

10/6

15/6

Ullensaker Registret	
Ank	2015-05-28
Dnr	RR 2015-000208

## **Konsekvensutredning avseende förslag till Skatteverkets föreskrifter om allmänna taxeringsregler vid förenklad och särskild fastighetstaxering 2016; SKVFS 2015:x**

### **1 Allmänt**

#### **1.1 Inledning**

Skatteverket ansvarar för fastighetstaxeringen. 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). 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 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 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, ägarlägenhetsenheter, småhusenheter och lantbruksenheter – 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.

Skatteverket meddelar föreskrifter med stöd av bestämmelserna i 6 kap. 1 § FTF, 7 kap. 7 § och 19 kap. 3 § FTL. Vidare ska Skatteverket enligt 2 § första stycket punkt 2 förordningen (2007:780) med instruktion för Skatteverket genom allmänna råd och meddelanden verka för lagenlighet, följdriktighet och enhetlighet inom verksamhetsområdet. Skatteverket ska även meddela allmänna råd avseende riktvärden samt grunderna för taxeringen och värdesättningen

Marie Ekdahl  
010-574 63 54

jfr 3 kap. 6 § FTF. Mot bakgrund härav meddelar Skatteverket föreskrifter om allmänna taxeringsregler vid allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering.

Enligt 4 § förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning ska myndighet innan den beslutar om föreskrifter eller allmänna råd utreda om dessas kostnadsmissiga och andra konsekvenser, i den omfattning som behövs i det enskilda fallet samt dokumentera detta i en konsekvensutredning. Närmare bestämmelser om konsekvensutredningens innehåll anges i förordningens 6 och 7 §§.

## 1.2 Beskrivning av lösningen för det man vill uppnå och vilka effekterna blir om någon reglering inte kommer till stånd

Skatteverket har tagit fram förslag på revidering av föreskrifter om allmänna taxeringsregler vid förenklad och särskild fastighetstaxering. Skatteverkets föreskrift om allmänna taxeringsregler vid allmän och särskild fastighetstaxering SKVFS 2014:4 gäller t o m år 2015. Syftet med föreskriften är att lämna regler om byggnadskropp, byggnad under uppförande och avrundning av värdefaktorer. De föreslagna reglerna avviker inte från de regler som gällt vid tidigare års fastighetstaxeringar. Föreskriften ska vidare ge underlag för omräkningsfaktorer för byggnad under uppförande. Det är detta moment som revideras varje år.

### Bakgrund till revidering av omräkningsfaktorn

Värderingen vid allmän fastighetstaxering ska enligt 5 kap. 4 § FTL bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering sker. Ny taxering som sker vid särskild fastighetstaxering ska enligt 16 kap. 6 § FTL ske med hänsyn till det allmänna prisläget som tillämpats vid den närmast föregående allmänna eller förenklade fastighetstaxeringen av samma slags taxeringsenhet.

Enligt 7 kap. 12 § FTL ska den kostnad som nedlagts i byggnad under uppförande räknas om till det genomsnittliga kostnadsläge som gällde andra året före taxeringsåret. Bestämmelsen överensstämmer med fastighetstaxeringskommitténs förslag (SOU 1979:32 s 513). Kommittén anförde i samband med tidsbestämningen för vilket år som skulle vara nivåår i fråga om det tillämpade kostnadsläget, att det borde bestämmas i överensstämmelse med reglerna för värdetidpunkten. Därmed avses det i 5 kap. 4 § FTL angivna året.

### Omräkning

Nedlagd kostnad ska enligt 7 kap. 12 § FTL omräknas till föreskriven kostnadsnivå.

Tabellens består av 4 kolumner. I kolumn 1 tas de olika nivååren upp samt året som kan beaktas vid den särskilda fastighetstaxeringen. Omräkningstalen återfinns i varje kolumn. Kolumn 2 avser FFT 14 (d.v.s. den förenklade fastighetstaxeringen av lantbruksenheter år 2014). Kolumn 3 avser AFT 15 (d.v.s. den allmänna fastighetstaxeringen avseende småhusenheter år 2015) och kolumn 4 avser FFT 16 (d.v.s. den förenklade fastighetstaxeringen avseende hyreshusenheter och ägarlägenhetsenheter år 2016). Kolumn 3 och 4 förskjuts ett

Marie Ekdahl  
010-574 63 54

steg till vänster för varje år som går och en ny FFT eller AFT läggs således till, varvid nya omräkningstal anges.

Omräkningsfaktorerna i tabellen beräknas utifrån statistiska uppgifter d.v.s. faktorprisindex från Byggindex (SCB och Sveriges Byggindustrier i samarbete). Detta går till på så sätt att för kolumn 2 avseende FFT 14 används tabell 2.4 faktorsprisindex för jordbruksbyggnader. Beräkning genomförs genom att faktorprisindex från den 1 juli 2012 ställs i relation till indextalet i juli 2015. För kolumn 3 avseende AFT 15 används tabell 2.1 faktorsprisindex för gruppbebyggda småhus. Beräkning genomförs genom att faktorsprisindex från den 1 juli 2013 ställs i relation till indextalet den 1 juli 2015. Slutligen för kolumn 4 för FFT 16 används tabell 2.0 faktorsprisindex för flerbostadshus. Beräkning genomförs genom att faktorprisindex från den 1 juli 2014 ställs i relation till indextalet i juli 2015. Samtliga framräknade omräkningstal halveras. Genom denna beräkning beaktas således även vad som framgår av 7 kap. 12 § FTL om att byggnadens värde ska bestämmas till hälften av nedlagda byggkostnader, uttryckta i det kostnadsläge som förelegat under nivååret. Omräkningstalen för år 2015 i tabellen kan komma att ändras, eftersom de slutliga indextalen ännu inte finns tillgängliga.

Att inte utfärda föreskrifterna innebär att man enbart kan hänvisa till FTL. Lagen är av allmän karaktär och talar inte om hur beräkningen av omräkningstal ska göras. Syftet med föreskrifterna är låst genom att de reglerar hur värderingen ska ske. Nuvarande föreskrifter är välkända bland såväl privata som juridiska fastighetsägare och Lantmäteriet. Att inte revidera föreskrifterna skulle innebära stora insatser för fastighetsägare för att ta reda på vilka regler som gäller och därtill vara resurskrävande för Skatteverket vid varje enskild handläggning.

### **1.3 Uppgifter om vilka som berörs av regleringen**

Föreskrifterna reglerar det arbete som i huvudsak utförs av Skatteverket och Lantmäteriet.

De fastighetsägare som blir föremål för särskild fastighetstaxering har blivit förelagda att deklarerat pga att kommunen har meddelat bygglov. Fastighetsägare ska då svara på om någon byggnation har påbörjats och i så fall redovisa nedlagda kostnader för byggnad under uppförande. Fastighetsägare som berörs kan vara både fysiska och juridiska personer.

Under taxeringsåret 2015 var 1 451 lantbruksenheter, 1 805 hyreshusenheter, 1 579 industrienheter, 7 elproduktionsenheter, 165 specialenheter föremål för särskild fastighetstaxering med föreläggandeskäl bygglov

Under taxeringsåret 2014 var 11 336 småhusenheter, 1 804 hyreshusenheter, 4 ägarlägenhetsenheter, 1 600 industrienheter, 59 elproduktionsenheter, 160 specialenheter föremål för särskild fastighetstaxering med föreläggandeskäl bygglov.

Under 2013 var 1 005 lantbruksenheter och 8 757 småhusenheter föremål för särskild fastighetstaxering med föreläggandeskäl bygglov.

Marie Ekdahl  
010-574 63 54

År 2014 uppgick landets taxeringsenheter till totalt 3 066 182. Av dessa utgörs drygt 78 procent av småhusenheter, 12 procent av lantbruksenheter och cirka 4 procent av hyreshusenheter och ägarlägenhetsenheter (siffror hämtade från Byggindex nr 12 år 2014, SCB och Sveriges Byggindustrier i samarbete).

#### Ägarstruktur för hyreshus

Det kan konstateras att cirka 40 procent av de fastigheter som ägs av privata fastighetsföretag är enskilda näringsidkare som direktäger sina hyreshus och cirka 80 procent av dessa äger endast en fastighet med i genomsnitt tio bostäder med någon lokal. Majoriteten, cirka 60 procent, av de privatägda flerbostadshusen ägs av en 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.

#### Ägarstruktur för småhusfastigheter

I princip alla småhus, d.v.s. småhusenheter och småhus på lantbruk ägs av privata fastighetsägare.

#### Ägarstruktur för lantbruksfastigheter

År 2010 fanns det 71 000 jordbruksföretag, varav cirka 17 000 heltidsjordbruk. Närmare 60 procent av jordbruksföretagen har en åkermarksareal understigande 20 hektar. Knappt 10 procent har en areal över 100 hektar. Ca 80 procent av jordbruksföretagen äger också skog. I en tredjedel av dessa företag är skogsbruk den huvudsakliga verksamheten. 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.

### **1.4 Uppgifter om vilka kostnadsmässiga och andra konsekvenser regleringen medför och en jämförelse av konsekvenserna för de övervägda regleringsalternativen**

Kostnader för myndigheternas medverkan regleras i vanlig ordning genom anslag. Några övriga kostnader för de berörda på grund av föreskrifterna kan inte förutses.

Marie Ekdahl  
010-574 63 54

**1.5 Bedömning av om regleringen överensstämmer med eller går utöver de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen**

Föreslagen reglering överensstämmer med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

**1.6 Bedömning av om särskilda hänsyn behöver tas när det gäller tidpunkten för ikraftträdande och om det finns behov av speciella informationsinsatser**

Skatteverket ska besluta *föreskrifter* för värderingen liksom *allmänna råd* till ledning för taxeringen. Lantmäteriet och Skogsstyrelsen lämnar förslag på innehållet i dessa och Skatteverket ska besluta föreskrifterna senast den 1 september året före taxeringsåret jfr med 19 kap. 7 § FTL. För FFT 16 innebär det att föreskrifterna och allmänna råd ska beslutas senast den 1 september år 2015.

Skatteverket avser att besluta föreskrifterna den 24 augusti 2015. Eventuellt yttrande bör vara Skatteverket tillhanda senast den 15 juni 2015.

Skatteverket bedömer att det inte finns några behov av speciella informationsinsatser.

## 2 Företag

Med företag avses här en juridisk eller en fysisk person som bedriver näringsverksamhet, det vill säga försäljning av varor och/eller tjänster yrkesmässigt och självständigt. Att yrkesmässigt bedriva näringsverksamhet bör tolkas brett.

*Markera med x*

- ( x ) Regleringen bedöms inte få effekter av betydelse för företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt. Konsekvensutredningen innehåller därför inte någon beskrivning av punkterna i avsnitt 2.
- ( ) Regleringen bedöms få effekter av betydelse för företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt. Konsekvensutredningen innehåller därför en beskrivning av punkterna i avsnitt 2.

Marie Ekdahl  
010-574 63 54

### **3 Samråd**

Föreskrifterna har varit på remiss hos Lantmäteriet som har haft möjlighet att lämna synpunkter på omräkningstalen. Samråd har skett med Lantmäteriet. Ett särskilt möte har även skett med branschen. Sändlista bifogas.

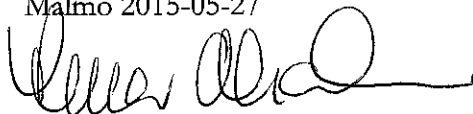
### **4 Kontaktperson på Skatteverket**

Följande personer hos Skatteverket, rättsavdelningen kan kontaktas vid eventuella frågor

1. Marie Ekdahl, tfn: 010-5746354 och

2. Torbjörn Kindahl, tfn: 010-5768093

Malmö 2015-05-27



Lena Abrahamsson

# Skatteverkets författningssamling

ISSN 1652-1420



## Skatteverkets föreskrifter om allmänna taxeringsregler vid förenklad och särskild fastighetstaxering 2016;

**SKVFS 2015:xx**  
**Fastighetstaxering**Utkom från trycket  
den 28 augusti 2015

beslutade den 24 augusti 2015.

Skatteverket föreskriver med stöd av 6 kap. 1 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande.

### Byggnad

1 § Varje byggnadskropp ska anses som en byggnad, om inte annat anges i andra stycket.

Är en byggnadskropp uppdelad genom vertikalt genomgående väggar i två eller flera självständigt fungerande enheter, ska varje del av byggnadskroppen indelas som en särskild byggnad. Ligger byggnadskroppen på flera fastigheter, ska byggnadskroppen indelas i särskilda byggnader i enlighet med fastighetsindelningen.

Gemensamma vinds- eller källarutrymmen utgör inte hinder för en sådan indelning som sägs i andra stycket. Byggnadskropp som genom vertikalt genomgående väggar är uppdelad i delar med två bostadslägenheter i varje del, ska dock indelas som en byggnad (hyreshus) om byggnadskroppen ligger på en fastighet.

### Byggnad under uppförande

2 § En byggnad ska anses vara under uppförande till dess att den till övervägande del kunnat tas i bruk i sin slutliga utformning och därmed för sitt blivande ändamål. En byggnad som används för kommersiellt bruk ska anses ha tagits i bruk vid den tidpunkt då förutsättningar finns för byggnadens ägare att till övervägande del tillgodogöra sig avkastning från den nyuppförda byggnaden.

### Omräkningsfaktor för byggnad under uppförande

3 § Omräkningsfaktorn för byggnad under uppförande ska för hela riket bestämmas så som anges i nedanstående tabell. Byggnadsvärdet för byggnad under uppförande får dock aldrig överstiga det byggnadsvärde som skulle ha åsatts byggnaden i färdigt skick.

**SKVFS 2015:xx**

År	För FFT 14	För AFT 15	För FFT 16
2012	0,5		
2013	0,5	0,5	
2014	0,5	0,5	0,5
2015	0,5	0,5	0,5

**Avrundning**

4 § Då storleken av en värdefaktor ska anges med föreskriven noggrannhet, ska matematisk avrundning enligt Svensk Standard SS 14141 regel A tillämpas, om inte annat anges särskilt.

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 september 2015 och tillämpas vid förenklad och särskild fastighetstaxering 2016.

På Skatteverkets vägnar

INGEMAR HANSSON

Lena Abrahamsson  
(Rättsavdelningen, enhet 3)



## Sändlista

Fastighetsägarna Sverige AB  
Box 16132  
103 23 Stockholm

HSB:s Riksförbund  
Box 8310  
104 20 Stockholm

Riksbyggen  
106 18 Stockholm

SBC AB  
Box 1353  
111 83 Stockholm

SABO  
Box 474  
101 29 Stockholm

Sveriges Kommuner och Landsting  
118 82 Stockholm

Svenskt Näringsliv  
114 82 Stockholm

Regelrådet  
Box 4044  
102 61 Stockholm

Lantmäteriet  
801 82 Gävle

Näringslivets Regelnämnd, NNR  
Box 55695  
102 15 Stockholm

