2 518	-10,36%
0583	Motala	55 177	48 702	-6 475	-11,74%
0584	Vadstena	11 015	9 991	-1 024	-9,29%
0586	Mjölby	38 125	34 852	-3 273	-8,58%
0604	Aneby	7 876	11 684	3 808	48,35%
0617	Gnosjö	14 059	15 526	1 467	10,43%
0642	Mullsjö	9 826	10 967	1 141	11,61%
0643	Håbo	16 442	15 065	-1 377	-8,37%
0662	Gislaved	41 339	42 272	933	2,26%
0665	Vaggeryd	18 455	20 917	2 462	13,34%
0680	Jönköping	156 252	127 377	-28 875	-18,48%

0682	Nässjö	35 817	39 931	4 113	11,48%
0683	Värnamo	44 246	41 700	-2 546	-5,75%
0684	Sävsjö	10 240	17 417	7 177	70,09%
0685	Vetlanda	34 328	44 338	10 010	29,16%
0686	Eksjö	22 216	26 041	3 826	17,22%
0687	Tranås	20 104	20 346	242	1,20%
0760	Uppvidinge	10 038	9 808	-230	-2,29%
0761	Lessebo	9 475	14 043	4 568	48,21%
0763	Tingsryd	17 813	14 643	-3 170	-17,80%
0764	Alvesta	28 948	33 428	4 480	15,48%
0765	Älmhult	23 991	25 320	1 330	5,54%
0767	Markaryd	14 020	17 646	3 626	25,86%
0780	Växjö	108 490	98 851	-9 639	-8,88%
0781	Ljungby	42 795	42 487	-308	-0,72%
0821	Högsby	5 507	12 204	6 697	121,60%
0834	Torsås	8 701	15 725	7 024	80,72%
0840	Mörbylånga	27 203	24 030	-3 173	-11,66%
0860	Hultsfred	10 947	24 660	13 713	125,27%
0861	Mönsterås	17 738	21 782	4 043	22,79%
0862	Emmaboda	11 393	19 865	8 473	74,37%
0880	Kalmar	80 712	72 334	-8 379	-10,38%
0881	Nybro	23 934	31 115	7 180	30,00%
0882	Oskarshamn	34 989	35 886	897	2,56%
0883	Västervik	46 691	48 088	1 398	2,99%
0884	Vimmerby	16 749	22 481	5 732	34,22%
0885	Borgholm	24 281	23 722	-560	-2,31%
0980	Gotland	98 931	98 845	-87	-0,09%
1060	Olofström	16 173	21 194	5 021	31,04%
1080	Karlskrona	88 303	85 783	-2 520	-2,85%
1081	Ronneby	43 169	42 231	-938	-2,17%
1082	Karlshamn	47 289	44 918	-2 371	-5,01%
1083	Sölvesborg	28 250	25 990	-2 261	-8,00%
1214	Svalöv	20 833	19 770	-1 063	-5,10%
1230	Staffanstorps	38 825	38 087	-738	-1,90%
1231	Burlöv	18 711	18 389	-322	-1,72%
1233	Vellinge	68 767	72 080	3 313	4,82%
1256	Östra Göinge	16 507	22 741	6 234	37,76%
1257	Örkelljunga	14 296	16 584	2 288	16,01%

1260	Bjuv	19 243	15 904	-3 339	-17,35%
1261	Kävlinge	47 048	51 971	4 923	10,46%
1262	Lomma	40 865	39 775	-1 090	-2,67%
1263	Svedala	32 965	32 242	-723	-2,19%
1264	Skurup	26 633	22 033	-4 600	-17,27%
1265	Sjöbo	31 173	30 270	-903	-2,90%
1266	Hörby	24 132	23 676	-456	-1,89%
1267	Höör	27 159	25 083	-2 076	-7,64%
1270	Tomelilla	19 751	20 489	738	3,74%
1272	Bromölla	17 087	17 176	89	0,52%
1273	Osby	16 615	22 967	6 352	38,23%
1275	Perstorp	7 608	8 720	1 112	14,61%
1276	Klippan	22 551	23 425	874	3,87%
1277	Åstorp	19 361	15 636	-3 725	-19,24%
1278	Båstad	32 945	25 609	-7 336	-22,27%
1280	Malmö	176 642	160 254	-16 388	-9,28%
1281	Lund	118 024	116 769	-1 254	-1,06%
1282	Landskrona	39 776	28 048	-11 727	-29,48%
1283	Helsingborg	119 460	84 582	-34 878	-29,20%
1284	Höganäs	50 258	34 452	-15 806	-31,45%
1285	Eslöv	43 589	34 820	-8 769	-20,12%
1286	Ystad	40 954	30 936	-10 018	-24,46%
1287	Trelleborg	62 794	62 760	-34	-0,05%
1290	Kristianstad	115 048	107 037	-8 011	-6,96%
1291	Simrishamn	36 357	29 987	-6 370	-17,52%
1292	Ängelholm	62 496	49 261	-13 235	-21,18%
1293	Hässleholm	69 792	76 191	6 398	9,17%
1315	Hylte	13 519	19 724	6 205	45,90%
1380	Halmstad	131 125	100 433	-30 692	-23,41%
1381	Laholm	44 504	43 288	-1 216	-2,73%
1382	Falkenberg	65 912	57 525	-8 387	-12,72%
1383	Varberg	86 245	72 287	-13 957	-16,18%
1384	Kungsbacka	133 834	150 631	16 798	12,55%
1401	Härryda	60 223	64 441	4 218	7,00%
1402	Partille	50 008	47 612	-2 397	-4,79%
1407	Öckerö	26 638	26 683	45	0,17%
1415	Stenungsund	38 838	42 353	3 515	9,05%
1419	Tjörn	34 307	36 245	1 938	5,65%



1421	Orust	32 350	27 165	-5 185	-16,03%
1427	Sotenäs	18 288	10 741	-7 547	-41,27%
1430	Munkedal	16 081	17 004	923	5,74%
1435	Tanum	24 236	20 916	-3 320	-13,70%
1438	Dals-Ed	6 710	4 907	-1 803	-26,87%
1439	Färgelanda	7 256	12 138	4 881	67,27%
1440	Ale	43 954	46 899	2 944	6,70%
1441	Lerum	71 738	74 626	2 889	4,03%
1442	Vårgårda	16 118	22 993	6 875	42,66%
1443	Bollebygd	14 422	12 597	-1 825	-12,66%
1444	Grästorps	8 921	12 350	3 429	38,44%
1445	Essunga	7 085	11 554	4 469	63,08%
1446	Karlsborg	8 866	11 499	2 633	29,70%
1447	Gullspång	5 268	6 016	748	14,21%
1452	Tranemo	13 791	20 863	7 071	51,28%
1460	Bengtsfors	12 845	17 804	4 958	38,60%
1461	Mellerud	10 632	9 451	-1 181	-11,11%
1462	Lilla Edet	20 423	20 264	-159	-0,78%
1463	Mark	55 512	54 231	-1 281	-2,31%
1465	Svenljunga	14 096	19 940	5 845	41,47%
1466	Herrljunga	10 270	14 591	4 321	42,08%
1470	Vara	19 034	29 957	10 923	57,39%
1471	Götene	17 888	22 889	5 001	27,96%
1472	Tibro	13 028	15 161	2 133	16,37%
1473	Töreboda	8 937	14 532	5 595	62,61%
1480	Göteborg	424 332	390 723	-33 609	-7,92%
1481	Mölnådal	80 631	77 844	-2 787	-3,46%
1482	Kungälv	65 114	68 518	3 405	5,23%
1484	Lysekil	23 520	17 278	-6 242	-26,54%
1485	Uddevalla	72 084	55 559	-16 526	-22,93%
1486	Strömstad	18 959	8 613	-10 346	-54,57%
1487	Vänersborg	52 798	48 197	-4 601	-8,71%
1488	Trollhättan	67 259	51 956	-15 303	-22,75%
1489	Alingsås	57 064	65 610	8 545	14,97%
1490	Borås	126 980	104 430	-22 550	-17,76%
1491	Ulricehamn	31 977	36 352	4 374	13,68%
1492	Åmål	15 249	18 299	3 051	20,01%
1493	Mariestad	28 708	29 718	1 010	3,52%

1494	Lidköping	52 571	50 063	-2 509	-4,77%
1495	Skara	23 459	24 241	782	3,33%
1496	Skövde	59 795	56 389	-3 406	-5,70%
1497	Hjo	13 614	15 526	1 912	14,05%
1498	Tidaholm	16 022	18 698	2 676	16,70%
1499	Falköping	39 442	46 719	7 277	18,45%
1715	Kil	16 539	18 547	2 008	12,14%
1730	Eda	11 673	16 514	4 841	41,47%
1737	Torsby	15 189	14 713	-475	-3,13%
1760	Storfors	4 985	9 948	4 963	99,55%
1761	Hammarö	25 269	19 606	-5 663	-22,41%
1762	Munkfors	3 307	7 912	4 605	139,26%
1763	Forshaga	15 882	19 641	3 759	23,67%
1764	Grums	10 148	14 849	4 701	46,33%
1765	Årjäng	16 350	10 992	-5 359	-32,77%
1766	Sunne	19 001	15 115	-3 885	-20,45%
1780	Karlstad	101 634	91 095	-10 538	-10,37%
1781	Kristinehamn	24 626	30 170	5 544	22,51%
1782	Filipstad	7 426	9 850	2 424	32,64%
1783	Hagfors	14 051	15 711	1 660	11,81%
1784	Arvika	37 604	44 688	7 085	18,84%
1785	Säffle	22 472	29 538	7 066	31,44%
1814	Lekeberg	12 450	16 658	4 207	33,79%
1860	Laxå	6 171	9 750	3 579	58,00%
1861	Hallsberg	20 494	25 602	5 108	24,92%
1862	Degerfors	8 980	15 407	6 427	71,57%
1863	Hällefors	4 849	6 209	1 359	28,03%
1864	Ljusnarsberg	3 139	9 273	6 134	195,41%
1880	Örebro	129 712	118 277	-11 435	-8,82%
1881	Kumla	29 694	27 230	-2 464	-8,30%
1882	Askersund	14 436	18 996	4 560	31,58%
1883	Karlskoga	33 676	35 658	1 983	5,89%
1884	Nora	12 119	15 079	2 959	24,42%
1885	Lindesberg	26 060	38 712	12 651	48,55%
1904	Skinnskatteberg	3 887	4 020	133	3,42%
1907	Surahammar	14 396	13 685	-711	-4,94%
1960	Kungsör	12 059	11 590	-469	-3,89%
1961	Hallstahammar	22 402	18 192	-4 210	-18,79%

1962	Norberg	5 933	9 016	3 083	51,96%
1980	Västerås	161 062	122 918	-38 144	-23,68%
1981	Sala	29 739	32 425	2 686	9,03%
1982	Fagersta	12 214	14 436	2 222	18,19%
1983	Köping	28 472	27 673	-798	-2,80%
1984	Arboga	16 652	16 515	-137	-0,82%
2021	Vansbro	5 803	9 618	3 815	65,74%
2023	Malung-Sälen	13 782	13 726	-56	-0,40%
2026	Gagnef	13 550	21 904	8 353	61,65%
2029	Leksand	29 159	30 929	1 770	6,07%
2031	Rättvik	16 834	22 484	5 650	33,57%
2034	Orsa	7 993	6 873	-1 120	-14,01%
2039	Älvdalen	9 336	8 749	-587	-6,28%
2061	Smedjebacken	13 993	20 741	6 748	48,22%
2062	Mora	30 726	20 261	-10 464	-34,06%
2080	Falun	81 520	80 968	-552	-0,68%
2081	Borlänge	64 591	60 018	-4 574	-7,08%
2082	Säter	14 967	19 768	4 801	32,08%
2083	Hedemora	15 353	23 771	8 418	54,83%
2084	Avesta	23 196	29 089	5 893	25,41%
2085	Ludvika	26 316	37 338	11 022	41,88%
2101	Ockelbo	7 752	7 310	-442	-5,70%
2104	Hofors	9 836	15 644	5 807	59,04%
2121	Ovanåker	11 881	21 836	9 955	83,79%
2132	Nordanstig	8 246	19 434	11 189	135,70%
2161	Ljusdal	20 255	19 978	-277	-1,37%
2180	Gävle	107 604	91 888	-15 716	-14,61%
2181	Sandviken	50 168	51 622	1 454	2,90%
2182	Söderhamn	28 201	38 198	9 997	35,45%
2183	Bollnäs	30 707	43 286	12 580	40,97%
2184	Hudiksvall	47 269	60 196	12 926	27,35%
2260	Ånge	5 722	12 086	6 365	111,23%
2262	Timrå	20 009	27 081	7 072	35,35%
2280	Härnösand	24 795	36 208	11 413	46,03%
2281	Sundsvall	113 461	120 533	7 072	6,23%
2282	Kramfors	12 196	21 597	9 402	77,09%
2283	Sollefteå	12 451	22 442	9 991	80,25%
2284	Örnsköldsvik	65 206	99 611	34 405	52,76%

2303	Ragunda	2 589	6 685	4 097	158,24%
2305	Bräcke	4 308	7 769	3 460	80,33%
2309	Krokom	18 186	28 173	9 987	54,92%
2313	Strömsund	7 272	14 122	6 849	94,18%
2321	Åre	15 424	11 083	-4 341	-28,15%
2326	Berg	7 287	9 034	1 747	23,97%
2361	Härjedalen	10 920	12 286	1 366	12,51%
2380	Östersund	65 729	63 308	-2 422	-3,68%
2401	Nordmaling	7 561	9 428	1 866	24,68%
2403	Bjurholm	1 643	3 210	1 567	95,38%
2404	Vindeln	4 047	6 468	2 421	59,82%
2409	Robertsfors	5 843	8 559	2 716	46,49%
2417	Norsjö	1 696	5 138	3 442	202,98%
2418	Malå	1 493	2 960	1 466	98,18%
2421	Storuman	4 808	7 001	2 193	45,61%
2422	Sorsele	1 108	2 541	1 433	129,35%
2425	Dorotea	1 365	2 982	1 617	118,48%
2460	Vännäs	12 273	15 837	3 564	29,04%
2462	Vilhelmina	5 138	7 977	2 839	55,25%
2463	Åsele	1 640	4 212	2 572	156,80%
2480	Umeå	134 417	114 232	-20 185	-15,02%
2481	Lycksele	7 902	10 459	2 557	32,35%
2482	Skellefteå	76 341	110 632	34 291	44,92%
2505	Arvidsjaur	4 742	7 756	3 014	63,57%
2506	Arjeplog	2 190	3 472	1 282	58,52%
2510	Jokkmokk	3 044	5 427	2 383	78,30%
2513	Överkalix	1 773	4 300	2 527	142,54%
2514	Kalix	12 961	16 853	3 892	30,03%
2518	Övertorneå	3 427	5 702	2 275	66,39%
2521	Pajala	3 611	7 293	3 682	101,97%
2523	Gällivare	15 507	15 383	-123	-0,80%
2560	Älvsbyn	5 619	9 027	3 407	60,63%
2580	Luleå	95 565	90 721	-4 844	-5,07%
2581	Piteå	49 341	62 289	12 948	26,24%
2582	Boden	27 344	41 300	13 956	51,04%
2583	Haparanda	10 102	7 660	-2 442	-24,17%
2584	Kiruna	23 580	19 291	-4 289	-18,19%

# Figur Löpande beskattning

För att få en överblick av vad avvecklingsförslaget innebär kan följande bilder illustrera konsekvenserna för den löpande beskattningen.

## Småhus

### 1) Bebyggd enhet med samma ägare



Byggnad:  $BOA \times kr/m^2$  (avgift)

Tomt:  $m^2$  tomtareal  $\times$   $kr/m^2$  (avgift)

### 2) Bebyggd enhet med olika ägare

Se ovan

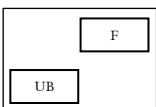
### 3) Under uppförande ett småhus



Byggnad: (ingen avgift, ingen yta)

Tomt:  $m^2$  tomtareal  $\times$   $kr/m^2$  (fast.skatt)

### 4) Ett småhus under uppförande + ett uppfört småhus



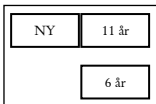
Uppförd:  $BOA \times kr/m^2$  (avgift)

Under uppförande: (Ingen avgift, ingen yta)

Tomt:  $m^2 \times kr/m^2$  tomtareal (avgift)

Tillhör uppförd

### 5) Tre småhus, ett nytt, ett 6 år + ett 11 år



Byggn. 11 år:  $BOA \times kr/m^2$  (avgift)

Byggn. ny:  $BOA \times 0$   $kr/m^2$  i 5 år

Byggn. 6 år:  $BOA \times kr/m^2/2$  (1/2 avgift)

Tomt:  $m^2$  tomtareal  $\times$   $kr/m^2$  (avgift)

Tillhör 11 år

### 6) Obebyggd tomt

Fastighetsskatt  $m^2$  tomtareal  $\times$   $kr/m^2$

## Flerbostadshus + ägarlägenheter

**1) Bebyggd samma ägare**

50 %                      50 %

Byggnad + tomt: kr/m<sup>2</sup> BOA x BOA  
(avgift)**2) Bebyggd med olika ägare**Byggnad: kr/m<sup>2</sup> BOA x BOA/2 (avgift)Tomt: kr/m<sup>2</sup> BOA x BOA/2 (avgift)**3) Under uppförande ett hyreshus/ägarlägenhet**

Byggnad: (ingen avgift)

Tomt: kr/m<sup>2</sup> BTA x BTA (F-skatt)**4) Byggnad ny eller 5–10 år**

Byggnad: 0 avg. 5 år (avgift)

1/2 avg. 5 år

Tomt: 1/2 avg. 5 år (avgift)

**5) Obebyggd tomt**Fastighetsskatt kr/m<sup>2</sup> BTA x BTA

# Författningsförslag – eftersläpning av medel från stat till kommun

## **Förslag till lag om ändring i lagen (1965:269) med särskilda bestämmelser om kommuns och annan menighets utdebitering av skatt, m.m.**

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1965:269) med särskilda bestämmelser om kommuns och annan menighets utdebitering av skatt, m.m. att 4 § ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 4 §<sup>1</sup>

Det som sägs i denna paragraf om kommun och kommunalskattemedel tillämpas också i fråga om landsting och landstingsskattemedel samt kommuns begravningsavgiftsmedel. I fråga om slutavräkning av begravningsavgiftsmedel gäller dock i stället bestämmelserna i *sjätte* stycket.

Det som sägs i denna paragraf om kommun och kommunalskattemedel tillämpas också i fråga om landsting och landstingsskattemedel samt kommuns begravningsavgiftsmedel. I fråga om slutavräkning av begravningsavgiftsmedel gäller dock i stället bestämmelserna i *sjunde* stycket.

En kommun har rätt att under visst år (beskattningsåret) av staten uppbära preliminära kommunalskattemedel med ett belopp som motsvarar produkten av de sammanlagda beskattningsbara förvärvsinkomsterna i kommunen enligt Skatteverkets beslut om slutlig skatt enligt 56 kap. 2 § skatteförfarandelagen (2011:1244) i fråga om kommunal inkomstskatt (skatteunderlaget) året före beskattningsåret, den skattesats som har beslutats för beskattningsåret och

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2011:1300.

de uppräkningsfaktorer enligt tredje stycket som har fastställts senast i september året före beskattningsåret. En kommun har också rätt att under visst år (avgiftsåret) av staten uppbära fastighetsavgiftsmedel med belopp som motsvarar vad kommunen haft rätt att uppbära i sådana medel närmast föregående år med justering för skillnaden mellan de sammanlagda fastighetsavgifterna i kommunen enligt Skatteverkets beslut om slutlig skatt enligt 56 kap. 2 § skatteförfarandelagen året före avgiftsåret och motsvarande summa andra året före avgiftsåret.

Senast i september varje år ska regeringen, eller den myndighet regeringen bestämmer, fastställa två uppräkningsfaktorer som ska svara mot den uppskattade procentuella förändringen av skatteunderlaget i riket. Den ena ska avse förändringen mellan andra och första året före beskattningsåret. Den andra ska avse förändringen mellan året före beskattningsåret och beskattningsåret. Under år då riksdagsval hålls i september, får regeringen dock ändra redan fastställda uppräkningsfaktorer. Detta ska ske senast en vecka efter att regeringen avlämnat budgetpropositionen.

Innan Skatteverket betalar ut kommunalskattemedel och fastighetsavgiftsmedel till kommunerna ska avräkning och tillägg för bidrag göras enligt 19 § lagen (2004:773) om kommunalekonomisk utjämning och 6 § lagen (2008:342) om utjämning av kostnader för stöd och service till vissa funktionshindrade. Vidare ska avräkning göras enligt 62 kap. 10 § skatteförfarandelagen. Det belopp som framkommer ska betalas ut med en tolfedel per månad den tredje vardagen räknat från den 17 i månaden, varvid dag som enligt 2 § lagen (1930:173) om beräkning av lagstadgad tid jämställs med allmän helgdag inte ska medräknas. Är kommunens fordran inte uträknad vid utbetalningstillfällena i månaderna januari och februari, ska utbetalningarna dessa månader grundas på samma belopp som utbetalningen i december månad det föregående året. När särskilda skäl föranleder det får Skatteverket dock förordna att utbetalningen ska grundas på ett annat belopp. Om något av de belopp som utbetalningen i månaderna januari, februari och mars grundats på inte motsvarar en tolfedel av kommunens fordran, ska den jämkning som föranleds av detta ske i fråga om utbetalningen i april eller, om det är fråga om ett större belopp, fördelas på utbetalningarna i april, maj och juni månader.

En slutavräkning av kommunalskattemedlen ska ske när beslutet om slutlig skatt enligt 56 kap. 2 § skatteförfarandelagen under året efter beskattningsåret har fattats. Därvid ska en kommun som inte



ingår i ett landsting behandlas som om den även utgjorde ett landsting. Produkten av skatteunderlaget enligt besluten om slutlig skatt och den skattesats som har beslutats för beskattningsåret utgör de slutliga kommunalskattemedlen. Om summan av dessa överstiger summan av de preliminära kommunalskattemedlen enligt andra stycket ska skillnaden betalas ut till kommunerna med ett enhetligt belopp per invånare den 1 november året före beskattningsåret. I motsatt fall ska skillnaden återbetalas av kommunerna med ett enhetligt belopp per invånare den 1 november året före beskattningsåret. Utbetalning eller återbetalning ska göras i januari andra året efter beskattningsåret.

*En avräkning av kommunens fordran avseende fastighetsavgiftsmedel ska ske vid ingången av ett år med ett belopp som motsvarar skillnaden mellan det belopp avseende fastighetsavgiftsmedel som sammantaget ska betalas ut till kommunen under året enligt fjärde stycket innan avdrag och tillägg gjorts enligt samma stycke och motsvarande belopp som betalats ut till kommunen under det andra året dessförinnan. Skatteverket fastställer det belopp med vilket avräkning ska ske och betalar ut beloppet till kommunen vid det första utbetalningstillfället enligt fjärde stycket sedan beloppet fastställts.*

En slutavräkning av kommunens begravningsavgiftsmedel ska ske när besluten om slutlig skatt enligt 56 kap. 2 § skatteförfarandelagen under året efter beskattningsåret har fattats. Produkten av skatteunderlaget enligt besluten om slutlig skatt och den avgiftssats för begravningsavgiften som har beslutats för beskattningsåret utgör de slutliga begravningsavgiftsmedlen. Om dessa överstiger de preliminära begravningsavgiftsmedlen enligt andra stycket ska skillnaden betalas ut till kommunen. I motsatt fall ska skillnaden återbetalas av kommunen. Utbetalning eller återbetalning ska göras i januari andra året efter beskattningsåret.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.

## Förslag till lag om ändring i lagen (1979:417) om utdebitering och utbetalning av skatt vid ändring i rikets indelning i kommuner och landsting

Härigenom föreskrivs att det i lagen (1979:417) om utdebitering och utbetalning av skatt vid ändring i rikets indelning i kommuner och landsting ska införas en ny paragraf, 3 a §, av följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### *3 a §*

*I fråga om ett område som har överförts från en kommun till en annan ska vid avräkning av fastighetsavgiftsmedel enligt 4 § sjätte stycket lagen (1965:269) med särskilda bestämmelser om kommuns och annan menighets utdebitering av skatt, m.m. som sker vid ingången av året då indelningsändringen träder i kraft och vid ingången av det följande året fordran hos staten påföras den kommun till vilken området har hört enligt den äldre indelningen.*

*Om en kommun har delats, ska en sådan fordran påföras kommunerna enligt den nya indelningen i förhållande till de olika delarnas andel av de sammanlagda fastighetsavgifterna i den odelade kommunen under det år som avräkningen avser.*

*En fordran, som avser en kommun som har lagts samman med en annan kommun, ska påföras den kommun som bildats genom sammanläggningen.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.

## Förslag till lag om avräkning av fastighetsavgiftsmedel för åren 2009–2011

Härigenom föreskrivs följande

**1 §** Avräkning av en kommuns fordran avseende fastighetsavgiftsmedel för åren 2009–2011 ska göras enligt denna lag.

**2 §** En kommuns fordran avseende fastighetsavgiftsmedel för år 2009 ska avräknas med ett belopp som motsvarar skillnaden mellan det belopp avseende fastighetsavgiftsmedel som sammantaget betalades ut till kommunen under år 2011 enligt 4 § fjärde stycket lagen (1965:269) med särskilda bestämmelser om kommuns och annan menighets utdebitering av skatt m.m. innan avdrag och tillägg gjorts enligt samma stycke och motsvarande belopp som betalats ut till kommunen år 2009 enligt lagen (2007:1413) om utbetalning till kommuner av fastighetsavgiftsmedel 2008–2010.

**3 §** En kommuns fordran avseende fastighetsavgiftsmedel för år 2010 ska avräknas med ett belopp som motsvarar skillnaden mellan det belopp avseende fastighetsavgiftsmedel som sammantaget betalades ut till kommunen under år 2012 enligt 4 § fjärde stycket lagen (1965:269) med särskilda bestämmelser om kommuns och annan menighets utdebitering av skatt m.m. innan avdrag och tillägg gjorts enligt samma stycke och motsvarande belopp som betalats ut till kommunen år 2010 enligt lagen (2007:1413) om utbetalning till kommuner av fastighetsavgiftsmedel 2008–2010.

**4 §** En kommuns fordran avseende fastighetsavgiftsmedel för år 2011 ska avräknas med ett belopp som motsvarar skillnaden mellan det belopp avseende fastighetsavgiftsmedel som sammantaget betalades ut till kommunen under år 2013 enligt 4 § fjärde stycket lagen (1965:269) med särskilda bestämmelser om kommuns och annan menighets utdebitering av skatt m.m. innan avdrag och tillägg gjorts enligt samma stycke och motsvarande belopp som betalats ut till kommunen år 2011 enligt lagen (2007:1413) om utbetalning till kommuner av fastighetsavgiftsmedel 2008–2010.

5 § Skatteverket fastställer de belopp enligt 2–4 §§ med vilka avräkning ska ske och betalar ut beloppen till kommunen vid det första utbetalningstillfället år 2014 enligt 4 § fjärde stycket lagen (1965:269) med särskilda bestämmelser om kommuns och annan menighets utdebitering av skatt, m.m. fjärde stycket sedan beloppen fastställts.

6 § Skatteverkets beslut enligt 5 § får överklagas hos regeringen.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.

## Författningskommentar

### Förslaget till lag om ändring i lagen (1979:417) om utdebitering och utbetalning av skatt vid ändring i rikets indelning i kommuner och landsting

#### 3 a §

Paragrafen innehåller bestämmelser om fördelning av avräkningslikvid för kommunal fastighetsavgift efter att en indelningsändring trätt i kraft. Paragrafen är i huvudsak utformad med 3 § som förebild.

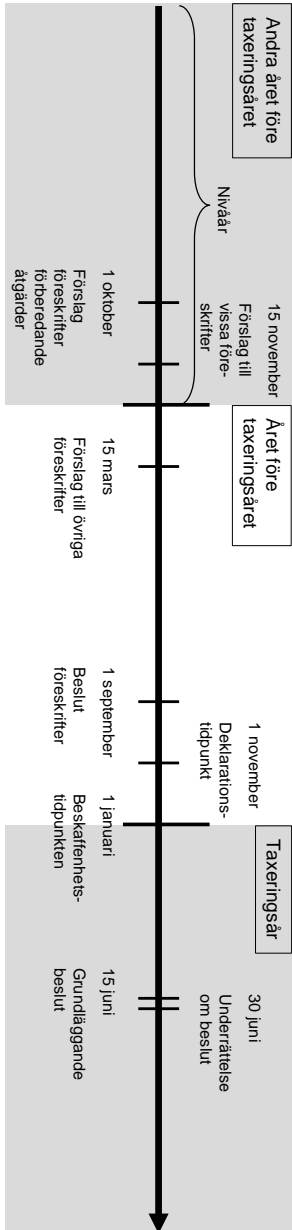
Av *första stycket* framgår att en fordran avseende kommunal fastighetsavgift som härrör från fastigheter i ett område som har överförts från en kommun till en annan påförs den kommun från vilket området har överförts.

Av *andra stycket* framgår att vid delning av en kommun fördelas fordran mellan kommunerna i förhållande till de sammanlagda fastighetsavgifterna i de olika delarna under det år som avräkningen avser. Det år som en avräkning avser är andra året före avgiftsåret – jfr 4 § sjätte stycket lagen (1965:269) med särskilda bestämmelser om kommuns och annan menighets utdebitering av skatt, m.m. De sammanlagda fastighetsavgifterna för det år som en avräkning avser framgår av Skatteverkets beslut om slutlig skatt enligt 56 kap. 2 § skatteförfarandelagen (2011:1244) året före avgiftsåret.

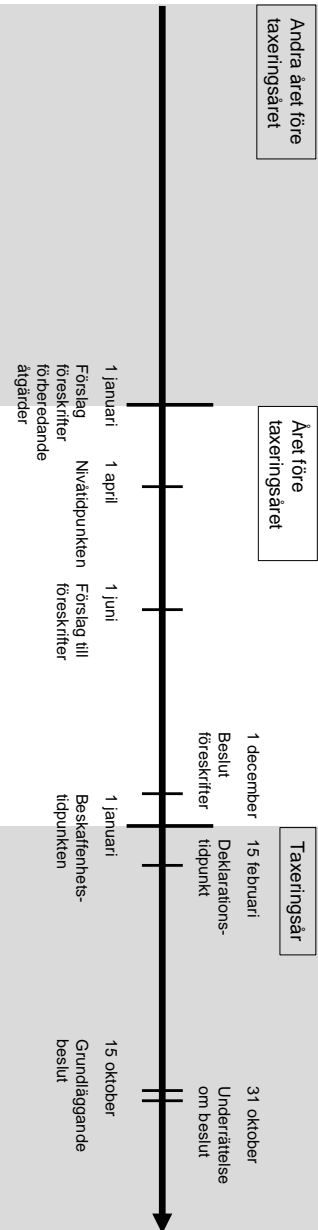
Om en kommun har lagts samman med en annan kommun ska enligt *tredje stycket* fordran påföras den kommun som nybildats eller utvidgats genom sammanläggningen.

# Förslag ny tidplan vid genomförande av fastighetstaxering

## Nuvarande tidplan



## Föreslagna tidplan





# Statens offentliga utredningar 2012

*Kronologisk förteckning*

---

1. Tre blir två! Två nya myndigheter inom utbildningsområdet. U.
2. Framtidens högkostnadsskydd i vården. S.
3. Skatteincitament för riskkapital. Fi.
4. Kompletterande regler om personuppgiftsbehandling på det arbetsmarknadspolitiska området. A.
5. Högskolornas föreskrifter. U.
6. Åtgärder mot fusk och felaktigheter med assistansersättning. S.
7. Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2012 – långsiktig säkerhet, haverier och global utblick. M.
8. Skadeståndsansvar och försäkringsplikt vid sjötransporter – Atenförordningen och försäkringsdirektivet i svensk rätt. Ju.
9. Förmån och fälla – nyanländas uttag av föräldrapenning. A.
10. Läsarnas marknad, marknadens läsare – en forskningsantologi. Ku.
11. Snabbare betalningar. Ju.
12. Penningtvätt – kriminalisering, förverkande och dispositionsförbud. Ju.
13. En sammanhållen svensk polis. Ju.
14. Ekonomiskt värde och samhällsnytta – förslag till en ny statlig ägarförvaltning. Fi.
15. Plan för framtagandet av en strategi för långsiktigt hållbar markanvändning. M.
16. Att angöra en kulturbrygga – för stöd till nyskapande kultur. Ku.
17. Psykiatrin och lagen – tvångsvård, straffansvar och samhällsskydd. S.
18. Så enkelt som möjligt för så många som möjligt. – den mjuka infrastrukturen på väg. N.
19. Nationella patent på engelska? N.
20. Kvalitetssäkring av forskning och utveckling vid statliga myndigheter. U.
21. Här finns mer att hämta – it-användningen i småföretag. N.
22. Mål för rovdjuren. M.
23. Mindre våld för pengarna. Ku.
24. Likvärdig utbildning – riksrekryterande gymnasial utbildning för vissa ungdomar med funktionsnedsättning. U.
25. Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt. S.
26. En ny brottsskadelag. Ju.
27. Färdplan för framtiden – en utvecklad flygtrafiktjänst. N.
28. Längre liv, längre arbetsliv. Förutsättningar och hinder för äldre att arbeta längre. S.
29. Sveriges möjligheter att ta emot internationellt stöd vid kriser och allvarliga händelser i fredstid. Fö.
30. Vital kommunal demokrati. Fi.
31. Sänkta trösklar – högt i tak Arbete, utveckling, trygghet. A.
32. Upphandlingsstödet framtid. S.
33. Gör det enklare! S.
34. Nya påföljder + kort presentation. Ju.
35. Stärkt skydd mot tvångsåktenskap och barnåktenskap. Ju.
36. Registerdata för forskning. Fi.
37. Kulturmiljöarbete i en ny tid. Ku.
38. Minska riskerna med farliga ämnen! Strategi för Sveriges arbete för en giftfri miljö. M.
39. Vägar till förbättrad produktivitet och innovationsgrad i anläggningsbranschen + Bilagedel. N.
40. Innovationsstödande verksamheter vid universitet och högskolor: Kartläggning, analys och förslag till förbättringar – en preliminär delrapport. U.
41. Innovationsstödande verksamheter vid universitet och högskolor: Kartläggning, analys och förslag till förbättringar – slutbetänkande. U.

42. Bättre behörighetskontroll. Ändringar i förordningen (2006:196) om register över hälso- och sjukvårdspersonal. S.
43. Konsumenten i centrum – ett framtida konsumentstöd. Ju.
44. Hemliga tvångsmedel mot allvarliga brott. Ju.
45. Kvinnor och barn i rättens gränsland. U.
46. Dammsäkerhet. Tydliga regler och effektiv tillsyn. N.
47. Harmoniserat inkomstbegrepp. Möjligheter att använda månadsuppgifter i social- och arbetslöshetsförsäkringarna. S.
48. Maritim samverkan. Fö.
49. Tolkning och översättning vid straffrättsliga förfaranden. Genomförande av EU:s tolknings- och översättningsdirektiv. Ju.
50. Nystartszoner. Fi
51. Utvärdering av IPRED-lagstiftningen. Ju.
52. Bostadstaxering – avveckling eller förenkling. Fi.

# Statens offentliga utredningar 2012

---

## Systematisk förteckning

### Justitiedepartementet

---

Skadeståndsansvar och försäkringsplikt vid sjötransporter – Atenförordningen och försäkringsdirektivet i svensk rätt. [8]

Snabbare betalningar. [11]

Penningtvätt – kriminalisering, förverkande och dispositionsförbud. [12]

En sammanhållen svensk polis. [13]

En ny brottskadelag. [26]

Nya påföljder + kort presentation. [34]

Stärkt skydd mot tvångsäktenskap och barnäktenskap. [35]

Konsumenten i centrum – ett framtida konsumentstöd. [43]

Hemliga tvångsmedel mot allvarliga brott. [44]

Tolkning och översättning vid straffrättsliga förfaranden. Genomförande av EU:s tolknings- och översättningsdirektiv. [49]

Utvärdering av IPRED-lagstiftningen. [51]

### Försvarsdepartementet

---

Sveriges möjligheter att ta emot internationellt stöd vid kriser och allvarliga händelser i fredstid. [29]

Maritim samverkan. [48]

### Socialdepartementet

---

Framtidens högkostnadsskydd i vården. [2]

Åtgärder mot fusk och felaktigheter med assistansersättning. [6]

Psykiatri och lagen – tvångsvård, straffansvar och samhällsskydd. [17]

Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt. [25]

Längre liv, längre arbetsliv. Förutsättningar och hinder för äldre att arbeta längre. [28]

Upphandlingsstödet framtid. [32]

Gör det enklare! [33]

Bättre behörighetskontroll. Ändringar i förordningen (2006:196) om register över hälso- och sjukvårdspersonal. [42]

Harmoniserat inkomstbegrepp. Möjligheter att använda månadsuppgifter i social- och arbetslöshetsförsäkringarna. [47]

### Finansdepartementet

---

Skatteincitament för riskkapital. [3]

Ekonomiskt värde och samhällsnytta – förslag till en ny statlig ägarförvaltning. [14]

Vital kommunal demokrati. [30]

Registerdata för forskning. [36]

Nystadszoner. [50]

Bostadstaxering – avveckling eller förenkling. [52]

### Utbildningsdepartementet

---

Tre blir två! Två nya myndigheter inom utbildningsområdet. [1]

Högskolornas föreskrifter. [5]

Kvalitetssäkring av forskning och utveckling vid statliga myndigheter. [20]

Likvärdig utbildning – riksrekryterande gymnasial utbildning för vissa ungdomar med funktionsnedsättning. [24]

Innovationsstödjande verksamheter vid universitet och högskolor: Kartläggning, analys och förslag till förbättringar – en preliminär delrapport. [40]

Innovationsstödjande verksamheter vid universitet och högskolor: Kartläggning, analys och förslag till förbättringar – slutbetänkande. [41]

Kvinnor och barn i rättens gränsland. [45]

### Miljödepartementet

---

Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2012 – långsiktig säkerhet, haverier och global utblick. [7]

Plan för framtagandet av en strategi för långsiktigt hållbar markanvändning. [15]

Mål för rovdjuren. M. [22]  
Minska riskerna med farliga ämnen! Strategi  
för Sveriges arbete för en giftfri miljö. [38]

### **Näringsdepartementet**

---

Så enkelt som möjligt för så många som möjligt  
– den mjuka infrastrukturen på väg. [18]  
Nationella patent på engelska? [19]  
Här finns mer att hämta – it-användningen i  
småföretag. N. [21]  
Färdplan för framtiden  
– en utvecklad flygtrafiktjänst. [27]  
Vägar till förbättrad produktivitet och  
innovationsgrad i anläggningsbranschen +  
Bilagedel. [39]  
Dammsäkerhet  
Tydliga regler och effektiv tillsyn. [46]

### **Kulturdepartementet**

---

Läsarnas marknad, marknadens läsare  
– en forskningsantologi. [10]  
Att angöra en kulturbrygga  
– för stöd till nyskapande kultur. [16]  
Mindre våld för pengarna. [23]  
Kulturmiljöarbete i en ny tid. [37]

### **Arbetsmarknadsdepartementet**

---

Kompletterande regler om personuppgifts-  
behandling på det arbetsmarknadspolitiska  
området [4]  
Förmån och fälla – nyanländas uttag av  
föräldrapenning. [9]  
Sänkta trösklar – högt i tak  
Arbete, utveckling, trygghet. [31]