

Från: Marie Ekdahl <marie.ekdahl@skatteverket.se>
Skickat: den 4 maj 2023 09:06
Till: Regelrådet
Kopia: Lena Björner; Thomas Waldton; Jan Berghök; Jenny Rosenquist; Susanna Persson
Ämne: VB: Fastighetstaxering FFT 24, remiss av Skatteverkets föreskrifter
Bifogade filer: Värderingsföreskrift 20230503 ref gr möte GransknF (003).docx; Konsekvensutredning Värderingsföreskriften FFT 24_ref möte.docx; Skatteverkets föreskrifter om allmänna taxeringsregler vid förenklad och särskild fastighetstaxering 2024.Refgr 230503.docx; Konsekvensutredning Lilla föreskriften FFT24_ref. möte.docx

Uppföljningsflagga: Följ upp
Flagga: Har meddelandeflagga

Kategorier: Björn
AppServerName: p360_prod
DocumentID: RR 2023-112:01
DocumentIsArchived: -1

Hej,

Skatteverket har den 3/5 haft referensgruppsmöte inför den förenklade fastighetstaxeringen av småhusenheter 2024 (FFT 24). En informationspunkt var förslag till Skatteverkets föreskrifter och allmänna råd till FFT 24.

Ni får här tillfälle att lämna eventuella synpunkter på Skatteverkets föreskrifter och allmänna råd. Konsekvensutredningar bifogas.

Svar emotses senast den 9 juni.

Hälsningar

Marie Ekdahl

Rättslig Expert

Skatteverket

Telefon: 010-574 63 54

Twitter: @Skatteverket

www.skatteverket.se

Konsekvensutredning avseende förslag till Skatteverkets föreskrifter om allmänna taxeringsregler vid förenklad och särskild fastighetstaxering 2024, SKVFS 2023:XX

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). Fastighetstaxeringslagen 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 fastighetstaxeringslagen. 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.

Enligt 5 kap. 2 § FTL ska taxeringsvärdet bestämmas till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenheternas marknadsvärde. Med marknadsvärdet för en taxeringsenhet avses enligt 5 kap. 3 § FTL det pris som den sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden. 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 fastighetskategorin 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. Vid taxering av andra taxeringsenheter än småhus bestäms marknadsvärdet även med ledning av avkastningsberäkningar och/eller produktionskostnadsberäkningar.

Allmän fastighetstaxering (AFT) sker enligt 1 kap. 7 § FTL enligt ett särskilt schema som innebär att olika taxeringsenheter taxeras vart sjätte år. Mellan varje allmän fastighetstaxering 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

Marie Ekdahl
010-574 63 54
marie.ekdahl@skatteverket.se

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 ska meddela föreskrifter med stöd av bestämmelserna i 7 kap. 7 § FTL och 6 kap. 1 § och 11 kap. 1 § 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 kostnadsmässiga 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

Syftet med föreskrifterna 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.

Föreskrifterna ska vidare ge underlag för omräkningsfaktorer för byggnad under uppförande. Detta moment revideras varje år.

Revidering av omräkningsfaktorn

Bakgrund

Värderingen vid förenklad 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 framgår att värde av byggnad under uppförande ska bestämmas till hälften av nedlagd kostnad. Kostnaden ska omräknas till det genomsnittliga kostnadsläge som gällde andra året före taxeringsåret.

Omräkning

Nedlagd kostnad ska enligt 7 kap. 12 § FTL omräknas till föreskriven kostnadsnivå. Omräkningsfaktorerna har i enlighet härmed beräknats för de olika nivååren. Beräkningen sker utifrån statistiska uppgifter dvs. SCB:s byggkostnadsindex¹ (BKI) för byggnader. Uträkningarna för omräkningsfaktorerna bygger på uppgifter från deras BKI och jämförelser av prisförändringar juli/juli de aktuella åren. Detta går till på så sätt att för kolumn 2 avseende

¹ Statistiska Centralbyrån har bytt namn på Faktorsprisindex för byggnader till Byggkostnadsindex.

Marie Ekdahl
010-574 63 54
marie.ekdahl@skatteverket.se

FFT 22 används tabellen för BKI för flerbostadshus. Beräkning genomförs genom att BKI för juli 2020 ställs i relation till indextalet för juli 2023. För kolumn 3 avseende AFT 23 används tabellen för BKI för jordbruksbyggnader. Beräkning genomförs genom att BKI för juli 2021 ställs i relation till indextalet för juli 2023. För kolumn 4 används tabellen BKI för gruppbebyggda småhus. Beräkning genomförs genom att BKI för juli 2022 ställs i relation till indextalet för juli 2023. Samtliga framräknade omräkningstal halveras och avrundas enligt matematisk avrundning (Svensk Standard 01 41 41 regel A) till två decimaler med hela 5-tal. Nuvarande omräkningstal i tabellen är beräknade utifrån BKI mars månad 2023. Omräkningstalen kan ändras när BKI för juli månad publiceras.

Att inte fatta beslut om föreskrifterna skulle innebära att man enbart kan hänvisa till fastighetstaxeringslagen. Lagen är av allmän karaktär och talar inte om hur beräkningen av omräkningstal ska göras. Syftet med föreskrifterna är låst i lagtext genom att de reglerar hur värderingen ska ske. Nuvarande föreskrifter är väl kända 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.

I 16 kap. 2–5 §§ FTL anges under vilka förutsättningar som ny taxering ska ske. En sådan taxering kan beroende på vilken grund som görs gällande ske på initiativ av fastighetsägaren eller till följd av rapportering från olika myndigheter, t.ex. byggnadsnämnden i ärende om bygglov. En fastighetsägare får lämna en särskild fastighetsdeklaration (26 kap. 1 § FTL). Efter föreläggande är denne dock skyldig att lämna en sådan deklaration (26 kap. 2 § FTL).

Statistik från totalt deklaraionsuttag – SFT 22

Fastighetstyp	Deklarationsuttag
Småhus	43 229
Hyreshus	5 893
Industri	6 923
Ägarlägenhet	1 419
Täkt	118
Elproduktion	235
Special	1 145
Totalt SFT:	58 962

Fastighetsägare som får en deklaration ska svara på om t.ex. 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.

Marie Ekdahl
010-574 63 54
marie.ekdahl@skatteverket.se

Under taxeringsår 2023 var 27 513 småhusenheter, 2 904 hyreshusenheter, 2 470 industrienheter, 1 314 ägarlägenheter, 2 täktenheter, 19 elproduktionsenheter och 194 specialenheter föremål för särskild fastighetstaxering med föreläggandeskäl bygglov och nybyggnation pågår.

Under taxeringsår 2022 var 23 049 småhusenheter, 1947 lantbruksenheter, 4 633 hyreshusenheter, 652 ägarlägenheter, 3 täktenheter, 6 elproduktionsenheter och 170 specialenheter föremål för särskild fastighetstaxering med föreläggandeskäl bygglov och nybyggnation pågår.

Under taxeringsår 2021 var 2060 lantbruksenheter, 2 347 hyreshusenheter, 2 ägarlägenheter, 1921 industrienheter, 297 täktenheter, 18 elproduktionsenheter och 159 specialenheter föremål för särskild fastighetstaxering med föreläggandeskäl bygglov och nybyggnation pågår.

År 2022 uppgick landets taxeringsenheter till totalt 3 261 196 st, varav 3 186 470 är skattepliktiga. Av dessa utgjorde cirka 76 procent småhusenheter, cirka 12 procent lantbruksenheter, cirka 5 procent industrienheter och cirka 4 procent hyreshusenheter och ägarlägenhetsenheter (siffror hämtade från Skatteverket efter taxeringen 2022).

Ägarstruktur för småhusenheter

Cirka 95 procent av alla småhus ägs av enbart privatpersoner.

Det är något vanligare att män äger småhusfastigheter jämfört med kvinnor, fördelningen är ca 52 procent mot 48 procent.

Ägarstruktur för lantbruksenheter

Den totala arealen jordbruksmark i Fastighetstaxeringsregistret uppgår till drygt 3,5 miljoner hektar och den totala arealen produktiv skogsmark som ägs i kombination med jordbruksmark uppgår till knappt 17,0 miljoner hektar. Den totala jordbruksmarken utgörs av cirka 2 771 000 hektar åkermark och 731 000 hektar betesmark. Den absoluta majoriteten av Sveriges jordbruksmark ägs av enskilda ägare. Omkring 91,4 procent av jordbruksmarken ägs av enskilda ägare medan den nästa största ägarklassen, privata aktiebolag, äger 2,6 procent av jordbruksmarken. Den tredje största ägarklassen är övriga allmänna ägare vilka äger 2,2 procent av landets jordbruksmark. Vidare äger svenska kyrkan 1,5 procent av jordbruksmarken, övriga privata ägare 1,3 procent, svenska staten 0,7 procent och slutligen statsägda aktiebolag 0,3 procent. De fem sistnämnda ägarklasserna äger alltså tillsammans 6 procent av den totala arealen jordbruksmark i Sverige (statistik från jordbruksverkets rapport 2015:03 Jordbruksmarkens ägarstruktur i Sverige).

Vad gäller den svenska skogen så ägs störst areal produktiv skogsmark år 2020 av gruppen enskilda ägare som utgörs av fysiska personer, dödsbon samt enkla bolag som inte är handelsbolag. Dessa äger knappt hälften (48 procent) av arealen deklarerad produktiv skogsmark. Näst största innehav återfinns i privatägda aktiebolag (24 procent) följt av allmänna ägare (21 procent). Övriga privata ägare och övriga allmänna ägare har 6 respektive 1 procent av deklarerad produktiv skogsmark. (Statistiska meddelanden från Skogsstyrelsen, Fastighet- och ägarstruktur i skogsbruk 2020).

Marie Ekdahl
010-574 63 54
marie.ekdahl@skatteverket.se

År 2017 fanns 319 649 skogsägare (fysiska personer) varav 38 procent var kvinnor och 60 procent var män och för 2 procent saknas uppgift om kön. Antalet brukningsenheter ägda av fysiska personer år 2017 var 224 888. Av dessa var 67 procent närboägda, 26 procent utboägda och 7 procent delvis utboägda brukningsenheter. Vid en jämförelse mellan år 2007 och år 2017 syns mycket små förändringar i fördelningen av ägarklasser på produktiv skogsmark utom för ägarklassen staten. Vidare syns en minskning av antal skogsägare med drygt 16 000. Avseende fördelning mellan kvinnor och män syns i princip ingen förändring. (Skogsstyrelsen, Rapport 2018/12).

Ägarstruktur för hyreshusenheter

Det kan konstateras att ca 40 procent av de fastigheter som ägs av privata fastighetsföretag är enskilda näringsidkare som direkt äger 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 placeringsalternativ för pensionsstiftelser, försäkringsbolag och andra investerare. Men tanke på den stora andelen enskilda näringsidkare och mindre företag kan det konstateras att det privata fastighetsföretagandet är en utpräglad småföretagarbransch. Uppgifterna om ägarstruktur för hyreshusenheter är hämtade från SOU 2012:52, s. 503-504. Skatteverket har inte kunnat finna mer aktuella uppgifter men bedömer att någon större förändring vad gäller ägarstrukturen inte har skett.

1.4 Uppgifter om vilka kostnadsfria 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. Eftersom syftet med föreskrifterna är låst i fastighetstaxeringslagen genom att den reglerar hur värderingen ska ske och när Skatteverket senast ska fatta beslut finns det inte behov av att ta fram andra regleringsalternativ.

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 lämnar förslag på innehållet i dessa och Skatteverket ska besluta föreskrifterna senast den 1 september året före taxeringsåret jfr 19 kap. 7 § FTL.

Skatteverket avser att inför FFT 24 besluta föreskrifter om allmänna taxeringsregler vid förenklad och särskild fastighetstaxering den 21 augusti 2023.

Eventuellt yttrande bör vara Skatteverket tillhanda senast den 9 juni 2023.

Informationsinsatser vid FFT24

Förutom referensgruppsmöte och pressmeddelande kommer information att ges på webben (startsidan samt skatteverket.se/smahus), i e-tjänsten samt via chattfunktion. Telefonmeddelande i skatteupplysningens fastighets slinga och animerad informationsfilm på webben samt Skatteverkets YouTube-kanal, sponsrade inlägg på Facebook, Instagram och LinkedIn. Det kommer att finnas skyltar på servicekontoren (antingen digitala eller vanliga affischer).

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

3 Samråd

Samråd har skett med Lantmäteriet under hand som föreskrifterna och konsekvensutredningen har tagits fram. Ett särskilt möte har även ägt rum med branschen. Föreskrifter och konsekvensutredning har skickats ut enligt sändlista nedan.

4 Kontaktperson på Skatteverket

Följande personer hos Skatteverket, rättsavdelningen kan kontaktas vid eventuella frågor.

1. Marie Ekdahl, tfn: 010-574 63 54
2. Torbjörn Petersson, tfn: 010- 576 80 93

Sundbyberg 2023-05-03

Lena Björner (Rättsavdelningen, rättsenhet 3, sektionschef)

SÄNDLISTA

Regelrådet
Bofast AB
Bonava Sverige AB
Bostadsrätterna
Derome Hus AB
Heimstaden AB
Hela Sverige
HSB
KlaraBo Sverige AB
Lantmäteriet
Näringslivets Regelnämnd, NNR
OBOS AB
Riksbyggen
Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Skanska AB
Statens fastighetsverk
Svefa
Svenska kyrkan
Villaägarnas riksförbund

Skatteverkets författningssamling

ISSN 1652-1420



Skatteverkets föreskrifter om allmänna taxeringsregler vid förenklad och särskild fastighetstaxering 2024;

SKVFS 2023:xx
FastighetstaxeringUtkom från trycket
den xx augusti 2023

beslutade den xx augusti 2023.

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 väggar som skär lodrätt genom byggnadskroppen 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.

Med väggar som skär lodrätt genom byggnadskroppen avses en lodrät vägg från golv till tak genom byggnadskroppens samtliga våningsplan utan förskjutning.

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

Byggnad under uppförande

2 § En byggnad ska anses vara under uppförande till dess att byggnaden 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.

3 § Byggnadsvärdet för byggnad under uppförande får aldrig överstiga det byggnadsvärde som skulle ha åsatts byggnaden i färdigt skick.

SKVFS 2023:xx Omräkningsfaktor för byggnad under uppförande

4 § Omräkningsfaktorn för byggnad under uppförande ska för hela riket bestämmas så som anges i nedanstående tabell.

År	För FFT 22	För AFT 23	För FFT 24
2020	0,5		
2021	0,45	0,5	
2022	0,40	0,45	0,5
2023	0,40	0,40	0,5

Avrundning

5 § 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 2023 och tillämpas vid förenklad och särskild fastighetstaxering 2024.

På Skatteverkets vägnar

KATRIN WESTLING PALM

Lena Björner
(Rättsavdelningen, rättsenhet 3)

Konsekvensutredning avseende förslag till Skatteverkets föreskrifter om värderingen av småhusenheter vid 2024 års förenklade fastighetstaxering, SKVFS 2023:XX

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). Fastighetstaxeringslagen 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 fastighetstaxeringslagen. 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.

Enligt 5 kap. 2 § FTL ska taxeringsvärdet bestämmas till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenheternas marknadsvärde. Med marknadsvärdet för en taxeringsenhet avses enligt 5 kap. 3 § FTL det pris som den sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden. 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 fastighetskategorin 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. Vid taxering av andra taxeringsenheter än småhus bestäms marknadsvärdet även med ledning av avkastningsberäkningar och/eller produktionskostnadsberäkningar.

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, småhusenheter, lantbruksenheter och ägarlägenhetsenheter – en förenklad fastighetstaxering (FFT) enligt 1 kap. 7 a § FTL.

Skatteverket ska meddela föreskrifter med stöd av bestämmelserna i 7 kap. 7 § och 19 kap. 3 § FTL samt 6 kap. 1 § FTF. Det ankommer därför på Skatteverket att besluta om föreskrifter om värderingen av småhusenheter vid 2024 års förenklade fastighetstaxering.

Enligt 4 § förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning ska myndighet innan den beslutar om föreskrifter eller allmänna råd utreda dess 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 alternativa lösningar för det man vill uppnå och vilka effekterna blir om någon reglering inte kommer till stånd

Skatteverket har tagit fram förslag till föreskrifter om värderingen av småhusenheter vid 2024 års förenklade fastighetstaxering. Föreskrifterna ska tillämpas vid fastighetstaxering av småhusenheter åren 2024-2026.

Reglerna om värdering av småhusenheter återfinns i 8 kap. och 12 kap. FTL. Några lagändringar har inte skett som påverkar föreskrifterna. Föreskrifterna följer värderingsföreskriften från den allmänna fastighetstaxering år 2021.

Syftet med föreskrifterna är att lämna regler om värdering för taxering av småhusenheter. Taxeringen av småhusenheter innefattar värderingsmodeller för dels tomtmark till småhusenheter och dels småhus. I föreskriften behandlas klassificering, klassindelning och värdering mm. för fastighetstypen. Vidare föreskrivs om indelningen i värdeområden och provvärderingsområden.

Regleringarna kan enligt Skatteverkets uppfattning inte få betydelse för företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt på sätt att en beskrivning enligt 7 § förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning bör göras.

Att inte fatta beslut om föreskrifterna skulle innebära att någon taxering av småhusenheter inte kan genomföras eftersom värden för taxeringsenheterna då inte kan beräknas. Följden blir då ett skattebortfall och skulle vidare innebära att en enskild taxeringsenhetstyp inte taxeras. Syftet med föreskrifterna är låst genom att dessa reglerar hur värderingen ska ske. Nuvarande föreskrifter är väl etablerade bland såväl fysiska som juridiska personer, Lantmäteriet m.fl.

1.3 Uppgifter om vilka som berörs av regleringen

Föreskrifterna berör fastighetsägarna och Skatteverket genom det arbete som i huvudsak utförs av Skatteverket. Föreskrifterna medför inte ökade krav på fastighetsägarna i fråga om uppgiftslämnande. Fastighetsägare som berörs kan både vara fysiska och juridiska personer.

Marie Ekdahl
010-574 53 64
marie.ekdahl@skatteverket.se

År 2022 uppgick landets taxeringsenheter till totalt 3 261 196 st, varav 3 186 470 är skattepliktiga. Av dessa utgjorde cirka 76 procent småhusenheter, cirka 12 procent lantbruksenheter, cirka 5 procent industrienheter och cirka 4 procent hyreshusenheter och ägarlägenhetsenheter (siffror hämtade från Skatteverket efter taxeringen 2022).

Ägarstruktur för småhusenheter

Cirka 95 procent av alla småhus ägs av enbart privatpersoner.

Det är något vanligare att män äger småhusfastigheter jämfört med kvinnor, fördelningen är ca 52 procent mot 48 procent.

Tabell för AFT 21

Län		Bestånd	Deklaration	Procent	Förslag	Procent
1	Stockholms	329 215	10 437	96,9%	322 410	3,1%
3	Uppsala	81 506	2 234	97,3%	80 471	2,7%
4	Södermanlands	74 135	1 960	97,4%	73 095	2,6%
5	Östergötlands	101 233	3 003	97,1%	99 749	2,9%
6	Jönköpings	87 014	1 621	98,2%	86 530	1,8%
7	Kronobergs	52 386	833	98,4%	51 671	1,6%
8	Kalmar	90 417	1 796	98,1%	89 144	1,9%
9	Gotlands	23 532	997	95,9%	23 115	4,1%
10	Blekinge	52 161	751	98,6%	51 750	1,4%
12	Skåne	282 206	5 024	98,3%	278 123	1,7%
13	Hallands	99 867	3 119	97,0%	97 724	3,0%
14	Västra Götalands	371 799	9 809	97,4%	365 892	2,6%
17	Värmlands	89 321	1 606	98,2%	88 084	1,8%
18	Örebro	71 425	1 472	98,0%	70 269	2,0%
19	Västmanlands	58 682	1 401	97,7%	57 748	2,3%
20	Dalarna	119 593	3 155	97,4%	117 904	2,6%
21	Gävleborgs	87 322	1 972	97,8%	86 084	2,2%
22	Västernorrlands	79 241	947	98,8%	78 769	1,2%
23	Jämtlands	62 168	1 707	97,3%	60 666	2,7%
24	Västerbottens	87 198	2 537	97,2%	85 862	2,8%
25	Norrbottens	91 217	2 071	97,8%	90 162	2,2%
Tot.		2 380 790	58 452	97,6%	2 344 665	2,4%

Av statistiken framgår att drygt 97 procent (2 380 790 st.) får ett förtryckt förslag. Skatteverket gör antagandet att för dessa tar det inte mer än cirka tio minuter att genomföra deklarationsprocessen genom ytlig kontroll, totalt 396 798 timmar (2 380 790 x 10/60). Övriga fastighetsägare, drygt 2 procent, som får en förtryckt deklaration lägger ned cirka 20 minuter på sin deklaration, totalt 19 484 timmar (58 452 x 20/60).

1.4 Uppgifter om vilka kostnadsrässiga 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. Eftersom syftet med föreskrifterna är låst i fastighetstaxeringslagen genom att dessa reglerar hur värderingen ska ske och när Skatteverket senast ska fatta beslut finns det inte behov av att ta fram andra regleringsalternativ.

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* om värderingen av småhusenheter vid 2024 års förenklade fastighetstaxering. Lantmäteriet lämnar förslag på innehållet i dessa och Skatteverket ska besluta föreskrifterna senast den 1 september året före taxeringsåret, jfr 19 kap. 7 § FTL.

Skatteverket avser att inför FFT 24 besluta föreskrifter om värderingen av småhusenheter vid 2024 års förenklade fastighetstaxering den 21 augusti 2023.

Eventuellt yttrande bör vara Skatteverket tillhanda senast den 9 juni 2023.

Informationsinsatser vid FFT24

Förutom referensgruppsmöte och pressmeddelande kommer information att ges på webben (startsidan samt skatteverket.se/smahus), i e-tjänsten samt via chattfunktion.

Telefonmeddelande i skatteupplysningens fastighets slinga och animerad informationsfilm på webben samt Skatteverkets YouTube-kanal, sponsrade inlägg på Facebook, Instagram och LinkedIn. Det kommer att finnas skyltar på servicekontoren (antingen digitala eller vanliga affischer).

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

Marie Ekdahl
010-574 53 64
marie.ekdahl@skatteverket.se

- (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.

3 Samråd

Samråd har skett med Lantmäteriet under hand som föreskrifterna och konsekvensutredningen har tagits fram. Ett särskilt möte har även ägt rum med branschen. Föreskrifterna och konsekvensutredningar har skickats ut enligt sändlista nedan.

4 Kontaktperson

Följande personer hos Skatteverket, rättsavdelningen kan kontaktas vid eventuella frågor.

1. Marie Ekdahl, tfn 010-574 53 64
2. Torbjörn Petersson, tfn: 010- 576 80 93

Sundbyberg 2023-05-03

Lena Björner (Rättsavdelningen, rättsenhet 3, sektionschef)

SÄNDLISTA

Regelrådet
Bofast AB
Bonava Sverige AB
Bostadsrätterna
Derome Hus AB
Heimstaden AB
Hela Sverige
HSB
KlaraBo Sverige AB
Lantmäteriet
Näringslivets Regelnämnd, NNR
OBOS AB
Riksbyggen
Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Skanska AB
Statens fastighetsverk
Svefa
Svenska kyrkan
Villaägarnas riksförbund

Skatteverkets författningssamling

ISSN 1652-1420



Skatteverkets föreskrifter om värderingen av småhusenheter vid 2024 års förenklade fastighetstaxering;

**SKVFS 2023:
Fastighetstaxering**Utkom från trycket
den xx augusti 2023

beslutade den xx augusti 2023.

Skatteverket föreskriver med stöd av 7 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och 6 kap. 1 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande.

Värdefaktorer för tomtmark för småhus

Storlek

1 § Värdefaktorn storlek ska anges i hela kvadratmeter.

Typ av bebyggelse

2 § Värdefaktorn typ av bebyggelse ska för tomtmark indelas i följande klasser.

- Friliggande småhus (F)
- Radhus (R)
- Kedjehus m.m. (K)

Med friliggande småhus avses ett småhus som inte är sammanbyggt med annat småhus. Med radhus avses varje småhus i en rad om minst tre hus vars bostadsdelar är sammanbyggda direkt med varandra. Med kedjehus m.m. avses ett småhus som inte utgör friliggande småhus eller radhus.

Närhet till strand

3 § Värdefaktorn närhet till strand ska indelas i belägenhetsklasser enligt följande.

Belägenhetsklass	Byggnadsplatsens avstånd från strandlinjen
1. strand	högst 75 m och egen strand
2. strandnära	högst 75 m utan egen strand
3. strandnära	mer än 75 m men högst 150 m
4. inte strand eller strandnära	mer än 150 m

Med avstånd avses det horisontella kortaste avståndet till strandlinjen. Avståndet mäts mellan byggnadsplatsen och strandlinjen.

4 § Värderingsenhet för tomtmark för småhus ska indelas i belägenhetsklass 1, om området mellan byggnadsplatsen och en högst 75 m därifrån belägen strandlinje mot hav, insjö eller vattendrag tillhör

SKVFS 2023:

värderingsenheten och inte används för bebyggelse, bil-, park- eller gångväg som är allmänt tillgänglig. Annan värderingsenhet än som sägs i föregående mening, på vilken byggnadsplatsen ligger högst 75 m från strandlinjen, indelas i belägenhetsklass 2. Detsamma gäller värderingsenhet med egen strand om byggnadsplatsen ligger högst 75 m från strandlinjen, om stranden används som badplats eller liknande av allmänheten och inte i ringa omfattning.

Om kortaste möjliga gångavstånd från byggnadsplatsen till strandlinjen är mer än 300 m ska värderingsenhet som med ledning av uppmätt avstånd skulle indelas i belägenhetsklass 2 eller 3 i stället hänföras till belägenhetsklass 4.

Vatten och avlopp

5 § Värdefaktorn vatten och avlopp ska indelas i följande VA-klasser.

- Klass 1. Kommunalt vatten året om och kommunalt wc-avlopp.
- Klass 2. Kommunalt vatten året om och enskilt wc-avlopp alternativt enskilt vatten året om och kommunalt wc-avlopp.
- Klass 3. Enskilt vatten året om och enskilt wc-avlopp.
- Klass 4. Kommunalt eller enskilt vatten året om men wc-avlopp saknas.
- Klass 5. Kommunalt eller enskilt vatten under endast en del av året (sommervatten). Vatten eller avlopp, eller båda, i annan kombination än som angetts för klasserna 1–4.
- Klass 6. Vatten och wc-avlopp saknas.

Med vatten avses drickbart vatten.

Med kommunalt vatten och kommunalt wc-avlopp avses anslutning till allmän va-anläggning.

Med allmän va-anläggning avses sådan anläggning som anges i lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster.

Med enskilt vatten och enskilt wc-avlopp avses anslutning till enskild anläggning. Med enskild anläggning avses sådan anläggning som anges i lagen om allmänna vattentjänster. Enskild anläggning kan omfatta en eller flera fastigheter.

Fastighetsrättsliga förhållanden

6 § Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för tomtmark ska för en värderingsenhet som inte ligger inom ett grupphusområde indelas i följande klasser.

- Klass 1. Värderingsenhet för tomtmark som utgör en eller flera självständiga fastigheter.
- Klass 2. Värderingsenhet för tomtmark som kan bilda självständig fastighet.
- Klass 3. Värderingsenhet för tomtmark som inte kan bilda självständig fastighet.

7 § Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för tomtmark ska för en värderingsenhet som ligger inom ett grupphusområde indelas i följande klasser.

- Klass 1. Värderingsenhet för tomtmark som utgör en eller flera självständiga fastigheter.
- Klass 2. Övriga värderingsenheter för tomtmark.

SKVFS 2023:

Värdefaktorer för småhus

Storlek

8 § Värdefaktorn storlek anges som småhusets värdeyta. Med värdeyta avses summan av småhusets boutrymmen med tillägg av motsvarande 20 procent av sådana biutrymmen som kan nå inifrån småhuset genom dörr eller liknande. Tillägget får uppgå till högst 20 kvadratmeter. Värdeyta, boyta, biyta och tillägg för biyta ska anges i hela kvadratmeter.

Med boyta och boutrymmen avses boarea enligt svensk standard SS 21054:2020.

Med biyta och biutrymmen avses biarea enligt svensk standard SS 21054:2020.

I tvåbostadshus ska biyta som används som gemensamt kommunikationsutrymme inte medräknas.

9 § Vid klassificering av värdefaktorn storlek ska en byggnad med biutrymmen där biutrymmena är sammanbyggda med ett småhus räknas som del av småhuset, om biutrymmena kan nå inifrån småhuset genom dörr eller liknande. Om sådan förbindelse saknas, utgör byggnaden komplementhus.

Ålder

10 § Värdefaktorn ålder anges genom ett värdeår. Med värdeår avses småhusets nybyggnadsår om till- eller ombyggnad inte skett. Med nybyggnadsår avses det år då den övervägande delen av småhuset togs eller kunde ha tagits i bruk. Vid bestämning av värdeår ska som nybyggnadsår beaktas 1929 för byggnader uppförda 1929 och tidigare. Har till- eller ombyggnad skett, som ändrat boytans storlek, ska värdeåret jämkas.

Standard

11 § För värdefaktorn standard ska anges standardpoäng för småhusets byggnadsmaterial och utrustning för de fem huvudområdena enligt bilaga 1. Delsumma som anges för varje huvudområde enligt bilaga 1 ska jämkas om

1. byggnadsmaterial eller utrustning är av mycket hög eller mycket låg kvalitet, eller

2. annat byggnadsmaterial eller annan utrustning än som anges i bilaga 1 är av mycket hög eller mycket låg standard och delsumman för

SKVFS 2023:

ett eller flera huvudområden därför ger en uppenbart 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 kan erhållas för huvudområdet. Inte heller får jämkningen medföra att standardpoängen för huvudområdet blir lägre än 0.

Byggnadskategori

12 § Värdefaktorn byggnadskategori ska indelas i följande klasser.

- Friliggande småhus (F)
- Radhus (R)
- Kedjehus m.m. (K)

Med friliggande småhus avses ett småhus som inte är sammanbyggt med annat småhus. Med radhus avses varje småhus i en rad om minst tre hus vars bostadsdelar är sammanbyggda direkt med varandra. Med kedjehus m.m. avses ett småhus som inte utgör friliggande hus eller radhus.

Fastighetsrättsliga förhållanden

13 § Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för småhus ska för en värderingsenhet som inte ligger inom ett grupphusområde indelas i följande klasser.

- Klass 1. Småhus på värderingsenhet för tomtmark som utgör självständig fastighet.
- Klass 2. Småhus på värderingsenhet för tomtmark som kan bilda självständig fastighet.
- Klass 3. Småhus på värderingsenhet för tomtmark som inte kan bilda självständig fastighet.

14 § Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för småhus ska för en värderingsenhet som ligger inom ett grupphusområde indelas i följande klasser.

- Klass 1. Småhus på värderingsenhet för tomtmark som utgör självständig fastighet.
- Klass 2. Övriga småhus.

Värdeordning

15 § Värdefaktorn värdeordning ska indelas i följande två klasser.

- Klass 1. Det mest värdefulla småhuset inom värderingsenheten för tomtmark till småhus.
- Klass 2. Övriga småhus inom värderingsenheten för tomtmark till småhus.

Indelning i värdeområden och provvärderingsområden**SKVFS 2023:**

16 § Indelning i värdeområden och provvärderingsområden för småhus och tomtmark till småhus (riktvärdekarta S) fastställs på det sätt som framgår av bilaga 2¹.

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 september 2023 och tillämpas första gången vid förenklad fastighetstaxering 2024 och därefter vid särskild fastighetstaxering för år 2025–2026 av småhusenheter.

På Skatteverkets vägnar

KATRIN WESTLING PALM

Lena Björner
(Rättsavdelningen, rättsenhet 3)

¹ Bilagan utesluten här. Den finns tillgänglig hos Skatteverket och på www.skatteverket.se.

SKVFS 2023:*Bilaga 1***Huvudområde Exteriör***Fasadbeklädnad*

Minst hälften av den sammanlagda fasadytan består av

- tegel eller stenmaterial 4
- trä, puts, fibercement, plåt eller plast 3

Garage

- finns i huset (inte källarplan) eller på tomten,

med plats för en bil 2

- finns i huset (inte källarplan) eller på tomten,

med plats för två eller flera bilar 4

Carport

Carport finns på tomten 1

Underhålls- och ombyggnadsstandard

Fasadbeklädnaden är till mer än hälften utbytt 2003 eller senare 3

Takbeläggningen är till mer än hälften utbytt 2003 eller senare 3

Maximal delsumma Exteriör 15

Huvudområde Energihushållning*El*

El finns indragen 4

Fönster

Minst hälften av den sammanlagda fönsterytan består av två-, tre- eller fyrglasfönster med kopplade eller hermetiskt tillslutna bågar, med eller utan isolerglas 2

Uppvärmning

System för uppvärmning finns (dock inte enbart vedspis, kamin, kakelugn, fristående elradiatorer eller luftvärmepump utan luftkanaler mellan rummen) 3

Underhålls- och ombyggnadsstandard

Elsystemet är utbytt 2003 eller senare 3

Maximal delsumma Energihushållning 12

Huvudområde Kök*Inredning och utrustning m.m.*

Bedöm om kökets fasta inredning och utrustning har - enkel standard 3

- normal standard	6	SKVFS 2023:
- hög standard	9	
<i>Underhålls- och ombyggnadsstandard</i>		
Kökets fasta inredning (skåp, bänkar och liknande) och utrustning är i sin helhet utbytta 2009 eller senare	3	
Maximal delsumma Kök	12	

Huvudområde Sanitet

Vatten

I huset finns indraget

- åretruntvatten	4
- sommarvatten	3

Vattenspolad toalett (wc)

Wc finns	3
----------	---

Bad och dusch

I bostadsplan (inkl. slutningsvåning) finns

- ett bad- eller duschutrymme	1
- två eller flera bad- eller duschutrymmen	2

Utrymme för tvätt och klädvård

Särskilt utrymme större än 4 kvadratmeter finns inrättat för tvätt och klädvård, t.ex. tvättstuga eller grovkök

1

Underhålls- och ombyggnadsstandard

- Ledningarna för vatten och avlopp i byggnaden är till mer än hälften av sin totala längd utbytta år 2003 eller senare	3
- Sanitetsutrustningen, golvbeläggningen och väggbeklädnaden i det största bad- eller duschutrymmet är i allt väsentligt utbytt 2009 eller senare	3

Maximal delsumma Sanitet	16
--------------------------	----

Huvudområde Övrig interiör

Öppen spis, allrum

- Öppen spis, kakelugn eller braskamin finns i byggnaden	2
- I källare finns allrum eller liknande inrett utrymme större än 15 kvadratmeter	2

Maximal delsumma Övrig interiör	4
---------------------------------	---