Statens offentliga utredningar
1995:148
Finansdepartementet

Rationaliserad fastighetstaxering, del 2

Ur KB:s samlingar
Digitaliserad år 2015

KUNGL. BIBLIOTEKET
National Library of Sweden

Slutbetänkande av
Utredningen om förenklad fastighetstaxering, m.m.
Stockholm 1995

Statens offentliga utredningar
1995:148
Finansdepartementet

Rationaliserad fastighetstaxering, del 2

Slutbetänkande av
Utredningen om förenklad fastighetstaxering, m.m.
Stockholm 1995

A: Ref KB
Occ SOU
11

Statens offentliga utredningar
1995:148
Finansdepartementet

Rationaliserad fastighetstaxering, del 2

Slutbetänkande av
Utredningen om förenklad fastighetstaxering, m.m.
Stockholm 1995

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

Beställningsadress: Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Fax: 08-20 50 21
Telefon: 08-690 90 90

Svara på remiss. Hur och Varför. Statsrådsberedningen, 1993.
- En liten broschyr som underlättar arbetet för den som skall svara på remiss.

Broschyren kan beställas hos:
Regeringskansliets förvaltningskontor
Arkiv- och informationsenheten
103 33 Stockholm
Fax: 08-790 09 86
Telefon: 08-405 24 81

NORSTEDTS TRYCKERI AB
Stockholm 1996

ISBN 91-38-20146-1
ISSN 0375-250X

Till statsrådet och chefen för Finansdepartementet

Genom beslut den 13 maj 1993 bemyndigade regeringen det statsråd som har till uppgift att föredra ärenden om beskattning att tillkalla en utredare med uppdrag att föreslå åtgärder som kan leda till förenkling och rationalisering av fastighetstaxeringen, m.m.

Med stöd av detta bemyndigande tillkallades som särskild utredare kammarrättslagmannen Per Anclow fr.o.m. den 1 juni 1993.

Som sakkunniga i utredningen förordnades den 18 augusti 1993 fastighetsrådet Bertil Hall och kammarrättslagmannen Curt Rispe samt som ytterligare sakkunnig den 1 september 1995 kanslirådet Per Sjöblom.

Som experter förordnades den 18 augusti 1993 kammarrättsrådet Carin Hellner, avdelningsdirektören Monika Haapaniemi (t.o.m. den 28 februari 1995), byråchefen Bengt Kjellson samt byråchefen Lennart Sjögren. Som experter förordnades vidare den 22 november 1993 kammarrättsassessorn Christina Otto (t.o.m. den 11 januari 1995), den 30 januari 1995 avdelningsdirektören Andreas Adolphsson, den 8 mars 1995 kammarrättsassessorn Anita Saldén Enérus (t.o.m. den 31 augusti 1995) samt den 1 september 1995 kammarrättsassessorn Ulla Werkell.

Kammarrättsassessorn Marie Bjernelius Lundahl förordnades fr.o.m. den 1 september 1993 som sekreterare åt utredningen.

Utredningen antog namnet Utredningen om Förenklad Fastighetstaxering, m.m.

Utredningen har tidigare överlämnat delbetänkandet (SOU 1994:62) Rationaliserad fastighetstaxering, del I. Resultatet av det återstående arbetet redovisas nu i slutbetänkandet (SOU 1995:148) Rationaliserad fastighetstaxering, del II, vilket härmed överlämnas.

Stockholm i december 1995.

Per Anclow

/Marie Bjernelius Lundahl

Innehåll

Förkortningar 9

1 Sammanfattning 11

2 Författningsförslag 13
2.1 Förslag till fastighetstaxeringslag 13
2.2 Förslag till fastighetstaxeringsförordning 73
2.3 Register 90

3 Utredningsarbetets inriktning 99
3.1 Direktiven 99
3.2 Rationaliserad fastighetstaxering, del I 99
3.3 Allmänna utgångspunkter 100
3.4 Övrigt 103

4 Rationaliserat uppgiftslämnande vid fastighetstaxeringen 105
4.1 Inledning 105
4.2 Byggnadsregistret 107
4.2.1 Allmänt 107
4.2.2 Ajourhållningen 107
4.3 Rapporteringen av bygglov m.m. CFD[1] - RSV 108
4.3.1 Inledning 108
4.3.2 Aviseringsinnehållet 109
4.4 Överväganden 112
4.5 Övriga registerfrågor 114

5 Indelningsfrågor m.m. 119
5.1 Allmänt 119
5.2 Indelningen av byggnader i FTL 119

[1] Fr.o.m. den 1 januari 1996 Lantmäteriverket

5.3 Skatteplikten 121
5.3.1 Inledning 121
5.3.2 Skattepliktsreglernas bakgrund 121
5.3.3 FTL:s skattepliktsregler 123
5.4 Övervägandeprincipen 124
5.4.1 Inledning 124
5.4.2 Övervägandeprincipens bakgrund 124
5.5 Indelningen i specialbyggnad 128
5.5.1 Inledning 128
5.5.2 Särskilt om vissa specialbyggnader 129
5.6 Överväganden och förslag 134
5.6.1 Inledning 134
5.6.2 Övervägandeprincipen 136
5.6.3 Allmän byggnad 140
5.7 Vissa specialfrågor rörande indelningen i byggnadstyper m.m. 143
5.7.1 Inledning 143
5.7.2 Småhus – hyreshus 143
5.7.3 Flera byggnadskroppar på samma fastighet 145
5.7.4 Vårdbyggnad 146
5.7.5 Kommunikationsbyggnad 149
5.7.6 Några definitioner m.m. 151
5.8 Sammanfattning av våra förslag 152

6 Taxeringen av hyreshusenheter 155
6.1 Inledning 155
6.2 Metodiken vid värderingen av hyreshus 156
6.2.1 Riktvärdet 156
6.2.2 Värdefaktorerna 157
6.2.3 Förtida hyresuppgifter 159
6.3 AFT 94 160
6.3.1 Värdefaktorn hyra 160
6.3.2 Utvärdering 160
6.4 Tänkbara värderingsmodeller 163
6.4.1 Hyran som värdefaktor 163
6.4.2 Hyra/kvm BRA som kompletterande riktvärdeangivelse 164
6.4.3 Värde/kvm BRA som den grundläggande riktvärdeangivelsen 164
6.5 Undersökningar 164
6.5.1 Omtaxering av hyreshus enligt ett förenklat förfarande 164

6.5.2 Utvärdering av värderingsmodeller vid fastighetstaxering av hyreshus 170
6.5.3 Stickprovsundersökning av areauppgifter i fastighetstaxeringen 175
6.6 Överväganden och förslag 179
6.6.1 Inledning 179
6.6.2 Hyran som värdefaktor 180
6.6.3 Värdefaktorn hyra byts ut mot storlek 182
6.6.4 Sammanfattande synpunkter 184
6.7 Bilagor 188

7 Taxeringen av lantbruksenheter 199
7.1 Inledning 199
7.2 AFT 92 199
7.2.1 Nya regler 199
7.2.2 Förenklad värderingsmodell för skogsmark 200
7.2.3 Utvärdering av AFT 92 (skogsmark) 201
7.3 Förhållandena efter AFT 92 202
7.4 Överväganden och förslag 203
7.4.1 Inledning 203
7.4.2 Den förenklade skogsvärderingsmodellen 204
7.4.3 Förenkling av värderingsmodellen för större skogsmarksinnehav 206
7.4.4 Åker- och betesmark 209
7.4.5 Ekonomibyggnader 209
7.4.6 Ajourhållningen 209
7.5 Bilagor 211

8 Taxeringen av industrienheter 213
8.1 Inledning 213
8.2 Överväganden 214

9 Den särskilda fastighetstaxeringen 217
9.1 Inledning 217
9.2 Historik 219
9.3 Omräkningsförfarandet 222
9.4 FTL:s bestämmelser 222
9.4.1 Formella fastställelsebeslut 222
9.4.2 Ny taxering 223

9.5 Överväganden och förslag 229
9.5.1 Inledning 229
9.5.2 Rapporteringsskyldigheten 229
9.5.3 De formella fastställelsebesluten 231
9.5.4 Nytaxeringsgrunderna 232
9.5.5 Deklarationsskyldigheten 235
9.6 Bilagor 236

10 Särskilda frågor 239
10.1 Nödvändig processgemenskap 239
10.1.1 Inledning 239
10.1.2 Besvärsrätt vid flerägda fastigheter 240
10.1.3 Förarbeten m.m. 242
10.1.4 Överväganden 245
10.2 Beslut genom automatisk databehandling m.m. 246
10.2.1 Fastighetstaxeringsregistret 246
10.2.2 Nya regler vid inkomsttaxeringen 246
10.2.3 Beslut om fastighetstaxering 247
10.2.4 Överväganden och förslag 247

11 Beräknade kostnader 249
11.1 Rationaliserat uppgiftslämnande 249
11.2 Taxering 249
11.2.1 Indelningsreglerna 249
11.2.2 Hyreshusenheter 250
11.2.3 Industrienheter 251
11.2.4 Lantbruksenheter 251

12 Författningsfrågor 253
12.1 Inledning 253
12.2 Nuvarande system 253
12.3 Överväganden och förslag 255

13 Författningskommentar 261
13.1 Fastighetstaxeringslagen 261
13.2 Fastighetstaxeringsförordningen 275

Bilagor:
1 Direktiv 281
2 Tilläggsdirektiv 287

Förkortningar

AFT	Allmän fastighetstaxering
B/K-kvot	Basvärde/köpeskilling
BOA	Boarea enligt SS 02 10 52 (se under SS)
BRA	Bruksarea enligt SS 02 10 52 (se under SS)
CFD	Centralnämnden för fastighetsdata[1]
EG	Europeiska gemenskaperna
FDS	Fastighetsdatasystemet (CFD)
FPS	Fastighetsprissystemet
FR	Fastighetsregister
FRK	Fastighetsregisterkungörelsen (1974:1059)
FTF	Fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199)
FTL	Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)
FTR	Fastighetstaxeringsregistret
FTS	Fastighetstaxeringssystemet (RSV)
KL	Kommunalskattelagen (1928:370)
LMV	Statens lantmäteriverk[1]
LOA	Lokalarea enligt SS 02 10 52 (se under SS)
LOK	Lokalt skattekontor
PBL	Plan- och bygglagen (1987:10)

[1] Fr.o.m. den 1 januari 1996 *en* myndighet, Lantmäteriverket (SFS 1995:1395).

Prop.	Proposition
RSV	Riksskatteverket
RSV Dt	Riksskatteverkets författningssamling serie Dt (Direkt skatt – Taxering)
RSV:VF	Riksskatteverkets föreskrifter om värderingen vid fastighetstaxering
RÅ	Regeringsrättens årsbok
SCB	Statistiska centralbyrån
SFS	Svensk författningssamling
SFT	Särskild fastighetstaxering
SFV	Statens fastighetsverk
SKM	Skattemyndighet
SkU	Skatteutskottet
SOU	Statens offentliga utredningar
SS	Svensk Standard, SS 02 10 52 Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler

1 Sammanfattning

I vårt delbetänkande (SOU 1994:62), Rationaliserad fastighetstaxering, del I, redovisade vi våra överväganden och förslag till förenklingar av i första hand småhustaxeringen. Vad vi föreslog är numera i allt väsentligt gällande rätt.

I detta betänkande redovisas återstoden av vårt utredningsarbete. Vad vi föreslår kan enkelt uttryckt indelas i tre grupper.

För det första har vi gjort en författningsmässig översyn. Det nuvarande regelsystemet innebär en tredelning på så sätt att regler om fastighetstaxering finns i fastighetstaxeringslagen, FTL (1979:1152), fastighetstaxeringsförordningen, FTF (1993:1199) samt i Riksskatteverkets (RSV) verkställighetsföreskrifter. Härtill kommer olika rekommendationer m.m. från RSV. Systemet som sådant behålls men en omflyttning föreslås mellan nämnda tre källor. Till den nya FTL har överförts bestämmelser från både FTF och RSV:s föreskrifter. Det är här främst fråga om grundläggande regler som rör riktvärdebestämningar. Vad sedan gäller den nya förordningen har på motsvarande sätt överföringar gjorts mellan nuvarande förordning och RSV:s föreskrifter. Till den nya förordningen har förts ett antal sådana föreskrifter från RSV som visat sig vara stabila över tiden och som är av så väsentlig karaktär att de bör beslutas av regeringen. På motsvarande sätt har en nedflyttning av vissa bestämmelser från förordningen gjorts. Här rör det sig om en mer detaljbetonad reglering som behövs – exempelvis tabeller m.m. – och som för framtiden skall ankomma på RSV.

Till författningsdelen hör även att vi gett både FTL och FTF en samstämmig och mer överskådlig disposition. Den nya regleringen är i högre grad uppbyggd med utgångspunkt i de skilda fastighetskategorierna. Som ett annat exempel kan nämnas att stora delar av förfarandet i fråga om allmän och särskild fastighetstaxering har samordnats.

Den andra delen av vårt arbete rör det rationaliserade uppgiftslämnandet. I denna del föreslår vi en fortsatt utbyggnad av vad som numera gäller för småhusen. Det bör dock nämnas att möjligheterna till fortsatt rationalisering för de övriga fastighetstyperna kan kräva ändringar av sådan natur att de legat vid sidan av vårt uppdrag.

Den tredje delen av uppdraget innefattar vissa materiella frågor. Vi har inte haft i uppgift att i grunden ändra den nuvarande ordningen för bestämmande av taxeringsvärden. De ändringar vi föreslår har i regel sin grund i strävandena att så långt möjligt underlätta ett förenklat uppgiftslämnande. Som exempel på mer ingående ändringar som vi presenterar kan följande nämnas.

För hyreshusenheterna föreslår vi en ny värderingsmodell. För framtiden skall inte längre hyran vara värdefaktor. I stället föreslås en ny värdefaktor, nämligen storleken av olika utrymmen (bostäder, kontor, butiker och lager). Framtida riktvärdekartor kommer att innehålla uppgifter om vilka värden som skall gälla för olika delar av en fastighet. En ny värdefaktor – standard – föreslås för att få en mer träffsäker bedömning. Enligt vår mening bör vår modell begränsa den osäkerhet som dagens system föranleder med därav följande såväl över- som undertaxeringar.

Beträffande taxeringen av lantbruksenheter föreslås förenklingar. För framtiden bör grovskogsprocenten kunna utmönstras och antalet kostnadsklasser minskas. Den förenklade värderingen av skog föreslås omfatta innehav upp till 40 hektar i stället för som nu, 20 hektar.

Vi har även sett över indelningsreglerna och föreslår vissa ändringar vad gäller bl.a. icke skattepliktiga fastigheter. Som en konsekvens av bolagisering av vissa statliga myndigheter har specialbyggnadstypen allmän byggnad utgått. I denna del kvarstår bara riksdagens byggnader och Stockholms respektive Drottningholms slott. Begreppet kommunikationsbyggnad får en mer begränsad omfattning och skall för framtiden reserveras för byggnader som används i sådana sammanhang som avser transporter av personer, gods och brev. En följd av detta är att nuvarande skattefrihet för radio- och TV-byggnader upphör.

Våra förslag bör på sikt ha vissa besparingseffekter för såväl skattemyndigheter som fastighetsägare, i första hand genom det förenklade uppgiftslämnandet. I ett inledningsskede kan dock vissa fördyringar uppkomma.

Vi föreslår att de nya reglerna tillämpas första gången vid 1998 års allmänna fastighetstaxering, AFT. Den nya värderingsmodellen för hyreshus är så pass genomgripande att ett ikraftträdande i den delen bör anstå till den allmänna fastighetstaxeringen år 2000.

2 Författningsförslag

2.1 Förslag till fastighetstaxeringslag

Härigenom föreskrivs följande

Avd. 1. Bestämmelser om taxering av fastighet

1 kap. Inledande bestämmelser

1 § Fastighetstaxering sker vid allmän och särskild fastighetstaxering samt genom omräkning.

Vid allmän och särskild fastighetstaxering skall beslut fattas om fastigheternas indelning i byggnader och mark, skattepliktsförhållanden samt indelning i taxeringsenheter. Vidare skall typ av taxeringsenhet och basvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Vid omräkning .skall taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Basvärde och taxeringsvärde skall dock inte åsättas fastighet, som enligt 3 kap. skall undantas från skatteplikt. Basvärde utgör även taxeringsvärde för fastighet som enligt 12 kap. 1 § skall undantas från omräkning.

2 § Vid fastighetstaxering skall iakttas att taxeringarna blir överensstämmande med föreskrifterna om fastighetstaxering samt likformiga och rättvisa.

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

Beslut om fastighetstaxering som fattas vid allmän 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 sådant beslut fattas nästa gång.

Beslut om omräkning skall gälla från ingången av det taxeringsår då sådant beslut fattas till ingången av det taxeringsår då sådant beslut fattas nästa gång.

Med löpande taxeringsperiod avses tiden från ingången av det taxeringsår då allmän fastighetstaxering sker av en taxeringsenhet till ingången av det taxeringsår då allmän fastighetstaxering av taxeringsenheten sker nästa gång.

4 § Bestämmelserna i denna lag om fastighet skall tillämpas även i fråga om byggnad som är lös egendom.

Till sådan byggnad skall räknas egendom, som avses i 2 kap. 2 och 3 §§ jordabalken, i den mån den tillhör byggnadens ägare.

5 § Som ägare av fastighet skall i fall som avses nedan anses

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

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

c) pastorat som innehar sådant löneboställe som avses i 41 kap. kyrkolagen (1992:300);

d) juridisk person, som förvaltar samfällighet och som enligt 6 § 1 mom. första stycket b lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt är skattskyldig för inkomst; samt

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

6 § Allmän och särskild fastighetstaxering skall ske på grundval av fastighets användning och beskaffenhet vid taxeringsårets ingång.

7 § *Allmän fastighetstaxering* skall ske vartannat år enligt bestämmelserna i 2-10 kap. och i följande ordning.

År 1988 och därefter vart sjätte år taxeras hyreshusenheter, industrienheter inklusive elproduktionsenheter och specialenheter,

år 1990 och därefter vart sjätte år småhusenheter samt

år 1992 och därefter vart sjätte år lantbruksenheter.

Särskild fastighetstaxering skall ske varje år enligt bestämmelserna i 11 kap. Sådan taxering skall dock inte ske av taxeringsenhet som taxeras genom allmän fastighetstaxering samma år.

8 § Bestämmelser om förfarandet vid allmän och särskild fastighetstaxering finns i 13-18 kap.

9 § *Omräkning* skall ske årligen enligt bestämmelserna i 12 kap. Bestämmelser om förfarandet vid omräkning finns i 19-21 kap.

2 kap. Indelning av byggnader och mark

1 § Byggnader skall indelas i byggnadstyper och mark i ägoslag på sätt som anges i 2-4 §§. Indelning får inte ske på grundval av tillfällig användning.

2 § Byggnader skall indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

Småhus	Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad skall höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad. Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer skall tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment.
Hyreshus	Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, skall utgöra hyreshus. Till hyreshus skall dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet.
Ekonomibyggnad	Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus. Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk.
Industribyggnad m.m.	Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet, tillbyggverknings- eller produktionsverksamhet eller verkstadsändamål. Hit räknas även bensinstationer och därmed jämförliga byggnader samt annan byggnad som inte skall hänföras till någon av övriga byggnadstyper.

Specialbyggnad	Med specialbyggnad avses
Försvarsbyggnad	Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad skall utgöra försvarsbyggnad.
Kommunikationsbyggnad	Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål som innebär befordran av personer, gods eller post.
Distributionsbyggnad	Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten.
Värmecentral	Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning, dock inte sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution.
Reningsanläggning	Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till sådan anläggning.
Vårdbyggnad	Byggnad som används för sjukvård, missbrukarvård, kriminalvård, omsorger om barn och ungdom, äldre människor eller psykiskt utvecklingsstörda. Annan byggnad än som nu har nämnts skall utgöra vårdbyggnad, om den används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn.
Bad-, sport-idrotts-anläggning	Byggnad som används för bad, sport, idrott och och liknande, om allmänheten har tillträde till anläggningen.
Skolbyggnad	Byggnad som används för undervisning eller forskning vid skola som anordnas av staten skola som anordnas med statsbidrag och skola vars undervisning står under statlig tillsyn. Byggnad som används som elevhem eller skolhem för elever vid sådana skolor.

Kulturbyggnad — Byggnad som används för kulturellt ändamål såsom teater, biograf, museum och liknande samt Riksdagshuset, Kungliga Slottet och Drottningholms Slott.

Ecklesiastikbyggnad — Kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet.

Prästgård som avses i 41 kap. kyrkolagen (1992:300).

Bårhus, krematorium och byggnad som används för skötsel av begravningsplats.

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.

Är en byggnad inrättad så att den kan användas för flera ändamål beaktas den faktiska användningen även vid bedömningen av vad byggnaden är inrättad för.

Byggnad, som kan indelas både som småhus, hyreshus eller industribyggnad och som specialbyggnad, skall indelas som specialbyggnad.

Byggnad, som kan indelas både som specialbyggnad och ekonomibyggnad, skall indelas som ekonomibyggnad.

4 § Mark skall indelas i de ägoslag som anges i det följande. Mark som är vattentäckt skall indelas endast om den är täktmark. Indelningen får inte påverkas av förekomsten av byggnad som skall rivas (saneringsbyggnad).

Tomtmark — Mark som upptas av småhus, hyreshus eller industribyggnad vars sammanlagda basvärde uppgår till 50 000 kronor, samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till sådan byggnad.

Detsamma gäller mark som upptas av specialbyggnad.

Den omständigheten att en byggnads eller flera byggnaders sammanlagda värde inte uppgår till 50 000 kronor utgör inte hinder för indelning som tomtmark om hinder inte föreligger enligt plan- och bygglagen (1987:10) att inom fem år återuppföra en ny byggnad vars värde kan antas överstiga 50 000 kronor.

Mark till fastighet, som är bebyggd med småhus, hyreshus, industribyggnad eller specialbyggnad skall i sin helhet utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i

ett ägoskifte och har en total areal som inte överstiger två hektar. Detta skall dock inte gälla om fastighetens mark till någon del skall taxeras tillsammans med annan egendom enligt reglerna i 4 kap.

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

Täktmark — Mark för vilken gäller täkttillstånd enligt 18 § naturvårdslagen (1964:822) eller vattenlagen (1983:291). Med täkttillstånd skall jämställas pågående täkt.

Byggnad på täktområde för täktens utnyttjande hindrar inte att marken indelas som täktmark.

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

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

Skogsmark — Mark som är lämplig för virkesproduktion och som inte i väsentlig utsträckning används för annat ändamål. Mark där det bör finnas skog till skydd mot sand- eller jordflykt eller mot att fjällgränsen flyttas ned.

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

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

Skogsimpediment	Myr, berg, hällmark, mark med fjällskog och andra impediment i anslutning till skogsmark.
Övrig mark	Mark som inte skall utgöra något av de tidigare nämnda ägoslagen.

3 kap. Skatteplikt

1 § Fastighet är skattepliktig, om inte annat anges i 2-4 §§.

2 § Från skatteplikt skall undantas specialbyggnad, sådan byggnad under uppförande samt tomtmark och övrig mark som hör till byggnaden. Från skatteplikt skall också undantas markanläggning som hör till fastigheten.

Från skatteplikt undantas även nationalparker.

3 § Från skatteplikt skall undantas ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark samt markanläggning som hör till fastigheten, om denna till övervägande del används för

1. sådan vård eller omsorgsverksamhet som bedrivs i vårdbyggnad
2. undervisning eller forskning som bedrivs vid sådan skola som nämns vid skolbyggnad.

4 § Byggnad samt tomtmark och övrig mark som hör till byggnaden samt markanläggning som hör till fastigheten skall undantas från skatteplikt om fastigheten ägs av någon av följande institutioner och om den till övervägande del används i deras verksamhet såsom sådana

1. kyrkor, barmhärtighetsinrättningar, stiftelser och ideella föreningar som avses i 7 § 5 och 6 mom. lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt
2. akademier, Nobelstiftelsen, stiftelsen Dag Hammarskjölds Minnesfond, stiftelsen Sveriges sjömanshus
3. sådana sammanslutningar av studerande vid universitet och högskolor, i vilka de studerande är skyldiga att vara medlemmar, samt samarbetsorgan för sådana sammanslutningar med ändamål att fullgöra uppgifter som ankommer på sammanslutningarna och
4. främmande makts beskickningar.

Skattefriheten skall endast avse egendom, som enligt 4 kap. 5 § utgör annan typ av taxeringsenhet än lantbruksenhet.

4 kap. Taxeringsenhet

1 § Taxeringsenhet är vad som skall taxeras för sig. Fastighet skall utgöra taxeringsenhet, om inte annat föreskrivs.

2 § Har skilda delar av en fastighet olika ägare skall fastigheten uppdelas i taxeringsenheter enligt ägarförhållandena.

3 § För bildande av taxeringsenheter skall fastigheter och fastighetsdelar med samma ägare inom samma kommun föras samman. Den sammanförda egendomen skall utgöra en taxeringsenhet, om inte annat sägs i 4-9 §§.

4 § Taxeringsenhet skall omfatta antingen skattepliktig eller skattefri egendom.

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

1. småhus och tomtmark för sådan byggnad (småhusenhet)
2. hyreshus och tomtmark för sådan byggnad (hyreshusenhet)
3. industribyggnad och tomtmark för sådan byggnad samt vattenverk på annans grund (industrienhet)
4. täktmark samt industribyggnad på sådan mark (industrienhet)
5. specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)
6. ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment (lantbruksenhet).

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

Saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i samtliga taxeringsenheter under punkterna 1-6 i första stycket. Övrig mark skall i regel ingå i lantbruksenhet. I annat fall skall övrig mark taxeras tillsammans med den tomtmark eller täktmark som ligger närmast. Har övrig mark stor omfattning och saknar den samband med annan mark, som har samma ägare, skall den dock bilda en taxeringsenhet. Taxeringsenhet, som består av endast övrig mark, betecknas industrienhet om den ligger till övervägande del inom tätort och lantbruksenhet, om den ligger till övervägande del utanför sådan ort.

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

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

7 § Består täktmark av skilda markområden skall varje sådant område utgöra en taxeringsenhet. Omfattas områden av samma täktplan enligt naturvårdslagen (1964:822) skall de dock utgöra en taxeringsenhet.

8 § Taxeringsenhet skall omfatta ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment eller övrig mark som ingår i en bruknings-enhet.

9 § Fastighet, som tillhör staten och som förvaltas av skilda myndigheter, får uppdelas i taxeringsenheter efter de olika myndigheternas förvaltnings-områden.

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

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

5 kap. Bestämmande av basvärde

Grunder för taxeringen m.m.

1 § Basvärde skall bestämmas för varje skattepliktig taxeringsenhet.

2 § Basvärde skall bestämmas till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde.

3 § Med marknadsvärdet för en taxeringsenhet avses det pris som den, med beaktande av vad som sägs i 9 §, sannolikt betingar vid en försälj-ning på den allmänna marknaden.

Vid värderingen skall inte beaktas andra privaträttsliga förpliktelser än sådana som gäller enligt servitut och liknande eller som enligt tomträtt-skontrakt gäller om markens utnyttjande.

Värderingen skall grundas på de belåningsförhållanden som normalt gäller för likartade fastigheter.

Om två eller flera fastigheter i olika kommuner skulle ha utgjort en taxeringsenhet om de hade legat i samma kommun, skall deras marknadsvärde bestämmas, som om detta hade varit förhållandet.

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

5 § Marknadsvärdet skall i första hand bestämmas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten (ortsprismetoden). Sådana försäljningar om vilka man kan anta att ovidkommande omständigheter har inverkat på priset skall inte beaktas.

När fastighetsförsäljningar inte ger den ledning som behövs bestäms marknadsvärdet med ledning av en avkastningskalkyl. Till grund för kalkylen läggs bl.a. byggnads återstående varaktighetstid och den förräntning av insatt kapital, som man allmänt räknar med vid köp av fastigheter av ifrågavarande slag (avkastningsmetoden).

Ger inte heller avkastningskalkylen den ledning som behövs bestäms marknadsvärdet med utgångspunkt i det tekniska nuvärdet (produktionskostnadsmetoden).

6 § Det tekniska nuvärdet skall bestämmas genom att återanskaffningskostnaden för byggnad eller markanläggning multipliceras med en nedräkningsfaktor. Denna faktor skall bestämmas så att man därigenom beaktar den värdeminskning som har uppkommit mellan det år då anläggningen kunde tas i bruk (nybyggnadsåret) och nivååret. Den nedräkningsfaktor som bestäms för byggnader som kunnat tas i anspråk under det sistnämnda året skall tillämpas även för byggnader som tas i anspråk senare under den löpande taxeringsperioden.

Med återanskaffningskostnad för byggnad avses kostnaden för att under nivååret uppföra en motsvarande anläggning. Kostnaden kan bestämmas antingen genom en beräkning grundad på erfarenheter om byggnadskostnadernas storlek detta år, eller genom en omräkning av den faktiska byggnadskostnaden med en omräkningsfaktor.

Denna faktor skall bestämmas så att man därigenom beaktar ändringen i byggnadskostnad mellan nybyggnadsåret och nivååret.

7 § Om det inom ett värdeområde inte finns tillräckligt antal försäljningar för att fastlägga basvärdenivåerna för de byggnadstyper och ägoslag som ingår i en taxeringsenhetstyp, får dessa bestämmas med ledning av de genomsnittliga relationer mellan värdenivåerna, som kan utläsas inom sådana värdeområden där försäljningar skett av fastigheter med en sådan sammansättning att de olika basvärdenivåerna kan bedömas var för sig.

Om det för vissa fastighetstyper finns ett begränsat antal försäljningar, som räcker för att fastlägga den genomsnittliga marknadsvärdenivån men inte för att bestämma olika värdefaktorers inverkan på marknadsvärdet, bestäms basvärdenivån utifrån tillgängliga ortspriser. Tabeller och formler som utvisar de olika värdefaktorernas inverkan på basvärdet bestäms med ledning av avkastningskalkyler eller beräkningar av tekniska nuvärden.

Delvärden m.m.

8 § Vid taxeringen skall följande delvärden bestämmas.

För småhus-, hyreshus- och industrienhet:

1. Byggnadsvärde

Byggnadsvärde är värdet av de byggnader som hör till taxeringsenheten.

2. Markvärde

Markvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark, täktmark och markanläggningar.

För lantbruksenhet:

1. Bostadsbyggnadsvärde

Bostadsbyggnadsvärde är värdet av de småhus som hör till taxeringsenheten.

2. Ekonomibyggnadsvärde

Ekonomibyggnadsvärde är värdet av de ekonomibyggnader som hör till taxeringsenheten.

3. Tomtmarksvärde

Tomtmarksvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark.

4. Jordbruksvärde

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

5. Skogsbruksvärde

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

6. Skogsimpedimentsvärde

Skogsimpedimentsvärde är värdet av de skogsimpediment som hör till taxeringsenheten.

9 § Varje delvärde skall bestämmas för sig med tillämpning av i 2-5 och 7 §§ angivna grunder. Summan av delvärdena utgör taxeringsenhetens basvärde.

6 kap. Allmänna värderingsregler

Värderingsenhet

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

2 § Fastighets andelar i samfälligheter som skall värderas för sig skall utgöra en värderingsenhet för varje byggnadstyp och ägoslag. Uppdelning får dock ske i två eller flera värderingsenheter, om det väsentligt underlättar värderingen.

3 § Markanläggning skall ingå i samma värderingsenhet som den mark den hör till. Markanläggning skall dock utgöra en värderingsenhet om det väsentligt underlättar värderingen.

Värdefaktorer

4 § Värderingen skall ske med utgångspunkt i värdefaktorer. Med värdefaktorer avses egenskaper som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet.

Värdeområden

5 § Riket skall indelas i värdeområden för byggnader och ägoslag, som skall värderas med ledning av riktvärden.

Värdeförhållandena inom ett värdeområde skall i allt väsentligt vara enhetliga. Värdeområde skall därför bestämmas så att inverkan av de värdefaktorer, som särskilt beaktas vid riktvärdets bestämmande, skall kunna bedömas enligt enhetliga regler.

Riktvärden m.m.

6 § För byggnader och ägoslag som avses i 7-10 kap. skall basvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa skall bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

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

Värdefaktorer, som särskilt skall beaktas vid riktvärdets bestämmande, skall, utom såvitt avser de under punkterna 1-3 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

1. Storlek för småhus, hyreshus, industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden, tomtmark, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment.

2. Återanskaffningskostnad för industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden.

3. Årligt uttag av täktmark.

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

Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

7 § Riktvärde skall bestämmas för värderingsenhet. För olika slag av värderingsenheter skall riktvärden kunna bestämmas för sådana skilda förhållanden som normalt förekommer beträffande de i 7-10 kap. föreskrivna värdefaktorerna. Riktvärdena skall bestämmas med utgångspunkt i de riktvärdeangivelser som enligt 6 § för varje värdeområde skall redovisas på riktvärdekartor, i tabeller och på sätt som anges i detta kapitel.

En tabell skall innehålla

1. riktvärden för en värderingsenhet (riktvärdetabell) eller

2. relativa värden för en värderingsenhet, en byggnad eller byggnadsdel, ett hektar, en kvadratmeter eller en kubikmeter (relationstabell) eller

3. endera av kapitaliseringsfaktorer, brytningsfaktorer, nedräkningsfaktorer, omräkningsfaktorer, storleksfaktorer eller standardfaktorer.

Beräkningsgången för bestämmande av riktvärde skall i fall som avses i andra stycket vid punkterna 2 och 3 som regel anges särskilt genom en formel.

8 § Riktvärde skall bestämmas så att det leder till basvärde som efter justering som avses i 9 § står i överensstämmelse med bestämmelserna i 5 kap. 2-7 §§.

Avvikelse får dock förekomma, om den föranleds av klassindelning av värdefaktorer eller anpassning till fastställda tabell- eller värdeserier.

Justering för säregna förhållanden

9 § Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, skall ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden.

Justeringens storlek skall motsvara 75 procent av den skillnad i marknadsvärde taxeringsenheten skulle ha med säregna förhållanden och värdet utan säregna förhållanden.

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet skall anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda basvärdet för taxeringsenheten höjs eller sänks med 5 %, dock minst 50 000 kronor.

10 § Vid värdering av byggnader och ägoslag för vilka riktvärden bestäms skall först fastställas klassindelningsdata och däremot svarande riktvärden. I fråga om 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 det mot riktvärdet svarande värdet har bestämts skall efter en eventuell justering för säregna förhållanden det däremot svarande basvärdet fastställas.

11 § Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer skall besluta om närmare föreskrifter om indelning i värdeområden, klassindelning av värdefaktorer, klassindelningsgrunder, värdeserier och värdetabeller för de byggnadstyper och ägoslag som anges i 7-10 kap. Mot sådant beslut får talan inte föras.

Byggnadsvärde

12 § Byggnadsvärde är det mervärde som taxeringsenheten har på grund av att den är bebyggd. Värde av byggnad som är lös egendom skall bestämmas som om byggnadens ägare ägde marken.

Markvärde

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

14 § Vid värdering av tomtmark skall bebyggelsemöjligheten bestämmas med utgångspunkt i den pågående markanvändningen, såvida inte annan markanvändning är tillåten enligt en detaljplan och marken därigenom får väsentligt högre värde.

15 § Är tomtmarken obebyggd skall föreskrifter angående markens bebyggande eller användning beaktas vid värderingen.

Finns på tomtmarken byggnad som har åsatts värde skall nybyggnad anses möjlig i den utsträckning bebyggelse har skett. Vidare skall vid bedömning av tomtmarkens delbarhet hänsyn tas till om byggnadens placering på tomten omöjliggör att denna delas.

Byggnad under uppförande och saneringsbyggnad

16 § Värde av byggnad under uppförande skall bestämmas till hälften av nedlagd kostnad. Kostnaden skall omräknas till det genomsnittliga kostnadsläge som gällde under nivååret. Värdet får inte överstiga det som skulle åsättas för färdig byggnad.

17 § Finns saneringsbyggnad skall värdet av marken sättas ned med hänsyn till kostnaden för evakuering och rivning av byggnaden.

Elproduktionsenhet

18 § I fråga om elproduktionsenheter gäller bestämmelserna i 9 kap. 24-33 §§ i stället för vad som sägs i 12-17 §§.

Egendom för vilken värde inte bestäms

19 § För egendom som anges under punkterna 1-4 skall inte bestämmas något värde

1. byggnad eller byggnader inom samma tomt, om byggnadsbeståndets sammanlagda basvärde inte 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.

7 kap. Småhusenhet

Värderingsenhet

1 § Varje småhus med värde av minst 50 000 kronor skall utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i 2 §.

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

Småhus vars värde inte uppgår till 50 000 kronor skall ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest värdefulla byggnadens värde inte till 50 000 kronor skall samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.

2 § Är ett småhus inrättat för väsentligt olika ändamål får byggnaden indelas i två eller flera värderingsenheter om det väsentligt underlättar värderingen.

3 § Varje tomt skall utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i andra stycket.

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

Riktvärde för småhus

4 § Riktvärde för småhus skall utgöra värdet av ett småhus med tillhörande garage, förråd och liknande komplementhus.

5 § Som riktvärde för ett småhus med en bestämd ålder samt av normal storlek och standard, friliggande och som är det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet och som inte har varit föremål för om- eller tillbyggnad får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

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

Storlek	Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets boutrymmen och biutrymmen, beräknad enligt Svensk Standard, och anges som småhusets värdeyta.

Med värdeyta avses summan av småhusets boyta och ett tillägg motsvarande 20 procent av dess biyta. Tillägget får dock uppgå till högst 20 kvadratmeter.

Värdeyta, boyta, biyta och tillägg för biyta skall anges i hela kvadratmeter.

Ålder

Åldern anges genom ett värdeår. Detta bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Om ett småhus indelas i flera värderingsenheter skall samma värdeår bestämmas för dessa.

Åldersklasser för småhus som uppförts mindre än 20 år före nivååret får omfatta högst 5 år.

Standard

Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning och anges i standardpoäng.

För ett nybyggt småhus skall finnas minst femton standardklasser.

Standardklasserna skall bestämmas så att de omfattar högst fem standardpoäng.

Byggnadskategori

Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus samt, om särskilda skäl föreligger, antal lägenheter.

Fastighetsrättsliga förhållanden

Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms för småhus som ingår i lantbruksenhet och som behövs som bostad för lantbruksenhetens ägare, arrendator eller deras arbetskraft med hänsyn till omfattningen och sammansättningen av den åkermark, betesmark och skogsmark som ingår i lantbruksenheten.

För övriga småhus bestäms fastighetsrättsliga förhållanden med hänsyn till om tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet.

Värdeordning

Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

7 § För småhus skall upprättas det antal tabeller som behövs, dels för att bestämma relativa värdet av småhus med olika storlek och standard som uppförts under ett bestämt år (SV-tabell), dels för att genom en åldersfaktor ange värdeinverkan av att ett småhus inte uppförts under det år som förutsatts i SV-tabellerna (SÅ-tabell), dels för att genom en nedräkningsfaktor ange värdeinverkan av värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning (FV-tabell).

8 § Riktvärdet för värderingsenhet omfattande småhus bestäms och redovisas enligt följande formel.

R = V x S x Å x N, där
R = riktvärdet,
V = relativa värdet enligt tillämplig SV-tabell vid värderingsenhetens storlek och standard,
S = S-nivåfaktorn för värdeområdet,
Å = åldersfaktorn enligt tillämplig SÅ-tabell vid värderingsenhetens ålder och standard och
N = nedräkningsfaktorn enligt FV-tabell vid värderingsenhetens fastighetsrättsliga förhållande och värdeordning.

Det relativa värdet enligt SV-tabell skall efter avrundning nedåt till helt tusental kronor multipliceras med varje föreskriven faktor för sig i den ordning som formeln anger. Efter varje multiplikation avrundas produkten nedåt till helt tusental kronor.

Riktvärde för tomtmark

9 § Riktvärdet för tomtmark för småhus skall, där värdegrundande indelning i tomter finns, utgöra värdet av en tomt. Saknas sådan indelning utgör riktvärdet värdet av tomtmarken.

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

11 § Riktvärden för tomtmark för småhus skall 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 speciell belägenhet.

Med de olika värdefaktorerna förstås:

Storlek	Med storlek avses tomtmarkens landareal i hela kvadratmeter.
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 för tomtmark som är bebyggd med småhus som ingår i lantbruksenhet och som behövs som bostad för lantbruksenhetens ägare, arrendator eller deras arbetskraft med hänsyn till omfattningen och sammansättningen av den åkermark, betesmark och skogsmark som ingår i lantbruksenheten. För övrig tomtmark som är bebyggd med småhus bestäms fastighetsrättsliga förhållanden med hänsyn till om tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet.
Typ av bebyggelse	Med typ av bebyggelse avses om tomtmarken är bebyggd med eller avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus.
Speciell belägenhet	Med speciell belägenhet avses om tomtmarken ligger vid strand, strandnära eller inte vid strand.

12 § Riktvärdet för tomtmark avseende småhus skall, om inte annat föreskrivs i 16-17 §§, bestämmas med utgångspunkt i det värde och de övriga uppgifter för en normaltomt som anges i riktvärdeangivelsen.

13 § Till grund för att bestämma riktvärdeangivelsen för en normaltomt skall, då bristande ortsprismaterial enligt 5 kap. 7 § första stycket föreligger, tabeller över basvärden för normtomter avseende dels friliggande småhus, dels radhus upprättas (tomtvärdetabell). Tomtvärdetabell skall utvisa normtomtens basvärde vid skilda basvärdenivåer för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt. Vidare skall i anslutning till sådan tabell anges hur basvärden för normtomter avseende kedjehus skall bestämmas.

14 § Med normtomt förstås en tomt som har tillgång till kommunalt vatten året om och kommunalt wc-avlopp, har normal trädgårdsanläggning och inte är belägen vid eller nära strand. Normtomten för ett friliggande småhus omfattar 1 000 kvadratmeter, för ett kedjehus 500 kvadratmeter och för ett radhus 300 kvadratmeter.

15 § Riktvärdena för värderingsenheter omfattande tomtmark för småhus, som i fråga om storlek och klassindelningsdata för övriga värdefaktorer avviker från normaltomten, bestäms och redovisas, om inte annat föreskrivs i 17 §, enligt följande formel.

$R_V = R_N + M \times (A_V - A_N) \times B + V \times (K_N - K_V) \times F$, där
R_V = riktvärdet för värderingsenheten,
R_N = värdet för normaltomten,
M = korrektionsbelopp för avvikande storlek i kronor per kvadratmeter,
A_V = värderingsenhetens storlek, dock lägst 0,5 x A_N och högst 2 x A_N,
A_N = normaltomtens storlek,
B = belägenhetsfaktorn för den belägenhetsklass, som värderingsenheten tillhör,
V = kronor för en avvikande VA- klass,
K_N = normaltomtens VA-klass,
K_v = värderingsenhetens VA-klass och
F = nedräkningsfaktorn för den klass av fastighetsrättsliga förhållanden som värderingsenheten tillhör.

Korrektionsbeloppet M skall anges i hela femtal kronor per kvadratmeter. Korrektionsbeloppet V skall anges i hela 2 000-tal kronor. Beräkningen skall ske i den ordning som formeln anger. Efter varje multiplikation avrundas produkten nedåt till helt tusental kronor.

16 § Riktvärdeangivelsen för värdeområde avseende tomtmark som saknar värdegrundande indelning i tomter anges som värdet i kronor per kvadratmeter. Riktvärdeangivelsen skall ange vilken VA-klass och belägenhetsklass som förutsatts.

17 § Riktvärden för värderingsenheter omfattande tomtmark, för vilka riktvärdeangivelse enligt 16 § skall tillämpas, bestäms och redovisas enligt följande formel.

R = V x S, där
R = riktvärdet,
V = tillämpligt värde i kronor per kvadratmeter och
S = värderingsenhetens tomtmarkareal i kvadratmeter.

Efter föreskriven multiplikation avrundas produkten nedåt till helt tusental kronor. Vid avvikande VA-klass och belägenhetsklass skall erforderlig korrigering av riktvärdet ske.

18 § För småhus ingående i lantbruksenhet gäller de bestämmelser som var tillämpliga för småhus ingående i småhusenhet vid nivååret för taxeringen av lantbruksenheten.

8 kap. Hyreshusenhet

Värderingsenhet

1 § Varje hyreshus med värde av minst 50 000 kronor skall utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i 2 §.

Hyreshus vars värde inte uppgår till 50 000 kronor skall ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest värdefulla byggnadens värde inte till 50 000 kronor skall samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.

2 § Är ett hyreshus inrättat som bostad, kontor, butik eller lager skall respektive del utgöra skilda värderingsenheter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassindelningsdata beträffande värdefaktorerna lägenhetstyp, ålder och standard får sammanföras till en värderingsenhet.

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

3 § Varje tomt skall utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i andra och tredje styckena.

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.

Obebyggd tomtmark för hyreshus skall indelas i värderingsenheter så att tomtmark med byggrätt ovan mark för bostad eller för kontor, butik och lager utgör skilda värderingsenheter.

Riktvärde för hyreshus

4 § Riktvärdet för hyreshus skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende bostad, kontor, butik eller lager.

5 § Med normbostad avses värderingsenhet inrättad för bostad med bestämd storlek, standard och ålder. Med normlokal inrättad för kontor, butik eller lager avses värderingsenhet inrättad för respektive ändamål och med bestämd storlek, standard och ålder.

Värdet av en kvadratmeter normbostad eller normlokal för kontor, butik respektive lager får anges endast med värden i en fastställd värdeserie.

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

Lägenhetstyp	Lägenhetstyp bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad som bostad, kontor, butik eller lager. Med kontor avses lokal belägen över gatuplan, med butik lokal belägen i gatuplan och med lager lokal belägen under gatuplan. Denna indelning får frångås om det av särskilda skäl krävs för att ett värde skall kunna bestämmas.
Storlek	Med storlek avses ytan av värderingsenhetens uthyrbara utrymmen i hela kvadratmeter mätta enligt Svensk Standard.
Standard	Standarden för en värderingsenhet bestäms med hänsyn till byggnadssätt, värderingsenhetens utformning och utrustning samt dess användbarhet för avsett ändamål.
Ålder	Åldern anges genom ett värdeår. Detta bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter skall samma värdeår bestämmas för dessa.

7 § För hyreshus skall för de olika lägenhetstyperna upprättas det antal tabeller som behövs för att genom en faktor ange värdeinverkan av att en värderingsenhet inte har den storlek, standard och ålder som förutsatts för normbostaden respektive normlokalen för kontor, butik eller lager (SÅ-tabell).

8 § Riktvärden för värderingsenheter omfattande hyreshus eller delar därav bestäms och redovisas enligt följande formel.

R = N x f x A, där
R = riktvärdet,
N = värdet i kronor per kvadratmeter uthyrbar bruksarea för normbostaden respektive normlokalen för kontor, butik eller lager,
f = faktorn enligt tillämplig SÅ-tabell,
A = värderingsenhetens uthyrbara bruksarea.

Riktvärde för tomtmark

9 § Riktvärdet för tomtmark för hyreshus skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark.

Värdet av en kvadratmeter byggrätt avseende tomtmark för hyreshus får anges endast med värden i en fastställd värdeserie.

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

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

Storlek	Med storlek avses värderingsenhetens byggrätt i hela kvadratmeter.
Typ av bebyggelse	Med typ av bebyggelse avses om bebyggel sen på värderingsenheten är avsedd för bostad eller för kontor, butik och lager.

12 § Riktvärdet för tomtmark avseende hyreshus skall bestämmas såsom det i riktvärdeangivelsen angivna värdet per kvadratmeter byggrätt multiplicerat med värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter.

9 kap. Industrienhet

1 § Industribyggnad skall värderas enligt avkastningsmetoden. 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 skall dock värderas enligt produktionskostnadsmetoden.

2 § Riktvärdet för industribyggnad skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende en eller flera industribyggnader eller del av industribyggnad.

Värderingsenhet

3 § Varje industribyggnad med värde av minst 50 000 kronor skall utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i 4 §.

Industribyggnad vars värde inte uppgår till 50 000 kronor skall ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest värdefulla byggnadens värde inte till 50 000 kronor skall samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.

4 § Är en industribyggnad som värderats enligt avkastningsmetoden 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 klassindelningsdata beträffande värdefaktorerna lokaltyp, standard och ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

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

Riktvärde för industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden

5 § Som riktvärde för en värderingsenhet avseende en industribyggnad uppförd under nivååret och som omfattar 1 000 kvadratmeter produktionslokaler av normal standard får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

6 § Inom varje värdeområde skall riktvärden för värderingsenheter bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Lokaltyp

Lokaltyp bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad som produktionslokal, industrikontor eller lager m. m.

Med produktionslokal avses lokal som är inrättad för produktion, service eller liknande, med industrikontor lokal som är inrättad för kontor, personal-

utrymme, utställning eller liknande och är belägen i samma byggnad som produktionslokal,

med lager m.m. lokal som är inrättad för lager, förråd eller liknande samt övriga lokaler, som inte kan hänföras till någon av ovanstående lokaltyper eller skall indelas som hyreshus.

Storlek — Med storlek avses ytan av värderingsenhetens utrymmen i hela kvadratmeter mätta enligt Svensk Standard.

Ålder — Åldern anges genom ett värdeår. Detta bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter skall samma värdeår bestämmas för dessa.

Standard — Standarden för en värderingsenhet bestäms med hänsyn till lokalytans utförande och utrustning.

För värdefaktorn standard skall finnas minst tre klasser.

7 § För industribyggnader värderade enligt avkastningsmetoden skall upprättas det antal tabeller som behövs, dels för att genom en kapitaliseringsfaktor ange värdeinverkan av att en värderingsenhet inte uppförts under det år som förutsatts vid bestämmandet av I-nivåfaktorn (IK-tabell), dels för att bestämma relativa hyran för värderingsenhet med olika lokaltyp, storlek, ålder och standard (IH-tabell).

8 § Riktvärden för värderingsenheter omfattande industribyggnader värderade enligt avkastningsmetoden bestäms och redovisas enligt följande formel.

R = N x A x h x f, där
R = riktvärdet,
N = I-nivåfaktorn för värdeområdet,
A = lokalens yta,
h = relativhyran i kronor per kvadratmeter enligt för värdeområdet rekommenderad IH-tabell och
f = kapitaliseringsfaktorn enligt IK-tabell.

Riktvärde för industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden

9 § Som riktvärde för en värderingsenhet avseende en industribyggnad uppförd under nivååret och belägen inom den ortstyp som medför högst värde skall anges 75 procent av byggnadens tekniska nuvärde detta år.

10 § Riktvärden skall bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Återanskaffningskostnad	Återanskaffningskostnaden enligt 5 kap. 6 § andra stycket.
Ålder	Åldern bestäms enligt 6 §.
Byggnadskategori	Med byggnadskategori avses värderingsenhetens karaktär och konstruktion. För värdefaktorn byggnadskategori skall finnas minst tre klasser.
Ortstyp	Ortstypen bestäms med hänsyn till värderingsenhetens läge i förhållande till tätort.

11 § För industribyggnader som inte är belägna på mark för elproduktionsenhet och som skall värderas enligt produktionskostnadsmetoden, skall upprättas det antal tabeller som behövs, dels för att genom en nedräkningsfaktor ange värdeinverkan av att värderingsenhet inte uppförts under nivååret (IN-tabell), dels över omräkningsfaktorn enligt 5 kap. 6 § andra stycket (IO-tabell).

12 § Riktvärdet för värderingsenhet omfattande industribyggnader värderade enligt produktionskostnadsmetoden bestäms och redovisas enligt följande formel.

R = 0,75 x Å x F, där
R = riktvärdet,
Å = återanskaffningskostnaden enligt 5 kap. 6 § andra stycket och
F = nedräkningsfaktor enligt IN-tabell.

Riktvärde för tomtmark

13 § Varje tomt skall utgöra en värderingsenhet.

14 § Riktvärdet för tomtmark för industribyggnad skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark.

Värdet av en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt avseende tomtmark för industribyggnad får anges endast med värden i en fastställd värdeserie.

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

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

17 § Riktvärdet för tomtmark avseende industribyggnad skall bestämmas såsom det i riktvärdeangivelsen angivna värdet per kvadratmeter tomtmark eller byggrätt, multiplicerat med värderingsenhetens tomtareal i kvadratmeter respektive byggrätt i kvadratmeter bruttoyta.

Riktvärde för täktmark

18 § All täktmark som avser samma slags fyndighet inom en taxeringsenhet skall utgöra en värderingsenhet.

19 § Riktvärdet för täktmark skall utgöra värdet av en värderingsenhet täktmark.

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

20 § Inom varje värdeområde skall riktvärden avseende täktmark bestämmas för skilda 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.

För värdering av täktmark skall upprättas det antal tabeller som behövs för att genom en brytningsfaktor ange värdeinverkan av olika väntetid och brytningstid.

21 § Riktvärden för värderingsenheter omfattande täktmark bestäms och redovisas enligt följande formel.

R = 0,75 x U x B x v x f, där
R = riktvärdet,
U = årligt uttag i genomsnitt under brytningstiden i kubikmeter,
B = brytningstid i år,
v = värde i kronor per kubikmeter enligt riktvärdeangivelsen och
f = brytningsfaktorn.

Värdering av elproduktionsenhet

Allmänt

22 § Elproduktionsenhet är
dels taxeringsenhet med vattenkraftverk och till detta hörande andelar i utbyggda regleringsanläggningar,
dels taxeringsenhet med outbyggt vattenfall som enligt verkställbart tillstånd får byggas ut,
dels taxeringsenhet vars huvudsakliga värde utgör värde av andels- eller ersättningskraft,
dels taxeringsenhet med värmekraftverk som inrättats för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution eller annan anläggning för sådant ändamål.

Vid värderingen bestäms först det totala värdet i nybyggt skick av varje elproduktionsenhet. Totalvärdet för varje enhet uppdelas därefter i ett byggnadsvärde och ett markvärde. Byggnadsvärdet bestäms med beaktande av den värdeminskning som har skett efter nybyggnadsåret.

23 § Vid värderingen skall åtskillnad göras mellan vattenfallsenhet, kärnkraftverk, kondenskraftverk, kraftvärmeverk, gasturbiner och vindkraftverk.

Med vattenfallsenhet avses vattenkraftverk och till detta hörande andelar i utbyggda regleringsanläggningar, outbyggda vattenfall och taxeringsenheter som till övervägande del består av andels- eller ersättningskraft.

Värde av nybyggd elproduktionsenhet

24 § Värdet av nybyggt vattenkraftverk med tillhörande andelar i regleringsanläggningar bestäms som produkten av kraftverkets taxeringseffekt i kilowatt och ett riktvärde.

25 § Taxeringseffekt är en effekt som är tillgänglig i Mellansverige under hela året. Den bestäms för ett vattenkraftverk med tillhörande andelar i regleringsanläggningar genom att den utbyggda effekten i kilowatt multipliceras med tre faktorer genom vilka beaktas skilda förhållanden beträffande utnyttjandetid, regleringsmöjlighet och belägenhet.

Utnyttjandetid	Utnyttjandetiden är lika med kvoten mellan normalårsproduktionen, uttryckt i kilowattimmar och den utbyggda effekten i kilowatt.
Regleringsmöjlighet	Regleringsmöjligheten anger den utbyggda effektens relativa värde med hänsyn till möjligheterna till årsreglering.
Belägenhet	Belägenheten anger den utbyggda effektens värde vid kraftverket i förhållande till dess värde i Mellansverige.

26 § Riktvärdet för ett vattenkraftverk med tillhörande andelar i regleringsanläggningar skall utgöra värdet per kilowatt taxeringseffekt och bestämmas för skilda förhållanden för värdefaktorn godhet. Genom denna beaktas olikheter i årskostnaderna beroende på varierande anläggningskostnader per kilowatt taxeringseffekt för kraftverket.

Riktvärdet skall utgöra det kapitaliserade värdet av 75 procent av årsnettot för en taxeringseffekt om en kilowatt under nivååret. Årsnettot bestäms som skillnaden mellan bruttointäkten, beräknad med ledning av den prissättning som tillämpas för det mellansvenska området, och årskostnad för respektive godhetsklass. I årskostnaden skall inräknas normala drift-, underhålls- och förnyelsekostnader. De på detta sätt framräknade riktvärdena skall jämkas med hänsyn till lönsamheten för den totala elproduktionen i landet.

27 § Värdet av nybyggt värmekraftverk bestäms som produkten av kraftverkets installerade effekt i kilowatt och ett riktvärde.

28 § Riktvärdet för värmekraftverk skall utgöra värdet per kilowatt installerad effekt och bestämmas för skilda typer av kraftverk.

Riktvärdena skall bestämmas med utgångspunkt i återanskaffningskostnaden för olika typer av kraftverk och jämkas med hänsyn till lönsamheten för den totala elproduktionen i landet.

Byggnadsvärde och markvärde för vattenkraftverk med tillhörande andelar i regleringsanläggningar

29 § Byggnadsvärdet för ett vattenkraftverk med tillhörande andelar i regleringsanläggningar skall bestämmas till det tekniska nuvärdet av kraftverket. Värderingen skall ske enligt 9 och 10 §§. Vid denna beräkning får dock 75 procent av återanskaffningskostnaden inte överstiga det totala värde som har beräknats enligt 24-26 §§.

Byggnadsvärdet för ett vattenkraftverk under uppförande skall bestämmas enligt 6 kap. 16 §.

För vattenkraftverk med tillhörande anläggningar skall upprättas det antal tabeller som behövs över omräkningsfaktorer (VO-tabell).

30 § Markvärdet för ett vattenkraftverk med tillhörande andelar i regleringsanläggningar skall bestämmas till skillnaden mellan det enligt 24-26 §§ beräknade totala värdet och 75 procent av återanskaffningskostnaden för taxeringsenhetens byggnader. Om 75 procent av återanskaffningskostnaden överstiger det totala värdet skall markvärdet vara noll.

Har vattenkraftverket inte tagits i bruk skall markvärde beräknat enligt första stycket minskas med en tredjedel.

Andels- och ersättningskraft

31 § Värdet av andelskraft skall bestämmas till så stor del av kraftverkets mark- och byggnadsvärde som motsvarar andelen. Rätt till andelskraft skall i regel utgöra särskild taxeringsenhet.

Värdet av kraftverk skall minskas med värdet av förekommande andelskraft.

32 § Ersättningskraft anges i kilowatt taxeringseffekt. Värdet per kilowatt taxeringseffekt skall för den fastighet som lämnar kraft bestämmas med

beaktande av de bestämmelser som gäller för leveransens fullgörande. För den mottagande fastigheten skall värdet per kilowatt taxeringseffekt bestämmas utifrån det värde ersättningskraften har för den mottagande fastigheten.

Belastningen av ersättningskraft skall dragas av från kraftverkets markvärde så långt möjligt, i annat fall från dess byggnadsvärde. Förmånen av ersättningskraft skall läggas till markvärdet av den taxeringsenhet till vilken förmånen hör.

Byggnadsvärde och markvärde för värmekraftverk och vindkraftverk

33 § Markvärdet för ett kraftverk skall bestämmas till 2 procent av kraftverkets värde i nybyggt skick enligt 27 §.

Byggnadsvärdet för ett kraftverk erhålls genom att resterande 98 procent av kraftverkets värde i nybyggt skick multipliceras med en nedskrivningsfaktor, som beaktar den värdeminskning som har uppkommit mellan det år då anläggningen kunde tas i bruk (nybyggnadsåret) och nivååret.

För kraftverk skall upprättas det antal tabeller som behövs för att genom en nedräkningsfaktor ange värdeinverkan av värderingsenhetens ålder (EN-tabell).

Kap. 10 Lantbruksenhet

Värderingsenhet

1 § 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.

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

3 § Varje tomt skall utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i andra stycket.

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

4 § Vart och ett av ägoslagen åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment inom en taxeringsenhet skall 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.

Riktvärde för ekonomibyggnad

5 § Riktvärde för ekonomibyggnad skall utgöra värdet av en eller flera ekonomibyggnader eller del av ekonomibyggnad.

6 § Som riktvärde för en värderingsenhet avseende ett djurstall för nötkreatur som är byggt under åren 1980-1989, är av normal beskaffenhet och har en storlek av 301-400 kvadratmeter får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

7 § Inom varje värdeområde skall riktvärdet bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Byggnadskategori	Byggnadskategori bestäms med hänsyn till det ändamål värderingsenheten huvudsakligen är inrättad för. Beträffande växthus bestäms dock byggnadskategorin med hänsyn till växthusets konstruktion och anordning i övrigt.
Storlek	Storleken bestäms med hänsyn till värderingsenhetens yta på marken i hela kvadratmeter. Beträffande spannmålslager och silor bestäms dock storleken med hänsyn till lagringsvolymen.
Ålder	Åldern anges genom ett värdeår. Detta bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter skall samma värdeår bestämmas för dessa.
Beskaffenhet	Beskaffenhet bestäms med hänsyn till byggnadsmaterial och utrustning samt värderingsenhetens skick.

§§ 8-10 —

Riktvärde för åkermark

11 § Riktvärde för åkermark skall utgöra värdet per värderingsenhet åkermark.

12 § Som värde per hektar åkermark som är tillfredsställande dränerad genom självdränering eller äldre täckdikning, av genomsnittlig beskaffenhet och som ingår i en taxeringsenhet som är av större omfattning får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

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

Storlek	Med storlek avses åkermarkens landareal.
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 3 000 kronor per hektar.
Dränering	Åkermarkens dränering bestäms av befintliga täckdikningars och huvudavlopps beskaffenhet samt av markens behov av dränering. För värdefaktorn dränering skall finnas högst tre klasser.

Riktvärde för betesmark

14 § Riktvärde för betesmark skall utgöra värdet per värderingsenhet betesmark och anges för varje värdeområde för åkermark.

15 § Inom varje värdeområde skall riktvärden för betesmark bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.

Storlek — Med storlek avses betesmarkens landareal.

Beskaffenhet — Med beskaffenhet avses främst betesmarkens produktionsförmåga samt dess bruknings- och torrläggningsförhållanden.

För värdefaktorn beskaffenhet får finnas högst fem klasser.

Gemensamma regler för åker- och betesmark

16 § För åkermark och betesmark skall upprättas det antal tabeller som behövs över relativa hektarvärden (J-tabell) och storleksfaktorer (JS-tabell).

17 § Riktvärden för värderingsenheter omfattande åkermark eller betesmark bestäms och redovisas enligt följande formel.

$R = N \times F_j \times A \times S$, där
R = riktvärdet,
N = J-nivåfaktorn för värdeområdet,
F_j = relativa hektarvärdet enligt J-tabell vid tillämplig beskaffenhet och dränering för åkermark och tillämplig beskaffenhet för betesmark,
A = areal i hektar av värderingsenheten och
S = storleksfaktorn enligt JS-tabell vid tillämplig areal och grad av storleksinverkan.

Riktvärde för skogsmark med växande skog

18 § Riktvärde för skogsmark med växande skog skall utgöra värdet per värderingsenhet skogsmark.

19 § Som värde per hektar skogsmark med växande skog av genomsnittlig beskaffenhet inom ett eller flera värdeområden och som ingår i en taxeringsenhet med 40 hektar skogsmark eller mer får endast för den överskjutande arealen anges värden i en fastställd värdeserie.

20 § Inom varje värdeområde skall riktvärden för 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 skogsmarkens landareal.

Bonitet	Med bonitet avses skogsmarkens virkesproducerande förmåga.
Kostnad	Kostnaden bestäms med hänsyn till de kostnads- och kvalitetsfaktorer som påverkar värdet av virkesproduktionen. Om fler än en kostnadsklass förekommer skall 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 per hektar får klasserna 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 per hektar får klasserna inte göras större än 10 skogskubikmeter.

För taxeringsenhet vars skogsmarksareal understiger 40 hektar skall dock riktvärdena bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.

Storlek	Med storlek avses skogsmarkens landareal.
Virkesförråd	Med virkesförråd avses summan av virkesförråden av barrträd och lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För värdefaktorn virkesförråd skall finnas högst fem klasser.

21-25 § § —

Riktvärde för skogsimpediment

26 § Riktvärde för skogsimpediment skall utgöra värdet per värderingsenhet skogsimpediment och anges för varje värdeområde för skog.

27 § Inom varje värdeområde skall riktvärdet för skogsimpediment bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.

Storlek	Med storlek avses skogsimpedimentens landareal.
Beskaffenhet	Med beskaffenhet avses främst slag av förekommande vegetation samt förutsättningar för ökad produktion.

28 § För skogsimpediment skall upprättas det antal tabeller som behövs över värdet per hektar (SKI-tabell).

29 § Riktvärdena för värderingsenheter omfattande skogsimpediment bestäms och redovisas enligt följande formel.

R = A x H, där
R = riktvärdet,
A = arealen i hektar av värderingsenheten och
H = värdet per hektar enligt SKI-tabell vid tillämplig skogsnivåfaktor och beskaffenhetsklass.

11 kap. Särskild fastighetstaxering

1 § Vid särskild fastighetstaxering fastställs nästföregående års allmänna eller särskilda fastighetstaxering oförändrad om ny taxering enligt 2-5 §§ inte skall ske.

Nytaxeringsgrunder

2 § Ny taxering av fastighet skall ske om under löpande taxeringsperiod

1. ny taxeringsenhet bör bildas eller indelningen i taxeringsenhet bör ändras
2. taxeringsenhets skattepliktsförhållande bör ändras.

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

Ny taxering av fastighet skall 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 skall dock inte ske enbart på den grunden att mark som indelats som åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment bör indelas som något annat av dessa ägoslag.

3 § Ny taxering av taxeringsenhet skall ske om under löpande taxeringsperiod taxeringsenhetens värde ökat eller minskat genom sådan förändring i enhetens fysiska beskaffenhet att åsatt basvärde på grund av förändringen

bör ändras med minst en femtedel, dock minst 100 000 kronor. Ny taxering skall dock alltid ske om kostnader som har uppgått till minst två miljoner kronor har lagts ned på taxeringsenheten eller om en byggnad färdigställts.

Vid bedömning av 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.

4 § Ny taxering av taxeringsenhet skall 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
3. genom att avgift till allmän va-anläggning eller allmän fjärrvärmeanläggning (anslutningsavgift) eller ersättning för gatukostnader erlagts för enheten.

Ny taxering skall ske endast om taxeringsenhetens basvärde på grund av förändringen bör ändras med minst en femtedel, dock minst 100 000 kronor.

5 § Ny taxering av taxeringsenhet, vars värde har bestämts under förutsättning att den används i förvärvsverksamhet av visst slag, skall ske om verksamheten stadigvarande helt eller i allt väsentligt har lagts ned under den löpande taxeringsperioden.

Ny taxering får ske endast efter framställning av taxeringsenhetens ägare och om basvärdet till följd av värdeminskning i anledning av nedläggningen bör sänkas med minst hälften.

Uppskattningsgrunder m.m.

6 § Taxering som avses i detta kapitel skall ske med hänsyn till det allmänna prisläge och de uppskattningsgrunder i övrigt som tillämpats vid den närmast föregående allmänna fastighetstaxeringen av samma slags taxeringsenhet.

7 § Vid bedömning av frågan om värdet av en taxeringsenhet vid ingången av visst taxeringsår har förändrats så mycket, att ny taxering skall ske under den löpande taxeringsperioden, skall hänsyn tas till värdeändringen sedan periodens början. Har ny taxering skett vid särskild

fastighetstaxering tidigare under perioden, skall dock hänsyn därefter inte tas till värdeändring som har skett före den tidpunkt den nya taxeringen avser.

8 § Om en taxeringsenhets 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 sammmanlagda förändringen.

Motsvarande skall gälla då taxeringsenhets 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.

Åtgärder vid ny taxering

9 § 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.

12 kap. Omräkning

1 § Omräkning skall ske årligen för olika typer av skattepliktiga taxeringsenheter utom industrienheter.

Vid omräkning bestäms taxeringsvärdet för en taxeringsenhet genom att det för enheten gällande basvärdet, som fastställts vid allmän eller särskild fastighetstaxering, omräknas. Omräkningen sker genom att värderingsenheternas värden multipliceras med fastställt omräkningstal. Taxeringsvärdet och omräknade delvärden erhålls genom att värderingsenheternas omräknade värden summeras.

2 § Omräkningstalen skall, på det sätt som närmare anges i detta kapitel, bestämmas så att det genomsnittliga förhållandet mellan taxeringsvärdena och marknadsvärdena blir 0,75 inom ett prisutvecklingsområde.

3 § Den marknadsvärdenivå, som skall ligga till grund för ett omräkningstal, skall bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under

tolvmånadersperioden som börjar den 1 juli andra året före taxeringsåret och upphör den 30 juni året före detta år (nivåperioden).

4 § För beräkningen av omräkningstal skall riket delas in i prisutvecklingsområden för de olika typerna av taxeringsenheter som är föremål för omräkning. För lantbruksenheter får indelningen i prisutvecklingsområden göras olika för följande kombinationer av byggnadstyper och ägoslag
- småhus och tomtmark,
- skogsmark och skogsimpediment,
- ekonomibyggnad, åkermark och betesmark.

Indelningen i prisutvecklingsområden skall ske så att prisförändringarna för den typ av egendom för vilken indelning i prisutvecklingsområden sker enligt första stycket och som ingår i området kan antas ha varit likartade. Ett prisutvecklingsområde skall omfatta ett eller flera värdeområden enligt 6 kap. 5 § första stycket och behöver inte vara geografiskt sammanhängande.

5 § Omräkningstal skall bestämmas för varje prisutvecklingsområde.

Omräkningstalen skall bestämmas särskilt för den egendom för vilken indelning i prisutvecklingsområden sker enligt 4 §. Inom ett prisutvecklingsområde kan olika omräkningstal bestämmas för skilda slag av värderingsenheter.

Omräkningstalen skall anges med två decimaler.

Efter en allmän fastighetstaxering skall omräkningstalet 1,00 bestämmas till dess prisutvecklingen leder till ett omräkningstal som är mindre än 0,99 eller större än 1,01. Övriga taxeringsår under den löpande taxeringsperioden skall omräkning ske med det föregående årets omräkningstal om prisutvecklingen inte leder till ett omräkningstal som skiljer sig från det föregående årets omräkningstal med mer än 0,01. Detsamma gäller om omräkningstal inte kan bestämmas och 6 § inte tillämpas.

6 § Kan det antas att marknadsvärdenivån för en typ av taxeringsenheter minskat väsentligt efter den senaste allmänna fastighetstaxeringen av dessa taxeringsenheter utan att minskningen kan fastläggas med ledning av erlagda köpeskillingar, får omräkningstal bestämmas för ett prisutvecklingsområde efter vad som är skäligt med hänsyn till prisbildningen inom områden med likartade förhållanden. För lantbruksenhet gäller detsamma för sådan kombination av byggnadstyper och ägoslag för vilken indelning i prisutvecklingsområden får ske enligt 4 §.

7 § Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer skall besluta närmare föreskrifter om indelningen i prisutvecklingsområden och om omräkningstal. Ett sådant beslut får inte överklagas.

Avd. 2. Förfarandet m.m. vid allmän och särskild fastighetstaxering

13 kap. Taxeringsorganisationen m.m.

1 § Riksskatteverket leder och ansvarar för skatteförvaltningens verksamhet enligt denna lag.

Skattemyndigheten leder och ansvarar för verksamheten i länet.

Beslutande myndigheter

2 § Beslut i taxeringsärende fattas av skattemyndigheten i det län där fastigheten är belägen.

En skattemyndighet får uppdra åt en annan skattemyndighet att fatta beslut i dess ställe i ett visst ärende eller en viss grupp av ärenden. Ett sådant uppdrag får ges endast om den andra myndigheten medger det och om det kan ske utan avsevärd olägenhet för fastighetsägaren.

Att vissa taxeringsärenden avgörs i skattenämnd framgår av 16 kap. 3 §.

Skattenämnden

3 § Skattenämnd enligt taxeringslagen (1990:324) utgör skattenämnd vid tillämpning av denna lag.

Konsulenter m. m.

4 § Skattemyndigheten får förordna det antal personer med sakkunskap i fråga om fastighetsvärdering (konsulenter för fastighetstaxering) som behövs för att biträda skattemyndigheten vid den allmänna fastighetstaxeringen.

Konsulenten får inte vara ledamot av skattenämnd vid den skattemyndighet som han biträder.

5 § Konsulent för fastighetstaxering skall enligt skattemyndighetens bestämmande medverka vid förberedelsearbetet inför den allmänna fastighetstaxeringen. Han skall vid taxeringen granska de deklarationer och andra handlingar som skattemyndigheten för sådant ändamål över- lämnar till honom samt vid behov biträda skattemyndigheten vid utredning av taxeringsfrågor som kräver särskild sakkunskap.

6 § Ersättning för konsulent eller tolk betalas av statsmedel med belopp som bestäms av regeringen eller av myndighet som regeringen bestämmer.

14 kap. Fastighetsdeklaration, m.m.

Allmän fastighetsdeklaration

1 § Till ledning vid allmän fastighetstaxering skall ägaren utan föreläggande lämna deklaration (allmän fastighetsdeklaration) för varje fastighet. Detta gäller inte sådan ägare som senast den 15 oktober året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum fått förslag till fastighetstaxering. Deklaration skall dock inte lämnas för försvarsfastighet som tillhör staten och som enligt 3 kap. 2 § är undantagen från skatteplikt eller för fastighet som vid föregående års taxering inte åsatts högre basvärde än 1 000 kronor.

Deklaration skall inte heller lämnas för fastighet för allmänna kommunikationsändamål eller för distributionsbyggnad, värmecentral eller reningsanläggning som enligt 3 kap. 2 § är undantagen från skatteplikt eller för byggnad på annans mark då byggnadens värde understiger 50 000 kronor.

Finns på sådan kommunikationsfastighet som nyss har nämnts byggnad som används för annat än kommunikationsändamål skall dock deklaration lämnas.

Efter föreläggande är också den som inte på grund av första stycket har deklarationsskyldighet, skyldig att lämna fastighetsdeklaration.

2 § Skyldighet att lämna deklaration eller annan uppgift, som sägs i denna lag, skall fullgöras

1. för omyndig av förmyndare eller god man, som förordnats enligt 11 kap. 1 § föräldrabalken, beträffande vad förmyndaren eller gode mannen har under sin förvaltning

2. för sådan person, för vilken god man eller förvaltare har förordnats enligt 11 kap. 3, 4 eller 7 § föräldrabalken, av gode mannen eller förvaltaren beträffande vad han har under sin förvaltning

3. för dödsbo av dödsbodelägare eller testamentsexekutor, som har att förvalta den dödes egendom, dock att där egendomen avträtts till förvaltning av boutredningsman, denne har att fullgöra deklarations- eller uppgiftsskyldigheten

4. för dödsbo, som inte längre består, av den som vid tidpunkten för dödsboets upplösning haft att förvalta boets egendom

5. för annan deklarations- eller uppgiftsskyldig än enskild person och dödsbo av vederbörande styrelse, förvaltning, syssloman, förvaltare eller ombud samt

6. för annan än här ovan nämnd juridisk person, som inte längre består, av den som senast haft att förvalta dess angelägenheter.

3 § Allmän fastighetsdeklaration och förslag till fastighetstaxering skall avfattas på blankett enligt fastställt formulär.

4 § Allmän fastighetsdeklaration skall, om annat inte sägs i 5 §, innehålla uppgifter om namn, postadress och personnummer 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 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 värdefaktorer som taxeringen enligt bl. a. 7-10 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.

Förslag till fastighetstaxering skall grundas på av skattemyndigheten kända uppgifter. Förslaget skall innehålla uppgifter som är nödvändiga för fastighetstaxeringen.

Underlag för uppgifter till den allmänna fastighetsdeklarationen får efter skattemyndighetens medgivande lämnas på medium för automatisk databehandling.

5 § Allmän fastighetsdeklaration i förenklad form får där så är lämpligt lämnas för sådan skattefri fastighet som bestäms av regeringen eller myndighet som regeringen förordnar. Deklarationen skall innehålla uppgifter enligt 4 § i den omfattning som föreskrivs på nyss angivet sätt.

6 § 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 i förslaget till fastighetstaxering. Upplysningar skall lämnas skriftligen eller på annat sätt som har sagts i föreläggandet.

7 § Den som är deklarationsskyldig skall efter föreläggande visa alla handlingar som behövs för kontroll av egen fastighetsdeklaration, såsom skogsbruksplan eller annan uppskattningshandling som avser skog på fastigheten, byggnadsritningar eller köpeavtal.

8 § Besiktning av fastighet får göras vid förfarande enligt 15 kap. 3 § och vid taxering, om skattemyndigheten kommer överens med fastighetsägaren om sådan besiktning.

9 § Allmän 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 allmän fastighetstaxering äger rum.

Fastighetsdeklarationen eller påpekandena med tillhörande handlingar skall lämnas till skattemyndighet.

10 § Om någon visar att han på grund av särskilda omständigheter är förhindrad att lämna allmän 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 deklarationsskyldiga 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 stycket prövas av skattemyndigheten i det län där fastigheten är belägen. Ansökan enligt andra stycket prövas av skattemyndigheten i det län där sökanden utövar sin verksamhet. Ansökan hos en annan skattemyndighet skall prövas där om tiden inte medger att den överlämnas till rätt myndighet.

11 § Om en fastighet överlåts efter det att allmän 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 skattemyndigheten.

Har fastigheten blivit uppdelad i samband med överlåtelsen skall överlåtelsehandlingen företes i huvudskrift eller bestyrkt avskrift.

12 § Den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet skall i behövlig omfattning, enligt närmare

föreskrifter av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer, lämna skattemyndigheten uppgift om innehållet i meddelade bygglov, rivningslov, marklov, tillstånd enligt förhandsbesked eller bygganmälan enligt plan- och bygglagen (1987:10).

Uppgift skall, om inte annat föreskrivits med stöd av första stycket, lämnas för varje fastighet för sig senast två veckor efter utgången av varje kvartal och omfatta de lov och tillstånd som lämnats samt de bygganmälningar som kommit in under kvartalet.

Länsstyrelsen eller annan myndighet skall, enligt föreskrifter av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer, lämna skattemyndigheten uppgift om sådana beslut av länsstyrelsen som är av betydelse för fastighetstaxeringen.

13 § Bestämmelserna i 3 kap. 16 § taxeringslagen (1990:324) gäller i tillämpliga delar i fråga om taxeringskontroll enligt denna lag.

14 § En uppgiftspliktig person, som inte har lämnat in allmän fastighetsdeklaration eller annan uppgift inom föreskriven tid, får föreläggas att lämna sådan deklaration eller uppgift.

Om deklarationen eller uppgiften inte är upprättad i enlighet med denna lag, får den uppgiftspliktige föreläggas att avhjälpa bristen.

15 § Allmän 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 föreläggande.

16 § Bestämmelserna i 3 kap. 17 § taxeringslagen (1990:324) gäller i tillämpliga delar i fråga om uppgifter i fastighetsdeklarationer och andra handlingar, som enligt bestämmelserna i denna lag har avlämnats till ledning för fastighetstaxering eller upprättats eller för granskning omhändertagits av en myndighet vid taxeringskontroll.

Bestämmelserna i 4 kap. 13 § lagen (1990:325) om självdeklaration och kontrolluppgifter tillämpas på handlingar som avses i första stycket.

17 § Föreläggande får utfärdas av en skattemyndighet eller konsulent för fastighetstaxering. En konsulent för fastighetstaxering får dock inte förelägga någon att lämna allmän fastighetsdeklaration.

18 § Fastighetsdeklaration eller annan uppgift skall efter föreläggande lämnas till den som utfärdat föreläggandet, inom viss efter omständig-

heterna lämpad tid, minst fem dagar efter mottagandet. Föreläggandet skall innehålla uppgift om postadress för den som utfärdat föreläggandet.

19 § Ett föreläggande som utfärdas av skattemyndighet får förenas med vite utom i fall som sägs i 7 §.

20 § Finner man, beträffande föreläggande eller annan i denna lag avsedd handling, att det är betydelsefullt att få bevis för att handlingen kommer den deklarationsskyldige eller annan till handa, skall handlingen delges honom, om det inte är känt att han inte kan anträffas.

21 § Om ett föreläggande har förenats med vite, skall föreläggandet delges den som avses med detta.

22 § Vite får inte föreläggas staten, kommun eller tjänsteman i tjänsten.

23 § Vid prövning av ansökan om utdömande av vite får även vitets lämplighet bedömas.

24 § Skattemyndigheten får besiktiga en fastighet även i annat fall än som avses i 8 §, om uppgift som behövs för att taxera en fastighet saknas eller det finns grundad anledning anta att uppgift som fastighetsägaren lämnat är felaktig eller ofullständig. Besiktning får dock ske endast om tillförlitlig uppgift inte utan avsevärd olägenhet kan fås på annat sätt och uppgiften är av väsentlig betydelse för att åsätta en riktig taxering. I fråga om besiktning enligt denna paragraf gäller 25-35 §§.

25 § Länsrätten i det län där fastigheten är belägen beslutar om besiktning på framställning av skattemyndigheten.

26 § I beslut om besiktning skall redovisas vad denna skall avse. Om det är påkallat får även tid för besiktningen bestämmas.

Beslutet skall senast vid förrättning för verkställighet mot bevis lämnas till fastighetsägaren och annan, hos vilken verkställighet sker. Kan beslutet inte överlämnas vid förrättningen skall det snarast därefter delges genom försorg av den som verkställt besiktningen.

27 § Om skattemyndigheten har gjort framställning om besiktning och åtgärden inte längre behövs skall myndigheten genast anmäla detta till länsrätten.

28 § Länsrätten skall omedelbart upphäva beslut om besiktning när anmälan enligt 27 § har skett.

29 § Innan beslut om besiktning verkställs skall fastighetsägaren beredas tillfälle att inställa sig till förrättningen. Detsamma gäller nyttjanderättshavare som berörs av åtgärden.

Kan den som avses i första stycket inte utan nämnvärt uppskov kallas till förrättningen eller inställa sig vid denna, får verkställighet ändå ske under förutsättning att särskilt tillkallat vittne är närvarande. Är den, hos vilken besiktning av bostadsutrymme skall ske, inte närvarande, får dock förrättningen genomföras endast om det kan antas att fastighetsägaren eller annan söker förhala besiktningen eller att den av annat skäl kommer att försenas.

30 § Fastighetsägaren och annan hos vilken verkställighet sker har rätt att tillkalla vittne. Förrättningen får dock inte i onödan uppehållas i väntan på att vittne skall inställa sig.

31 § Besiktning skall verkställas så att den innebär minsta möjliga olägenhet för den som berörs av besiktningen. Skada får inte förorsakas på egendom. Lås och annan stängningsanordning får dock brytas.

32 § Verkställighet av besiktning i bostadsutrymme får inte utan medgivande av den som berörs därav påbörjas mellan kl. 19 och kl. 8.

33 § Skattemyndigheten eller en konsulent verkställer beslut om besiktning.

Åtgärd som avses i 31 § sista meningen skall verkställas av kronofogdemyndigheten.

34 § Vid besiktning är fastighetsägaren skyldig att lämna de upplysningar som behöv för besiktningens verkställande samt att lämna tillträde till fastigheten och dess byggnader.

35 § Angående verkställighet av beslut om besiktning skall utfärdas bevis. Vad i 26 § andra stycket föreskrivs rörande beslut om besiktning skall i tillämpliga delar gälla även bevis om verkställighet. Är den som skall erhålla bevis inte närvarande vid förrättningen, skall bevis lämnas även till någon som kan anses företräda honom, om sådan person är närvarande.

Särskild fastighetsdeklaration

36 § Den som vid årets ingång var ägare till fastighet får lämna särskild fastighetsdeklaration rörande fastigheten.

Deklaration med tillhörande handlingar skall lämnas till skattemyndigheten senast den 15 februari under taxeringsåret. Detsamma gäller framställningar enligt 11 kap. 5 §.

37 § Efter föreläggande är den som vid årets ingång var ägare till en fastighet skyldig att lämna särskild fastighetsdeklaration. I stället för föreläggande får skattemyndigheten utsända förslag till särskild fastighetstaxering.

Deklarationen med tillhörande handlingar, eller påpekanden med anledning av förslag till särskild fastighetstaxering, skall lämnas till den som har utfärdat föreläggandet eller utsänt förslaget eller till skattemyndigheten inom den tid som anges i föreläggandet eller förslaget. Sluttiden får inte bestämmas till tidigare dag än tionde dagen efter mottagandet av föreläggandet eller förslaget. Sluttiden får inte heller bestämmas till tidigare dag än den 15 februari under taxeringsåret.

Föreläggande utfärdas eller förslag utsänds om det kan antas att det vid årets ingång funnits sådant förhållande som enligt 11 kap. skall medföra ny taxering. Motsvarande gäller om framställning enligt 11 kap. 5 § har gjorts utan att särskild fastighetsdeklaration har lämnats. Föreläggande skall inte utfärdas, om det är uppenbart att någon deklaration inte behövs för taxeringen.

38 § Bestämmelserna i 2-9, 12-14, 16-35 §§ samt 44 § första och andra styckena 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.

Föreläggande får inte förenas med vite i fall som sägs i 7 §. Förnyat föreläggande att lämna särskild fastighetsdeklaration får däremot förenas med vite.

Förseningsavgift m.m.

39 § Om en deklarationsskyldig inte har kommit in med fastighetsdeklaration inom föreskriven tid eller endast har lämnat en fastighetsdeklaration 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 deklarationsskyldig som utan föreläggande skall lämna allmän fastighetsdeklaration, inte har kommit in med deklaration senast den 1 maj under taxeringsåret eller om han dessförinnan endast har kommit in med en allmän fastighetsdeklaration med så bristfälligt innehåll att den uppenbarligen inte är ägnad att ligga till grund för taxering, bestäms

förseningsavgiften till 2 000 kronor. Sådan avgift skall också bestämmas för den som efter förnyat föreläggande inte lämnat särskild fastighetsdeklaration.

Har den deklarationsskyldige inom föreskriven tid lämnat en deklarationshandling 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.

40 § 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.

41 § Bestämmelserna om eftergift skall beaktas även om något yrkande om detta inte har framställts, i den mån det föranleds av vad som förekommit i ärendet eller målet om förseningsavgift.

42 § Förseningsavgift får inte påföras sedan den deklarationsskyldige har avlidit.

43 § Bestämmelserna i denna lag om omprövning och överklagande av beslut om fastighetstaxering gäller i tillämpliga delar för beslut om förseningsavgift.

I fråga om debitering och uppbörd av förseningsavgift enligt denna lag gäller bestämmelserna i uppbördslagen (1953:272). Förseningsavgift skall debiteras för det inkomstår den påförs.

44 § Den som till ledning vid fastighetstaxering uppsåtligen eller av grov oaktsamhet lämnar handling med oriktig uppgift och därigenom föranleder fara för att taxeringen blir för låg dömes till böter eller fängelse i högst sex månader.

I ringa fall döms inte till ansvar.

15 kap. Förberedande åtgärder

1 § 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 Riksskatteverket beträffande småhus och tomtmark, utom såvitt avser småhus och tomtmark för småhus

som ingår i lantbruksenhet, förslag till sådana föreskrifter som avses i 6 kap. 11 § med undantag för föreskrifter om indelning i värdeområden.

Senast den 15 mars året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum upprättar skattemyndigheten förslag till indelning i värdeområden för småhus, hyreshus, avkastningsvärderad industribyggnad och tomtmark.

Senast sistnämnda dag lämnar Riksskatteverket förslag till föreskrifter om indelning i värdeområden för övriga ägoslag samt förslag till övriga föreskrifter enligt 6 kap. 11 § för samtliga byggnadsstyper och ägoslag.

2 § Under förberedelsearbetet skall det vid varje skattemyndighet finnas en eller flera referensgrupper bestående av förtroendevalda ledamöter i skattenämnden.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer det antal ledamöter som skall ingå i en referensgrupp.

3 § Lantmäteriverket och skattemyndigheten skall undersöka vilka riktvärdetabeller för småhus som inte ingår i lantbruksenhet, som med hänsyn till rådande prisläge bör användas inom olika delar av länet. Förslag härom skall upprättas. Undersökningen skall även omfatta upprättande av förslag till riktvärdekartor för tomtmark som inte ingår i lantbruksenhet inom länet.

Lantmäteriverket och skattemyndigheten skall vidare pröva att en tillämpning av förslag till föreskrifter enligt 1 § andra-fjärde styckena leder till basvärden som svarar mot basvärdenivå enligt 5 kap. 2 §. Motsvarande prövning görs av förslag till riktvärdekartor för tomtmark och riktvärdetabeller för småhus enligt första stycket.

4 § Skattemyndigheten skall, i samråd med Lantmäteriverket 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 skall det föreslås ändringar som behövs i de förslag till föreskrifter som avses i 1 § andra-fjärde styckena.

Referensgrupp skall under arbetets gång beredas möjlighet att lämna synpunkter.

5 § På grundval av upprättade förslag samt de upplysningar som i övrigt kan vinnas skall skattemyndigheten senast den 1 juni året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum till regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer avge yttrande över de enligt 1 § andra-fjärde styckena lämnade förslagen till föreskrifter.

6 § 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 6 kap. 11 §.

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

Den som under nivååret eller tredje året före taxeringsåret äger en hyreshusenhet eller industrienhet är efter föreläggande av skattemyndighet skyldig att lämna de uppgifter som behövs till ledning inför allmän fastighetstaxering.

Den som under nivååret är innehavare av täktenhet eller annan taxeringsenhet på vilken täktverksamhet pågår eller annars är tillåten, är efter föreläggande från skattemyndighet skyldig att till ledning inför allmän fastighetstaxering lämna uppgift om de priser som under andra året före taxeringsåret uppburits för brytvärd fyndighet.

Den som under nivååret eller tredje eller fjärde året före taxeringsåret förvärvat en lantbruksenhet är efter föreläggande av skattemyndighet skyldig att lämna de uppgifter som behövs till ledning inför allmän fastighetstaxering.

16 kap. Taxering m. m.

1 § Beslut om fastighetstaxering är grundläggande beslut om fastighetstaxering, omprövningsbeslut och beslut om taxeringsåtgärder efter domstols beslut.

Grundläggande beslut om fastighetstaxering får fattas genom automatisk databehandling i det fall skälen för beslutet enligt 20 § första stycket 1 förvaltningslagen (1986:223) får utelämnas.

2 § Skattemyndigheten skall senast den 15 juni under taxeringsåret meddela grundläggande beslut om taxering av fastighet som är belägen i länet.

Har fastighetsägaren, trots att han varit skyldig att lämna fastighetsdeklaration, inte avgett någon sådan, eller kan fastighetens basvärde inte beräknas tillförlitligt på grund av brister i eller bristfälligt underlag för deklarationen, skall basvärdet uppskattas till det belopp som framstår som skäligt med hänsyn till vad som framkommit i ärendet (skönstaxering).

3 § Taxeringsärende avgörs 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.

4 § Skattemyndigheten skall se till att ärendena blir tillräckligt utredda.

Vill fastighetsägaren lämna upplysningar muntligt inför skattenämnden 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 § I skattemyndighetens beslut om fastighetstaxering skall redovisas

1. fastighetens indelning i taxeringsenheter,

2. typ av taxeringsenhet och taxeringsenhetens skattepliktsförhållande,

3. skattepliktig enhets basvärde och däri ingående delvärde samt värde av varje värderingsenhet,

4. storleken av sådan värdefaktor som särskilt anges i 7-10 kap.,

5. storleken av riktvärde,

6. utbyggd effekt, taxeringseffekt, utnyttjandetid, regleringsmöjlighet och belägenhet enligt 9 kap. 29 § samt

7. säreget förhållande enligt 6 kap. 9 § 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 till fullt tusental kronor, faller bort. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får föreskriva om de ytterligare avrundningsregler som behövs.

I beslutet skall också redovisas de skäl som ligger till grund för verkställd ny taxering eller, om särskild fastighetsdeklaration har lämnats eller om framställning om ny taxering har gjorts, de skäl som ligger till grund för beslut att ny taxering inte skall ske.

6 § I beslutet skall vidare anges taxeringsenhetens totala, enskilt innehavda landareal. För lantbruksenhet skall den anges i hektar med fyra decimaler och för övriga enheter i hela 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.

7 § Skattemyndigheten skall senast den 30 juni under taxeringsåret underrätta fastighetsägaren om

1. innehållet i skattemyndighetens grundläggande beslut om fastighetstaxering,
2. att ägaren kan begära omprövning av beslutet,
3. vad som skall iakttas av den som vill begära omprövning av eller överklaga beslutet.

Senast den 30 juni under taxeringsåret skall skattemyndigheten underrätta den som har lämnat särskild fastighetsdeklaration eller som har gjort framställning om ny taxering i det fall skattemyndigheten 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 skattemyndigheten har anmält att han vill ha en sådan underrättelse.

8 § Om det i en taxeringsenhet ingår flera fastigheter eller delar av fastigheter skall skattemyndigheten efter ansökan ange hur stor del av basvärdet och i 5 kap. 8 § nämnda delvärden som belöper på fastigheten eller fastighetsdelen. Ansökan skall göras hos skattemyndigheten av ägaren eller arrendatorn.

9 § Skattemyndigheten skall ompröva ett beslut om fastighetstaxering om fastighetsägaren begär det eller om det finns skäl för det. Att omprövning skall ske när fastighetsägare överklagat ett beslut om fastighetstaxering framgår av 17 kap. 5 §.

Om något grundläggande beslut om fastighetstaxering inte har fattats får taxering ske genom omprövning.

Skattemyndigheten får avstå från att på eget initiativ ompröva ett beslut, om omprövningen skulle avse endast ett mindre belopp.

10 § Rätt att begära omprövning tillkommer den som vid ingången av taxeringsåret är ägare av fastighet. Detsamma gäller den som därefter har blivit ägare av fastighet om förvärvet, såvitt gäller allmän fastighetstaxering, har skett senast före ingången av femte året efter taxeringsåret eller, i fråga om särskild fastighetstaxering, senast före ingången av det taxeringsår då allmän fastighetstaxering sker nästa gång. Vad nu sagts gäller även en arrendator, som enligt avtal, ingånget efter kommunalskattelagens (1928:370) ikraftträdande, gentemot ägare har att ansvara för skatt för fastigheten.

En ny ägare har rätt att begära omprövning endast när ärende avser senaste allmänna fastighetstaxering eller ny taxering avseende taxeringsenheten som därefter skett genom särskild fastighetstaxering.

11 § En fråga som avgjorts av allmän förvaltningsdomstol får inte omprövas av skattemyndigheten enligt 9 §.

12 § Vill fastighetsägaren begära omprövning av ett beslut, skall han göra detta skriftligt. Begäran skall ha kommit in till skattemyndigheten före utgången av det femte året efter taxeringsåret.

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.

Har fastighetsägaren inom den tid som anges i första eller andra stycket lämnat in skrivelsen med begäran om omprövning till en annan skattemyndighet än den som fattat beslutet eller till en allmän förvaltningsdomstol, får ärendet ändå prövas. Skrivelsen skall då omedelbart översändas till den skattemyndighet som fattat beslutet med uppgift om den dag då handlingen kom in till myndigheten eller domstolen.

13 § Om en begäran om omprövning inte är egenhändigt undertecknad av fastighetsägaren eller hans ombud, får skattemyndigheten utfärda föreläggande om att undertecknande skall ske med påföljd att omprövning annars inte görs.

14 § Trots bestämmelsen i 11 § får en fråga som har avgjorts av länsrätt eller kammarrätt genom beslut som vunnit laga kraft omprövas, om beslutet avviker från rättstillämpningen i ett regeringsrättsavgörande som har meddelats därefter.

15 § Omprövar skattemyndigheten självmant ett beslut om fastighetstaxering, får omprövningsbeslut som är till fastighetsägarens fördel meddelas före utgången av det femte året efter taxeringsåret.

Ett sådant omprövningsbeslut får meddelas även efter utgången av det femte året efter taxeringsåret, om det föranleds av skattemyndighets beslut om fastighetstaxering eller allmän förvaltningsdomstols beslut i mål om fastighetstaxering avseende ett annat taxeringsår eller en annan taxeringsenhet.

16 § Ett omprövningsbeslut som är till nackdel för fastighetsägaren får, utom i fall som avses i andra stycket samt 18 och 19 §§, inte meddelas efter utgången av året efter taxeringsåret.

Har fastighetsägaren inte gett in allmän 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 ompröv-

ningsbeslut får meddelas inom ett år från den dag deklarationen kom in till skattemyndigheten, dock senast före utgången av det femte året efter taxeringsåret.

17 § Skattemyndigheten får meddela ett omprövningsbeslut som är till nackdel för fastighetsägaren efter utgången av den tid som anges i 16 § första stycket under de förutsättningar och på det sätt som anges i 18-23 §§ (eftertaxering).

18 § Eftertaxering får ske om fastighetsägaren

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 deklarationsskyldig eller uppgiftspliktig.

Vad nu sagts gäller om den oriktiga uppgiften eller underlåtenhet en medfört att ett beslut om fastighetstaxering blivit felaktigt eller inte fattats.

19 § 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 15 § andra stycket.

20 § Eftertaxering enligt 18 § samt 19 § 1 får ske endast om den avser belopp av någon betydelse.

Eftertaxering får inte ske om beslutet med hänsyn till omständigheterna skulle framstå som uppenbart oskäligt eller om skattemyndigheten tidigare fattat beslut om eftertaxering i samma fråga.

21 § Skattemyndighetens beslut om eftertaxering skall meddelas före utgången av femte året efter taxeringsåret om inte annat följer av 22 eller 23 §.

22 § Beslut om eftertaxering enligt 19 § 2 får meddelas även efter den tid som anges i 21 § 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 21 § men senast inom ett år från utgången av den månad då skattemyndighetens eller domstolens beslut i ärendet eller målet vunnit laga kraft.

23 § Skattemyndigheten skall snarast efter det att en domstol meddelat beslut i ett mål om fastighetstaxering vidta de taxeringsåtgärder som föranleds av domstolens beslut.

17 kap. Överklagande av skattemyndighets beslut

1 § En skattemyndighets beslut om fastighetstaxering får överklagas hos länsrätten av fastighetsägaren och Riksskatteverket.

Rätt att överklaga tillkommer den som har rätt att begära omprövning enligt 16 kap. 10 §.

Fastighetsägaren får överklaga beslut att avvisa en begäran om omprövning av beslut om fastighetstaxering.

2 § Ett beslut om föreläggande vid vite får inte överklagas.

Fastighetsägares överklagande

3 § 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 då han fick del av beslutet.

Fastighetsägare får överklaga ett beslut om fastighetstaxering även om det inte gått honom emot.

4 § Skattemyndigheten skall pröva om överklagandet har kommit in i rätt tid. Har överklagandet kommit in för sent, skall myndigheten avvisa det, om inte annat följer av andra eller tredje stycket.

Överklagandet skall inte avvisas, om förseningen beror på att skattemyndigheten har lämnat fastighetsägaren en felaktig underrättelse om hur man överklagar.

Överklagandet skall inte heller avvisas, om det inom överklagandetiden kommit in till en annan skattemyndighet än den som fattat beslutet eller till en allmän förvaltningsdomstol. Överklagandet skall då omedelbart översändas till den skattemyndighet som fattat beslutet med uppgift om den dag då handlingen kom in till myndigheten eller domstolen.

5 § Skattemyndigheten skall snarast ompröva det överklagade beslutet. Detta gäller dock inte om överklagandet skall avvisas enligt 4 § eller om en omprövning strider mot 16 kap. 11 §.

Ett överklagande förfaller, om skattemyndigheten ändrar beslutet så som fastighetsägaren begär.

Om myndigheten ändrar beslutet på annat sätt än fastighetsägaren begär, skall överklagandet anses omfatta det nya beslutet. Finns det skäl för det, får myndigheten lämna fastighetsägaren tillfälle att återkalla överklagandet.

6 § Om överklagandet inte avvisas enligt 4 § eller förfaller enligt 5 §, skall skattemyndigheten överlämna överklagandet, sitt omprövningsbeslut och övriga handlingar i ärendet till länsrätten. Om det finns särskilda skäl får överklagandet överlämnas till länsrätten utan föregående omprövning.

Riksskatteverkets överklagande

7 § Riksskatteverkets överklagande skall vara skriftligt och ha kommit in inom den tidsfrist som enligt 16 kap. gäller för beslut om omprövning på initiativ av skattemyndighet, eller efter sådan tid, inom två månader från den dag då det överklagade beslutet meddelades.

Om ett omprövningsbeslut som avser eftertaxering överklagas och en ändring till fastighetsägarens nackdel yrkas, skall överklagandet ha kommit in inom två månader från den dag beslutet meddelats.

Länsrättens sammansättning

8 § Vid prövning av mål om fastighetstaxering består länsrätten av en lagfaren domare, en värderingsteknisk ledamot samt två nämndemän som särskilt utsetts för att delta vid behandlingen av sådana mål. Vad nu sagts gäller ej, 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.

9 § Värderingsteknisk ledamot i länsrätt skall vara svensk medborgare och får inte vara underårig eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken. Han skall ha sakkunskap i fråga om fastighetsvärdering. Bland de

värderingstekniska ledamöterna skall finnas företrädd sådan sakkunskap beträffande olika slag av fastigheter.

Bestämmelsen i 20 § andra stycket lagen (1971:289) om allmänna förvaltningsdomstolar skall också tillämpas beträffande värderingsteknisk ledamot.

10 § Nämndemän som avses i 8 § utses för tiden från och med den 1 juli det år, då allmän fastighetstaxering äger rum av hyreshus-, industri- 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 länsrätt 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 som återstår.

18 kap. Överklagande av länsrätts och kammarrätts beslut m. m.

1 § Länsrätts beslut i mål om fastighetstaxering får överklagas även om det inte följer av 33 § förvaltningsprocesslagen (1971:291) om länsrätten har ändrat fastighetens taxering utan att klaganden har yrkat en sådan ändring.

2 § Överklagande får inte ske av länsrätts beslut som avser

1. en skattemyndighets beslut att avvisa en begäran om omprövning såsom för sent inkommen,
2. frågor som avses i 16 kap. 8 § eller
3. beslut om besiktning enligt 14 kap. 25 §.

3 § Bestämmelserna i 6 kap. 11-24 §§ taxeringslagen (1990:324) gäller i tillämpliga delar för mål enligt denna lag. Vad som i taxeringslagen sägs om skattskyldig skall gälla fastighetsägare.

4 § Vid prövning av mål om allmän fastighetstaxering består kammarrätt av tre lagfarna ledamöter samt två av de särskilda ledamöter som avses i 5 §. Utevaro av en av de särskilda ledamöterna hindrar dock inte att mål avgörs om tre av kammarrättens ledamöter är ense om slutet.

Utan hinder av vad som sägs i första stycket får regeringen beträffande vissa grupper av ifrågavarande mål föreskriva, att bestämmelsen om att särskilda ledamöter skall delta vid målens prövning inte skall tillämpas.

5 § 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 fastighetstaxering. Av dessa personer skall i fråga om varje kammarrätt minst tre äga kunskap beträffande värdering av 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.

Ledamot som här sägs skall vara svensk medborgare. Han får inte vara underårig eller i konkurstillstånd eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

6 § Regeringen meddelar närmare föreskrifter angående inkallande av de särskilda ledamöterna till tjänstgöring i kammarrätt samt angende ordnandet av kammarrätts arbete med handläggning av mål om allmän fastighetstaxering och därmed sammanhängande frågor.

Särskild ledamot får för tid, under vilken han varit inkallad till tjänstgöring, ersättning av statsmedel enligt bestämmelser som meddelas av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

Avd. 3 Förfarandet m. m. vid omräkning

19 kap. Taxeringsorganisation och förberedande åtgärder

1 § Bestämmelserna i 13 kap. skall i tillämpliga delar gälla även i fråga om omräkning.

2 § Senast den 1 april året före taxeringsåret skall regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer besluta föreskrifter för förberedelsearbetet.

3 § Senast den 1 december året före taxeringsåret skall regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer besluta sådana föreskrifter som avses i 12 kap. 7 §.

20 kap. Taxering m. m.

1 § Bestämmelserna i 16 kap. 1-4 §§ och 9-23 §§ gäller i tilllämpliga delar vid omräkning. Som grundläggande beslut om fastighetstaxering i nämnda bestämmelser anses beslut om omräkning.

2 § I skattemyndighetens beslut om omräkning skall redovisas
1. skattepliktig enhets taxeringsvärde,
2. omräknade delvärden,
3. omräknade värden av värderingsenheter och
4. de omräkningstal som använts.

Omräknat värde av en enskild värderingsenhet anges i fulla tusental kronor. Avrundning sker så att överstigande belopp, som inte uppgår till fullt tusental kronor, faller bort.

3 § Skattemyndigheten skall senast den 30 juni under taxeringsåret underrätta fastighetsägaren om
1. innehållet i skattemyndighetens beslut om omräkning,
2. att ägaren kan begära omprövning av beslutet,
3. vad som skall iakttas av den som vill begära omprövning av eller överklaga skattemyndighetens beslut.

Rätt att begära omprövning, som enligt 16 kap. 10 § gäller för ägare av fastighet, tillkommer den som någon gång under taxeringsåret är ägare av fastigheten.

4 § Om det i en taxeringsenhet ingår flera fastigheter eller delar av fastigheter skall skattemyndigheten efter ansökan ange hur stor del av taxeringsvärdet och i 5 kap. 8 § nämnda delvärden efter omräkning som belöper på fastigheten eller fastighetsdelen. Ansökan skall göras hos skattemyndigheten av ägaren eller arrendatorn.

21 kap. Överklagande av beslut om omräkning

1 § Bestämmelserna i 17 kap. om överklagande av skattemyndighets beslut skall i tillämpliga delar gälla även i fråga om omräkning.

Rätt att överklaga, som enligt 17-18 och 20 kap. gäller för ägare av fastighet, tillkommer den som någon gång under taxeringsåret är ägare av fastigheten.

2 § Bestämmelserna i 18 kap. om överklagande av länsrätts och kammarrätts beslut skall i tillämpliga delar gälla även i fråga om omräkning.

Den begränsning i rätten att överklaga som anges i 18 kap. 2 § 2 skall i fråga om omräkning avse 20 kap. 4 §.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1997, då fastighetstaxeringslagen (1979:1152) skall upphöra att gälla, och tillämpas första gången vid fastighetstaxering år 2000 i fråga om hyreshusenheter, industrienheter och specialenheter och i fråga om övriga enheter år 1998. Den upphävda lagen gäller dock i fråga om ärenden och mål som avser 1999 respektive 1997 och tidigare års allmänna och särskilda fastighetstaxeringar.

2.2 Förslag till fastighetstaxeringsförordning

Härigenom föreskrivs följande

Avd. 1. Bestämmelser om taxering av fastighet

1 kap. Bestämmelser om värderingen

Inledande bestämmelser

1 § Beteckningar i denna förordning har samma innebörd som motsvarande beteckningar i fastighetstaxeringslagen (1996:00).

2 § Värdeåret för byggnad utgörs av byggnadens nybyggnadsår.

Med nybyggnadsår avses det år då den övervägande delen av byggnaden togs eller kunde ha tagits i bruk. Det tidigaste nybyggnadsår som anges är 1929.

Har en byggnad varit föremål för påtaglig om- eller tillbyggnad eller påtaglig förbättring skall värdeåret jämkas. Beträffande småhus skall nybyggnadsåret jämkas endast om värdeytan ökat med mer än tio kvadratmeter.

3 § Med byggrätt avses den rätt som föreligger att uppföra ny byggnad på taxeringsenheten.

Byggrätten anges i kvadratmeter bruttoarea ovan mark. Bruttoarean mäts enligt Svensk Standard (SS 02 10 52). Med ovan mark avses att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 meter över omgivande markyta.

4 § Förekommer inom olika värdeområden skilda värdenivåer för samma byggnadstyp eller ägoslag skall värdenivån anges i förhållande till värdet av sådan normenhet som anges i 7 kap. 5 §, 8 kap. 5 §, 9 kap. 5 och 9 §§ eller 10 kap. 6, 12 eller 19 §§ fastighetstaxeringslagen (1996:00) och uttryckas genom en nivåfaktor.

Har för en typ av värderingsenhet upprättats flera riktvärdetabeller eller relationstabeller med olika värden för samma kombinationer av klassindelningsdata, skall om inte annat sägs i tredje och fjärde styckena, i riktvärdeangivelsen eller på annat sätt anges vilken tabell som skall användas för att bestämma riktvärdet.

För värdeområde avseende tomtmark för småhus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom värdet av en tomt med i riktvärdeangivelsen särskilt angivna genomsnittliga egenskaper (normaltomt). Har särskilt värdeområde bildats för tomtmark för vilken värdegrundande indelning i

tomter saknas skall värdenivån i riktvärdeangivelsen i stället anges genom ett värde per kvadratmeter tomtmark. Då sådan bristande tillgång till ortspriser föreligger, som sägs i 5 kap. 7 § första stycket fastighetstaxeringslagen, skall värdet av normaltomter avseende bebyggda småhusenheter bestämmas med ledning av den tomtvärdetabell, som föreskrivs i 7 kap. 13 § fastighetstaxeringslagen.

För tomtmark avseende hyreshus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom det i 8 kap. 9 § andra stycket fastighetstaxeringslagen föreskrivna värdet av en kvadratmeter byggrätt och för tomtmark för industribyggnad genom det i samma bestämmelse föreskrivna värdet av en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt. För täktmark anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom det enligt 9 kap. 19 § andra stycket fastighetstaxeringslagen föreskrivna värdet per kubikmeter brytvärd fyndighet.

5 § När storleken av en värdefaktor skall anges med föreskriven noggrannhet, skall matematisk avrundning enligt Svensk Standard (SS 01 41 41 regel A) tillämpas, om annat inte särskilt anges.

6 § Överstiger värde av värderingsenhet 5 000 000 kronor, skall det avrundas nedåt till hela 200 000-tal kronor. Överstiger sådant värde 25 000 000 kronor, skall det avrundas nedåt till hela miljoner kronor. Detta gäller även egendom för vilken särskilda värdeserier fastställts.

7 § Föreligger för taxeringsenhet sådant påtagligt säreget förhållande som anges i 6 kap. 9 § fastighetstaxeringslagen (1996:00), skall detta redovisas genom justering av riktvärdet för en eller flera värderingsenheter.

Justering för säregna förhållanden skall, för värderingsenhet med värde överstigande 5 000 000 kronor avse hela 200 000-tal kronor och för värderingsenhet med värde överstigande 25 000 000 kronor hela miljoner kronor.

Om till följd av femprocentsregeln i 6 kap. 9 § tredje stycket justering inte kan ske med belopp som anges ovan i andra stycket skall höjning ske till närmast högre beloppsgräns.

2 kap. Småhusenhet

Riktvärde för småhus

1 § 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. Den totala poängen för ett huvudområde betecknas

delsumman för området. De sammanlagda delsummorna för huvudområdena utgör småhusets standardpoäng, om inte annat följer av Riksskatteverkets föreskrifter.

2 § Värdefaktorn värdeordning skall indelas i följande två klasser

Klass 1: Mest värdefulla småhuset inom värderingsenheten för tomtmark till småhus.

Klass 2: Övriga småhus inom värderingsenheten för tomtmark till småhusen.

3 § SV-tabell enligt 7 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen (1996:00) skall utvisa värden för småhus, som uppförts femton år före nivååret, vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna storlek och standard och i en värdenivå vid vilken ett småhus enligt 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1996:00), normhus, har ett värde av 100 000 kronor.

För normhuset skall det antal värdenivåer bestämmas som behövs för att basvärdenivåerna skall kunna återges med tillräcklig noggrannhet. Värdenivåerna erhålls genom att värdena i en SV-tabell multipliceras med nivåfaktorer för småhus (S-nivåfaktorer). Skillnaden mellan på varandra följande S-nivåfaktorer får inte vara större än tio procent. Det skall upprättas tre SV-tabeller. Dessa skall avse låga, normala och höga värdenivåer.

4 § SÅ-tabell enligt 7 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen (1996:00) skall genom åldersfaktorer utvisa värderelationerna mellan lika stora byggnader vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna ålder och standard. För småhus som uppförts femton år före nivååret och som har normal standard skall åldersfaktorn vara 1,00.

Det skall upprättas det antal SÅ-tabeller som behövs för att mäta ålderns inverkan på värdet. Tabellerna skall betecknas med ett procenttal. Detta beräknas med utgångspunkt från värdet av ett småhus med samma ålder och standard som normhuset. Procenttalet visar den andel härav som utgörs av värdet av ett motsvarande småhus, som uppförts femton år före nivååret.

5 § FV-tabell enligt 7 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen (1996:00) skall utvisa nedräkningsfaktorn vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning. För det mest värdefulla småhuset på en självständig fastighet skall nedräkningsfaktorn vara 1,0.

6 § SV-, SÅ- och FV-tabell skall utformas och värdefaktorerna storlek, ålder, standard, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning klassindelas på sätt som Riksskatteverket föreskriver.

Riktvärde för tomtmark

7 § Värdefaktorn vatten och avlopp skall indelas i följande sex klasser (VA-klasser)

1. Kommunalt vatten året om och kommunalt WC-avlopp
2. Kommunalt vatten året om och enskilt WC-avlopp
3. Enskilt vatten året om och enskilt WC-avlopp
4. Kommunalt eller enskilt vatten året om. Ej WC-avlopp.
5. Kommunalt eller enskilt vatten under endast en del av året (sommarvatten).

Vatten och/eller avlopp i annan kombination än som har förts till klasserna 1-4.

6. Inte vatten och inte WC-avlopp.

Med vatten avses att värderingsenheten har tillgång till drickbart vatten.

Med kommunalt vatten och/eller kommunalt WC-avlopp avses att fastigheten är ansluten till kommunal vatten- och/eller avloppsanläggning. Med kommunal anläggning avses sådan vatten- och avloppsanläggning som omfattas av lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Med enskilt vatten och/eller enskilt WC-avlopp avses att värderingsenheten är ansluten till enskild vatten- och/eller avloppsanläggning.

Med enskild anläggning avses annan än kommunal anläggning för vattenförsörjning och WC-avlopp. Enskild anläggning kan omfatta en eller flera fastigheter.

8 § Riktvärdeangivelsen för normaltomten får endast avse följande till basvärdenivå anpassade värden:

1. Om värdet inte överstiger 500 000 kronor: 5, 10, 15, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100, 120, 140, 160, 180, 200, 225, 250, 275, 300, 350, 400, 450 och 500 tusen kronor.
2. Om värdet överstiger 500 000 kronor:värde i hela 50 000-tal kronor.

9 § Det skall för de i 7 kap. 11 § fastighetstaxeringslagen (1996:00) angivna värdefaktorerna vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden, typ av bebyggelse och speciell belägenhet finnas följande antal klasser:

Vatten och avlopp	Sex klasser (VA-klasser)
Fastighetsrättsliga förhållanden	Tre klasser (FR-klasser)

Typ av bebyggelse	Tre klasser (bebyggelseklasser)
Speciell belägenhet	Tre klasser (belägenhetsklasser)

För var och en av belägenhetsklasserna skall en belägenhetsfaktor inom intervallet 0,1-9,9 anges i riktvärdeangivelsen, vilken utvisar värderelationerna mellan klasserna. Belägenhetsfaktorn för normaltomten skall vara 1,0.

10 § Tomtvärdetabellen enligt 7 kap. 13 § fastighetstaxeringslagen (1996:00) skall utformas och basvärdenivåerna för en småhusenhet med normhus och normtomt klassindelas på sätt som Riksskatteverket föreskriver.

11 § Riktvärdeangivelsen per kvadratmeter tomtmark får endast avse följande i basvärdenivå anpassade värden:

1. Om värdet inte överstiger 12 kronor per kvadratmeter tomtmark eller byggrätt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 och 12 kronor.
2. Om värdet i kronor per kvadratmeter tomtmark eller byggrätt överstiger

12 men inte 40 kronor:värde i hela 5-tal kronor,
40 men inte 100 kronor:värde i hela 10-tal kronor,
100 men inte 200 kronor:värde i hela 20-tal kronor,
200 men inte 300 kronor:värde i hela 25-tal kronor,
300 men inte 1 000 kronor:värde i hela 50-tal kronor,
1 000 men inte 2 000 kronor:värde i hela 100-tal kronor och
2 000 kronor:värde i hela 200-tal kronor.

3 kap. Hyreshusenhet

Riktvärde för hyreshus

1 § För normbostaden och normlokalen för kontor, butik eller lager skall det antal värdenivåer bestämmas som behövs för att basvärdenivåerna skall kunna återges med tillräcklig noggrannhet.

Värdenivåerna anges som värdet per kvadratmeter uthyrbar bruksarea. De får endast avse till basvärdenivå anpassade värden enligt vad som sägs i 2 kap. 11 § om tomtmark.

SÅ-tabell enligt 8 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen (1996:00) skall genom faktorer utvisa värderelationerna per kvadratmeter mellan värderingsenheter vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna ålder, standard och storlek. För normbostaden respektive normlokalerna skall faktorn vara 1,0.

2 § SÅ-tabell skall utformas och värdefaktorerna ålder, standard och lägenhetstyp klassindelas på sätt som Riksskatteverket föreskriver.

Riktvärde för tomtmark för hyreshus

3 § Riktvärdeangivelsen per kvadratmeter byggrätt eller per kvadratmeter tomtmark får endast avse i basvärdenivå anpassade värden på sätt som anges i 2 kap. 11 §.

4 kap. Industrienhet

Avkastningsmetoden

1 § IK-tabell enligt 9 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen (1996:00) skall utvisa värderelationerna mellan byggnader tillhörande olika åldersklasser men med samma hyra. Tabellen skall för varje åldersklass ange relativa kapitaliseringsfaktorer. För byggnader med värdeår 1992--99 skall faktorn vara 1. IH-tabell enligt samma lagrum skall utvisa relativa hyror per kvadratmeter vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna ålder, standard och lokaltyp. För nybyggda produktionslokaler med normal standard skall den relativa hyran vara 100.

2 § För industribyggnader skall det antal värdenivåer bestämmas som behövs för att basvärdenivåerna skall kunna återges med tillräcklig noggrannhet. Värdenivåerna erhålls genom att värdena som beräknats med ledning av storlek, relativ hyra per kvadratmeter och tillämplig kapitaliseringsfaktor multipliceras med I-nivåfaktorer. I-nivåfaktorn bestäms lika för alla lokaltyper inom ett värdeområde. Skillnaden mellan två på varandra följande I-nivåfaktorer får inte vara större än tio procent.

3 § IH- och IK-tabell skall utformas och värdefaktorerna ålder, lokaltyp och standard klassindelas på sätt som Riksskatteverket föreskriver.

Produktionskostnadsmetoden

4 § För industribyggnader värderade enligt produktionskostnadsmetoden, bestäms värdenivån genom indelningen i ortstyp.

5 § IN-tabell enligt 9 kap. 11 § fastighetstaxeringslagen (1996:00) skall utvisa nedräkningsfaktorn för skilda förhållanden beträffande värdefakto-

rerna ålder, byggnadskategori och ortstyp. Beträffande värdefaktorn byggnadskategori skall tre klasser finnas. Till klass 1 skall hänföras byggnader vars ekonomiska livslängd understiger 20 år, till klass 2 byggnader med en ekonomisk livslängd av 20-30 år och till klass 3 byggnader med en ekonomisk livslängd över 30 år. Värdefaktorn ortstyp skall indelas i fyra klasser. Varje kommun eller församling skall hänföras till en sådan klass.

6 § IN-tabell skall utformas och värdefaktorerna ålder, byggnadskategori och ortstyp i övrigt klassindelas på sätt som Riksskatteverket föreskriver.

7 § Tabell för omräkningsfaktor enligt 9 kap. 11 § fastighetstaxeringslagen (1996:00) för annan industri än elproduktionsenhet (IO-tabell) skall utformas och värdefaktorn ålder klassindelas på sätt som Riksskatteverket föreskriver.

Riktvärde för tomtmark

8 § Riktvärde för tomtmark bestäms enligt vad som sägs i 3 kap. 3 §.

Vattenfallsenheter

9 § För vattenfallsenheter skall riktvärdeangivelsen avse det totala basvärdet i kronor per kilowatt taxeringseffekt för ett under nivååret färdigställt kraftverk med därtill hörande andelar i regleringsanläggningar och i anslutning till kraftverket belägna byggnader och anläggningar avsedda för dess drift och underhåll. Riktvärdeangivelsen varierar med kraftverkets godhet (återanskaffningskostnad i kronor per kilowatt taxeringseffekt).

10 § Med utbyggd effekt avses om annat inte anges i andra stycket den vid generatorspänning maximala bruttoeffekt, som kan utvinnas i kraftverket vid kontinuerlig drift under minst 15 timmar utan att skadlig överbelastning uppstår. Den utbyggda effekten anges i kilowatt.

Om den maximala bruttoeffekten inte helt kan tas ut under månaderna november-mars till följd av begränsad korttidsreglering eller till följd av att fallhöjden är reducerad på grund av att kraftverkets fallhöjd ingår i ett årsregleringsmagasin, jämkas den maximala bruttoeffekten i skälig mån nedåt vid bestämmandet av den utbyggda effekten.

11 § Vid bestämmande av taxeringseffekt enligt 9 kap. 25 § fastighetstaxeringslagen(1996:00) skall faktorerna för utnyttjandetid, regleringsmöjlighet och belägenhet bestämmas på följande sätt.

Faktorn för utnyttjandetid (fu) skall bestämmas med ledning av normalårsproduktion (Wn), uttryckt i kilowattimmar, och utbyggd effekt (Pu), uttryckt i kilowatt, enligt följande formel

$$f_u = 0{,}124 + 0{,}0001 \times \frac{W_n}{P_u}$$

Med normalårsproduktion avses den vid kraftverket tillgängliga produktionen i medeltal per år.

Faktorn för regleringsmöjlighet (fr) skall bestämmas med ledning av bruttovolym av samtliga uppströms belägna nyttiga årsregleringsmagasin (V), uttryckt i kubikmeter, och medelvattenföring vid kraftverk (qm), uttryckt i kubikmeter per sekund enligt följande formel.

$$f_r = 1{,}40 - 0{,}21 \times \left(1{,}75 - \frac{V}{q_m \times 31\ 500\ 000}\right)^2.$$

För kraftverk med en utbyggd effekt av högst 1 500 kilowatt skall faktorn dock bestämmas till 0,757.

Faktorn för belägenhet skall bestämmas till

1,0 för kraftverk belägna söder om Ljusnans flodområde,

0,9 för kraftverk belägna inom Ljusnans flodområde eller norr därom upp till Skellefteälvens flodområde och

0,8 för kraftverk inom Skellefteälvens flodområde eller norr därom.

12 § Taxeringseffekt, som inte överstiger 1 000 kilowatt, avrundas till hela kilowatt.

Taxeringseffekt, som överstiger 1 000 kilowatt, får bestämmas endast till när taxeringseffekten överstiger

1 000 kilowatt men inte 10 000 kilowatt: värde i hela 10-tal kilowatt,

10 000 kilowatt men inte 100 000 kilowatt: värde i hela 100-tal kilowatt,

100 000 kilowatt men inte 1 000 000 kilowatt: värde i hela 1 000-tal kilowatt,

1 000 000 kilowatt och däröver: värde i hela 10 000-tal kilowatt.

Taxeringseffekt, som beräknas för annan taxeringsenhet än elproduktionsenhet, skall avrundas till tiondels kilowatt.

13 § Kraftverkets återanskaffningskostnad i nivåårets kostnadsläge skall i första hand bestämmas med ledning av den vid närmast föregående års allmänna fastighetstaxering bestämda återanskaffningskostnaden och de kostnader som därefter nedlagts för att förbättra kraftverket och tillhörande anläggningar. Endast om den vid senast angivna taxering bestämda återanskaffningskostnaden visas vara felaktig, bestäms återanskaffningskostnaden för nivååret utifrån en omräkning av de verkliga kostnaderna före år 1988 eller genom en direkt uppskattning av kostnaderna för byggande av ett nytt kraftverk.

För återanskaffningskostnaden skall Riksskatteverket bestämma ett lägsta och ett högsta belopp. Det senare skall användas för kraftverk med en utbyggd effekt av högst 1 500 kilowatt.

VO-tabell enligt 9 kap. 29 § tredje stycket fastighetstaxeringslagen (1996:00) för omräkningsfaktorer avseende vattenkraftverk med tillhörande anläggningar skall utformas och värdefaktorn ålder klassindelas på sätt som Riksskatteverket föreskriver.

14 § Riktvärdet för mark och markanläggningar (M), som ingår i en taxeringsenhet med ett utbyggt vattenkraftverk och tillhörande andelar i utbyggda regleringsanläggningar, bestäms enligt följande formel där E är kraftverkets taxeringseffekt, K dess återanskaffningskostnad i kronor per kilowatt taxeringseffekt samt a och b av Riksskatteverket rekommenderade konstanter.

$M = E \times (a - b \times K)$ kr.

Riktvärdet för byggnader (B), som ingår i en taxeringsenhet med ett utbyggt vattenkraftverk och tillhörande andelar i utbyggda regleringsanläggningar, bestäms enligt följande formel, där E är kraftverkets taxeringseffekt, K dess återanskaffningskostnad i kronor per kilowatt taxeringseffekt, N en nedräkningsfaktor, som bestäms med hänsyn till kraftverkets värdeår, benämnt å, och c, en av Riksskatteverket rekommenderad konstant.

$B = 0{,}75 \times E \times K \times N$ kr, där
$N = 1 - (92 - å) \times c$

Riksskatteverket skall rekommendera ett lägsta och ett högsta värde som nedräkningsfaktorn får bestämmas till.

15 § Om ett kraftverk, som saknar strömfallsfastighet, är belägen i flera kommuner och därför enligt 4 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1996:00) skall uppdelas i flera taxeringsenheter, skall basvärdet först bestämmas

som om egendomen varit en enda taxeringsenhet. Därefter fördelas de sålunda bestämda värdena mellan de taxeringsenheter, vari egendomen uppdelats, enligt vad som anges i andra och tredje styckena.

Markvärdet fördelas mellan taxeringsenheterna efter den fallhöjd, som tillhör i taxeringsenheten ingående fastigheter eller som sådana fastigheter har rätt till genom servitut eller liknande. Om flera strömfall med olika vattenföring sammanförts till ett kraftverk, sker fördelningen med ledning av fallhöjd och normalårsvattenföring.

Byggnadsvärdet fördelas mellan taxeringsenheterna med ledning av byggnadernas belägenhet.

Värmekraftverk och vindkraftverk

16 § För värmekraftverk och vindkraftverk skall riktvärdeangivelsen avse det totala basvärdet i kronor/kW installerad effekt för en under nivååret färdigställd anläggning. För olika typer av värmekraftverk och för vindkraftverk skall skilda riktvärdeangivelser lämnas.

17 § EN-tabell enligt 9 kap. 33 § tredje stycket fastighetstaxeringslagen (1996:00) skall utvisa nedräkningsfaktorn för skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna ålder och byggnadskategori. Värdefaktorn byggnadskategori skall därvid klassindelas i kärnkraftverk, övriga värmekraftverk och vindkraftverk. EN-tabell skall i övrigt utformas och värdefaktorn ålder klassindelas på sätt som Riksskatteverket föreskriver.

Täktmark

18 § Värdet per kubikmeter fast mått brytvärd fyndighet som avses i 9 kap. 19 § andra stycket fastighetstaxeringslagen (1996:00) får, om det inte överstiger 5 kronor, bestämmas endast till värde i hela 50-tal ören.

Om värdet per kubikmeter överstiger 5 kronor men inte 15 kronor, skall det bestämmas till något av följande i helt antal kronor angivna värden: 6, 7, 8, 9, 10, 12 och 15.

Om värdet per kubikmeter överstiger 15 kronor men inte 40 kronor, skall det bestämmas till värde i hela 5-tal kronor.

Överstiger värdet 40 kronor per kubikmeter, skall det bestämmas till värde i hela 10-tal kronor.

19 § Vid värdering av täktmark skall brytningsfaktorn bestämmas till de belopp som anges i följande tabell. Tabellen anger brytningsfaktorn vid varierande väntetid och brytningstid.

Brytningstid, år	Brytning pågår	Väntetid, beräknad från taxeringsårets ingång i hela år				
		1	2-3	4-5	6-10	> 10
1	0.95	0.90	0.85	0.75	0.65	0.45
2– 3	0.90	0.85	0.80	0.75	0.60	0.45
4– 5	0.85	0.85	0.80	0.70	0.60	0.40
6– 10	0.80	0.75	0.70	0.65	0.55	0.40
> 10	0.70	0.65	0.60	0.55	0.45	0.30

Värdefaktorn väntetid omfattar tiden från ingången av det år, då taxeringen skall ske, till dess brytningen påbörjas.

Om brytning pågår, räknas brytningstiden från ingången av det år då taxeringen skall ske och till den tidpunkt då brytningen väntas vara avslutad. Pågår inte någon brytning, räknas brytningstiden från väntetidens slut.

Föreligger täkttillstånd, räknas brytningstiden dock längst till det antal år som återstår innan täkttillståndet löper ut. Saknas täkttillstånd, får brytningstiden bestämmas till högst tio år.

5 kap. Lantbruksenhet

Riktvärde för ekonomibyggnad

1-3 §§ —

Åkermark och betesmark

4 § De relativa värdena i J-tabell enligt 10 kap. 16 § fastighetstaxeringslagen (1996:00) skall bestämmas i en värdenivå vid vilken ett hektar åkermark enligt 10 kap. 12 § fastighetstaxeringslagen har ett värde av 1 000 kronor. Storleksfaktorn i JS-tabell enligt 10 kap. 16 § fastighetstaxeringslagen skall vara 1,0, då värderingsenhetens areal är 10 hektar eller mer.

5 § För åker- och betesmark skall det antal värdenivåer bestämmas som behövs för att basvärdenivåerna skall kunna återges med tillräcklig noggrannhet. Värdenivåerna erhålls genom att relativvärdena i en J-tabell multipliceras med J-nivåfaktorer. Skillnaden mellan två på varandra följande J-nivåfaktorer får inte vara större än 10 procent.

6 § Riksskatteverket föreskriver hur J-tabell och JS-tabell skall utformas och vid vilka värdenivåer dessa skall användas.

Skogsmark med växande skog

7-11 §§ —

Skogsimpediment

12 § SKI-tabell enligt 10 kap. 28 § fastighetstaxeringslagen (1996:00) skall ange värdet i kronor per hektar av skogsimpediment i olika delar av landet enligt vad Riksskatteverket föreskriver.

Avd. 2 Förfarandet m. m. vid allmän och särskild fastighetstaxering

6 kap. Fastighetsdeklaration m.m.

1 § Skattemyndigheten skall på lämpligt sätt informera om en förestående fastighetstaxering.

2 § Handlingar som har tillhandahållits av en myndighet enligt 14 kap. 13 § fastighetstaxeringslagen (1996:00) och som avses i 3 kap. 16 § tredje stycket taxeringslagen (1990:324) får granskas endast av tjänsteman som skattemyndigheten bestämmer.

3 § Deklarationsblanketter och blanketter för övriga uppgifter, till vilka formulär fastställts, skall kostnadsfritt tillhandahållas hos skattemyndighet. Skattemyndigheten får sörja för att blanketter också tillhandahålls av andra statliga eller kommunala organ eller på annat lämpligt sätt.

4 § Deklarationer och övriga i 14 kap. 16 § fastighetstaxeringslagen (1996:00) avsedda handlingar skall förvaras på sådant sätt att obehöriga inte kan komma åt dem och såvitt möjligt hållas skilda från andra handlingar.

5 § Fastighetsdeklarationer, förslag till fastighetstaxering och andra handlingar som enligt bestämmelserna i fastighetstaxeringslagen (1996:00) har lämnats till ledning för fastighetstaxering eller upprättats eller för granskning omhändertagits av en myndighet vid taxeringskontroll skall

förstöras sedan tio år förflutit efter taxeringsårets utgång, eller vid särskild fastighetstaxering, samtidigt med motsvarande handlingar från den allmänna fastighetstaxering som närmast föregått den särskilda fastighetstaxeringen, om inte regeringen förordnat att handlingarna skall bevaras för framtiden. Detsamma skall gälla angående beslut om fastighetstaxering.

6 § Den som har att ta emot fastighetsdeklaration, påpekanden och därtill hörande handlingar skall ofördröjligen sända vad som har mottagits till skattemyndigheten.

7 kap. Förberedande åtgärder

Allmän fastighetstaxering

1 § Skattemyndigheten skall framställa förteckningar över vissa försäljningar av fastigheter som har ägt rum inom länet (lagfartsuppgifter). Lagfartsuppgifter över försäljningar av obebyggd mark skall fortlöpande överlämnas till de statliga lantmäterimyndigheterna. Lagfartsuppgifter över andra försäljningar skall fortlöpande överlämnas till de tjänstemän som Lantmäteriverket har utsett att biträda skattemyndighet enligt 15 kap. 3-4 §§ fastighetstaxeringslagen (1996:00).

2 § Länsstyrelsen skall på sätt som Riksskatteverket efter samråd med Statens jordbruksverk föreskriver lämna skattemyndighet uppgift om sådana beslut av länsstyrelsen som är av betydelse för fastighetstaxeringen.

3 § Lantmäteriverket skall på sätt som Riksskatteverket föreskriver lämna biträde vid undersökning som skall företas enligt 15 kap. 3-4 §§ fastighetstaxeringslagen (1996:00).

4 § Riksskatteverket skall senast den 15 mars året före taxeringsåret lämna preliminära rekommendationer om riktvärden för andra byggnadstyper än småhus, hyreshus och avkastningsvärderad industri samt för andra ägoslag än tomtmark. Förslagen skall omedelbart tillställas skattemyndigheten för provvärdering enligt 15 kap. 3 § andra stycket fastighetstaxeringslagen (1996:00).

5 § Riksskatteverket skall senast den 15 maj året före taxeringsåret lämna förslag till organisatoriska rekommendationer och rekommendationer om

grunderna för taxeringen och värdesättningen. Förslagen skall omedelbart tillställas skattemyndigheterna.

Skattemyndigheten skall senast den 1 juni året före taxeringsåret avge yttrande över de förslag till rekommendationer som Riksskatteverket lämnat.

6 § Riksskatteverket skall senast den 1 september året före taxeringsåret fastställa och till skattemyndigheterna överlämna rekommendationer om riktvärden, som anges i 4 §, och rekommendationer i de frågor, som avses i 5 §.

7 § Skattemyndigheten skall senast den 1 september året före taxeringsåret fastställa rekommendationer om riktvärden för småhus, hyreshus, avkastningsvärderad industri och tomtmark.

Skattemyndigheten skall vidare senast samma dag fastställa de ytterligare rekommendationer för fastighetstaxeringen inom länet som behövs. Skattemyndighetens rekommendationer skall ofördröjligen tillställas Riksskatteverket.

Särskild fastighetstaxering

8 § Lantmäteriverket skall i den utsträckning Riksskatteverket i samråd med Lantmäteriverket bestämmer lämna nödvändigt biträde under förberedelsearbetet med särskild fastighetstaxering.

9 § Riksskatteverket skall senast den 10 januari under taxeringsåret fastställa och till skattemyndigheterna överlämna de ytterligare rekommendationer om riktvärden för andra byggnadstyper än småhus, hyreshus och avkastningsvärderad industri samt för andra ägoslag än tomtmark som behövs för årets taxering förutom dem som har beslutats för den närmast föregående allmänna fastighetstaxeringen eller för därefter följande särskilda fastighetstaxeringar.

Detsamma skall gälla i fråga om organisatoriska rekommendationer och rekommendationer om grunderna för taxeringen och värdesättningen.

10 § Skattemyndigheten skall senast den 10 januari under taxeringsåret fastställa de ytterligare rekommendationer om riktvärden för småhus, hyreshus, avkastningsvärderad industri och tomtmark som behövs för årets taxering förutom dem som har beslutats för den närmast föregående allmänna fastighetstaxeringen eller för därefter följande särskilda fastighetstaxeringar.

8 kap. Taxering m. m.

1 § Skattemyndigheten skall svara för att underrättelse som avses i 16 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen (1996:00) sänds till dels den som vid taxeringsårets ingång har varit ägare av den fastighet beslutet avser, dels den som därefter har blivit registrerad som ägare av fastigheten.

2 § Underrättelse till fastighetens ägare skall innehålla upplysning om skattemyndighetens skyldighet att ändra inkomst- och förmögenhetstaxeringen enligt 4 kap. 13 § andra stycket taxeringslagen (1990:324) samt om myndighetens skyldighet att ompröva senare års fastighetstaxeringar.

3 § Skattemyndigheten skall fortlöpande lämna annan skattemyndighet, som har att taxera ägare av fastighet till statlig inkomst- och förmögenhetsskatt, skriftlig uppgift om ny taxering som åsatts fastigheten enligt 11 kap. 2-5 §§ fastighetstaxeringslagen (1996:00).

9 kap. Förvaltningsdomstolarnas verksamhet

1 § Förvaltningsdomstol skall sända avskrifter av beslut, varigenom fastighetstaxering har tillkommit eller ändrats till, förutom klaganden, den som äger fastigheten och till skattemyndigheten i det län där fastigheten är belägen.

Vid sändande av avskrifter av beslut skall underrättelse lämnas angående omprövning av inkomst- och förmögenhetstaxering samt senare års fastighetstaxeringar.

2 § Allmän förvaltningsdomstol skall enligt de föreskrifter som Riksskatteverket meddelar lämna uppgifter till verket om sina beslut i mål enligt fastighetstaxeringslagen (1996:00).

10 kap. Särskilda föreskrifter

1 § Riksskatteverket skall meddela de ytterligare verkställighetsföreskrifter som behövs till bestämmelserna i fastighetstaxeringslagen (1996:00). Föreskrifter om indelning i värdeområden för småhus, hyreshus och avkastningsvärderad industri samt tomtmark inom ett län skall dock meddelas av skattemyndigheten.

Regeringen bemyndigar med stöd av 15 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen Riksskatteverket att besluta om det antal ledamöter som skall ingå i en referensgrupp.

2 § Riksskatteverket skall fastställa formulär till de blanketter och andra handlingar som behövs för fastighetstaxeringen.

3 § Förekommer anledning till misstanke om brott enligt 14 kap. 44 § fastighetstaxeringslagen (1996:00), skall skattemyndigheten göra anmälan därom till åklagaren.

4 § Den som vill begära omprövning av eller överklaga skattemyndighets eller länsrätts beslut är berättigad till att kostnadsfritt få utdrag av protokoll eller annan expedition som bör utfärdas till följd av skattemyndighetens eller länsrättens beslut.

5 § Avgift tas ut när skattemyndigheten efter särskild begäran lämnar ut bevis om taxering avseende taxeringsenhet. För avgiftens storlek m. m. gäller i tillämpliga delar bestämmelserna i 20-24 §§ avgiftsförordningen (1992:191), varvid avgift tas ut enligt avgiftsklass A för varje år och taxeringsenhet som avses med handlingen.

6 § Skattemyndigheten skall till Statistiska centralbyrån senast den 31 oktober under taxeringsåret sända de uppgifter som behövs för sammanställning av utfallet av fastighetstaxeringen.

7 § Statistiska centralbyrån skall upprätta preliminära sammanställningar av utfallet av den fastighetstaxeringen och överlämna sammanställningarna till chefen för Finansdepartementet, till Riksskatteverket och till Riksrevisionsverket senast den 31 december under taxeringsåret.

Statistiska centralbyrån skall upprätta och publicera redogörelser över utfallet av fastighetstaxeringen.

8 § Skattemyndigheten för med hjälp av automatisk databehandling register över fastigheterna i länet.

Avd. 3. Förfarandet m. m. vid omräkning

11 kap. Förberedande åtgärder

1 § Lantmäteriverket skall på sätt som Riksskatteverket föreskriver lämna biträde med att ta fram underlaget till föreskrifter enligt 12 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen (1996:00).

2 § Skattemyndigheten skall på lämpligt sätt informera om fastställda omräkningstal.

12 kap. Taxering m. m.

1 § Bestämmelserna i 8 kap. skall i tillämpliga delar gälla även vid omräkning. Med underrättelse i nämnda bestämmelser avses därvid underrättelse enligt 20 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1996:00).

13 kap. Förvaltningsdomstolarnas verksamhet

1 § Bestämmelserna i 9 kap. skall i tillämpliga delar gälla även vid omräkning.

14 kap. Särskilda föreskrifter

1 § Bestämmelserna i 10 kap. 1, 2, 4, 5 och 8 §§ skall i tillämpliga delar gälla även vid omräkning.

2 § Skattemyndigheten skall till Statistiska centralbyrån senast den 31 oktober under taxeringsåret sända de uppgifter som behövs för preliminär sammanställning av utfallet av omräkningen.

3 § Statistiska centralbyrån skall upprätta preliminära sammanställningar av utfallet av omräkningen och överlämna sammanställningarna till chefen för Finansdepartementet, till Riksskatteverket och till Riksrevisionsverket senast den 31 december under taxeringsåret.

Statistiska centralbyrån skall upprätta och publicera redogörelser över utfallet av omräkningen.

4 § Bestämmelserna i 6 kap. 5 § skall i tillämpliga delar gälla även vid omräkning.

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 1997, då fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) skall upphöra att gälla, och tillämpas första gången vid fastighetstaxering år 2000 i fråga om hyreshusenheter, industrienheter och specialenheter och i fråga om övriga enheter år 1998. Den upphävda förordningen gäller dock i fråga om ärenden och mål som avser 1999 respektive 1997 och tidigare års allmänna och särskilda fastighetstaxeringar.

2.3 Register

I följande sammanställning anges vilka bestämmelser i gamla fastighetstaxeringslagen (GFTL) och fastighetstaxeringsförordningen (GFTF) som närmast motsvarar de nya bestämmelserna i vårt förslag till fastighetstaxeringslag (NFTL) och fastighetstaxeringsförordning (NFTF), och omvänt.

I de fall bestämmelserna endast delvis överensstämmer på grund av att nytt innehåll tillförts eller äldre utgått är detta inte särskilt angivet. Streckmarkering innebär att motsvarighet saknas.

Bestämmelse i NFTL	**Bestämmelse i GFTL**
Avd. 1	
1 kap. 1-6 §§	1 kap. 1-6 §§
1 kap. 7 §	1 kap. 7-8 §§
1 kap. 8 §	1 kap. 7-8 §§
1 kap. 9 §	1 kap. 9 §
2 kap. 1-4 §§	2 kap. 1-4 §§
3 kap. 1-4 §§	3 kap. 1-4 §§
4 kap. 1-10 §§	4 kap. 1-10 §§
5 kap. 1-6 §§	5 kap. 1-6 §§
5 kap. 7 § första stycket	–
5 kap. 7 § andra stycket	5 kap. 8 §
5 kap. 8 §	5 kap. 7 §
5 kap. 9 §	5 kap. 8 §
6 kap. 1 §	6 kap. 1 §
6 kap. 2 §	6 kap. 12 §
6 kap. 3 §	6 kap. 11 §
6 kap. 4-6 §§	7 kap. 1-3 §§
6 kap. 7 §	1 kap. 2 § GFTF
6 kap. 8-15 §§	7 kap. 4-11 §§
6 kap. 16 §	7 kap. 12 §, RSFS 1987:24 1 kap. 1 § sista stycket
6 kap. 17-19 §§	7 kap. 14-16 §§
7 kap. 1 §	6 kap. 2 §
7 kap. 2 §	6 kap. 5 §
7 kap. 3 §	6 kap. 7 §
7 kap. 4-5 §§	8 kap. 1-2 §§
7 kap. 6 §	8 kap. 3 §, RSFS 1987:24 3 kap. 12-13 och 15 §§
7 kap. 7 §	1 kap. 6 § första stycket GFTF

7 kap. 8 §	1 kap. 6 a § GFTF
7 kap. 9-11 §§	12 kap. 1-3 §§, RSFS 1987:24
	3 kap. 3 §
7 kap. 12 §	1 kap. 35 a § första stycket GFTF
7 kap. 13 §	1 kap. 35 b § första stycket GFTF
7 kap. 14 §	1 kap. 35 b § andra stycket GFTF
7 kap. 15 §	1 kap. 35 c § GFTF
7 kap. 16 §	1 kap. 35 d § första stycket GFTF
7 kap. 17 §	1 kap. 35 e § GFTF
7 kap. 18 §	1 kap. 7 § GFTF
8 kap. 1-2 §§	6 kap. 2-3 §§
8 kap. 3 §	6 kap. 7 §
8 kap. 4-6 §§	9 kap. 1-3 §§
8 kap. 7 §	1 kap. 8 § första stycket GFTF
8 kap. 8 §	1 kap. 9 § GFTF
8 kap. 9-10 §§	12 kap. 1-2 §§
8 kap. 11 §	12 kap. 4 §
8 kap. 12 §	12 kap. 1 §, 1 kap. 36 § GFTF
9 kap. 1-2 §§	11 kap. 1-2 §§
9 kap. 3-4 §§	6 kap. 2-3 §§
9 kap. 5 §	11 kap. 3 §
9 kap. 6 §	11 kap. 4 §, RSFS 1987:24 2 kap. 14 §
9 kap. 7 §	1 kap. 13 § första stycket GFTF
9 kap. 8 §	1 kap. 14 § GFTF
9 kap. 9-10 §§	11 kap. 7-8 §§
9 kap. 11 §	1 kap. 15 § första och fjärde styckena GFTF
9 kap. 12 §	1 kap. 16 § GFTF
9 kap. 13 §	6 kap. 7 §
9 kap. 14-15 §§	12 kap. 1-2 §§
9 kap. 16 §	12 kap. 5 §
9 kap. 17 §	1 kap. 36 § andra stycket GFTF
9 kap. 18 §	6 kap. 9 §
9 kap. 19-20 §§	12 kap. 8-9 §§
9 kap. 21 §	1 kap. 39 § GFTF
9 kap. 22 §	15 kap. 1 §
9 kap. 23 §	1 kap. 26 § GFTF
9 kap. 24-32 §§	15 kap. 2-10 §§
9 kap. 33 §	15 kap. 11 §, 1 kap. 35 § första punkten GFTF
10 kap. 1-2 §§	6 kap. 4-5 §§
10 kap. 3 §	6 kap. 7 §

10 kap. 4 §	6 kap. 10 §
10 kap. 5-7 §§	10 kap. 1-3 §§
(10 kap. 8-10 §§)	(1 kap. 10-12 §§ GFTF)
10 kap. 11-15 §§	13 kap. 1-5 §§
10 kap. 16 §	1 kap. 17 § första stycket första meningen GFTF
10 kap. 17 §	1 kap. 18 § GFTF
10 kap. 18-20 §§	14 kap. 1-3 §§
(10 kap. 21-25 §§)	(1 kap. 19-23 §§ GFTF)
10 kap. 26-27 §§	14 kap. 4-5 §§
10 kap. 28 §	1 kap. 24 § första stycket första meningen GFTF
10 kap. 29 §	1 kap. 25 § GFTF
11 kap. 1-9 §§	16 kap. 1-9 §§
12 kap. 1 §	1 kap. 9 §, 16 A kap. 1 §
12 kap. 2-7 §§	16 A kap. 2-7 §§

Avd. 2

13 kap. 1-6 §§	17 kap. 1-6 §§
14 kap. 1-9 §§	18 kap. 1-9 §§
14 kap. 10 §	18 kap. 9 a §
14 kap. 11-12 §§	18 kap. 10-11 §§
14 kap. 13-16 §§	18 kap. 13-16 §§
14 kap. 17-35 §§	18 kap. 22-40 §§
14 kap. 36-38 §§	26 kap. 1-3 §§
14 kap. 39 §	18 kap. 42 §, 26 kap. 4 § första och andra styckena
14 kap. 40-43 §§	18 kap. 43-46 §§, 26 kap. 4 § tredje stycket
14 kap. 44 §	18 kap. 41 §
15 kap. 1-3 §§	19 kap. 1-3 §§
15 kap. 4-7 §§	19 kap. 5-8 §§
16 kap. 1-4 §§	20 kap. 1-3 a §§, 28 kap. 1 §, 35 kap. 1 §
16 kap. 5-6 §§	20 kap. 4-5 §§, 28 kap. 3 §
16 kap. 7 §	20 kap. 5 a §, 28 kap. 4 §
16 kap. 8 §	20 kap. 6 §, 28 kap. 1 §
16 kap. 9 §	20 kap. 7 §, 28 kap. 1 §, 35 kap. 1 §
16 kap. 10 §	24 kap. 1 §, 32 kap. 1 §
16 kap. 11-23 §§	20 kap. 8-20 §§, 28 kap. 1 §, 35 kap. 1 §

17 kap. 1 §	21 kap. 1 §, 24 kap. 1 §, 29 kap. 1 §, 32 kap. 1 §
17 kap. 2-10 §§	21 kap. 2-10 §§
18 kap. 1-6 §§	22 kap. 1-6 §§, 30 kap. 1 §
Avd. 3	
19 kap. 1 §	33 kap. 1 §
19 kap. 2-3 §§	34 kap. 1-2 §§
20 kap. 1-4 §§	35 kap. 1-4 §§
21 kap. 1 §	36 kap. 1 §, 38 kap. 1 §
21 kap. 2 §	37 kap. 1 §

Bestämmelse i GFTL	**Bestämmelse i NFTL**
Avd. 1	
1 kap. 1-6 §§	1 kap. 1-6 §§
1 kap. 7-8 §§	1 kap. 7-8 §§
1 kap. 7-8 §§	1 kap. 8 §
1 kap. 9 §	1 kap. 9 § och 12 kap. 1 §
2 kap. 1-4 §§	2 kap. 1-4 §§
3 kap. 1-4 §§	3 kap. 1-4 §§
4 kap. 1-10 §§	4 kap. 1-10 §§
5 kap. 1-6 §§	5 kap. 1-6 §§
5 kap. 7 § andra stycket	5 kap. 8 §
5 kap. 8 §	5 kap. 7 och 9 §§
6 kap. 1 §	6 kap. 1 §
6 kap. 2 §	7 kap. 1 §, 8 kap. 1 §, 9 kap. 3 §
6 kap. 3 §	8 kap. 1 § och 9 kap. 4 §
6 kap. 4 §	10 kap. 1 §
6 kap. 5 §	7 kap. 2 §, 10 kap. 2 §
6 kap. 7 §	7 kap. 3 §, 8 kap. 3 §, 9 kap. 3 §, 10 kap. 3 §
6 kap. 9 §	9 kap. 18 §
6 kap. 10 §	10 kap. 4 §
6 kap. 11 §	6 kap. 3 §
6 kap. 12 §	6 kap. 2 §
6 kap. 13 §	–
7 kap. 1-12 §§	6 kap. 4-6, 8-16 §§
7 kap. 13 §	–
7 kap. 14-16 §§	6 kap. 17-19 §§
8 kap. 1-3 §§	7 kap. 4-6 §§

9 kap. 1-3 §§	8 kap. 4-6 §§
10 kap. 1-3 §§	10 kap. 5-7 §§
11 kap. 1-2 §§	9 kap. 1-2 §§
11 kap. 3-4 §§	9 kap. 5-6 §§
11 kap. 7-8 §§	9 kap. 9-10 §§
12 kap. 1 §	7 kap. 9 §, 8 kap. 9 och 12 §§, 9 kap. 14 §
12 kap. 2 §	7 kap. 10 §, 8 kap. 10 §, 9 kap. 15 §
12 kap. 3 §	7 kap. 11 §
12 kap. 4 §	8 kap. 11 §
12 kap. 5 §	9 kap. 16 §
12 kap. 8-9 §§	9 kap. 19-20 §§
13 kap. 1-5 §§	10 kap. 11-15 §§
14 kap. 1-3 §§	10 kap. 18-20 §§
14 kap. 4-5 §§	10 kap. 26-27 §§
15 kap. 1 §	9 kap. 22 §
15 kap. 2-11 §§	9 kap. 24-33 §§
16 kap. 1-9 §§	11 kap. 1-9 §§
16 A kap. 1 §	12 kap. 1 §
16 A kap. 2-7 §§	12 kap. 2-7 §§
Avd. 2	
17 kap. 1-6 §§	13 kap. 1-6 §§
18 kap. 1-8 §§	14 kap. 1-8 §§
18 kap. 9 § första och andra styckena	14 kap. 9 §
18 kap. 9 § tredje stycket	–
18 kap. 9 a-11 §§	14 kap. 10-12 §§
18 kap. 12 §	–
18 kap. 13-16 §§	14 kap. 13-16 §§
18 kap. 22-40 §§	14 kap. 17-35 §§
18 kap. 41 §	14 kap. 44 §
18 kap. 42-46 §§	14 kap. 39-43 §
19 kap. 1-3 §§	15 kap. 1-3 §§
19 kap. 5-8 §§	15 kap. 4-7 §§
20 kap. 1-20 §§	16 kap. 1-9 och 11-23 §§
21 kap. 1-10 §§	17 kap. 1-10 §§
22 kap. 1-6 §§	18 kap. 1-6 §§
24 kap. 1 §	16 kap. 10 §, 17 kap. 1 §

Avd. 3	
25 kap. 6 §	13 kap. 1-6 §§
26 kap. 1-4 §§	14 kap. 36-39 §§
28 kap. 1 §	16 kap. 1-4, 8-9 och 11-23 §§
28 kap. 3 §	16 kap. 5-6 §§
28 kap. 4 §	16 kap. 7 §
29 kap. 1 §	17 kap. 1-10 §§
30 kap. 1 §	18 kap. 1-6 §§
32 kap. 1 §	16 kap. 10 §, 17 kap. 1 §
33 kap. 1 §	19 kap. 1 §
34 kap. 1-2 §§	19 kap. 2-3 §§
35 kap. 1-4 §§	20 kap. 1-4 §§
36 kap. 1 §	21 kap. 1 §
37 kap. 1 §	21 kap. 2 §
38 kap. 1 §	21 kap. 1 §

Bestämmelse i NFTF	**Bestämmelse i GFTF**
Avd. 1	
1 kap. 1 §	1 kap. 1 §
1 kap. 2 §	RSFS 1987:24 3 kap. 14 §
1 kap. 3 §	RSFS 1987:24 2 kap. 1 §
1 kap. 4 §	1 kap. 3 §
1 kap. 5 §	RSFS 1987:24 1 kap. 3 §
1 kap. 6 §	1 kap. 5 § andra stycket
1 kap. 7 §	1 kap. 5 § första och tredje stycket
2 kap. 1 §	RSFS 1987:24 3 kap. 15 §
2 kap. 2 §	RSFS 1987:24 3 kap. 10 §
2 kap. 3 §	1 kap. 6 § andra och tredje styckena
2 kap. 4 §	1 kap. 6 § femte och sjätte styckena
2 kap. 5 §	1 kap. 6 § sjunde stycket
2 kap. 6 §	1 kap. 6 § åttonde stycket
2 kap. 7 §	RSFS 1987:24 3 kap. 4 §
2 kap. 8 §	1 kap. 35 a § andra stycket
2 kap. 9 §	1 kap. 35 a § fjärde stycket
2 kap. 10 §	1 kap. 35 b § tredje stycket
2 kap. 11 §	1 kap. 35 d § andra stycket
3 kap. 1-2 §§	1 kap. 8 § andra och tredje styckena
3 kap. 3 §	1 kap. 36 §
4 kap. 1-3 §§	1 kap. 13 § första-tredje styckena
4 kap. 4 §	1 kap. 15 § andra stycket
4 kap. 5 §	1 kap. 15 § första stycket

4 kap. 6-7 §§	1 kap. 15 § tredje-fjärde styckena
4 kap. 8 §	1 kap. 36 §
4 kap. 9-17 §§	1 kap. 27-35 §§
4 kap. 18 §	1 kap. 38 §
4 kap. 19 §	1 kap. 4 och 38 §§, RSFS 1987:24
	2 kap. 6-8 §§
(5 kap. 1-3 §§)	(1 kap. 10-12 §§)
5 kap. 4-6 §§	1 kap. 17 §
(5 kap. 7-11 §§)	(1 kap. 19-23 §§)
5 kap. 12 §	1 kap. 24 §
Avd. 2	
6 kap. 1-2 §§	2 kap. 1-2 §§, 7 kap. 1-2 §§
6 kap. 3-4 §§	2 kap. 3-4 §§, 7 kap. 2 §
6 kap. 5 §	2 kap. 5 §, 7 kap. 3 §
6 kap. 6 §	2 kap. 6 §, 8 kap. 4 §
7 kap. 1-7 §§	3 kap. 1-7 §§
7 kap. 8-10 §§	8 kap. 1-3 §§
8 kap. 1 §	4 kap. 1 §
8 kap. 2 §	4 kap. 2 §, 9 kap. 2 §
8 kap. 3 §	9 kap. 1 §
9 kap. 1-2 §§	5 kap. 1-2 §§, 10 kap. 1 §
10 kap. 1-2 §§	6 kap. 1-2 §§, 11 kap. 1 §
10 kap. 3 §	6 kap. 3 §, 11 kap. 2 §
10 kap. 4-5 §§	6 kap. 4-5 §§, 11 kap. 1 §
10 kap. 6-7 §§	6 kap. 7 §, 11 kap. 3-4 §§
10 kap. 8 §	6 kap. 8 §, 11 kap. 1 §
Avd. 3	
11 kap. 1-2 §§	12 kap. 1-2 §§
12 kap. 1 §	13 kap. 1 §
13 kap. 1 §	14 kap. 1 §
14 kap. 1-4 §§	15 kap. 1-4 §§
Bestämmelse i GFTF	**Bestämmelse i NFTF**
Avd. 1	
1 kap. 1 §	1 kap. 1 §
1 kap. 2 §	6 kap. 7 § NFTL
1 kap. 3 §	1 kap. 4 §

1 kap. 4 §	4 kap. 19 §
1 kap. 5 §	1 kap. 6 och 7 §§
1 kap. 6 §	7 kap. 7 § NFTL, 2 kap. 3-6 §§
1 kap. 6 a §	7 kap. 8 § NFTL
1 kap. 7 §	7 kap. 18 § NFTL
1 kap. 8 §	8 kap. 7 § NFTL, 3 kap. 1-2 §§
1 kap. 9 §	8 kap. 8 § NFTL
(1 kap. 10-12 §§)	(10 kap. 8-10 §§ NFTL)
1 kap. 13 §	9 kap. 7 § NFTL, 4 kap. 1-3 §§
1 kap. 14 §	9 kap. 8 § NFTL
1 kap. 15 §	9 kap. 11 § NFTL, 4 kap. 4-7 §§
1 kap. 16 §	9 kap. 12 § NFTL
1 kap. 17 §	10 kap. 16 § NFTL, 5 kap. 4-6 §§
1 kap. 18 §	10 kap. 17 § NFTL
(1 kap. 19 -23 §§)	(10 kap. 21-25 §§ NFTL)
1 kap. 24-25 §§	10 kap. 28-29 §§ NFTL, 5 kap. 12 §
1 kap. 26 §	9 kap. 23 § NFTL
1 kap. 27-34 §§	4 kap. 9-16 §§
1 kap. 35 §	9 kap. 33 § NFTL, 4 kap. 17 §
1 kap. 35 a §	7 kap. 12 § NFTL, 2 kap. 8-9 §§
1 kap. 35 b	7 kap. 13-14 §§ NFTL, 2 kap. 10 §
1 kap. 35 c	7 kap. 15 § NFTL
1 kap. 35 d	7 kap. 16 § NFTL, 2 kap. 11 §
1 kap. 35 e §	7 kap. 17 § NFTL
1 kap. 36 §	8 kap. 12 §, 9 kap. 17 § NFTL, 3 kap. 3 §, 4 kap. 8 §
1 kap. 38 §	4 kap. 18-19 §§
1 kap. 39 §	9 kap. 21 § NFTL

Avd. 2

2 kap. 1-6 §§	6 kap. 1-6 §§
3 kap. 1-7 §§	7 kap. 1-7 §§
4 kap. 1-2 §§	8 kap. 1-2 §§
5 kap. 1-2 §§	9 kap. 1-2 §§
6 kap. 1-5 §§	10 kap. 1-5 §§
6 kap. 7-8 §§	10 kap. 7-8 §§

Avd. 3

7 kap. 1 §	6 kap. 1 §
7 kap. 2 §	6 kap. 2-4 §§
7 kap. 3 §	6 kap. 5 §

8 kap. 1-3 §§	7 kap. 8-10 §§
8 kap. 4 §	6 kap. 6 §
9 kap. 1 §	8 kap. 3 §
9 kap. 2 §	8 kap. 2 §
10 kap. 1 §	9 kap. 1-2 §§
11 kap. 1 §	10 kap. 1-2, 4-5 och 8 §§
11 kap. 2 §	10 kap. 3 §
11 kap. 3-4 §§	10 kap. 6-7 §§

Avd. 4

12 kap. 1-2 §§	11 kap. 1-2 §§
13 kap. 1 §	12 kap. 1 §
14 kap. 1 §	13 kap. 1 §
15 kap. 1-4 §§	14 kap. 1-4 §§

3 Utredningsarbetets inriktning

3.1 Direktiven

Vi erhöll våra ursprungliga direktiv i maj 1993 (bilaga 1). Dessa kompletterades sedermera med tilläggsdirektiv i december samma år. Enligt de sistnämnda skulle vi undersöka möjligheterna att underlåta att fastställa taxeringsvärden för vissa fastighetstyper. Tilläggsdirektiven återkallades emellertid i december 1994. I juli 1994 fick vi, i likhet med vissa andra utredningar, tilläggsdirektiv att närmare utreda hur myndigheternas krav på uppgiftslämnande från företagen inom för respektive utredning aktuella områden skulle kunna begränsas och förenklas (dir. 1994:73, bilaga 2).

Vårt utredningsuppdrag enligt de gällande direktiven tar sikte på två huvudfrågor. Den ena rör möjligheterna att för fastighetstaxeringens vidkommande övergå till ett registerbaserat förfarande, dvs. taxeringsvärdena skall så långt möjligt bestämmas med utgångspunkt i uppgifter som redan finns tillgängliga hos myndigheterna, med därav följande förenklingar. Endast i de fall där ett tillförlitligt underlag saknas skall deklaration behöva avges. Den andra huvuduppgiften tar sikte på regelkomplexets utformning. Det nuvarande systemet bygger på en tredelning. Den grundläggande regleringen finns i FTL. Därutöver finns verkställighetsföreskrifter i FTF eller RSV:s författningssamling. RSV utfärdar dessutom rekommendationer.

I de ursprungliga direktiven nämns även en del tekniska detaljfrågor.

3.2 Rationaliserad fastighetstaxering, del I

Vi avgav i maj 1994 delbetänkandet Rationaliserad Fastighetstaxering, del I. Där redovisade vi våra överväganden och förslag i fråga om främst småhustaxeringen inför AFT 96. Vi föreslog där en övergång till ett registerbaserat förfarande i fråga om småhus. Våra förslag godtogs i allt väsentligt av statsmakterna. Genom de rationaliseringar som skett inför AFT 96 har besparingar kunnat göras. Det finns i dag ca 2,3 miljoner småhus-

enheter. Ca 80 % eller drygt 1,8 miljoner utav dessa har kunnat tillställas färdiga taxeringsförslag medan knappt 500 000 har erhållit allmänna fastighetsdeklarationer. Det är givetvis för tidigt att redan nu göra några mer ingående bedömningar av AFT 96. Så mycket kan dock sägas att inledningsskedet av taxeringen verkar lovande.

De frågor som rör allmän fastighetstaxering av småhus är i det stora hela färdigbehandlade för vårt vidkommande. Därmed inte sagt att diskussionerna om olika komponenter i densamma skulle vara över. I vårt delbetänkande diskuterade vi bl.a. värdefaktorn standard tämligen utförligt och redovisade tre olika alternativ (se kap. 9 och bil. 5). Vi utgår från att en fortlöpande översyn sker mot bakgrund av vunna erfarenheter. Likaså diskuterade vi registerfrågor, indelning i taxeringsenheter och andra specialfrågor. I sådana delar kommer vi i detta betänkande att hänvisa till vad vi tidigare anfört.

Fastighetstaxeringen i Norden behandlade vi likaså i delbetänkandet. Någon förnyad sådan redovisning görs inte i detta betänkande. Vi har självfallet följt utvecklingen på området och därvid bl.a. kunnat konstatera att man i Danmark fortsatt på den inslagna vägen och att en övergång till en årlig allmän fastighetstaxering sker den 1 januari 1996. Vid ett nordiskt seminarium, som anordnades i Gävle av Statens Lantmäteriverk (LMV)/ Centralnämnden för fastighetsdata (CFD) hösten 1995, deltog även företrädare för denna utredning.

I detta betänkande redovisas nu våra slutliga ställningstaganden till en rationaliserad fastighetstaxering.

3.3 Allmänna utgångspunkter

Taxeringsvärdena har en mycket stor betydelse för både det allmännas och de enskildas ekonomi. Om man ser till fastighetsskattens utformning kan inledningsvis konstateras att samtliga boendeformer i större eller mindre utsträckning påverkas av vilka taxeringsvärden som finns. Även andra kategorier än de boende kan påverkas, allt givetvis beroende på hur underlaget för skatten bestäms. Likaså finns andra skatteformer där taxeringsvärdena styr. Hit hör förmögenhets-, arvs- och gåvoskatten, liksom stämpelskatten på fastighetsöverlåtelser. I vårt delbetänkande finns i kap. 5 en fyllig redogörelse för användningen av taxeringsvärdena, vartill vi ber att få hänvisa. Vår uppgift har dock inte varit att beakta hur taxeringsvärdena kan användas i olika sammanhang. Utanför vårt uppdrag ligger helt klart alla sådana överväganden som rör boendekostnader, regionala effekter m.m. Vi kan bara slå fast att taxeringsvärdena har och kommer att ha stor betydelse. Det är mot denna bakgrund av mycket stor vikt att

fastighetstaxeringen sker i betryggande former så att de i 1 kap. 2 § FTL uppställda målen om likformighet och rättvisa verkligen uppnås.

Taxeringsvärdet skall bestämmas så att det motsvarar 75 % av fastighetens marknadsvärde. Denna målsättning ligger fast för vårt vidkommande. Under årens lopp har olika modeller använts för taxeringsarbetet. Genom tillkomsten av FTL år 1981 skedde en mycket klar precisering av värderingsförfarandet. Man övergick vid denna tidpunkt till s.k. riktvärden. Dessa skulle inte vara juridiskt sett absolut bindande utan kunde en fastighetsägare visa att det bestämda riktvärdet var felaktigt så skulle detta också frångås. Att så nästan aldrig sker beror främst på den omfattande köpeskillingsstatistik som styr riktvärdebestämningen. Med 1981 års modell fick centralstyrningen från RSV ett betydligt större inflytande och förbi skulle den tid vara då man på lokal nivå i större eller mindre utsträckning kunde arbeta med egna bedömningar. Med tanke på det nyss nämnda kravet på likformighet kan vi inte se några större olägenheter av den ordning som etablerades genom 1981 års lagstiftning.

Det nya systemet utsattes på sina håll för stark kritik. Bl.a. Justitieombudsmannen, JO (JO:s ämbetsberättelse 1983/84 s. 276 ff.) ifrågasatte såväl centralstyrningen som olika enskildheter i själva fastighetstaxeringen. Så här i efterhand anser vi oss dock kunna konstatera att den kritik, som framfördes i samband med AFT 81, numera saknar tillräcklig bäring för mer långtgående förändringar. Efter 1981 har lagreglerna ändrats i viktiga hänseenden och dessutom har den kanske mest kritiserade detaljen – värdefaktorn standard – fått en bättre utformning. De författningsmässiga aspekterna behandlas i kapitel 12.

Det nuvarande systemet präglas av en avsevärd värderingsnoggrannhet. Olika metoder tillämpas för olika slag av fastigheter, något som är nödvändigt av värderingstekniska skäl. Förfarandet bygger även på att man i fastighetstaxeringen beaktar vad som allmänt gäller vid fastighetsvärdering i andra sammanhang. Det skall inte på något sätt förnekas att resultatet blivit en mycket omfattande reglering.

Som vi påpekar i andra sammanhang framkommer mer sällan allvarlig kritik mot taxeringsvärdena som sådana. Förvisso diskuteras mellan skattemyndigheter och fastighetsägare, liksom i den följande taxeringsprocessen, inte sällan olika enskildheter till grund för sänkning eller höjning av ett åsatt taxeringsvärde. Det tillhör däremot ovanligheten att själva värdet i stort angrips. Där så sker – inte minst i den allmänna debatten – rör frågan i regel något annat, t.ex. utfallet i fråga om ökade boendekostnader för ägaren. En utgångspunkt för oss har således varit att det nuvarande värderingsförfarandet i allt väsentligt är helt godtagbart. Inte heller ger våra direktiv underlag för att vi skulle ompröva det rådande systemet i dessa hänseenden. En annan sak är att vi på några punkter föreslår ändringar.

Till dagens system hör även att man inte taxerar alla fastigheter i landet. Av reglerna för specialbyggnader (2 kap. 2 § FTL) och för vissa andra fall (3 kap. FTL) följer att vissa fastigheter kan undantas från skatteplikt. Bestämmelserna härom är enligt vår mening måhända värda en särskild studie. Vi har i kapitlet om indelningsfrågor (kap. 5) föreslagit de ändringar vi ansett ligga inom ramen för vårt utredningsuppdrag.

Förutom den författningsmässiga översynen har huvuduppgiften för oss varit att belysa övergången till en registerbaserad fastighetstaxering. En utgångspunkt för vårt arbete har varit att ge en sådan modell största möjliga genomslagskraft. Det nu sagda gäller både den allmänna och den särskilda fastighetstaxeringen. Att vi inte helt lyckats härmed kommer att framgå av vad som redovisas i de följande kapitlen. En genomgående förklaring härtill bottnar i en form av kompetenstänkande. För att ett registerbaserat förfarande skall kunna slå igenom i stor omfattning krävs givetvis att inte bara skattemyndigheterna samlar in relevanta uppgifter. Finessen ligger i stället i att dessa myndigheter kan få in uppgifter som en fastighetsägare lämnat till andra myndigheter i andra sammanhang än taxering. Den enskildes kontakter med myndighetssidan kan härigenom göras enklare. En förutsättning för att en sådan ordning skall komma till stånd är självfallet att den andra myndigheten känner sig motiverad att bidra till uppgiftsinsamlandet. Här har vi stannat för att inte föreslå tvångsvis verkande regler utan sett som enda framkomliga väg att frågor av denna typ löses genom förhandling mellan RSV och övriga berörda myndigheter. Hithörande frågor behandlar vi närmare i kap. 4. Genom de överväganden och förslag som vi redovisat i vårt delbetänkande och vad som vi nu anför i detta betänkande har vi sökt underlätta övergången till ett framtida både smidigare och bättre uppgiftslämnande.

Ett område som vi inte närmare behandlat rör förfarandet med tillhörande processuella frågor. Vi har givetvis tagit upp de delar som rör deklarationsskyldigheten eftersom densamma hänger intimt samman med det registerbaserade förfarandet. Även i denna del kan vi i allt väsentligt hänvisa till vårt första betänkande (kap. 11). I det betänkande vi nu avger står i denna del främst frågor kring den särskilda fastighetstaxeringen i centrum. Vidare har vi inte tagit upp omräkningsförfarandet. Anledningen härtill är att ställning till detta inte kan tas förrän en utvärdering skett av omräkningsförfarandets praktiska effekter. En särskild processuell fråga som vi berör i det följande avser den s.k. nödvändiga processgemenskapen. Anledningen till att vi inte utöver det nu sagda fördjupat oss i förfarandefrågorna är att dessa för tämligen kort tid sedan utformades efter förebild av vad som gäller vid inkomsttaxeringen. Några närmare erfarenheter av de nya reglerna, som infördes genom lagstiftning 1993 (SFS 1993:1193), har ännu inte vunnits. Slutligen har vi berört frågor om beslut på medium för automatisk databehandling, ADB, m.m. (kap. 10).

3.4 Övrigt

Under avsnitt 8.8 i vårt delbetänkande tog vi upp integritetsfrågorna. Vi konstaterade där att våra förslag inte förändrade bilden vad gäller hithörande problem. Vad vi nu föreslår innefattar från dessa utgångspunkter heller inga nyheter. Vissa frågeställningar faller vidare under den översyn av fastighetsdatasystemets författningsreglering som nyligen beslutats (dir.1995:120).

EG-aspekter berörde vi i avsnitt 4.3 i delbetänkandet. Vi konstaterade där att våra förslag inte på något sätt berörde några av de grundläggande principerna för EG-rätten. Detsamma gäller de förslag vi nu lägger fram.

Under den sista etappen av utredningsarbetet har direkta kontakter tagits med en del myndigheter som berörs av vårt uppdrag. Vi har även haft kontakter med Arbetsgruppen för förslag till rättslig reglering för förbättrad hushållsstatistik, HUSAR, (Fi 1995:B) och utredningen om fastighetsrättslig samordning av verksamheter i komplicerade byggnadsanläggningar (Ju 1994:82 och 136). Vidare har vi haft en hearing med fastighetsägare angående indelningen i specialbyggnad och en hearing angående uppgiftsinsamlingen i fastighetstaxeringen. Vi har också inhämtat synpunkter från Skogsstyrelsen och fastighetsägare angående taxeringen av skogsfastigheter och från Telia AB angående Teliakoncernens teknikfastigheter och därtill hörande byggnader. Vidare har vi tagit del av ett examensarbete av Kristina Hagberg och Claudia Pawlak, KTH, "Fastighetstaxering av hyreshus med schablonhyror". Agneta Jacobsson, Värderingshuset AB, har på utredningens uppdrag genomfört en stickprovsundersökning av de i fastighetstaxeringen angivna areauppgifterna. Slutligen har Jan Wejdmark, NewSec Analys AB, utfört en kartläggning av utgående lokalhyror för hyreshus i Stockholms innerstad.

Utredningen har den 1 december 1995 avgett remissyttrande över slutbetänkandet av Stiftelse- och föreningsskattekommittén "Översyn av skattereglerna för stiftelser och ideella föreningar" (SOU 1995:63).

4 Rationaliserat uppgiftslämnande vid fastighetstaxeringen

4.1 Inledning

I vårt första betänkande (SOU 1994:62) föreslog vi en övergång till ett registerbaserat förfarande vid fastighetstaxeringen av småhusenheter. En sådan övergång genomfördes också genom lagstiftning under 1994 (prop. 1994/95:53, Bet. 1994/95 SkU13, SFS 1994:1909). Fr.o.m. 1996 års allmänna småhustaxering baseras förfarandet till övervägande del på förtryckt material och fastighetens ägare – om han godtar det av skattemyndigheten föreslagna nya basvärdet – behöver inte vidta några ytterligare åtgärder. För de fall där myndigheten saknar tillräckligt underlag för att bestämma ett basvärde krävs däremot en deklaration från fastighetens ägare. Att ett sådant system sparar både tid och pengar för såväl fastighetsägare som myndigheter ligger i öppen dag.

Ett registerbaserat taxeringsförfarande kräver med nödvändighet en väl fungerande ajourhållning av de fastighetsanknutna uppgifter som förs i olika register. Skulle man nämligen inte under den löpande taxeringsperioden kunna fånga upp i sammanhanget relevanta förändringar blir effekten att de registerbaserade allmänna fastighetstaxeringarna med tiden inte kommer att ge en rättvisande bild av vad som skall taxeras. I och för sig kan man givetvis tänka sig att det registerbaserade förfarandet främst kommer till bruk i samband med AFT och att man för mellanliggande tid behåller den nuvarande ordningen där uppgifter vid SFT inhämtas deklarationsvägen. En sådan lösning framstår dock som en halvmesyr och bör endast godtas om en ajourhållning inte kan åstadkommas på annat sätt. Vi vill dock redan nu nämna att valet för framtiden givetvis inte står mellan ett renodlat endera deklarationsförfarande eller registerbaserat sådant. Vår målsättning är dock att deklarationsmodellen främst skall komma till bruk i de fall där en tillförlitlig uppgiftsinsamling på annat sätt inte är möjlig. Ett sätt att nå det angivna målet är att utnyttja redan befintliga uppgifter som finns hos andra myndigheter än skattemyndigheten, SKM. Om sådan information – som alltså har sin grund i andra frågor – på ett smidigt sätt vidarebefordras till SKM kan den användas för förtryckning och således ingå i beslutsunderlaget vid fastighetstaxering. Ovan angivna för-

hållanden är ingen nyhet eftersom det redan finns olika register med uppgifter om fastigheter och där redan i dag ett utbyte sker. En närmare beskrivning av dessa register finns i vårt nyss nämnda delbetänkande (s. 67 ff.), vartill hänvisas.

En hel del av det informationsutbyte som återges på angivna ställe rör t.ex. fastighetsbildningar. I sådana fall är frågan inte om ett informationsutbyte skall ske utan mer hur detta skall genomföras. Även i dessa delar pågår dock olika projekt rörande bl.a. ett förändrat arbetssätt hos fastighetsbildningsmyndigheterna (fr.o.m. den 1 januari 1996 lantmäterimyndigheterna, SFS 1995:1396) med syfte att direkt kunna registrera in ändrade arealer m.m. i fastighetsdatasystemet, FDS. Fortlöpande sker en översyn av de olika registren på fastighetsområdet. RSV har i särskilda direktiv för sin anslagsframställning för perioden 1997-1999 ålagts att, i den utsträckning som är möjlig med hänsyn till pågående organisationsöversyn på fastighetsdataområdet, belysa i vad mån effektivitetsvinster kan uppnås i arbetet med fastighetstaxering genom fortsatt integrering av systemen på fastighetsområdet, och i vilken takt det kan ske. RSV skall i detta arbete samråda med CFD, LMV[1] och Svenska Kommunförbundet.

Det som för oss framstår som mest angeläget är en effektivisering av kommunernas nuvarande uppgiftsskyldighet vid fastighetstaxeringen enligt 18 kap. 11 § FTL. Där anges det att den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet skall i behövlig omfattning, enligt närmare föreskrifter av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer, lämna skattemyndigheten uppgift om arten och omfattningen av den byggnadsverksamhet som avses med lämnade bygglov, rivningslov, marklov, bygganmälan (fr.o.m. den 1 juli 1995, SFS 1994:849) eller tillstånd enligt förhandsbesked. Någon större enhetlighet finns för närvarande inte utan uppgiftsskyldigheten fullgörs i olika omfattning över landet och sker ofta med hjälp av papperskopior som skickas från byggnadsnämnden till lokala skattekontoret, LOK. Det är i denna del som förbättringar är nödvändiga för en fungerande registerbaserad fastighetstaxering. I det följande behandlar vi mot denna bakgrund om man inte i samband med ansökan om t.ex. bygglov, förutom vad som krävs för att erhålla sådant lov, samtidigt skulle kunna inhämta även andra därtill anknytande uppgifter som ändå är mer eller mindre aktuella i sammanhanget. Tanken är således att en hel del uppgifter som idag lämnas vid den särskilda fastighetstaxeringen i stället skulle kunna lämnas på ett tidigare stadium för senare vidarebefordran till SKM. Med ett sådant system skulle man bespara fastighetsägarna arbete och kostnader,

[1] Fr.o.m. den 1 januari 1996 bildar CFD och LMV *en* myndighet med namnet Lantmäteriverket (SFS 1995:1395). Vad som i fortsättningen sägs om dessa myndigheter avser således efter nämnda datum Lantmäteriverket.

genom att uppgifter om förändringar beträffande fastigheternas egenskaper endast skulle behöva lämnas vid ett enda tillfälle. I denna del är det av intresse att se vilka möjligheter som det nya byggnadsregistret öppnar. Vi tar upp denna fråga först för att därefter se vilka ytterligare informationsflöden som kan bli aktuella.

4.2 Byggnadsregistret

4.2.1 Allmänt

Vid utbyte av data inom kommunerna, mellan kommunala förvaltningar och mellan kommunerna och staten krävs en standardiserad, unik och över tiden stabil identitet för att man skall kunna kommunicera. Genom det basregister över byggnader som CFD nu lagt upp i samverkan med kommunerna kan FDS tillhandahålla identiteter på byggnader till dem som är i behov av detta i sin verksamhet. Inom staten finns en mängd verksamheter som i sina ADB-system kommer att utnyttja detta, t.ex. RSV, Statistiska centralbyrån (SCB), LMV och Räddningsverket. Bl.a. kan byggnadsregistret utgöra ett mycket värdefullt underlag för en registerbaserad fastighetstaxering.

Byggnadsregistret är heltäckande, dvs. alla landets kommuner ingår. Fr.o.m. AFT 96 avseende småhusen kommer således byggnadsidentiteten att användas. Registerkvalitéten varierar något mellan kommunerna. I genomsnitt kommer dock 95 % av landets alla byggnader att redan i samband med uppläggningen kunna kopplas till taxeringsuppgifter. Resterande byggnader kommer att åtgärdas successivt av skattemyndigheterna och kommunerna.

4.2.2 Ajourhållningen

En löpande ajourhållning är av avgörande betydelse för att byggnadsregistret skall kunna bli en aktuell och tillförlitlig källa. Med ett fungerande system för ajourhållning har kommunen tillgång till aktuell information om befintliga och nytillkomna byggnader. Huvudprincipen för ajourföringen är att den skall ske vid källan. När registret har lagts upp skall därför ändringar i byggnadsbeståndet och ändringar i fastighetsindelningen, dvs. byggnadens koppling till aktuell fastighetsbeteckning (byggnadsbeteckning), samt uppgifter om byggnadens användning, ajourföras av kommunerna. Vid ändringar i byggnadsbeståndet är målsättningen att en integrering med bygglovhanteringen sker. Ändringar i byggnadsbeståndet och i byggnadens koppling till fastighet skall aviseras till SKM. SKM måste å

sin sida avisera ändringar i indelningen i taxerings- och värderingsenheter till den del dessa berör byggnader i byggnadsregistret. Det förefaller nu som om samtliga kommuner kommer att skriva avtal med CFD om ajourhållning av registret.

Basregistrets innehåll kan delas upp i basinformation och tilläggsinformation. Basinformationen är obligatorisk och lagras i FDS. Tilläggsinformationen är frivillig och beslutas av respektive kommun. Tilläggsinformation kan lagras antingen i FDS eller i kommunala system. Ett system för att registrera bygglovärenden on line i byggnadsregistret har färdigställts. Bygglovärendena utgör frivillig tilläggsinformation. CFD utvecklar även möjligheterna för kommunerna att ajourföra bygglov, bygganmälan och utfärdande av slutbevis i byggnadsregistret direkt från egna handläggningssystem som kommunicerar med byggnadsregistret. Genom att kommunen knyter bygglov avseende om- eller tillbyggnad till en byggnadsbeteckning kan detta bygglov automatiskt knytas till rätt taxerings- och värderingsenhet. För nytillkomna byggnader gör lokala skattekontoret själva kopplingen till taxerings- och värderingsenhet. Dessa nya uppgifter överförs till FDS och byggnadsregistret tillsammans med övriga taxeringsuppgifter.

4.3 Rapporteringen av bygglov m.m. CFD – RSV

4.3.1 Inledning

I det följande redovisas en del av de överväganden som CFD gjort i samverkan med bl.a. RSV. Man har således utvecklat även ett nytt system för rapportering av byggnadsanknuten information, samordnad med ajourföringen av byggnadsregistret, från kommunerna till olika statliga system. Från kommunalt håll har länge efterlysts enklare och rationellare kanaler för den rapportering av bl.a. byggnadsanknutna uppgifter man ålagts av staten. Avsikten är därför att rationalisera bl.a. kommunernas rapportering av bygglovuppgifter, statistik och byggnadsbestånd till staten genom att utveckla ett rapportsystem baserat på de uppgifter som kommunen lämnar till byggnadsregistret. Genom att utnyttja basregistret över byggnader kan således beståndsförändringar, ändrad byggnadsbeteckning och de rapporteringar vid bygglov som kommunerna idag gör till länsstyrelsen, överlantmätarmyndigheten, SCB (nybyggnadsstatistik) och de lokala skattekontoren förändras så att man undviker separat pappershantering. Första etappen, som omfattar rapportering av beståndsförändringar, ändrad byggnadsbeteckning och bygglovärenden till de lokala skattekontoren har färdigställts. Rapporteringen är frivillig. Den kan ske dels som en terminaltransaktion, vilket innebär att kommunen registrerar beviljade bygg-

lov m.m. i byggnadsregistret, dels som filöverföring av uppgifter från ADB-baserade ärendehanteringssystem för bygglov. En client/server lösning har också utarbetats.

4.3.2 Aviseringsinnehållet

En acceptabel avisering bör alltid innehålla följande variabler:

- rätt fastighets- och byggnadsbeteckning ,
- rätt/a fastighetsägare med adress och personnummer,
- uppgifter för att bestämma beskattningsgrund, dvs. typkod för ändamål som småhus, industri, hyreshus etc.,
- detaljuppgifter till grund för att avgöra om åtgärden är så omfattande att den skall föranleda omtaxering, t.ex. ytor av olika slag före och efter åtgärd,
- byggstart, dvs. om bygglovet resulterar i en byggnad,
- färdigställande, dvs. uppgift om byggnaden kan tas i bruk.

Uppgifter om byggstart och färdigställande kan numera tillgodoses sedan ändringarna i plan- och bygglagen, PBL (1987:10) trätt i kraft den 1 juli 1995 och krav ställs på den sökande att anmäla en tidpunkt för igångsättning genom bygganmälan och lämnande av kontrollplan samt att lämna slutbevis på att byggherren fullgjort sina kontrollåtaganden m.m. Svårigheten för fastighetstaxeringens del ligger i att fånga tillräckligt med egenskapsuppgifter, dvs. att erhålla detaljuppgifter.

CFD har gjort ett förslag om maximal omfattning av den frivilliga tilläggsinformation som kommunen skall kunna registrera i byggnadsregistret i samband med bygglovhanteringen. Maximialternativet täcker en stor del av de egenskapsuppgifter om bebyggelsen som hanteras i SCB-statistiken, fastighetstaxeringen och i kommunal förvaltning. Följande egenskapsuppgifter kan således registreras eller överföras till byggnadsregistret:

- ändamål,
- hustyp/våningsplan,
- husform,
- ytuppgifter,
- upplåtelseform/ägarkategori,
- antal lägenheter,
- lägenhetsfördelning,
- kostnad,
- räntebidrag,
- vatten,

- avlopp,
- ventilation,
- värme,
- grund,
- konstruktion,
- garage/parkeringsplatser,
- hiss,
- eldstad.

Uppgift om akt- eller diarienummer, datum för beslut, ärendetyp och ärendekod är tillsammans med ärendets ändamål nödvändiga uppgifter för att informationen i byggnadsregistret skall bli meningsfull. Övriga uppgifter utgör tilläggsinformation.

Förutom det framtagna maximialternativet har en rutin för minimirapportering utarbetats av CFD. Denna har utformats i samverkan med RSV och några kommuner och kan sägas vara en enklare signalering av händelser, datum och aktörer. Rutinen är nu i drift hos CFD och det mottagande systemet hos RSV beräknas vara klart vid ingången av år 1996.

Rapporteringssystemet består av två delar, registerdata från fastighetsdatasystemet och uppgifter från kommunens ärendehantering. Registeruppgifter är bl.a. fastighetsägare, fastighetsbeteckning, husnummer, län, LOK, kommun och församling. Från kommunen kommer en aktbeteckning och en ärendekod samt ett eller flera ändamål. Till denna bas adderas över tiden ett antal ärendetyper, t.ex. förhandsbesked, bygglov, bygganmälan, rivningslov, tillfälligt lov, förlängning/ändring samt slutbevis, försedda med datum. Även antal hus i respektive kategori kan läggas in.

Följande variabler härrör från kommunens bygglovhantering.

Aktbeteckning (nödvändig uppgift)

Ärendekod (nödvändig uppgift)

Endast en huvudsaklig kod kan anges, t.ex. ny- eller tillbyggnad, ändring, rivning etc.

Ändamål (nödvändig uppgift)

T.ex. bostäder småhus, bostäder övriga hus, affärs/kontorshus, kommersiella fastigheter, industribyggnad etc.

Antal "lika" hus (ej nödvändig)

Här kan kommunen lägga in antal hus, som har samma ändamål eller egenskaper i ett ärende.

Ärendetyp (nödvändig uppgift)

T.ex. förhandsbesked, bygglov, rivningslov, bygganmälan, rivningslov, tillfälligt lov, användningsförbud, förlängning/ändring, slutbesiktning, slutbevis. Ett ärende, med en aktbeteckning och en ärendekod och en eller flera ändamål, kan förekomma som olika ärendetyper i den kommunala hanteringen. T.ex. kan ett och samma bygglov komma att avslutas med ett stort antal slutbevis. Det är då nödvändigt att kunna urskilja vilka delar som faktiskt färdigställts. Bygganmälan, som bl.a. skall innehålla byggstart, kommer därför att få avgörande betydelse. Vid bygglovbefrielse i detaljplan blir den dessutom den första indikationen på att något händer. Slutbeviset, som indikation på att ett byggföretag närmar sig ett färdigställande, är också av central betydelse.

Datum (vissa datum nödvändiga)

Till varje ärendetyp kan tre datum knytas, varav minst ett är obligatoriskt: beslutsdatum, inkl. datum för utfärdande av slutbevis, "påbörjas" och "gäller t.o.m.".

Yta (area) som grund för bygglovavgift (ej nödvändig)

Med hänsyn till PBL-förändringarna har nya blanketter för bygglov, bygganmälan etc. arbetats fram i en grupp med företrädare för Boverket, Svenska Kommunförbundet och Föreningen Sveriges Bygglovgranskare och Byggnadsnämndssekreterare (FSBS). CFD följer gruppens arbete så att överensstämmelsen mellan blanketter och rapportsystem blir så stor som möjligt. Vidare samarbetar CFD med SCB angående utveckling av rapportsystem som via byggnadsregistret kan förenkla den kommunala rapporteringen av nybyggnad m.m. EU-medlemsskapet kommer också att ställa nya krav på t.ex. lokalbyggnadsstatistik. En arbetsgrupp inom EU arbetar med detaljutformningen. Rapportsystemet mot SCB kommer att så långt möjligt samordnas med de önskemål taxeringen har.

4.4 Överväganden

Som vi redan tidigare påpekat kräver en väl fungerande registerbaserad fastighetstaxering att skattemyndigheterna så långt möjligt på annat sätt än genom deklarationer får erforderlig information. Detta innebär naturligtvis inte att det huvudsakliga målet är något annat än att skattemyndigheterna självfallet skall få underlag för riktiga fastighetstaxeringar. Byggnadsregistret befinner sig i ett inledande skede och det kommer givetvis att ta sin tid innan det kan förväntas fungera fullt ut. Enligt vår mening måste statsmakternas avsikt med de betydande investeringar som gjorts i registret vara att det skall få bredast möjliga användning, naturligtvis med beaktande av skyddet av den personliga integriteten. Syftet med ett registerbaserat förfarande skulle förfelas om man skulle stanna vid att låta kommunernas rapporteringsskyldighet – liksom i dag – bara få funktion av en signal till skattemyndigheterna. På sikt finns all anledning att arbeta för ett så fylligt informationsflöde som möjligt och då via byggnadsregistret. Naturligtvis kan man tänka sig andra modeller för kommunernas skyldighet att rapportera men med hänsyn till vad vi nyss nämnde om införandet av byggnadsregistret saknas anledning att inte söka bygga vidare på tänkbara möjligheter att utnyttja detsamma. Rationaliteten i tillvägagångssättet är naturligtvis lika viktig hos uppgiftslämnaren – kommunen – som hos mottagaren, skatteförvaltningen.

I sammanhanget bör beaktas att ett system som bygger på att uppgifter kan vidarebefordras från bygglovhanteringen till SKM också ger den enskilde fastighetsägaren en arbetsbesparing. Denne behöver således ha kontakt bara med en myndighet i stället för att som nu lämna i mångt och mycket samma uppgifter till två olika myndigheter, dvs. till kommunen i byggärendet och senare till SKM genom en deklaration.

Den nuvarande regleringen i 18 kap. 11 § FTL har, trots sin förhållandevis enkla utformning, inte fungerat i praktiken. Detta gäller redan den grundläggande skyldigheten att rapportera till SKM. Byggnadsnämndernas praxis har dessutom varierat mycket när det gäller vad som skall registreras, tidpunkter för att registrera och rapportera, meddela bygglov, utföra slutbesiktning och utfärda slutbevis m.m. Mycket skulle således vara att vinna om man här fick till stånd en mer enhetlig ordning. Det nyss beskrivna arbetet inför uppbyggnaden av byggnadsregistret visar också att detta är en framkomlig väg. Att döma av de utkast till ansökningsblanketter som utarbetats i detta sammanhang är en stor del av de uppgifter som skall lämnas till kommunen av sådan art att de väl lämpar sig som underlag för ställningstaganden av SKM. I dessa delar bör en rapportering kunna ske utan större problem. Vi vill här dock framhålla att för att ajourhållningen i framtiden skall fungera vad gäller lovpliktiga förändringar krävs att denna blir en obligatorisk uppgift för kommunerna.

En av de större svårigheterna rör sådana uppgifter som är av underordnat intresse ur t.ex. bygglovsynpunkt men däremot av vikt för fastighetstaxeringen. Hit hör inte minst frågor rörande standarden. Det vore självfallet bra om sådana kompletteringar kunde göras redan i bygglovansökan. Nu är det dock inte möjligt att utan vidare ålägga kommunerna att infordra besked även i dessa delar. Även om man rent teoretiskt skulle kunna införa en lagregel med sådant innehåll torde den praktiska nyttan härav vara ringa. Enda möjligheten i denna del är lösningar grundade på frivillighet. Här kan inskjutas att byggnadsregistret som sådant erbjuder kommunerna stora fördelar genom att för dem väsentlig information finns samlad på ett lättillgängligt sätt. Detta innebär emellertid inte att rapporteringsskyldigheten enligt FTL som sådan skulle kunna undvaras.

Till den del standarden är ett problem kan man tänka sig att denna i förevarande fall kan lösas genom en förenklad modell. Antag att SKM via bygglovhanteringen fått in vissa uppgifter som till stor del täcker vad som behövs. Däremot är standarduppgifterna bristfälliga. SKM kan ju då med ledning av övriga uppgifter om ärendets art, byggnadstyp, yta m.m. som skall lämnas i bygglovansökan göra en preliminär bedömning av en antagen normalstandard och därefter skicka ut ett förtryckt förslag, som fastighetsägaren sedan får bemöta. Förfarandet påminner något om äldre fastighetstaxeringar där man arbetade med olika former av normhus. I det fortsatta arbetet med utformningen av uppgiftslämnandet kan man också tänka sig ett framtida närmande mellan de uppgifter som kan behövas för bygglovhanteringen och fastighetstaxeringen. Vi har i vårt första betänkande utförligt diskuterat värdefaktorn standard och därvid uttalat att denna faktor – i förening med andra värdefaktorer – måhända kan utformas på sådant sätt att vissa standarddetaljer kan utgå eller ges en enklare form.

Som nyss påpekats finns anledning att anta att kommunerna kommer att ha ett starkt intresse av ett väl fungerande byggnadsregister och att man därför kan utgå från ökad enhetlighet ifråga om uppgiftslämnandet. Den kommun som emellertid inte vill medverka eller arbeta med egna rutiner får liksom nu lämna besked direkt till SKM. Bestämmelsen i 18 kap. 11 § FTL (14 kap. 12 § i vårt lagförslag) kvarstår men med vissa preciseringar. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer anger de närmare detaljerna. I lagrummet skall anges att uppgiftsplikten skall omfatta de uppgifter som legat till grund för kommunens beslut att t.ex. meddela bygglov. Likaså skall anges tider för uppgiftslämnande. De närmare formerna för själva uppgiftslämnandet till SKM behöver däremot inte regleras i FTL.

I och för sig skulle man kunna gå ett steg längre och exempelvis i PBL införa regler som ålade kommunerna att i bygglovärenden m.m. infordra vissa ytterligare uppgifter. Att vi inte valt denna linje beror bl.a. på att det

likväl inte går att få en heltäckande lösning. Vid en hearing som vi haft med företrädare för berörda myndigheter och kommuner, liksom fastighetsägargrupper, framkom också högst varierande åsikter i fråga om tänkbara rapporteringsmodeller. Enligt PBL kan en del åtgärder vidtas som kan föranleda särskild fastighetstaxering utan att för den skull kräva bygglov eller bygganmälan. På motsvarande sätt finns fall där bygglov krävs men som saknar betydelse för fastighetstaxeringen. Att i hithörande fall kräva någon form av medverkan generellt från kommunerna är knappast möjligt.

Till bilden hör även att byggnadsregistret avser att fylla ett flertal olika funktioner. Som framgått av den tidigare redogörelsen är tanken att registret skall få en sådan form att det innehåller uppgifter som skall kunna utnyttjas av flera olika myndigheter och institutioner. I och för sig kan funktionen som stödbas för fastighetstaxeringen med all säkerhet bli högst väsentlig. Med tanke på den vida användarkretsen är det dock enligt vår mening mot denna bakgrund knappast möjligt att idag lagstiftningsvägen söka anpassa uppgiftsinnehållet så att det helt passar våra syften. Självfallet bör fortsatta harmoniseringssträvanden bedrivas med kraft av berörda myndigheter.

4.5 Övriga registerfrågor

I det föregående har vi talat om byggnadsregistret. Till detta skall nu fogas ett lägenhetsregister (prop. 1995/96:90, bet. 1995/96:FiU06, rskr. 1995/96:117). Här har *kommunerna* ålagts en ganska långtgående uppgiftsplikt. Den rapportering som därvid måste ske har ett samband med ovan beskrivna modell för rapportering i anslutning till bygglovprocessen. En hel del information kommer att tillföras det nya registret som kan få användning även för fastighetstaxeringen. Det förhållandet att lägenhetsregistret endast omfattar bostäder utgör dock en klar begränsning sett från våra utgångspunkter. Så skulle t.ex. nyttan ur fastighetstaxeringssynpunkt öka väsentligt om registret också omfattade lokaler. En sådan utvidgning har emellertid inte varit föremål för utredning. Det nya registrets användningsmöjligheter bör dock ingå i ett fortsatt arbete med de närmare formerna för rapportering till SKM. Vi återkommer till detta register i kap. 6 som avser hyreshusenheter. I sammanhanget vill vi betona att det är viktigt att förbättra försörjningen av ortsprismaterial då det gäller hyreshusenheter. Möjligheterna att förbättra denna del bör kunna beaktas i det pågående arbetet med översyn av fastighetsdatasystemets regelverk (Ju. 1995:09). Indataförsörjningen till fastighetsprisdatabasen bör regleras så att kommunerna rapporterar vidare uppgifter de får in i samband med prövning enligt lag (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Även i andra sammanhang finns rapporteringskällor av betydelse för möjligheterna att ajourhålla uppgifterna hos SKM. Således skall enligt nuvarande 18 kap. 11 § FTL *länsstyrelsen*, enligt föreskrifter av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer, lämna SKM uppgift om sådana beslut av länsstyrelsen som är av betydelse för fastighetstaxeringen. I nuvarande 3 kap. 2 § FTF har regeringen delegerat föreskriftsrätten till RSV som skall utöva den efter samråd med Statens Jordbruksverk. Några föreskrifter har inte utfärdats av RSV. Även här finns en slumrande utvecklingspotential. Hos länsstyrelserna finns material rörande förhållanden av betydelse för fastighetstaxeringen. Hit hör t.ex. beslut enligt naturvårdslagen (1964:822) rörande täkttillstånd, strandskydd, naturvårdsområde m.m. och kulturminneslagen (1988:950) angående byggnadsminne och område för fast fornlämning m.m.. Som ytterligare exempel kan nämnas beslut om bearbetningskoncession enligt lagen (1985:620) om vissa torvfyndigheter samt beslut om vattenskyddsområde m.m. enligt vattenlagen (1983:291).

Även andra myndigheter samt domstolar kan fatta beslut av intresse för fastighetstaxeringen. Hit hör *Riksantikvarieämbetet* samt *Vattendomstolen*.

Skogsstyrelsen inhämtar med stöd av 14 § skogsvårdslagen (1979:429) uppgifter från fastighetsägarna om bl.a. avverkning om minst 0,5 hektar på särskilt fastställt formulär. Uppgifterna registreras hos Skogsstyrelsen i "Skogsdata" som anmäld avverkning. Enligt vår uppfattning skulle dessa uppgifter kunna rapporteras vidare till SKM för ajourhållning av fastighetstaxeringsregistret, FTR.

En annan väsentlig fråga rör djurstallarna. Sådana byggnader kan med nu gällande krav på deras utförande representera betydande värden. Enligt 5-6 a §§ djurskyddsförordningen (1988:539) skall *länsstyrelsen* förpröva djurstallar. Sådan förprövning, som i mångt och mycket påminner om en bygglovprövning, görs i ca 30 fall per år. Beslutet angående prövningen dokumenteras i ett centralregister som omfattar de lantbruksfastigheter länsstyrelsen varit i kontakt med i något ärende. För närvarande pågår arbete med att datorisera centralregistret. Detta beräknas vara klart sommaren 1996. Även beträffande djurstallar finns således underlag för att åstadkomma en rapportering till SKM.

I *Lantbruksregistret*, som är en del av SCB, förs alla fastigheter som deklareras som jordbruk. Här finns uppgifter om ägare, mark, fördelning mellan olika ägoslag, hur djurhållningen ser ut etc. Lantbruksregistrets fortsatta existens är för närvarande under omprövning. Fr.o.m. 1996 kommer man att upphöra med att föra totala antalet jordbruksföretag och i stället hålla ett grundregister med ett urval av jordbruksföretag.

I *fastighetsregistrets planregister* redovisas de planer och markregleran-de bestämmelser som anges i fastighetsregisterkungörelsen, FRK (1974:1059). Vilka uppgifter som skall anges i respektive plan regleras i

PBL. Detaljplan skall t.ex. innehålla uppgifter om genomförandetidens början och slut. Om olika genomförandetider bestäms för skilda områden av planen anges även detta samt vilka fastigheter som omfattas av respektive genomförandetid. Enligt 59 § FRK är *lantmäterimyndighet* (tidigare fastighetsbildningsmyndighet, se avsnitt 4.1) skyldig att informera bl.a. SKM om fastighetsbildningsåtgärder. Rapporteringen som sådan fungerar men utformningen av innehållet i uppgiftslämnandet kan förbättras så att det bättre tillgodoser vad som behövs för fastighetstaxeringen, t.ex. genom komplettering med uppgifter om antagna detaljplaner och deras genomförandetid. Uppgifter av detta slag skulle underlätta arbetet med upprättande av riktvärdekartorna samt möjliggöra omtaxering av tomtmark till annat ägoslag och vice versa. De ändringar som behövs i denna del ligger inom området för det uppdrag som den nyligen tillsatta utredningen om översyn av fastighetsdatasystemet erhållit (Ju. 1995:09).

En registerbaserad fastighetstaxering bygger som tidigare sagts på att aktuella register kontinuerligt kan ajourhållas. Uppdateringen av registren bör göras vid källan. T.ex. bör lantmäterimyndighet i samband med fastighetsbildningsbeslut kunna registrera vilka förändringar som beslutet innebär för fastighetstaxeringen. I stället för nuvarande avisering bör lantmäterimyndigheten direkt avisera på värderingsenhetsnivå till skatteförvaltningen och ange vilka värderingsenheter som påverkas och om några nya har tillkommit. För alla värderingsenheter som påverkats anges egenskaperna. Lantmäterimyndigheten är den myndighet som har bäst kännedom om de faktiska förhållandena eftersom man nästan alltid varit på platsen. Ett nytt aviseringssystem från lantmäterimyndigheten bör därför kunna byggas upp och då lämpligen i samband med det projekt som hos Lantmäteriverket går under beteckningen "ny arbetsprocess". Detta projekt syftar till att rationalisera fastighetsbildningsprocessen bl.a. genom att bygga upp ett avancerat IT-stöd. I samband härmed finns möjlighet att få till stånd ett helt maskinellt aviseringssystem till skatteförvaltningen. Uppgifterna skulle då också direkt kunna användas av skatteförvaltningen för att underlätta genomförandet av en registerbaserad fastighetstaxering.

Avslutningsvis kan nämnas att i prop. 1995/96:87 läggs förslag fram om skatt på naturgrus. Av propositionen (s. 26) framgår att det är regeringens avsikt att i naturvårdsförordningen (1976:484) införa en bestämmelse om skyldighet för den som innehar tillstånd till täkt att till länsstyrelsen lämna uppgift om vem som vid varje tillfälle är exploatör av täkten. De uppgifter som länsstyrelsen erhåller beträffande täkt av sand, grus, sten och block skall vidarebefordras av länsstyrelsen till beskattningsmyndigheten som också vid behov bör få biträde av länsstyrelsens täkthandläggare. Även här är således ett område där uppgifter från ägare av täktmark kan fångas in av SKM för att användas i den särskilda fastighetstaxeringen.

Uppgifter om fornlämningar förs, i likhet med byggnadsminnen, numera in i fastighetsregistret. Hos Riksantikvarieämbetet pågår för närvarande ett projekt med att bl.a. utveckla ett ADB-register för att lagra och tillhandahålla uppgifter om landets kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse. En följd av detta skulle kunna vara att man i byggnadsregistret anger även byggnader med kulturhistoriskt värde.

De frågor vi nu redovisat skiljer sig från de som vi behandlat i närmast föregående avsnitt. Här kan rapporteringen i nuläget knappast nå längre än att fungera som en signal till SKM som sedan får infordra ytterligare uppgifter från fastighetens ägare för taxeringen. Till bilden hör dock att de uppgifter vi berört sammantagna genom att de inflyter från olika håll ger SKM ett fylligare material.

Sammanfattningsvis kan således konstateras att redan gällande rätt ger RSV möjligheter att bygga upp former för en vidsträcktare rapportering från andra myndigheter. Enligt vår mening saknas anledning att inte utnyttja denna möjlighet för att underlätta ett registerbaserat förfarande. Vi anser oss dock – av skäl som vi angett i det föregående – inte ha anledning att gå längre än att tillse att den rättsliga grunden för detta står kvar. Reglerna härom återfinns i vårt lagförslag i 14 kap. 12 § FTL och 7 kap. 2 § FTF.

5 Indelningsfrågor m.m.

5.1 Allmänt

Som framgått av vad som anförts i kapitel 3 om utredningsuppdragets allmänna inriktning har vår uppgift inte varit att göra någon generell översyn av fastighetstaxeringens uppbyggnad i stort. Vad gäller indelningen av byggnader anges i direktiven några konkreta exempel där överväganden ansetts påkallade, närmast vad gäller gränsdragningen i vissa fall mellan småhus och mindre hyreshus. Under utredningsarbetets gång har vi dock stött på en del praktiskt förekommande problem som vi ansett oss inte böra gå förbi. I denna del har vi haft en "hearing" med företrädare för skilda ägarkategorier. Vi tar i det följande upp bl.a. vissa frågor angående kommunikationsbyggnader och allmänna byggnader. Vi vill dock redan nu nämna att vår uppfattning är att en mer ingående översyn av vad som bör vara skattepliktigt respektive skattefritt kan vara motiverad. Vi återkommer till detta i det följande.

5.2 Indelningen av byggnader i FTL

Egendomens faktiska beskaffenhet och pågående användning vid beskaffenhets- och användningstidpunkten utgör huvudprinciper för indelningen av egendom enligt FTL:s regler (SOU 1979:32 s. 188-189). Allmänt uttalade fastighetstaxeringskommittén, FTK, om grunderna för indelningen att den klassificering av byggnadstyper och ägoslag som görs vid fastighetstaxeringen i första hand skall tjäna till att få fram ett rättvisande underlag för de olika beslut som fattas vid taxeringen. Avsikten var att samordna begreppsdefinitionerna med vad som gäller i andra författningar och vid statistikframställning samt att utforma definitioner som var klara och enkla att tillämpa.

Enligt 1 kap. 1 § FTL skall beslut om fastighetstaxering avse fastigheter. Vad som omfattas av det skatterättsliga fastighetsbegreppet i den mening det tillämpas vid fastighetstaxering bestäms närmare i 1 kap. 4 §

FTL. Av förarbetena framgår att med fastighet avses vad som inom civilrätten hänförs till fastighet (jfr. prop. 1973:162 s. 294 och 295 samt prop. 1979/80:40 s. 60). Byggnad utgör ett allmänt fastighetstillbehör (jfr 2 kap. 1 § JB). Enligt 1 kap. 4 § FTL skall även byggnad som är lös egendom taxeras.

Enligt 2 kap. 1 § FTL skall byggnader indelas i byggnadstyper och mark i ägoslag. Reglerna syftar till att till en byggnadstyp föra byggnader med likartade egenskaper som värdemässigt lämpligen bör behandlas på samma sätt och värderas efter samma grunder. Det sätt på vilket egendomen klassificeras i olika byggnadstyper och typer av mark, s.k. ägoslag, har avgörande betydelse för de olika momenten vid taxeringen såsom t.ex. för bedömningen av vilka fastigheter som skall vara skattepliktiga och vid indelningen i taxeringsenheter. Vidare används olika värderingsmetoder för skilda slag av egendom.

Den indelning som sker vid fastighetstaxeringen har betydelse även i andra skattesammanhang. Som exempel kan nämnas att enligt den nuvarande lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt utgår sådan skatt enbart för fastighet som vid fastighetstaxeringen betecknats som småhusenhet, hyreshusenhet, t.ex. hyreshus (bostadsdelen) eller lantbruksenhet, om det på enheten finns vad som betecknats som småhus eller tomtmark för småhus. Vissa ändringar sker fr.o.m. den 1 januari 1996. Bl.a. uttas fastighetsskatt även för lokaldelen i hyresenhet, liksom för industrienhet inklusive elproduktionsenhet, dock med annan procentsats. Någon absolut bundenhet vid vad som faktiskt beslutats vid fastighetstaxeringen föreligger dock inte i denna del utan en självständig prövning är möjlig vid inkomsttaxeringen (jfr. t.ex. RÅ 1993 ref 36).

Av 4 kap. FTL framgår att fastighet skall utgöra taxeringsenhet om inte särskilda omständigheter föreligger. Taxeringsenhet skall antingen omfatta skattepliktig eller skattefri egendom. Enligt 4 kap. 5 § FTL skall en uppdelning ske med hänsyn till användning och beskaffenhet.

Vid fastighetstaxeringen skall värderingen ske med utgångspunkt i riktvärden. Ett riktvärde anger i princip värdet av den egendom – den enhet som skall värderas – värderingsenheten. Varje byggnad utgör normalt en värderingsenhet. Till grund för indelningen i byggnadstyp ligger en bedömning av vilken egendom som utgör en och samma byggnad. Varje sådan byggnad skall klassificeras för sig som tillhörande en av de i 2 kap. 2 § föreskrivna byggnadstyperna. För varje byggnadstyp gäller sedan särskilda värderingsregler (8-11 samt 15 kap. FTL). Klassificeringen i 2 kap. FTL är därför grundläggande för övriga moment vid fastighetstaxeringen.

Enligt RSV:s rekommendationer bör varje byggnadskropp anses som en byggnad. Är en byggnadskropp uppdelad genom vertikalt genomgående väggar, t.ex. genom brandmur, i två eller flera självständigt fungerande

enheter, bör varje sådan enhet anses som en byggnad. Gemensamma vinds- och källarutrymmen utgör inte hinder för en sådan indelning.

I 2 kap. 2 § FTL anges de byggnadstyper som byggnader skall indelas i. Dessa är:

- småhus,
- hyreshus,
- ekonomibyggnad,
- industribyggnad,
- specialbyggnad.

Gruppen specialbyggnad indelas i sin tur i inte mindre än elva undergrupper.

5.3 Skatteplikten

5.3.1 Inledning

Vid fastighetstaxering skall beslut fattas om fastigheternas skattepliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Huvudregeln är enligt 1 kap. 1 § FTL att taxeringsvärde skall åsättas varje taxeringsenhet. Av 5 kap. 1 § FTL framgår dock att icke skattepliktig egendom inte skall åsättas något taxeringsvärde.

Fastighet är skattepliktig utom vad gäller särskilt angivna undantag (3 kap. 1-4 §§ FTL). Den egendom, för vilken skattefrihet gäller, utgörs enligt nämnda lagrum i första hand av:

- specialbyggnad,
- egendom som ingår i nationalpark,
- lantbruk för vård- eller skoländamål,
- byggnad som ägs av vissa institutioner.

5.3.2 Skattepliktsreglernas bakgrund

Beslut i skattepliktsfrågan skall fattas för alla fastigheter och är av väsentlig betydelse. Den principiella grunden för att vissa fastigheter undantagits helt eller delvis från skatteplikt enligt FTL torde ha sin grund i någon form av allmännyttotänkande i förening med att det allmänna, i vart fall tidigare, i realiteten varit ägare till ett betydande antal angivna fastighetstyper. Rena värderingssynpunkter, försvarssekretess och liknande kan också ha spelat in. Även mer speciella lämplighetsavvägningar har

gjorts. Någon gemensam nämnare för vad som grundar skattefrihet torde numera vara svår att finna. Vad gäller den fastighetsskatt som utgått vid olika perioder har den principiella grunden likaså varit den nytta som ansetts komma samhället till godo genom fastigheterna i fråga. Andra undantaganden har haft sin grund i skattepolitiska lämplighetsöverväganden. För närvarande medför undantaget från skatteplikt enligt 3 kap. FTL befrielse från bl.a. den statliga fastighetsskatten (prop. 1984/85:18 om statlig fastighetskatt). Även i andra sammanhang är undantagen från skatteplikt för fastighet av betydelse, såsom t.ex. vid förmögenhetstaxeringen och i vissa inkomsttaxeringsfrågor.

De ursprungliga reglerna i 1928 års kommunalskattelag, KL, om fastigheters skatteplikt innebar i huvudrag att försvars- och kommunikationsfastigheter i sin helhet var undantagna från skatteplikt. Övriga fastigheter var skattefria till den del de användes för sådant ändamål som kvalificerade till skattefrihet. Reglerna i KL kunde således få till effekt att olika delar av en byggnad, som användes eller var inrättade för sinsemellan olika ändamål, behandlades olika. Enligt 5 § KL skulle taxeringsvärde åsättas separat för såväl skattepliktig som icke skattepliktig del av en byggnad. Detta gällde för samtliga fastigheter utom – i stort sett – nationalparker, allmänna platser och kommunikationsfastigheter.

Efter hand gjordes vissa mindre ändringar i skattepliktsreglerna med innebörd att skattefriheten utvidgades. Bl.a. undantogs vissa institutioners byggnader, vilka användes i deras verksamhet, från skatteplikt.

1966 års fastighetstaxeringskommittéer pekade på att uppdelningen av en fastighet på en skattepliktig och en skattefri del medförde en hel del problem. Man diskuterade även om dessa eventuellt skulle kunna lösas genom införandet av en huvudsaklighetsprincip men valde att inte lägga fram något förslag i frågan (SOU 1968:32 s. 45 f.).

Efter förslag av 1971 års fastighetstaxeringsutredning genomfördes fr.o.m. 1975 års allmänna fastighetstaxering att fastigheter som i sin helhet var fria från skatteplikt inte skulle åsättas taxeringsvärde (SOU 1973:4 s. 281 f.).

I direktiven till FTK framhölls önskvärdheten av att skattepliktsreglerna förenklades eftersom de upplevdes som otidsenliga och svåra att tillämpa. Mot bakgrund härav föreslog FTK omfattande ändringar i regleringen av undantagen från skatteplikt för fastigheter (SOU 1979:32 s. 244-316). Bl.a. föreslogs att en övervägandeprincip, ofta felaktigt kallad huvudsaklighetsprincip, skulle införas vid indelning av en byggnad. Vidare gav förslaget uttryck för en anpassning till en delvis förändrad syn på vilken egendom som borde undantas från skatteplikt.

Förutom hänsyn till tekniska förändringar föreslog FTK följande principiella grunder för skattepliktsreglerna när inte särskilda undantag angavs:

- bostadsbyggnader och kontorsbyggnader skulle inte undantas från skatteplikt,
- ägarkravet, dvs. att endast särskilt angivna ägare kunde godtas som ägare av skattefri egendom, skulle minska i betydelse.

Departementschefen anslöt sig till FTK:s förslag (prop. 1979/80:40 s. 69) och anförde bl.a. att remissinstanserna i stort sett varit positiva och ansett att kommitténs förslag medförde den önskvärda förenklingen.

5.3.3 FTL:s skattepliktsregler

Någon uppdelning i skattepliktig och icke skattepliktig del av en taxeringsenhet skall inte göras enligt FTL. En byggnad är således i sin helhet skattefri, om den till övervägande del, dvs. mer än 50 %, används för ändamål som medför att den skall klassificeras som byggnadstypen specialbyggnad. Taxeringsvärde skall då inte åsättas någon del av byggnaden (2 kap. 3 § och 3 kap. FTL). Den nya övervägandeprincipen är konsekvent genomförd beträffande samtliga byggnader.

Den egendom som enligt 5 § KL var skattefri var i stort sett, men inte helt, identisk med den motsvarande egendom som reglerats i 3 kap. FTL. Till specialbyggnad enligt 2 kap. 2 § FTL har dock viss egendom hänförts som nu är skattefri men som var skattepliktig enligt KL, t.ex. jordbruk och byggnader på annan fastighet som används inom vårdområdet. En anpassning till de nya samhällsförhållandena eftersträvades också, t.ex. genom förslaget att byggnader som användes för bl.a. busstrafik skulle undantas från skatteplikt. Förslaget att ägarkravet i en del fall skulle slopas innebar också en viss utvidgning av skattefriheten. För bostadsbyggnader innebar förslaget däremot en inskränkning i den tidigare gällande skattefriheten. En inskränkning föreslogs också beträffande hotell-, restaurang- och administrationsbyggnader, som hör till kommunikationsanläggning. En annan nyhet som infördes genom FTL var att viss egendom, som tidigare varit undantagen från skatteplikt och därför inte åsatts något taxeringsvärde, blev skattepliktig och reglerades genom 7 kap. 16 §. Egendom som hänförs till denna paragraf skall anges som taxeringsenhet med taxeringsvärde 0 (jfr. prop 1979/80:40 s. 120 f.). Detta gäller t.ex. byggnader på en tomt som tillsammans är värda under 50 000 kr, liksom för övrig mark, vattentäckt mark, vissa markanläggningar och industritillbehör. Genom att behålla skatteplikten för egendomen och låta den utgöra en värderingsenhet med värde 0 inom taxeringsenhet undgår man i de flesta fall att göra en särskild taxeringsenhet av egendomen i fråga. Byggnad på annans mark skall dock alltid utgöra en särskild taxeringsenhet (jfr 4 kap. 2 § FTL).

Det skall särskilt framhållas att bostadsbyggnader i princip inte skall vara undantagna från skatteplikt. De skall därför inte klassificeras som specialbyggnad (jfr. SOU 1979:32 s. 285, 308-310 samt prop. 1979/80:40 s. 78). Även vad gäller förvaltnings- och administrationsbyggnader – kontor – gäller att dessa inte skall skattebefrias genom att klassificeras som specialbyggnader om inte detta särskilt angivits i lagtexten. De enda fall som undantagits är administrations- och förvaltningsbyggnader som skall klassificeras som allmän byggnad (SOU 1979:32 s. 257, 288 samt prop. 1979/80:40 s. 77).

5.4 Övervägandeprincipen

5.4.1 Inledning

Bedömningen av vilken byggnadstyp en byggnad kan hänföras till sker enligt 2 kap. 3 § FTL med hänsyn till det ändamål som byggnaden till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnaden till övervägande del används på, den s.k. övervägandeprincipen. Varje byggnad skall med andra ord indelas för sig i en byggnadstyp och får inte delas upp i delar på grund av användningen. Denna övervägandeprincip innebär att det normalt är avgörande vad mer än halva byggnaden är inrättad för eller används till. Ofta kan ytornas fördelning ge tillräcklig ledning, men ibland får man även se till volym eller vilken del som kan vara värdefullast alternativt ge högst avkastning. För skattepliktiga byggnader sker avgränsningen efter hur byggnaden är inrättad medan för skattefria sådana (specialbyggnader) användningssättet är avgörande (2 kap. 3 § FTL). Lagrummet är inte helt entydigt eftersom fall kan tänkas där en byggnad är inrättad så att den lämpligen kan användas för flera skattepliktiga ändamål. I praxis (RÅ 1993 ref 62) har man godtagit att användningssätt får inverka även vid indelningen av skattepliktiga byggnader.

Marken följer regelmässigt byggnaden. För byggnad, som kan indelas både som småhus, hyreshus, industribyggnad eller övrig byggnad och som specialbyggnad, gäller att den skall indelas som specialbyggnad. Byggnad, som kan indelas både som specialbyggnad och ekonomibyggnad, skall indelas som ekonomibyggnad.

5.4.2 Övervägandeprincipens bakgrund

Före 1975 års allmänna fastighetstaxering tillämpades något som kunde sägas påminna om en övervägandeprincip endast vid fastställande av skattepliktsförhållandena enligt 5 § KL.

Inför 1975 års AFT gavs i RSV:s handledning ganska omfattande anvisningar för en värdering likartad med den nu gällande metoden med värdering efter riktvärden. Klassificeringen i byggnadstyper utvecklades också i viss utsträckning. Enligt dessa anvisningar skulle indelningen av mark göras främst utifrån egendomens faktiska användning och beträffande byggnader den faktiska användningen och beskaffenheten. Som tidigare nämnts saknades vid denna tidpunkt regler i författningsform om hur byggnader skulle klassificeras. Först genom FTL reglerades i sådan form frågan om hur byggnader och mark skulle klassificeras vid fastighetstaxeringen.

FTK ansåg att – i enlighet med reglerna i 1975 års klassificeringssystem – en övervägandeprincip var mest ändamålsenlig för att avgöra till vilken byggnadstyp en fastighet skall hänföras, dvs. det ändamål för vilket en byggnad huvudsakligen – till mer än hälften – används eller är inrättad skulle avgöra indelningen. Genom denna konstruktion med klassificering av byggnader efter beskaffenhet och användningssätt ansåg man sig få en väl avgränsad grupp för skattefria byggnader.

Kommittén anförde bl.a. (SOU 1979:32 s. 193 -198):

> I de fall en byggnad är inrättad för endast ett ändamål eller har endast en specialanvändning ger det sig självt vilken användning eller beskaffenhet som är den huvudsakliga. Så förhåller det sig då en byggnad i sin helhet är inrättad med affärslokaler och används för affärsrörelse. Den skall då klassificeras som hyreshus. Att avgöra för vilket ändamål en byggnad huvudsakligen används eller är inrättad kan vid fall av blandad användning eller beskaffenhet medföra svårigheter.
>
> En metod är att se till vilken användning eller beskaffenhet som upptar den största golvarean. Ett missvisande resultat kan dock åstadkommas om man genomgående använder denna metod. För ett användningsområde kanske det krävs endast en mindre del av byggnaden. I gengäld kan det för denna användning vara nödvändigt med särskilt påkostade lokaler. Det kan därför vara motiverat att beakta även anläggningskostnaden för de olika delarna av huset. Hyresvärdet kan också vara en faktor att ta med vid bedömningen. Det är således befogat att använda sig av mer än en bedömningsgrund. I mer komplicerade fall bör således en helhetsbedömning ske för att få så rättvisande bild som möjligt vid huvudsaklighetsbedömningen.
>
> På jordbruksfastighet kan undantagsvis tvekan uppkomma om byggnad är småhus eller ekonomibyggnad. Ofta är det då möjligt att betrakta byggnaden som två sammanbyggda hus, ett småhus och en ekonomibyggnad. Liksom hittills bör sammanbyggda tvåfamiljshus hänföras till småhus, oavsett upplåtelseform. Då fråga är om vilken byggnadstyp en byggnad skall anses tillhöra med hänsyn till huvudsaklighetsprincipen, står valet vanligen mellan hyreshus, specialbyggnad och industribyggnad.
>
> En byggnad har t.ex. ett relativt homogent utförande. Vissa lokaler i byggnaden används för ändamål som medför att byggnad klassifice-

ras som specialbyggnad, medan andra lokaler används och är inrättade på sådant sätt att byggnad klassificeras som hyreshus. I detta fall bör klassificeringen kunna avgöras med ledning av arean av de olika lokalerna. I ett annat fall kan utrymmena i en byggnad vara helt olikformade, som t.ex. då teater, biograf eller kyrka är inrymd i byggnad som i övrigt innehåller bostäder, kontor och butiker. Om kostnaderna per volymenhet i ett sådant fall inte är uppenbart olika bör klassificeringen kunna grundas på hur stor volymdel av byggnaden som de olika delarna upptar.

I de fall en byggnad används för både kontors- och industriändamål och kostnaden för industridelen är av en helt annan storleksordning än den som hänför sig till kontorsdelen, bör klassificeringen grundas på en bedömning av relationerna mellan delarnas värden. Ofta kan en sådan bedömning grundas på en hyresuppskattning och i andra fall på nedlagda byggkostnader.

Sammanfattningsvis bör således huvudsakligheten bedömas utifrån enkla storleksmått som m^2 golvyta eller m^3 bruttovolym, om de olika byggnadsdelarna är någorlunda jämförbara. Har delarna däremot en helt olikartad utformning och beskaffenhet bör huvudsakligheten avgöras med ledning av delarnas värde.

I prop. 1979/80:40 godtogs FTK:s förslag att byggnaderna skulle indelas i byggnadstyper i allt väsentligt på grund av det ändamål de faktiskt var inrättade för eller det ändamål som avsågs med den pågående användningen. Departementschefen anförde i fråga om förslaget till övervägandeprincip följande (s. 70-71):

De nuvarande reglerna om uppdelning tillkom redan i början av 1920-talet. Under årens lopp har det visat sig att systemet med en uppdelning i en skattefri och en skattepliktig del gett upphov till åtskilliga praktiska tillämpningssvårigheter. Problem uppkommer inte bara vid fastighetstaxeringen, där enligt nuvarande regler en särskild taxeringsenhet kan få bildas i fråga om ett mindre skattepliktigt utrymme i en eljest skattefri byggnad. Även vid den löpande inkomsttaxeringen dyker svårigheter upp, t.ex. när det gäller att avgöra hur kostnader av olika slag skall fördelas mellan de skilda delarna. I tidigare utredningssammanhang har man också ställt sig positiv till att övergå till en huvudsaklighetsprincip. Som jag nyss nämnde har kommitténs förslag mottagits välvilligt. Den kritik som framförts har främst tagit sikte på gränsdragningsproblem. Enligt min mening bör en huvudsaklighetsprincip leda till färre tvister mellan de skattskyldiga och myndigheterna än nuvarande regler om uppdelning. Å andra sidan medför principen att övergången från skatteplikt till skattefrihet och vice versa i en del fall kan tänkas bli beroende av en ändrad användning i endast en mindre del av en byggnad. Det finns emellertid anledning att förmoda att den föreslagna principen i åtskilliga fall kan vara till fördel för de skattskyldiga. De byggnader som kan komma i fråga för skattefrihet torde nämligen regelmässigt vara sådana att de användningssätt som kan motivera skattefrihet dominerar. De alternativa lösningar som

presenterats av några remissinstanser medför enligt min mening inte sådana påtagliga fördelar i förhållande till kommittéförslaget att de bör väljas. Oavsett hur en gränsdragning görs kan man inte helt undvika svårigheter. Jag anser i likhet med flertalet remissinstanser att kommitténs förslag är en lämplig lösning på ett hittills ganska ohanterligt problem. Förslaget bör därför genomföras. I tydlighetens intresse vill jag nämna att huvudsaklighetsprincipen innebär att byggnaden till övervägande del, dvs. till mer än hälften skall användas för det ändamål som motiverar skattefrihet. I enstaka fall kan det förekomma att en byggnad används för mer än två ändamål och då får det ändamål av dessa som dominerar vara avgörande.

För bedömningen av förhållandet mellan olika delar i en byggnad har RSV meddelat följande anvisning:

I princip bör en byggnad indelas efter byggnadstypen på den del vars värde är övervägande. I praktiken kan dock indelningen i flertalet fall avgöras med ledning av enklare jämförelser. I mindre komplicerade fall kan avgörandet av vilken byggnadstyp som överväger t.ex. grundas på en jämförelse av storleken av de olika delarnas golvytor. Men även andra grunder kan tillämpas vid bedömningen, om de framstår som lämpligare. Om olika delar av byggnaden har väsentligt olika rumshöjd, bör t.ex. de olika delarnas volym läggas till grund för klassificeringen. Om hyresavkastningen från byggnadsdelarna är påtagligt olika, bör avgörandet grundas på den totala hyresavkastningen. Har byggnadsdelarna väsentligen olika användning och utformning och är en hyressättning inte möjlig, som t.ex. för kyrkor och kommunikationsanläggningar, bör byggnadskostnaderna och markvärdena för de olika delarna kunna tjäna till ledning.

I en ytterligare anvisning har RSV uttalat följande:

Om tre eller flera byggnadsdelar, hänförliga till olika byggnadstyper, förekommer i en och samma byggnad, bör byggnaden i sin helhet klassificeras som tillhörande byggnadstypen för den byggnadsdel, som i förhållande till var och en av de övriga delarna är övervägande.

Då den övervägande delen av en byggnad är att hänföra till specialbyggnad, bör – om olika slag av specialbyggnader ingår i specialbyggnadsdelen – byggnaden i sin helhet klassificeras som tillhörande det slag av specialbyggnad som överväger.

5.5 Indelningen i specialbyggnad

5.5.1 Inledning

Till byggnadstypen specialbyggnad skall enligt 2 kap. 2 § FTL föras egendom som skall undantas från skatteplikt enligt huvudregeln i 3 kap. 2 § FTL.

Byggnader som skall indelas som specialbyggnader utgörs av elva grupper av egendom:

- försvarsbyggnad,
- kommunikationsbyggnad,
- distributionsbyggnad,
- värmecentral,
- reningsanläggning,
- vårdbyggnad,
- bad-, sport- och idrottsanläggning,
- skolbyggnad,
- kulturbyggnad,
- ecklesiastikbyggnad,
- allmän byggnad.

För att en byggnad skall indelas i gruppen allmän byggnad krävs dessutom att byggnaderna ägs av staten, kommun eller annan menighet. Detta är det enda fall där ägandet har avgörande betydelse i fråga om specialbyggnader.

Grunden för indelningen som specialbyggnad är det sätt på vilket byggnaderna används. Egendom hänförlig till de elva grupperna av specialbyggnad har ansetts ha ett sådant samhällsnyttigt ändamål att det bör medföra undantag från skatteplikt enligt 3 kap. 1 § FTL. Därmed följer också bl.a. frihet från fastighetsskatt enligt 1 § lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt och tidigare även från förmögenhetsskatt. För indelning som specialbyggnad enligt FTL krävs inte att fastighetsägaren – utom i fråga om allmän byggnad – tillhör viss ägarkategori. I stället är det byggnadernas karaktär av icke skattepliktig egendom som är motivet till den gjorda klassificeringen av specialbyggnader.

Som framgått ovan (5.3.3) var FTK:s grundinställning att bostadsbyggnader inte skulle vara undantagna från skatteplikt och att alla bostadsbyggnader skulle behandlas lika i skattepliktshänseende. Undantag gjordes endast för prästgårdar samt elevhem och skolhem, vilka klassificerades som specialbyggnad. Detsamma gäller bostadsdelar av byggnader som med hänsyn till övervägandeprincipen klassificeras som specialbyggnad (SOU 1979:32 s. 285 och 308-310 samt prop. 1979/80:40 s. 78). En

liknande generell regel uppställdes för förvaltnings- och administrationsbyggnad – kontor. Kontorsbyggnader skall inte vara skattefria och inte klassificeras som specialbyggnad, om detta inte särskilt angivits i lagen. Undantag gäller dock för nämnda slags byggnader som ägs av staten, kommun eller annan menighet, som alltså skall klassificeras som allmän byggnad (SOU 1979:32 s. 257 och 288; prop. 1979/80:40 s. 77).

5.5.2 Särskilt om vissa specialbyggnader

I det följande redogörs kortfattat för bakgrunden till reglerna om några av specialbyggnaderna.

Kommunikationsbyggnad

Enligt 2 kap. 2 § FTL skall garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande indelas som kommunikationsbyggnad, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål. Frihet från skatteplikt skall även gälla för byggnad som används i Statens järnvägars, Luftfartsverkets, Banverkets, Svensk Rundradio Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet.

Bestämmelsen innehåller inte någon allmän definition av vad som avses med kommunikationsbyggnad. Däremot anges som förutsättning att byggnaden måste användas för allmänna kommunikationsändamål. Exempel lämnas på vilka slags byggnader som kan bli aktuella, förutsatt att de används för sådant ändamål. Dessutom anges byggnader som används i viss specificerad verksamhet.

Bakgrund

Den bakomliggande tanken i prop. 1920:191 var att kommunikationsleder beredde de kommuner genom vilka de gick fram så påtagliga förmåner att kommunernas intresse av dem måste mer än uppväga kommunikationsledernas intresse av kommunernas verksamhet. Skattefrihet borde därför gälla såväl för statens som enskildas kommunikationsanstalter. Den skulle dock endast gälla sådan fast egendom som behövdes för driftens omedelbara behov. Anläggningar som större verkstäder o.d., som lika väl kunde vara förlagda på annat håll utan olägenhet för själva driften, borde inte

beredas någon särställning. I samma riktning uttalade sig departementschefen (prop. 1927:102 s. 312).

FTK ansåg att skattefrihet endast borde avse byggnader med en mera direkt anknytning till själva trafiken. Enligt förslaget skulle därför kontorsbyggnader som hör till kommunikationsanläggning inte längre vara skattefria. Man framhöll att den begränsningen borde gälla i fråga om undantagen från skatteplikt att skattefrihet endast borde gälla för byggnader som används för allmänna kommunikationsändamål (SOU 1979:32 s. 250-255). Skattefriheten borde omfatta byggnader – utom kontorshus – som används för alla typer av allmänna kommunikationer (SOU 1979:32 s. 257-258).

Förslaget godtogs (prop. 1979/80:40 s. 71-72). I prop. (s. 72) sammanfattade departementschefen kommitténs uppfattning om vad som menades med allmänna kommunikationsändamål. Dessa skulle avse person- och godsbefordran, som är öppen för allmänheten. Vidare skulle det vara fråga om linjetrafik med viss regelbundenhet i turerna.

Byggnader i postverkets m.fl. verksamhet

Samma skäl som föranledde skattefrihet för järnvägar föranledde skattefrihet även för post- och telegrafverkens för driftens omedelbara behov avsedda byggnader (prop. 1920:191 s. 356, 5 § 1 mom. första stycket i) KL). Även FTK ansåg att dessa byggnader skulle undantas från skatteplikt. Kommittén anförde vidare att radio och TV är de dominerande allmänna kommunikationsmedierna som når en mycket stor del av befolkningen. Byggnader som används i Sveriges Radio AB och dess dotterbolags verksamhet borde därför utgöra kommunikationsbyggnad och undantas från skatteplikt.

I prop 1979/80:40 (s. 72) anslöt sig departementschefen till FTK:s förslag samt förklarade att samma regel borde gälla SJ:s och Luftfartsverkets verksamhet.

Efter det att ett nytt bolag för rundradiosändningar bildats (Svensk Rundradio Aktiebolag) och en omorganisation av public service-företagen skett, innebärande att de tre självständiga programföretagen Sveriges Television AB, Sveriges Radio AB och Sveriges Utbildningsradio AB skapats, omfattades dessa bolags verksamhet av bestämmelsen (prop. 1991/92:140, SFS 1992:610 och 1992:828).

Sedan det tidigare Statens järnvägar delats upp i dels ett affärsverk med ansvar för tågtrafiken, dels en myndighet benämnd Banverket med ansvar för infrastrukturen, fogades även sådana byggnader som används i Banverkets verksamhet uttryckligen till den krets av kommunikationsbyggnader som utgör specialbyggnader (prop. 1992/93:122, SFS 1992:1667).

I samband med att Televerket ombildades till aktiebolag uttalades att Televerket, i likhet med andra företag som bedriver televerksamhet, inte bör vara undantaget från skatteplikt för specialbyggnader som används i verksamheten. FTL ändrades i enlighet härmed (prop. 1992/93:200, SFS 1993:606).

Också vid Postverkets bolagisering konstaterades att det nya statliga postbolaget skulle bli ett bland flera enskilda postbefordringsföretag. Eftersom olika skatteregler inte borde gälla för Posten AB och andra postbefordringsföretag ändrades FTL så att Postverket togs bort från de uppräknade verksamheterna (prop. 1993/94:38, SFS 1993:1697).

Vårdbyggnad

Med vårdbyggnad avses dels specificerade vårdbyggnader som används för ett antal uppräknade vårdformer såsom sjukvård, nykterhetsvård, narkomanvård, barnavård, kriminalvård, arbetsvård, åldringsvård eller omsorg om psykiskt utvecklingsstörda, dels annan vårdbyggnad än de nu nämnda som används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn.

Byggnader för arbetsvård m.m.

FTK:s förslag innebar bl.a. att byggnader för arbetsvård skulle vara skattefria (SOU 1979:39 s. 268). Departementschefen delade kommitténs mening (prop. 1979/80:40 s. 74).

Anläggningar för skyddat arbete fanns inom den landstingskommunala arbetsvården. Arbetsvård bedrevs av dels arbetsvårdsföretag, dels arbetsvårdsinstitut. Arbetsvårdsföretagen omfattade verkstäder för skyddat arbete, kontorsarbetscentraler, industriella beredskapsarbeten och hemarbeten. Vid arbetsvårdsinstituten bedrevs arbetsprövning och arbetsträning. Byggnader för omsorg om psykiskt utvecklingsstörda kunde enligt FTK vara dagcenter, vårdhem, inackorderingshem samt jordbruk och skogsbruk. Psykiskt utvecklingsstörda kunde också sysselsättas inom arbetsvården.

Annan vårdbyggnad för institutionell vård

Utöver de specificerade vårdbyggnaderna föreslog FTK att definitionen vårdbyggnad skulle inrymma även annan byggnad om den används som hem åt personer som behöver vård och tillsyn. I anslutning härtill uttalade

kommittén att arbete som utförs i hemmet inom arbetsvården, med beaktande av huvudsaklighetsprincipen, inte borde berättiga till skattefrihet för bostadsbyggnad. Samma synsätt anlades på bostadsbyggnader inom övriga vårdområden, som ansetts berättiga till skattefrihet för de byggnader där vården utövas. Om sådan vård utövas i liten skala, t.ex. genom att åldringar eller utvecklingsstörda vårdas av anhöriga i hemmet, borde detta enligt FTK inte vara skäl till att bostadsbyggnader skulle undantas från skatteplikt (SOU 1979:32 s. 269).

Departementschefen anslöt sig i princip till FTK:s förslag. För att vårdbyggnad skulle komma i åtnjutande av skattefrihet borde det enligt denne vara fråga om en byggnad där det drevs institutionell vård. För tydlighetens skull borde det också av lagtexten framgå att det skulle vara fråga om institutionell vård eller tillsyn.

Enligt praxis grundad på 5 § KL var ålderdomshem, pensionärshem, sjukhem, vilohem, barnhem och konvalescenthem o.d. – både sådana som ägdes av det allmänna och sådana som ägdes av vissa skattepriviligierade personer – undantagna från skatteplikt, i vart fall om avgift inte togs ut av de boende. I vissa fall ansågs en del av egendomens värde skattepliktig. Enligt FTL görs avgränsningen endast i fråga om typen av institution och några villkor i fråga om ägare eller avkastning ställs inte.

Enligt praxis har servicehus och liknande, som till övervägande del upptas av bostadslägenheter med kök, inte ansetts skola indelas som vårdbyggnad, även om byggnaden också innehåller gemensamma utrymmen och de boende kan få hjälp med sjukvård, matlagning och annan tillsyn, utan indelats som hyreshus (RÅ 85 ref 1:91 I-II, RR 19/6 -95 mål nr 5018-94 och 6868-93).

Allmän byggnad

Allmän byggnad skall enligt 2 kap. 2 § FTL indelas som specialbyggnad. Med allmän byggnad avses enligt lagrummet 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 skall inte anses byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet.

För de i lagrummet angivna byggnaderna gäller således ett ägarkrav, nämligen att endast sådan byggnad som inte har enskild ägare kan indelas som allmän byggnad. Ägarkravets betydelse framhölls särskilt i fråga om allmänna administrations- och förvaltningsbyggnader. Skäl att undanta enskilda företags administrationsbyggnader från skatteplikt kunde enligt kommittén inte föreligga. Samma ägarkrav borde ställas även i fråga om

administrations- och förvaltningsbyggnader för allmän styrelse o.d. som för övriga allmänna byggnader (SOU 1979:32 s. 288).

De byggnader som skall indelas som allmän byggnad och specialbyggnad var nästan genomgående skattefria också enligt 5§ KL. Till de skattefria byggnaderna räknades de kungliga slotten, riksdagshuset, statsdepartementens och de centrala ämbetsverkens byggnader, även om ämbetsverken hade inseende över eller ombesörjde någon statens affärsverksamhet, länsresidensen och övriga allmänna förvaltningsbyggnader.

FTK ansåg att KL:s bestämmelser skulle behållas (SOU 1979:32 s. 288-289). Skattefriheten borde dock uttryckligen utvidgas till att avse även fritidsgårdar och liknande byggnader. Alltjämt skulle det uppställas som krav att staten, kommun eller annan menighet skulle äga byggnaden.

Departementschefen anslöt sig till FTK:s förslag (prop. 1979/80:32 s. 77).

Byggnadens användningssätt

Förutom ägarkravet måste byggnadens användningssätt stämma överens med vad som enligt bestämmelsen är en förutsättning för indelning som allmän byggnad. Ledning vid precisering av vad som skall avses med de olika slagen av byggnader kan hämtas från praxis som avser tiden även före FTL:s ikraftträdande. Beträffande fritidsgård och byggnad med likartad användning saknades dock en motsvarande bestämmelse om skattefrihet i KL. De grupper av byggnader som skall indelas som allmän byggnad är:

- byggnad för allmän styrelse,
- förvaltningsbyggnad,
- rättsvårdsbyggnad,
- byggnad för ordning och säkerhet,
- fritidsgård och byggnad med likartad användning.

Byggnader för barnavård, som tillhörde staten, kommun eller annan menighet var undantagna från skatteplikt enligt 5 § 1 mom. KL. Detsamma gällde byggnad som hörde till sammanslutning som syftade till att främja vård och uppfostran av barn. S.k. ungdomsgårdar var också skattefria enligt 5 § KL. Någon direkt motsvarighet till fritidsgårdarna fanns inte vid KL:s tillkomst och någon anledning att senare införa ett särskilt undantag från skatteplikt i KL då det gällde fritidsgårdar ansågs inte föreligga.

FTK föreslog att fritidsgårdar och byggnader med likartad användning skulle klassificeras som allmän byggnad och specialbyggnad och där-

igenom också bli skattefria. Enligt kommittén fyller sådana gårdar och liknande byggnader viktiga samhällsfunktioner och borde därför vara undantagna från skatteplikt. Även här borde dock ett ägarkrav uppställas. I huvudsak torde enligt kommittén endast av kommunerna ägda byggnader beröras (SOU 1979:32 s. 289).

Departementschefen biträdde förslaget (prop. 1979/80:40 s. 77).

Till byggnader med användning som är likartad med en fritidsgårds torde kunna hänföras t.ex. ungdomsgårdar och kvartersgårdar. I huvudsak torde endast av kommunen ägda byggnader beröras.

Statens affärsdrivande verksamhet

Dessa byggnader var enligt anvisningarna till 5 § KL skattepliktiga. FTK föreslog utan särskild motivering att så skulle gälla även enligt FTL (SOU 1979:32 s. 288-289). Departementschefen biträdde förslaget (prop. 1979/80:40 s. 77).

5.6 Överväganden och förslag

5.6.1 Inledning

Reglerna om indelning i specialbyggnader med därtill hörande skattepliktsfrågor är förhållandevis nya och stundom inte helt lättillämpade. Genom praxis har emellertid numera getts svar på åtskilliga frågor. Våra direktiv ger – såsom inledningsvis nämnts – inte utrymme för någon mer omfattande översyn av indelningen i skattepliktig/skattefri byggnad. Under utredningsarbetet har dock vissa frågeställningar uppkommit som berör indelningsregler och tillämpningen av dessa, bl.a. vad gäller övervägandeprincipen och allmän byggnad (2 kap. 2 och 3 §§ FTL).

Sedan de nuvarande reglernas tillkomst synes främst två slag av förändringar ha skett. Dels har utvecklingen på vissa områden blivit en annan än man förutsett, dels har bl.a. formerna för bedrivandet av statlig verksamhet ändrats.

I det förstnämnda hänseendet kan noteras att den av främst förenklingsskäl motiverade övervägandeprincipen med tiden fått effekter man måhända inte förutsett. En sådan effekt är det förhållandet att övervägandebedömningen i sig innebär, att den del av taxeringsenheten som inte överväger beskattas på samma sätt som den övervägande delen. När den skattepliktiga delen av en byggnad är mindre än hälften, t.ex. en byggnad för kommunikationsändamål som även innehåller kontorsutrymmen, slipper man å andra sidan i dag skatt på allt. Vidare kan övergången från

skatteplikt till skattefrihet och vice versa i en del fall bli beroende av en ändrad användning i endast en mindre del av en byggnad. Effekterna i fastighetsskattehänseende härav har vad avser hyreshusen undanröjts genom att bostadsdelen och lokaldelen i ett hyreshus, som är inrättat för både bostäder och lokaler, skall utgöra skilda värderingsenheter (prop. 1992/93:122, 6 kap. 3 § FTL). Detta får till följd att fastighetsskatten skall beräknas separat direkt på bostadsvärdet respektive lokalvärdet inom en taxeringsenhet, oberoende av hur byggnaden eller taxeringsenheten är sammansatt, dvs. övervägandekriteriet har här tagits bort. Även för industribyggnad, småhus eller ekonomibyggnad gäller att de får indelas i två eller flera värderingsenheter (6 kap. 3 och 5 §§ FTL). Specialbyggnaderna kan däremot inte på motsvarande sätt indelas i värderingsenheter, på grund av bestämmelsen i 4 kap. 4 § FTL att taxeringsenhet skall omfatta antingen skattepliktig eller skattefri egendom. Om t.ex. ett hyreshus till övervägande del, dvs. något mer än hälften, används för undervisningsändamål, får detta till följd att fastighetens ägare som bebor återstående delar får sitt boende förbilligat genom att byggnaden inte åsätts något taxeringsvärde. Någon fastighetsskatt utgår då inte.

De nu nämnda effekterna av den olika behandlingen i fastighetsskattehänseende vad gäller bostäder i skattepliktiga respektive skattefria byggnader är en sak. Ett annat förhållande som bör beaktas är den totaleffekt som kan uppkomma i vissa fall. Till grund för övervägandeprincipen låg en strävan att slippa bestämma värden för mer obetydliga utrymmen. Så länge det rör sig om mer måttliga värden är tveklöst av förenklingsskäl eftergifter i skattepliktshänseende försvarliga. Mer svårbedömbara är de effekter som uppstår beträffande omfattande byggnadsanläggningar. Som ett exempel kan här nämnas Vasaterminalen i Stockholm. I detta ännu ej slutligt avgjorda mål är frågan om en byggnad skall indelas som skattefri kommunikationsbyggnad eller som skattepliktig hyreshusenhet. Beroende på utfallet blir taxeringsvärdet antingen 0 kr eller ca 500 mkr. I sammanhanget kan nämnas att ett särskilt utredningsuppdrag (dir. 1994:136) har lämnats där uppgiften bl.a. är att undersöka hur man fastighetsbildningsvägen kan lösa problem med byggnadsanläggningar av liknande slag. De förslag som är att vänta från den utredningen löser dock endast en del av hithörande problem varför vi måste ta upp frågan till behandling från våra utgångspunkter.

I ett annat hänseende märks att skattefriheten för bl.a. post- och telebyggnader nyligen slopades till följd av bolagiseringen av de aktuella verksamheterna. Här har man anlagt samma betraktelsesätt som FTK en gång gjorde i fråga om fristående industrianläggningar, nämligen att man ur konkurrenssynpunkt inte bör göra skillnad mellan statliga och privata industriföretag. För vissa typer av byggnader, t.ex. postens byggnader, Telias speciella byggnader m.fl. gäller att de tidigare, dvs. före bolagise-

ringarna, varit undantagna från skatteplikt just till följd av vem som varit ägare. Ytterligare justeringar av begreppet kommunikationsbyggnad kan mot denna bakgrund behöva övervägas.

Vad beträffar ägarkravet fick detta redan genom FTL:s tillkomst en betydligt mindre framskjuten ställning än tidigare. Såvitt gäller specialbyggnad uppställs idag ett ägarkrav enbart för s.k. allmänna byggnader. Bolagiseringen av Byggnadsstyrelsen m.fl. har här fått vissa konsekvenser. Beträffande t.ex. domstolsbyggnader inträder den situationen att de som förvaltas av Vasakronan blir skattepliktiga medan sådana som förvaltas av Statens Fastighetsverk alltjämt utgör skattefria allmänna byggnader. Såsom de nya reglerna utformats kan således ett resultat bli växlingar i skatteplikten allt eftersom överföringar sker mellan olika ägare. En översyn av begreppet allmän byggnad är därför påkallad.

En annan fråga är huruvida regeln om undantag från skatteplikt i 3 kap. 4 § FTL behöver ses över. I våra direktiv nämns inget om detta. Stiftelse- och föreningsskattekommittén har i sitt slutbetänkande (SOU 1995:63) här lagt fram förslag vilka vi i vårt remissyttrande kraftigt avstyrkt såvitt gäller indelningsfrågorna. Apotekarsocietetens stiftelse för främjande av farmacins utveckling har dock numera upplösts och någon särskild regel behövs inte för detta fall.

Vissa speciella frågor rörande indelningen i byggnadstyper behandlas i ett särskilt avsnitt.

5.6.2 Övervägandeprincipen

Inledningsvis skall konstateras att övervägandeprincipen i stort sett fungerat väl och inte föranlett några mer betydande tillämpningsproblem. Under utredningsarbetet har emellertid rått enighet om att det finns en del oklarheter och praktiska svårigheter vid tillämpningen av den nuvarande övervägandeprincipen vid indelningen i byggnadstyper i allmänhet och i specialbyggnad i synnerhet, främst vad gäller gränsdragningen mellan hyreshus och specialbyggnad. Det kan nämnas att indelningsfrågor under senare år prövats av Regeringsrätten i ett flertal fall. En för vårt vidkommande aktuell fråga är i vad mån övervägandeprincipen bör ges en annan form än den nuvarande.

Övervägandeprincipen har stor räckvidd. Den måste ses i samband med indelningsreglerna, där ställning skall tas i fråga om skatteplikt eller skattefrihet, kategoribestämning m.m. Som ovan nämnts uppfattades övervägandeprincipen vid sin tillkomst som en klar förbättring i förhållande till tidigare förfaringssätt, vilket byggde på att man åsatte taxeringsvärden på de delar av en byggnad som inte användes för något särskilt, såsom privilegierat ansett ändamål. Reglerna om indelning och skatteplikt är

dock inte helt lättillgängliga. I likhet med vad man konstaterade i förslaget till FTL (prop. 1979/80:40 s. 70 - 71) är det väl i och för sig så att gränsdragningsproblem uppstår oavsett vilken princip man väljer för att avgöra till vilken byggnadstyp en fastighet skall hänföras. För specialbyggnaderna är, med ett undantag, deras användningssätt avgörande. Enbart för s.k. allmänna byggnader uppställs ett ägarkrav. Vidare måste reglerna om indelning i 2 kap. FTL även ses mot bestämmelserna om skatteplikt i 3 kap. FTL. Här undantas vissa byggnader till följd av sin användning (3 §) eller i viss utsträckning på grund av ägarförhållandena (4 §).

Vi har under utredningsarbetets gång övervägt huruvida man nu skulle överge övervägandeprincipen och i stället övergå till t.ex. en renodlad huvudsaklighetsprincip. Avsikten härmed skulle i så fall inte vara att återvända till den gamla ordningen med en uppdelning i en skattefri och en skattepliktig del av fastigheten i särskilda taxeringsenheter. I stället har vi diskuterat en lösning där indelningsprincipen skulle ändras på det sättet att det privilegierade ändamålet bör uppgå till exempelvis minst 75 % för att skattefrihet skall kunna åtnjutas. I lagtexten skulle anges att detta villkor klart skall vara uppfyllt, vilket innebär att det åligger fastighetsägaren att visa att förutsättningarna för skattefrihet är uppfyllda. Med den angivna modellen skulle således i normalfallet något taxeringsvärde inte fastställas för byggnader för specialändamål, dvs. man skulle bortse från återstående skattepliktig användning. I dag föreligger det vissa svårigheter att värdera skattefria delar. I de fall där det kommersiella ändamålet överstiger 75 %, t.ex. en kontorsbyggnad, skulle med en sådan modell den del som är skattefri inte behöva värderas. Ett sådant tillvägagångssätt skulle således inte medföra några ändringar i den grundläggande systematiken i FTL. Man kan naturligtvis diskutera huruvida en lösning där man sålunda befriar övriga annars skattepliktiga användningsområden ibland skulle kunna anses för generös. I vissa fall skulle man därför kunna skapa en värderingsenhet för den återstående skattepliktiga delen, om denna är så värdefull att man inte bör bortse från den. På motsvarande sätt kan det i de fall där det kommersiella ändamålet överstiger 75 % förefalla märkligt att inte värdera t.ex. en läkarmottagning i samma byggnad. Uppgår specialanvändningen till mindre än 25 % kan man kanske därför tycka att den borde värderas enligt gängse regler. Dock skulle det måhända vara enklare att, om den skattefria delen uppgår till mindre än 25 %, inte heller i dessa fall åsätta värde på denna del. En följd av det anförda är att för byggnader som inte uppnår den föreskrivna nivån på specialanvändning, dvs. där mindre än 75 % utgör specialändamål, en uppdelning i två eller flera värderingsenheter skulle krävas.

Övervägandeprincipen tar inte enbart sikte på indelningen i skattefri/-skattepliktig egendom utan berör också gränsdragningen mellan byggnads-

typerna småhus, hyreshus, industribyggnad och specialbyggnad. Även här skulle således den beskrivna modellen med 75 % bli tillämplig.

Effekterna av en ändrad indelningsprincip

Frågan är vilka effekter en ändrad procentsats skulle få vid gränsdragningen mellan nämnda byggnadstyper. Med en högre procentsats skulle antalet skattebefriade byggnader minska. I övrigt är effekterna svåra att bedöma. Samtidigt bör uppmärksammas att fastighetsskatt inte tas ut på samtliga typer av taxeringsenheter. Enligt vår mening saknas anledning att tro att förekommande gränsdragningsproblem skulle minska i någon större omfattning genom att man ändrar procentsatsen. Däremot skulle en ändring medföra en ökad arbetsbelastning på skatteförvaltningen vid såväl AFT som SFT.

Frågan om vilket användningssätt som överväger uppkommer vanligtvis genom att en byggnad ytmässigt delats upp i olika användningsområden. I praktiken kan då indelningen i allmänhet göras med ledning av tämligen enkla jämförelser. Det förekommer dock att en byggnads ytor används på olika sätt vid olika tillfällen. Vissa byggnader har t.ex. lokaler som är avsedda för tillfällig uthyrning såsom mässhallar, hörsalar och konferenslokaler. I en del fall kan dessa vara avsedda för att till övervägande del hyras ut för skattefria ändamål. I sådana fall blir det nödvändigt med en procentuell uppdelning för att avgöra indelningsfrågan. Så länge det är fråga om samma typ av lokaler föreligger vanligen inga svårigheter att avgöra indelningen i byggnadstyper. Gränsdragningen kompliceras däremot när de delar av en byggnad som skall jämföras har olika utformning. Som exempel kan nämnas bensinstationer (butik eller övrig byggnad), Vasaterminalen (kontor eller kommunikationsbyggnad), Folkets hus (kontor och restaurang eller kulturbyggnad), och färjeterminal (kontor eller kommunikationsbyggnad). I normalfallet kan det övervägande användningssättet även här avgöras genom enkla jämförelser på grund av att något användningssätt dominerar.

En förändring av det ovan skisserade slaget är av ganska långtgående natur. Vid en samlad bedömning av för- och nackdelar med den nuvarande modellen har vi allt mer övertygats om att övervägandeprincipen, trots dess brister, alltjämt är bäst ägnad att tjäna syftet att ge en rättvis indelning i byggnadstyper. Principen är också förhållandevis ny och ytterligare erfarenheter bör avvaktas. Vi har därför stannat för att behålla den nuvarande övervägandeprincipen. Även med denna lösning har vi emellertid diskuterat möjligheten att, för att undvika den nuvarande effekten att i och för sig skattepliktig användning undgår beskattning, göra den ändringen i den nuvarande modellen att för det fall den skattepliktiga delen

överstiger visst belopp taxeringsvärde skall fastställas för i vart fall den delen. Skälet till att vi gjort övervägaden av detta slag är att det eventuellt kan anses omotiverat att mycket värdefulla kommersiella utrymmen skulle kunna undgå taxering i de fall ett skattefritt ändamål är det övervägande användningssättet. Taxeringsvärde för den skattepliktiga delen skulle åsättas först om värdet uppgick till mer betydande belopp, t.ex. i storleksordningen 5 á 10 mkr.

Frågan om, för det fall att övervägandeprincipen behålls oförändrad, den undervägande delen antingen skall värderas eller skattebefrias föranleder dock följande reflektioner.

Uppdelning i skattefri och skattepliktig del

En ändring av övervägandeprincipen sker lämpligen i samband med en AFT. Med den ovan beskrivna lösningen skulle AFT 2000 komma att innebära en betydande arbetsbörda för skatteförvaltningen. En mängd byggnader som innehåller delar som antingen används för skattepliktiga eller skattefria ändamål skulle nämligen behöva tas upp till förnyad prövning. Innehåller en byggnad t.ex. en tandläkarmottagning eller ett daghem skall denna del brytas ut till en särskild redovisningsenhet. En sådan uppdelning torde medföra ett större antal gränsdragningsfrågor än nuvarande system utan uppdelning i skattefri/skattepliktig enhet. Frågan är komplicerad även ur kontrollsynpunkt.

För närvarande utgör ändrad skatteplikt obligatorisk nytaxeringsgrund. Ändrad användning kan således föranleda ny taxering eller att ny taxering måste övervägas. Vid en sådan skall hela fastighetstaxeringen tas upp till ny prövning.

Uppdelningen i en övervägande respektive undervägande del av en byggnad vars användning är olika i tid och rum saknar motsvarighet inom nuvarande systematik och torde därför kräva någon form av specialkonstruktion. Vid avgränsningen av den undervägande delen i byggnaden torde även motsvarande del av tomtmarken behöva skiljas ut. På motsvarande sätt måste justeringar för säregna förhållanden proportioneras.

Från rättvisesynpunkt torde vidare få övervägas om olika delar av en byggnad som är inrättad för olika ändamål skall beskattas olika. En byggnad skulle således t.ex. kunna delas upp och klassificeras i en hyreshusdel och en industridel. Vidare ger man genom att knyta an till värderingsenhet detta begrepp en större betydelse. En sådan lösning strider mot systematiken i FTL och försvårar också, i vart fall i dagens läge, en registerbaserad taxering på grund av svårigheterna att ajourhålla värderingsenheterna.

Vårt förslag är således att övervägandeprincipen behålls oförändrad utan ytterligare kompletterande värderingsregler. Vi har tidigare nämnt att den nuvarande bestämningen av vilka byggnader som bör indelas som specialbyggnader kan ifrågasättas av olika skäl. De problem som vi nu tagit upp har bl.a. sin grund i de gällande, förhållandevis generösa, indelningsreglerna i fråga om specialbyggnader. En annan stor grupp byggnader innebär problem vid indelningen i hyreshus- eller industrienhet, vilka har sin grund i fastighetsskattens utformning.

5.6.3 Allmän byggnad

För att en byggnad som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet skall bli skattefri krävs att den ägs av staten, kommun eller annan menighet.

I samband med bolagiseringen av Byggnadsstyrelsen, Vattenfall och Domänverket skapades en ny organisation bestående av:

- Statliga Akademiska Hus (förvaltning av universitets- och högskolefastigheter),
- Statens Fastighetsverk, SFV,
- Statens Lokalförsörjningsverksamhet,
- Vasakronan AB.

SFV har till uppgift att förvalta byggnader och markområden som skall förbli i statlig ägo. Vid bolagiseringen överfördes fastigheter av riksintresse till SFV. Från försvaret har överförts fästningar av sådant intresse. Efterhand kan även överföring av fastigheter från andra statliga myndigheter komma att aktualiseras. Fastighetsbeståndet består av:

- statliga fastigheter tillhörande det nationella kulturarvet, dvs. byggnader och monument som utgör en väsentlig del av den svenska historien,
- regeringsbyggnaderna och statens donationsfastigheter,
- statens utrikesfastigheter,
- statliga markområden från den s.k. Domänfonden.

SFV förvaltar även ett antal universitets- och högskolefastigheter, dels s.k. väntelägesfastigheter som efterhand skall överföras till Statliga Akademiska Hus AB, samt slutligen s.k. utredningsfastigheter som kräver ytterligare utredning innan förvaltare utses.

I gruppen fastigheter tillhörande det nationella kulturarvet kan bl.a. urskiljas byggnader av typen kungliga slott, befästningar utan militär

betydelse, muséer och teatrar av nationell karaktär samt länsresidensen. Många av dessa statliga fastigheter är redan idag specialbyggnader på annan grund, t.ex. som kulturbyggnad eller skolbyggnad. Bland kvarvarande byggnader finner man bl.a. byggnader för domstolsverksamhet. Beträffande dessa inträder, som tidigare nämnts, den märkliga situationen att de som förvaltas av Vasakronan AB blir skattepliktiga fastigheter medan sådana som förvaltas av SFV blir skattefria allmänna byggnader. Att vissa av dessa byggnader trots allt fallit under vad som benämns det svenska nationella kulturarvet får sägas ha historiska aspekter eftersom de ju även utgör en form av kulturbyggnad.

Det inrikes förvaltade fastighetsbeståndet uppgår till ca 1 060 000 kvm LOA (exkl. befästningar), varav 820 000 kvm utgör s.k. hyresfastigheter, dvs. fastigheter som långsiktigt ger ett positivt ekonomiskt resultat. Verksamheten finansieras med intäkter från fastighetsförvaltningen. SFV skall enligt sina instruktioner sätta marknadsmässiga eller marknadsliknande hyror för sina lokaler. Den ekonomiska styrningen av verksamheten sker genom ett av regeringen fastställt avkastningskrav på verkskapitalet.

När formerna för bedrivandet av statlig verksamhet har ändrats har utgångspunkten varit att byggnader inom den offentliga förvaltningen skall vara jämställda i alla avseenden med motsvarande byggnader inom den privata sektorn och behandlas enligt likartade regler. Den grundläggande tanken har härvid bl.a. varit att varje verksamhets fastighetskostnader skall göras tydliga. Vid bolagiseringen av Byggnadsstyrelsen m.fl. var ambitionen att allt som var möjligt att bolagisera skulle föras till Vasakronan AB. SFV tog över det operativa ansvaret för huvuddelen av de fastigheter som enligt riksdagens beslut skall kvarbli i statens ägo. Olika lämplighetsfaktorer var härvid vägledande för vilka fastigheter som skulle behållas hos SFV och gränsdragningen var inte alltid självklar. Vi har vid kontakter med företrädare för finansdepartementet fått bekräftat att bolagiseringssträvandena i förevarande del alltjämt är en realitet. Likaså har angetts att det inte finns några särskilda principiella önskemål om fortsatt skattefrihet för de byggnader som ägs och förvaltas av SFV. Tvärtom har det angetts vara en fördel att taxeringsvärden åsätts denna typ av byggnader – såväl statens som kommuners – bl.a. av kostnadsredovisningsskäl. Vi har därför dragit slutsatsen att den skedda bolagiseringen i sig närmast motsäger fortsatt skattefrihet för förvaltningsbyggnader.

Mot bakgrund av det nu sagda har vi funnit att begreppet allmän byggnad bör begränsas till sådana byggnader som saknar motsvarighet på annat håll. I vissa fall kan byggnader som faller under dagens begrepp allmän byggnad sorteras in bland övriga specialbyggnader med dessa reglers nuvarande omfattning. Byggnader som används för kulturellt ändamål faller således in under begreppet kulturbyggnad. Beträffande fritidsgård och byggnad med likartad användning kan ifrågasättas om motivet för skatte-

frihet alltjämt kvarstår med tanke på den privatisering som finns inom detta område. Härtill kommer att den verksamhet som bedrivs inom fritidsgårdar och liknande inte längre har samma entydiga innebörd som tidigare. I övrigt skall med våra utgångspunkter statliga och kommunala byggnader för förvaltning jämställas med övriga privata kontorsbyggnader.

Vad för slags allmänna byggnader som saknar sin motsvarighet på annat håll kan förefalla tveksamt. Vi har övervägt att hit föra regeringskansliets och riksdagens byggnader. Detta torde eventuellt kräva att dessas motsvarigheter på landstingskommunal och primärkommunal nivå behandlas på samma sätt. En sådan modell torde dock kunna förväntas ge upphov till åtskilliga gränsdragningsproblem på den kommunala sidan. Måhända är det inte lika lätt att avgränsa berörda kommunala byggnader som de som bildar regeringskansli och riksdag. Vi har därför stannat för att i stället göra en uppräkning och därvid bara undanta ett mycket litet antal byggnader. Verksamheten i regeringskansliet – liksom dess kommunala motsvarighet – kan i denna del inte anses tillräckligt artskiljande från annan administrativ verksamhet. Kvar med vårt förslag blir själva riksdagshuset såsom utgörande den för riket centrala statsfunktionen. Till skillnad från vad som kan vara fallet på den kommunala sidan bedrivs i riksdagshuset ingen sidoverksamhet. Vidare skulle Kungliga slottet och Drottningholms slott undantas.

För flertalet förvaltningsbyggnader uppkommer knappast några särskilda värderingssvårigheter eftersom många av dessa i allt väsentligt liknar andra byggnader där kontorsverksamhet bedrivs. Vid uppdelningen mellan SFV och Vasakronan AB utfördes värderingar av den berörda egendomen och då även av sådan som skulle bli kvar hos den tidigare ägaren. Så skedde bl.a. beträffande Riddarholmsfastigheterna. Fastigheterna åsattes härvid ett nytt bokfört värde, motsvarande marknadsvärde eller bedömt bruksvärde. I den mån vissa fastigheter belastas av höga underhållskostnader torde detta få beaktas genom justering för säregna förhållanden.

Ur skattesynpunkt innebär en ändring av detta slag att basen för fastighetsskatten vidgas till att omfatta de byggnader som ägs av landsting och primärkommmuner. Såvitt gäller statens byggnader torde förslaget knappast få annat än redovisningstekniska aspekter.

Vårt förslag innebär således att endast riksdagshuset, Stockholms samt Drottningholms slott skulle bli kvar som allmän byggnad. Att ha en särskild specialbyggnadskategori för tre angivna byggnadsbestånd förefaller inte motiverat. Begreppet allmän byggnad föreslås därför utgå ur 2 kap. 2 § FTL och de tre nämnda fallen bör med namns angivande indelas som kulturbyggnad.

5.7 Vissa specialfrågor rörande indelningen i byggnadstyper

5.7.1 Inledning

Indelningsfrågor har prövats av regeringsrätten i flera fall som på olika sätt belyser de svårigheter och överväganden som kan aktualiseras vid indelningen i byggnadstyper. I RÅ 1992 ref 85 har t.ex. mässhall hänförts till byggnadstypen hyreshus. Praxis ger här entydigt vid handen att man fäster avgörande vikt vid uthyrningsaspekten, dvs. möjligheten att bestämma ett hyresvärde. Likaså är tillämpningen av regeln i 3 kap. 4 § FTL om undantag från skatteplikt för ideella föreningar numera klarlagd i praxis vad gäller Folkets Hus-föreningar vars fastigheter används i uthyrningssammanhang och där förutsättningarna för att indela byggnaden som kulturbyggnad inte är uppfyllda (RÅ 1994 ref 103 I). Ytterligare indelningsfall utgörs av RÅ 1993 ref 21 (byggnad i vilken det fanns ett tidningstryckeri och likaså utrymmen för tidningens redaktionella verksamhet), RÅ 1993 ref 39 (färjeterminal och ett proviant – och godslager), RÅ 1993 ref 62 (byggnad till övervägande del inrättad för industriell verksamhet eller till butik med lager) samt RÅ 1994 ref 103 II där frågan gällde indelning i skattepliktig konferensanläggning eller skattefri kulturbyggnad.

I den följande redovisningen kommer en del ytterligare specialfrågor att beröras. Hit hör gränsdragningen småhus/hyreshus (avsnitt 5.7.2), begreppet byggnadskropp (avsnitt 5.7.3) samt vårdbyggnad (avsnitt 5.7.4).

För att få indelningsfrågorna ytterligare belysta har vi haft en hearing angående dessa och härtill hörande frågor. Härvid har framförts vissa synpunkter främst rörande kommunikationsbyggnad (avsnitt 5.7.5) och några definitioner (avsnitt 5.7.6).

5.7.2 Småhus – hyreshus

Beträffande byggnadstyperna hyreshus och småhus ges i 2 kap. 2 § FTL följande definitioner, i den mån definitionerna inte avser de särregler som gäller för dessa byggnadstyper på lantbruksenhet.

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

Hyreshus Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang eller liknande. Byggnad

> med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten skall utgöra hyreshus.

RSV har i en promemoria 1992-09-03 (dnr 4246/92) angående 1994 års allmänna fastighetstaxering av hyreshusenheter, industrienheter och specialenheter bl.a. pekat på ett problem som verket anser föreligga i vissa fall vid indelningen i byggnadstypen småhus. Det gäller den gränsdragning som skall göras beträffande byggnader som innehåller tre lägenheter, varav två är bostadslägenheter och den tredje en lokal. Frågan är om byggnaden då skall indelas i byggnadstypen småhus eller i byggnadstypen hyreshus.

Inför 1988 års AFT lämnade RSV bl.a. en anvisning enligt vilken en byggnad som innehåller två lägenheter bör indelas som hyreshus, om lokalarean är större än bostadsarean. Innehåller byggnaden tre lägenheter bör den enligt nämnda anvisning indelas som hyreshus. Oavsett denna anvisning och rekommendationer i gränsdragningsfrågor förekommer det enligt RSV i praktiken viss osäkerhet vid gränsdragningen i fråga, t.ex. när det gäller hus med bostäder och lanthandel. Mot bakgrund härav ansåg RSV i den nämnda promemorian att lagtexten inte kan anses tillräckligt klarläggande när det t.ex. gäller ett hus med två bostäder och en affärslokal alternativt ett kontor och menade att det bör klart framgå av lagtexten att en byggnad med två bostäder inte skall få innehålla någon som helst lokal för att kunna indelas som småhus. Är bostäderna kompletterade med någon lokal skall huset indelas som hyreshus såvida det inte är fråga om en endast tillfällig ändring av användningsättet.

Frågan berördes i prop. 1992/93:122 s. 60 där bl.a. följande sades:

> Indelningen av byggnader skall göras enligt bestämmelserna i 2 kap. FTL. Där framgår bl.a. att som småhus skall indelas byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Är en byggnad inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande skall den indelas som hyreshus. Vidare skall byggnadstypen bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnaden till övervägande del är inrättad för och det sätt på vilket den till övervägande del används. Som framgår fästs här avgörande vikt vid det ändamål som en byggnad till mer än hälften används på eller är inrättad för. Att det kan uppkomma gränsdragningsproblem vid användning av denna huvudsaklighetsprincip var lagstiftaren medveten om när frågan lagreglerades. Det framhölls att man alltid får räkna med detta oavsett på vilket sätt man går till väga (prop. 1979/80:40 s. 62).

Departementschefen ansåg vid detta tillfälle att om det finns anledning att i vissa avseenden gå ifrån övervägandeprincipen i den av RSV åsyftade situationen borde detta först bli föremål för en närmare analys.

Vissa oklarheter och praktiska svårigheter är sannolikt oundvikliga vid tillämpningen av reglerna i den angivna situationen. Den nuvarande gränsdragningen mellan småhus och hyreshus är dock ändamålsenlig. En strikt tillämpning av övervägandeprincipen ger i och för sig vid handen att om det finns två bostadslägenheter och en lokal borde, om lokalen utgör mindre än hälften, indelning ske som småhus. Å andra sidan skulle med en viss tillspetsning en strikt tolkning av nämnda princip även leda till att en byggnad med tre lägenheter också borde indelas som småhus eftersom den övervägande delen av bostäderna avser tvåfamiljsboende. Den av RSV angivna tolkningen bör därför rymmas inom nuvarande reglering. Vi har inte heller i vårt arbete funnit belägg för att tillämpningssvårigheterna skulle vara av det slaget att de inte kan lösas med hjälp av nuvarande indelningsprinciper.

5.7.3 Flera byggnadskroppar på samma fastighet

En annan fråga gäller indelningen i byggnadstyper när flera byggnadskroppar är belägna på en och samma fastighet. Bakgrunden härtill står att finna i RSV:s föreskrifter till ledning för taxeringen. På grundval av stadgandena i FTL och dess förarbeten föreskrivs följande i verkets handbok om de allmänna taxeringsreglerna:

> Varje byggnadskropp bör anses som en byggnad, om inte annat anges i andra stycket. Är en byggnadskropp uppdelad genom vertikalt genomgående väggar, t.ex. genom brandmurar, i två eller flera självständigt fungerande enheter, bör varje sådan enhet anses som en byggnad. Gemensamma vinds- eller källarutrymmen utgör inte hinder för en sådan indelning.
> ..... Byggnadskropp som genom vertikalt genomgående väggar är uppdelad i delar med två bostadslägenheter i varje del (tvåbostadsradhuslänga), skall dock om byggnadskroppen ligger på en fastighet indelas som en byggnad (hyreshus).

Om indelningen i byggnadstypen småhus anförs vidare:

> Som småhus indelas:
> - friliggande en- och tvåbostadshus
> - varje enbostadshus i en sammanbyggd rad av sådana hus, oavsett om de ligger på en eller flera fastigheter
> - varje tvåbostadshus i en sammanbyggd rad av sådana hus, om de ligger på skilda fastigheter.

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, har här framfört att fastighetstaxeringen lett till att skattemässiga skillnader som framstår som godtyckliga uppstått mellan olika huskroppar inom en och samma fastighet. De tvåvåningshuskroppar som inrymmer separata bostäder i de två

planen taxeras i regel som hyreshus, medan de tvåvåningshuskroppar som inrymmer etagebostäder samt envåningshuskroppar taxeras som småhus. Detta innebär att – trots att alla objekt är belägna inom samma fastighet – vissa delar av fastigheten kommer att taxeras vid AFT för hyreshus, medan andra delar taxeras vid AFT för småhus två år senare. För vissa delar blir därmed prisutvecklingen på hyresmarknaden styrande, medan för andra delar av fastigheten en koppling görs till prisutvecklingen på egnahem. Vidare kommer fastighetsskatt att få erläggas efter olika procentsatser beroende på den arkitektoniska byggnadsutformningen. Slutligen gäller helt olika övergångsregler för reducerad fastighetsskatt för nyare bostäder beroende på om de anses inrymda i hyreshus eller småhus. Det grundläggande felet anser SABO vara att huskroppar som inte går att avstycka till egnahemsfastigheter ändå sammankopplas med reglerna för sådana fastigheter. Enligt RSV:s anvisningar borde i stället gälla att som småhus indelas varje enbostadshus i en sammanbyggd rad av sådana hus, under förutsättning att de ligger på separata eller avstyckningsbara fastigheter. Om avstyckningsbarhet inte råder skulle således taxering som hyreshus ske.

Departementschefen har beträffande denna frågeställning uttalat (prop. 1992/93:122 s. 39) att man inte kommer ifrån att olika effekter kan uppkomma oavsett var en gräns dras samt vidare att eftersom reglerna synes vara ändamålsenliga för det de är avsedda för, nämligen indelningen i byggnadstyper, saknas skäl att initiera en ändring i detta avseende.

Gränsdragningsproblem uppstår sannolikt också i denna situation oavsett vilken värderingsteknisk lösning man väljer. Några större svårigheter vid den praktiska tillämpningen av nuvarande indelningsregler har dock inte heller vi kunnat finna. Skäl att ändra bestämmelserna anser vi därför inte föreligga.

5.7.4 Vårdbyggnad

Gränsdragningen vårdbyggnad – hyreshus

Gränsdragningen mellan byggnader som i FTL:s mening skall anses använda för sjukvård och andra byggnader, främst hyreshus, har även den i praktiken medfört en del problem.

Vid FTL:s tillkomst reglerades sjukvården i sjukvårdslagen (1962:242) och sjukvårdskungörelsen (1972:676). För tandvården gällde folktandvårdslagen (1973:457) och folktandvårdskungörelsen (1973:637).

I sjukvårdslagen fanns regler om dels sluten vård, dels öppen vård. Den särskilt reglerade tandvårdsverksamheten avsåg folktandvård och inte vård meddelad av privatpraktiserande tandläkare.

Hälso- och sjukvårdsutredningen föreslog att sjukvårdsbegreppet skulle få vidare gränser. Bl.a. skulle tandvården i fortsättningen anges som en del av sjukvården (SOU 1978:78).

Det utvidgade sjukvårdsbegreppet i Hälso- och sjukvårdslagen har således införts efter FTL. Av departementschefens uttalande om vårdbyggnaderna (prop. 1979/80:40 s. 74) framgår inte klart om med byggnad för sjukvård, nykterhetsvård, m.m. endast skulle avses byggnad där institutionell vård meddelas såsom gäller för övriga, i andra meningen angivna vårdbyggnader. Frågan gäller t.ex. om ett s.k. läkarhus eller ett hus som består av mer än 50 % tandläkarmottagningar skall utgöra specialbyggnad.

I praktiken har gränsdragningen mellan sjukvårdsbyggnader och andra byggnader inneburit svårigheter främst vad gäller byggnader för tandvård och för djursjukvård, samt när det gäller vård i sjukhem eller annan vårdbyggnad än sjukhus för institutionell vård samt vård i eget hem. Som nämnts ovan har dock djursjukvårdens byggnader inte varit avsedda att klassificeras som vårdbyggnader.

Tandvården regleras som nämnts inte i hälso- och sjukvårdslagen. I vissa sammanhang jämställs utövare av tandvård med utövare av hälso- och sjukvård. Regeringsrätten har prövat och funnit att byggnad för tandvård skall klassificeras som specialbyggnad enligt FTL och vara undantagen från skatteplikt (RÅ 1991 Ref 74). Genom avgörandet får regeringsrätten även anses ha tagit ställning till att med byggnad för sjukvård, nykterhetsvård, m.m. inte endast skall avses byggnad där institutionell vård meddelas.

Vad beträffar servicehus för pensionärer består anläggningar av detta slag ofta av flera byggnadskroppar, som antingen är sammanhängande med varandra eller friliggande och som alla är belägna på samma fastighet. Regeringsrätten har i flera fall slagit fast att denna typ av byggnad inte är att anse som vårdbyggnad (RÅ 85 1:91 I och II). Man har härvid konstaterat att även om servicehuset i viss utsträckning används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn är byggnaden primärt avsedd för bostadsändamål, varför den skall klassificeras som hyreshus. I ytterligare två mål (RR 19/6-95 mål nr 6868-93 och 5018-94) har regeringsrätten prövat frågan om de författningsändringar på socialtjänstens område som genomförts ger anledning att göra en annan principiell bedömning än i referaten och funnit så inte vara fallet. I mål nr 5018-1994 var därutöver fråga om fastigheten skulle anses omfatta två byggnader och delas upp på två taxeringsenheter, en med hyreshus och en med vårdbyggnad, vilket besvarats nekande.

SABO berörde dessa slag av byggnader i sitt remissyttrande över RSV:s promemoria 1991-12-12 Fastighetsskatt för bostäder och lokaler i hyreshus. Man framförde här uppfattningen att möjlighet finns att betrakta en

värderingsenhet som vårdbyggnad om denna såsom en egen fristående byggnad skulle ha utgjort en vårdbyggnad.

Beträffande denna fråga har dep.chefen uttalat (prop. 1992/93:122 s. 61) att han för egen del inte kan se att den förändrade värderingsmodellen med värderingsenheter som föreslagits skulle komma att ändra grunderna för indelning i specialbyggnader. Han anför härvid följande (s. 60):

> De nuvarande reglerna är utformade så att en byggnad, som kan indelas både som hyreshus och som specialbyggnad, alltid skall indelas som specialbyggnad. Den i lagtexten gjorda uppräkningen av vilka slags byggnader som kan hänföras till specialbyggnadstypen är utformad så att bostadsbyggnader i princip inte skall omfattas. Vad gäller vårdbyggnad har utförligt preciserats de byggnader som avses. Häri inkluderas således byggnad som används för sjukvård, nykterhetsvård, narkomanvård, barnavård, kriminalvård, arbetsvård, åldringsvård eller omsorg om psykiskt utvecklingsstörda. Även annan byggnad kan räknas till denna krets om den används som hem åt personer som behöver vård eller tillsyn. Mot bakgrund av det sagda har RSV i sin handbok till ledning för fastighetstaxeringen uttalat att servicehus och liknande, som till övervägande del upptas av bostadslägenheter med kök, inte bör indelas som vårdbyggnad. Detta skall vara fallet även om byggnaden också innehåller gemensamma utrymmen och de boende kan få hjälp med sjukvård, matlagning och annan tillsyn.

Praxis beträffande denna typ av byggnader är hittintills entydig. Skäl saknas att överge den praxis som finns. Härav följer också att den av SABO föreslagna lösningen att betrakta en värderingsenhet som vårdbyggnad om denna såsom en egen fristående byggnad skulle ha utgjort en sådan, inte är förenlig med de rådande grunderna för indelning i specialbyggnader.

Arbetsvård

Också Samhall AB:s verksamhet är av intresse i sammanhanget. Samhall AB bildades den 1 juli 1992. Bolaget, som bedriver sådan verksamhet som stiftelserna inom den s.k. Samhallgruppen tidigare bedrivit, har till uppgift att skapa arbeten åt arbetshandikappade (prop. 1991/92:91). Bolaget har ca 250 byggnader. I dessa bedrivs så gott som uteslutande olika slags industriell verksamhet. På grund av verksamhetens rehabiliterande inslag är byggnaderna i dag dock indelade som specialbyggnad (vårdbyggnad). Endast i ett fall är en byggnad klassificerad som hyreshus (kontor).

Den allmänna inriktningen vad gäller skattefriheten för byggnader är att den alltmer kommer att begränsas. Samhall AB:s verksamhet ses i dag som en del av svenskt näringsliv. Det kan enligt vår mening ifrågasättas

om inte byggnaderna, trots verksamhetens rehabiliterande inslag, i stället bör indelas som industribyggnad. För att inte ge begreppet vårdbyggnad en alltför konturlös form bör för framtiden detta i första hand begränsas till att avse beredande av vård i egentlig mening. Vi föreslår därför att arbetsvård utmönstras från de icke skattepliktiga verksamheterna (2 kap. 2 § FTL i vårt lagförslag).

5.7.5 Kommunikationsbyggnad

Flera frågeställningar har gällt byggnadstypen kommunikationsbyggnad. En allmän utgångspunkt beträffande dessa byggnader är att de som redan i dag tillhör de kategorier som är skattebefriade som kommunikationsbyggnad i stort sett skall, oavsett förändringar i ägarförhållandena, utgöra sådana byggnader även i fortsättningen.

Försvarsfastigheterna ägs numera av Fortifikationsverket såsom företrädare för staten. Hittills har man eftersträvat att dölja försvarsfastigheterna bland en stor mängd andra fastigheter. Vikten av att försvarets fastigheter även fortsättningsvis kan skyddas av sekretess har starkt framhållits. Självklart framstår det som olämpligt att ha ett system där man kan utläsa var känsliga försvarsanläggningar är belägna. Vi förutsätter därför att sekretessfrågorna skall kunna lösas på samma sätt som hittills.

Vad beträffar postens fastigheter har samtliga dess byggnader tidigare indelats som skattefria kommunikationsbyggnader. En fråga som efter bolagiseringen uppfattats som oklar är hur de s.k. postsorteringsterminalerna skall taxeras. Dessa torde dock inte utgöra något problem utan faller in under kategorin kommunikationsbyggnad enligt bestämmelsens nuvarande lydelse. Samma gäller givetvis andra postbefordringsföretags motsvarande byggnader. Vi vill dock peka på en olikhet som kvarstår efter de senaste ändringarna. Postens verksamhet har varit och är alltjämt tudelad. Å ena sidan finns den sedvanliga kommunikationsdelen, dvs. befordran av brev och paket, vilken även för framtiden omfattas av skattefrihet. På den andra sidan finns giro- och bankverksamhet, en nyttighet som inte omfattas av några lättnadsregler vad gäller andra kreditinrättningar.

Teliakoncernens fastigheter ägs formellt av det av Telia AB helägda dotterbolaget Fastighets AB Telaris. Samtliga fastigheter har tidigare varit indelade som kommunikationsbyggnad. I samband med bolagiseringen togs televerket bort från 2 kap. 2 § FTL och dess byggnader blev i princip skattepliktiga.

Fastighetsbeståndet består numera av:

1. teknikfastigheter, i allmänhet specialbyggda, innehållande utrustning för telekommunikationsändamål såsom telefonväxlar, datakommunikation, transmission, radionät etc.,
2. kontorsfastigheter,
3. blandfastigheter med lokaler både för teleteknik och kontorsändamål,
4. arbetscentraler, dvs. lokaler som används för personal vid nyanläggning och underhåll av telenätet,
5. mindre teknikbyggnader eller "småhus", dvs. byggnader som innehåller t.ex. en liten telefonväxel för en mindre ort.

Teknikfastigheterna/teknikbyggnaderna innehåller huvudsakligen telestationer som kopplar, tekniskt behandlar och sänder telemeddelanden mellan abonnenter. Vissa stationer har enbart funktionen att sända meddelanden. Stationerna ingår i och utgör centrala delar av Telias allmänt tillgängliga telenät. De sist nämnda byggnaderna varierar i storlek mellan 2 kvm och upp till 50 kvm eller mera. Inom koncernen finns mer än 6 000 sådana byggnader. Dessa anses sakna egentligt marknadsvärde eftersom de så att säga bara utgör ett skal för den däri befintliga teletekniken. Dessa s.k. tekniska stationer utgör i dag ett speciellt problem. Oaktat dessa byggnader ofta är av enkel beskaffenhet och endast utgör skal till teleteknik får de anses som byggnader i vedertagen bemärkelse. Enligt 7 kap. 16 § FTL skall något värde inte bestämmas för byggnad eller byggnader inom samma tomt, om byggnadernas sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kr. Enligt samma lagrum skall något värde inte heller bestämmas för industritillbehör. De aktuella teknikbyggnadern synes dock falla in under vad som avses med skräddarsydda industribyggnader (jfr. prop. 1966:24 s. 89-92; prop. 1973:162 s. 297; Riksskatteverket, Allmänna taxeringsregler, s. 15, och Värdering, industri, s. 34). De faller således normalt inom området för vad som skall åsättas taxeringsvärde. Genom den höjda värdegränsen torde emellertid ett betydande antal av nu aktuella byggnader falla utanför fastighetstaxering. Vi anser det inte motiverat att föra in en specialregel för byggnader av denna typ som har ett högre värde. Byggnader av detta slag torde för övrigt finnas även i andra sammanhang.

Frågan om skattefriheten för kommunikationsbyggnader har under senare år kommit i ett annat läge än tidigare i enlighet med vad vi nyss nämnt om bolagiseringar m.m. De överväganden som redovisats i det föregående, där vi föreslår att nuvarande skattefrihet för allmän byggnad upphör, gör sig delvis gällande även på detta område. Med hänsyn härtill bör begreppet kommunikationsbyggnad ges en klarare avgränsning och anknyta till sådana allmänna kommunikationsändamål som avser befordran

av personer, gods och post. Anledningen till denna snäva avgränsning – det finns ju numera även andra kommunikationsmedel – är den av oss tidigare redovisade inställningen att begränsningar i skattefriheten framstår som mer motiverade än utvidgningar av densamma.

Bestämmelsen i 2 kap. 2 § FTL om kommunikationsbyggnad är uppdelad i två stycken. I det första stycket exemplifieras olika slag av byggnader som hör hit. I det andra stycket anges helt allmänt att som kommunikationsbyggnad avses även byggnad som används i bl.a. Statens Järnvägars och Luftfartsverkets, liksom Svensk Rundradio AB:s och Sveriges Television AB:s verksamhet. Såvitt gäller de båda först nämnda verken torde – eftersom kontorsbyggnader alltid är skattepliktiga i detta sammanhang – regeln i andra stycket endast avse ett mycket begränsat antal byggnader som inte redan faller under första stycket. Så är däremot inte fallet med radio-och TV-bolagen vilka i betydligt större utsträckning torde grunda sin skattefrihet på regeln i andra stycket. Det särskilda undantaget för dessa institutioner synes inte ha annan grund än den ursprungliga som gällt för statliga monopol. Eftersom andra massmediala verksamheter inte gynnas i förevarande sammanhang framstår särregeln inte längre som påkallad. Vi föreslår därför att andra stycket upphävs och att det första stycket kompletteras med en bestämmelse som preciserar begreppet kommunikationsändamål till att avse befordran av personer, gods och post (2 kap. 2 § FTL i vårt lagförslag). I sammanhanget bör betonas att våra förslag kan, liksom i övrigt, motivera ändringar i lagen om statlig fastighetsskatt.

5.7.6 Några definitioner m.m.

Den faktiska användningen

När en byggnad är inrättad så att den lämpligen kan användas för flera ändamål kan det ibland vara svårt att ta ställning till hur den skall indelas. Man bör då även i fråga om skattepliktiga byggnader ha möjlighet att se till den faktiska användningen för att kunna avgöra vad byggnaden är inrättad för. I praxis (RÅ 1993 ref 62) har ett sådant betraktelsesätt anlagts. Ett förtydligande bör därför göras i lagtexten (2 kap. 3 § FTL i vårt lagförslag).

Lokaler

Uttrycket lokal återfinns i 9 kap. FTL där det talas om riktvärde för hyreshus. Uttrycket lokal återfinns däremot inte i 2 kap. 1 § FTL som

handlar om indelning av byggnader och mark för bl.a. hyreshus. I direktiven antyds att ett behov av en legaldefinition skulle föreligga i denna del. För närvarande har RSV i sina rekommendationer här hänvisat till jordabalkens regler (12 kap. 1 § tredje stycket JB) samt Svensk Standard (SS 02 10 52). I kapitel 6 om hyreshusenheter föreslår vi en ny värderingsmodell. Begreppet lokal föreslås ersatt med begreppen kontor, butik och lager (8 kap. 6 § FTL i vårt lagförslag). Dessa ges en lägesanknytning varför någon ytterligare definition knappast erfordras. Dessutom föreslås en speciell jämkningsmöjlighet för särskilda fall. Vi ber att få hänvisa till ovan nämnda redogörelse (avsnitt 6.6.4) samt författningskommentaren till nya 8 kap. 6 § FTL.

Vårdbyggnad

I övrigt framstår några av de uttryck som i dag används i 2 kap. 2 § FTL som föråldrade, främst vad avser vårdbyggnad. En förbättring av terminologin är därför påkallad. Vi föreslår att nykterhetsvård och narkomanvård ersätts med det mera enhetliga begreppet "missbrukarvård", barnavård med "omsorger om barn och ungdom" samt åldringsvård med "omsorger om äldre människor".

5.8 Sammanfattning av våra förslag

Vad vi föreslår i detta kapitel utgör sammanfattningsvis i huvudsak följande.

- Vi ifrågasätter om inte en översyn bör ske av de olika användningssätt som för närvarande kan föranleda att en byggnad undantas från skatteplikt.
- Övervägandeprincipen ändras inte, bl.a. under hänvisning till det nyss nämnda.
- Begreppet allmän byggnad utmönstras, vilket bl.a. medför att skattefriheten för statliga och kommunala förvaltningsbyggnader upphör. Riksdagshuset, Kungliga Slottet och Drottningholms slott indelas som kulturbyggnad.
- Samhalls industrianläggningar skall för framtiden också indelas som sådana.

- Vissa ändringar föreslås ifråga om kommunikationsbyggnader. Således avgränsas denna kategori till att avse verksamheter innefattande befordran av personer, gods och brev. Ändringen innebär bl.a. att nuvarande skattefrihet för byggnader inom radio- och TV-branschen försvinner.

6 Taxeringen av hyreshusfastigheter

6.1 Inledning

Med hyreshus avses enligt 2 kap. 2 § FTL byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, skall utgöra hyreshus. Till hyreshus skall dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet.

Taxeringsenhetstypen hyreshusenhet skall enligt 4 kap. 5 § FTL omfatta hyreshus och tomtmark för sådan byggnad. För hyreshus som är inrättat för både bostäder och lokaler skall bostadsdelarna och lokaldelarna utgöra skilda värderingsenheter (6 kap. 3 § FTL). Lokalerna utgör ett relativt litet antal jämfört med bostäderna. Även i övrigt är det möjligt att dela upp hyreshus i flera värderingsenheter om det underlättar värderingen (sista stycket samma §). Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorerna lägenhetstyp och ålder får sammmanföras till en värderingsenhet.

Den senaste allmänna taxeringen för hyreshus genomfördes år 1994. Samtidigt med taxering av hyreshus sker även taxering av industrienheter inklusive elproduktionsenheter och specialenheter. År 1994 fanns ca 120 000 fastighetstaxeringsenheter hyreshus.

Även vid taxeringen av hyreshusfastigheter utgör marknadsvärdet värderingsgrund. De taxeringsvärden som åsattes år 1994 skulle således i princip motsvara 75 % av den genomsnittliga marknadsvärdenivå som gällde under år 1992. Taxeringen skulle dock grunda sig på de förhållanden som gällde den 1 januari 1994. Med förhållanden avses bl.a. hyreshusets skick och vakansnivån.

Fr.o.m. AFT 94 skall enligt 9 kap. 1 § FTL värdet av ett hyreshus bestämmas direkt som värdet av en värderingsenhet som omfattar endast hyreshuset i stället för som tidigare såsom skillnaden i värde mellan en värderingsenhet omfattande hyreshuset och tillhörande tomtmark och en värderingsenhet omfattande tomtmarken i fråga.

Den för hyreshusenheterna enligt 9 kap. FTL tillämpade värderingsmetodiken kan beskrivas som en ortsprisanpassad avkastningsmetod. De olika värderingsenheternas värde, benämnt riktvärde, bildar basvärdet. Riktvärdet för hyreshus bestäms som produkten av en för värdeområdet rekommenderad nivåfaktor (H-nivåfaktorn), totalhyran för bostäder respektive lokaler samt en kapitaliseringsfaktor. Kapitaliseringsfaktorns storlek för bostäder respektive lokaler vid olika värdeår framgår av en HK-tabell.

6.2 Metodiken vid värderingen av hyreshus

6.2.1 Riktvärdet

Värderingen av hyreshus utgår från en i 6 kap. FTL bestämd ordning om vad som skall värderas för sig – vad som är värderingsenhet – och från regler i 7 kap. om värdering inom föreskrivna värdeområden utifrån rekommenderade riktvärden som är grundade på föreskrivna värdefaktorer. Metodreglerna för värderingen av hyreshusenheter finns i 9 kap. Ytterligare normer för hyreshusvärderingen återfinns i FTF samt i av RSV och skattemyndigheterna utfärdade föreskrifter och rekommendationer.

Som nämnts ovan skall riktvärdet för hyreshus utgöra värdet av en värderingsenhet avseende ett eller flera hyreshus eller del av hyreshus och ett riktvärde för marken (9 kap. 1 § FTL). Utgångspunkt är den totala hyran som avser ett nyttjande av såväl byggnad som mark. När man därefter bestämmer tillämpliga nivåfaktorer, genom vilka värdenivån anges, beaktas att den del av hyran som kan anses svara mot en förräntning av marken inte skall medräknas, eftersom tomtmarkens värde inte skall ingå i värdet utan bestämmas i särskild ordning.

I 2 § definieras det s.k. normhuset. Där föreskrivs att som riktvärde för en värderingsenhet avseende ett hyreshus uppfört under andra året före taxeringsåret och med en hyra av 100 000 kr får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Skillnaderna i prisnivå inom olika värdeområden beaktas genom tillämpning av en nivåfaktor – H-nivåfaktorn – för bostäder respektive lokaler. För varje värdeområde anges i riktvärdeangivelsen den H-nivåfaktor som är rekommenderad. H-nivåfaktorerna framgår av 1 kap. 8 § FTF och skall bestämmas till ett av femton tal. Genom fastställandet av nivåfaktorerna anges ambitionsnivån vid bestämmandet av riktvärdena. Kapitaliseringsfaktorn för ett nybyggt hyreshus skall bestämmas till 1 och faktorerna för äldre hus i relation därtill. Detta gör att H-nivåfaktorn ger byggnadsvärdet i hundratusental kronor för ett nybyggt hyreshus med en totalhyra av 100 000 kr, det s.k. normhuset.

De egenskaper – värdefaktorer – för hyreshusen som alltid skall bestämmas är enligt 9 kap. 3 § FTL:

- lägenhetstyp,
- hyra,
- ålder.

För dessa värdefaktorer, med undantag för värdefaktorn hyra, finns en bestämd klassindelning föreskriven i 9 kap. 3 § FTL och 1 kap. 8 § FTF samt i bilaga 2 till FTF om utformningen av riktvärdetabellerna – HK-tabell.

Värderingsförfarandet för hyreshusen bygger på ett bruttokapitaliseringsförfarande, vilket innebär att totalhyran för bostäder och lokaler multipliceras med en bruttokapitaliseringsfaktor som varierar inom ett värdeområde med hänsyn till de olika värdefaktorer som skall gälla – lokaltyp och ålder. Kapitaliseringsfaktorns storlek för bostäder respektive lokaler vid olika värdeår framgår av tabeller. För hyreshus med olika lägenhetstyp och ålder rekommenderas i en HK-tabell över relativa kapitaliseringsfaktorer en sådan faktor för varje kombination av klassindelningsdata i fråga om lägenhetstyp, ålder och tillämpad H-nivåfaktor. Kapitaliseringsfaktorn utvisar värderelationerna mellan byggnader tillhörande olika åldersklasser men med samma hyra. Resultatet korrigeras, t.ex. för åldersinverkan genom en nedräkningsfaktor, på sätt som föreskrivs i FTF.

6.2.2 Värdefaktorerna

Lägenhetstyp

Värdefaktorn lägenhetstyp bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad för bostäder eller lokaler (9 kap. 3 § FTL). Enligt RSV:s rekommendationer bör indelningen i bostäder och lokaler ske i enlighet med den definition som gäller enligt 12 kap. JB och Svensk Standard (SS 02 10 52). Med bostadslägenhet avses således lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Annan lägenhet än bostad utgör lokal.

Hyra

Med hyra avses bruksvärdehyra för bostäder och marknadsmässig hyra för lokaler. Hyran skall för värderingsenhet bestämmas med hänsyn till den

genomsnittliga hyresnivån under det andra året före taxeringsåret (9 kap. 3 § FTL).

Enligt RSV:s värderingsföreskrifter (2 kap. 9 § RSV:VF) skall värdefaktorn hyra för bostäder respektive lokaler normalt bestämmas till den totala utgående årshyran 1992 för samtliga bostäder respektive lokaler inom värderingsenheten. Om den utgående hyran varierar på grund av tidpunkten för hyreskontraktens tecknande skall den under år 1992 genomsnittliga utgående hyran bestämmas. Årshyran skall motsvara hela det belopp hyresgästerna normalt har att erlägga till hyresvärden samt hyra för skyltar på byggnaden. I årshyran skall således ingå kostnad för uppvärmning, VA-tillägg, tillägg för fastighetsskatt och andra tillägg men inte avgifter för hushållsförbrukning av elektricitet och gas eller mervärdesskatt och inte heller intäkter från uthyrning av mark eller markanläggning.

Vissa bostäder och lokaler i hyreshus saknar utgående hyra. Detta gäller bostäder och lokaler i hyreshus som:

- innehas med bostadsrätt,
- är andelslägenheter,
- disponeras av ägaren eller av honom närstående,
- varit outhyrda under hela året eller del av det eller för vilka hyresrabatter utgår,
- har en utgående hyra som är en internhyra.

I dessa fall läggs till grund för värderingen i stället s.k. jämförelsehyra. Detsamma gäller om den utgående hyran på annat sätt uppenbart avviker från bruksvärdehyra när det gäller bostäder eller marknadsmässig hyra i fråga om lokaler. Med marknadsmässig hyra 1992 avses genomsnittligt utgående hyra för likartade lokaler detta år. Jämförelsehyror bör bestämmas med hjälp av

- i första hand hyresnivån för övriga bostäder och/eller lokaler i hyreshuset,
- i andra hand en jämförelse med omkringliggande hyreshus,
- i tredje hand av skattemyndighetens rekommenderade genomsnittshyror.

Skattemyndighetens genomsnittshyror vid AFT 94

Inför AFT 94 tog SKM fram genomsnittshyror i samband med förberedelsearbetet. Genomsnittshyror sammanställdes länsvis för bostäder och kontor samt för olika områden. Med hjälp av olika informationskällor avgränsades geografiska områden med ungefär samma hyresnivå. Genom-

snittshyror för bostäder avser bruksvärdehyror som bestämts med hänsyn till den genomsnittliga hyresnivån under 1992.

Genomsnittshyror för lokaler skall avse marknadsmässiga hyror vilka bestämts med hänsyn till den hyra som genomsnittligt utgick under 1992. Marknadsmässig hyra behöver således inte vara liktydig med genomsnittet av de nytecknade kontraktshyrorna under 1992. I stället utgör genomsnittshyran en blandning av de utgående hyror som existerar på grund av att hyresgästerna har olika långa kontrakt. I fråga om lokaler förelåg vissa problem att avgränsa områden på grund av den stora spridningen i hyresnivåer. I de fall genomsnittshyror behövde tillämpas på andra typer av lokaler än kontor applicerades generella relationstal framtagna av SKM på kontorshyrorna.

Inom kategorin hyreshus förekommer byggnader som är inrättade för mer speciella verksamheter såsom t.ex. kiosker, hotell/restaurang och parkeringshus. Dessutom förekommer inte sällan att hyreshus delvis innehåller lokaler för speciella ändamål – biograf, försäkringskassa, läkarmottagning, telestation, bilförsäljning, lager etc. Vid värdering av dessa typer av hyreshus är det ofta svårt att uppskatta en godtagbar lokalhyra. Uppgifter om utgående hyra saknas och genomsnittshyror går inte att tillämpa. Dessa enheter måste därför särbehandlas, t.ex. genom att hyresintäkterna uppskattas med hjälp av uppgifter om rörelsens omsättning eller liknande. Om hyran uppskattas på ett riktigt sätt kan dock värderingsmodellen som regel tillämpas även i dessa fall.

Ålder

Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges enligt huvudregeln genom ett värdeår samt, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid. Värdeåret utgörs av byggnadens nybyggnadsår. Med nybyggnadsår avses det år då den övervägande delen av hyreshuset togs eller kunde ha tagits i bruk. Det tidigaste nybyggnadsår som anges är 1929. Har en byggnad varit föremål för påtaglig om- eller tillbyggnad skall värdeåret jämkas. Åldern anges i hela år. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter skall samma värdeår bestämmas för dessa (9 kap. 3 § FTL).

6.2.3 Förtida hyresuppgifter

Till grund för beräkningen av hyrans storlek lämnas uppgifter vid taxeringen i deklarationsblanketten. Som ett led i framtagandet av värdenivåer finns i 19 kap. 8 § FTL en bestämmelse om skyldighet för den som under

andra året före taxeringsåret är ägare till hyreshusenhet att efter anmaning från SKM lämna uppgift om de hyror som uppburits under nämnda år. En sådan insamling av förtida hyresuppgifter skedde inför 1994 års taxering.

6.3 AFT 94

6.3.1 Värdefaktorn hyra

Den nuvarande modellen för värderingen av hyreshusenheter och industrienheter har i allt väsentligt fungerat väl vid AFT 94. Fördelen med att använda utgående hyra som variabel ligger i att denna anger marknadsvärdenivån och ger uttryck för mikroläge, standard, lokaltyp etc. Hittills har det därför ansetts fördelaktigt att kunna använda sig av fastighetsägarens uppgifter om faktiskt utgående hyra. En annan fördel med den rådande värderingsmodellen är att areauppgifter inte behöver samlas in och detaljredovisas för olika typer av lokaler. En värderingsteknisk svaghet i nuvarande modell för värdering av hyreshus är dock att fastighetens taxeringsvärde blir beroende av fastighetsägarens hyresförhandlingsförmåga. En konsekvens av detta är att två likadana hyreshus med samma förutsättningar kan få olika taxeringsvärden beroende på att:

- en av fastighetsägarna har hyrt ut lokaler till en högre hyra,
- hyreskontrakten är olika långa och tecknade till olika marknadshyresnivå vid kontraktets ingående.

Vissa hyresgäster har en högre hyra på grund av hög servicenivå eller olika policy för hyresgästanpassning. Även här uppstår en värderingsteknisk brist eftersom fastighetsägaren samtidigt har ökade kostnader för att hålla hög servicenivå eller hyresgästanpassning, något som värderingsmodellen inte tar hänsyn till.

Insamlingen och hanteringen av fastighetsdeklarationer innebär ett omfattande arbete för SKM med stora administrationskostnader som följd. Även för fastighetsägarna innebär uppgiftslämnandet i deklarationen ett omfattande arbete med framför allt uträkningen av utgående hyror.

6.3.2 Utvärdering

I avsikt att undersöka förutsättningarna för en registerbaserad taxering av hyreshus har vi låtit närmare belysa utfallet av AFT 94. Vi har härvid bl.a. undersökt i vilken omfattning korrigering fått göras i deklarationsmaterialet, dvs. hur ofta justering för säregna förhållanden aktualiserats på

grund av t.ex. vakanser, omfattande reparationer och eftersatt underhåll eller andra särskilda förhållanden. Vi har också undersökt i vilken omfattning de olika hyreskoderna har använts och i vilken omfattning jämförelsehyror behövt tillämpas. Vidare har vi sökt svar på vilka beräkningsmetoder som kan ha använts t.ex. för byggrättens bestämmande.

Utvärderingen ger vid handen att en huvudsaklig del av antalet taxeringsenheter, 95 %, inte har justerats för säregna förhållanden. I de fall justering har skett utgör för byggnadernas del eftersatt underhåll, byggnadsminnen och vakanser de mest frekventa justeringsanledningarna. För marken utgör byggnadsminnen, byggrätt för kiosk och avsaknad av markanläggning de främsta särskilt angivna anledningarna till justering.

Studerar man hyreskoderna – dvs. på vilket sätt hyran har bestämts och genomsnittlig relation mellan taxerad kvadratmeterhyra och angiven genomsnittshyra för värdeområdet – kan man konstatera följande. Av värderingsenheter lokaler har 43 % värderats med hjälp av den utgående hyran andra året före taxeringsåret och 16 % med hjälp av SKM:s rekommenderade genomsnittshyror. För värderingsenheter bostäder är motsvarande siffra 52 respektive 16 %. I övrigt fördelar sig värderingsenheterna relativt jämnt på övriga hyreskoder. Minst vanligt förekommande är att hyran bestämts med hjälp av hyresnivån i omkringliggande byggnader. De vanligaste skälen för att annan än utgående hyra har använts är att det är fråga om för bostädernas del ytor som är outhyrda eller upplåtna med bostadsrätt och för lokalernas del ytor som är outhyrda, disponeras av ägaren eller föremål för internhyra. För bostäder kan man konstatera att utgående hyror ligger i genomsnitt 7 % över rekommenderade genomsnittshyror. För lokaler ligger däremot utgående hyror i genomsnitt 3 % under rekommenderade genomsnittshyror. Rekommenderade genomsnittshyror för lokaler avser dock vanligtvis kontor, och för andra typer av lokaler måste genomsnittshyran jämkas. Vidare har framkommit att omräkningstalen för att anpassa såväl utgående bostadshyror som lokalhyror till 1992 års nivå har varit för låga.

Vid bestämmandet av byggrätt har i det övervägande antalet fall, 94 % av värderingsenheter bostadsmark och 93 % av värderingsenheter lokalmark, befintlig bebyggelse legat till grund. För enheter som saknar uppgift om byggrätt respektive boa/loa synes byggrätten genomgående vara bestämd enligt befintlig rekommendation, 1,25 multiplicerat med boa/loa.

Inom ramen för omräkningen av basvärden år 1996 gjordes analyser av prisutvecklingen och vissa andra undersökningar avseende t.ex. spridningen i basvärdenivåer för hyreshus. Kvoterna mellan basvärde och köpeskilling för försålda hyreshusfastigheter varierar i normala fall tämligen mycket. Spridningen i ett material mätt som standardavvikelsen kring det aritmetiska medelvärdet av B/K-kvoterna blir förhållandevis stor. Under något så när gynnsamma förhållanden kan standardavvikelsen för

hyreshusens basvärdenivåer ligga i intervallet 0,2 - 0,3. Det finns flera förklaringar till de stundom betydande avvikelser som materialet uppvisar. Fastighetsmarknaden för hyreshus lider fortfarande av sviterna efter den fastighetskris som inleddes hösten 1990. Det kan dock konstateras att en kategori av hyreshus har haft en speciell utveckling, nämligen de nyare bostadshyreshusen. Bostadshyreshus byggda under åren 1988-92 har nu kommit att kallas för krisårgångarna och för dessa kan noteras en betydligt sämre prisutveckling än för övriga bostadshyreshus. De skillnader som finns i prisutveckling mellan äldre och nya bostadshyreshus framgår av följande sammanställning från analysen i samband med omräkningen.

Vid AFT 94 dök vakansproblematiken upp. Detta problem har funnits tidigare men inte i sådan omfattning som vid AFT 94. Att objekt med hög vakansgrad ändå kan ha förhållandevis höga basvärden – eventuellt på grund av att man inte yrkat på justering – bidrar till spridningen i B/K-nivåer.

Av följande tabell framgår att en viss nyckfullhet kommit att prägla AFT 94 i denna del.

Tabell 6.1 Basvärdenivåer för köp av rena bostadshyreshus i olika prisutvecklingsområden (analysområden)

PO	Värdeår 1987		Värdeår 1988	
	antal köp	B/K	antal köp	B/K
51, AB	52	0,70	3	0,93
53, C,D,E,S,T,U	173	0,76	26	0,87
57, L,M	180	0,77	34	0,82
59, F,G,H,L.K	158	0,78	19	0,88
61, N,O	117	0,83	36	1,11
63, P,R	135	0,93	28	1,11
71, W,BD	139	0,74	24	0,83
81, Sthlm innerstad	10	0,68	1	0,67
83, Stor-Sthlm exkl. innerstad	42	0,70	2	1,07
84, Sthlm m näromr	29	0,71	2	1,06
85, Större orter i mell o norra Sv	85	0,68	5	0,88
86, Större orter i landsorten	93	0,69	6	0,86
87, Större orter i södra Sverige	104	0,73	19	0,78
89, Göteborgsregionen	45	0,77	11	0,95
90, Göteborg och Malmö	84	0,79	23	0,90
99, Hela landet	954	0,79	170	0,95

6.4 Tänkbara värderingsmodeller

För att möjliggöra en övergång till en registerbaserad taxering av hyreshus kan nuvarande ordning inte behållas utan vidare eftersom den bygger på uppgifter som lämnats av fastighetsägaren vid taxeringen. I det följande utvecklas därför några tänkbara alternativa värderingsmodeller för hyreshusen. Efter detta kapitel finns en sammanfattande *bilaga 6:1* som vi hänvisar till.

6.4.1 Hyran som värdefaktor (A i bilaga 6:1)

Även fortsättningsvis kan vi välja en modell där totalhyran utgör värdefaktor, dvs. vi lägger faktiska totalhyror per värderingsenhet för bostäder och lokaler till grund för värderingen. Olika metoder för att beräkna totalhyran står i sådant fall till buds. Ett första alternativ (A:1) är givetvis att behålla nuvarande ordning och inhämta totalhyrorna genom fastighetsdeklarationerna. Detta förfarande strider dock mot tanken med en registerbaserad fastighetstaxering och bör därför komma i fråga endast om andra vägar visar sig omöjliga. Ett andra alternativ (A:2) är att beräkna totalhyran på grundval av hjälptabeller utvisande hyror i kr per kvm bruksarea, BRA, vid skilda förhållanden, dvs. skattechefens tabeller över genomsnittshyror utökade även med lokalhyror. Modellen förutsätter införandet av en värdefaktor storlek för beräkning av totalhyran. Den måste också kombineras med en möjlighet till jämkning när fastighetsägaren kan visa att faktisk hyra avviker från genomsnittshyran. I alternativ två blir hyresnivån inom värdeområdet avgörande. Vill fastighetsägaren angripa denna nivå och begära jämkning måste det ske genom att han visar sina egna hyror och att dessa är sådana att de kan godtas. På motsvarande sätt kan naturligtvis även skattemyndigheterna reagera.

Ett tredje alternativ (A:3) vore att inhämta totalhyrorna via inkomstdeklarationen avseende basåret, dvs. vanligen året före taxeringsåret. I detta alternativ, liksom i det första, krävs förinventering av uppgifter om hyror för försålda fastigheter för att bestämma sambandet mellan hyra och värde.

Alternativ A:2 och A:3 ryms i och för sig inom ett registerbaserat förfarande.

6.4.2 Hyra/kvm BRA som kompletterande riktvärdeangivelse (B i bilaga 6:1)

Ett alternativ till att använda utgående hyra som värdefaktor vore att ersätta denna med värdefaktorn storlek. I förberedelsearbetet skulle man med hjälp av köpeskillingsregistret samt med kompletterande uppgifter om hyror kunna ta fram generellt bestämda hyresnivåer, riktvärden per kvm, som därefter appliceras på en areauppgift. På riktvärdekartan skulle anges riktvärdeangivelser i form av hyra/kvm BRA för respektive moderna och nybyggda bostäder, kontor, butiker och lager, som alltså blir normerande. Vidare skulle en H-nivåfaktor som ger uttryck för bruttokapitaliseringsfaktorn och eventuellt en uppgift om tillämplig tabell för åldersberoende anges. Om moderniteten inte följer åldern uppkommer i stället behov av en värdefaktor standard eller jämkning med hjälp av lämplighetsfaktorer. Riktvärdekartan skulle således bli betydligt mer detaljerad än tidigare.

6.4.3 Värde/kvm BRA som den grundläggande riktvärdeangivelsen (C i bilaga 6:1)

Ytterligare ett steg jämfört med den i 6.4.2 beskrivna modellen tas om man ersätter värdefaktorn hyra med storlek och samtidigt bygger samman H-nivåfaktorn med hyran till en direkt värderelation. På riktvärdekartan skulle anges riktvärdeangivelser utvisande värde/kvm BRA för respektive moderna och nybyggda bostäder, kontor, butiker och lager samt i vissa fall en uppgift om tillämplig tabell för åldersberoende. Även här blir således riktvärdekartan mer detaljerad än med dagens modell. Behovet av en värdefaktor standard eller jämkning i form av en lämplighetsfaktor är samma som i föregående modell.

6.5 Undersökningar

6.5.1 Omtaxering av hyreshus enligt ett förenklat förfarande

Inledning

Hyran är den värdefaktor vid taxeringen av hyreshus som förändras mellan taxeringarna. Övriga värdefaktorer är däremot relativt stabila över tiden. Vill man alltjämt använda sig av *värdefaktorn hyra* vid en registerbaserad taxering förutsätter detta att dagens system, där taxeringen grundar sig på uppgifter om faktiskt utgående hyror, ersätts med ett system där schablonhyror tillämpas. Ett sådant system skulle innebära att

fastighetsägaren slipper lämna uppgifter om verkliga hyresintäkter i deklarationen.

Möjligheterna att förenkla fastighetstaxeringen av hyreshus genom användandet av schablonhyror har undersökts i ett examensarbete av Kristina Hagberg och Claudia Pawlak vid avdelningen för Bygg- och Fastighetsekonomi, Institutionen för Fastigheter och Byggande vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

I examensarbetet har på RSV:s uppdrag undersökts vilka taxeringsvärden som skulle erhållas om fastighetstaxeringen av hyreshus skedde med ledning av schablonhyror i stället för att uppgifter om verkliga hyresintäkter inhämtas från enskilda fastighetsägare. Schablonhyror har härvid beräknats med hjälp av tre olika metoder:

- skattemyndighetens genomsnittshyror,
- utgående lokalhyra,
- relationsbaserad lokalhyra.

En omtaxering har därefter gjorts enligt gällande regler men med hjälp av dessa schabloniserade hyresintäkter. Resultatet av omtaxeringen med hjälp av de olika metoderna har analyserats med utgångspunkt i avvikelsen, dvs. man har jämfört skillnaden mellan det beräknade taxeringsvärdet för hyreshusenheten och det fastställda taxeringsvärdet enligt AFT 94, som utgjort "facit". Jämförelser har gjorts mellan de totala taxeringsvärdena men också mellan riktvärdena för värderingsenhet avseende lokal respektive bostad. Undersökningen har avgränsats till att avse taxeringsvärden för hyreshusfastigheter i tre värdeområden i Stockholms län som ansetts representativa för olika stadsmiljöer.

Synpunkter har givits på om schablonhyror ger samma värderingstekniska noggrannhet som dagens system för taxering av hyreshus. Vidare har förslag givits på hur schablonhyror lämpligen kan förändras för att de skall kunna användas vid hyreshustaxering.

Skattemyndighetens genomsnittshyror

Denna metod innebär att beräkningen av hyresintäkterna sker med hjälp av de genomsnittshyror som SKM fastställde inför AFT 94. Genomsnittshyror finns framtagna för bostäder och kontor inom varje värdeområde samt för olika värdeårsintervall. Genomsnittshyror för kontor appliceras på alla typer av lokaler eftersom inga genomsnittshyror finns framtagna för butiker, lager m.m. Hyresintäkterna beräknas genom att gällande genomsnittshyra för bostad respektive kontor multipliceras med den area fastighetsägaren har uppgett som uthyrningsbar. Markvärdet påverkas inte

av omtaxeringen eftersom detta inte är beroende av vilken hyresintäkt som beräknats för hyreshusenheten.

Resultatet för riktvärde lokal

Resultatet visar att avvikelsernas spridning är betydligt större för lokaler än för bostäder. Tänkbara orsaker till avvikelserna är bl.a. att olika typer av lokaler genererar olika hyresintäkter. Det verkar dock finnas andra faktorer än lokaltyp som påverkar hyressättningen. För vissa lokaltyper måste en särbehandling ske. Det förefaller vidare som om resultatet blir bättre ju mindre värdeområdet är. En annan iakttagelse är att privatpersoner och bostadsrättsföreningar troligen inte tar ut lika höga hyror som företag.

Genom att den applicerade genomsnittshyran har värdeåret som grund tas inte hänsyn till att hyreshusägare kan ta ut högre hyra till följd av att fräschören och utrustningen är bättre än vad husets värdeår antyder. Vid taxering av hyreshus tas inte hänsyn till att olika servicenivå, hyresgästanpassning m.m. kan ingå i kontrakten. Hyresvärdar som erbjuder hög servicenivå har också kostnader för detta vilket inte beaktas vid taxeringen. I dessa fall skulle en tillämpning av genomsnittshyror, som ju grundas på genomsnittliga kontraktsförhållanden, bli mer rättvisa för hyreshusägarna.

SKM:s genomsnittshyror utgör en blandning av hyreskontrakt från åren 1990, 1991 och 1992. I de fall hyreskontrakten är äldre eller är långtidskontrakt är hyresnivåerna med stor sannolikhet högre än vad genomsnittshyrorna anger. Till följd härav blir enheter med gamla kontrakt undertaxerade om genomsnittshyror appliceras.

Genomsnittshyror tar inte heller hänsyn till de variationer som följer av sambandet lokalstorlek och kvadratmeterhyra. I vissa fall kan omtaxering med genomsnittshyror därför leda till övertaxering.

Utförd beräkning av taxeringsvärden baseras på den area som framgår av SKM:s underrättelser. Kvalitén på lämnade areauppgifter är i många fall varierande och det förekommer även att fel typ av area har angetts.

Resultatet för riktvärde bostad

Jämfört med lokaler är avvikelsespridningen för bostäderna förhållandevis liten. Omkring 75 % av enheterna avviker mellan minus 10 och plus 10 %. Spridningen i avvikelserna för bostäderna är i samtliga värdeområden mer samlad än avvikelserna för lokaler. Delvis beror detta på det gällande bruksvärdesystemet som hindrar hyreshusägare att ta ut mark-

nadsmässiga hyror. Marknadsmässig hyressättning skulle förmodligen leda till en mer differentierad hyressättning beroende på lägenheternas olika läge och attraktivitet. En annan orsak till att spridningen är mindre för bostäder än för lokaler är att bostäder endast har *en* användning medan lokaler kan ha olika användningssätt där läge, standard etc. spelar stor roll för t.ex. butiker, kontor och lager.

För bostäder sätts hyran ofta för ett år i taget. Genomsnittshyran för bostäder bör därför vara bättre anpassad till de verkliga hyresnivåerna än motsvarande hyra för lokaler där genomsnittshyran utgör en blandning av hyror för åren 1990, 1991 och 1992.

Utgående lokalhyra

Metoden bygger på att en utgående lokalhyra beräknas för en blandning av lokaler som förekommer i hyreshusenheterna. Till grund för utgående lokalhyra ligger således en blandning av hyror för lager, butiker, kontor m.m. till skillnad från SKM:s genomsnittshyra som enbart grundar sig på hyran för kontor. Den genomsnittliga utgående lokalhyran beräknas för varje värdeområde och värdeårsintervall. För att uppskatta hyresintäkterna för värderingsenheter avseende lokal har den utgående lokalhyran multiplicerats med den lokalarea hyreshusägaren uppgett som uthyrningsbar. För att uppskatta hyresintäkterna för värderingsenheterna avseende bostad har även i detta fall SKM:s genomsnittshyra använts. Omtaxering har sedan utförts enligt gällande regler för taxering av hyreshusenheter med den skillnaden att variabeln hyra för värderingsenhet lokal nu är beräknad med hjälp av utgående lokalhyra. Markvärdena påverkas inte av omtaxeringen eftersom dessa inte är beroende av vilken hyra som uppskattats för hyreshusenheten.

Resultat

Det förefaller som om SKM:s genomsnittshyra ibland ger ett bättre resultat än den utgående lokalhyran och ibland ett sämre resultat. Vilken typ av schablonhyra som mest liknar den hyra som deklarerats är slumpmässigt. Undersökningsresultatet tyder också på att utgående lokalhyror ger bäst resultat i små värdeområden med likartad lokalstruktur. För att utgående hyra skall kunna användas bör därför värdeområdena avgränsas till att omfatta hyreshus med lika andel lokaler av olika typ. Detta skulle medföra ett mycket större antal värdeområden, om det över huvud taget är möjligt att fastställa värdeområden med likartad andel olika lokaler. Det förefaller också finnas andra faktorer än lokalsammansättning som har

större betydelse för hyresnivån. Som tidigare nämnts är areauppgifterna av tveksam kvalitét vilket gör det svårt att beräkna hyresintäkterna utifrån en utgående hyra som appliceras på arean hämtad från underrättelserna.

Relationsbaserad lokalhyra

Denna metod innebär att beräkningen av hyresintäkterna sker med hjälp av olika genomsnittshyror för olika typer av lokaler. SKM:s genomsnittshyra ligger till grund för metoden. För att ta reda på vilken hyra som skall användas för olika lokaltyper vid omtaxering tas relationstal fram mellan hyresnivåer för olika lokaltyper inom värdeområdena. Lokalerna klassificeras i kontor, butik, restaurang, lager, samling, garage och övrigt. För att beräkna hyresintäkterna för olika lokaltyper används relationer som tagits fram med genomsnittshyran för kontor som grund. För att uppskatta hyresintäkterna för värderingsenhet bostad används även i detta fall genomsnittshyran.

Resultat

Resultatet av omtaxeringen med hjälp av relationsbaserad lokalhyra skiljer sig inte nämnvärt från resultaten enligt de övriga två metoderna. Extrema avvikelser i alla metoderna avser oftast samma hyreshusenheter, vilket beror på att enheterna skiljer sig från det övriga hyreshusbeståndet. Även om det förmodligen finns ett visst samband mellan hyresnivå och lokaltyp spelar andra faktorer större roll. Sådana faktorer kan vara t.ex. läge, standard, kontraktsinnehåll m.m. Detta gör att hyressättningen blir mycket varierande. Eftersom relationer inte tar hänsyn till standard och belägenhet av butiker i hyreshuset leder metoden relationsbaserad lokalhyra inte till ett bättre resultat än övriga metoder.

Relationer för övrig användning avser helt skilda användningssätt vilket leder till antingen högre eller lägre hyror än relationen anger.

Slutsatser av undersökningen

En anledning till att de beräknade taxeringsvärdena för hyreshusenheterna avviker från de taxeringsvärden som åsattes vid AFT 94 är att hyreshusägarna har uppgett en annan hyra i deklarationen än den kvadratmeterhyra som använts i undersökningarna.

Basvärdet består av delvärden för mark och byggnad. Markvärdet påverkas dock inte av omtaxeringen, vilket medför att avvikelserna för

taxeringsvärdena blir mindre än avvikelserna för riktvärdena lokal respektive bostad.

Skillnaden mellan de olika metodernas totala utfall är inte stor. Man har i undersökningen gjort den bedömningen att en avvikelsespridning på plus/minus 10 % mellan beräknade taxeringsvärden och taxeringsvärden åsatta vid AFT 94 är acceptabel. Inom detta avvikelseintervall återfinns 60-70 % av hyreshusenheterna enligt samtliga metoder. Spridningen är stor och beror på lokalenheternas stora avvikelser.

Tabell 6.2 Procentuellt antal enheter inom intervallet plus/minus 10 %

	SKM:s genomsnittshyror	Utgående lokalhyra	Relationsbaserad lokalhyra
Taxeringsvärde (mark och byggnad)	62%	61%	68%
Riktvärde lokal	33%	30%	37%
Riktvärde bostad	73%		

Genomsnittshyran för bostäder stämmer ganska väl överens med de medel- och medianvärden som beräknats för hyreshusenheterna. Spridningen i hyresnivåer inom de olika värdeårsintervallen är dock stor. Speciellt gäller detta enheter med äldre värdeår. Däremot stämmer genomsnittshyran för kontor inte så väl överens med beräknade medel- och medianvärden.

Lokaler

För lokalernas del är avvikelserna för riktvärdena för stora för att kunna accepteras. Härvid är det inte avvikelsenivån i sig som är problemet utan spridningen med ungefär lika många över- som undertaxerade enheter. Det förefaller inte ha någon större betydelse vilken lokaltyp som finns i hyreshusen, utan samma typ av hyreshusenheter återfinns längs hela avvikelseintervallet. Sannolikt är det i stället så att schablonhyrorna inte tar hänsyn till andra faktorer som är viktiga för hyressättningen. Förmodligen är det samband mellan olika faktorer som inverkar på hyressättningen. Sådana faktorer kan t.ex. vara:

- mikroläget för lokaler, framförallt butiker,
- lokalernas standard,
- hyreskontraktens innehåll (serviceåtaganden, kontraktslängden, indexklausuler),

- ägarförhållandet för lokaler men inte för bostäder,
- kontraktens löptid och när i tiden det är tecknat.

Fastigheter med samma värdeår, belägenhet och liknande lokalstruktur kan således få ut olika verkliga hyror beroende på lokalstandarden. Hyreskontraktens utformning kan leda till att enheterna blir under- eller övertaxerade. Även ägarförhållandet verkar påverka hyressättningen på lokaler.

Bostäder

Spridningen i avvikelserna för bostäder är i samtliga undersökta värdeområden mer samlad än avvikelserna för lokaler. Förmodligen beror detta delvis på det gällande bruksvärdesystemet som hindrar hyreshusägare att ta ut marknadsmässiga hyror. Större delen av enheterna, 73 %, avviker mellan minus/plus 10 %.

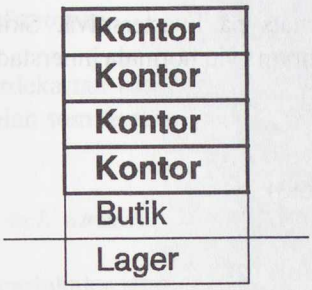
6.5.2 Utvärdering av värderingsmodeller vid fastighetstaxering av hyreshus

Inledning

På utredningens uppdrag har NewSec Analys utvärderat de värderingsmodeller vid fastighetstaxering av hyreshus där värdefaktorn storlek utgår och riktvärde i stället anges för hyra alternativt värde (jfr avsnitt 6.4.2 och 6.4.3).

Som provområde har Stockholms östra city valts. Utvärderingen har avsett kontor, butiker, lager och bostäder. Riktvärdekartan utgår i samtliga fall från ett hypotetiskt hus som består av moderna och/eller nybyggda lokaler respektive bostäder. Vid utformningen av detta hus har man utgått från att lokaler i gatuplanet alltid är butik och lokaler under gatuplanet utgörs av lager. Samtliga lokaler i plan 1 eller högre upp i huset klassificeras som kontor, se *figur 6:1*. Detta hypotetiska hus "flyttas runt" mellan olika lägen inom provområdet.

Figur 6:1



Riktvärdekartor har tagits fram för hyror respektive värden i 1995 års prisnivå. Riktvärdena grundas på erfarenheter om marknadshyror/bruksvärdehyror respektive marknadsvärden. Någon reduktion till taxeringsvärdenivå har inte skett.

Riktvärdekartorna med tillhörande kommentarer redovisas här i det följande.

Riktvärdekartor för kontor (bilaga 6:2)

Förutsättningar

Som moderna och/eller nybyggda kontorslokaler avses lokaler med modern standard vad gäller ventilation, sanitetsutrymmen, installationer etc. Också äldre byggnader vars lokaler moderniserats till samma standard klassificeras som moderna.

Hyres- och värdenivåer

Faktiska *hyresnivåer* för kontorslokaler kan uppvisa stora skillnader inom samma kvarter beroende på förutom standard, gatuadress, gatutyp etc.

Flertalet köp avser fastigheter med blandade lokaler. Faktiska *värdenivåer* för kontorslokaler kan därför ibland vara svåra att dokumentera. I centrala lägen utgörs dock huvuddelen av lokalerna av kontor. Noterade priser anknyter därför relativt väl till verklig värdenivå för renodlade kontor. Värdenivåer för kontor påverkas även av fastighetens standard och skick. Däremot samvarierar inte standarden med åldern på det sätt som sker för t.ex. bostäder. Ålder bedöms därför inte vara en tillförlitlig värdefaktor. I stället är en värdefaktor standard lämplig vid taxering, kombinerad med en möjlighet till jämkning för eftersatt underhållsskick.

Riktvärdekartor

För kontor har riktvärdekartor utformats på kvartersnivå. Skillnader mellan "fram- och baksida" på kvarter inryms vid normala innerstadslägen i den osäkerhet som riktvärdestegen ger.

Riktvärdekartor för butiker (bilaga 6:3)

Förutsättningar

Riktvärdekartan grundar sig i detta fall på att det hypotetiska huset har en "normalbutik" i gatuplan som går från fasad och ca 12 m in samt en yta om 150 kvm. Husets gatuplan består av moderna och/eller nybyggda butikslokaler.

Hyres- och värdenivåer

Hyresnivåer för butiker är starkt storleksberoende. Detta innebär att små butiker, < 50 kvm, kan ha hyresnivåer som är 30-50 % högre än normalbutikens. Vidare kan stora butiker, > 500 kvm, ha en hyresnivå som är ca 20-30 % lägre än hyresnivån för normalbutiken.

Flertalet köp avser fastigheter med blandade lokaler där butiksandelen ofta är 20 % eller lägre. Faktiska *värdenivåer* för butikslokaler är därför mycket svåra att dokumentera. Värdenivåer för butiker påverkas i liten utsträckning av fastighetens standard och skick. I normalfallet är hyresgästen ansvarig för inre underhåll. Eftersom standarden på lokalen inte samvarierar med åldern på huset bedöms ålder inte vara en relevant värdefaktor.

Riktvärdekartor

För butiker är riktvärdekartorna knutna till butikslokalens gatuadress. Riktvärde för butiker anges dock endast om hyran överstiger den för kontor i samma läge. Om inget riktvärde angetts gäller riktvärdet för kontor även för lokaler i gatuplan. Riktvärde för butiker används för samtliga lokaler i gatuplan oavsett användning (t.ex. restaurang, utställning, lager, personalutrymmen etc.)

Jämkning av riktvärdet kan ske om en butikslokal sträcker sig längre än 16 m in från fasad. Vidare kan jämkning bli aktuell om butikslokalerna utgörs av galleria, varuhus, biograf e.d.

Riktvärdekartor för lager (se bilaga 6:4)

Förutsättningar

Riktvärdekartan baserar sig på ett hypotetiskt hus med en lagerlokal i källarplan som är tillgänglig via trappa och/eller hiss.

Hyres- och värdenivåer

För lagerlokaler med tillgänglighet via trappa och/eller hiss är bedömningen att *hyresnivån* är ca 1 000 kr/kvm i "Gyllene Triangeln" (ett område avgränsat av Hamngatan, Norrlandsgatan, Kungsgatan och Birger Jarlsgatan) och ca 800 kr/kvm i övriga delar av provområdet.

Flertalet köp avser fastigheter med blandade lokaler där lagerandelen ofta är 20 % eller lägre. Faktiska *värdenivåer* för lagerlokaler är därför svåra att dokumentera. I första hand påverkas värdenivåer för lokaler av lokalens tillgänglighet. Denna samvarierar i viss utsträckning med åldern på fastigheten. Bedömningen är dock att en särskild värdefaktor för ålder inte är nödvändig.

Riktvärdekartor

Riktvärdekartorna är utformade efter kvartersnivå. Bedömningen är dock att ett gemensamt riktvärde, hyra 800 kr/kvm respektive värde 12 000 kr/kvm, kan åsättas hela provområdet med undantag för "Gyllene Triangeln" (se ovan) där nivån bedöms vara ca 1 000 kr/kvm i hyra respektive 16 000 kr/kvm i värde. Riktvärde för lager anges för samtliga lokaler i källarplan oavsett användning, t.ex. restaurang, utställning, butik etc.

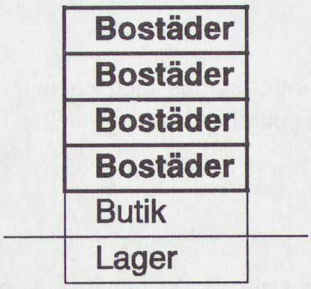
Jämkning av riktvärdet kan ske om särskilt lastfar finns tillgängligt för varutransportbilar eller om lagerlokalen är direkt tillgänglig från en butik via interntrappa/rulltrappa. Vidare kan jämkning ske om lagerlokalerna har annan användning, t.ex. butik, utställning, konferens eller dylikt.

Riktvärdekartor för bostäder (bilaga 6:5)

Förutsättningar

Riktvärdekartan baserar sig på ett hypotetiskt hus med en genomsnittslägenhet om 3 rok och en yta på ca 77 kvm. Huset består av moderna och/eller nybyggda bostäder från plan 1 och uppåt, se *figur 6:2.*

Figur 6:2



Hyresnivåer

För nybyggda lägenheter med ovan angivna genomsnittsstorlek är hyresnivån i 1996 års nivå i storleksordningen 1 400 kr/kvm.

Ålder

För bostäder varierar hyran kraftigt med åldern på byggnaden. Huvuddelen av bostadsobjekten är äldre fastigheter med hyresnivåer som i t.ex. Stockholm ligger i nivån 600-750 kr/kvm. Det är därför nödvändigt att klassificera alla bostadsbyggnaders ålder, dvs. värdeår, och låta hyran variera med åldersfaktorn. Variationen/skillnaden mellan hyra för moderna och äldre bostäder är väsentligt olika i olika regioner/orter. Detta gör att åldersfaktorn måste ha olika lutning. Standarden torde i huvudsak variera med åldern. Om standarden väsentligt avviker från det normala för åldersklassen kan jämkning av riktvärdet behöva ske.

Värdenivåer

Fastigheter med nybyggda bostäder är mycket få och antalet köp litet. Faktiska värdenivåer för denna kategori är därför svåra att dokumentera. Eftersom direktavkastningskravet är lägre för äldre fastigheter, bl.a. påverkat av möjligheten till hyreshöjning efter renovering, kan åldersfaktorn inte enbart fångas upp genom skillnad i hyra. En särskild värdefaktor för ålder är därför nödvändig.

Riktvärdekartor

Riktvärdekartorna är nedbrutna på kvartersnivå. Enligt utvärderingen bör dock en betydligt vidare avgränsning av riktvärdeområden än kvarter användas. Skälet härtill är att hyresnivån för moderna och/eller nybyggda bostäder i Stockholms innerstad varierar mycket litet från kvarter till kvarter. Riktvärdeområdena för bostäder i detta område bör således vara förhållandevis stora. Bedömningen är att ett riktvärde, hyra 1 400 kr/kvm respektive värde 16 000 kr/kvm, kan åsättas hela provområdet.

Provtaxering

En provtaxering av tre olika byggnader inom provområdet har utförts. Av denna framgår att det framtagna riktvärdet i två fall understiger köppriset i januari 1995 och i ett tredje fall överstiger köppriset i december 1994.

6.5.3 Stickprovsundersökning av areauppgifter i fastighetstaxeringen

Inledning

I avsikt att närmare undersöka kvalitéten på befintliga areauppgifter har på utredningens uppdrag VärderingsHuset AB utfört en stickprovsundersökning av de areauppgifter som lämnats av fastighetsägarna i deklarationerna och lagrats vid fastighetstaxeringen. I fråga om hyreshusenheter anges bl.a. totala ytor samt fördelningen mellan bostäder och lokaler. Tillförlitligheten har undersökts genom en jämförelse mellan taxeringsuppgifterna och uppgifter i gjorda marknadsvärdebedömningar beträffande den uthyrningsbara ytan.

Ytangivelser vid värdebedömningar

Vid marknadsvärdebedömningar görs en besiktning av värderingsobjektet och erforderligt kartmaterial insamlas. I övrigt insamlas olika bakgrundsmaterial beroende på syftet med värdebedömningen. Uppgifter som alltid samlas in är hyresuppgifter i form av underskrivna lokalhyreskontrakt, debiteringslistor med debiterade bostads- och lokalhyror etc. Från det insamlade materialet hämtas uppgifter om uthyrningsbar yta och utgående hyra. Den uthyrningsbara yta som anges i värderingen är således i de flesta fall hämtad från dylika debiteringslistor och lokalhyreskontrakt. I

vissa fall görs en uppmätning av den uthyrningsbara ytan, främst i de fall förändringar på fastigheten har skett som inte fångas i hyreskontrakt eller i de fall fastigheten är uthyrd eller internt utnyttjad och därför saknar externa hyreskontrakt.

Ytangivelser vid fastighetsdeklaration/taxering

Vid fastighetstaxeringen samlas uppgifter om byggnaders ytor in från fastighetsägarna via fastighetsdeklarationen. Enligt deklarationsblanketten skall BRA enligt Svensk Standard (SS) anges för bostäder respektive lokaler. I RSV:s anvisningar för ifyllandet av deklarationsblanketten för hyreshus anges att den yta som skall ifyllas är:

- för bostäder: bostadsarea (BOA) enligt Svensk Standard. Vidare anges att "detta innebär i regel att den hyresgrundande ytan för lägenheterna kan anges",
- för lokaler: lokalarea (LOA) enligt Svensk Standard. Vidare anges att "detta innebär som regel att den hyresgrundande ytan för lokalerna kan användas".

I motsvarande anvisningar beträffande industrier anges att den yta som skall ifyllas är:

- avkastningsmetoden: lokalernas storlek angiven i kvm BRA. Vidare anges att "för industribyggnad innebär detta att BRA beräknas som arean av samtliga våningsplan begränsade av omslutande ytterväggars insidor. Rumsskiljande väggar, kanaler m.m. räknas in i BRA intill en tjocklek av 0,3 m men förs till lokalen med det lägre värdet. En innervägg mellan en produktionslokal och en lagerlokal kommer därmed i normalfallet att ingå i lagerarean",
- produktionskostnadsmetoden: ytan angiven som bruttoarea ovan mark. Med detta avses "totalarean av samtliga våningsplan begränsade av av ytterväggarnas utsidor i golvnivå. I bruttoarean inräknas även inskjuten mellanvåning, entresolvåning – med bjälklagrets framkant som begränsning. Med ovan mark avses att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 m över omgivande markyta". Ytan skall mätas som bruttoyta enligt Svensk Standard.

Jämförelse av ytangivelser

För att kunna värdera resultatet av den genomförda stickprovsundersökningen måste en jämförelse göras av de ytor som används vid fastighetstaxering respektive fastighetsvärdering. Härvid kan konstateras att fastighetsvärdering utgår från den uthyrningsbara ytan, dvs. den yta av vilken det bedöms möjligt att nu eller i framtiden få någon ekonomisk nytta. Detta kan jämföras med vad man i taxeringssammanhang för hyreshusenheter, för såväl bostäder som lokaler, anger som hyresgrundande yta.

När det gäller industrifastigheter som taxeras enligt avkastningsmetoden anges att det skall vara BRA, vilket i normalfallet är samtliga våningsplan begränsade av ytterväggarnas insidor. Samtidigt skall de olika lokalerna anges var och en för sig, vilket i praktiken torde innebära att trapphus etc. faller bort. Vid fastighetsvärdering är trapphus, värmecentraler etc. inte med i den uthyrningsbara ytan.

För de fall industrierna taxeras enligt produktionskostnadsmetoden, t.ex. skräddarsydda byggnader, skall bruttoarean ovan mark anges. I dessa fall torde skillnaden mot värdering i vissa fall bli märkbar eftersom i fastighetsvärdering alltid beaktas yta under mark om den kan vara uthyrningsbar. Vid stickprovsjämförelsen har dock ingen av fastigheterna taxerats enligt produktionskostnadsmetoden.

Sammanfattningsvis bör i normalfallet den yta som vid värderingen anges som uthyrningsbar och den yta som skall anges vid deklaration till taxering vara densamma (gäller ej produktionskostnadsvärderade industrier).

Stickprovsundersökningen

För att utreda hur de ytor som uppgetts i fastighetsdeklarationen och som använts vid fastighetstaxeringen överensstämmer med den uthyrningsbara ytan som använts vid fastighetsvärdering har en stickprovsundersökning gjorts. För att få ett lämpligt urval av olika fastighetstyper och med olika belägenhet har samma indelning av fastighetstyper gjorts som användes av valuation board i samband med tester som gjordes av bankstödsnämnden. I undersökningen ingår 207 fastigheter. För samtliga ytor har totalytan jämförts. I förekommande fall har även en jämförelse gjorts av bostadsyta och lokalyta. I undersökningen redovisas ytan enligt värdering och ytan enligt taxering samt avvikelsen. För varje fastighetstyp redovisas medelvärde och median för avvikelsen med den taxerade ytan som bas.

Sammanfattande resultat

Bostadshyreshus

- Överensstämmelsen beträffande bostadsyta i bostadshyreshus med värdeår både före och efter år 1985 är mycket god.
- Överensstämmelsen av den totala ytan beträffande bostadshyreshus med värdeår både före och efter år 1985 är mycket god.
- Huruvida den i värdering och taxering angivna uthyrningsbara ytan överensstämmer med nuvarande mätregler är erfarenhetsmässigt osäkert. Sannolikt gäller för äldre byggnader att viss misstämmelse finns.
- Överensstämmelsen vad gäller lokalytan i bostadshyreshus är mycket varierande. Sannolikt beror detta på såväl värdering som taxering. I denna typ av fastighet finns ibland en hel del ytor vars uthyrningsbarhet är en bedömningsfråga. Sannolikt har flera småytor tagits med vid värdebedömningen även om dessa inte alltid har åsatts någon hyra. Vid deklarationen till taxeringen har sådana ytor sannolikt uteslutits. Avvikelsen i absoluta tal är dock oftast inte så stor.

Kommersiella fastigheter

Överensstämmelsen är varierande. En vanlig orsak till stora fel i lokalytan är att lager/garage har utelämnats vid taxering. Medelvärdet av avvikelsen är totalt drygt 5 % för både bostäder och lokaler. Medianavvikelsen understiger detta och är endast ca 2-3 %.

Industrifastigheter

- Avvikelsen beträffande industrifastigheter är högre än för bostadshyreshus och kommersiella fastigheter. Delvis torde denna större avvikelse kunna förklaras av misstämmelse mellan de kriterier som använts för att beräkna uthyrningsbar area vid värdebedömningen och vid taxeringen. Delvis är taxeringsreglerna oklara och framför allt inte helt enkla.
- Användningen av industrierna torde också kunna ha betydelse, dvs. om de är internt utnyttjade eller uthyrda externt.

Hotellfastigheter

- Medelavvikelsen när det gäller hotell är ca 10 % och medianavvikelsen är endast 6 %. Resultatet är dock varierande.

Slutsatser

Sammanfattningsvis kan konstateras att även om resultatet varierar mellan olika objekt och misstämmelsen i många fall är relativt stor är medel- och särskilt medianavvikelsen tämligen liten för alla fastighetstyper. Möjligen kan man tolka ut en något bättre överensstämmelse i storstäderna och i de regionala städerna än i landet i övrigt. Materialet är dock för litet för att någon slutsats härom skall kunna dras.

Sannolikt skulle en tydligare precisering av vad som skall ingå i deklarationen och i taxeringen, t.ex. vad gäller garage och lager, öka överensstämmelsen ytterligare.

6.6 Överväganden och förslag

6.6.1 Inledning

Vårt utredningsarbete är inriktat bl.a. på att införa en registerbaserad fastighetstaxering så långt det är möjligt, dvs. även för hyreshusens del. Avsikten med en registerbaserad fastighetstaxering är att uppgifter i redan befintliga register skulle kunna utnyttjas i betydligt större utsträckning än som för närvarande sker. Härvid kan uppgiftslämnandet i samband med AFT och SFT från enskilda fastighetsägare begränsas, samtidigt som administrativa förenklingar uppstår även för berörda myndigheter. En registerbaserad taxering förutsätter dock att värderingsmetodiken för hyreshusen anpassas därtill. Främst kommer härvid dagens system i fråga där taxeringen grundas bl.a. på de utgående hyror som berörda fastighetsägare skall uppge i sina fastighetsdeklarationer.

Vid en förändring av värderingsmodellen för hyreshus är två frågor av särskilt intresse, nämligen hur material till riktvärdeangivelserna skall erhållas och hur en framtida enklare modell skall utformas, dvs. vilka värdefaktorer som skall ingå i en ny värderingsmodell. Det skall samtidigt understrykas att förändringar i värderingsmodellen måste ske med beaktande av att värderingsnoggrannheten kan upprätthållas någorlunda tillfredsställande. Varje form av mera schematisk taxering ställer större krav på förberedelsearbetet. Den måste också kombineras med särskilda möjligheter till jämkning i det enskilda fallet.

6.6.2 Hyran som värdefaktor (A i bilaga 6:1)

Som tidigare nämnts är hyran en betydelsefull variabel på det sättet att den kan sägas ange marknadsvärdenivån och ge uttryck för mikroläge, standard, lokaltyp etc. Med en mer differentierad fastighetsmarknad i framtiden ökar sannolikt hyrans betydelse som mått på marknadsvärdet. Vi vill dock nämna att hyran som mätare av en fastighets värde kan ge resultat som inte är tillfredsställande. Denna fråga, som vi belyst i avsnitt 6.5.1, berörs ytterligare i det följande. Oavsett vad man anser om detta så är förfarandet att inhämta hyresuppgifter via fastighetsdeklarationen svårt att förena med genomförandet av en registerbaserad taxering och måste därför med nödvändighet frångås.

Att samordna uppgiftslämnandet genom att inhämta hyresuppgifter i samband med den allmänna inkomsttaxeringen, i första hand genom de standardiserade räkenskapsutdragen (SRU), har den värderingstekniska fördelen att man kan inhämta uppgifter som redan finns lagrade i deklarationer och som dessutom redovisats under straffansvar. En högst betydelsefull nackdel är dock att redovisningen av hyresuppgifter vid inkomsttaxeringen kan lämnas i klump i många fall. De större fastighetsinnehaven, där sådan redovisning är vanlig, skulle bli svårhanterliga och förfarandet skulle främst fånga in de som endast äger en eller annan fastighet. Tillvägagångssättet förutsätter tämligen omfattande ingrepp i det löpande inkomsttaxeringsarbetet och är av sekretesskäl inte möjligt i dag. Modellen kan diskuteras även från mer principiella utgångspunkter. En särskild utredare har för övrigt tillkallats med uppgift att göra en översyn av lagen (1990:325) om självdeklaration och kontrolluppgifter (Fi 1995:05). Arbetet skall redovisas före utgången av år 1996.

En övergång till en modell med tillämpning av schablonhyror skulle kunna fungera bäst vid taxering av bostäder (jfr avsnitt 6.5.1). Någon risk för övertaxering föreligger enligt den där nämnda undersökningen inte. Användandet av genomsnittshyror ger därför en möjlighet att förenkla taxeringen av bostäder utan att särskild hänsyn till ytterligare faktorer behöver tas. För lokalernas del krävs däremot för att kunna använda schablonhyror att ytterligare faktorer beaktas, eventuellt med undantag för kontor där uppskattad hyra kanske kan användas. T.ex. måste värdeområdena vara små – många gånger mycket små – och likformiga. För enheter med yngre värdeår verkar schablonmetoderna fungera bättre vilket kan bero på att standarden är mer lika. Om genomsnittshyror skall kunna användas vid taxering av lokaler måste någon form av standardklassificering införas för hyreshusen. Det är tveksamt om det räcker med en standardklassificering i några få schablongrupper, t.ex. låg, medel och hög.

Ett skäl till att tillämpa schablonhyror vid taxering är att det kan leda till rättvisare taxeringsvärden som i vissa fall stämmer bättre överens med

kravet att taxeringsvärdet (basvärdet) skall utgöra 75 % av marknadsvärdet. Med schablonhyror undviks också problemet med att olika faktisk hyra kan bero på vad som ingår i hyreskontraktet, när i tiden kontraktet är tecknat, ägarens förhandlingsförmåga m.m. Å andra sidan kan överklaganden förväntas från de fastighetsägare som inte får ut dessa hyresnivåer.

En övergång till en registerbaserad fastighetstaxering för hyreshus med tillämpning av schablonhyror kräver att korrekta areauppgifter för lokaler samlas in. Kvalitéten på befintliga areauppgifter är nämligen varierande (jfr. avsnitt 6.5.3). Insamlingen är dock en engångsföreteelse som därefter endast behöver upprepas för hyreshus som får ökad, minskad eller ändrad area till följd av ombyggnad eller dylikt. Även här finns framtida latenta effektivitetsvinster. Enligt vår mening bör man kunna erhålla en smidig och effektiv rapportering om det blivande lägenhetsregistret (jfr. avsnitt 4.5) i framtiden även kan omfatta lokaler. I deklarationsanvisningarna måste dock ordentliga mätanvisningar införas för att hyreshusägarna skall veta vilken area de skall ange.

Undersökta schablonmetoder går inte att tillämpa på alla slag av hyreshus. Vissa typer av hyreshusenheter måste särbehandlas när utgående hyra saknas. Detta gäller t.ex. kiosker, hotell och parkeringshus där taxeringsvärdet grundas på omsättningen i det enskilda fallet.

Av de delalternativ som anges under A torde A:2 vara det mest intressanta. Det kräver som tidigare påpekats ett utvidgat förberedelsearbete. Härefter kan med ledning av areauppgifter och tabellvärden en förtryckning ske. Alternativet innebär i praktiken en registerbaserad taxering i initialskedet. Hyran är alltjämt värdefaktor och om fastighetsägaren redovisar sina egna hyror och dessa är av godtagbar natur torde ändring på sätt fastighetsägaren önskar regelmässigt vara oundviklig. Vi vill här erinra om att man i praxis, inte minst i fråga om bostadshyror, för närvarande bara går ifrån utgående hyra om det finns särskilda skäl, t.ex. internhyror eller väsentliga avvikelser från normalhyror. I och för sig skulle alternativ A:2 kunna utformas så att vad som väl från början var tänkt förverkligades, dvs. att någon form av normalhyror skulle vara vägledande. Detta skulle i sin tur innebära ökade krav på detaljering av normhyror. Om sådana ändringar inte gjordes skulle metoden i praktiken bara leda till sänkta värden i förhållande till de beräknade totalhyrorna eftersom skattemyndigheterna knappast torde ha faktiska resurser att föra processer i höjande riktning i någon större omfattning.

6.6.3 Värdefaktorn hyra byts ut mot storlek (B och C i bilaga 6:1)

I det föregående har tänkbara ändringar övervägts i ett system där hyran alltjämt skulle vara en värdefaktor. Den utgående hyran har förvisso fördelar när det gäller att bestämma taxeringsvärdet. Ur rent värderingstekniska aspekter är det dock mer tveksamt hur långt dessa fördelar sträcker sig. Vid fastighetsöverlåtelser av nu aktuellt slag beaktas givetvis de utgående hyrorna i fråga men de tillmäts inte någon utslagsgivande betydelse, allra minst vad gäller lokalhyror med deras kortare kontraktstider. Här träder i stället andra bedömningar in med utgångspunkt i vad den nya ägaren tänkt sig för användningsmöjligheter. Dagens system med dess hyresanknytning ger också den ur värderingsteknisk synpunkt något underliga effekten att två annars likvärdiga hyreshusenheter i samma värdeområde kan få olika taxeringsvärden. Såväl över- som undertaxeringar i förhållande till vad som skulle utgöra 75 % av marknadsvärdet är en annan följd av dagens ordning. Vi har i avsnitt 6.3.2 redovisat något om utfallet av AFT 94. Av den tabell som där återgetts framgår att utfallet av nuvarande värderingsmodell är tämligen illavarslande med hänsyn till ojämnheterna i taxeringen. Det kan här också erinras om de variationer som angetts i avsnitt 6.3.2 vad gäller skillnader i fråga om redovisade utgående hyror i förhållande till genomsnittshyrorna; för bostäder är de utgående hyrorna högre än genomsnittshyran – för lokaler är situationen den motsatta. Det bör också nämnas att man i praktiken – trots laglig möjlighet därtill – inte torde frångå utgående hyror även om dessa är lägre annat än i sådana fall där det är fråga om bostadsrätter, andelslägenheter, internhyror och därmed jämförbara fall. Vi har mot denna bakgrund valt att utforma ett förslag som bättre stämmer överens med gängse metoder för fastighetsvärdering, nämligen att lämna hyran som värdefaktor och i stället låta värdet per kvadratmeter bli avgörande. Storleken blir därför med vårt förslag den nya värdefaktorn i stället för hyra. Detta innebär givetvis inte att hyrorna kommer att sakna intresse för framtiden. De förvandlas dock från värdefaktor till att utgöra en del i beräkningen av det värde som skall åsättas olika slag av bostäder och lokaler.

En modell där värdefaktorn hyra ersätts med storlek innebär ett mått av nytänkande. Utvärderingen (avsnitt 6.5.2) tyder på att de båda nu aktuella värderingsmodellerna B och C är möjliga att använda vid taxering. En stor del av värderingsarbetet läggs även här över på förberedelsearbetet för att rätt kunna spegla skillnader mellan olika områden och fastigheter. Sannolikt föranleder detta i ett initialskede ökade kostnader som dock måste antas bli balanserade i ett längre perspektiv.

Ett problem är att omsättningen av hyresfastigheter är liten vilket medför att det inte alltid finns tillräcklig köpeskillingsstatistik att tillgå. I

undersökningen av värderingsmodellerna (avsnitt 6.5.2) har riktvärdekartor för bostäder och lokaler i moderna och/eller nybyggda fastigheter redovisats eftersom detta varit en av grundförutsättningarna för uppdraget. Vissa problem uppstår emellertid när man väljer moderna och/eller nybyggda fastigheter som normhus eftersom dessa utgör en liten andel av det totala antalet fastigheter. Detta kan innebära svårigheter att fastställa såväl hyror som värden då antalet förvärv respektive hyresavtal för denna grupp är få. Ett alternativ till dagens normhus (för framtiden normbostad och normlokal, se avsnitt 6.6.4) skulle vara att välja ett som tillhör en ålderskategori som är mer vanligt förekommande.

Modellerna B och C förutsätter kännedom om fördelningen mellan bostäder och lokaler. I det inledande skedet innebär klassificeringen av lokaler ett klart merarbete för fastighetsägare och skattemyndigheter eftersom en förutsättning för systemet är att man har tillgång till korrekta areauppgifter. För bostädernas del kan befintliga areauppgifter användas, tillsammans med stickprovskontroller. En fördel i sammanhanget är att i ett blivande lägenhetsregister (jfr. avsnitt 4.5) kommer arean för bostäder att redovisas. För lokalernas del krävs däremot en omfattande klassificering och uppmätning av areor i initialskedet (jfr avsnitt 6.5.3). Därefter åligger det fastighetsägarna att rapportera ändringar beträffande area. Vi har tidigare poängterat vikten av att ett framtida lägenhetsregister fångar upp även lokaler. Vi vill även erinra om vad som påpekats i kap. 4 om möjligheterna att få in uppgifter via kommunerna i samband med förvärvstillstånd.

De båda värderingsmodellerna ansluter sig i högre utsträckning till tillvägagångssättet vid sedvanlig marknadsvärdering där marknadsmässiga hyror, kostnader etc. utgör basen och faktiska hyresavtal m.m. endast medför korrektioner för det enskilda objektet knutet till nuvärden av över/underhyror etc. Om någon av dessa värderingsmodeller används vid taxering kommer det sannolikt att innebära att fastighetsägare som är mindre professionella och inte lyckas hyra ut till marknadsmässiga nivåer missgynnas jämfört med dagens – ur värderingssynpunkt något bristfälliga – system. Samma gäller fastigheter för vilka hyresinkomster inte kan erhållas. Den valda modellen måste därför ses mot möjligheterna till ändringar i det enskilda fallet. Liksom nu skall anvisade riktvärden kunna frångås. Detta kan bli fallet om en fastighetsägare visar att de antaganden som de nya riktvärdena bygger på skulle vara felaktiga. En justering för säreget förhållande bör kunna ske om uthyrning faktiskt inte kunnat ske. Vidare bör jämkningsmöjligheter finnas i fråga om olika utrymmens användning.

Med den angivna modellen får läget ökad betydelse. Detta innebär att värdeområdena i vissa fall måste göras mindre. Det valda provområdet i undersökningen – Stockholms mest centrala del – har bedömts vara

extremt svårt att värdera på grund av de stora skillnader som, trots dess begränsade omfattning, föreligger inom området. För andra stadscentrum torde skillnaderna vara betydligt mindre.

Modellen bygger på att man har tillgång till uppgifter om hyresnivåer i förberedelsearbetet. Givetvis måste en avstämning ske mot redovisade köp för att kontrollera att B/K verkligen blir 0,75. Även om värderingsmodellen grundad på värden används torde det vara viktigt att i förarbetet utnyttja kunskap om hyresnivåer för att beräkna värden för olika lokaler och lägen. Därmed kan man stärka de bedömningar av värdeskillnader som erhållits genom utvärdering av faktiska köp. Antalet köp av lokalhyreshus bedöms nämligen även fortsättningsvis komma att vara få. Det bör här poängteras att svårigheterna i fråga om marknadsanpassning och nivåläggning är i allt väsentligt desamma som för närvarande. Uppgifter om hyresnivåer kan erhållas antingen som hittills genom särskild uppgiftsinsamling, genom användandet av schablonhyra, förslagsvis SKM:s genomsnittshyror, eller genom uppskattning av hyresnivåer utförda av fastighetsvärderare. Vi återkommer i följande avsnitt till denna fråga.

Fördelen med en värderingsmodell av det nu aktuella slaget är bl.a. att man uppnår en ökad likformighet i värderingsförfarandet. Genom att en genomsnittlig kontraktsmassa blir normerande undgår man att tillfälliga hyresnivåer slår igenom. Man uppnår också en bättre träffsäkerhet jämfört med nuvarande modell för taxering som kan medföra ett ganska varierat utfall, något som vi redovisat i avsnitt 6.3.2. Modellen framstår dessutom som mest förenlig med en registerbaserad taxering.

6.6.4 Sammanfattande synpunkter

Samtliga ovan redovisade alternativ har för- respektive nackdelar. Klart står dock att man i en renodlad registerbaserad taxering måste överge värdefaktorn faktiskt utgående hyra. En modell där värdefaktorn hyra ersätts med storlek är smidig att tillämpa och tillgodoser bäst kraven på en registerbaserad taxering. Från våra utgångspunkter är vidare modell C där värde/kvm BRA anges som den grundläggande riktvärdeangivelsen, dvs. där värdenivån direkt kan avläsas på riktvärdekartan, att föredra. De tyngst vägande skälen härför är att kraven på likformighet och rättvisa i fastighetstaxeringen bättre tillgodoses. Metod C innebär alltså en anpassning till ett värderingsförfarande baserat på marknadsmässiga principer. Vi föreslår därför att modell C införs för framtiden.

En övergång till ett registerbaserat förfarande i fråga om hyreshus kräver i inledningsskedet en tämligen omfattande uppgiftsinsamling med därav följande kostnader för såväl fastighetsägare som skattemyndigheter. Lokaler skall klassificeras och areor skall mätas upp både för bostäder och

lokaler. Detta blir dock en engångsföreteelse som sedan får ajourhållas beträffande efterföljande händelser på sätt vi redovisat i kap. 4 om det rationaliserade uppgiftslämnandet. Nämnda uppgiftsinsamlande kan i och för sig ske inför den närmast följande allmänna hyreshustaxeringen, AFT 2000. Denna taxering skulle då i mångt och mycket bli lik en traditionell fastighetstaxering baserad på deklarationer. Enligt vår mening skulle emellertid en registerbaserad fastighetstaxering kunna ske nämnda år om man tidigarelade uppgiftslämnandet. En lämplig modell skulle då kunna utformas så att det uppgiftslämnande, som åläggs fastighetsägarna vad gäller bostadsytor till lägenhetsregistret, i tiden samordnas så att uppgifter om övriga ytor samtidigt lämnas men då direkt till skattemyndigheterna. Härigenom bör rimligen tids- och arbetsbesparingar kunna uppnås för fastighetsägarna. Skyldigheten att lämna uppgifter regleras i nuvarande 19 kap. 8 § FTL. I dag tar i förevarande fall uppgiftsskyldigheten sikte på hyror. För framtiden blir i stället ytor intressanta. Vi har övervägt att föreslå att hyresuppgifter inte längre skall samlas in. Med vårt förslag där storleken blir en ny värdefaktor förlorar ju den utgående hyran i det enskilda fallet sin betydelse. Det nya värderingsförfarandet, som skall leda fram till redovisade riktvärden, bygger på att kunskap finns om hyresläget hos dem som skall utföra värderingsarbetet. Sett ur denna aspekt framstår insamlandet av hyresuppgifter som onödigt. I det enskilda fallet kan det dessutom sägas vara motsägelsefullt att behöva lämna uppgift om ett förhållande som sedan inte har någon omedelbar betydelse. Till förmån för att även framledes samla in hyresuppgifter kan hävdas att den värdering som skall ske bygger på kunskap om hyresläget. På riktvärdekartan skall tillämpad hyresnivå också anges. Mot bakgrund av det nu sagda kan det nya systemet uppfattas som mer tillförlitligt om den enskilde fastighetsägaren medverkar genom att lämna uppgifter om sådant som skall ingå i underlaget för värderingen. Vi har stannat för att – åtminstone i ett inledande skede – låta uppgiftsinsamlingen bli kvar. Bestämmelsen härom återfinns i vårt lagförslag i 15 kap. 8 § FTL. Om våra förslag till en ny värderingsmodell godtas av statsmakterna bör frågan diskuteras ånyo efter AFT 2000.

Ett problem vid hyreshusvärderingen är den låga omsättningen av hyresfastigheter, vilket medför att det inte alltid finns tillräcklig köpeskillingsstatistik att tillgå. I likhet med vad som numera gäller vid värderingen av tomtmark (5 kap. 8 § FTL) bör därför kompletterande värderingsregler införas för bl.a. hyreshusens del. Om det finns ett begränsat antal försäljningar, som räcker för att fastlägga den genomsnittliga marknadsvärdenivån men inte för att bestämma olika värdefaktorers inverkan på marknadsvärdet, bör basvärdenivån bestämmas utifrån tillgängliga ortspriser. Däremot får tabeller och formler som utvisar de olika värdefaktorernas inverkan på basvärdet bestämmas med ledning av avkastnings-

kalkyler eller beräkningar av tekniska nuvärden. En regel härom föreslås i den nya 5 kap. 7 § FTL.

För framtiden ersätts med vårt förslag normhuset med begreppen normbostad och normlokal. I 8 kap. 5 § FTL anges att därmed avses värderingsenhet av sådant slag med bestämd storlek, standard och ålder. I likhet med vad som gäller i fråga om andra fastighetstyper får de ytterligare preciseringar av värdefaktorerna som krävs – t.ex. i fråga om tidsangivelser – ske i FTF. Regler härom intas för framtiden i 3 kap. 1 § FTF.

Värdefaktorerna anges i vårt förslag i 8 kap. 6 § FTL. Värdefaktorn *lägenhetstyp* skulle få följande utformning. Liksom nu sker en bestämning av om ett utrymme är inrättat för bostäder eller för annat ändamål. Det som tidigare utgjorde lokaler uppdelas för framtiden i följande tre kategorier, nämligen kontor, butik och lager. Med kontor avses lokal belägen över gatuplan, med butik lokal belägen i gatuplan samt med lager lokal belägen under gatuplan.

I lagrummet anges en jämkningsmöjlighet så att ovan angivna indelning får frångås om det av särskilda skäl är nödvändigt för att bestämma ett korrekt värde. På detta sätt skulle mer udda fall kunna fångas in. I ett varuhus kan ju butiker vara regel såväl över som under gatuplanet. På motsvarande sätt kan butiksutrymmen belägna långt inne i byggnaden ur värderingssynpunkt närma sig kontors- eller lagerutrymmen. Däremot bör t.ex. ett lagers utformning vad gäller möjligheterna att nå detsamma med biltransporter beaktas genom värdefaktorn standard. Genom den nu föreslagna jämkningsvarianten undviker man en specialregel som skulle öppna vägen för en s.k. fri värdering. I sammanhanget bör beaktas att framtida riktvärdekartor kan behöva – i vissa särpräglade fall – ges sådan form att man nödgas gå tvärs igenom en bestående registerfastighet. Det kan t.ex. tänkas att en sida av en byggnad vetter mot en mycket attraktiv gata medan motsatsen gäller för dess baksida.

Värdefaktorn *storlek* bestäms på sådant sätt att ett värde per kvm skall anges för de olika utrymmestyper som kan förekomma. Av riktvärdekartor skall framgå vilka hyresnivåer man utgått ifrån, liksom tillämplig H-nivåfaktor.

Av de undersökningar som vi hänvisar till framgår att den nuvarande värdefaktorn ålder är en högst osäker mätare för lokaler. En ny värdefaktor *standard* behövs därför för lokaler. Standarden skulle därvid mätas utifrån sådana förhållanden som kan antas slå igenom på hyressättningen. För exempelvis kontorens vidkommande blir därvid avgörande deras närmare utformning och lämplighet för sitt ändamål. Planlösningar och byggnadssätt är andra faktorer som får beaktas. I tydlighetens intresse bör påpekas att mätningen skall ske med utgångspunkt i sådant som hör till byggnaden. Vad en hyresgäst anskaffat i standardhöjande riktning och som

denne har rätt att ta med sig vid kontraktstidens slut får däremot lämnas därhän.

För bostädernas del kan nämnda förhållanden i allt väsentligt täckas av värdefaktorn *ålder*, som behålls. Denna värdefaktor torde få sin praktiska användning främst i fråga om bostäder. För övriga utrymmen kan man mycket väl arbeta med ett förfarande där åldersinverkan inte erfordras.

Vi vill påpeka att en del av de överväganden vi gjort i fråga om hyreshusen eventuellt skulle kunna överföras även på industrienheterna. Det får bli en uppgift för RSV att ta fram det underlag som här kan bli erforderligt om våra förslag för hyreshusen godtas i det framtida lagstiftningsarbetet.

Avslutningsvis vill vi nämna följande. Om den av oss förordade värderingsmodellen inte skulle godtas anser vi att en övergång bör ske till alternativ A:2. Detta innebär, som närmare belysts i det föregående, att hyran alltjämt förblir en värdefaktor men att densamma delvis byggs upp efter schablonhyror. Nuvarande skattechefstabeller blir därmed mycket mer detaljerade. Insamlandet av såväl bostads- som olika lokalhyror måste göras betydligt mer omfattande än för närvarande. Om man för framtiden bara vill låta marknadsmässiga hyror vara avgörande och således i princip bortse från utgående hyror blir nämnda insamlande än mer omfattande för att tillräcklig detaljeringsgrad skall uppnås.

6.7 Bilagor

Tänkbara värderingsmodeller

A. Hyran som värdefaktor

Faktiska totalhyror per taxeringsenhet för bostäder och lokaler. Värdefaktorn storlek behövs inte i A:1 och A:3. Förinventering av hyror för försålda fastigheter krävs för att bestämma sambandet mellan hyra och värde i A:1 och A:3.

A:1 Totalhyrorna inhämtas genom fastighetsdeklarationen.

A:2 Totalhyrorna beräknas med hjälp av hjälptabeller som visar hyror per kvm BRA vid skilda förhållanden (utökade skattechefstabeller).

A:3 Totalhyrorna inhämtas vid inkomstdeklarationen avseende basåret, dvs. vanligen året före.

B. Hyra/kvm BRA som en kompletterande riktvärdeangivelse

Värdefaktorn hyra ersätts av värdefaktorn storlek. På riktvärdekartan anges följande riktvärdeangivelser:

- hyra/kvm BRA för moderna och nybyggda bostäder
- hyra/kvm BRA för moderna och nybyggda kontor
- hyra/kvm BRA för moderna och nybyggda butiker
- hyra/kvm BRA för moderna och nybyggda lager
- en H-nivåfaktor som ger uttryck för bruttokapitaliseringsfaktorn
- en uppgift om tillämplig tabell för åldersberoende.

Om moderniteten inte följer åldern uppstår även behov av en värdefaktor standard eller justering för säregna förhållanden. Riktvärdekartan blir mer detaljerad.

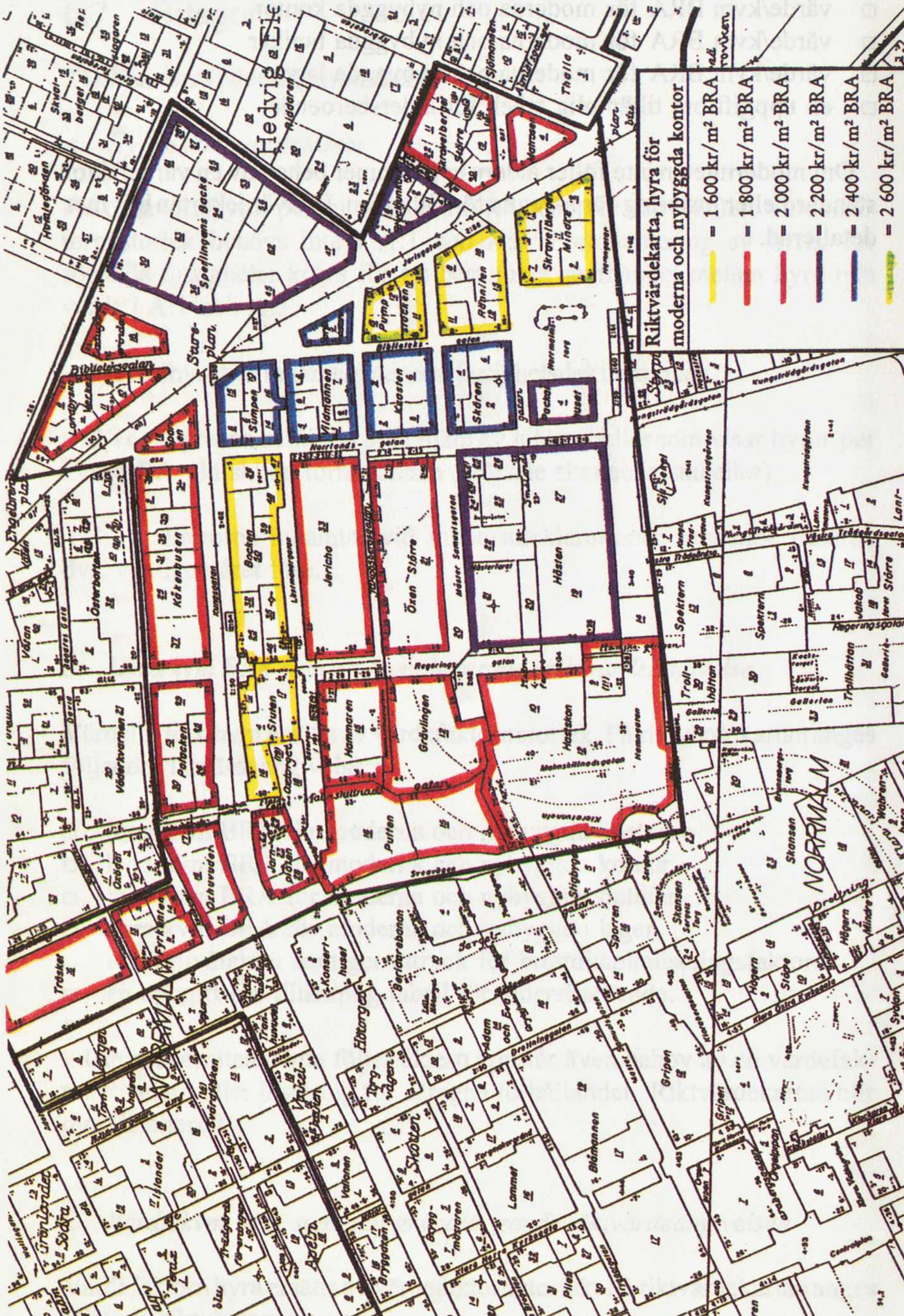
C. Värde/kvm BRA som den grundläggande riktvärdeangivelsen

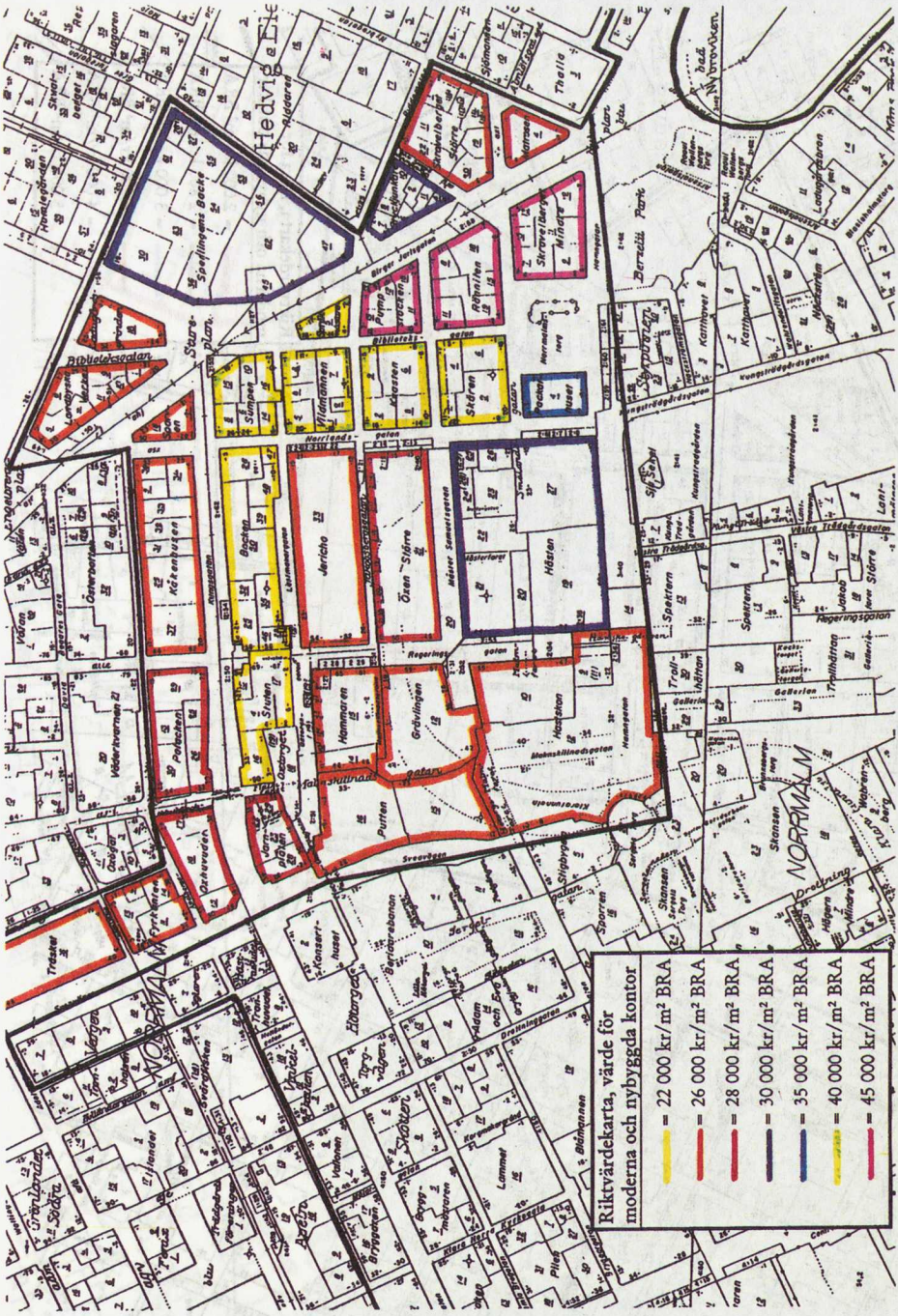
Värdefaktorn hyra ersätts av värdefaktorn storlek. På riktvärdekartan anges följande riktvärdeangivelser:

- värde/kvm BRA för moderna och nybyggda bostäder

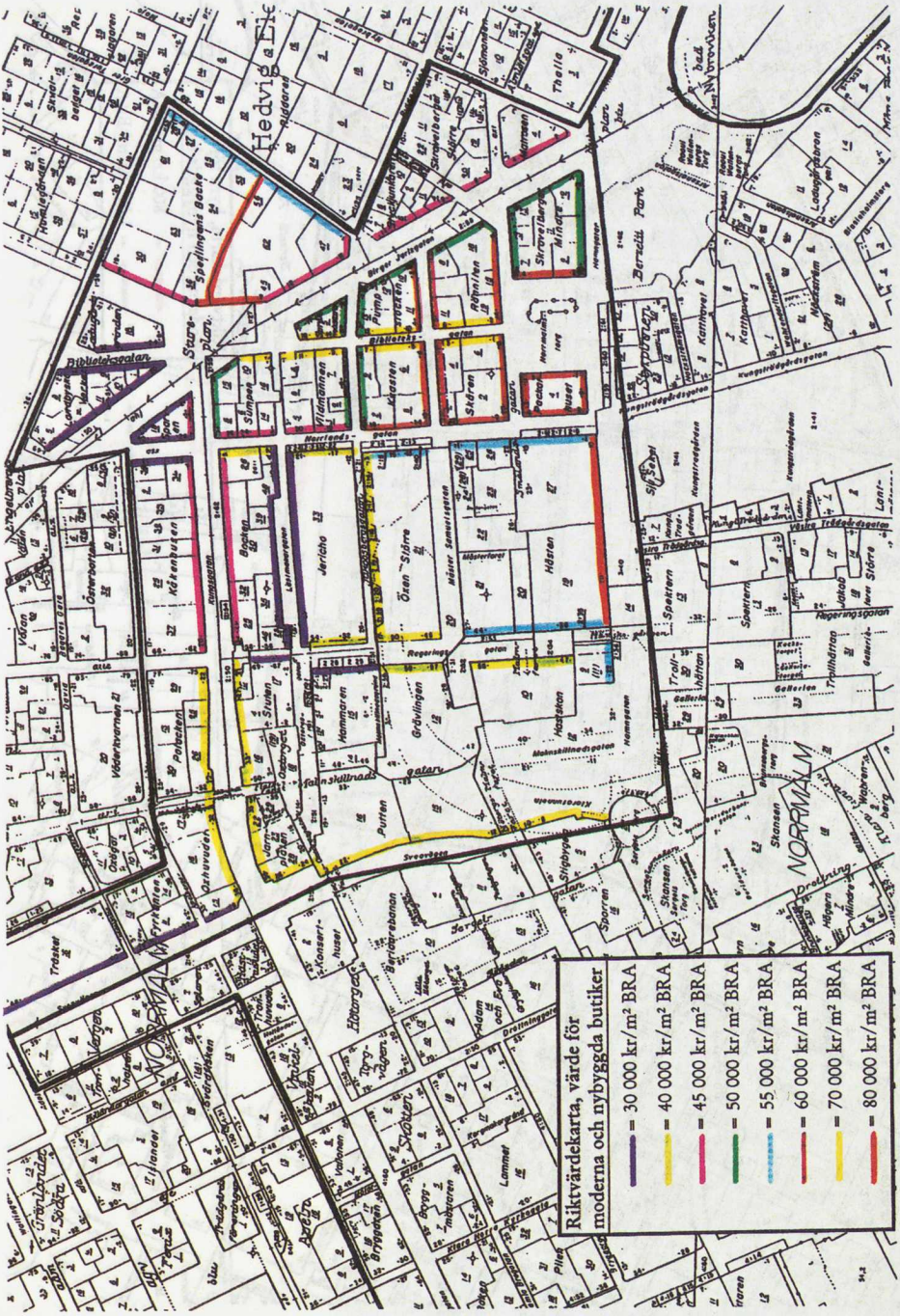
- värde/kvm BRA för moderna och nybyggda kontor
- värde/kvm BRA för moderna och nybyggda butiker
- värde/kvm BRA för moderna och nybyggda lager
- en uppgift om tillämplig tabell för åldersberoende.

Om moderniteten inte följer åldern uppkommer behov av en värdefaktor standard eller justering för säregna förhållanden. Riktvärdekartan blir mer detaljerad.


Riktvärdekarta, hyra för moderna och nybyggda kontor
= 1 600 kr/m² BRA
= 1 800 kr/m² BRA
= 2 000 kr/m² BRA
= 2 200 kr/m² BRA
= 2 400 kr/m² BRA
= 2 600 kr/m² BRA
NORRMALM


Riktvärdekarta, värde för moderna och nybyggda kontor
= 22 000 kr/m² BRA
= 26 000 kr/m² BRA
= 28 000 kr/m² BRA
= 30 000 kr/m² BRA
= 35 000 kr/m² BRA
= 40 000 kr/m² BRA
= 45 000 kr/m² BRA

Riktvärdekarta, hyra för moderna och nybyggda butiker
= 2 000 kr/m² BRA
= 2 800 kr/m² BRA
= 3 000 kr/m² BRA
= 3 500 kr/m² BRA
= 4 000 kr/m² BRA
= 5 000 kr/m² BRA
NORRMALM


Riktvärdekarta, värde för moderna och nybyggda butiker
= 30 000 kr/m² BRA
= 40 000 kr/m² BRA
= 45 000 kr/m² BRA
= 50 000 kr/m² BRA
= 55 000 kr/m² BRA
= 60 000 kr/m² BRA
= 70 000 kr/m² BRA
= 80 000 kr/m² BRA

Riktvärdekarta, hyra för moderna och nybyggda lager
= 800 kr/m² BRA
= 1 000 kr/m² BRA

Riktvärdekarta, värde för moderna och nybyggda lager
= 12 000 kr/m² BRA
= 16 000 kr/m² BRA
NORRMALM

Riktvärdekarta, hyra för moderna och nybyggda bostäder
= 1 400 kr/m² BRA

Riktvärdekarta, värde för moderna och nybyggda bostäder
= 16 000 kr/m² BRA

= fastigheter med bostadsyta >1 000 m²
Fredrika
Jericho
Öxen Södra
Hästen
Grävlingen
Falken
Pelikanen
Björnen
Hattstugan
Stora Torget
Stora Torg
Stora Gatan
Norrmalm
Norrmalmstorg
Biblioteksgatan
Regeringsgatan
Sveavägen
Hötorget
Berzelii Park
Kungsträdgården
Kungsträdgårdsgatan
Klarabergsgatan
Drottningg.
Hamngatan
Centralen

7 Taxeringen av lantbruksenheter

7.1 Inledning

Den allmänna fastighetstaxeringen år 1981 fungerade vad gäller lantbruksenheterna i stort sett tillfredsställande. Inför AFT 92 av lantbruksenheterna gjordes därför endast vissa tekniska justeringar i värderingsförfarandet samt även vissa förenklingar.

Vi har undersökt vilka ytterligare förenklingar och förbättringar av värderingsmodellen som nu är möjliga. Motiven härför är dels att taxeringen av lantbruksfastigheter i vissa fall kan vara svår att överblicka för den enskilde fastighetsägaren med därav följande svårigheter vid deklarationstillfället. En registerbaserad taxering förutsätter också vissa förändringar och förenklingar i uppgiftsinsamlingen och av värderingsmodellen. Det övergripande målet för vårt arbete, nämligen att minska systemkostnaderna för fastighetstaxeringen, gör sig naturligtvis gällande även på detta område. I likhet med vad som gäller för övriga taxeringsenhetstyper får dock kraven på värderingsnoggrannhet inte efterges.

7.2 AFT 92

7.2.1 Nya regler

De förändringar som skedde inför AFT 92 var i huvudsak följande. Bestämmelserna om indelning i beskattningsnaturen jordbruksfastighet respektive annan fastighet slopades. Som en följd härav infördes begreppen "taxerad som lantbruksenhet" respektive "taxerad som annan taxeringsenhet än lantbruksenhet". Vidare infördes bestämmelser om att värdet av småhus med tomtmark som ingår i lantbruksenhet skulle tillåtas variera med hänsyn till hur stor enhetens produktiva mark är, vilket skulle beaktas genom värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för både småhus och tomtmark till småhus (8 kap. 3 § och 12 kap. 3 § FTL). Nämnda värdefaktor kom emellertid inte att tillämpas i praktiken. Ytterligare

ändringar var att byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer och som ingår i en lantbruksenhet skulle taxeras som småhus i stället för hyreshus. Beträffande ekonomibyggnaderna justerades den s.k. normbyggnaden så att den skulle vara uppförd under åren 1980-1989 och avse ett djurstall för nötkreatur. För växthus skulle värdefaktorn byggnadskategori bestämmas med hänsyn till dess konstruktion och anordning i övrigt och inte som tidigare till vad det huvudsakligen var inrättat för. Värdefaktorn storlek för tork- och siloanläggningar ändrades så att torkningsförmågan slopades. Denna skulle i stället beaktas genom lagringsvolymen hos den nya byggnadskategorin spannmålslager. För åkermarken förenklades värderingsförfarandet genom att värdefaktorerna godhet och brukningsförhållanden slogs samman till en gemensam värdefaktor beskaffenhet. En ny värdefaktor, storlek, infördes för åkermark. Från förenklings- och värderingssynpunkt skulle möjligheten att dela upp åkermarken i värderingsenheter gälla enbart för arealer som är av större omfattning. Också för betesmarken infördes en ny värdefaktor storlek. Värderingen förenklades genom att möjligheten att dela upp betesmarken i värderingsenheter slopades.

För skogsmark med växande skog infördes följande förändringar. Riktvärdet för skogsmark av genomsnittlig beskaffenhet anknöts till ett eller flera värdeområden i stället för som tidigare till en region bestående av ett eller flera län (14 kap. 2 § FTL). Virkesförrådets fördelning på trädslag skulle i fortsättningen beaktas genom att värdefaktorn virkesförråd delades upp i tre, en för barrträd, en för bok och ek samt en för övriga lövträd. På grund härav slopades värdefaktorn trädslag. En ny värdefaktor, storlek, infördes. Förhöjda hektarpriser skulle kunna beaktas enbart till den del värderingsenheten understiger 20 hektar. Värderingen förenklades också genom att möjligheten att dela upp skogsmarken i värderingsenheter slopades. Ett förenklat värderingsförfarande med endast två värdefaktorer, storlek och virkesförråd av samtliga trädslag, infördes för de mindre skogsmarksinnehaven, dvs. de som understiger 20 hektar. För skogsimpedimenten infördes en ny värdefaktor, storlek. Möjligheten att dela upp skogsimpedimenten i värderingsenheter slopades. Uppdelningen av taxeringsvärde och delvärde när delar av en taxeringsenhet tillhör olika församlingar slopades. Slutligen skedde vissa justeringar av förberedelsearbetet.

7.2.2 Förenklad värderingsmodell för skogsmark

Som nämnts ovan infördes vid AFT 92 en förenklad värderingsmodell för taxeringsenheter med mindre än 20 hektar skogsmark. Förenklingen består i att skogsmarkens taxeringsvärde i dessa fall åsätts med hjälp av endast

värdefaktorerna *storlek*, dvs. skogsmarkens areal, och *virkesförråd*. Med virkesförråd avses summan av virkesförråden av barrträd och lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För taxeringsenheter med mer än 19 hektar skogsmark åsätts skogsmarken taxeringsvärde för de första 19 hektaren med hjälp av den förenklade modellen. Den del av skogsmarken som överstiger 19 hektar värderas efter en mera detaljerad modell. Här är värdefaktorerna:

- storlek,
- godhet, dvs. skogsmarkens virkesproducerande förmåga,
- kostnad, bestämd med hänsyn till de väsentligaste kostnads- och kvalitétsfaktorer som påverkar värdet av virkesproduktionen,
- virkesförråd barrträd, dvs. virkesförrådet av barrträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter,
- virkesförråd bok och ek, dvs. virkesförrådet av bok och ek per hektar uttryckt i skogskubikmeter (endast K, L, M och N-län),
- virkesförråd övriga lövträd, dvs. virkesförrådet av andra lövträd än ek och bok per hektar uttryckt i skogskubikmeter,
- grovskogsprocent, dvs. den andel av virkesförråd barrträd som består av träd med en brösthöjdsdiameter av minst 25 cm på bark.

Motivet för den särskilda värderingsmodellen för mindre skogsbruksenheter var att man ville förenkla taxeringen för fastighetsägare som kunde tänkas ha bristfällig kunskap om godhets- och kostnadsklasser, virkesförråd och grovskogsprocent. Valet av storleksgränsen 20 hektar grundade sig på flera förhållanden. Skogsvårdslagen (1979:429) föreskrev i sin dåvarande utformning ett tvång på skogbrukssplan, där 20 hektar utgjorde en storleksgräns. Fastighetsägare med större skogsinnehav var således ålagda att göra en skogsbeskrivning vars innehåll lämpade sig som grund för en utförligare deklaration. För att underlätta deklarationsförfarandet anpassades deklarationsblanketten efter utformningen av de mest förekommande skogsbruksplanerna. Vidare uppnåddes en rationalisering i så måtto att den förenklade modellen fångade in ungefär hälften av alla värderingsenheter skogsmark.

7.2.3 Utvärdering av AFT 92 (skogsmark)

Skogsstyrelsen har på RSV:s uppdrag analyserat utfallet av AFT 92 vad gäller skogen. Man har härvid jämfört de deklarerade uppgifterna med Riksskogtaxeringarnas (RT) 1988-1992 uppgifter om skogen. Resultatet av utvärderingen redovisas i korthet i det följande.

När det gäller skogsmarksarealen redovisas denna för all skogsmark med tillfredsställande noggrannhet. För övriga värdefaktorer, med undantag av kostnadsklass, framgår resultaten länsvis av *bilaga 7:1 -2*. Procenttalen i tabellen (bilaga 7:1) visar hur mycket högre det taxerade värdet skulle ha varit om de deklarerade uppgifterna varit samma som RT:s skogstillstånd. För många län är skillnaderna betydande. Härav kan man dra slutsatsen att deklarationerna visar ett betydligt sämre skogstillstånd än RT med därav följande lägre kvalitét på taxeringsvärdet. De värdefaktorer som visar störst variation är dels virkesförrådet av barrträd med en viss underredovisning i samtliga län, dels godheten med en förskjutning mot sämre klasser. Avvikelserna är störst för de mindre lantbruksfastigheterna. Den värdefaktor som haft minst betydelse i sammanhanget är grovskogsprocenten.

7.3 Förhållandena efter AFT 92

Lantbruksfastighetsbeståndet efter AFT 92 framgår av SCB:s fastighetstaxeringsstatistik, se tabell 7.1.

Tabell 7.1 Lantbruksfastighetsbeståndet efter AFT 92, mkr

	Totalt taxeringsvärde mkr		Antal taxeringsenheter	
	1994	1993	1994	1993
Lantbruksenhet				
Obebyggd	60 527	59 566	94 957	93 303
Bebyggd	186 390	186 173	228 583	228 434
Växthus eller djurstall	701	680	1 878	1 826
I nationalpark	–	–	100	81
För skol- eller vårdändamål	–	–	217	212
Med värde < 1 000 kr	0	–	25 719	25 295
Okänd användning	54	55	58	353
Summa lantbruksenhet	**247 673**	**246 474**	**351 512**	**349 504**

Antalet enheter med mindre än 20 hektar skogsmark utgör ca 136 000 av landets 273 000 värderingsenheter skogsmark. Medianstorleken ligger på ca 20 hektar. De svarar dock endast för 1,8 miljoner av totalt 22,2 miljoner hektar skogsmark för hela landet, se tabell 7.2.

Tabell 7.2 Antal värderingsenheter med skog, fördelade efter areal skogsmark, vid AFT 92

Storleksklass hektar skog	Antal enheter	Andel av totalen, %
1 -19	136 199	50
20 -29	29 429	11
30 -39	22 323	8
40 -49	16 271	6
50 -99	39 065	14
100 -30	366	11
Summa	**273 419**	**100**

Genom ändring 1994-01-01 i Skogsvårdslagen (1979:429) försvann kravet på att upprätta skogsbruksplan. Därefter grundas ägoslagsfördelningen i större utsträckning än tidigare på fastighetsägarnas egna uppgifter.

I vårt delbetänkande behandlade vi främst småhustaxeringen. Vi föreslog där att småhus som är belägna på lantbruksenhet skall få ingå i denna även om småhusen inte behövs för driften av lantbruket. Samma lösning föreslogs för småhus och tillhörande tomtmark på de s.k. små lantbruken, dvs. de som har en areal understigande 5 hektar produktiv mark. Vad vi föreslog godtogs av statsmakterna och till följd härav har bestämmelsen i 8 kap. 3 § FTL ändrats så att fastighetsrättsliga förhållanden bestäms för småhus som ingår i lantbruksenhet och som behövs som bostad för lantbruksenhetens ägare, arrendator eller deras arbetskraft med hänsyn till omfattningen och sammansättningen av den åkermark, betesmark och skogsmark som ingår i lantbruksenheten. För övriga småhus bestäms fastighetsrättsliga förhållanden med hänsyn till om tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte eller möjligheten till att tomtmarken kan bilda egen fastighet. Den nya bestämmelsen kan tillämpas första gången vid AFT 98.

7.4 Överväganden och förslag

7.4.1 Inledning

Som inledningsvis nämndes i detta kapitel får fastighetstaxeringen av lantbruksenheter anses fungera tillfredsställande. Från de utgångspunkter som våra direktiv ger har vi inte heller funnit anledning att överväga en ändrad värderingsmodell. Situationen är således en annan än i närmast föregående kapitel där för hyreshusens vidkommande längre gående ändringar varit påkallade för att möjliggöra ett registerbaserat förfarande. För

lantbrukens vidkommande bygger taxeringen i större utsträckning på faktorer som är mer stabila över tiden. Ett viktigt undantag är förändringarna av skogen efter avverkningar eller försäljningar. I kapitel 4 har vi angett ett antal exempel på förhållanden där ett rationellare uppgiftslämnande – delvis redan inom ramen för gällande rätt – skulle kunna åstadkommas på sikt.

En del svårigheter i fråga om lantbruken har sin motsvarighet vad gäller hyreshus- och industrienheter. I första hand vill vi här peka på att representativa köp i fråga om skogen är begränsade till antalet med därav följande svårigheter att åstadkomma den rätta nivåläggningen. För dessa kategorier behövs därför kompletterande bestämmelser i detta hänseende. Sådana regler föreslås intagna i 5 kap. 7 § FTL. Vi återkommer härtill i avsnitt 7.4.4 samt i kapitlet om hyreshusenheter (avsnitt 6.4.).

Vi har i kapitel 12, som rör författningsfrågor, angett att vi inte nu lägger fram ett fullständigt lagtextförslag för riktvärdebestämningarna såvitt avser lantbruksfastigheterna. De nuvarande reglerna härom – för närvarande intagna i 1 kap. 10-12 och 19-23 §§ FTF – bör flyttas över till 10 kap. FTL i vårt förslag och där införas i lagrum som vi nu lämnar öppna (8-10 §§ respektive 21-25 §§). En utvärdering i denna del görs i förberedelsearbetet inför AFT 98 varför den slutliga utformningen av FTL här bör anstå något. Som vi nämnt i avsnitt 12.3 kan det inte uteslutas att vissa riktvärdebestämningar även för framtiden bör regleras i FTF.

Det nu sagda utesluter givetvis inte att ytterligare förenklingar och förbättringar kan åstadkommas vad gäller lantbrukstaxeringen. Det värderingstekniska förberedelsearbetet inför AFT 98 av lantbruksenheter pågår för närvarande. Inom de ramar som anges för detta utarbetas förenklingar i syfte att minska de totala systemkostnaderna. I det följande redovisas de förslag vi nu lägger fram och som skall tillämpas vid AFT 98 och framledes.

7.4.2 Den förenklade skogsvärderingsmodellen

Skälen för gränsen 20 hektar

Som tidigare nämnts (avsnitt 7.2.2) gav upprättandet av skogsbruksplan förutsättningar för en mer detaljerad värderingsmodell för lantbruksenheter med större skogsmarksinnehav. Gränsen för kravet på sådan plan gick vid 20 hektar. Vidare fångade man genom den satta gränsen in cirka hälften av alla värderingsenheter skogsmark.

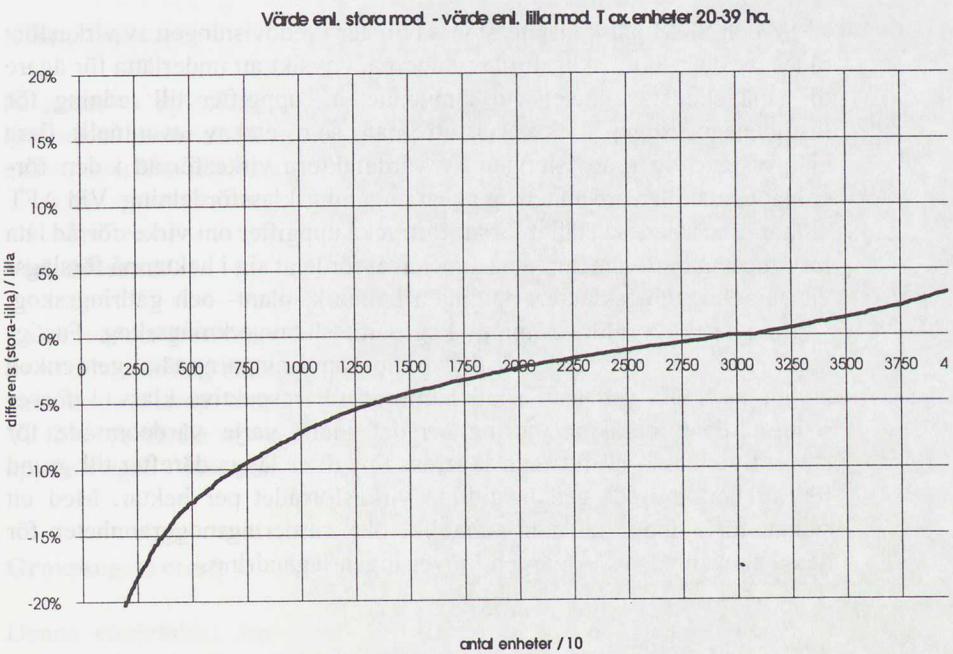
Utvidgad användning av modellen

Vi har undersökt förutsättningarna för att utvidga antalet värderingsenheter som värderas enligt den förenklade modellen.

Det underlag som skogsbruksplanerna tidigare utgjort för såväl fastighetsägare som SKM för att beskriva skogens tillstånd kommer för framtiden att försvinna genom att tvånget på att upprätta skogsbruksplan upphört. Detta utesluter i och för sig inte att den förenklade modellen ges ett ökat utrymme av förenklingsskäl. Det är i första hand upp till 40 hektar som ett stort antal värderingsenheter finns (jfr avsnitt 7.3). Enligt LMV:s beräkningar skulle ytterligare ca 18 % eller 50 000 taxeringsenheter bli taxerade enligt den förenklade modellen.

Konsekvenserna av att utvidga beståndet av enheter som värderas med hjälp av den förenklade modellen till 40 hektar framgår av *diagram 7.1.*

Diagram 7.1 Enheter 20-39 hektar



Diagrammet representerar de första 40 000 enheterna av de ca 52 000 i gruppen. Kurvan visar (vänstra svansen) hur många enheter som skulle få sitt taxeringsvärde höjt om den lilla modellen tillämpas fullt ut i stället för på bara de första 19 hektaren. Den högra svansen visar hur många som skulle få taxeringsvärdet sänkt. Det är som framgår förhållandevis få enheter som drabbas av höjningar av taxeringsvärdet på mer än 10 % vid byte av modell. Efter hand som grupperna omfattar enheter med allt större areal kommer dock de absoluta värdena att få större betydelse. Modellen måste därför kompletteras med regler för hantering av extremer, närmast av typ säregna förhållanden. Samtidigt måste de nuvarande värdeområdena göras mindre.

De nya bestämmelserna återfinns i vårt lagförslag i 10 kap. 19-20 §§ FTL.

Värdefaktorn virkesförråd

LMV och SKM har konstaterat vissa brister i redovisningen av virkesförrådet för de mindre skogsbruksenheterna. I avsikt att underlätta för ägare till små skogsfastigheter vid lämnandet av uppgifter till ledning för fastighetstaxeringen förslår vi att man som ett av eventuellt flera hjälpsystem vid redovisningen av värdefaktorn virkesförråd i den förenklade modellen använder sig av en huggningsklassfördelning. Vid AFT 98 bör man således i stället för att förtrycka uppgifter om virkesförråd låta fastighetsägaren ange hur skogsinnehavet fördelar sig i hektar på förslagsvis fem huggningsklasser, nämligen kalmark, plant- och gallringsskog, yngre respektive äldre röjningsskog samt slutavverkningsskog. Fastighetsägaren bör med hjälp av deklarationsanvisningarna tämligen enkelt kunna fastställa vad som skall hänföras till respektive klass. I förberedelsearbetet beräknas normalförrådet inom varje värdeområde för respektive klass och fastighetsägarens uppgifter läggs därefter till grund för att beräkna det genomsnittliga virkesförrådet per hektar. Med ett sådant förfarande kan man sannolikt öka värderingsnoggrannheten för dessa skogsinnehav. Åtgärden kräver ingen lagändring.

7.4.3 Förenkling av värderingsmodellen för större skogsmarksinnehav

Värdefaktorerna

Även om kravet på skogsbruksplan numera upphört kan man räkna med att ägare av stora skogsfastigheter, mer än 40 hektar, alltjämt har behov

av ett fullgott underlag för sin verksamhet och därmed också god kunskap om viktiga värdebestämmande faktorer. Några större förändringar av värderingsmodellen är därför inte påkallade. De överväganden vi gjort i denna del redovisas i det följande. Erforderliga lagändringar återfinns i 10 kap. 20 § FTL i vårt lagförslag.

Godhet

Flertalet fastighetsägare – i synnerhet de med större skogsmarksinnehav – har relativt bra uppfattning om godheten. Indelningen av skogsmark efter dess virkesproducerande förmåga skall bibehållas som värdefaktor men begreppet godhet bör bytas ut mot bonitet i skogskubikmeter per hektar och år såsom varande ett i förevarande sammanhang mer adekvat begrepp.

Kostnadsklass

På grund av ny teknik i skogsbruket m.m. slår kostnaderna inte längre igenom på samma sätt som tidigare vid skogsvärderingen. Antalet kostnadsklasser kan därför minskas väsentligt.

Virkesförråd

Redan vid AFT 92 kunde en viss utjämning av värdet för virkesförrådet av skilda trädslag skönjas. Denna utveckling har fortsatt och den nuvarande detaljerade indelningen av virkesförrådet är inte längre motiverad. Vi föreslår därför att virkesförrådet uppdelas i färre klasser genom att uppdelningen i bok och ek samt övrigt löv slopas.

Grovskogsprocent

Denna värdefaktor har i praktiken fått allt mindre betydelse vid bestämmandet av marknadsvärde. Därtill kommer att fastighetstaxeringen är det enda sammanhang i vilket begreppet grovskogsprocent förekommer, vilket gör att den är svår att bedöma och redovisa. Vi föreslår därför att denna värdefaktor slopas. Kvalitéten kan i stället fångas med indelningen i kostnadsklasser.

Skogsimpediment

Värdefaktorer för skogsimpediment är storlek och beskaffenhet. Riktvärdena för skogsimpedimenten varierar med tillämplig skogsnivåfaktor och belägenheten i landet. De anges i kronor per hektar för två beskaffenhetsklasser. Samma klassindelning används i hela landet.

Vi anser att en beskaffenhetsklass framledes är tillräcklig vid värderingen av detta ägoslag (10 kap. 28 § FTL vårt lagförslag).

Värdeområdena

Riket är indelat i värdeområden för åkermark och betesmark, skogsmark och skogsimpediment, tomtmark, småhus samt ekonomibyggnader. Denna indelning sker för att lägets inverkan på värdet skall beaktas. Värdeområden för småhus och tomtmark fastställs av SKM. Övriga värdeområden fastställs av RSV.

Riktvärdekarta SK

Varje riktvärdekarta SK omfattar ett län. Av kartbilden kan indelningen i värdeområden och skogstaxeringsområden för skogsmark och skogsimpediment utläsas. Av riktvärdekartan framgår vilken skogsnivåfaktor som rekommenderas för värdeområdet.

Skogstaxeringsområden

Varje värdeområde för skogsmark är indelat i skogstaxeringsområden (310 stycken i landet) som utgör delområden av ett värdeområde. RSV har med stöd av 7 kap. 7 § FTL och 9 kap. 5 § FTF inför AFT 92 utfärdat föreskrifter om indelningen i skogstaxeringsområden (RSV:s föreskrifter om indelning i skogstaxeringsområden och om kostnadsklasspoäng i sådana områden, RSFS 1991:17). Skogstaxeringsområdena har utformats för att få så likartade skogliga förhållanden som möjligt inom områdenas olika delar. Områdena har byggts upp efter den administrativa indelningen i landet och följer kommun- och församlingsgränser. För varje skogstaxeringsområde upprättas en skogsbeskrivning över bl.a. skogstillståndet inom området, föreskrifter om klassificeringen av värdefaktorn kostnad m.m. Beskrivningen fogas till riktvärdekarta SK för värdeområdet. Skogsbeskrivningen utgör ett hjälpmedel för skogsägarna när de deklarerar och för granskarna när de granskar deklarationerna.

Ett sätt att fånga in kostnads- och kvalitétsskillnader är genom en mer detaljerad värdeområdesindelning. Vi anser därför att man bör undersöka förutsättningarna för att övergå till en modell där skogstaxeringsområdena, med eventuella justeringar, utgör värdeområden. Om det under förberedelsearbetet visar sig att en sådan övergång är lämplig får en bestämmelse härom tas in i FTL.

I dag föreligger vissa svårigheter vad gäller marknadsanpassning och nivåläggning för enskilda värdeområden. I likhet med vad vi förordat i fråga om taxeringen av hyreshusenheter bör därför kompletterande värderingsregler införas för lantbruksenheternas del (jfr avsnitt 6.4). Således bör i likhet med vad som gäller för tomtmark (5 kap. 7 § första stycket FTL) bedömningar kunna göras med utgångspunkt i närliggande områden. Dessutom föreslår vi att värdefaktorernas inverkan på basvärdet bör kunna bestämmas med ledning av avkastningskalkyler eller beräkning av tekniska nuvärden (5 kap. 7 § andra stycket).

7.4.4 Åker- och betesmark

Genom omställningen av åkermark och överföring till andra ägoslag har betydande förändringar i indelningen av mark skett de senaste åren. Totalt sett ligger dock ägoslagsfördelningen relativt stabil. Vi anser därför inte några ändringar vad gäller indelningen i ägoslag vara motiverade. Den indelning i värdeområden som gjordes vid AFT 92 kan i stor utsträckning läggas till grund för förtryckningen av deklarationsblanketterna vid AFT 98.

7.4.5 Ekonomibyggnader

Antalet byggnadskategorier inom byggnadstypen ekonomibyggnad är relativt stort. Antalet bör kunna begränsas utan att kraven på värderingsnoggrannhet eftersätts. Den närmare utformningen av byggnadskategorierna får dock utformas av RSV i förberedelsearbetet.

Liksom för småhus bör gälla att alla ekonomibyggnader med värde understigande 50 000 kr sammanförs till en värderingsenhet.

7.4.6 Ajourhållningen

Medan övriga värdefaktorer är relativt stabila över tiden kan det totala *virkesförrådet* och virkesförrådet per hektar komma att variera kraftigt från tid till annan. Vid AFT 98 måste uppgifter om virkesförrådet samlas

in. En fråga av intresse i detta sammanhang är hur ajourhållningen skall ske. I avsnittet "Rationaliserat uppgiftslämnande vid fastighetstaxeringen" (kap. 4) har vi berört möjligheten att via avverkningsanmälan till Skogsstyrelsen och rapportering vidare av dessa uppgifter till SKM få till stånd ett uppgiftsflöde i denna del. För att denna rapportering skall bli meningsfull bör den dock kompletteras även med en slutanmälan.

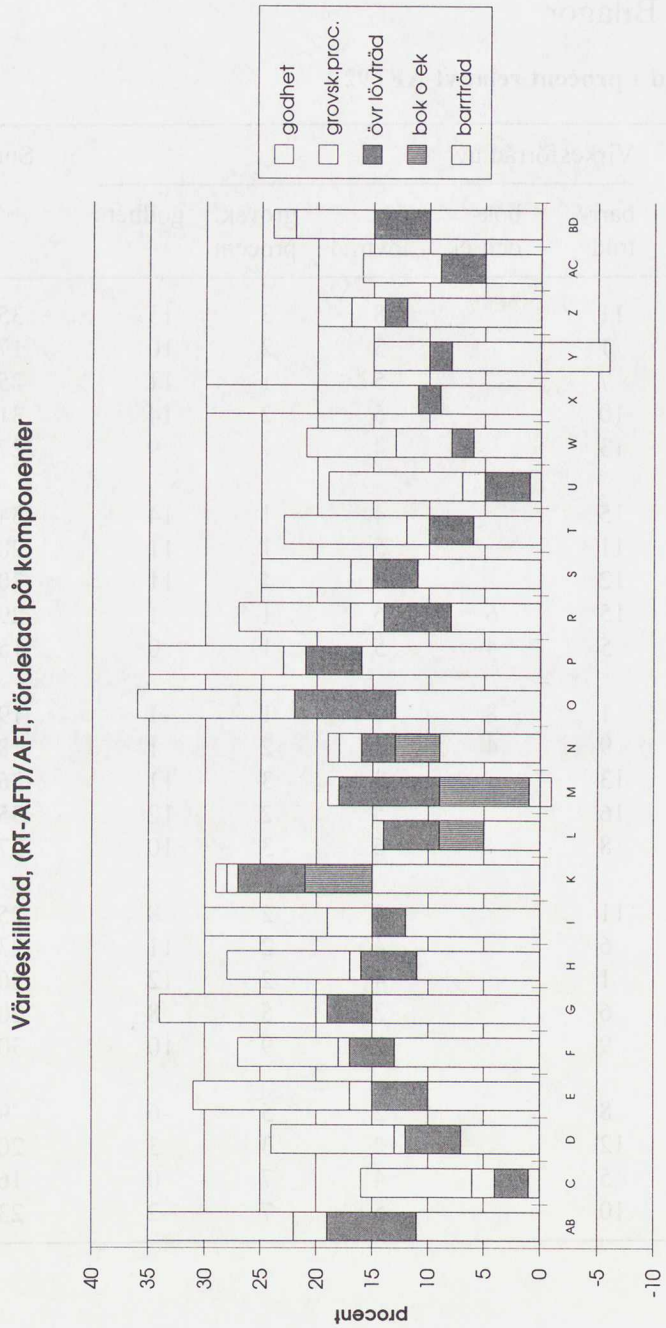
Vad gäller ekonomibyggnaderna finns i dag taxeringsuppgifter om dessa på värderingsenhetsnivå i FTR. Däremot förekommer de endast i begränsad utsträckning i byggnadsregistret. Planer finns dock på att registrera samtliga ekonomibyggnader för lantbruk i nämnda register. En svårighet med att registrera ändringar som är föranledda av ny- och ombyggnationer med betydelse för fastighetstaxeringen är att bygganmälan inte krävs för uppförande eller ändring av ekonomibyggnad för jord- eller skogsbruk inom område som inte omfattas av detaljplan. Dock kan den förprövning av djurstallar som skall utföras av länsstyrelsen ge underlag för en rapportering till SKM (jfr. kap. 4). Därtill kommer kommunernas rapportering av bygglov via byggnadsregistret för ekonomibyggnader inom detaljplan.

Genom medlemskapet i EU har vi del i EU:s jordbruksstöd. Stödet beräknas utifrån det enskilda fältets gröda/beskaffenhet. Genom den forcerade databasuppbyggnaden av den ekonomiska kartan kommer den 1 juli 1997 all åkermark som redovisats på denna att finnas lagrad i en databas. Härefter kan värderingsförfarandet rationaliseras genom upprättandet av en åkervärdeskarta med värdeområdesindelning och angivande av åkervärden.

7.5 Bilagor

Skillnad i procent relativt AFT92

Län	Virkesförråd av					Summa
	barr-träd	bok och ek	övr. lövträd	grovsk. procent	godhet	
AB	11		8	3	13	35
C	1		3	2	10	17
D	7		5	1	11	25
E	10		5	2	14	31
F	13		4	1	9	27
G	15		4	1	14	34
H	11		5	1	11	28
I	12		3	4	11	30
K	15	6	6	1	1	29
L	5	4	5	1	0	15
M	1	8	9	1	-1	19
N	9	4	3	2	1	18
O	13		9	3	11	36
P	16		5	2	12	35
R	8		6	3	10	27
S	11		4	2	8	25
T	6		4	2	11	23
U	1		4	2	12	30
W	6		2	5	8	20
X	9		2	9	10	30
Y	8		2	5	-6	9
Z	12		2	3	3	20
AC	5		4	7	0	16
BD	10		5	7	2	23


Värdeskillnad, (RT-AFT)/AFT, fördelad på komponenter
procent
40
35
30
25
20
15
10
5
0
-5
-10
AB C D E F G H I K L M N O P R S T U W X Y Z AC BD
godhet
grovsk.proc.
övr lövträd
bok o ek
barrträd

8 Taxeringen av industrienheter

8.1 Inledning

Reglerna för industrivärderingen ändrades väsentligt inför AFT 94. Detta gäller särskilt för de industrier som värderas enligt avkastningsmetoden. RSV ansåg att samma synsätt och metod borde tillämpas som för de avkastningsvärderade hyreshusenheterna och föreslog att det tidigare tillämpade bruttokapitaliseringsförfarandet, där värdet av byggnad och mark i första hand uppskattades gemensamt och byggnadens värde erhölls genom att markens värde drogs från det totala värdet, skulle ersättas med en modifierad avkastningsmetod som mer var ett uttryck för nettokapitalisering och enligt vilken byggnadernas och markens värden uppskattas separat.

Vad gäller industrier värderade enligt produktionskostnadsmetoden ansågs inte några principiella ändringar i uppbyggnaden av och systemet för värderingen behövliga. I några avseenden förtydligades och kompletterades dock reglerna för att uppnå en bättre överensstämmelse med vad som gäller för övriga byggnadstyper beträffande benämningar och lagtextens uppbyggnad. Sålunda föreskrevs att riktvärdet skulle avse värdet av en värderingsenhet, att den med ledning av värdefaktorer enligt 11 kap. 8 § FTL gjorda värdebestämningen skulle avse riktvärdet och inte som tidigare en nedräkningsfaktor samt att återanskaffningskostnaden skulle behandlas som den värdefaktor vid riktvärdets bestämmande som den egentligen är.

För industrienheterna är förhållandet att de sällan är föremål för försäljning med därav följande problem med att få fram en prisutveckling som kan ligga till grund vid värderingen mer påtagligt än för övriga fastighetstyper. Svårigheterna har bedömts vara av sådan omfattning att det bl.a. ansetts svårt att få fram ett tillfredsställande underlag för omräkningsförfarandet. Mot bakgrund av att taxeringsvärdena för dessa fastighetskategorier vid den aktuella tidpunkten inte lades till grund för löpande skatt undantogs industrienheterna i ett inledande skede från omräkning (prop. 1994/95:53).

8.2 Överväganden

Antalet industrienheter uppgår sammanlagt till ca 155 000. Av dessa utgörs 69 % av industrimark. Ca 27 % eller 42 000 enheter värderas enligt avkastningsmetoden medan 2,7 % eller ca 4 000 enheter värderas enligt produktionskostnadsmetoden. Ytterligare ca 2 000 enheter värderas med tillämpning av båda beräkningsmetoderna. För ca 10 % av enheterna sker en justering för säregna förhållanden. För industribyggnadernas del föranleds flertalet justeringsfall av särpräglade förhållanden i det enskilda fallet som anges med koden "egen justeringstext". Därefter är eftersatt underhåll den mest frekventa orsaken till justering. För industrimark är motsvarande justeringsanledningar att markanläggningar saknas, "reservmark" samt "egen justeringstext".

Till skillnad mot vad som är fallet för hyreshusfastigheterna – där vi för att uppnå en registerbaserad fastighetstaxering med nödvändighet måste få till stånd en ändrad värderingsmodell – gäller för industrifastigheterna att de befintliga värderingsmodellerna kan tillämpas också vid en registerbaserad taxering.

För industribyggnader värderade enligt avkastningsmetoden finns redan idag övervägande del erforderligt grundmaterial för fastighetstaxeringen hos skattemyndigheterna. Vid AFT 94 skedde i princip en registerbaserad taxering av dessa enheter genom att lagrade uppgifter i stor utsträckning kunde förtryckas. Vad gäller värdefaktorn standard kan man dock endast förtrycka den samlade summan av standardpoängen men däremot inte poängen för enskilda standardfrågor. Vid erhållandet av ett taxeringsförslag får fastighetsägaren därför vara beredd att själv kontrollera att summa standardpoäng stämmer med de egna uppgifterna och i annat fall redovisa sina uppgifter i en deklaration. Jämfört med förfarandet att lämna en allmän fastighetsdeklaration torde detta dock endast innebära ett obetydligt merarbete för fastighetsägaren. Några hinder för en framtida registerbaserad fastighetstaxering finns således inte i denna del.

Vad gäller de drygt 1 000 elproduktionsenheterna förhåller sig värdefaktorerna relativt stabila över tiden. Dessa enheter var föremål för registerbaserad taxering redan vid AFT 94.

Beträffande produktionskostnadsvärderad industri får beaktas att denna är något mer konjunkturkänslig med hänsyn till den verksamhet som pågår på enheten. Dessa enheter förändras erfarenhetsmässigt därför i något större utsträckning mellan de allmänna fastighetstaxeringarna. I den mån SKM har tillgång till de uppgifter som krävs för en förtryckning och det befinns lämpligt kan man självfallet sända ut taxeringsförslag även i dessa fall. För värdefaktorn återanskaffningskostnad krävs i sådant fall tabeller för att räkna om återanskaffningskostnaden till ett senare nivåår. För övriga fall kvarstår alltjämt den allmänna deklarationsplikten.

För industribyggnader värderade enligt avkastningsmetoden beaktas lägets inverkan på värdet av industribyggnaderna genom indelningen i värdeområden och den för området angivna I-nivåfaktorn. För industribyggnader värderade enligt produktionskostnadsmetoden utgör däremot hela riket ett värdeområde och lägets inverkan beaktas genom indelningen i ortstyp och den för ortstypen rekommenderade nedräkningsfaktorn. Indelningen i ortstyper har följt kommunindelningen. Varje kommun har i sin helhet hänförts till någon av de tre ortstyperna. Man bör för framtiden undersöka möjligheterna att för sistnämnda byggnader byta ortstypsindelningen mot en friare värdeområdesindelning med nivåfaktorer på samma sätt som nu förekommer för de industribyggnader som värderas enligt avkastningsmetoden.

Reglerna om industrienheter inklusive elproduktionsenheter återfinns i 9 kap. 1-33 §§ FTL och 4 kap. 1-19 §§ FTF i vårt lagförslag.

9 Den särskilda fastighetstaxeringen

9.1 Inledning

Allmänna fastighetstaxeringar, AFT, i egentlig mening har med viss regelbundenhet genomförts sedan år 1810. Intervallerna har under 1900-talet oftast varit ungefär fem år, ibland längre. Sedan år 1988 sker allmän fastighetstaxering vart sjätte år. De år då allmän fastighetstaxering inte äger rum verkställs särskild fastighetstaxering.

Vid allmän fastighetstaxering skall beslut fattas om fastigheternas skattepliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Vidare skall typ av taxeringsenhet och basvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Vid omräkning skall taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Basvärde och taxeringsvärde skall dock inte åsättas fastighet som enligt 3 kap. FTL skall undantas från skatteplikt. Den taxering som fastställs vid den allmänna fastighetstaxeringen skall, om inte bestämmelserna för ny taxering vid särskild fastighetstaxering föranleder annat, gälla från ingången av det taxeringsår då allmän fastighetstaxering sker fram till motsvarande tidpunkt då allmän fastighetstaxering sker nästa gång (1 kap. 7 § FTL). Denna period kallas den löpande taxeringsperioden. Ny taxering sker efter de regler och uppskattningsgrunder i övrigt som gällde vid den närmast föregående allmänna fastighetstaxeringen. Hittills har med andra ord taxeringsvärdena under den löpande taxeringsperioden grundat sig på samma fastighetsprisnivå, dvs. den som gällde två år före den allmänna fastighetstaxeringen. I och med den nya ordningen med omräkning av taxeringsvärden som genomförs fr.o.m. 1996 års taxering blir i stället den genomsnittliga prisnivån under den period som börjar den 1 juli andra året före taxeringsåret och slutar den 30 juni före detta år vägledande. Fastighetens beskaffenhet bedöms alltid efter de förhållanden som råder per den 1 januari (beskaffenhetstidpunkten) det år den särskilda fastighetstaxeringen äger rum. För fastigheter som inte skall nytaxeras fastställs det föregående årets taxering av taxeringsenheten oförändrad vid den särskilda fastighetstaxeringen – s.k. formell fastighetstaxering (16 kap. 1 § FTL).

För att ny taxering skall ske vid särskild fastighetstaxering skall fr.o.m. 1992 års taxering någon av följande 10 nytaxeringsgrunder föreligga (16 kap. 2-5 §§):

1. Ny- eller ombildning av fastigheten
2. Ändrad taxeringsenhetstyp
3. Ändrade skattepliktsförhållanden
4. Ändrad byggnadstyp och ändrat ägoslag
5. Ändrad beskaffenhet av byggnader, mark m.m
6. Ändrade bebyggelseförhållanden
7. Ändrad plansituation och annat ändrat myndighetsbeslut
8. Erlagda anslutningsavgifter och gatukostnader
9. Rörelsenedläggning
10. Felaktig taxeringsenhetstyp i vissa fall.

De angivna nytaxeringsgrunderna vid särskild fastighetstaxering kan indelas i tre huvudgrupper:

- nytaxeringsgrund med syfte att möjliggöra rättelse av vissa typer av feltaxeringar, dvs. rättelse av felaktigt bestämd taxeringsenhetstyp (2 § andra stycket)
- nytaxeringsgrunder vilkas syfte är att möjliggöra att ny taxeringsenhet bildas eller att taxeringsenhet ombildas då vissa förändringar inträffat, dvs. då ny- eller ombildning av taxeringsenhet bör ske (2 § första stycket punkt 1)
- nytaxeringsgrunder vars syfte är att möjliggöra en ny taxering av en taxeringsenhet då vissa förändringar inträffat, t.ex. indelningen i byggnadstyper och vissa ägoslag bör ändras (2 § tredje stycket), ändrade skattepliktsförhållanden (2 § första stycket punkt 2), taxeringsenhets värde ändras på grund av att egendomens fysiska beskaffenhet ändras (3 §), taxeringsenhets värde förändras genom beslut angående detaljplan eller genom annat myndighetsbeslut som påverkar enhetens användningsmöjligheter (4 § första stycket punkt 1 och 3) och slutligen taxeringsvärde bör ändras genom att rörelse som bedrivs på taxeringsenheten läggs ned (5 §).

I enlighet med syftet med nytaxering förutsätter samtliga grunder utom nr 10 att någon form av förändring har skett i fråga om fastigheten.

De vid 1, 3 och 5-9 angivna grunderna för ny taxering har funnits sedan 1982 års taxering. Dessa grunder avser samtliga förändringar i de faktiska eller rättsliga förhållandena beträffande en fastighet eller av dess användning. Grunden felaktig taxeringsenhetstyp i vissa fall (10) infördes till 1988 års taxering. Denna nytaxeringsgrund förutsätter inte någon

förändring av fastigheten för att ny taxering skall ske. För ny taxering i detta fall krävs endast att ett fel skett vid en tidigare taxering vid indelning i taxeringsenhetstyp av fastigheten. Den vid 4 angivna nytaxeringsgrunden avseende ändrad byggnadstyp och ändrat ägoslag infördes vid 1990 års taxering.

Nytaxeringsgrunderna är inte klart avskilda från varandra utan vissa ändrade förhållanden medför att flera nytaxeringsgrunder är uppfyllda samtidigt. Detta beror på att nya grunder tillkommit efter hand genom ändrad lagstiftning och att det i samband härmed varit svårt att undvika att nya grunder även omfattat vissa förändringar som redan varit reglerade.

Flertalet av nytaxeringsgrunderna medför obligatoriskt ny taxering, dvs. det föreligger inte någon deklarationsskyldighet utan initiativet till ny taxering kommer i allmänhet genom rapportering från olika myndigheter. Det gäller dem som regleras i 2 och 3 §§ och även i vissa fall de som anges i 4 §, s.k. obligatoriska nytaxeringsgrunder. Övriga grunder förutsätter en framställning från fastighetsägaren – normalt en särskild fastighetsdeklaration – för att ny taxering skall ske. Dessa utgör s.k. fakultativa nytaxeringsgrunder. I vissa fall förutsätter nytaxering att ett föreskrivet spärrbelopp är uppnått (3-5 §§), dvs. att förändringen på fastigheten skall ha medfört en viss minsta värdeförändring eller inneburit en minsta kostnad för investering.

9.2 Historik

Under 1900-talet har möjigheterna att under den löpande taxeringsperioden ändra de taxeringar som åsatts vid de allmänna fastighetstaxeringarna varierat avsevärt. Huvudprincipen har varit att en taxering som bestäms vid en allmän fastighetstaxering skulle bibehållas oförändrad till nästa allmänna fastighetstaxering. Särskilda undantagsregler har möjliggjort avvikelse från denna princip och årlig SFT har således funnits under hela 1900-talet. Möjligheterna till undantag har dock, som ovan nämnts, ökat med tiden.

Före år 1928 var utgångspunkten att den löpande taxeringsperioden skulle avse tiden mellan två allmänna fastighetstaxeringar och att denna period inte skulle avbrytas av taxeringar av fastighet. Den enda form av taxering av fastighet, som skulle kunna förekomma mellan två allmänna fastighetstaxeringar, föreslogs vara omtaxering. Bl.a. i samband med tillkomsten av 1928 års kommunalskattelag förekom viss diskussion om huruvida det var lämpligt med ett årligt generellt fastställelseförfarande avseende fastighetstaxeringsbesluten. Särskild fastighetstaxering innebar – i de fall inte ny taxering skedde – att fastigheterna och fastighetstaxe-

ringarna fördes upp på årets taxeringslängd och att i samband därmed en kontroll gjordes av att fastigheten fortfarande var skattepliktig samt att rätt person tagits upp som ägare av fastigheten. I prop. 1927:102 (s. 328) anförde departementschefen att han ansåg att taxeringsvärdena liksom tidigare borde fastställas årligen. Som skäl härför angav han bl.a att den kommunala skattskyldigheten alltid skulle avse förhållandena vid taxeringsårets ingång och att den objektiva skatteplikten, dvs, frågan om hel eller partiell skattefrihet, måste prövas årligen, oavsett reglerna rörande omtaxering under löpande omtaxeringsperiod.

1971 års fastighetstaxeringsutredning gjorde en fullständig översyn av reglerna om nytaxering, som då haft i huvudsak oförändrad lydelse sedan år 1932. I sitt betänkande Ny- och omtaxering av fastighet (Ds Fi 1971:13) föreslog man relativt omfattande ändringar i de materiella reglerna vid SFT. Förslagen godtogs i allt väsentligt av riksdagen och tillämpades första gången vid 1973 års taxering (prop. 1972:49, SkU 1972:23, rskr 164, SFS 1972:169-171 och 443).

De nya reglerna innebar i huvudsak att grunderna för omtaxering, nu betecknad nytaxering, utvidgades i vissa hänseenden och fick en annan systematik. Nya och ändrade grunder, som togs in i 13 § KL, avsåg

- övergång från skattepliktig till icke skattepliktig taxeringsenhet
- bebyggelse på tidigare obebyggd taxeringsenhet
- värdehöjande och värdeminskande åtgärder i fråga om enhetens fysiska beskaffenhet
- skogsavverkning som översteg skogstillväxten
- icke-fysiska förändringar i fråga om planändringar, andra myndighetsbeslut avseende förfoganderätten, anslutningsavgifter och gatukostnadsbidrag samt rörelsenedläggning.

Den s.k femtedelsreglen, som infördes genom 1921 års särskilda förordning om fastighetstaxering 1923 och 1924, kompletterades med en fast beloppsgräns om 10 000 kr och med särskilda spärregler vid stora investeringar, 1 miljon kr, samt vid rörelsenedläggning.

Fastighetstaxeringsutredningen diskuterade även (s. 70 f.) lämpligheten av att ersätta vissa av de i lagtexten noggrant angivna nytaxeringsgrunderna med en form av generell nytaxeringsregel enligt vilken ny taxering i princip alltid skulle ske då fastighet undergått viss värdeförändring. Utredningen ansåg en sådan regel ha vissa fördelar ur rättvisesynpunkt men att den särskilda fastighetstaxeringen härigenom skulle få en alltför stor omfattning och att osäkerheten huruvida omtaxering borde ske skulle öka. Utredningen föreslog mot bakgrund härav att nytaxeringsskälen även i fortsättningen borde anges så noggrant som möjligt i lagtexten.

Departementschefen instämde i detta ställningstagande (prop. 1972:49 s. 68) liksom riksdagen (SkU 1972:23 s. 4).

FTL, som trädde i kraft till 1981 års AFT, innehöll inga nya regler om SFT. Efter förslag av fastighetstaxeringskommittén fördes dock rubriken "16 kap. Särskild fastighetstaxering" in i FTL (SOU 1979:30 s. 78, prop. 1979/80:40, SFS 1979:1152).

I ett senare betänkande, Ds B 1981:5 Särskild Fastighetstaxering, föreslog fastighetstaxeringskommittén nya regler för den särskilda fastighetstaxeringen, bl.a. de som skulle tas in i 16 kap. FTL. Enligt kommittén hade 1972 års regler i stort sett fungerat mycket väl. De hade varit enkla att tillämpa och gett en rimlig omfattning av nytaxeringsverksamheten. Kommittén ansåg därför att ny taxering även fortsättningsvis borde ske endast om fastighet berörts av förändringar efter närmast föregående taxering (s. 81-82). Man föreslog att de nytaxeringsgrunder som fanns i KL skulle föras över i huvudsak oförändrade till FTL. Samtidigt justerades de beloppsmässiga spärregler som var knutna till vissa av nytaxeringsgrunderna något. En ny beloppsregel som främst berörde villafastigheter föreslogs också. En annan nyhet var att man vid nytaxeringsprövningen skulle väga samman alla förändringar som en fastighet berörts av även om de föll inom olika nytaxeringsgrunder. Om nytaxeringsgrund befunnits föreligga borde enligt kommittén liksom dittills tidigare gjord feltaxering – utom i vissa fall i fråga om taxeringsenhetsindelningen – kunna rättas. Kommitteförslaget godtogs i allt väsentligt (prop. 1981/82: 19, SkU 1981/82:17, SFS 1981:1119).

Efter 1982 har ändringar i 16 kap. gjorts vid några tillfällen. I samband med att den uppdelade allmänna fastighetstaxeringen infördes år 1988 anknöts bestämmelserna om verkställandet och giltighetstiden av särskild fastighetstaxering och ny taxering i 1 och 6 §§ till det år då allmän fastighetstaxering ägt rum av taxeringsenheten i fråga (prop. 1984/85:222, SkU 1985/86:2, SFS 1985:820).

Inför 1988 års taxering infördes nytaxeringsgrunden i 2 § avseende ändring vid viss felaktig indelning i taxeringsenhetstyp (prop. 1986/87:156, SkU 1986/87:51, SFS 1987:391).

Inför 1990 års taxering har vidare efter förslag av 1986 års småhustaxeringskommitté (Ds Fi 1987:8 s. 69-70) en nytaxeringsgrund avseende ändring av byggnadstyp och ägoslag förts in i 2 § (prop. 1987/88:41, SFS 1988:544).

Slutligen har inför 1992 års taxering nytaxeringsgrunden ändrad beskattningsnatur slopats. I stället har ytterligare en nytaxeringsgrund införts avseende ändrad taxeringsenhetstyp (prop. 1990/91:47, SkU 1990/91:6, SFS 1990:1382).

Fastighetstaxeringskommittén lade i betänkandet SOU 1984:37 Rullande fastighetstaxering m.m. fram förslag om bl.a. omtaxering av en fastighet

varje år om fastighetens beskaffenhet eller användning ändrats. Den föreslagna omtaxeringen motsvarade i stort sett den nuvarande nytaxeringen. En skillnad var dock att reglerna om beloppsspärrar vid ändrad beskaffenhet skulle utgå. Inga beloppsspärrar eller andra villkor skulle i dessa fall gälla för omtaxering. Vidare skulle feltaxering tidigare år utgöra nytaxeringsgrund för det år då nytaxering begärs men inte för tidigare år. I prop. 1984/85:222 s. 13 förklarade sig departementschefen inte vara beredd att ta ställning till förslaget.

9.3 Omräkningsförfarandet

I fortsättningen skall fastigheters taxeringsvärden successivt justeras med hänsyn till prisutvecklingen på fastighetsmarknaden (prop. 1994/95:93, Bet. 1994/95:SkU 13, SFS 1994:1909, 1912-1917). Omräkningsförfarandet är integrerat med gällande system för fastighetstaxering. Samtliga skattepliktiga typer av taxeringsenheter utom industrienheterna skall omräknas och omräkning skall ske varje år. Aktuella taxeringsvärden erhålls genom att de värden som bestäms vid allmän eller särskild fastighetstaxering – i fortsättningen kallade basvärden – multipliceras med särskilda omräkningstal. Däremot sker inga andra ändringar eller rättelser i samband med omräkningen. Anledningen till att det värde som en taxeringsenhet åsätts vid allmän eller särskild fastighetstaxering i fortsättningen fått benämningen basvärde är att man velat förbehålla termen taxeringsvärde för slutresultatet av fastighetstaxeringen.

Tidpunkten för beslut om omräkning och utsändande av underrättelse om sådant beslut har samordnats med vad som gäller vid allmän och särskild fastighetstaxering. SKM fattar således beslut om omräkning senast den 15 juni under taxeringsåret och sänder ut underrättelser härom senast den 30 juni samma år.

9.4 FTL:s bestämmelser

9.4.1 Formella fastställelsebeslut

I den inledande 16 kap. 1 § FTL föreskrivs att särskild fastighetstaxering skall ske antingen som ny taxering eller, om ny taxering inte skall ske, genom ett formellt fastställande av det föregående årets taxering för taxeringsenheten. Beslutet innefattar inte i första hand något ställningstagande till den överflyttade taxeringen i sak. Formellt konstateras endast att fastigheten inte berörts av nytaxeringsgrundande förändring under den period som skall ligga till grund för nytaxeringsprövningen. Detta

överenstämmer med 1 kap. 7 § FTL där det sägs att beslut vid allmän fastighetstaxering skall gälla till nästa allmänna fastighetstaxering såvitt ny taxering inte sker dessförinnan.

I bland har den uppfattningen framförts att SFT skulle verkställas endast i form av ny taxering (omtaxering). Som nämnts ovan (avsnitt 9.2) diskuterades bland annat i samband med tillkomsten av 1928 års KL lämpligheten av ett årligt generellt fastställelseförfarande av fastighetstaxeringsbesluten.

Det värde som erhålls vid det automatiska fastställandet av nästföregående års taxering bildar som tidigare nämnts basvärde och utgångspunkt för omräkningsförfarandet. Beslutet utgör också formell grund för möjligheten att klaga på att nytaxering inte har skett.

9.4.2 Ny taxering

Inledning

Reglerna om ny taxering återfinns i nuvarande 16 kap. 2-5 §§ FTL. Grund för ny taxering föreligger främst vid förändringar i taxeringsenhetens beskaffenhet eller rättsliga status. Ny bebyggelse samt fastighetsbildning torde utan tvekan vara de mest frekventa nytaxeringsgrunderna. Vi har i slutet av detta kapitel fogat uppgifter som visar omfattningen av den särskilda fastighetstaxeringen under åren 1991-1994, *bilaga 9:1*, samt antal fastigheter som nybildats eller berörts av fastighetsreglering under åren 1993-94, *bilaga 9:2*.

Nytaxeringsgrunderna är som tidigare nämnts obligatoriska eller fakultativa. De obligatoriska grunderna skall beaktas ex officio av myndigheterna om inte ny taxering påkallas genom att särskild fastighetsdeklaration getts in.

Syftet med spärreglerna är i första hand att begränsa de administrativa kostnaderna till följd av nytaxeringar. I andra hand anses värderingsnoggrannheten utgöra hinder mot ändringar av mindre omfattning. Enligt Fastighetstaxeringsutredningen fick man räkna med en osäkerhetsmarginal vid värderingen på ca 10-15 % av åsatt värde. En tjugoprocentig förändring kunde därför normalt anses så stor att tillräcklig säkerhet kunde anses råda om att nytt värde borde åsättas (Ds Fi 1971:13 s. 66).

Ny- eller ombildning av taxeringsenhet

Denna nytaxeringsgrund (2 § första stycket punkt 1) föranleder en stor del av antalet nytaxeringar. Grunden har motiverats av ordningsskäl. Vanligtvis aktualiseras den genom avisering från en myndighet. Omständigheter som kan föranleda ny taxering är t.ex. fastighetsbildningsförrättningar och ägarändringar. Grunden är inte förenad med några spärregler. Vid mindre arealändringar aktualiseras dock i allmänhet ingen ändring av taxeringsvärdet. Arealförändringar upp till 20 % av den ursprungliga arealen torde ha gjorts utan att nytt taxeringsvärde bestämts, sannolikt i första hand på skogsfastigheter.

Ändrad typ av taxeringsenhet

En följd av 1990 års inkomstskattereform var att indelningen i beskattningsnaturen jordbruksfastighet respektive annan fastighet slopades vid den löpande inkomstbeskattningen. Som en konsekvens härav upphörde också nytaxeringsgrunden ändrad beskattningsnatur varvid nytaxeringsgrunden ändrad taxeringsenhetstyp infördes till 1992 års taxering (2 § första stycket punkt 2).

Grunden tar främst sikte på fall där en taxeringsenhet förändrats under den löpande taxeringsperioden så att enheten vid den särskilda fastighetstaxeringen bör indelas i en annan taxeringsenhetstyp än den gällande. De ändringar som närmast kan komma ifråga är ändrad användning eller ändrad beskaffenhet, konstruktion eller anordning i övrigt.

Grunden är inte förenad med några spärregler och är obligatorisk.

Ändrad skatteplikt

Denna nytaxeringsgrund (2 § första stycket punkt 2) motiveras av materiella skäl och intresset av god ordning vid registrering av fastigheterna. Den har sitt ursprung i önskemål om att pröva skattepliktsfrågan årligen. I allmänhet torde den initieras av fastighetsägaren. Grunden avser fall där taxeringsenhet som tidigare varit undantagen från skatteplikt blivit skattepliktig liksom det fallet att förut skattepliktig taxeringsenhet blivit skattefri.

Felaktig taxeringsenhetstyp

För denna nytaxeringsgrund (2 § andra stycket) krävs inte – till skillnad från de övriga grunderna – att någon förändring skall ha inträffat i fråga om taxeringsenheten. Taxeringsgrunden har till syfte att rätta till en felaktig bestämning av taxeringsenhetens typ som gjorts vid en tidigare taxering. Sådana rättelser får enligt bestämmelsen dock göras endast vid den AFT då taxeringsenheten enligt sin felaktiga taxeringsenhetstyp skolat bli föremål för allmän fastighetstaxering. Grunden infördes vid 1988 års taxering och motiverades av uppdelningen av den allmänna fastighetstaxeringen på olika år för skilda fastighetstyper. Tidigare skedde ju vid den allmänna fastighetstaxeringen taxering av samtliga fastigheter som indelats i den vid taxeringen aktuella taxeringsenhetstypen. Bestämmelsen kom till för att ge möjlighet att hänföra fastigheten till den kategori den rätteligen skulle höra till.

RSV har i Handbok för Fastighetstaxering (8:19) anfört att bestämmelsen bara berör en mindre del av de fall då en taxeringsenhet indelats i felaktig taxeringsenhetstyp.

Anledning till att en taxeringsenhet blivit indelad i fel taxeringsenhetstyp kan endast bero på att indelningen i byggnadstyper och ägoslag blivit fel. Nytaxeringsgrunden felaktig taxeringsenhetstyp skulle därför täckas av grunden ändrad byggnads- och ägoslagsindelning, om den senare grunden inte endast avsåg ändring till följd av att *nya* förutsättningar inträtt.

Ändrad indelning i ägoslag och byggnadstyp

Ändrad byggnadstyp eller ändrat ägoslag utgör ytterligare en obligatorisk nytaxeringsgrund utan spärregler (2 § tredje stycket). Grunden infördes efter förslag av 1986 års småhustaxeringskommitté (Ds Fi 1987:8). Den innebär att varje förändring av indelningen i byggnadstyp och alla förändringar beträffande ägoslagen som inte innebär en omklassificering mellan ägoslagen åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment skall kunna medföra ny taxering.

Indelningen av mark i ägoslag är bl.a. avgörande för vilken typ av taxeringsenhet som marken skall hänföras till (4 kap. 5 § FTL). Indelningen i ägoslag och byggnadstyper påverkar också, efter införandet av den uppdelade fastighetstaxeringen, vilket år marken skall taxeras.

Nytaxeringsgrunden verkar vara påkallad av att en detaljplans genomförandetid enligt reglerna i plan- och bygglagen kan gå ut under löpande taxeringsperiod. För att grunden skall vara tillämplig bör enligt prop. 1987/88:164 om vissa frågor inför allmän fastighetstaxering år 1990, (s. 21), någon form av bindande avgörande fordras som utvisar att annan

ägoslagsindelning m.m. är påkallad. Nytaxeringsgrunden blir därför tillämplig t.ex. när bygglov har vägrats, negativt förhandsbesked lämnats eller anstånd beslutats beträffande prövning av ansökningar om bygglov eller förhandsbesked. Grunden kan även bli tillämplig i fall där om- eller tillbyggnad gör att byggnad skall indelas som annan byggnadstyp, även om investeringen inte är så stor att den i 3 § angivna grunden föranleder ny taxering.

Ändrad fysisk beskaffenhet

Nytaxeringsgrunden i 16 kap. 3 § första stycket angående ändrad fysisk beskaffenhet av egendomen är en av de ursprungliga grunderna för ny taxering och den mest tillämpade nytaxeringsgrunden som årligen berör ca 5 % av fastighetsbeståndet. Den är motiverad av ordningsskäl och har utformats med hänsyn till såväl värderingstekniska aspekter som rättviseskäl. I princip avser den varje värdeändring beträffande egendomen. För att nytaxeringsgrunden skall bli tillämplig gäller följande spärrbelopp:

- värdeändring som medför en höjning av basvärdet med minst 1/5, dock minst 25 000 kr
- kostnader för investering om 1 miljon kr
- värdeändring med 100 000 kr av småhusenhet.

Exempel på vad som främst avses med förändringar av en taxeringsenhets fysiska beskaffenhet är byggnads- och anläggningsarbeten av olika slag, reparations- och underhållsarbeten m.m. Byggnadens värde kan också påverkas av t.ex. brand eller översvämning. Markens värde kan påverkas av markarbeten, t.ex. trädgårdsanläggning, VA-anläggning och ras.

Femtedelsregeln har tillkommit med hänsyn till den osäkerhetsmarginal på ca 10 – 15 % som man får räkna med när taxeringsvärdena bestäms.

Syftet med en minimigräns om 25 000 kr är att undvika nytaxeringar, som för ägare och samhället har endast ringa ekonomisk betydelse men som trots detta medför kostnader för det allmänna.

Spärrbeloppet om en miljon kr anknyter till investeringens storlek i kronor. Spärren blir således reellt sett mindre och mindre under den löpande taxeringsperioden, allt eftersom byggkostnaderna ökar. För taxeringsenheter vars byggnadsvärde uppgår till flera 100 miljoner kr torde dock den sist nämnda regeln inte kunna tillämpas strikt. Ny taxering synes i sådana fall ofta inte ha aktualiserats förrän en ändring av taxeringsvärdet med ca 5 % är aktuell.

Den absoluta beloppsregeln om 100 000 kr motiveras i huvudsak av de inkomstskatteeffekter som den relativa beloppsspärren medför.

Ändrad bebyggelse

I 3 § andra stycket regleras nytaxeringsgrunden ändrade bebyggelseförhållanden. Grunden infördes till 1973 års taxering då den ersatte nytaxeringsgrunden fortsatt bebyggelse. Den är av ordningsskäl inte förenad med någon beloppsspärr. Emellertid bör 50 000 kr-regeln uppmärksammas (6 kap. 2 § FTL).

Fastighetstaxeringsutredningen föreslog att ny taxering vid ändrade bebyggelseförhållanden på grund av önskemål om en god ordning vid registreringen av fastigheter borde ske oberoende av spärregler (Ds Fi 1971:13 s. 90-91). Departementschefen biträdde förslaget (prop. 1972:49 s. 75) som antogs av riksdagen (SkU 1972:23, SFS 1972:169).

Fastighetstaxeringskommittén föreslog (Ds B 1981:5 s. 86) att alla fysiska förändringar på en taxeringsenhet som skulle utgöra nytaxeringsgrund skulle tas in i samma paragraf, dvs. nuvarande 16 kap. 3 §. Dessa nytaxeringsgrunder, som bl.a. innefattade ny- och tillbyggnad och ändrade bebyggelseförhållanden var, anförde kommittén, endast delvis förenade med beloppsspärr enligt de äldre reglerna. Kommittén ansåg att det från värderingssynpunkt saknades anledning att skilja på olika typer av förändringar och att därför i princip enhetliga beloppsregler borde gälla. Kommittén föreslog därför att femtedelsregeln och investeringsregeln borde gälla även vid ändrade bebyggelseförhållanden.

Departementschefen ansåg att de ordningsskäl som motiverade att nytaxeringsgrunden avseende ändrade bebyggelseförhållanden undantogs från beloppsregler i 1972 års lagstiftning alltjämt ägde giltighet och föreslog att nytaxeringsgrunden ändrade bebyggelseförhållanden skulle föras över oförändrad från KL till FTL (prop. 1981/82:19 s. 39-41). Förslaget antogs av riksdagen (SkU 1981/82:17, SFS 1981:1119).

Ändrade rättsliga förhållanden

Enligt 16 kap. 4 § första stycket punkt 1 FTL skall ändrad plansituation som medför värdeändring av taxeringsenhet medföra ny taxering. Detsamma gäller enligt punkt 2 myndighetsbeslut som påverkar en taxeringsenhets värde. För nytaxeringsgrunden gäller som spärrbelopp 1/5 av basvärdet, dock minst 25 000 kr. Med hänsyn till den ganska ringa ekonomiska betydelsen för det allmänna har grunden gjorts obligatorisk först vid värdeförändringar om 100 000 kr. Annars är den fakultativ, dvs. ny taxering får ske efter framställning av fastighetsägaren.

I förarbetena till FTL uttalade fastighetstaxeringskommittén (Ds B 1981:5) bl.a. följande (s. 90):

> Nytaxeringsgrunden infördes vid 1973 års särskilda fastighetstaxering och har enligt vad som erfarits tillämpats i endast ringa omfattning.
>
> Genom reglerna i FTL har vid indelning i ägoslag införts en betydligt starkare bundenhet till plansituationen (2 kap. 4 § FTL). Denna bundenhet förs genom föreskrifterna i 4 kap. FTL över på indelningen i taxeringsenheter. Härav följer att planändringar i framtiden i större utsträckning än f.n. bör föranleda ändrad indelning i taxeringsenheter och därmed också obligatoriskt ny taxering enligt kommitténs förslag i 16 kap. 2 § FTL.
>
> Även om nytaxeringsgrunden sällan aktualiseras kan i enstaka fall betydande värden stå på spel vid en planändring. Starka rättviseskäl talar då för att ny taxering skall kunna ske.----

Denna nytaxeringsgrund är motiverad av rättviseskäl. Inför varje SFT gås planändringar igenom vilket leder till förändringar i värdeområdesindelning och riktvärdeangivelser. Nytaxeringsgrunden har, såvitt gäller punkt 1 och 2, alltjämt tillämpats i mycket ringa omfattning.

Också beträffande den i punkt 3 reglerade grunden, erlagda anslutningsavgifter och gatukostnader, konstaterade fastighetstaxeringskommittén (s. 90-91) att den endast i ringa omfattning åberopats som grund för nytaxering. Man ansåg dock dessa förhållanden vara värdefaktorer i FTL:s mening vilka borde inverka på värderingen.

Grunden medför sällan någon värdeförändring av sådan storlek att den blir tillämplig.

Rörelsenedläggning

Vad slutligen gäller nytaxeringsgrunden i 5 § – rörelsenedläggning – infördes denna till 1973 års taxering efter förslag av 1971 års fastighetstaxeringsutredning. Grunden är fakultativ med ett spärrbelopp om hälften av basvärdet.

Regeln överfördes oförändrad till FTL (Ds B 1981:5). Fastighetstaxeringskommittén anförde härvid att rörelsenedläggning enligt vad man erfarit åberopats som nytaxeringsgrund i endast ringa omfattning men att starka skäl ändå talade för att den borde vara kvar. Det framstod som stötande att inte i de fall en rörelsefastighet saknade användningsmöjligheter kunna sänka ett taxeringsvärde som bestämts under helt andra förutsättningar.

Departementschefen anslöt sig till förslaget, som antogs av riksdagen (prop. 1981/82:19 s. 44, SkU 1981/82:17, SFS 1981:1119).

De fall när en tillämpning av denna nytaxeringsgrund aktualiseras kan vara t.ex. när en industri i en skräddarsydd byggnad måste lägga ned och ingen är beredd att fortsätta den typ av verksamhet för vilken byggnaden är inrättad eller när en på en mindre ort dominerande industri måste lägga ned och det i orten inte finns någon som helst efterfrågan på industrilokaler.

9.5 Överväganden och förslag

9.5.1 Inledning

Reglerna om nytaxering har i stort sett fungerat tillfredsställande. En brist i den rådande systematiken är dock att nytaxeringsgrunderna inte är klart avskilda från varandra utan vissa ändrade förhållanden kan medföra att flera nytaxeringsgrunder är uppfyllda samtidigt. Detta beror på att nya grunder tillkommit efter hand genom ändrad lagstiftning och att det i samband härmed varit svårt att undvika att nya grunder även omfattat vissa förändringar som redan varit reglerade. Vissa grunder framstår också i dag som föråldrade. För skattemyndigheterna och domstolarna innebär den särskilda fastighetstaxeringen inte sällan arbete med att utröna om förutsättningar för nytaxering föreligger i de fall att beloppsspärrar finns angivna. Genom den särskilda fastighetstaxeringen fångar man upp förändringar i fråga om fastigheten såsom t.ex. ändrad fastighetsindelning, ändrad användning, ändrade äganderättsförhållanden, ny-, till- eller ombyggnad eller ändrad rätt till utnyttjande enligt fastställd plan. Utöver den betydelse den särskilda fastighetstaxeringen har för fastighetsägarna sker således genom denna en successiv förändring av värdefaktorer och taxeringsvärden. Härigenom har den särskilda fastighetstaxeringen betydelse genom att den åstadkommer en viss ajourhållning av berörda register. Särskild fastighetstaxering bör därför alltjämt ske de år då allmän fastighetstaxering inte sker. Den systematik med en katalog med särskilt angivna nytaxeringsgrunder som återfinns i 16 kap. FTL bör behållas. Däremot finns inom ramen för den rådande systematiken utrymme för en del förändringar i såväl formellt som materiellt hänseende.

9.5.2 Rapporteringsskyldigheten

Bland de frågor som särskilt bör uppmärksammas beträffande den särskilda fastighetstaxeringen har framkommit ett visst behov av en översyn av andra myndigheters rapporteringsskyldighet till skattemyndigheterna. De synpunkter som framförts måste ses mot bakgrund av

förfarandet vid särskild fastighetstaxering. Som tidigare nämnts tar fastighetsägare sällan själv initiativet till ny taxering. I stället aktualiseras sådan regelmässigt på grundval av de uppgifter som kommer till SKM:s kännedom genom den rapporteringsskyldighet vissa myndigheter har. Så är t.ex. kommunerna enligt 18 kap. 11 § FTL skyldiga att rapportera beviljade bygglov till SKM. Rapporteringen sker idag med hjälp av papperskopior av dokument som skickas från byggnadsnämnd till SKM, och är inte standardiserad. Huruvida grund för ny taxering föreligger kan i allmänhet inte avgöras på förhand. SKM måste därför regelmässigt förelägga fastighetsägarna att inkomma med deklaration. Uppgifter som lämnas av olika myndigheter ligger således till grund för de deklarationsförelägganden som utfärdas. De kostnader och det merarbete som uppkommer till följd av det tillämpade förfarandet kan undvikas med en förbättrad rapporteringsskyldighet. Samtidigt kan man uppnå en förbättrad registerkvalitét och skapa förutsättningar för en mer rationell hantering av de särskilda fastighetstaxeringarna. Hur kommunernas rapporteringsskyldighet kan förbättras liksom förutsättningarna för ett utökat användande av ADB-media beskrivs närmare i kapitel 4 respektive 10. I sammanhanget kan nämnas att Riksskatteverket i anslagsframställan för perioden 1997-1999 skall lämna en redogörelse för de effektiviseringsvinster som kan erhållas till följd av integreringen av systemen på fastighetsområdet.

Med en förbättrad rapportering av uppgifter till skattemyndigheterna skulle man mera detaljerat kunna följa upp fastigheternas beskaffenhet och användning under den löpande taxeringsperioden. Kostnaderna för en eventuellt utökad särskild fastighetstaxering måste dock beaktas. Omfattningen av den särskilda fastighetstaxeringen blir därmed en avvägningsfråga. Enligt vår mening bör därvid följande beaktas. För att en registerbaserad fastighetstaxering skall framstå som meningsfull, både för berörda fastighetsägare och myndigheter, måste en tämligen långt driven automatik finnas. Det enskilda uppgiftslämnandet måste så långt möjligt begränsas till de situationer där en uppgiftsinsamling på annat sätt framstår som alltför kostsam eller annars olämplig ur träffsäkerhetssynpunkt. Såvitt gäller den allmänna fastighetstaxeringen uppnås detta mål till stor del genom att värdefaktorer främst söks bland omständigheter som är stabila över tiden, något som bl.a. innebär att man i mångt och mycket kan bygga en ny allmän fastighetstaxering på den närmast föregående.

För att ett sådant förfarande skall kunna vidmaktållas är det emellertid nödvändigt med ett uppgiftsinsamlande även under de löpande taxeringsperioderna. Den särskilda fastighetstaxeringen får för framtiden i ett registerbaserat förfarande en delvis annan dimension än den för närvarande har. I det äldre systemet kunde ju ofullkomligheter vid särskild fastighetstaxering lättare botas genom de uppgifter som fastighetsägarna var skyldiga att deklarationsvägen lämna vid allmän fastighetstaxering.

Den särskilda fastighetstaxeringen blir däremot framöver inte bara en fråga om att fastställa nya värden för ett aktuellt år utan måste därutöver ges sådan form att den allmänna fastighetstaxeringen vilar på en så säker grund som möjligt.

Det är mot denna bakgrund viktigt att den rapporteringsskyldighet som anges i 18 kap. 11 § FTL (14 kap. 12 § FTL i vårt lagförslag) blir en realitet. Hithörande frågor behandlas närmare i kap. 4. De förslag som vi där redovisar bygger på tänkta förbättringar i fråga om kommunernas rapporteringsskyldighet i samband med ärenden rörande bygganmälan/-bygglov. Motsvarande överväganden görs för Skogsstyrelsen och vissa andra myndigheter. Ett framtida lägenhetsregister är ytterligare exempel på en informationskälla för fastighetstaxeringen. Å andra sidan torde det ta sin tid att få ett nytt system i tillfredsställande funktion. Som ett måhända inte alltför fjärran mål står också en ordning där man eventuellt skulle kunna övergå från ett system med allmän fastighetstaxering, årligt omräkningsförfarande samt särskild fastighetstaxering till en årlig fastighetstaxering.

Vid våra överväganden i fråga om den särskilda fastighetstaxeringen har vi utgått från att, om en tillfredsställande rapportering kommer till stånd, en viss ökning av arbetet kring den särskilda fastighetstaxeringen blir oundviklig. Som motvikt bör dock den registerbaserade allmänna fastighetstaxeringen kunna förväntas löpa desto smidigare.

Enligt vad vi inhämtat aktualiseras i dag i landet sammanlagt ca 5 000 ärenden rörande bygglov för nybyggnad. Med vår inställning till frågan om en registerbaserad fastighetstaxering torde man knappast kunna tunna ut nuvarande regler rörande särskild fastighetstaxering i nämnvärd omfattning. Vi redovisar i de följande avsnitten de ändringar som vi ansett motiverade i förevarande delar.

9.5.3 De formella fastställelsebesluten

Kännedom om skatteplikt, ägarförhållanden etc. erhålls idag genom uppgifter från olika register på fastighetstaxeringens område. Motiven för att för dessa ändamål behålla den särskilda fastighetstaxeringen i form av formella fastställelsebeslut har därför försvagats. Däremot har det automatiska fastställandet av föregående års taxeringsvärde den funktionen att värdet utgör basvärde i omräkningsförfarandet. Vidare utgör det formell grund för möjligheten att klaga på att nytaxering inte har skett. Vi anser därför att en bestämmelse av detta slag alltjämt har aktualitet. Regeln återfinns i vårt lagförslag i 11 kap. 1 § FTL.

9.5.4 Nytaxeringsgrunderna

Förändringar av taxeringsenheten

Ny taxering skall liksom för närvarande endast komma ifråga om en fastighet berörts av förändring efter beskaffenhetstidpunkten för närmast föregående allmänna fastighetstaxering eller ny taxering.

De nuvarande grunderna för nytaxering överlappar som tidigare nämnts i vissa fall varandra. En uthyrning av industribyggnad för försvarsändamål medför t.ex. att byggnadens byggnadstyp bör ändras till specialbyggnad. Detta leder till att skattepliktsförhållandena bör ändras och att typen av taxeringsenhet blir en annan. Finns det flera byggnader på taxeringsenheten och byggnadstypen för övriga byggnader inte ändras bör dessutom den tidigare taxeringsenheten delas i två enheter. Förändringen i användningssätt medför således att fyra nytaxeringsgrunder är uppfyllda, nämligen "taxeringsenhet bör ombildas", "skattepliktsförhållande bör ändras", "typ av taxeringsenhet bör ändras" och "byggnad bör indelas i annan byggnadstyp".

Grunden "ny- eller ombildning av taxeringsenhet" är av central betydelse och medför inga problem i den praktiska tillämpningen. Grunden "ändrad typ av taxeringsenhet" förefaller inte ha någon självständig funktion i förhållande till grunden i 16 kap. 2 § punkt 1, "ny-eller ombildning" eller till grunden i 2 § tredje stycket, "ändrad indelning i ägoslag och byggnadstyp". De situationer där indelningen i taxeringsenhet av någon anledning inte är riktig, t.ex. när ny taxeringsenhet skall bildas eller redan befintlig taxeringsenhet skall ombildas (2 § första stycket punkt 1), liksom de fall där användningen av en taxeringsenhet har ändrats under löpande taxeringsperiod (2 § första stycket punkt 2), bör kunna samlas till en gemensam nytaxeringsgrund, nämligen "ny taxeringsenhet bör bildas eller indelningen i taxeringsenhet bör ändras", (11 kap. 2 § första stycket punkt 1 FTL i vårt lagförslag).

För fastighetsinnehavare med stora fastighetsinnehav, i första hand ägare av skogsfastigheter, upplevs stundom skyldigheten att vid mindre förändringar beträffande fastighet, t.ex. arealändringar, lämna en omfattande deklaration som betungande. Nu är det knappast möjligt att helt undvika denna situation. En eller flera avstyckningar kan ju leda till att arealerna i fråga kommer att bilda nya registerfastigheter vilka normalt skall taxeras (nytaxering). Därmed torde det vara mycket svårt att för stamfastigheten göra något undantag från nytaxering. Dessutom måste rimligen ägaren av densamma för sin egen interna redovisning ha behov av att veta arealen på sin fastighet. Vi vill dock erinra om att arealredovisningen i fråga om värderingsenheter skog sker i hektar, varför nytaxering av stamfastigheten inte alltid behöver ske även om sådan

taxering blir aktuell beträffande avstyckningen. Möjligheten att lämna uppgifter på ADB-medium bör för de större fastighetsägarna kunna lösa en del av hithörande problem.

Ändrad skatteplikt

För de fastigheter som avses i 3 kap. 4 § FTL kan förändringar i skatteplikten inträda utan att indelningen i taxeringsenhet ändras. Denna nytaxeringgrund måste därför kvarstå (11 kap. 2 § första stycket punkt 2 FTL i vårt förslag).

Felaktig taxeringsenhetstyp

En regel som möjliggör att man kan åstadkomma rättelse i de fall då en taxeringsenhet indelats i felaktig taxeringsenhetstyp utör ett nödvändigt komplement i systemet med fastighetstaxering och skall därför finnas kvar (11 kap. 2 § andra stycket FTL i vårt förslag).

Ändrad indelning i ägoslag och byggnadstyp

Man har tidigare diskuterat huruvida denna nytaxeringsgrund konsumerar nytaxeringsgrunderna ändrad eller felaktig taxeringsenhetstyp och ändrade skattepliktsförhållanden(Björne m.fl. Fastighetstaxerings.16:48). Användningen av såväl grunden "typ av taxeringsenhet bör ändras" som "indelningen i byggnadstyper och vissa ägoslag bör ändras" har nämligen ansetts svårmotiverad, eftersom en ändring av taxeringsenhetstyp alltid måste bygga på en ändring av byggnadstyp eller vissa ägoslag medan en sådan ändring inte alltid leder till en ändring av taxeringsenhetstyp. En möjlighet är att grunden skall ses som subsidiär till de nämnda nytaxeringsgrunderna. Lagförarbetena ger heller ingen vägledning i frågan.

Även om denna grund således inte alltid leder till en ändring av taxeringsenhetstyp har den betydelse för en korrekt registrering av byggnader etc. Vi anser därför att den bör finnas kvar som självständig nytaxeringsgrund (11 kap. 2 § tredje stycket FTL i vårt förslag).

Ändrad fysisk beskaffenhet och ändrad bebyggelse

En fråga som alltjämt är av intresse är om man skulle kunna införa enhetliga beloppsregler för alla fysiska förändringar som avses i 16 kap.

3 § (jfr. avsnitt 9.4.2). Vi anser att femtedelsregeln och investeringsregeln kan gälla även vid ändrade bebyggelseförhållanden. Bestämmelsen i 16 kap. 3 § skall i enlighet härmed ges en mer generell lydelse (11 kap. 3 § första stycket FTL i vårt lagförslag).

Femtedelsreglen har ansetts väl avvägd med hänsyn till skatteförvaltningens administrativa kostnader samt av rättviseskäl, ordningsskäl och betydelsen för samhällsplaneringen. Dessa skäl får alltjämt anses ha aktualitet. Minimigränsen 25 000 kr bör dock höjas till 100 000 kr. Även beloppet 1 miljon kr bör höjas. Den absoluta beloppsregeln om 100 000 kr kan på grund av höjningen av spärrbeloppet från 25 000 till 100 000 kr slopas.

Spärreglerna utgör ett problem vid nytaxering av byggnad under uppförande. Det förekommer t.ex. att byggnaden inte taxeras såsom färdigbyggd på grund av spärreglerna. Detta har bl.a. medfört administrativa problem vid inkomsttaxeringen. En möjlighet att taxera en byggnad såsom färdigbyggd bör därför alltid finnas året efter det år då byggnaden blev inflyttningsklar. En uttrycklig regel om detta bör således införas.

Det har ibland pekats på att andelstal, liksom bestämda värden, har den nackdelen att man först efter ett kanske omfattande arbete kommer fram till att förutsättningarna för nytaxering inte är uppfyllda. Eftersom man inte gärna kan tänka sig ett system där även tämligen obetydliga åtgärder skulle leda till nytaxering måste spärrar finnas även om de kan ge upphov till onödigt arbete. Den registerbaserade fastighetstaxeringen medför att i de fall där nytaxering inte skall ske på grund av en spärregel, informationen likväl måste sparas till närmaste allmänna fastighetstaxering för eventuell förtryckning, alternativt anmaning att deklarera.

Ändrade rättsliga förhållanden

Även om grunden i 16 kap. 4 § sällan kommer till användning kan den i vissa fall röra betydande belopp. Den bör därför kvarstå oförändrad. Spärrbeloppet skall dock höjas till 100 000 kr. Den fakultativa bestämmelsen om rätt för fastighetsägaren att påkalla nytaxering passar mindre väl i ett registerbaserat förfarande och bör samtidigt slopas (11 kap. 4 § FTL i vårt förslag).

Rörelsenedläggning

Nedläggningsgrunden i 16 kap. 5 § utgör en säkerhetsregel som innebär att man vid för stora prisfall på vissa priskänsliga och svårvärderade

fastighetstyper kan frångå den fastlagda taxeringsvärdenivån. Även denna nytaxeringsgrund torde ha tillämpats i mycket ringa omfattning. Av rättviseskäl bör den dock ändå behållas oförändrad. Den bör även fortsättningsvis vara fakultativ eftersom knappast någon annan än fastighetsägaren kan prestera erforderlig utredning i dessa delar. Situationen är således en annan än i 16 kap. 4 § FTL där den grundläggande informationen erhålls genom ändrade planbestämmelser (11 kap. 5 § FTL i vårt förslag).

9.5.5 Deklarationsskyldigheten

Ägare till fastighet får för närvarande senast den 15 februari frivilligt lämna särskild fastighetsdeklaration. Efter föreläggande är fastighetsägare skyldig att lämna särskild fastighetsdeklaration. Sluttiden för lämnande efter föreläggande får dock inte sättas till en tidigare tidpunkt än den 15 februari.

För framtiden kommer i de fall nytaxering är aktuell fastighetsägaren att tillställas – liksom vid allmän fastighetstaxering – ett förslag till taxering. Ägaren får därefter framföra eventuella erinringar. Skyldigheten att deklarera efter anmaning skall finnas kvar. De tidpunkter som nyss nämnts får ses över och anpassas med hänsyn till arbetsfördelningen inom skatteförvaltningen. Denna översyn bör framför allt ske mot bakgrund av arbetets fördelning över tiden till följd av det förenklade fastighets- och inkomsttaxeringsförfarandet.

9.6 Bilagor

Se följande sidor.

Antal deklarationer/taxerade vid särskild fastighetstaxering (SFT) per län 1991-1994

Antal deklarationer vid SFT 1991-1993 resp. antal taxeringsbeslut vid SFT 1994, procentuell fördelning ,mellan SKM samt andel omtaxerade enheter i förhållande till totalt antal.

SKM	Deklarationer				Andel av rikstotal i %				Andel omtax. av tot. antal tax.enheter			
	1991	1992	1993	1994	1991	1992	1993	1994	1991	1992	1993	1994
AB	19859	18564	17464	11574	10,9	12,4	10,7	10,5	5,7	5,4	5,0	3,3
C	6175	5239	5613	3688	3,4	3,5	3,5	3,4	7,3	6,2	6,6	4,3
D	5671	5008	5329	3397	3,1	3,4	3,3	3,1	6,4	5,6	6,0	3,8
E	7175	6184	6890	4493	4,0	4,1	4,2	4,1	5,7	4,9	5,5	3,6
F	5150	4239	4534	2922	2,8	2,8	2,8	2,7	4,7	3,9	4,1	2,7
G	4497	3681	4153	2743	2,5	2,5	2,6	2,5	5,8	4,8	5,4	3,6
H	6539	5114	6202	3920	3,6	3,4	3,8	3,6	5,6	4,4	5,3	3,4
I	2369	1488	1944	1298	1,3	1,0	1,2	1,2	7,4	4,7	6,1	4,1
K	3432	3321	2893	1774	1,9	2,2	1,8	1,6	5,2	5,0	4,3	2,7
L	7577	6522	6865	4834	4,2	4,4	4,2	4,4	5,6	4,8	5,1	3,6
M	11563	10252	10363	6098	6,4	6,9	6,4	5,5	5,6	5,0	5,0	2,9
N	7523	5728	5624	4541	4,1	3,8	3,5	4,1	6,4	4,8	4,7	3,8
O	12177	10726	11155	6410	6,7	7,2	6,9	5,8	5,8	5,1	5,3	3,0
P	8889	7142	8344	5034	4,9	4,8	5,1	4,6	5,3	4,3	5,0	3,0
R	6007	4552	5452	3204	3,3	3,1	3,4	2,9	5,6	4,2	5,1	3,0
S	8380	6772	7973	5438	4,6	4,5	4,9	4,9	6,3	5,1	5,9	4,1
T	4711	4757	4671	3167	2,6	3,2	2,9	2,9	4,8	4,9	4,8	3,2
U	4597	3564	3856	2591	2,5	2,4	2,4	2,4	5,8	4,5	4,9	3,3
W	13747	9738	13213	9899	7,6	6,5	8,1	9,0	8,0	5,7	7,7	5,8
X	7210	5908	6232	5414	4,0	4,0	3,8	4,9	5,9	4,8	5,0	4,4
Y	6292	4742	5431	3607	3,5	3,2	3,3	3,3	5,2	3,9	4,5	3,0
Z	6222	4162	4940	4105	3,4	2,8	3,0	3,7	6,9	4,6	5,5	4,5
AC	7508	5481	6622	5386	4,1	3,7	4,1	4,9	5,9	4,3	5,2	4,2
BD	8149	6300	6907	4501	4,5	4,2	4,2	4,1	6,2	4,8	5,2	3,4
S:a	**181419**	**149184**	**162670**	**110038**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**5,9**	**4,9**	**5,3**	**3,6**

Källa: Antal SFT-dekl 1991-1993 från underättelsestatistiken, huvudomgången, (lista NGR390L2, NGRM06), 1994 antal taxeringsbeslut från VSTAT. Antal enheter från fastighetsförteckn (NGR150L2, NGRM01) avs 1991 och 1992; 1993 från utläsning av fastighetssystemet, 1994 VSTAT.

Nybildade fastigheter 1993/94

Län	Avstyck-ning	Klyvning	Samman-läggning	Legali-sering	Totalt	Fastig-hetsregl. berörda	Totalt berörda eller nybildade
AB	689	97	26	3	815	1622	2437
C	269	4	6	3	282	618	900
D	681	10	8	6	705	896	1601
E	488	6	10	4	508	1055	1563
F	230	0	7	0	237	699	936
G	197	11	14	11	233	1790	2023
H	405	20	14	8	447	2189	2636
I	153	2	1	1	157	371	528
K	209	2	5	2	218	783	1001
L	271	24	16	0	311	2009	2320
M	282	4	21	7	314	2128	2442
N	522	4	16	0	542	732	1274
O	427	5	8	7	447	1223	1670
P	444	5	14	9	472	1403	1875
R	311	7	14	5	337	782	1119
S	362	31	9	12	414	1559	1973
T	390	7	5	5	407	680	1087
U	225	0	4	3	232	714	946
W	694	23	12	3	732	3767	4499
X	364	24	5	8	401	1227	1628
Y	225	11	23	8	267	1944	2211
Z	418	38	16	2	474	1524	1998
AC	489	29	14	3	535	2283	2818
BD	694	31	11	5	741	3021	3762
VS	21	2	1	4	28	751	779
S:a	**9460**	**397**	**280**	**119**	**10256**	**35770**	**46026**

10 Särskilda frågor

10.1 Nödvändig processgemenskap

10.1.1 Inledning

En skattemyndighets beslut om fastighetstaxering får överklagas hos länsrätten av fastighetsägaren och Riksskatteverket. Fastighetsägare får också överklaga beslut om att avvisa en begäran om omprövning av beslut om fastighetstaxering. Vidare får beslut om att fastställa föregående års taxering och alltså inte ta upp en fastighet till ny taxering vid särskild fastighetstaxering överklagas.

Enligt förvaltningslagens (1986:223) bestämmelser får ett beslut överklagas av den det angår om det gått honom emot (22 §). För fastighetstaxeringen gäller emellertid en mer vidsträckt besvärsrätt genom att fastighetstaxeringsbeslut får överklagas av en viss krets av besvärsberättigade även om det inte gått dem emot. Partskretsen bestäms inte i förvaltningsförfarandet såsom i rättegång slutgiltigt i första instans utan den som saken rör kan inträda som part i besvärsinstans, trots att han inte fört talan i tidigare instans. En förutsättning härför är dock i princip, att det beslut som han överklagar är det första rörande en viss sak.

Rätt att överklaga har ägare till den fastighet beslutet rör (21 kap. 1 § och 29 kap. 1 § FTL). Med ägare avses den som är ägare till en fastighet vid ingången av det taxeringsår för vilket SKM beslutat om fastighetstaxering. Byter en fastighet ägare efter denna tidpunkt har såväl den tidigare ägaren som den som före ingången av femte året efter taxeringsåret blivit ägare rätt att överklaga (24 kap. 1 § och 32 kap. 1 § FTL). Som fastighetsägare anses även den som äger endast en del av en fastighet. Det gäller både i fråga om ideell och på marken avgränsad del. Med flerägda fastigheter avses fastigheter som ägs av flera juridiska och/eller fysiska personer.

10.1.2. Besvärsrätt vid flerägda fastigheter

Samäganderättslagen

En fråga som kan uppkomma för de olika slagen av ägare är vem som är besvärsberättigad i fråga om flerägda fastigheter. Detta föranleder vissa processuella problem. För vissa typer av fastigheter gäller att samtliga delägare i princip skall vara överens för att besvär skall kunna anföras; det gäller t.ex. dödsbon och samfälligheter som inte förvaltas av samfällighetsförening eller genom annat föreskrivet förvaltningsorgan. De former av flerägande som främst aktualiserats i fastighetstaxeringsmål är samägande enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt. Även frågor om dödsbos och dödsbodelägares besvärsrätt har dock förekommit. Lagen om samäganderätt är i princip tillämplig när två eller flera tillsammans äger ideella andelar av en fastighet. Enligt 2 § krävs samtliga delägares samtycke för förfogande över det samfällda godset eller för åtgärd i godsets förvaltning. Kan inte delägarna enas om godsets förvaltning, får enligt 3 § rätten på begäran av någon av delägarna förordna att godset under viss tid skall omhändertas av en god man.

Rättegångsbalken

För rättegången i tvistemål finns bestämmelser om nödvändig processgemenskap i 14 kap. 8 § andra stycket rättegångsbalken, RB. Där sägs att om saken är sådan, att endast en dom kan ges för alla som har del i saken, skall rättegångshandling som en medpart företar gälla till förmån för de övriga, även om den strider mot deras handlingar. Enligt förarbetena är regeln tillämplig endast på processhandling som företas sedan rättegång i behörig ordning inletts. Den gäller inte den processhandling som innebär att målet anhängiggörs och gäller inte i förvaltnings- och skatteprocessen. Den kan dock ha viss betydelse även i dessa sammanhang.

Praxis

Vid samäganderätt i allmänhet föreligger s.k. nödvändig processgemenskap mellan delägarna. Enligt tidigare praxis har delägarna också i mål om fastighetstaxering ansetts skola föra en gemensam talan och har inte ansetts kunna framställa yrkanden som sinsemellan är oförenliga (RÅ 1950 Fi 491, 1959 Fi 321, 1974 B 1047). I äldre praxis finns dock också exempel på fall där talan som fullföljts av endast en av flera delägare har tagits upp till saklig prövning (RÅ 1957 Fi 2026). Frågan har numera

avgjorts genom plenimålet RÅ 84 1:91 där regeringsrätten har ansett att delägare i fastighet var för sig har besvärsrätt i mål om fastighetens taxering. Härvid anförde regeringsrätten bl.a. följande:

> Den allmänna fastighetstaxeringen är ett obligatoriskt förfarande. Beslutet vid taxeringen ligger i flera hänseenden till grund för beskattningen men har även betydelse därutöver, exempelvis vid kreditgivning mot säkerhet i den fasta egendomen. Förfarandet syftar därför till att ge ett i möjligaste mån korrekt besked i de hänseenden taxeringen omfattar, främst ett rättvisande värde på taxeringsenheten. För att säkra genomförandet finns bl.a. bestämmelser om deklarationsplikt för fastighetsägaren och om tvångsmedel för att från honom erhålla deklaration eller annan uppgift om fastigheten. Mot fastighetstaxeringsnämndens beslut får även företrädare för allmänna intressen föra talan. Såvitt avser taxeringsintendentens talan gäller härvidlag att denne kan yrka den ändring han ur allmän synpunkt finner påkallad och alltså kan exempelvis yrka höjning eller sänkning av taxeringsvärdet. Taxeringsintendenten får också enligt 24 kap. 2 § FTL anföra besvär till fastighetsägarens förmån. Medgivande behöver inte inhämtas från fastighetsägaren, och länsrätten torde ha att pröva besvären även om fastighetsägaren bestrider ändring.
>
> Också mellan enskilda delägare inbördes kan det föreligga olika meningar om vad som utgör ett riktigt beslut beträffande taxeringen av en fastighet. Reglerna i 2 § samäganderättslagen kan synas kräva att samtliga delägare i en fastighet aktivt medverkar i ett överklagande av fastighetstaxeringsnämndens beslut och dessutom är överens i fråga om den ändring som yrkas. Lagen anvisar möjligheten att få en god man förordnad, vilken kan föra en för delägarna gemensam talan angående saken. Trots att någon regel motsvarande den i 14 kap. 8 § RB inte finns för fastighetstaxeringsprocessen, synes med bestämmelserna i FTL och med vad som i allmänhet gäller i förvaltningsprocessen mest förenligt och bäst ägnat att främja intresset av en riktig taxering vara att delägare som har synpunkter på ett beslut om fastighetstaxering får möjlighet att framföra dessa, oavsett om övriga delägare är av annan åsikt eller av någon anledning inte vill eller kan ta del i processen.

Äger ett dödsbo fast egendom företräds det antingen av legal ställföreträdare, dvs. boutredningsman eller testamentsexekutor, eller av den eller de delägare som har del i boet. Finns det flera dödsbodelägare föreligger nödvändig processgemenskap generellt sett, dvs. dödsbodelägarna måste besvära sig gemensamt. Samma gäller för övrigt för samfälligheter som inte är juridiska personer. Även om det inte har prövats i praxis efter den prejudicerande domen RÅ 84 1:91 om besvärsrätten för varje delägare i samägd fastighet har det på sina håll gjorts gällande att varje dödsbodelägare vid fastighetstaxeringen anses vara besvärsberättigad. Detta är enligt vår mening inte riktigt – dödsboet utgörs av en förmögenhetsmassa

där ingen delägare har andel i någon speciell i dödsboet ingående tillgång. Situationen är således en annan än vid samäganderätt.

10.1.3 Förarbeten m.m.

Frågan om vilka som borde vara besvärsberättigade berördes av FTK i betänkandet Ds B 1980:8 Besvärsrätten då flera personer gemensamt äger en fastighet. I betänkandet konstaterade kommittén att när flera personer gemensamt äger en fastighet så föreligger en nödvändig processgemenskap mellan de olika delägarna och de måste således föra en gemensam talan. Man betonade också att situationen skiljer sig från den då såväl gamle som nye ägaren av en fastighet är part, där båda intar en mer eller mindre självständig partsställning.

Situationen är ytterligare belyst av JO i beslutet 1983 S:1 (s. 30). JO hänvisade här till 2 och 3 §§ samäganderättslagen, samt konstaterade bl.a. att så länge författningsregler saknas är det en upgift för praxis att bestämma vad som är gällande rätt i ämnet för förvaltningsrättens del.

Situationen har jämförts med vad som gäller angående rätten att anföra besvär för både den som är ägare vid den aktuella tidpunkten och den som tidigare varit ägare. Regeln härom infördes i samband med 1970 års allmänna fastighetstaxering. I samband härmed uttalade departementschefen (prop. 1969:147 s. 83) följande:

> Oavsett hur det förhåller sig med innebörden av nuvarande regler är det enligt min mening angeläget att besvärsrätten i praktiken inte blir begränsad till endast den som var ägare vid ingången av taxeringsåret. Har innehavet av fastigheten sedermera gått över till annan än denne, synes det naturligt att även den nye ägaren skall ha besvärsrätt, eftersom hans inkomstbeskattning påverkas av taxeringsvärdets storlek.
>
> Innebörden av detta ståndpunktstagande är emellertid inte att den som var ägare vid det tillfälle taxeringen avser, dvs. ingången av taxeringsåret, skall vara utesluten från talerätt om han sedermera överlåtit fastigheten. Därmed kan, som också framhållits i promemorian, fall uppkomma i vilka flera parter för talan på ägarsidan. Detta behöver i och för sig inte skapa något problem. Har endast den senare tillträdande ägaren fört talan i prövningsnämnden bör den förste ägaren få fullfölja målet i kammarrätten om han inte är nöjd med prövningsnämndens beslut, och detta oberoende av om den senare tillträdande ägaren klagar eller ej. Det nu anförda bör f.ö. gälla alla som varit ägare av fastigheten under tiden fr.o.m. taxeringsårets ingång t.o.m. det taxeringen vinner laga kraft. Samtliga dessa ägare får nämligen anses ha ett självständigt intresse av fastighetens taxeringsvärde.

> Efter besvärstidens utgång finns, som jag skall beröra närmare i det följande, rätt att föra talan i särskild ordning. Denna rätt bör tillkomma såväl tidigare ägare som den som är ägare vid besvärstillfället.

Reglerna innebär bl.a. att om en fastighet byter ägare innan den ordinarie besvärstiden har gått ut, både tidigare och ny ägare är besvärsberättigade. Om en av dem fört talan i länsrätten, är den andre berättigad att överklaga länsrättens beslut i kammarrätten. Den som förvärvar fastigheten medan processen pågår har rätt att inträda som ny part i målet. Om ett taxeringsbeslut vunnit laga kraft, har både tidigare och ny ägare extraordinär besvärsrätt, om övriga förutsättningar härför är uppfyllda.

Att regeln om besvärsrätt för både tidigare och ny ägare i några fall skulle kunna ge upphov till vissa processuella problem var man tidigt medveten om. Kommittén beskrev dem i Ds B 1980:8 (s. 125) på följande sätt:

> Så länge de båda ägarnas yrkanden sammanfaller uppstår inte några komplikationer. Det kan emellertid inträffa att deras yrkanden skiljer sig åt på en eller flera punkter. I fråga om taxeringsvärdets storlek kan exempelvis de båda ägarna yrka ändring med såväl olika belopp som i olika riktning, dvs. den ena ägaren kan yrka att taxeringsvärdet sänks medan den andra ägaren kan yrka en höjning av taxeringsvärdets storlek. Även i andra frågor, t.ex. beträffande beskattningsnatur eller klassificering av mark och byggnader, kan de båda ägarnas yrkanden gå isär. I dessa fall har domstolarnas praxis utbildats så att processen har hållits inom de ramar som angetts av såväl den gamla som den nya ägaren. Har t.ex. den ena av ägarna yrkat en sänkning av taxeringsvärdet med 10 000 kr och den andra en höjning av värdet med samma belopp har det ansetts att såväl en sänkning som en höjning av taxeringsvärdet inom de angivna ramarna är tillåten utan att det kan anses att domstolen har gått utöver parternas yrkanden.

Enligt FTK (SOU 1984:37 s. 170) har det i praktiken visat sig att de processuella problemen med ny och tidigare ägares besvärsrätt gått bra att bemästra. De problem som skulle komma att uppstå vid tillämpningen om varje delägare fick en självständig besvärsrätt är i viss mån av samma art som de som kan uppkomma vid besvärsrätten för ny eller gammal ägare. Kommittén har i det sammanhanget framhållit de stora svårigheter som det fört med sig för domstolarna att skaffa in fullmakter för samtliga ägare till en taxeringsenhet.

I praktiken har således redan före det tidigare nämnda pleniavgörandet i mål om besvär över fastighetstaxering varje delägare ansetts ha en självständig rätt att föra talan om fastighetens taxering. Problemen härmed har lösts på samma sätt som då både gamla och nya ägare för talan beträffande samma fastighetstaxering. Vid sinsemellan oförenliga

besvärsyrkanden har man tagit upp alla yrkanden till prövning och begränsat besvärsprövningen av t.ex. de längst gående yrkandena om höjning eller nedsättning av taxeringen. Har taxeringen ändrats på talan av en delägare, har övriga delägare delgetts domen och haft besvärsrätt. Motsvarande gäller sannolikt även beträffande delägare i dödsbon. Vad som nu sagts torde dock inte tillämpas på sådana samägda jordbruksfastigheter som avses i lagen (1989:33) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter.

FTK fann (SOU 1984:37 s. 171) att kammarrätternas tillämpning i fråga om besvärsrätt för delägare är hanterlig och att den främjar de olika delägarnas rättssäkerhet samt att de processuella problem i fråga om beloppsramar och liknande som kan uppkomma är likartade dem som finns vid ny och tidigare ägares besvärsrätt. Man anförde bl.a. följande:

> Hanteringen underlättas genom att införskaffandet av fullmakter, ibland i ärenden med hundratalet delägare, försvinner. Det är inte heller ovanligt att taxeringsenheter också numera har ett mycket stort antal delägare. Liksom det förr var aktuellt med byalag och s.k. ålafiske m.m. med många delägare gäller detsamma i de numera vanliga gemensamhetsanläggningarna och andra typer av samfälligheter.
>
> Det är materiellt otillfredsställande att delägare i en sådan samfällighet inte kan få taxeringen prövad om någon eller några delägare sätter sig emot det eller inte kan anträffas. Från kommitténs synpunkt är det väsentligaste att taxeringen blir riktig. De delägare som inte fört talan blir kvar vid sin rätt att anföra besvär över det beslut som en annan delägare genom besvär gett upphov till. Besvärstiden för delägare anknyter till delgivning av domen. Delges inte domen kvarstår extra ordinär besvärsrätt. Någon risk för att en delägare skall gå förlustig sin rätt att få sin talan prövad föreligger därför inte.

Mot bakgrund av det anförda föreslog kommittén att regler skulle införas om rätt för varje delägare i samägd fastighet att föra talan vid fastighetstaxeringen. Förslaget genomfördes inte.

10.1.4 Överväganden

Som framgått av den tidigare redogörelsen finns det inga regler som direkt ger svar på frågan om delägares rätt att agera på andra delägares vägnar vid s.k. nödvändig processgemenskap på förvaltningsrättens område. Förvaltningslagen och förvaltningsprocesslagen saknar bestämmelser om processgemenskap och om talerätten i det sammanhanget. Inte heller fastighetstaxeringslagen innehåller någon särskild bestämmelse om processbehörighet i de fall där en fastighet har fler än en ägare. I sammanhanget kan dock erinras om bestämmelsen i 29 § förvaltningsprocesslagen (1979:291). Enligt denna gäller som huvudregel att rättens avgörande inte får gå utöver vad som yrkats i målet. Föreligger särskilda skäl får dock rätten även utan yrkande besluta till det bättre för enskild, när det kan ske utan men för motstående enskilt intresse. Denna bestämmelse äger tillämpning även i fastighetstaxeringsmål.

Frågan om nödvändig processgemenskap har diskuterats under åren. Före RÅ 84 1:91 ansågs det som en öppen fråga om en delägare i fastighet har talerätt i mål och ärenden om fastighetstaxering eller om det krävs att alla delägarna måste anhängiggöra och föra en gemensam process. I avsaknad av författningsregler har det överlämnats åt praxis att bestämma vad som är gällande rätt för förvaltningsrättens del. Genom det nämnda avgörandet av regeringsrätten har en klar och entydig praxis etablerats.

Principen om nödvändig processgemenskap skulle i och för sig kunna anses tilltalande ur domstolarnas synpunkt. Typfallet är den i dag vanliga situationen att två makar äger en fastighet tillsammans. Den ene maken för talan i länsrätten varefter den andre maken besvärar sig hos kammarrätten. I dylika fall måste kammarrätten skicka besvären till länsrätten för rättidsprövning eftersom den andre maken inte varit part där.

Den rådande ordningen kan sägas medföra ett visst extra arbete i den praktiska hanteringen. På sina håll försöker man hantera situationen med flera delägare så att samtliga delägare erhåller en blankett med underrättelse om besvärsskrivelsen och möjlighet att ansluta sig till besvären. I de fall taxeringsbeslutet ändras delges domen eller beslutet med samtliga delägare. Fall där delägarna har med varandra oförenliga intressen, t.ex. vid skilsmässa, är dock tämligen sällsynta och uppfattas inte av vare sig skattemyndigheter eller domstolar som något betydande problem. De problem som trots allt föreligger anses vara hanterbara. Mot att formalisera förfarandet talar att man fr.o.m. AFT och SFT 1994 har en femårig omprövningstid av skattemyndighetens beslut. I sammanhanget kan erinras om systemet med en deklarationsansvarig när flera delägare finns. Detta praktiskt väl fungerande system skulle kraftigt fördyras med regler om nödvändig processgemenskap. Därtill kommer att fastighetstaxeringspro-

cessen numera är utformad som en sakprocess. Processföremålet skall i stället för att omfatta hela beslutet om fastighetstaxering utgöras av de olika delfrågor som skall avgöras vid taxeringen. Övervägande skäl talar enligt vår mening för att inte ändra den rådande ordningen.

10.2 Beslut genom automatisk databehandling m.m.

10.2.1 Fastighetstaxeringsregistret

Skattemyndigheten för enligt 6 kap. 8 § FTF med hjälp av automatisk databehandling register över fastigheterna i länet, det s.k. fastighetstaxeringsregistret (FTR). Detta innehåller sådana fastigheter, samfälligheter och byggnader på ofri grund som är eller skall bli föremål för fastighetstaxering. En närmare beskrivning av registersystemet ges i vårt delbetänkande (avsnitt 8.2).

10.2.2 Nya regler vid inkomsttaxeringen

Genom lagstiftning år 1994 (prop. 1993/94:224, bet. 1993/94:SkU42, rskr. 1993/94:384, SFS 1994:763-767) genomfördes vissa ändringar i skatteregisterlagen och vissa andra författningar i syfte att möjliggöra en utökad datorisering av skatteförvaltningens ärendehantering och kontrollverksamhet. Bestämmelserna innebär i huvudsak att beskattningsbeslut i vissa fall skall kunna fattas genom ADB. Vidare skall inhämtande av uppgifter till skatteregistret och uppgifter som fordras för att arbets- och uppdragsgivare skall kunna göra skatteavdrag för betalning av arbets- och uppdragstagares preliminära och kvarstående skatt få lämnas ut från skatteregistret på ADB-medium.

År 1995 infördes nya regler för skatteförvaltningens dokumenthantering (prop. 1994/95:93 Elektronisk dokumenthantering inom skatteförvaltningen, m.m., bet. 1994/95:SkU15, rskr. 1994/95:158, SFS 1994:1905-1908, 1969-1974). Reglerna innebär att den pappersbaserade ärendehanteringen inom skatteförvaltningen kan ersättas med elektroniska dokument och elektroniska akter. De nya bestämmelserna, som tagits in i skatteregisterlagen (1980:343), trädde i princip i kraft den 1 januari 1995 och kunde tillämpas första gången vid 1995 års taxering.

Av bestämmelserna framgår att en elektronisk akt skall kunna innehålla all information i ett ärende såsom inkomna pappersdokument som läses som bilder och behandlingsbar text, information via telelinje och från magnetmedia, data hämtade från skatteregistren, skriftväxling med den skattskyldige samt beslut i ärendet. Elektroniska dokument skall rättsligt

vara likställda med pappersbaserade dokument. Elektronisk dokumenthantering innebär bl.a. att beslut och andra handlingar i original skall lagras i elektronisk form. För inkomsttaxeringen har detta författningstekniskt utformats så att möjlighet ges att sätta upp ett beslut i form av ett elektroniskt dokument, dvs. en upptagning vars innehåll kan verifieras genom ett visst tekniskt förfarande. Härmed avses att man med viss teknik i efterhand kan upptäcka förändringar i en informationsmängd och att denna kan knyta informationen till en bestämd handläggare, dvs. låsa informationen. För att möjliggöra detta har skatteförvaltningen påbörjat införandet av s.k. aktiv kort. Med hjälp av öppna och hemliga nycklar skall beslut kunna förses med s.k. digitala signaturer eller lås. Den föreslagna elektroniska dokumenthanteringen har genomförts i lokala försök vid 1995 års inkomsttaxering. En ärendehandläggning grundad på elektroniska akter kan antas bli genomförd inom hela skatteförvaltningen under senare delen av 1990-talet.

10.2.3 Beslut om fastighetstaxering

Beslut om fastighetstaxering är enligt 16 kap. 1 § FTL grundläggande beslut om fastighetstaxering varmed även avses beslut om omräkning, omprövningsbeslut och beslut om taxeringsåtgärder efter domstols beslut. Beslutsförfarandet är uppbyggt så att ett grundläggande beslut om fastighetstaxering i samtliga fall dokumenteras genom att beslutet upptas i beslutsförteckning som signeras av den beslutande tjänstemannen eller genom att ett enskilt beslut upprättas och signeras. Utöver själva fastighetstaxeringsbesluten fattar SKM under ärendehanteringens gång en rad andra beslut, t.ex. om anstånd med att lämna fastighetsdeklaration, föreläggande att inkomma med fastighetsdeklaration m.m.

10.2.4 Överväganden och förslag

Den registerbaserade fastighetstaxeringen bygger på en ökad ADB-användning. I de fall skattemyndigheten har tillgång till erforderliga uppgifter förtrycks dessa och förslag till taxering skickas till fastighetsägaren som kontrollerar uppgifterna och i de fall behov av ändring föreligger gör denna samt återsänder blanketten till skattemyndigheten. I denna del är det, i likhet med vad som anförts beträffande den förenklade självdeklarationen vid inkomsttaxeringen, betydelsefullt att kunna ta tillvara de möjligheter till rationalisering av ärendehandläggningen som modern teknik erbjuder och som innebär förenklingar för enskilda samtidigt som de på sikt leder till minskade administrationskostnader.

Som ett led i de åtgärder som kan vidtas för att underlätta uppgiftslämnandet för fastighetsägarna vid AFT och SFT ingår möjligheten att, för den som vill, lämna underlag till fastighetsdeklarationen på ADB-medium, dvs. på magnetband eller diskett. Vi har föreslagit en regel härom i 14. kap. 4 § fjärde stycket FTL.

I likhet med vad som införts vid inkomsttaxeringen bör ärendehanteringen vid fastighetstaxeringen förenklas genom att ADB-systemet används till beslutsfattande. Beslut av masskaraktär, t.ex. beslut om fastighetstaxering i enlighet med utsända taxeringsförslag eller deklarerade uppgifter, där utrymme för olika bedömningar saknas, bör få fattas genom ADB. Bestämmelsen, som framgår av vårt lagförslag 16 kap. 1 § fösta stycket FTL, har utformats efter taxeringslagens (1990:324) bestämmelser om inkomsttaxeringen (jfr. 4 kap. 2 a §). Vad gäller elektroniska dokument och elektroniska akter finns inga principiella hinder för en motsvarande ordning som vid inkomsttaxeringen. Vi har dock valt att inte nu föreslå någon reglering i denna del. Det finns anledning återkomma till detta när den registerbaserade taxeringen har utvärderats.

11 Beräknade kostnader

11.1 Rationaliserat uppgiftslämnande

Det rationaliserade uppgiftslämnandet syftar främst till att förbättra underlaget för en registerbaserad fastighetstaxering. Underlaget för de olika ställningstaganden och bedömningar som måste göras i taxeringen förbereds genom det s.k. registervårdsarbetet som utförs av SKM. Nuvarande system för ajourhållning av registren via byggnadsregistret och bygglovrapporteringen m.m. fungerar i stort sett som ett signalsystem. Kvalitéten på de uppgifter som aviseras medför att det till viss del i onödan skickas ut förelägganden om ny taxering. Effektiviseringsvinster kan i huvudsak uppnås om kvalitéten på de uppgifter som ligger till grund för SKM:s registervårdsarbete förbättras. Under förutsättning att särskild fastighetstaxering varje år kommer att omfatta ca 5 % av det totala antalet taxeringsenheter och att det för 40 % av dessa skickas ut onödiga förelägganden, torde ett förbättrat rapporteringssystem kunna medföra kostnadsbesparingar på upp till 1 mkr per år. Kostnaderna för systemutveckling för RSV respektive Lantmäteriverket beräknas uppgå till ca 200 000 kr.

Kostnaderna för fastighetsägarna är knappast möjliga att ange med någon nämnvärd precision.

11.2 Taxering

11.2.1 Indelningsreglerna

Begreppet allmän byggnad föreslås bli utmönstrat. Kostnaden för taxeringen av de fastigheter som härigenom blir skattepliktiga kommer som en följd härav att öka. Antalet taxeringsenheter med typkod 828 (Allmän byggnad) uppgår till ca 5 300. Merkostnaden vid AFT 2000 torde uppgå till omkring 600 000 kr. I övrigt medför förslaget endast marginella kostnadsökningar.

11.2.2 Hyreshusenheter

I avsnitt 6 presenteras olika förslag till värderingsmodeller. Vi har förordat alternativ C. Den översiktliga kostnadsredovisning för AFT 2000 av hyreshusenheter m.fl. som lämnas nedan har utgått från nämnda alternativ.

Som en inledning till kostnadsberäkningen kan man konstatera att hyreshustaxeringen omfattar ca 120 000 enheter vilket medför att det här inte är fråga om en hantering av massärenden på samma sätt som vid småhustaxeringen. Detta begränsar naturligtvis möjligheterna till att uppnå effektiviseringsvinster av samma storleksordning som vid småhustaxeringen år 1996.

I syfte att minska kostnaderna för genomförandet av AFT 2000 bör en förtida uppgiftsinsamling genomföras hösten 1998. Genom denna skall samtliga uppgifter som behövs för en registerbaserad fastighetstaxering tas in i registren. Förfarandet innebär inte ett deklarationsförfarande, vilket medför att uppgifterna skall kunna lämnas på ADB. Ett sådant förfarande är fördelaktigt framför allt för ägare av stora fastighetsinnehav. De insamlade uppgifterna skall sedan ligga till grund för förtryckning av taxeringsförslag under hösten år 1999.

För den förtida uppgiftsinsamlingen kommer utskicket att kosta ca 500 000 kr. Hanteringen, som omfattar registrering och kontroll av svar, kommer att kunna utföras såväl maskinellt som manuellt. Under förutsättning att ca 50 000 enheter kan registreras genom s.k. scanning och resten från ADB-medium samt att ca 20 % av de 120 000 enheterna behöver granskas manuellt torde kostnaderna för hanteringen uppgå till ca 1,5 mkr. ADB-utvecklingskostnaderna kan beräknas till ca 1 mkr. Sammantaget skulle kostnaderna för den förtida uppgiftsinsamlingen således uppgå till ca 3 mkr.

Genomförandet av taxeringen börjar i och med att taxeringsförslag och deklarationer skickas ut. Utskick inklusive systemutveckling torde kunna genomföras till en kostnad av ca 1,5 mkr. Kostnaderna för att hantera inkommande deklarationer och påpekanden med anledning av taxeringsförslagen påverkas dock av

- om deklarationer kan lämnas på ADB-medium
- vilka justerings- och jämkningsmöjligheter som finns
- hur stor ekonomisk betydelse taxeringsvärdet får för fastighetsägaren och
- hur många taxeringsförslag och deklarationer som inkommer till SKM.

Deklaration på ADB-medium, som numera genomförts vid inkomsttaxeringen, har inte föreslagits för fastighetstaxeringen. Å andra sidan har

utrymme lämnats för att underlag för deklaration skall kunna avges på sådant sätt. Vi vill dock kraftigt betona de stora vinster som för framtiden kan uppnås genom att uppgifter skall kunna lämnas på ADB-medium. Vad gäller justerings- och jämkningsmöjligheterna förutsätts dessa enbart omfatta justering vid säregna förhållanden eller felaktiga riktvärdeangivelser.

Under förutsättning att hälften av antalet enheter inkommer till SKM och att hälften av dem kan hanteras maskinellt torde kostnaden för hanteringen uppgå till ca 3 mkr. ADB-utvecklingskostnaderna uppgår till ca 1 mkr och driftkostnaderna till ungefär lika mycket.

Den förändrade värderingsmodellen för hyreshus innebär att mer arbete behöver läggas ned på indelningen i värdeområden och värdenivåläggningen. För närvarande finns totalt 2 754 värdeområden för hyreshus och tomtmark till hyreshus. Sannolikt behöver värdeområdesindelningen förfinas väsentligt i de 40 största orterna och man kan därför anta att antalet områden kommer att öka med ca 20 %. Merkostnaden för arbetet med värderingsmodell, indelning i värdeområden och värdenivåläggning uppskattas till 5 mkr. Den ändrade värderingsmodellen för hyreshusenheter innebär i inledningsskedet ökade kostnader men bör på sikt ge besparingar. Sammantaget bör AFT 2000 kunna medföra besparingar på upp till 5 mkr.

11.2.3 Industrienheter

Totalkostnaden för taxering av industrienheter är beroende av konjunktur, taxeringsvärdeförändringar och beskattningskonsekvenser. Ett registerbaserat förfarande medför dock i sig inte några extra kostnader. Besparingarna torde däremot kunna uppgå till 3-4 mkr.

11.2.4 Lantbruksenheter

Den föreslagna inriktningen vad gäller förändringar i värderingsmodellerna för AFT 98 kan inte ligga till grund för någon mer detaljerad beräkning av kostnader och och möjliga effektiviseringsvinster. Det bör dock noteras att många lantbruksenheter förändras under en sexårsperiod. Förfarandet torde emellertid inte bli mer kostnadskrävande. Det bör dessutom finnas en viss besparingspotential genom att arealgränsen för den förenklade värderingsmodellen höjs till 40 hektar.

12 Författningsfrågor

12.1 Inledning

I vårt uppdrag har ingått att göra en översyn av författningsmässig karaktär. Nu gällande uppbyggnad av regelsystemet kännetecknas av en tredelning, nämligen FTL, FTF och övriga verkställighetsföreskrifter utfärdade av RSV samt slutligen RSV:s rekommendationer. Den kritik som framförts kan sammanfattas på så sätt att man ansett en förskjutning i strid med RF 8 kap. 13 § ha kommit till stånd i så måtto att frågor som bort regleras i lag i stället utformats som verkställighetsföreskrifter. Härtill kommer kritik rörande olika enskildheter.

12.2 Nuvarande system

Före FTL reglerades fastighetstaxeringen av några få paragrafer i KL samt av råd och anvisningar från RSV och från skattecheferna i respektive län.

FTL avsågs utgöra en anpassning av regelkomplexet till 1974 års regeringsform med dess nya bestämmelser om normgivningen. Regelsystemet utformades så att i FTL intogs de ramar och grundläggande principer som gäller för värderingsmodellerna samt vissa formella och processuella regler. I FTF intogs regler om värdeserier, värdetabeller och klassindelning.

I 7 kap. 7 § FTL bemyndigas regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer, i praktiken RSV, att meddela föreskrifter om klassindelningsgrunderna. Med stöd av samma lagrum har regeringen bemyndigat RSV och skattemyndigheterna att meddela de ytterligare verkställighetsföreskrifter som behövs till FTL (6 kap. 1 § FTF). Denna författningstekniska struktur har tillämpats sedan år 1981. Inför AFT 81 meddelade således RSV föreskrifter, anvisningar samt allmänna råd som utan inbördes rangordning togs in i sju handböcker.

FTL utsattes redan tidigt för viss kritik. Således begärde riksdagen i en skrivelse (SkU 1981/82:39, rskr. 1981/82:179) en allsidig och förut-

sättningslös utredning avseende såväl materiella som formella regler för fastighetstaxeringen i syfte bl.a. att åstadkomma förenklingar i systemet.

AFT 81 kritiserades även av JO (JO:s ämbetsberättelse 1983/84 s. 276-305). I sin kritik tog JO upp en lång rad detaljfrågor som rörde mätregler, standarddetaljer, handläggningsfrågor, information m.m. Av intresse för vårt vidkommande är dock vad som sades om det nya systemet som sådant. Här yttrade JO bl.a. :

> Det är varken konstitutionellt nödvändigt eller praktiskt lämpligt att författningsstyra fastighetstaxeringen i så stor utsträckning som blev fallet. Den uppläggningen tillsammans med den genomgripande och för övrigt inte helt väl fungerande datastyrningen av taxeringen resulterade i ett låst och med detaljerade föreskrifter för hårt uppbundet system för värderingen av fastigheterna. Den stela, detaljerade utformningen av taxeringen medförde att utrymmet för fastighetstaxeringsnämnder och domstolar att ta hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet blev för begränsat. Åtskilliga fastighetsägare, som lagt ned mycket arbete på att ge myndigheterna en riktig bild av fastigheten, har nog erfarit att det varit svårt att få något som helst gehör för sina synpunkter.

Genom ett riksdagsbeslut 1985 delades den allmänna fastighetstaxeringen upp på så sätt att fastighetsbeståndet taxeras skilda år (prop. 1984/85: 222). Härefter har vissa ändringar i de materiella reglerna genomförts inför 1988 års allmänna fastighetstaxering (prop. 1985/86:160, SkU 44, rskr. 44, SFS 1986:258). 1986 års småhustaxeringskommitté tillkallades för att göra en översyn av reglerna för fastighetstaxering av småhusenheter inför den allmänna fastighetstaxeringen år 1990. Kommittén lämnade i sitt betänkande Småhustaxering (Ds Fi 1987:8) förslag om bl.a. förändringar av värdefaktorerna för att fastställa byggnadsvärdet, förändringar av markvärdet m.m. Vidare uttalade kommittén att grundläggande och styrande regler för fastighetstaxeringen såsom regler för indelning av mark och byggnader, definitioner, viktiga värderingsregler, processuella regler osv. bör finnas i FTL, samt att det under arbetet med AFT 88 visat sig att vissa sådana frågor var oreglerade (s.54).

I prop. 1987/88:164 om vissa frågor inför allmän fastighetstaxering år 1990 (s. 9-12) nämnde departementschefen att flera detaljer såväl som övergripande frågor hade fått anstå i avvaktan på en översyn i annat sammanhang. Bl.a. framhölls att det var angeläget att en författningsteknisk översyn av regelkomplexet företogs. Vidare angavs exempel på frågor som visat sig vara oreglerade i FTL, t.ex. regler om vad som utgör byggnad, gränsdragningen i vissa fall mellan småhus och hyreshus, definitionen av industriell verksamhet och värderingsregler för byggnad under uppförande.

12.3 Överväganden och förslag

Fastighetstaxeringen är en omfattande procedur. Till att börja med kan konstateras att ett mycket stort antal objekt berörs. Grovt räknat finns för närvarande ca 2,3 miljoner småhusenheter, 120 000 hyreshusenheter, 350 000 lantbruksenheter och 160 000 industri- och vattenfallsenheter som skall åsättas taxeringsvärden och därtill hörande delvärden. Inte sällan rör det sig om avsevärda förmögenhetsvärden i det enskilda fallet. Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgick år 1994 till ca 2 071 mdkr. Härtill kommer ett inte ringa antal fastigheter av icke skattepliktig natur.

Vidare kan konstateras att ambitionsnivån i värderingsarbetet är hög. Taxeringsvärdet skall bestämmas så att det motsvarar 75 % av det allmänna marknadsvärdet. För att nå det uppställda målet arbetar man med förhållandevis noggranna och utförliga regler för värderingen. Med tanke på hur prisbildningen sker för olika slag av fastigheter går det inte att använda endast en värderingsmodell, utan olika metoder måste användas för olika slag av egendom, i vissa speciella fall av mycket invecklad natur.

Fastighetstaxeringen bygger i fråga om värderingen även på sådana bedömningar som i andra fall är vägledande när det gäller att bestämma värdet på en fastighet. Detta innebär att värderingstekniken i princip måste utformas efter allmänt accepterade normer för värdering av fastigheter. I vissa hänseenden har avsteg från detta gjorts, antingen av förenklingsskäl eller för att undvika möjligheter till omotiverade lättnader. Således bortses från belåningsförhållanden och privaträttsliga förpliktelser.

Vid fastighetstaxeringen beaktas även vad som gäller i fråga om fastighetsbildning, planbestämmelser samt regler om servitut för att nämna några exempel. Detta sammanhänger med att lagstiftningen på dessa områden kan inverka på värdet av en fastighet.

Det ovan sagda är exempel på förhållanden som förelegat sedan länge och som vunnit hävd inom fastighetstaxeringen. Vi har inte haft i uppdrag att föreslå några större ändringar i denna grundläggande struktur. Härav följer att den formella regleringen med nödvändighet har varit och måste förbli omfattande. Det nu sagda innefattar även ett konstaterande av att den detaljstyrning som kom till stånd genom 1981 års reform i mångt och mycket måste leva vidare. Genom det nya systemet ville man komma till rätta med bl.a. olika lokala inslag i värderingsförfarandet där man gjorde egna bedömningar, som kanske saknade motsvarigheter på andra håll. Härtill kommer att vår huvuduppgift varit att föreslå ett registerbaserat förfarande. Om ett sådant system skall fungera smidigt måste en riksomfattande enhetlighet föreligga så långt möjligt. Det nu sagda innebär givetvis inte att justeringar och speciella hänsynstaganden i det enskilda

fallet skulle vara omöjliga. Nuvarande regler om sådana korrigeringsmöjligheter skall därför behållas.

Vid 1981 års lagstiftning, genom vilken den nu gällande FTL tillkom, skedde en markant förändring även rent författningsmässigt. Tidigare fanns som ovan nämnts ett begränsat antal lagregler i kommunalskattelagen – i övrigt fanns i betydande omfattning verkställighetsföreskrifter m.m. utfärdade av RSV och dess föregångare. År 1981 samlades alla grundläggande regler i FTL, kompletterade med verkställighetsföreskrifter i FTF. Sådana föreskrifter utfärdas också av RSV. Härtill kommer ytterligare normgivning i form av råd och anvisningar, rekommendationer m.m. RSV:s verkställighetsföreskrifter var från början omfattande men begränsades kraftigt inför AFT 88.

I vårt uppdrag har ingått att göra en översyn av regleringen på området. Eftersom FTL är av tämligen färsk natur och underkastades granskning av språkexpertis under departementsarbetet har vi inte ansett något större behov föreligga av en allmän översyn från rent språkliga utgångspunkter. Det kan redan här inskjutas att vissa tekniska uttryck inte är utbytbara, eftersom de bygger på normer och standarder av allmän räckvidd.

I sammanhanget bör även beaktas att den kritik som framförs mot fastighetstaxeringen i regel har ett annat mål än själva värdet. Det är således ovanligt – totalt sett – att någon hävdar att taxeringsvärdet som sådant blivit för högt i förhållande till den grundläggande målsättningen, dvs. att det skall motsvara 75 % av marknadsvärdet. Sådana fall finns förvisso men det normala är att man menar något annat. I en del fall bottnar kritiken i att en efterföljande värdeutveckling gör att det åsatta taxeringsvärdet inte är riktigt. I andra fall hävdas att det höga värdet slår hårt mot de bofasta när fastigheten är belägen i ett attraktivt fritidsområde. Det är självfallet naturligt att man samtidigt ser till effekterna i fastighetsskattehänseende och menar att boendekostnaderna med ett nytt förhöjt taxeringsvärde blivit för höga. Inte i något av de nu angivna typexemplen brukar det således göras gällande att taxeringsvärdet sett ur fastighetstaxeringsperspektiv skulle vara felaktigt. De problem som ett högt taxeringsvärde som sådant kan leda till från andra aspekter ligger emellertid utanför vårt utredningsuppdrag.

Den uppbyggnad som skedde genom 1981 års lagstiftning anser vi vara riktig. Även i framtiden skall systemet således bestå av lag, förordning och övriga verkställighetsföreskrifter samt rekommendationer. Dessa får, liksom hittills, självfallet kompletteras med allmänna råd och anvisningar från RSV.

Den kritik som framförts mot gällande system har framför allt tagit sikte på att vad som betecknats som verkställighetsföreskrifter gått utöver vad som skulle vara tillåtet enligt 8 kap. 13 § första och tredje stycket RF. Vad som skall förstås med en verkställighetsföreskrift är inte helt entydigt.

I lagtexten (8 kap. 13 § första stycket punkt 1) används uttrycket "föreskrifter om verkställighet av lag". Rent språkligt torde detta närmast betyda en regel som behövs för att kunna verkställa lagen eller att få rättstillämpningen att fungera. I praktiken har emellertid stundom en något vidare tolkning gjorts. Man torde därvid haft ledning av vad som uttalades i förarbetena till RF. I prop. 1973:90 med förslag till ny regeringsform och ny riksdagsordning m.m. (s.211) framhöll departementschefen bl.a. att det i viss utsträckning var nödvändigt att regeringen skulle kunna få fylla ut en lag även inom det obligatoriska lagområdet. Av intresse nu är uttalandet att föreskriften inte fick gå så långt att lagrummet tillfördes något väsentligt nytt.

Nyss nämndes att regleringen av fastighetstaxeringen rymmer verkställighetsföreskrifter i förhållandevis rik mängd. Inte i något fall har RR underkänt dessa. I RÅ 85 1:5 prövades RSV:s föreskrifter angående värdefaktorn storlek för småhus. Enligt då gällande 8 kap. 3 § FTL bestämdes storleken med hänsyn till småhusets bostadsyta och dennas fördelning på olika våningar. Vidare angavs i lagrummet att storleksklasser för småhus med en storlek som motsvarade högst 200 kvm i ett plan inte fick göras större än att de motsvarar 10 kvm bostadsyta. RSV:s föreskrifter angående beräkningen var betydligt mer detaljerade. Här gavs mycket noggranna preciseringar av ytor och biutrymmen och man anknöt till Svensk Standard med dess indelning i primära, sekundära och övriga mätvärda delar i ett hus. Regeringsrätten fastslog att lagtexten inte innehöll någon närmare beskrivning av begreppet bostadsyta, utan att detta först genom RSV:s föreskrifter fått ett preciserat innehåll. Denna utfyllnad stred inte mot bestämmelsens ordalydelse. Vidare konstaterades att motiven till 8 kap. 3 § FTL var oklara. Eftersom inte motiven gav tillräckligt besked i frågan ansågs RSV:s verkställighetsföreskrifter inte ha tillfört lagregeln något nytt på sådant sätt att RSV skulle ha överskridit sin befogenhet. Eftersom inte heller taxeringsvärdet blivit högre än vad 5 kap. 2 § FTL påbjöd godtogs RSV:s föreskrift. Som ytterligare exempel på fall där föreskrifter prövats kan följande fall nämnas. I RÅ 85 1:79, RÅ 87 ref 84 samt RÅ 94 ref 62 behandlades belägenhetsfaktorn, dvs. strand eller strandnära. Definitionen av småhus i visst fall prövades i RÅ 85 1:87 och indelningen i värdeområden i RÅ 86 ref 57. Frågan om vatten fanns eller inte prövades i RÅ 86 ref 181. Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden diskuterades i RÅ 88 ref 51 där föreskrifterna härom också godtogs. Slutligen kan nämnas RÅ 89 ref 102 där frågan gällde huruvida justering skulle ske. Av regeringsrättens praxis kan knappast något annat utläsas än att den ordning som etablerades genom 1981 års lagstiftning har godtagits i förevarande hänseende.

Vi är dock medvetna om den kritik som framförts mot den gällande ordningen. Med tanke på fastighetstaxeringens karaktär av massärenden

är det viktigt att inte heller i framtiden några underkännanden skall ske på nu aktuell grund. Vi har därför bl.a. på flera punkter flyttat över bestämmelser från FTF – i några fall även från RSV:s föreskrifter – till FTL när vi ansett att den grundläggande regleringen bör ske genom lag. Av genomgripande natur är de överföringar från FTF till FTL som gäller riktvärdebestämningar. Dessa regler är så väsentliga för bas- och taxeringsvärdena att de bör ha lags natur. De gjorda ändringarna medför dock inte någon ändring av den grundläggande tanken, nämligen att ett riktvärde liksom tidigare skall kunna frångås om det visas att detsamma inte leder till ett slutvärde som motsvarar 75 % av marknadsvärdet. I linje med nyss nämnda överföringar har vi även fört över bestämmelser från RSV:s verkställighetsföreskrifter till FTL. Samtidigt har en nedflyttning skett av en del bestämmelser från FTF till RSV:s verkställighetsområde. Här har vi givetvis inte gjort annat än att ta bort ifrågavarande reglering från FTF. Det får sedan ankomma på RSV att utforma nya föreskrifter. Vad vi föreslår kan enkelt uttryckt anges på följande sätt. I den nya FTL återfinns t.ex. regler om vilka värdefaktorer som skall finnas liksom antal klasser och liknande. I den nya FTF hittar man sedan de närmare föreskrifterna om hur exempelvis klassindelningar skall ske. Det slutliga arbetet med att t.ex. upprätta tabeller och liknande detaljeringar får sedan ankomma på RSV.

En effekt av vårt förslag blir givetvis en form av tröghet. Genom att de grundläggande reglerna för riktvärdebestämningarna upphöjs till lag blir det praktiskt svårare att ändra dessa eftersom riksdagens medverkan krävs. Värderingsförfarandet blir därmed stabilare vilket kräver extra eftertanke vid utformningen av reglerna. Detta kan ses som en nackdel om man exempelvis under förberedelsearbetet kommer fram till något nytt som bör kunna få beaktas. Detta är dock en av grundlagsfäderna åsyftad effekt av en reglering genom lag. Till bilden hör också att ett registerbaserat förfarande i sig lämnar mindre utrymme för tätare ändringar i regelsystemet.

I fråga om riktvärdebestämningarna har vi för samtliga fastighetstyper utom lantbruken föreslagit en enligt vårt förmenande heltäckande överflyttning från FTF till FTL. Anledningen till att så inte skett beträffande lantbruken hänger samman med att vi där föreslår materiella ändringar i FTL på några väsentliga punkter. Således bör ekonomibyggnader kunna värderas enligt en enklare modell. Vidare bör värdefaktorn grovskogsprocent utmönstras, antalet kostnadsklasser minskas och schablonmetoden för värdering av skogsmark höjas från 20 till 40 hektar. Detta medför att de regler som nu finns i 1 kap. 10-12 §§ och 19-23 §§ FTF inte kunnat överföras till FTL i oförändrat skick. De nya regler i dessa delar som nu skall utarbetas inför AFT 98 (lantbruksenheter) får tas in i 10 kap. FTL i vårt förslag och där införas i lagrum som vi nu lämnar

öppna (8-10 §§ respektive 21-25 §§). Det bör dock redan här nämnas att vi inte anser det vara givet att en helt likvärdig bedömning kan göras beträffande lantbruken som t.ex. i fråga om småhusen. Vad gäller riktvärdebestämningar för t.ex. ekonomibyggnader kan man nämligen tänka sig att bestämningarna når en sådan detaljeringsgrad att en reglering i lag framstår som tveksam. Som ett annat exempel kan nämnas elproduktionsenheterna där vi inte föreslår en överflyttning av de detaljbestämmelser som nu finns i FTF. I dessa delar föreligger inte den stabilitet över tiden som kännetecknar andra riktvärdebestämningar.

Beträffande industrienheterna föreslår vi en ändrad disposition av FTL för att göra reglerna mer överskådliga.

I det föregående har pekats på en del fall där definitioner ansetts behövliga. Vi har på flera punkter tillgodosett framförda önskemål. I de fall där vi inte gjort det är förklaringen att vi funnit att något praktiskt behov därav inte visats föreligga. Att exempelvis definiera begreppet byggnad eller vad som skall utgöra *en* byggnad skulle ge en lagregel med sådan detaljeringsgrad att den inte blev hanterlig. I indelningskapitlet (kap. 5) har vi berört vad som skall förstås med bostads- och lokalutrymmen.

Som vi påpekat bl.a. i kap. 3 om utredningsarbetets inriktning har vi på där angivna skäl inte gått närmare in på de processuella frågorna. Däremot har vi gjort avsevärda omdispositioner av lagrum som rör frågor om talerätt, överklaganden m.m. I dessa delar är i dag bestämmelserna uppdelade på olika kapitel allteftersom fråga är om allmän eller särskild fastighetstaxering. Till stor del är det fråga om dubbelregleringar av samma sak. Här innefattar våra förslag en sammangjutning av regler som berör förfarandefrågor m.m.

Vi har självfallet inte gjort någon fullständig genomgång av alla de föreskrifter m.m. som RSV har utfärdat under årens lopp. En sådan totalgenomgång skulle vara tämligen meningslös, inte minst därför att det väsentliga är vad som kan komma att föreskrivas för framtiden. Vi har som nyss nämnts fört över sådana föreskrifter från RSV som visat sig vara av bestående natur. I dessa delar har i regel en överföring skett till FTL. Framtida föreskrifters egentliga tillämpningsområde blir vad som regleras i 7 kap. 7 § FTL (6 kap. 11 § FTL i vårt lagförslag). Den allmänt hållna bestämmelsen i 6 kap. 1 § FTF (10 kap. 1 § i vårt förslag) kan inte utgöra mer än en påminnelse om det förra lagrummet. Även för framtiden kvarstår möjligheten för den enskilde att göra gällande att en föreskrift går utöver det tillåtnas gräns.

Det nu sagda innebär dock inte annat än att vi anser att man även för framtiden måste behålla den nuvarande systematiken i allt väsentligt. Att sammanföra alla regler av någorlunda betydelse för fastighetstaxeringen i en enda lag skulle leda till en ytterst långtgående detaljreglering. Även fortsättningsvis föreligger behov av en utfyllande komplettering genom

verkställighetsföreskrifter i FTF och genom RSV:s försorg, liksom genom rekommendationer. Vi har dock samordnat FTL och FTF så att de följer samma mönster.

FTL har ändrats ett flertal gånger efter sin tillkomst. Vissa ändringar har varit långtgående i den meningen att hela kapitel har upphävts. I vårt förslag har självfallet sådana luckor försvunnit genom att textmassan dragits samman. Vi ber i övrigt att få hänvisa till författningskommentaren i kap. 13.

Avslutningsvis kan nämnas att vi inte gått igenom andra författningar där hänvisningar till FTL kan finnas. En sådan genomgång är numera enkel att göra och bör därför lämpligen ske först om våra förslag godtas.

13 Författningskommentar

13.1 Fastighetstaxeringslagen

Vi föreslår att en ny fastighetstaxeringslag införs. Vad vi föreslår här bygger som vi tidigare påpekat i stora delar på den nu gällande FTL. Bortsett från de materiella ändringar som vi presenterat i de föregående avsnitten vill vi här främst nämna följande. Av skäl som angetts i kap. 12 om författningsfrågor föreslår vi att de avsnitt i FTF som rör riktvärdebestämningar m.m. flyttas över till FTL. Den nya FTL har i överskådlighetens intresse givits en ny systematik. De grundläggande bestämmelser som är gemensamma för de olika fastighetstyperna har omdisponerats i de inledande kapitlen. Därefter behandlas de skilda fastighetstyperna var för sig. Nuvarande uppdelning på olika kapitel för byggnader och mark har övergivits. Varje taxeringsenhetstyp regleras således uttömmande för sig i ett sammanhang. Vi har vidare dragit samman de avsnitt som rör förfarandet och där man i dag har i allt väsentligt enahanda regler uppdelade på olika kapitel beroende på om det gäller allmän eller särskild fastighetstaxering. I det följande kommenterar vi i stort sett bara sådana lagrum där ändringar i sak föreslås. I de tidigare avsnitten rörande speciella frågor har vi tämligen ingående redovisat våra överväganden och förslag varför behovet av ytterligare påpekanden är mindre. Inom parentes anger vi ett nytt lagrums motsvarighet i nu gällande lagstiftning. Vi vill också nämna att vi upprättat ett särskilt hänvisningsregister direkt efter författningsförslagen.

Den nya FTL är disponerad på följande sätt. Avdelning 1 innehåller liksom i dag de allmänna bestämmelserna om taxering av fastighet. Med vårt förslag innefattar denna avdelning kap. 1-12 (1-16A). Nuvarande avdelningar 2 och 3 är sammanförda till en avdelning 2 innehållande kap. 13-18 (17-32). Avdelning 3 – tidigare avdelning 4 – rör omräkningsförfarandet och innehåller kap. 19-21 (33-38).

Avd. 1. Bestämmelser om taxering av fastighet

1 kap. Inledande bestämmelser

1 §

I lagrummets *andra stycke* ges en upplysning om arbetsgången vid fastighetstaxering. Vår ändring innebär att orden "indelning av byggnader och mark" lagts till. Därutöver har en redaktionell ändring gjorts i *sista punkten.*

Många gånger torde det vid bedömningar i ett fastighetstaxeringsmål vara nog med att studera något enstaka lagrum. I en del mer speciella fall är det emellertid nödvändigt för att nå fram till rätt lösning att sätta sig in i systematiken för fastighetstaxeringen. Ett mycket belysande avgörande i denna del är ett regeringsrättsavgörande från år 1995 (mål nr 481-93). Där erinras klart och tydligt om gången i taxeringsförfarandet, dvs. att man börjar med indelningsfrågor rörande byggnader och mark samt skattepliktsförhållanden för att sedan gå vidare till indelningen i taxeringsenheter.

2 §

Vi föreslår ingen ändring men vill framhålla följande.
Det förekommer stundom att man feltolkar vad som sagts i lagrummet om kravet på rättvisa och likformiga taxeringar. Bestämmelsen är inte tänkt som en självständig grund för ett yrkande om sänkt taxeringsvärde. Kravet på rättvis och likformig taxering innefattar inte minst en garanti mot godtycke i taxeringen, innebärande bl.a. att enhetliga former för värderingen skall tillämpas överlag inom landet. Enbart den omständigheten, att mer eller mindre närliggande likvärdiga fastigheter åsatts lägre taxeringsvärden än den egna, utgör således ensamt inget skäl för sänkning.

5 §

De ändringar som föreslås innebär att vissa äldre innehavsformer utmönstras.

I b) anges att bl.a. den som innehar fastighet med tomträtt skall anses som ägare. Det förekommer inte sällan att tomträttshavare yrkar på lägre taxeringsvärden under hänvisning till att de endast innehar marken med tomrätt. Den nu aktuella bestämmelsen innefattar en formell överflyttning i taxeringshänseende såvitt gäller tomtmarken från markägaren (tomträtts-

upplåtaren) till den som utnyttjar marken (tomträttshavaren). Regeln innebär således inte att själva värderingen i tomrättsfall skulle kunna ske på annat sätt än när det är fråga om om ägd mark. Vi föreslår ingen ändring i denna del.

7-9 §§

Enbart redaktionella ändringar föreslås. I *9 §* har en viss omdisposition skett genom att en del av innehållet flyttats till 12 kap. 1 § första stycket.

2 kap. Indelning av byggnader och mark

2 §

Vad gäller indelningsregler kan vi i allt väsentligt hänvisa till kap. 5 om indelningsfrågor. De sex ändringar som föreslås avser följande förhållanden.

I fråga om industribyggnad föreslås ett förtydligande. Begreppet kommunikationsbyggnad reserveras för sådana ändamål som innebär person-, gods- eller postbefordran. Skattefriheten för övriga byggnader, främst de som används av vissa i dag direkt angivna ägare föreslås slopad. Beträffande vårdbyggnad föreslås – förutom vissa redaktionella ändringar – att skattefriheten för arbetsvårdsändamål utgår. Begreppet allmän byggnad utmönstras och till följd härav har kulturbyggnadskategorin utvidgats till att omfatta de tidigare allmänna byggnader som vi anser alltjämt bör vara icke skattepliktiga. I fråga om de sistnämnda bör i tydlighetens intresse påpekas att exempelvis som slottsbyggnad även räknas sådana byggnader som utgör och faktiskt används som komplement till huvudbyggnadens funktion som sådan. Slutligen har begreppet övrig byggnad utgått eftersom hithörande byggnader i praktiken behandlats som industribyggnad. Vi har tagit in en erinran om detta under begreppet industribyggnad.

3 §

Den ändring som föreslås är närmast en kodifiering av gällande rätt och har belysts i avsnitt 5.6.

4 §

I fråga om tomtmarken har en anpassning skett till 50 000-kronorsregeln (6 kap. 19 § punkt 1). Normalt uppkommer knappast några svårigheter att avgöra vad som är tomtmark eftersom regelmässigt någon byggnation finns. Om emellertid en byggnad finns men med värde understigande 50 000 kronor får man beakta den rätt till återuppförande som följer av plan- och bygglagen.

I *femte stycket* av reglerna för tomtmark regleras obebyggda fastigheter. Vi vill här påpeka i anslutning till vad som sägs i *tredje punkten* angående detaljplan, att om genomförandetid finns så bör presumtionen vara att bebyggelse kan ske. Finns inte genomförandetid åvilar det däremot skattemyndigheten att visa att bebyggelse kan ske.

3 kap. Skatteplikt

4 §

I *första stycket* under 2. har den numera upphörda Apotekarsocietetens stiftelse för främjande av farmacins utveckling utmönstrats.

4 kap. Taxeringsenhet

I rubriken har begreppet beskattningsnatur utgått eftersom, till följd av tidigare ändringar i inkomstskattelagstiftningen, särregler härom inte behövs.

5 §

Institutet "i jordeboken upptaget fiskeri" är inte längre aktuellt och har därför utmönstrats.

5 kap. Bestämmande av basvärde

3 §

I *första stycket* har en hänvisning gjorts till 9 §, där de olika delvärdena regleras. Ändringen är en kodifiering av vad som redan gäller, nämligen att summa delvärden motsvarar det totala taxeringsvärdet.

4 §

Tidsbestämningen "andra året före det år då allmän fastighetstaxering av taxeringsenheten sker" svarar mot den inom fastighetstaxeringen vedertagna beteckningen nivååret som tagits in som definition i denna bestämmelse. Samtidigt har nivååret införts i de övriga bestämmelser där denna tidsangivelse är aktuell.

5 §

I *andra och tredje styckena* har orden beräknas respektive uppskattas ersatts med det mer korrekta uttrycket bestäms.

7 §

Detta lagrums *första stycke* saknar direkt motsvarighet i FTL men utgör en kodifiering av hur man i förberedelsearbetet i dag arbetar för att få fram underlag för riktvärdebestämningarna.

I vårt delbetänkande (avsnitt 12.2) föreslog vi en förenklad bestämning av tomtmarksvärdena för småhusfastigheter. Våra förslag godtogs av statsmakterna och en regel om detta finns nu i 5 kap. 7 § andra stycket FTL. Bestämmelsen innebär enkelt uttryckt att man vid bestämmandet av tomtmarksvärde kan söka vägledning utanför det egentliga värdeområdet. De problem, som motiverade den av oss då föreslagna regeln, har sin motsvarighet även på andra områden. Som vi angett i fråga om hyreshusen (avsnitt 6.4) och lantbruken (avsnitt 7.5.) kan det även i dessa fall vara svårt att strikt upprätthålla basvärdenivåbestämningar inom begränsade värdeområden. För närvarande sker sådana bestämningar redan i dag på det sätt som vi föreslår i *första stycket.* En ytterligare regel behövs – även den en kodifiering av nuvarande arbetsformer – för de fall där man väl kan fastlägga den genomsnittliga marknadsvärdenivån men inte olika värdefaktorers inverkan. För dessa fall behövs en hjälpregel som innebär att dessa faktorers inverkan får bestämmas med ledning av avkastningskalkyler eller beräkningar av tekniska nuvärden. En regel om detta har tagits in i lagrummets *andra stycke.*

Som en konsekvens av regleringen i *första stycket* kan den särskilda regleringen för tomtmarksfallen i 5 kap. 9 § (5 kap. 8 §) utgå.

9 § (8 §)

Ändringen är kommenterad under närmast föregående lagrum.

6 kap. Allmänna värderingsregler

Detta kapitel är nytt i så måtto att en sammanföring skett av vissa allmänna värderingsregler. Här regleras – liksom i nuvarande kapitel 6 – begreppet värderingsenhet, *1-3 §§*. I *4 §* (7 kap. 1 FTL) återfinns begreppet värdefaktorer och *5 §* (7 kap. 2 § FTL) reglerar värdeområdesfrågan. I *6 §* (7 kap. 3 § FTL) behandlas riktvärden och *7 §* är en överföring från 1 kap. 2 § FTF. *8 §* motsvaras av 7 kap. 4 § FTL. *9-11 §§* motsvaras av 7 kap. 5-7 §§ FTL.

I *8 § första stycket* (7 kap. 4 § FTL) anges träffsäkerheten i fråga om riktvärdena. Liksom hittills skall ett riktvärde kunna frångås om fastighetsägaren visar att detsamma skulle leda till ett för högt basvärde, dvs. överstigande 75 % av marknadsvärdet vid aktuell värdetidpunkt. Regeringsrätten har i avgörandet R 78 1:81 uttalat att en förutsättning för frångående av riktvärdena är att en väsentligt för hög eller låg taxering ägt rum. Begreppet väsentlig berörs inte närmare i regeringsrättens avgörande men måste anses innefatta mer påtagliga värdeskillnader. Vi vill här erinra om att beträffande det numera upphävda institutet besvär i särskild ordning enligt 23 kap. 2 § punkterna 7 och 8 FTL, har det angivna uttrycket väsentligt annorlunda taxering enligt fast praxis ansetts innebära en bristande överensstämmelse om 20 %.

I fråga om justering för säreget förhållande i *9 §* föreslås i *tredje stycket* en ytterligare spärr genom ett krav på en förändring på minst 5 %. De avrundningsfrågor som kan uppkomma behandlas i 1 kap. 7 § fastighetstaxeringsförordningen (1996:00). Samtidigt har bestämmelsen gjorts generell och tillämpas lika för alla fastighetstyper.

De återstående lagrummen *12-19 §§* är likaså överföringar från 7 kap. 8-16 §§ FTL. Vi föreslår ingen motsvarighet till nuvarande regler för byggnadsminnen (7 kap. 13 § FTL). Skälet härtill är att den nuvarande ordningen vållat åtskilliga missförstånd i den praktiska hanteringen.

I *16 § sista meningen* har gjorts ett tillägg som hämtats från RSV:s föreskrifter (RSFS 1987:24 1 kap. 1 § sista stycket) och som bör ha sin plats i lag. Bestämmelsen syftar till att undvika underliga resultat i form av att en byggnad som inte är färdig skulle kunna värderas högre än om den är färdigbyggd.

7 kap. Småhusenhet

Detta kapitel, som rör småhusenhet är, liksom de närmast följande, uppbyggt på sådant sätt att de bestämmelser som avser byggnader och mark förts samman. Detta nya kapitel består således av regler som i dag är intagna i bl.a. 6, 8 och 12 kap. FTL.

1 § motsvarar 6 kap. 2 § FTL och *2 §* 6 kap. 5 § FTL. I fråga om *2 § tredje stycket andra meningen* kan påpekas att en förutsättning för dess tillämpning självfallet är att byggnaderna enligt 6 kap. 19 § punkt 1 skall åsättas värde.

3 § har sin motsvarighet i 6 kap. 7 §. Vi vill här påpeka att av lagrummet följer att om tomtmarken utgör del av kvarter som saknar värdegrundande indelning i tomter så skall all tomtmark utgöra en värderingsenhet. Med detta avses, när fråga är om obebyggd mark, att fastighetsplan eller därmed jämförlig äldre tomtindelning saknas. Är marken bebyggd utgör fastighetsindelningen normalt värdegrundande indelning (jfr. även 7 kap. 9 § FTL).

4-6 §§ i förslaget har sin motsvarighet i nuvarande 8 kap. 1-3 §§. I *5 §* (2 §) har den ändringen gjorts att åldersbestämningen föreslås överförd till 2 kap. 3 § nya FTF.

De ändringar som föreslås i *6 §* har det gemensamt att de utgör ett utflöde av de resonemang vi redovisat i kap. 12 om författningsfrågor. De utfyllnader som gjorts avser sådana faktorer som bör ha lags natur, samtidigt som vissa preciseringar har gjorts vad gäller värdefaktorerna ålder, standard och byggnadskategori. Vad gäller storlek och standard har överföringar skett från RSFS 1987:24 3 kap. 12-13 och 15 §§. Det kan här nämnas att begreppet area inte ansågs godtagbart ur språklig synpunkt vid 1981 års lagstiftning. Vi har valt att inte frångå den bedömning som då gjordes. Beträffande värdefaktorn storlek sker en hänvisning till Svensk Standard, varefter ordet yta används.

7-8 §§ (1 kap. 6 och 6 a §§ FTF)

Här har, liksom i närmast följande lagrum, en överflyttning skett från nuvarande FTF. Den valda systematiken innebär att grundläggande regler anges i FTL. Hit hör med vårt synsätt även att klart ange vad erforderliga tabeller skall utvisa. I FTF sker en mer detaljerad avgränsning i 2 kap. 3-5 §§. Upprättandet av tabeller blir däremot för framtiden en uppgift för RSV. Motsvarande ändringar har skett i fråga om övriga byggnadstyper och ägoslag.

Det det nu sagda innebär således att i *7 §* anges att tabeller av visst slag skall upprättas. Motsvarigheten till denna regel återfinns i dag i 1 kap. 6 §

första stycket FTF. Den precisering som görs i sistnämnda lagrums andra och tredje stycken kvarstår i den av oss föreslagna 2 kap. 3 § FTF. Vad som sedan sägs i de följande styckena återfinns i de nya 2 kap. 4-6 §§ FTF. De bestämmelser som inte förts över från nuvarande 1 kap. 6 § FTF till vare sig nya FTL eller FTF skall höra till RSV:s befogenhetsområde.

I anslutning till *8 §* kan följande nämnas. Vi har valt att introducera formler i FTL för riktvärdebestämningar. I dag finns motsvarande system i FTF. Det har ibland gjorts gällande att formler lämpligen inte bör tas in i lagtext. Enligt vårt förmenande bottnar ett sådant tänkande i en övertro på möjligheterna att verbalt beskriva olika förhållanden. Skulle det som vi återger medelst formler i stället redovisas med löptext blir resultatet med nödvändighet präglat av vidlyftighet. En klargörande formel är därför att föredra.

Riktvärde för tomtmark regleras i *9-18 §§* och reglerna här är hämtade från nuvarande 12 kap. FTL respektive 1 kap. 35 a-e §§ FTF. Vissa avsnitt i senast nämnda lagrum kvarstår dock i nya FTF. Värdefaktorn speciell belägenhet har preciserats med ledning av RSFS 1987:24 3 kap. 3 §.

8 kap. Hyreshusenhet

Detta kapitel är uppbyggt på samma sätt som det närmast föregående. En sammangjutning har skett av reglerna i nuvarande 6, 9 och 12 kap. samt FTF. I detta kapitel återfinns en del nyheter till följd av den ändrade värderingsmodell som vi föreslår för hyreshusens vidkommande. I allt väsentligt är nyheterna belysta i kap. 6 som handlar om hyreshusen.

2 § (6 kap. 3 § FTL)

Vår nya modell innebär att lokalerna delas upp på tre grupper, nämligen kontor, butik och lager, något som gör att de var för sig skall utgöra olika värderingsenheter. Den nya värdefaktorn standard har likaså intagits i lagrummet.

3 § (6 kap. 7 § första, andra och tredje styckena FTL)

När det gäller obebyggd tomtmark skulle det föra för långt att, som i närmast föregående lagrum, dela upp marken i lokaldelen på de tre nya kategorierna. Lokaldelen bildar såvitt gäller marken därför en värderings-

enhet. I lagrummets *tredje stycke* har också erinrats om att man bara skall beakta byggrätt ovan mark.

5 § (9 kap. 2 § FTL)

Hyran är med vårt förslag inte längre en värdefaktor varför ett byte skett till faktorerna ålder och standard. I denna bestämmelse regleras normbostad och normlokal. Med vår värderingsmodell behövs inga regler för normhus. I likhet med vad som gäller beträffande småhus skall åldersbestämningen regleras i FTF.

6 § (9 kap. 3 § FTL)

I vår värderingsmodell definieras de nya lokaltyperna kontor, butik eller lager genom en belägenhetsbestämning. Med t.ex. butik avses lokal belägen i gatuplan. Detta innebär att den faktiska verksamheten inte är avgörande. Taxeringsmässigt bedöms således en restaurant eller resebyrå i gatuplanet som butik. En jämkningsregel finns i vårt förslag och som ett exempel där den skall kunna tillämpas kan vi nämna kontorsutrymmen i enplansbyggnad som ligger i gränslandet mellan hyreshus och industribyggnad.

Vi har inte föreslagit någon definition i FTL av vad som skall avses med bostad eftersom en sådan knappast skulle fylla någon praktisk funktion (jfr. avsnitt 5.7.6). Gränsdragningen mellan bostad och andra definierade utrymmen sker efter vad de har inrättats för. I tveksamma fall kan med stöd av det tillägg som gjorts i 2 kap. 3 § FTL även användningen beaktas.

7-8 §§

Riktvärdebestämningarna för hyreshus finns i dessa bestämmelser som är hämtade från 1 kap. 8-9 §§ FTF med de ändringar som den nya värderingsmodellen kräver. I övrigt kan hänvisas till kommentaren till 7 kap. 7 § FTL.

9-12 §§

Här regleras riktvärde för tomtmark. Beträffande *11 §* (12 kap. 4 § FTL) kan påpekas att liksom fallet är i den nya 8 kap. 3 § skall en uppdelning bara ske om det är fråga om bostäder och lokaler.

9 kap. Industrienhet

I vårt förslag har begreppet övrig byggnad utmönstrats för att i stället omfattas av begreppet industribyggnad m.m. Som en följd härav har rubriken (jfr. 11 kap. FTL) ändrats. Vi föreslår inga ändringar i sak varför det nya kapitlet bara ändrats redaktionellt, bl.a. återfinns här elproduktionsenheterna. En mer preciserad uppdelning har gjorts för industribyggnader allteftersom avkastnings- eller produktionskostnadsmetoden skall användas vid värderingen. Hur denna omdisposition gått till framgår av den sammanställning av nya och gamla lagrum som tagits in direkt efter författningsförslagen. Samtidigt har begreppet övrig byggnad utmönstrats ur samtliga lagrum där det förekommit.

6 § (11 kap. 4 § FTL och RSFS 1987:24 2 kap. 14 §)

Värdefaktorerna har preciserats med ledning även av RSV:s föreskrifter.

I fråga om *7-8 och 11-12 §§* kan hänvisas till kommentaren till 7 kap. 7 § FTL. Nämnda lagrum motsvaras i dag av av 1 kap. 13-14 och 15-16 §§ FTF.

10 kap. Lantbruksenhet

Kapitlet rör lantbruksenheter och är även detta omstrukturerat. Här är reglerna hämtade från 6, 10, 13 och 14 kap. och FTF. Av skäl som vi angett i kap. 7 om lantbruksenheter har vi lämnat några lagrum öppna (*8-10 §§* samt *21-25 §§*) för riktvärdebestämningar som skall tas från 1 kap. 10-12 och 19-23 §§ FTF. Endast i fråga om åker- och betesmark (*16-17 §§*) föreslås att en överföring sker redan nu. Vi har i nämnda kapitel redovisat våra överväganden beträffande ändrade värdefaktorer, vartill hänvisas.

De ändringar som föreslås i *20 §* i fråga om kostnadsklass är av redaktionell natur. Som vi nämnt i kap. 7 om lantbruksenheter bör antalet klasser dock kunna nedbringas.

I fråga om *16 och 28 §§* kan hänvisas till kommentaren till 7 kap. 7 § FTL.

27 § (14 kap. 5 §)

Beträffande beskaffenhet kan det ifrågasättas om en uppdelning behövs i praktiken. Däremot kan värdet per hektar behöva bestämmas olika i olika delar av landet.

11 kap. Särskild fastighetstaxering

Detta kapitel motsvarar nuvarande kap. 16 och är ingående beskrivet i kap. 9 om särskild fastighetstaxering, vartill hänvisas.

12 kap. Omräkning

Här regleras omräkningen som för närvarande finns i 16 A kap. Vi föreslår ingen annan ändring än att *1 § första stycket* kompletteras i enlighet med vad som anförts i fråga om 1 kap. 9 §.

Avd. 2 Förfarandet m.m. vid allmän och särskild fastighetstaxering

I denna avdelning återfinns våra förslag om reglerna om förfarandet vid såväl allmän som särskild fastighetstaxering. En sammanslagning föreslås således av nuvarande avd. 2 och 3. Reglerna är redan i dag tämligen likartade och i fråga om den särskilda fastighetstaxeringen är lagregleringen den att man i de delarna i mångt och mycket hänvisar till vad som gäller vid allmän fastighetstaxering. Även här kan vi hänvisa till lagrumshänvisningarna efter våra författningsförslag. De nyheter som kan behöva kommenteras är följande.

14 kap. Fastighetsdeklaration, m.m. (18 och 26 kap.)

4 § (18 kap. 4 §)

Ett nytt *femte stycke* har införts för att möjliggöra visst uppgiftslämnande på medium för automatisk databehandling. Den nya bestämmelsen har störst betydelse för de stora skogs- och byggnadsinnehaven.

6 § (18 kap. 6 §)

Ändringen i slutet av *andra stycket* är, liksom i föregående fall, avsedd att möjliggöra uppgiftslämnande på ADB-medium.

12 § (18 kap. 11 §)

Bestämmelsen har ingående kommenterats i kap. 4 om rationaliserat uppgiftslämnande. I sammanhanget kan nämnas att vi inte föreslår någon ny motsvarighet till nuvarande 18 kap. 12 §. Den där angivna skyldigheten för brandförsäkringsbolag att lämna vissa uppgifter har inte längre någon aktualitet.

37 § (26 kap. 2 §)

När det gäller allmän fastighetstaxering är enligt 14 kap. 1 § (18 kap. 1 § FTL) ägare skyldig att avge en allmän fastighetsdeklaration. Det registerbaserade förfarandet innebär dock att den som fått ett förslag till fastighetstaxering befrias från denna skyldighet. Beträffande särskild fastighetstaxering föreligger enligt nu gällande regler deklarationsplikt först efter föreläggande. I denna del föreslår vi ingen ändring. För att öppna vägen för ett registerbaserat förfarande även vid den särskilda fastighetstaxeringen föreslås i lagrummet att i stället för föreläggande ett förslag till särskild fastighetstaxering skall kunna utsändas.

39 §

I fråga om förseningsavgiften har nuvarande regler i 18 kap. 42 och 26 kap. 4 § samordnats.

15 kap. Förberedande åtgärder

Här behandlas de förberedande åtgärderna inför fastighetstaxeringen. Vad som här föreskrivs återfinns i dag i 19 kap.

3-4 §§ (19 kap. 3 och 5 §§)

I dessa lagrum anges Statens lantmäteriverks (LMV) medverkan i vissa hänseenden. Statens lantmäteriverk ersätts med namnet på den nya myndighet som bildas den 1 januari 1996 genom en sammanslagning av LMV och CFD, nämligen Lantmäteriverket (SFS 1995:1409). Den nya statliga lantmäteriorganisationen har till följd av den uppdelning som skedde i anledning av bolagiseringen av den fastighetsekonomiska uppdragsverksamheten vid LMV den 1 juli 1995 fått en annan dimension än tidigare. Lantmäteriverkets medverkan i fastighetstaxeringsarbetet måste självfallet ses mot dess nya och framtida organisation. I prop. 1992/93:100 bil 8 uttalades bl.a. att det borde ankomma på RSV att upphandla tjänster från myndigheterna på lantmäteri- och skogsvårdsområdet eller andra myndigheter eller företag som kan tillhandahålla kompetens av det slag som erfordras. För närvarande pågår diskussioner i dessa delar och vi har därför nu inte lagt fram några egna förslag till ändringar i förevarande lagrum. Vi utgår från att bl.a. RSV och Lantmäteriverket i sina remissyttranden berör denna fråga och de lagändringar som kan bli aktuella. RSV har för övrigt i ett remissyttrande med anledning av förslag till bl.a. en instruktion för den nya lantmäteriorganisationen till miljödepartementet den 18 augusti 1995 förklarat att man avser att ta initiativ till en författningsöversyn härom.

Det nu sagda har tagit sikte på uppgifter av icke renodlad myndighetskaraktär. En uppgift som lämpligen bör ligga på Lantmäteriverket skulle vara att till ledning för förberedelserna inför fastighetstaxeringarna och omräkningen upprätta och ajourhålla ett fastighetsprisregister för samtliga fastighetstyper. Det får sedan ankomma på RSV att ange vilka utlistningar och bearbetningar som kan erfordras för taxeringsarbetet. En särskild regel om detta bör – i samband med nyss nämnda lagändringar – tas in i förevarande kapitel.

7 § (19 kap. 8 §)

Redaktionella ändringar, varvid bl.a. den i 5 kap. 4 § angivna termen nivåår använts. Vad som sägs i *fjärde stycket* angående lantbruksenhet innebär självfallet ingen ändring i sak vad gäller om densamma förvärvats helt eller delvis.

16 kap. Taxering m.m.

Detta kapitel motsvaras av 20 kap. kompletterat med vad som sägs i 28 kap. som enbart rör den särskilda fastighetstaxeringen.

1 §

Här har ett nytt *andra stycke* tillförts. Bestämmelsen avser att ge stöd åt ett förfarande som införts för inkomsttaxeringen och som i praktiken tillämpas även vid fastighetstaxeringen. Den nya bestämmelsen innebär inte något undantag från vad som sägs i 5-6 §§ om vad som skall redovisas i ett beslut om fastighetstaxering.

5 § (20 kap. 4 § och 28 kap. 3 § FTL)

I *sista stycket* har den ytterligare information angetts som avser särskild fastighetstaxering.

7 § (20 kap. 5 a § och 28 kap. 4 § FTL)

Motsvarande samordning som i 16 kap. 5 §.

10 § (24 kap. 1 § och 32 kap. 1 § FTL)

Motsvarande samordning som i 16 kap. 5 och 7 §§.

17 och 18 kap. Överklagande av skattemyndighets respektive länsrätts och kammarrätts beslut m.m.

Dessa kapitel motsvarar nuvarande 21, 24, 29 och 32 kap. FTL respektive 22 och 30 kap. FTL.

Avd. 3 Förfarandet m.m. vid omräkning

I *kap. 19-21* behandlas omräkningen vilken för närvarande regleras i 33-38 kap. Vi har i och för sig övervägt att arbeta in hithörande regler i avd. 2 men avstått från detta. Det avgörande skälet har varit att omräkningen

är något helt nytt. Vill man arbeta in även omräkningen kan detta ske på följande sätt.

Kap. 33 kan helt samordnas med kap. 13 i vårt förslag. Kap. 34 kan enkelt tas in i det nya 15 kap. 1 §. Kap. 35 påkallar tillägg till 16 kap. 1, 5 och 7 §§. Kap. 36 och 37 kräver tillägg i 17 kap. 1 § och 18 kap. 1 §. Kap. 38 kan fångas in genom en komplettering av 16 kap. 10 §.

Ikraftträdandebestämmelser

Våra förslag skall tillämpas första gången vid allmän och särskild fastighetstaxering år 1998, utom vad gäller hyreshusen samt industri- och specialenheterna där på grund av den förändrade värderingsmodellen för hyreshusen reglerna kan börja tillämpas först vid allmän och särskild fastighetstaxering år 2000.

13.2 Fastighetstaxeringsförordningen

Våra förslag i denna del hänger självfallet samman med vad som föreslås i fråga om den nya FTL. De ändringar och omdisponeringar som presenteras följer den förändrade systematiken i den nya lagen. Vi har vidare fört över en del regler från RSV:s föreskrifter (RSFS 1987:24). Samtidigt har vi utmönstrat bestämmelser ur FTF i de fall där vi ansett att framtida regler bör ges i form av föreskrifter av RSV. Liksom i närmast föregående avsnitt tar vi främst upp sådana ändringar som rör sakfrågor. Den nya FTF är disponerad på samma sätt som föreslås i fråga om lagen. Avd. 1 innehåller regler om taxeringen och avd. 2 rör förfarandet vid såväl allmän som särskild fastighetstaxering. I avd. 3 behandlas omräkningen. De bilagor som för närvarande finns till FTF skall med våra förslag i stället föras över till RSV:s regleringsområde.

Avd. 1 Bestämmelser om taxering av fastighet

1 kap. Bestämmelser om värderingen

2 § (RSFS 1987:24 3 kap. 14 §)

Värdeåret är en betydelsefull faktor inte bara för fastighetstaxeringen utan ibland även för den statliga fastighetsskatten. Vi föreslår här i *första stycket* en uppflyttning från RSV:s föreskrifter.

3 och 5 §§ (RSFS 1987:24 2 kap. 1 § och 1 kap. 3 §)

Begreppet byggrätt och avrundningsmetoder bör på motsvarande sätt regleras i FTF.

Nuvarande 1 kap. 4 § FTF, som behandlar brytningsfaktorn, återfinns i 4 kap. 19 § nya FTF.

6-7 §§ (1 kap. 5 § FTF)

I *6 §* anges den avrundning som för närvarande regleras i 5 §. I *7 § sista stycket* finns en ny avrundningsregel vid justering för säregna förhållanden. Regeln är påkallad med tanke på den femprocentsregel som vi föreslår i 6 kap. 9 § FTL.

2 kap. Småhusenhet

1-2 §§ (RSFS 1987:24 3 kap. 15 och 10 §§)

Standarden är en viktig värdefaktor för småhusens taxering och en reglering bör här ske i FTF. Detsamma gäller värdefaktorn värdeordning.

3-6 §§ (1 kap. 6 § FTF)

Det tidigare lagrummet är ändrat i systematiskt hänseende på följande sätt. Den grundläggande regeln om vilka tabeller som skall finnas är uppflyttad till 7 kap. 7 § FTL. I den nya förordningen finns sedan kvar den närmare regleringen av vad dessa tabeller skall återge. Den detaljreglering (tabeller m.m.) som därutöver är behövlig föreslår vi nedflyttad från förordningen till RSV:s föreskriftsområde. SO-tabeller benämns i vårt förslag SÅ(ålder)-tabeller.

7 § (RSFS 1987:24 3 kap. 4 §)

I fråga om riktvärde för tomtmark skall med vårt förslag VA-klasserna regleras i förordningen.

8-11 §§ (1 kap. 35 a, b och d §§ FTF)

Dessa regler kan med fördel stå kvar i förordningen.

3 kap. Hyreshusenhet

1-2 §§ (1 kap. 8 § andra och tredje styckena)

Regleringen skall här vara utformad efter samma mönster som nyss redovisats i fråga om småhusen (jfr. ovan 2 kap. 3-6 §§). I *1 §* anges de närmare riktvärdebestämningarna. Vi vill dock nämna att lagrummets *tredje stycke* behöver kompletteras med ytterligare preciseringar vad gäller värdefaktorerna. Vi har inte tillräckligt underlag – sådant framställs vid förberedelsearbetet inför hyreshustaxeringen år 2000 – för att nu föreslå regler med samma grad av precisering som skett i fråga om småhusen (jfr. 2 kap. 3-4 §§ FTF).

3 § (1 kap. 36 § FTF)

Jfr. ovan 2 kap. 8-11 §§.

4 kap. Industrienhet

I detta kapitel regleras industrienheterna. Metodiken är här densamma som i fråga om småhusen. Således anges den grundläggande bestämningen i 9 kap. 7 § FTL. I FTF kvarstår de närmare kraven i fråga om tabellernas uppbyggnad. Detaljreglering flyttas från förordningsnivå till RSV:s verkställighetsföreskrifter. Nuvarande regler i dessa delar finns i dag i 1 kap. 13, 15, 27-35 och 36 §§ FTF.

5 §

Vi vill här erinra om vad som sagts i avsnitt 8 om industrienheter rörande en ny värdeområdesindelning och nivåfaktorer.

13 §

Endast vissa närmast redaktionella ändringar har gjorts.

19 § (1 kap. 4 och 38 §§ FTF samt RSFS 1987:24 2 kap. 6-8 §§)

Beträffande täktmarken har en sammanföring skett av gällande regler i såväl förordningen som RSV:s föreskrifter.

5 kap. Lantbruksenhet

1-3 §§

Regler om ekonomibyggnader får, som framhållits i avsnitt 7 och 12 om lantbruksenheter respektive författningsfrågor, utformas senare.

4-12 §§ (1 kap. 17 och 24 §§ FTF)

I fråga om åker- och betesmark har samma fördelning mellan lagen, förordningen och RSV:s föreskrifter skett som belysts i kommentaren ovan till 2 kap. 3-6 §§.

Avd. 2 Förfarandet m.m. vid allmän och särskild fastighetstaxering

Här har, liksom i fråga om FTL, en samordning skett av nuvarande regler om såväl allmän som särskild fastighetstaxering.

Beträffande *7 kap.* kan nämnas att i kommentaren till 15 kap. 3-4 §§ FTL har en redogörelse lämnats om det nya Lantmäteriverkets roll. De överväganden som där redovisats har motsvarande tillämpning vad gäller verkets medverkan i de delar som berörs i detta kapitel. I enlighet med den förändrade organisationen har de statliga fastighetsbildningsmyndigheterna bytts ut mot de statliga lantmäterimyndigheterna. I detta kapitel återfinns nu regler hämtade från 3 och 8 kap. FTF.

Till *8 kap.* har förts regler från 4 och 9 kap. *Kap. 9* är på motsvarande sätt utformat med ledning av regler från 5 och 10 kap. FTF.

I *10 kap. 1 §* finns numera en regel om RSV:s föreskriftsrätt. Tidigare fanns regler härom i 6 kap. 1 § och 11 kap. 1 § FTF.

Avd. 3 Förfarandet m.m. vid omräkning

Av samma skäl som i fråga om FTL har vi låtit förfarandet vid omräkning stå kvar i en egen avdelning. De nya *11-14 kap.* har sin motsvarighet i 12-15 kap. FTF.

Ikraftträdandebestämmelser

Vi ber här att få hänvisa till FTL-kommentaren i denna del.

Kommittédirektiv

Förenkling och rationalisering av fastighetstaxeringen m.m.

Dir. 1993:57

Beslut vid regeringssammanträde 1993-05-13

Statsrådet Lundgren anför.

Mitt förslag

Jag föreslår att en särskild utredare tillkallas för att se över reglerna i fastighetstaxeringslagen angående informationsinhämtningen och uppgiftslämnandet i samband med fastighetstaxeringen. Bl.a. skall möjligheterna att övergå till registerbaserad taxering utredas. Utredaren bör också kunna ta upp andra frågor som rör fastighetstaxeringen och som kan leda till förenkling och rationalisering av taxeringen. Syftet med utredningsuppdraget är att göra fastighetstaxeringen mer kostnadseffektiv samt enklare och mer lätthanterlig för såväl de enskilda fastighetsägarna som myndigheterna. Utredningsuppdraget i denna del skall redovisas senast den 1 maj 1994.

Utredaren skall också göra en författningsteknisk översyn av fastighetstaxeringslagen. Uppdraget i denna del bör redovisas under år 1995.

Bakgrund

I samband med att reglerna om fastighetstaxeringen år 1979 bröts ut ur kommunalskattelagen (1928:370) för att införas i en särskild lag, fastighetstaxeringslagen (1979:1152), anpassades också dessa regler till det normgivningssystem som uppställs i 1974 års regeringsform. Härigenom intogs i fastighetstaxeringslagen de ramar och grundläggande principer som skall gälla för värderingen samt vissa formella och processuella regler medan utfyllande detaljregler om t.ex. värdeserier, värdetabeller och

klassindelning gavs i förordningsform. Denna författningsstruktur har vad avser de formella och processuella reglerna i stort sett tillämpats sedan 1981 års allmänna fastighetstaxering. De revideringar som därefter företagits har till övervägande del gällt materiella bestämmelser som avser värderingen.

På inkomstskattesidan infördes från och med 1991 års taxering ett nytt taxeringsförfarande genom taxeringslagen (1990:324). I det sammanhanget avskaffades bl.a. taxeringsnämnderna och i stället fattas besluten i första instans av skattemyndigheten. Vidare utökades möjligheterna för den skattskyldige att få sin taxering omprövad.

Den nämnda reformeringen av taxeringsförfarandet innefattade inte fastighetstaxeringen. Ett steg i riktning mot en liknande reformering även beträffande fastighetstaxeringen har dock tagits genom de förslag som regeringen denna dag lagt fram i en lagrådsremiss om organisationen vid fastighetstaxeringen. Till grund för lagrådsremissen ligger en inom Finansdepartementet utarbetad promemoria (Ds 1993:10) Organisationen vid fastighetstaxeringen. Förslaget innebär i korthet att förfarandet vid fastighetstaxeringen anpassas till den ordning som gäller vid inkomsttaxeringen. Bland annat avskaffas fastighetstaxeringsnämnderna och ansvaret i första instans för fastighetstaxeringen övertas av skattemyndigheten.

Om lagrådsremissens förslag genomförs leder det till ett förfarande som dels bättre tar till vara redan befintliga resurser och kompetens hos skattemyndigheterna, dels ger en utökad möjlighet för den enskilde fastighetsägaren att få taxeringen omprövad om han är missnöjd med den.

Såsom angavs i propositionen om vissa frågor inför 1994 års allmänna fastighetstaxering (prop. 1992/93:122 s. 35) finns det behov av att också i övriga delar se över förfarandet vid fastighetstaxeringen. Jag syftar här främst på register- och deklarationshanteringen och uppgiftslämnandet från fastighetsägarna i samband med fastighetstaxeringarna. Till följd av de relativt omfattande ändringar som redan genomförts i fastighetstaxeringslagen samt de omfattande ändringar som sker om förslagen i den nämnda lagrådsremissen genomförs är det också behövligt att företa en författningsteknisk översyn av lagen. En utredning med ett sådant uppdrag bör nu komma till stånd.

Utredningsuppdraget

Oavsett de beslut som kan komma att fattas om organisatoriska förändringar med anledning av lagrådsremissens förslag finns vid sidan härom möjligheter att uppnå administrativa förenklingsvinster vid fastighets-

taxeringen. Detta bör man kunna göra bl.a. genom att i större utsträckning än för närvarande utnyttja uppgifter i befintliga register.

En sådan övergång förutsätter emellertid vissa ändringar av befintliga register. Riksskatteverket utreder för närvarande om det är möjligt att redan vid 1996 års allmänna fastighetstaxering gå över till s.k. registerbaserad fastighetstaxering. Med detta avses att taxeringen baseras på den information om fastigheterna som finns lagrad och uppdaterad i ett register. Flera omständigheter talar för att detta kan komma att bli möjligt. Dels väntas fastighetsdatasystemet vara i bruk vid samtliga inskrivnings- och fastighetsregistermyndigheter under senare delen av år 1995. Därigenom erhålls ett rikstäckande system för att registrera uppgifter om fastigheter. Dels pågår hos Centralnämnden för fastighets-data, Lantmäteriverket och Riksskatteverket en översyn av de tekniska möjligheterna att samordna de skilda register som för närvarande upp-rätthålls. Vid sidan av detta har Centralnämnden för fastighetsdata inlett ett arbete med avsikt att genomföra ett register över byggnader (prop. 1992/93:100 bil. 15 s. 104, bet. 1992/93:BoU14, rskr. 1992/93:217). De nu nämnda projekten kan var för sig eller sammantagna innebära att fastighetstaxeringen kan göras mer kostnadseffektiv samt enklare och mer lätthanterlig för såväl de enskilda fastighetsägarna som myndigheterna. Dessutom torde samtidigt betydande kostnadsbesparingar kunna uppnås.

Åtgärder av nu nämnt slag torde kräva relativt omfattande författningsändringar och då inte endast av formell art. Ett nytt registerhållningssystem kan tänkas fordra ändringar även i vissa materiella regler, exempelvis såvitt avser indelningen i taxeringsenheter. Sådana ändringar behöver i så fall göras med god framförhållning. Jag anser att det därför finns anledning att låta utredaren se över vad de förväntade ändrade förutsättningarna som avser behovet av uppgifter från fastighetsägarna och hanteringen av informationsinhämtningen bör leda till. Utredaren bör därvid samråda med Riksskatteverket, Lantmäteriverket och Centralnämnden för fastighetsdata. Ledning bör i tillämpliga delar kunna tas från de ytterligare förenklingar i deklarationsförfarandet som nyligen beslutats såvitt avser bl.a. inkomsttaxeringen (prop. 1992/93:86, bet. 1992/93:SkU11, rskr. 1992/93:146, SFS 1992:1659 m. fl.).

Utredaren bör också beakta de internationella erfarenheterna på detta område.

De förändringar som kan komma att genomföras till följd av översynen av organisationen för lantmäteri-, fastighetsdata- och inskrivningsverksamheten m.m. (dir. 1993:11) skall beaktas av utredaren.

Vissa fastighetsägare som har ett stort antal fastigheter har uttryckt önskemål om att få lämna fastighetsdeklaration på ADB-medium. Utredaren bör lämna förslag som möjliggör en sådan ordning för det fall deklarationsförfarandet bedöms behövligt.

Utredaren bör vara oförhindrad att ta upp även andra frågor som rör fastighetstaxeringen och som syftar till att förenkla och effektivisera denna.

Som jag berörde inledningsvis har fastighetstaxeringslagen undergått relativt omfattande ändringar sedan den infördes år 1979. I samband med att deklarations- och registerfrågorna nu ses över bör även göras en allsidig författningsteknisk översyn av regelverket. Denna skall avse den övergripande författningsstrukturen och således inte de grundläggande värderingsprinciperna. Uppdraget innefattar i denna del även bestämmelsernas språkliga enhetlighet och överskådlighet.

En sådan författningsteknisk översyn bör dock kombineras med en prövning av vissa materiella taxeringsregler. Det kan t.ex. visa sig att bestämmelserna om indelning i taxeringsenheter bör ses över även av andra skäl än de tidigare nämnda eventuella ändringarna i registerhållningen. Här kan nämnas kravet i 4 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen om att i taxeringsenhet endast får ingå fastigheter eller fastighetsdelar som är belägna i samma kommun. Bestämmelsen kommenteras på följande sätt i Björnes m.fl. laghandbok Fastighetstaxering:

> "Huruvida denna regel haft ett samband endast med den numera upphävda särskilda kommunala beskattningsrätten av fastigheterna – eller om regeln också avsett att ange t.ex. en från värderingssynpunkt lämplig avgränsning av en taxeringsenhets omfattning torde ej framgå i de olika lagstiftningsärendena."

Även vissa andra materiella bestämmelser eller avsaknaden av sådana kan det finnas skäl för utredaren att beröra. Under den tid som 1979 års fastighetstaxeringslag varit i tillämpning har vissa sådana frågor återkommande uppmärksammats. I 1986 års Småhustaxeringskommittés betänkande (Ds Fi 1987:8) Småhustaxering nämndes vissa frågor som var oreglerade i lagen, exempelvis gränsdragningen i vissa fall mellan småhus och hyreshus, värderingsregler för byggnad under uppförande och att definition saknas om vad som utgör byggnad och industriell verksamhet.

I samband med de under hösten 1992 presenterade författningsförslagen i prop. 1992/93:122 om vissa frågor inför 1994 års allmänna fastighetstaxering, m.m. utelämnades några frågor som jag ansåg inte borde föranleda lagstiftning förrän de blivit ytterligare belysta (s. 59). Dessa gällde utmönstringen av exploateringsmark som särskilt ägoslag, utmönstringen av begreppet ofri tomt i stad, tillämpningen av huvudsaklighetsprincipen vid indelningen i byggnadstyper i vissa fall samt beaktande av äganderättsövergång i vissa fall vid indelning i taxeringsenheter. Frågeställningarna är närmare beskrivna i nämnda proposition och de bör tas under övervägande av den nu förestående utredningen. En annan fråga som med anledning av ett påpekande från Kammarrätten i Sundsvall diskuterades i nämnda proposition var behovet av att närmare definiera

begreppet lokal. Även denna fråga bör övervägas av den särskilde utredaren.

Utredaren skall göra en beräkning av och specificera de ekonomiska effekter för olika intressenter som följer av utredarens förslag.

Redovisning av uppdraget m.m.

Som framgått av vad jag anfört bör förfarandet vid fastighetstaxeringen anpassas till den utveckling som sker inom olika register över fastigheter. Eftersom vissa sådana förändringar är nära förestående bör de författningsfrågor som har samband med detta tas med förtur och redovisas senast den 1 maj 1994.

Även andra ändringar vid fastighetstaxeringen kan komma att fordras under de närmaste åren. Så kan t.ex. en ändrad värderingssystematik leda till att taxeringsvärdena görs mer aktuella genom en kontinuerlig omräkning. Detta fordrar omfattande ändringar i såväl materiellt som formellt avseende. Såvitt avser den författningstekniska översynen bör uppdraget därför tillåtas ta längre tid i anspråk. Utredaren bör redovisa sitt arbete i den delen under år 1995.

Utredaren bör samråda med Fastighetsbeskattningsutredningen (Fi 1993:01).

Utredaren skall beakta innehållet i regeringens direktiv (dir. 1984:5, 1988:43 och 1992:50) till samtliga kommittéer och särskilda utredare angående utredningsförslagens inriktning, EG-aspekter i utredningsverksamheten resp. redovisning av regionalpolitiska konsekvenser.

Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen bemyndigar det statsråd som har till uppgift att föredra ärenden om beskattning

att tillkalla en utredare – omfattad av kommittéförordningen (1976:119) – med uppdrag att föreslå åtgärder som kan leda till förenkling och rationalisering vid fastighetstaxeringen, m.m.,

att besluta om sakkunniga, experter, sekreterare och annat biträde åt utredningen.

Vidare hemställer jag att regeringen beslutar att kostnaderna skall belasta sjunde huvudtitelns anslag Utredningar m.m.

Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och bifaller hans hemställan.

(Finansdepartementet)

Kommittédirektiv

Tilläggsdirektiv till vissa kommittéer och särskilda utredare om företagens uppgiftslämnande

Dir. 1994:73

Beslut vid regeringssammanträde den 14 juli 1994

Sammanfattning av direktiven

Vissa kommittéer och särskilda utredare får i uppdrag att närmare utreda hur myndigheternas krav på uppgiftslämnande från företagen inom för utredningen aktuella områden kan begränsas och förenklas. Främst bör arbetet inriktas på den belastning de mindre företagen utsätts för till följd av uppgiftslämnandet.

Myndigheternas uppgiftskrav på mindre företag

Avreglering och regelreformering är viktiga inslag i rege-ringens strategi för ekonomisk tillväxt och ökad sysselsättning. Åtgärder som underlättar för företagen att driva sin verksamhet eller för nya företag att etablera sig är av stor betydelse. En viktig uppgift inom ramen för detta arbete är att begränsa uppgiftsinsamlingen för den offentliga tillsynen, kontrollen, uppbörden, statistiken m.m. så långt det är möjligt och att se till att insamlingen sker effektivt.

Bestämmelser om krav på företagens uppgiftslämnande ges i lagar och förordningar på respektive myndighetsområde. För att kunna ålägga företag skyldighet att lämna uppgifter måste myndigheten ha stöd i lag eller annan författning. Det finns ett mycket stort antal sådana bestämmelser.

När det gäller skatter, tullar och avgifter bestämmer riksdagen och regeringen relativt detaljerat kraven på uppgifter från företagen. På andra

områden, t.ex. vad gäller myndigheternas tillsynsverksamhet, är det vanligt att lagar och förordningar enbart anger att företagen är skyldiga att på begäran lämna de upplysningar som behövs för tillsynen e.d. Myndigheterna ges alltså i dessa fall större möjligheter att själva detaljreglera uppgiftskraven.

I verksförordningen (1987:1100), samrådsförordningen (1982:668) och begränsningsförordningen (1987:1347) finns bestämmelser som syftar till att begränsa myndigheternas uppgiftsinhämtande på olika sätt.

Sekretesslagen (1980:100) och datalagen (1973:289) in-skränker myndigheternas möjligheter att använda inhämtade uppgifter.

Myndigheternas regelstyrning regleras i 14-15 §§ verksförordningen. Här ställs bl.a. krav på att myndigheterna skall skaffa nödvändiga upplysningar och yttranden innan föreskrifterna beslutas och överväga föreskrifternas ändamålsenlighet. Myndigheten skall även sträva efter att begränsa och förenkla uppgiftslämnandet för bl.a. enskilda (17 §).

Genom samrådsförordningen har myndigheterna ålagts att samråda med de organisationer som företräder uppgiftslämnarna. Företagens Uppgiftslämnardelegation företräder företagen gentemot myndigheter när dessa fullgör sin skyldighet att samråda om uppgiftsinsamladet.

Begränsningsförordningen syftar till att begränsa kostnadsdrivande effekter av myndigheternas regelgivning i form av föreskrifter och allmänna råd. Förordningen ses för närvarande över.

Myndigheterna skall enligt 23 § förordningen om myndigheternas årsredovisning och anslagsframställning (1993:134) även pröva ändamålsenligheten av de regler som styr verksamheten.

Den yttre gränsen för myndigheternas möjligheter att använda inhämtade uppgifter anges i sekretesslagen (1981:100). De uppgifter som skyddas får inte lämnas ut eller på annat sätt röjas. Vidare ställer datalagen (1973:289) upp en rad föreskrifter för ADB-behandling av uppgifterna.

Den europeiska integrationen och utvecklingen av informationsteknologin ger delvis nya förutsättningar när det gäller uppgiftsinsamlingen för tillsyn, kontroll, uppbörd, statistik m.m. Informationsbehovet kan förutses bli omfattande i det europeiska samarbetet. Den inre marknaden kräver effektiva informationsflöden. Den nya teknologi som finns tillgänglig medger dock effektivisering när det gäller företagens uppgiftslämnande. En särskild utredare har tillkallats med uppgift att utarbeta sådana förslag till rättslig reglering som kan behövas, bl.a. för användningen av elektroniska dokument inom både förvaltning och näringsliv (Ju 1994:05).

Behovet av en begränsning av uppgiftsinsamlingen för statistikändamål och vikten av att uppgifter, som samlas in för officiell statistik, samutnyttjas har uppmärksammats i betänkan-det Ändrad ansvarsfördelning för den statliga statistiken (SOU 1994:1).

Även om en rad åtgärder har vidtagits under senare år för att begränsa företagens uppgiftsskyldighet finns det skäl att fortlöpande uppmärksamma de problem som möter företagen. För gruppen små och medelstora företag med en liten administrativ kapacitet är det särskilt viktigt att begränsa den belastning som olika offentliga regleringar medför. Frågan har uppmärksammats särskilt i det arbete som Avregleringsdelegationen (N 1993:07) bedriver.

Regeringen har den 23 juni 1994 givit Statskontoret i uppdrag att göra en enkätundersökning om de problem uppgiftskraven från offentliga myndigheter – såväl statliga som kommunala och landstingskommunala – medför för de mindre företagen. Statskontoret skall även lämna sådana förslag till förändringar av uppgiftskraven, formerna för uppgiftsinsamlingen m.m. som kan underlätta för företagen att driva sin verksamhet. Detta arbete skall bedrivas målinriktat så att konkreta förslag skall kunna redovisas senast den 31 januari 1995. Arbetet kommer därför att främst inriktas på de problem som uppgiftskraven medför för de mindre företagen då de befinner sig i de känsliga skedena i sin utveckling, såsom nyetablering, expansion, omlokalisering m.m. Likaså skall insatserna riktas in på sådana branscher som har en särprägel vilken medför att uppgiftskraven på dem är omfattande. Statskontorets uppdrag är främst inriktat på sådana sektorer som inte berörs av pågående arbete inom kommittéer och särskilda utredningar. Granskningen av företagens uppgiftslämnande till staten, kommunerna och landstingen bör således även ske inom arbetande kommittéer och utredningar. Härigenom kan den kompetens och det faktaunderlag som finns på olika sakområden inom det offentliga utredningsväsendet utnyttjas. På detta sätt skapas möjlighet att snabbt kunna få resultat i form av konkreta förslag om åtgärder inom ett brett område.

Uppdraget

Kommittéer och särskilda utredare, som har utredningsuppgifter inom områden där uppgiftslämnandet från företagen berörs, ges i särskilt uppdrag att i sitt fortsatta arbete belysa möjligheterna att begränsa och förenkla företagens uppgiftslämnande. Därvid skall behovet av uppgiftsinhämtandet prövas och de problem som uppgiftslämnarna åsamkas analyseras. Mot bakgrund härav skall förslag ges om de begränsningar eller förenklingar som kan vara motiverade. Främst skall arbetet riktas in på den belastning som de mindre företagen utsätts för till följd av uppgiftslämnandet.

Vid prövningen skall särskilt beaktas

- möjligheterna att samordna den aktuella insamlingen av uppgifter med uppgiftsinsamlingar för andra ändamål,
- möjligheterna att genom undantag eller förenklade förfaranden begränsa uppgiftslämnandet för de små och medelstora företagen,
- utformningen av en eventuell föreskriftsrätt för myndigheterna om uppgiftsskyldighet.

Kommittéerna och de särskilda utredarna bör även redovisa hur uppfyllelsen av de uppsatta målen inom sakområdet påverkas om företagens uppgiftsskyldighet, särskilt de små och medelstora företagens uppgiftsskyldighet, skulle påtagligt begränsas.

Regeringen kommer genom särskilda beslut att meddela vilka kommittéer som omfattas av dessa direktiv.

(Näringsdepartementet)

Statens offentliga utredningar 1995

Systematisk förteckning

Statsrådsberedningen

IT-kommissionens arbetsprogram 1995-96. [68]
Departementskontoret - statsrådsarbete utanför regeringskansliet. [138]

Justitiedepartementet

Pensionsrättigheter och bodelning. [8]
Nya konsumentregler. [11]
IT och verksamhetsförnyelse inom rättsväsendet. Förslag till nya samverkansformer. [32]
Ersättning för ideell skada vid personskada. [33]
Sambandet Redovisning - Beskattning. [43]
Aktiebolagets organisation. [44]
Tvångsmedel enligt 27 och 28 kap. RB samt polislagen. [47]
Godtrosförvärv av stöldgods? [52]
Näringslivets tvistlösning. [65]
Polisens användning av övervakningskameror vid förundersökning. [66]
Vårdnad, boende och umgänge.[79]
Ny rättshjälpslag och andra bestämmelser om rättsligt bistånd. [81]
Ett reformerat straffsystem. Del I-III. [91]
Ändringar i hyresförhandlingslagen. Hyresgästinflytande vid ombyggnad m.m. [119]
Ett reformerat hovrättsförfarande. [124]
Rättsväsendets resultat - så kan det redovisas. Ett förslag till modell för en samlad resultatredovisning. [136]
Vissa valfrågor. Den fria nomineringsrätten - Partisymboler på valsedlar - Valkretsindelning vid riksdagsval. [143]
Trygghet mot brott. Rollfördelning och samverkan. [146]

Utrikesdepartementet

Lagen om vissa internationella sanktioner - en översyn. [28]
Röster om EU:s regeringskonferens - hearing med organisationsföreträdare, debattörer och forskare. [77]
EU om regeringskonferensen 1996 - institutionernas rapporter - synpunkter i övriga medlemsländer. [80]
EU-kandidater - 12 länder som kan bli EU:s nya medlemmar. [83]
Ett utvidgat EU - möjligheter och problem. Sammanfattning av en hearing i augusti 1995. [101]
Medborgarnas EU - frihet och säkerhet? Frågor om unionens tredje pelare inför regeringskonferensen 1996. [102]
Omvärld, säkerhet, försvar. Frågor om EU:s andra pelare inför regeringskonferensen 1996. [111]
Jämställdhet ett mål i utvecklingssamarbetet. [116]
Subsidiaritetsprincipen i EU. [123]
Framtida central Europainformation. [127]
Sverige i EU - makt, öppenhet, kontroll. Sammanfattning av ett seminarium i september 1995. [130]
Enklare och effektivare. Om EU:s komplexitet och maktbalanser. [131]
Utvidgning och samspel. EU:s östintegration ur historiskt och ekonomiskt perspektiv. Förhållandet småstat - stormakt : svenskt identitetsbyte. [132]

Försvarsdepartementet

Muskövarvets framtid. [6]
Analys av Försvarsmaktens ekonomi. [13]
Ett säkrare samhälle. [19]
Utan el stannar Sverige. [20]
Staden på vatten utan vatten. [21]
Radioaktiva ämnen slår ut jordbruk i Skåne. [22]
Brist på elektronikkomponenter. [23]
Gasmoln lamslår Uppsala. [24]
Civilt bruk av försvarets resurser - regelverken, erfarenheter, helikoptrar. [29]
Samverkan för fred. Den rättsliga regleringen. [53]
Svenska insatser för internationell katastrof- och flyktinghjälp. Kartläggning, analys och förslag. [72]
Totalförsvarspliktiga m 95. En utvärdering av de totalförsvarspliktigas medinflytande och av deras sociala och ekonomiska situation under grundutbildningen. [118]
En styrande krigsorganisation. Om avsikterna med LEMO-reformen. [129]
Ubåtsfrågan 1981-1994. [135]

Socialdepartementet

Vårdens svåra val.
Slutbetänkande av Prioriteringsutredningen. [5]
Könshandeln. [15]
Socialt arbete mot prostitutionen i Sverige. [16]
Homosexuell prostitution. [17]
Underhållsbidrag och bidragsförskott, Del A och Del B. [26]
Avgifter inom handikappområdet. [35]
Kompetens och kunskapsutveckling - om yrkesroller och arbetsfält inom socialtjänsten. [58]

Statens offentliga utredningar 1995

Systematisk förteckning

Ohälsoförsäkring och samhällsekonomi
- olika aspekter på modeller, finansiering och incitament. [59]
Kvinnofrid. Del A+B. [60]
Dokumentation och socialtjänstregister. [86]
Hälsodataregister - Vårdregister. [95]
Indirekt tobaksreklam. [114]
Reform på recept. [122]
Kostnader för den statliga assistansersättningen. [126]
Bostadsbidragen
- effektivare inkomstprövning
- besparingar. [133]
Att röja hinder för Samverkan • Egenmakt • Arbetslinjen. [142]
Förbättrad tillsyn över hälso- och sjukvårdspersonal. [147]

Kommunikationsdepartementet

Samordnad och integrerad tågtrafik på Arlandabanan och i Mälardalsregionen. [25]
Älvsäkerhet. [40]
Framtidsanpassad Gotlandstrafik. [42]
EG-anpassade körkortsregler. [48]
Klimatförändringar i trafikpolitiken. [64]
Allmänna kommunikationer - för alla? [70]
Finansieringslösningar för Göteborgs- och Dennisöverenskommelserna. [82]
SMHI:s verksamhetsform? [99]
Svensk sjöfart - näring för framtiden.
+ Bilagor. [112]

Finansdepartementet

Grön diesel - miljö- och hälsorisker. [3]
Långtidsutredningen 1995. [4]
Fullt ekonomiskt arbetsgivaransvar. [9]
Översyn av skattebrottslagen. [10]
Mervärdesskatt - Nya tidpunkter för redovisning och betalning. [12]
Förmåner och sanktioner - en samlad redovisning. [36]
Prognoser över statens inkomster och utgifter. [49]
Förmåner och sanktioner
- utgifter för administration. [56]
Översyn av skattereglerna för stiftelser och ideella föreningar. [63]
Naturgrusskatt, m.m. [67]
Betaltjänster. [69]
Lägenhetsdata. [74]
Försäkringsrörelse i förändring 3. [87]
Svenskar i EU-tjänst. [89]
Omprövning av statliga åtaganden. [93]
Personalavveckling, utbildning och beskattning. [94]
Skattereformen 1990-1991. En utvärdering. [104]
Rapporteringsskyldighet för revisorer i finansiella företag. [106]
Finansiell verksamhet i kris och krig. [125]
Verklig ledning - obegränsad skattskyldighet för juridiska personer? [134]
Kapitalförluster och organisationskostnader vid beskattningen. [137]
Rationaliserad fastighetstaxering,del 2. [148]

Utbildningsdepartementet

Yrkeshögskolan - Kvalificerad eftergymnasial yrkesutbildning. [38]
Allmän behörighet för högskolestudier. [41]
Förslag om ett internationellt flygsäkerhets-universitet i Norrköping-Linköping. [57]
Behörighet och Urval. Förslag till nya regler för antagning till Universitet och högskolor. [71]
Ett aktiebolag för service till universitet och högskolor m.m. [73]
Föräldrar i självförvaltande skolor. [103]
Likvärdig utbildning på lika villkor. [109]
Viljan att veta och viljan att förstå -
Kön, makt och den kvinnovetenskapliga utmaningen i högre utbildning. [110]
Fristående gymnasieskolor. [113]
TV och utbildning. [120]
Riksdagen, regeringen och forskningen. [121]
Folkbildning och vuxenstudier.
Rekrytering, Omfattning, Erfarenheter. [141]

Jordbruksdepartementet

Den brukade mångfalden. Del 1+2. [88]
Avbytarverksamhetens organisation och finansiering. [107]
Jordbruk och konkurrens - jordbrukets ställning i svensk och europeisk konkurrensrätt. [117]

Arbetsmarknadsdepartementet

Arbetsföretag - En ny möjlighet för arbetslösa. [2]
Obligatoriska arbetsplatskontakter för arbetslösa. [7]
Kompetens för strukturomvandling. [34]
Some reflections on Swedish Labour Market Policy. [39]
Några utländska forskares syn på svensk arbetsmarknadspolitik. [39]
Effektivare styrning och rättssäkerhet i asylprocessen. [46]

Statens offentliga utredningar 1995

Systematisk förteckning

Ett samlat verksamhetsansvar för asylärenden. [55]
Svensk flyktingpolitik i globalt perspektiv. [75]
Arbete till invandrare.[76]
EG:s arbetstidsdirektiv och dess konsekvenser för det svenska regelsystemet. [92]
Ny lag om europeiska företagsråd. [115]

Kulturdepartementet

Konst i offentlig miljö. [18]
Vårt dagliga blad - Pstöd till svensk dagspress.[37]
Kulturpolitikens inriktning. [84]
Kulturpolitikens inriktning - i korthet. [84]
Tjugo års kulturpolitik 1974-1994. [85]
Kulturegendomar och kulturföremål. [128]

Näringsdepartementet

Ett renodlat näringsförbud. [1]
Ny Elmarknad + Bilagedel. [14]
Elförsörjning i ofred. [51]
Den svenska Rymdverksamheten. [78]
1990-talets bostadsmarknad
- en första utvärdering. [98]
Konkurrens i balans. Åtgärder för ökad konkurrensneutralitet vid offentlig prissättning m. m. [105]
Ny ellag. [108]
Omställning av energisystemet. [139]
Omställning av energisystemet.
Underlagsbilagor, del 1-4. [140]

Civildepartementet

Regional framtid + bilagor. [27]
Myndighetsutövning vid medborgarkontor. [61]
Utjämning av intäkter och kostnader inom Svenska kyrkan + Tabeller. [144]
Fria val? Om kön, makt och fritid. [145]

Miljödepartementet

Alkylat och Miljöklassning av bensin. [30]
Ett vidareutvecklat miljöklassystem i EU. [31]
Grundvattenskydd. [45]
Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 1995. [50]
Fastighetsbildning - en gemensam uppgift för stat och kommun. [54]
Ett renat Skåne. [62]
Kärnavfall och Miljö. [90]
Jordens klimat förändras. En analys av hotbild och globala åtgärdsstrategier. [96]
Miljöklassning av snöskotrar. [97]
Hållbar utveckling i landets fjällområden. [100]

Statens offentliga utredningar 1995

Kronologisk förteckning

1. Ett renodlat näringsförbud. N.
2. Arbetsföretag - En ny möjlighet för arbetslösa. A.
3. Grön diesel - miljö- och hälsorisker. Fi.
4. Långtidsutredningen 1995. Fi.
5. Vårdens svåra val.
   Slutbetänkande av Prioriteringsutredningen. S.
6. Muskövarvets framtid. Fö.
7. Obligatoriska arbetsplatskontakter för arbetslösa. A.
8. Pensionsrättigheter och bodelning. Ju.
9. Fullt ekonomiskt arbetsgivaransvar. Fi.
10. Översyn av skattebrottslagen. Fi.
11. Nya konsumentregler. Ju.
12. Mervärdesskatt - Nya tidpunkter för redovisning och betalning. Fi.
13. Analys av Försvarsmaktens ekonomi. Fö.
14. Ny Elmarknad + Bilagedel. N.
15. Könshandeln. S.
16. Socialt arbete mot prostitutionen i Sverige. S.
17. Homosexuell prostitution. S.
18. Konst i offentlig miljö. Ku.
19. Ett säkrare samhälle. Fö.
20. Utan el stannar Sverige. Fö.
21. Staden på vatten utan vatten. Fö.
22. Radioaktiva ämnen slår ut jordbruk i Skåne. Fö.
23. Brist på elektronikkomponenter. Fö.
24. Gasmoln lamslår Uppsala. Fö.
25. Samordnad och integrerad tågtrafik på Arlandabanan och i Mälardalsregionen. K.
26. Underhållsbidrag och bidragsförskott, Del A och Del B. S.
27. Regional framtid + bilagor. C.
28. Lagen om vissa internationella sanktioner - en översyn. UD.
29. Civilt bruk av försvarets resurser - regelverken, erfarenheter, helikoptrar. Fö.
30. Alkylat och Miljöklassning av bensin. M.
31. Ett vidareutvecklat miljöklassystem i EU. M.
32. IT och verksamhetsförnyelse inom rättsväsendet. Förslag till nya samverkansformer. Ju.
33. Ersättning för ideell skada vid personskada. Ju.
34. Kompetens för strukturomvandling. A.
35. Avgifter inom handikappområdet. S.
36. Förmåner och sanktioner - en samlad redovisning. Fi.
37. Vårt dagliga blad - stöd till svensk dagspress. Ku.
38. Yrkeshögskolan - Kvalificerad eftergymnasial yrkesutbildning. U.
39. Some reflections on Swedish Labour Market Policy. A.
    Några utländska forskares syn på svensk arbetsmarknadspolitik. A.
40. Älvsäkerhet. K.
41. Allmän behörighet för högskolestudier. U.
42. Framtidsanpassad Gotlandstrafik. K.
43. Sambandet Redovisning - Beskattning. Ju.
44. Aktiebolagets organisation. Ju.
45. Grundvattenskydd. M.
46. Effektivare styrning och rättssäkerhet i asylprocessen. A.
47. Tvångsmedel enligt 27 och 28 kap. RB samt polislagen. Ju.
48. EG-anpassade körkortsregler. K.
49. Prognoser över statens inkomster och utgifter. Fi.
50. Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 1995. M.
51. Elförsörjning i ofred. N.
52. Godtrosförvärv av stöldgods? Ju.
53. Samverkan för fred. Den rättsliga regleringen. Fö.
54. Fastighetsbildning - en gemensam uppgift för stat och kommun. M.
55. Ett samlat verksamhetsansvar för asylärenden. A.
56. Förmåner och sanktioner - utgifter för administration. Fi.
57. Förslag om ett internationellt flygsäkerhetsuniversitet i Norrköping-Linköping. U.
58. Kompetens och kunskapsutveckling - om yrkesroller och arbetsfält inom socialtjänsten. S.
59. Ohälsoförsäkring och samhällsekonomi - olika aspekter på modeller, finansiering och incitament. S.
60. Kvinnofrid. Del A+B. S.
61. Myndighetsutövning vid medborgarkontor. C.
62. Ett renat Skåne. M.
63. Översyn av skattereglerna för stiftelser och ideella föreningar. Fi.
64. Klimatförändringar i trafikpolitiken. K.
65. Näringslivets tvistlösning. Ju.
66. Polisens användning av övervakningskameror vid förundersökning. Ju.
67. Naturgrusskatt, m.m. Fi.
68. IT-kommissionens arbetsprogram 1995-96. SB.
69. Betaltjänster. Fi.
70. Allmänna kommunikationer – för alla? K.
71. Behörighet och Urval. Förslag till nya regler för antagning till Universitet och högskolor. U.
72. Svenska insatser för internationell katastrof- och flyktinghjälp. Kartläggning, analys och förslag. Fö.
73. Ett aktiebolag för service till universitet och högskolor m.m. U.
74. Lägenhetsdata. Fi.
75. Svensk flyktingpolitik i globalt perspektiv. A.
76. Arbete till invandrare. A.

Statens offentliga utredningar 1995

Kronologisk förteckning

77. Röster om EU:s regeringskonferens
- hearing med organisationsföreträdare, debattörer och forskare. UD.
78. Den svenska rymdverksamheten. N.
79. Vårdnad, boende och umgänge. JU.
80. EU om regeringskonferensen 1996
- institutionernas rapporter
- synpunkter i övriga medlemsländer. UD.
81. Ny rättshjälpslag och andra bestämmelser om rättsligt bistånd. Ju.
82. Finansieringslösningar för Göteborgs- och Dennisöverenskommelserna. K.
83. EU-kandidater - 12 länder som kan bli EU:s nya medlemmar. UD.
84. Kulturpolitikens inriktning. Ku.
84. Kulturpolitikens inriktning - i korthet. Ku.
85. Tjugo års kulturpolitik 1974-1994. Ku.
86. Dokumentation och socialtjänstregister. S.
87. Försäkringsrörelse i förändring 3. Fi.
88. Den brukade mångfalden. Del 1+2. Jo.
89. Svenskar i EU-tjänst. Fi.
90. Kärnavfall och Miljö. M.
91. Ett reformerat straffsystem. Del I-III. Ju.
92. EG:s arbetstidsdirektiv och dess konsekvenser för det svenska regelsystemet. A.
93. Omprövning av statliga åtaganden. Fi.
94. Personalutveckling, utbildning och beskattning. Fi.
95. Hälsodataregister - Vårdregister. S.
96. Jordens klimat förändras. En analys av hotbild och globala åtgärdsstrategier. M.
97. Miljöklassning av snöskotrar. M.
98. 1990-talets bostadsmarknad
- en första utvärdering. N.
99. SMHI:s verksamhetsform? K.
100. Hållbar utveckling i landets fjällområden. M.
101. Ett utvidgat EU - möjligheter och problem. Sammanfattning av en hearing i augusti 1995. UD.
102. Medborgarnas EU - frihet och säkerhet? Frågor on unionens tredje pelare inför regeringskonferensen 1996. UD.
103. Föräldrar i självförvaltande skolor. U.
104. Skattereformen 1990-1991. En utvärdering. Fi.
105. Konkurrens i balans. Åtgärder för ökad konkurrensneutralitet vid offentlig prissättning m.m. N.
106. Rapporteringsskyldighet för revisorer i finansiella företag. Fi.
107. Avbytarverksamhetens organisation och finansiering. Jo.
108. Ny ellag. N.
109. Likvärdig utbildning på lika villkor. U.
110. Viljan att veta och viljan att förstå - Kön, makt och den kvinnovetenskapliga utmaningen i högre utbildning. U.
111. Omvärld, säkerhet, försvar. Frågor om EU:s andra pelare inför regeringskonferensen 1996. UD.
112. Svensk sjöfart - näring för framtiden. + Bilagor. K.
113. Fristående gymnasieskolor. U.
114. Indirekt tobaksreklam. S.
115. Ny lag om europeiska företagsråd. A.
116. Jämställdhet ett mål i utvecklingssamarbetet. UD.
117. Jordbruk och konkurrens - jordbrukets ställning i svensk och europeisk konkurrensrätt. Jo.
118. Totalförsvarspliktiga m 95. En utvärdering av de totalförsvarspliktigas medinflytande och av deras sociala och ekonomiska situation under grundutbildningen. Fö.
119. Ändringar i hyresförhandlingslagen. Hyresgästinflytande vid ombyggnad m.m. Ju.
120. TV och utbildning. U.
121. Riksdagen, regeringen och forskningen. U.
122. Reform på recept. S.
123. Subsidiaritetsprincipen i EU. UD.
124. Ett reformerat hovrättsförfarande. Ju.
125. Finansiell verksamhet i kris och krig. Fi.
126. Kostnader för den statliga assistansersättningen. S.
127. Framtida central Europainformation. UD.
128. Kulturegendomar och kulturföremål. KU.
129. En styrande krigsorganisation. Om avsikterna med LEMO-reformen. FÖ.
130. Sverige i EU - makt, öppenhet, kontroll. Sammanfattning av ett seminarium i september 1995. UD.
131. Enklare och effektivare. Om EU:s komplexitet och maktbalanser. UD.
132. Utvidgning och samspel. EU:s östintegration ur historiskt och ekonomiskt perspektiv. Förhållandet småstat - stormakt : svenskt identitetsbyte. UD.
133. Bostadsbidragen
- effektivare inkomstprövning
- besparingar. S.
134. Verklig ledning - obegränsad skattskyldighet för juridiska personer? Fi.
135. Ubåtsfrågan 1981-1994. Fö.
136. Rättsväsendets resultat - så kan det redovisas. Ett förslag till modell för en samlad resultatredovisning. Ju.

Statens offentliga utredningar 1995

Kronologisk förteckning

137. Kapitalförluster och organisationskostnader vid beskattningen. Fi.
138. Departementskontoret – statsrådsarbete utanför regeringskansliet. SB.
139. Omställning av energisystemet. N.
140. Omställning av energisystemet. Underlagsbilagor, del 1-4. N.
141. Folkbildning och vuxenstudier. Rekrytering, Omfattning, Erfarenheter. U.
142. Att röja hinder för Samverkan • Egenmakt • Arbetslinjen. S.
143. Vissa valfrågor. Den fria nomineringsrätten – Partisymboler på valsedlar – Valkretsindelning vid riksdagsval. Ju.
144. Utjämning av intäkter och kostnader inom Svenska kyrkan + Tabeller. C.
145. Fria val? Om kön, makt och fritid. C.
146. Trygghet mot brott. Rollfördelning och samverkan. Ju.
147. Förbättrad tillsyn över hälso- och sjukvårdspersonal. S.
148. Rationaliserad fastighetstaxering,del 2. Fi.

KUNGL. BIBLIOTEKET STOCKHOLM

FRITZES
Postadress: 10647 Stockholm
Fax 08-20 50 21, Telefon 08-690 90 90

ISBN 91-38-20146-1
ISSN 0375-250X