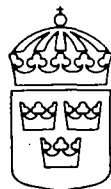


Regeringens proposition

1992/93:122

om vissa frågor inför 1994 års allmänna fastighetstaxering, m.m.



Prop.
1992/93:122

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 22 oktober 1992.

På regeringens vägnar

Carl Bildt

Bo Lundgren

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås ändringar i bestämmelserna om fastighetstaxering inför 1994 års allmänna fastighetstaxering av hyreshus- och industrienheter. Ändringarna är närmast av teknisk natur.

Förslag läggs också fram om justeringar i uttaget av fastighetsskatt i anledning av viss gränsdragning mellan bostäder och lokaler i hyreshus.

Vidare föreslås att skattefriheten för Bostadskooperationens garantifond upphävs.

Slutligen aviseras två utredningar på fastighetsskatte- och fastighetstaxeringens område.

Lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979:1152)¹, dels att 6 kap. 6 § och 11 kap. 5 och 6 §§ skall upphöra att gälla, dels att 2 kap. 4 §, 5 kap. 6 §, 6 kap. 2, 3, 5 och 7 §§, 7 kap. 3, 5 och 16 §§, 9 kap. 1-3 §§, 11 kap. 1-4, 7 och 8 §§, 12 kap. 1, 4-9 §§, 15 kap. 4 §, 18 kap. 1 §, 20 kap. 12 och 20 §§ och 28 kap. 9 och 12 §§ skall ha följande lydelse, dels att rubriken närmast före 11 kap. 2 § skall sättas närmast före 11 kap. 3 §.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*2 kap.
4 §²

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) eller av byggnad eller byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 10 000 kronor.

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) eller av byggnad eller byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kronor.

Tomtmark

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

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

Vad nu har sagts om tomtmark skall också gälla mark till obebyggd fastighet, som har bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har

¹Senaste lydelse av
11 kap. 5 § 1980:149.
11 kap. 6 § 1980:149.

²Senaste lydelse 1988:544.

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 det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (1987:10), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket.

Exploateringsmark	Obebyggd mark som ingår i en detaljplan och som till någon del är avsedd att användas för byggnadsändamål. Detta skall inte gälla, om marken skall indelas som tomtmark eller om det är uppenbart att exploatering ej kommer att genomföras eller kommer att avsevärt fördröjas.
Täktmark	Mark för vilken gäller täktillstånd enligt 18 § naturvårdslagen (1964:822) eller vattenlagen (1983:291). Med täktillstånd skall jämföras pågående täkt. Byggnad på täktområde för täktens utnyttjande hindrar inte att marken indelas som täktmark.
Åkermark	Mark som används eller lämpligen kan användas till växtodling eller bete och som är lämplig att plöjas.
Betesmark	Mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöjas.
Skogsmark	Mark som är lämplig för virkesproduktion och som inte i väsentlig utsträckning används för annat ändamål. Mark där det bör finnas skog till skydd mot sand- eller jordflykt eller mot att fjällgränsen flyttas ned. Mark som ligger helt eller i huvudsak outnyttjad 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, hållmark, mark med fjällskog och andra impediment i anslutning till skogsmark.

Övrig mark

Mark som inte skall utgöra något av de tidigare nämnda ägoslagen.

5 kap.

6 §³

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 andra året före taxeringsåret.

Med återanskaffningskostnad för byggnad avses kostnaden för att under andra året före taxeringsåret uppföra en motsvarande anläggning. Kostnaden kan bestämmas antingen genom en beräkning grundad på erfarenheter om byggnadskostnadernas storlek detta år, eller genom en *uppräknings* av den faktiska byggnadskostnaden med en omräkningsfaktor. Denna faktor skall bestämmas så att man därigenom beaktar ändringen i byggnadskostnad mellan nybyggnadsåret och andra året före taxeringsåret.

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 andra året före taxeringsåret. *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 andra året före taxeringsåret 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 andra året före taxeringsåret.

6 kap.

2 §⁴

Varje industribyggnad och övrig byggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden samt varje småhus med värde av minst 10 000 kronor skall utgöra en värderingsenhet.

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

³Senaste lydelse 1980:149.

⁴Senaste lydelse 1980:149.

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

Industribyggnader och övriga småhus, vilkas värde inte uppgår till 10 000 kronor, skall ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest värdefulla byggnadens värde inte till 10 000 kronor skall samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.

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

3 §⁵

Varje hyreshusenhet och industri-enhet värderad enligt avkastningsmetoden skall utgöra en värderingsenhet. Uppdelning i två eller flera värderingsenheter får dock ske om det väsentligt underlättar värderingen.

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

Är en industribyggnad som värderats 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 klassificeringsdata beträffande värdefaktorerna lokaltyp, standard och ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

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

5 §

Är en byggnad inrättad för väsentligt olika ändamål får den indelas i två eller flera värderings-

Är ett småhus eller en ekonomibygnad inrättad för väsentligt olika ändamål får

⁵Senast lydelse 1980:149.

enheter om det underlättar värderingen.

byggnaden indelas i två eller flera värderingsenheter om det underlättar värderingen.

7 §

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

Föreligger byggnadsrätt till två eller flera småhus på en tomt får varje del av tomten, som omfattas av en byggnadsrätt, utgöra en värderingsenhet. Tomt för hyreshus skall indelas i två eller flera värderingsenheter om detta på grund av tomtens användningssätt är nödvändigt för värderingen.

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

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

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

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

7 kap.

3 §⁶

För byggnader och ägoslag som avses i 8-15 kap. skall taxeringsvärde 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 värdefaktorn storlek för småhus, tomtmark för småhus, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment indelas i klasser. Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

Värdefaktorer, som särskilt skall beaktas vid riktvärdets bestämmande, skall, utom såvitt avser de under punkterna 1-4 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

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

⁶Senaste lydelse 1990:1382.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Riktvärde skall redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

2. Hyra för hyreshus.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden.

4. 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.

5 §⁷

Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdets 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, i fråga om småhusenhet, anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst 10 000 kronor.

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet skall, i fråga om småhusenhet, anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst 50 000 kronor.

16 §

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

1. byggnad eller byggnader inom samma tomt, om byggnadsbeståndets sammanlagda taxeringsvärde ej skulle uppgå till 10 000 kronor.

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

2. övrig mark och vattentäckt område som inte är täktmark

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

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

⁷Senaste lydelse 1988:544.

9 kap.

1 §

Värdet av hyreshus bestäms som skillnaden mellan värdet av en värderingsenhet bestående av hyreshuset och tillhörande mark och värdet av den eller de värderingsenheter som avser marken.

Riktvärde för en hyreshusenhet bestående av hyreshus och tillhörande tomtmark skall utgöra sammanlagda värdet av byggnader och mark.

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

2 §⁸

Som riktvärde för en hyreshusenhet med normalt förhållande mellan värderingsenhetens markvärde och dess hyra, bebyggd med ett hyreshus, uppfört under åren 1950-1959, med en bostadshyra eller lokalyra av 131 000-140 000 kronor och med en sammanlagd bostadshyra och lokalyra som inte överstiger 170 000 kronor, får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Som riktvärde för en värderingsenhet avseende ett hyreshus uppfört under andra året före taxeringsåret och med en hyra av 100 000 kronor får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Nuvarande lydelse

3 §⁹

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

Bostadshyra

Med *bostadshyra* avses bruksvärdehyra för bostäder. Hyran skall bestämmas med hänsyn till den genomsnittliga hyresnivån under det andra året före taxeringsåret.

För värderingsenheter med en hyra under 100 000 kronor skall finnas minst 15 hyresklasser och för värderingsenheter med en hyra mellan 100 000 kronor och en miljon kronor minst 25 hyresklasser.

⁸Senaste lydelse 1987:391.

⁹Senaste lydelse 1987:391.

Lokalhyra	<i>Med lokalhyra avses marknadsmässig hyra för lokaler. Hyran skall bestämmas med hänsyn till den genomsnittliga hyresnivån under det andra året före taxeringsåret. För värderingsenheter med en hyra under 100 000 kronor skall finnas minst 15 hyresklasser och för värderingsenheter med en hyra mellan 100 000 kronor och en miljon kronor minst 25 hyresklasser.</i>
Ålder	<i>Åldern ger uttryck för hyreshusets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till hyreshusets nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. För åldern skall finnas minst sju klasser.</i>
Markvärdeandel	<i>Med markvärdeandel avses förhållandet mellan värderingsenhetens markvärde och summan av dess årliga bostadshyra och lokalhyra. För värderingsenhet med en ålder motsvarande minst 20 år skall för värdefaktorn markvärdeandel finnas minst tre klasser.</i>

Föreslagen lydelse

3 §

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

Lägenhetstyp	<i>Lägenhetstyp bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad för bostäder eller lokaler.</i>
Hyra	<i>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.</i>
Ålder	<i>Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjanderid. Värdeåret 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.</i>

11 kap.

1 §¹⁰

Industribyggnad och övrig byggnad skall värderas enligt avkastningsmetoden. Byggnader som har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas och liknande speciella byggnader, bensinstationsbyggnader, andra byggnader med olämplig utförning för normal industriproduktion samt byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus skall dock värderas enligt produktionskostnadsmetoden.

För värdering av industribyggnad och övrig byggnad på elproduktionsenhet gäller särskilda regler i 15 kap.

Industribyggnad skall värderas enligt avkastningsmetoden. Byggnader som har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas och liknande speciella byggnader, bensinstationsbyggnader, andra byggnader med olämplig utförning för normal industriproduktion samt byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus skall dock värderas enligt produktionskostnadsmetoden.

För värdering av industribyggnad på elproduktionsenhet gäller särskilda regler i 15 kap.

Vid som sägs i detta kapitel om industribyggnad gäller även övrig byggnad.

2 §¹¹

Värdet av en industribyggnad bestäms som skillnaden mellan värdet av en värderingsenhet bestående av industribyggnaden och tillhörande mark och värdet av den värderingsenhet eller de värderingsenheter som avser marken. På motsvarande sätt bestäms värdet av övrig byggnad.

Riktvärde för en värderingsenhet som består av en industribyggnad eller en övrig byggnad och tillhörande tomtmark skall anges som produkten av en bruttokapitaliseringsfaktor och total årlig värderingshyra.

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

¹⁰Senaste lydelse 1986:258.

¹¹Senaste lydelse 1980:149.

A v k a s t n i n g s m e t o d e n

3 §¹²

Värderingshyra för en värderingsenhet som är bebyggd med en industribyggnad eller en övrig byggnad av viss lokaltyp och med normal standard, uppförd under perioden 1975-1979, får anges endast med värden i en fastställd värdeserie.

Som riktvärde för en värderingsenhet avseende en industribyggnad uppförd under andra året före taxeringsåret och som omfattar 1 000 kvadratmeter produktionslokaler av normal standard får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Nuvarande lydelse

4 §¹³

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

Ålder Åldern ger uttryck för industribyggnadens eller övriga byggnadens sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till byggnadens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa.

Åldersklassen för en industribyggnad eller en övrig byggnad med en ålder motsvarande högst 25 år får avse högst 10 år.

Lokaltyp Lokaltyp bestäms med hänsyn till det ändamål lokalen är inrättad för. Uppdelning av en lokal i skilda lokaltyper skall endast ske om delarna överstiger 10 procent av byggnadens totala lokalyta eller om de överstiger 250 kvadratmeter lokalyta.

För värdefaktorn lokaltyp skall finnas minst tre klasser.

Standard Standarden för lokal av viss lokaltyp bestäms med hänsyn till lokalytans utförande och utrustning.

För värdefaktorn standard skall finnas minst tre klasser.

¹²Senaste lydelse 1980:149.

¹³Senaste lydelse 1980:149.

4 §

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 produktionslokaler, industrikontor eller lager m.m.
Storlek	Storleken bestäms med hänsyn till värderingsenhetens yta.
Ålder	Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid. Värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter skall samma värdeår bestämmas för dessa.
Standard	Standarden för en värderingsenhet bestäms med hänsyn till lokaltypens utförande och utrustning. För värdefaktorn standard skall finnas minst tre klasser.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 §¹⁴

För en industribyggnad eller en övrig byggnad som värderas enligt produktionskostnadsmetoden skall riktvärdet anges genom en nedräkningsfaktor. Med nedräkningsfaktor avses den faktor varmed byggnadens återanskaffningskostnad, beräknad enligt 5 kap. 6 §, skall multipliceras för att byggnadens tekniska nuvärde skall erhållas.

Byggnadsvärdet utgör 75 procent av det tekniska nuvärdet.

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

¹⁴Senaste lydelse 1980:149.

8 §¹⁵

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

Ålder	Åldern bestäms enligt 6 §.
Byggnadskategori	Med byggnadskategori avses <i>industribyggnadens eller övriga byggnadens</i> karaktär och konstruktion. För värdefaktorn byggnadskategori skall finnas minst tre klasser.
Ortstyp	Ortstypen bestäms med hänsyn till <i>industribyggnadens eller övriga byggnadens</i> läge i förhållande till tätort.

Föreslagen lydelse

8 §

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

Återanskaffningskostnad	Återanskaffningskostnaden bestäms enligt 5 kap. 6 § andra stycket.
Ålder	Åldern bestäms enligt 4 §.
Byggnadskategori	Med byggnadskategori avses <i>värderingsenhetens</i> karaktär och konstruktion. För värdefaktorn byggnadskategori skall finnas minst tre klasser.
Ortstyp	Ortstypen bestäms med hänsyn till <i>värderingsenhetens</i> läge i förhållande till tätort.

¹⁵Senaste lydelse 1980:149.

12 kap.

1 §

Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en tomt eller, om särskilda skäl föreligger, värdet av en kvadratmeter tomtmark.

Riktvärdet för tomtmark för hyreshus, industribyggnad eller övrig byggnad skall utgöra värdet av en kvadratmeter byggnadsrätt vid nybebyggelse eller värdet av en kvadratmeter tomtmark.

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

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

Nuvarande lydelse

4 §

Riktvärden för tomtmark för hyreshus skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för värdefaktorn typ av bebyggelse samt, om särskilda skäl föreligger, typ av våningsplan.

Med de olika värdefaktorerna förstås:

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

Typ av våningsplan Med typ av våningsplan avses planets utformning och belägenhet inom byggnaden.

Föreslagen lydelse

4 §

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

Storlek Med storlek avses värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter.

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

5 §¹⁶

Riktvärden för tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för värdefaktorn *typ av bebyggelse*. Med *typ av bebyggelse* avses *det ändamål bebyggelsen på tomtmarken är avsedd för, såsom industribyggnad, bensinstation eller dylikt*.

Riktvärden för tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad 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*.

6 §

Riktvärde för exploateringsmark skall bestämmas genom att de riktvärden som har fastställts för tomtmark för småhus, hyreshus, industribyggnad eller övrig byggnad multipliceras med en exploateringsfaktor.

Riktvärde för *en värderingsenhet* exploateringsmark skall bestämmas genom att de riktvärden som har fastställts för *en motsvarande värderingsenhet* tomtmark för småhus, hyreshus, industribyggnad eller övrig byggnad multipliceras med en exploateringsfaktor.

Nuvarande lydelse

7 §

Exploateringsfaktorn skall bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.

Väntetid	Med väntetid avses tiden innan exploateringen kan beräknas börja.
Exploateringstid	Med exploateringstid avses tiden under vilken exploatering kan beräknas pågå.

Föreslagen lydelse

7 §

Exploateringsfaktorn skall bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.

Väntetid	Med väntetid avses tiden innan exploateringen av <i>värderingsenheten</i> kan beräknas börja. <i>Väntetiden anges i hela antal år.</i>
----------	--

¹⁶Senaste lydelse 1987:391.

Exploateringstid	Med exploateringstid avses tiden under vilken exploateringen av värderingsenheten kan beräknas pågå. Exploateringstiden anges i hela antal år.
------------------	--

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 §

Riktvärde för täktmark skall beräknas som produkten av en brytningsfaktor och värdet per kubikmeter brytvärd fyndighet av olika slag, såsom sten, grus, sand, lera, jord, torv eller andra jordarter vid omedelbar brytning.

Kubikmetervärdet vid omedelbar brytning skall inom varje värdeområde bestämmas till marknadsmässigt arrendepreis. Som kubikmetervärde får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

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 arrendepreis vid omedelbar brytning. Värdet per kubikmeter får endast bestämmas till värden i en fastställd värdeserie.

Nuvarande lydelse

9 §

Brytningsfaktorn skall bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.

Väntetid	Med väntetid avses tiden innan brytningen kan beräknas börja.
Brytningstid	Med brytningstid avses tiden under vilken brytningen kan beräknas pågå.

Föreslagen lydelse

9 §

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.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

15 kap.

4 §¹⁷

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 andra året före taxeringsåret. Årsnettot bestäms som skillnaden mellan bruttointäkten, beräknad enligt statens vattenfallsverks högspänningstariffer för 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.

Riktvärdet skall utgöra det kapitaliserade värdet av 75 procent av årsnettot för en taxeringseffekt om en kilowatt under andra året före taxeringsåret. 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.

18 kap.

1 §

Till ledning vid allmän fastighetstaxering skall ägaren utan anmaning lämna deklaration (allmän fastighetsdeklaration) för varje fastighet. Deklaration skall

Till ledning vid allmän fastighetstaxering skall ägaren utan anmaning lämna deklaration (allmän fastighetsdeklaration) för varje fastighet. Deklaration skall

¹⁷Senaste lydelse 1986:258.

dock inte lämnas för staten tillhörig försvarsfastighet som enligt 3 kap. 2 § är undantagen från skatteplikt. Deklaration skall inte heller lämnas för fastighet för allmänna kommunikationsändamål som enligt 3 kap. 2 § är undantagen från skatteplikt eller för byggnad på annans mark då byggnadens värde understiger 10 000 kronor. Finns på sådan kommunikationsfastighet som nyss har nämnts husbyggnad som används för annat än kommunikationsändamål skall dock deklaration lämnas. *Deklarationsskyldighet gäller också för byggnad på annans mark om den används som stadigvarande bostad eller om dess bostadsyta överstiger tio kvadratmeter.*

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

dock inte lämnas för staten tillhörig försvarsfastighet som enligt 3 kap. 2 § är undantagen från skatteplikt *eller för fastighet som vid föregående års taxering inte åsatts högre taxeringsvärde 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 husbyggnad som används för annat än kommunikationsändamål skall dock deklaration lämnas.

20 kap.

12 §¹⁸

I fastighetstaxeringsnämnds beslut skall redovisas dels taxeringsbeslutet enligt punkterna 1-3, dels grunderna för beslutet enligt punkterna 4-7, nämligen

1. fastighetens indelning i taxeringsenheter,
2. typ av taxeringsenhet och taxeringsenhetens skattepliktsförhållande,
3. skattepliktig enhets taxeringsvärde och däri ingående delvärde samt värde av varje värderingsenhet,
4. storleken av sådan värdefaktor som särskilt anges i 8 - 15 kap.,
5. storleken av riktvärde,
6. *storleken av värderingshyra enligt 11 kap. 4 §, bruttokapitaliseringsfaktor enligt 11 kap. 6 §, exploateringsfaktor enligt 12 kap. 6 §, brytningsfaktor och värdet per kubikmeter brytvärd fyndighet enligt 12 kap. 8 §, utbyggd effekt, taxeringseffekt, utnyttjandetid, regleringsmöjlighet och belägenhet enligt 15 kap. 3 § och återanskaffningskostnad enligt 11 kap. 7 § och 15 kap. 7 § samt*
6. *exploateringsfaktor enligt 12 kap. 6 §, utbyggd effekt, taxeringseffekt, utnyttjandetid, regleringsmöjlighet och belägenhet enligt 15 kap. 3 § och återanskaffningskostnad enligt 15 kap. 7 § samt*

¹⁸Senaste lydelse 1990:1382.

7. säreget förhållande som har föranlett justering av riktvärde.

7. säreget förhållande enligt 7 kap. 5 § eller annat förhållande som har föranlett ändring av riktvärde.

Värdet av en enskild värderingsenhet anges i fulla tusental kronor. Avrundning sker så att överstigande belopp, som inte uppgår till fullt tusental kronor, faller bort. Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer får föreskriva om de ytterligare avrundningsregler som behövs.

I fråga om elproduktionsenheter får grunderna för beslutet redovisas i särskild bilaga till nämndens beslut.

20 §

Fastighetstaxeringsnämndens beslut enligt 11 § skall föras in i stomme till fastighetslängd. Besluten skall med de ändringar som gjorts med stöd av 16 § föras in i fastighetslängd.

Nämndens beslut om byggnad på annans mark med värde under 10 000 kronor skall dock ej föras in i fastighetslängd eller stomme till sådan längd.

Nämndens beslut om byggnad på annans mark med värde under 50 000 kronor skall dock ej föras in i fastighetslängd eller stomme till sådan längd.

Annan än staten tillhörig försvarsbyggnad, som enligt 3 kap. 2 § är undantagen från skatteplikt, skall inte föras in i fastighetslängd eller stomme till sådan längd.

Närmare föreskrifter om fastighetslängd meddelas av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

28 kap. 9 §¹⁹

Den särskilda fastighetstaxeringsnämndens beslut om fastighetstaxering skall föras in i fastighetslängd.

Fastighetstaxeringsnämndens beslut om byggnad på annans mark med värde under 10 000 kronor skall dock inte föras in i fastighetslängden. Detsamma gäller om annan än staten tillhörig försvarsbyggnad, som enligt 3 kap. 2 § är undantagen från skatteplikt.

Fastighetstaxeringsnämndens beslut om byggnad på annans mark med värde under 50 000 kronor skall dock inte föras in i fastighetslängden. Detsamma gäller om annan än staten tillhörig försvarsbyggnad, som enligt 3 kap. 2 § är undantagen från skatteplikt.

Fastighetslängden skall skrivas under av skattemyndighet. Den skall därefter såvitt gäller den årliga taxeringen utom beträffande egendom som avses i andra stycket anses innefatta den särskilda fastighetstaxeringsnämndens beslut om fastighetstaxering.

Närmare föreskrifter om fastighetslängden meddelas av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

¹⁹Senaste lydelse 1990:379.

12 §²⁰

Skattemyndigheten skall i anledning av förvaltningsdomstols beslut avseende visst taxeringsår, för efterföljande år under den löpande taxeringsperioden i fastighetslängden föra in de ändringar i eller tillägg till fastighetstaxering som följer av beslutet. Denna åtgärd skall dock inte vidtas för år då ny taxering har skett och inte heller för åren därefter.

Åtgärden skall vidtas inom fem månader från den dag beslutet meddelades.

Skattemyndigheten skall inom två veckor efter vidtagen åtgärd tillställa fastighetens ägare underrättelse i den ordning som avses i 20 kap. 19 §. Vederbörande fastighetstaxeringsnämnd och kommun skall underrättas om åtgärden.

Underrättelsen skall innehålla upplysning om

1. den rätt att anföra besvär över den särskilda fastighetstaxeringen som följer av 31 kap. 1 §,

2. skattemyndighetens skyldighet att ändra <i>inkomst- och förmögenhetstaxeringen</i> enligt 4 kap. 13 och 17 §§ taxeringslagen (1990:324), samt	2. skattemyndighetens skyldighet att ändra <i>taxeringen</i> enligt 4 kap. 13 och 17 §§ taxeringslagen (1990:324), samt
--	---

3. bestämmelserna i 16 kap. om ny taxering.

Det som sägs om förvaltningsdomstols beslut gäller även om skattemyndighetens beslut om rättelse enligt 10 § och 20 kap. 23 §.

Närmare föreskrifter om förfarandet enligt denna paragraf meddelas av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993 och tillämpas första gången vid allmän fastighetstaxering år 1994.

2. I stället för vad som föreskrivs i punkt 1 skall bestämmelserna i 2 kap. 4 §, 6 kap. 2 §, 7 kap. 5 och 16 §§, 12 kap. 6 och 7 §§, 18 kap. 1 §, 20 kap. 20 § och 28 kap. 9 § såvitt avser småhusenheter och lantbruksenheter tillämpas först vid nästkommande allmänna fastighetstaxering av dessa år 1996 respektive 1998.

^{20c}Senaste lydelse 1990:379.

Lag om ändring i lagen (1992:828) om ändring i
fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) i paragrafens lydelse enligt lagen (1992:828) om ändring i nämnda lag skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

2 kap.

2 §¹

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, om byggnaden ingår i lantbruksenhet.
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	Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet.

¹Senaste lydelse 1992:828.

Special- byggnad	Med specialbyggnad avses	
Försvars- byggnad	Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad skall utgöra försvarsbyggnad.	
Kommunika- tions- byggnad	Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.	Byggnad som används i postverkets, televerkets, statens järnvägars, luftfartsverkets, Svensk Rundradio Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet.
Distribu- tions- byggnad	Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten.	
Värme- central	Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning, dock ej sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution.	
Renings- anläggning	Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till sådan anläggning.	
Vård- byggnad	Byggnad som används för sjukvård, nykterhetsvård, narkomanvård, barnavård, kriminalvård, arbetsvård, åldrvård eller omsorg om 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- och idrotts- anläggning	Byggnad som används för bad, sport, idrott och liknande, om allmänheten har tillträde till anläggningen.
Skol- byggnad	Byggnad som används för undervisning eller forskning 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.
Kultur- byggnad	Byggnad som används för kulturellt ändamål såsom teater, biograf, museum och liknande.
Ecklesia- stikbyggnad	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.
Allmän byggnad	Byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning. Som allmän byggnad skall inte anses byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet.
Övrig byggnad	Byggnad som inte skall utgöra någon av de tidigare nämnda byggnadstyperna.

2 kap.

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, om byggnaden ingår i lantbruksenhet.				
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	Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet.				
Specialbyggnad	Med specialbyggnad avses				
	<table> <tr> <td data-bbox="224 1312 324 1376">Försvarsbyggnad</td><td data-bbox="397 1312 870 1478">Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnad skall utgöra försvarsbyggnad.</td></tr> <tr> <td data-bbox="224 1511 362 1607">Kommunikationsbyggnad</td><td data-bbox="397 1511 870 1670">Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.</td></tr> </table>	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.
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.				

	Byggnad som används i postverkets, televerkets, statens järnvägars, luftfartsverkets, <i>banverkets</i> , Svensk Rundradio Aktiebolags, Sveriges Radio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet.
Distributions- byggnad	Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten.
Värme- central	Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning, dock ej sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution.
Renings- anläggning	Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till sådan anläggning.
Vård- byggnad	Byggnad som används för sjukvård, nykterhetsvård, narkomanvård, barnavård, kriminalvård, arbetsvård, åldringsvård eller omsorg om 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- och idrotts- anläggning	Byggnad som används för bad, sport, idrott och liknande, om allmänheten har tillträde till anläggningen.
Skol- byggnad	Byggnad som används för undervisning eller forskning - 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.

Kultur- byggnad	Byggnad som används för kulturellt ändamål såsom teater, biograf, museum och liknande.
Ecklesia- stikbyggnad	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.
Allmän byggnad	Byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och som används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad användning. Som allmän byggnad skall inte anses byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet.
Övrig byggnad	Byggnad som inte skall utgöra någon av de tidigare nämnda byggnadstyperna.

Lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt

Härigenom föreskrivs att 1 och 3 §§ lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt och punkterna 4 och 5 i övergångsbestämmelserna till lagen (1990:652) om ändring i nämnda lag skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*1 §¹

Till fastighetsskatt skattepliktiga fastigheter är sådana som vid fastighetstaxeringen betecknats som småhusenhet, hyreshusenhet eller lantbruksenhet om på lantbruksenheten finns vad som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhus, *hyreshus*, tomtmark för småhus eller *tomtmark för hyreshus*. Från skatteplikt undantas fastighet som året före taxeringsåret inte varit skattepliktig enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

Till fastighetsskatt skattepliktiga fastigheter är sådana som vid fastighetstaxeringen betecknats som småhusenhet, hyreshusenhet eller lantbruksenhet om på lantbruksenheten finns vad som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhus eller tomtmark för småhus. Från skatteplikt undantas fastighet som året före taxeringsåret inte varit skattepliktig enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

Utöver vad som sägs i första stycket är sådan privatbostad, som avses i 5 § kommunalskattelagen (1928:370) och som är belägen i utlandet, skattepliktig till fastighetsskatt.

3 §²

Fastighetsskatten utgör för varje beskattningsår

a) 1,5 procent av:

taxeringsvärdet avseende småhusenhet,

bostadsbyggnavärdet och tomtmarksvärdet avseende småhus på lantbruksenhet,

75 procent av marknadsvärdet avseende privatbostad i utlandet,

b) 2,5 procent av:

taxeringsvärdet avseende hyreshusenhet.

b) 2,5 procent av:

taxeringsvärdet avseende hyreshusenhet till den del det avser värderingsenhet för bostäder, värderingsenhet för bostäder under uppförande, värderingsenhet avseende tomtmark som hör till dessa bostäder samt annan värderingsenhet tomtmark som är obebyggd.

¹Senaste lydelse 1990:652.

²Senaste lydelse 1990:1383.

Innehåller byggnaden på en fastighet, som är belägen i Sverige, huvudsakligen bostäder och har byggnaden beräknat värdeår som utgör året före det fastighetstaxeringsår som föregått inkomsttaxeringsåret, utgår dock ingen fastighetsskatt under de fem första åren och halv fastighetsskatt under de därpå följande fem åren. Det samma gäller färdigställd eller ombyggd sådan byggnad, för vilken värdeår inte har åsatts vid ny fastighetstaxering, men som skulle ha åsatts ett värdeår motsvarande året före det fastighetstaxeringsår som föregått inkomsttaxeringsåret, om ny fastighetstaxering då hade företagits.

För fastighet, som avses i 5 § kommunalskattelagen (1928:370), skall fastighetens andel av taxeringsvärdet på sådan samfällighet som avses i 41 a § nämnda lag inräknas i underlaget för fastighetsskatten om samfälligheten utgör en särskild taxeringsenhet.

Har byggnad, som är avsedd för användning under hela året, på grund av eldsvåda eller därmed jämförlig händelse inte kunnat utnyttjas under viss tid eller har i sådan byggnad för uthyrning avsedd lägenhet inte kunnat uthyras, får fastighetsskatten nedsättas med hänsyn till den omfattning, vari byggnaden inte kunnat användas eller uthyras. Har så varit fallet under endast kortare tid av beskattningsåret, skall någon nedsättning dock inte ske.

Om fastighetsskatt skall beräknas enligt olika grunder för skilda delar av fastigheten skall underlaget för beräkningen av fastighets-skatten för dessa delar utgöras av den del av värdet som belöper på respektive fastighetsdel.

Innehåller byggnaden på en fastighet, som är belägen i Sverige, bostäder och har byggnaden beräknat värdeår som utgör året före det fastighetstaxeringsår som föregått inkomsttaxeringsåret, utgår dock ingen fastighetsskatt på *bostadsdelen* under de fem första åren och halv fastighetsskatt under de därpå följande fem åren *enligt vad som närmare föreskrivs i femte stycket*. Det samma gäller färdigställd eller ombyggd sådan byggnad, för vilken värdeår inte har åsatts vid ny fastighetstaxering, men som skulle ha åsatts ett värdeår motsvarande året före det fastighetstaxeringsår som föregått inkomsttaxeringsåret, om ny fastighetstaxering då hade företagits.

Om fastighetsskatt skall beräknas enligt olika grunder för skilda delar av fastigheten skall underlaget för beräkningen av fastighets-skatten för dessa delar utgöras av den del av värdet som belöper på respektive fastighetsdel. *Den nedsättning av fastighetsskatten som föreskrivs i andra stycket skall såvitt avser småhusenhet beräknas på den del av taxeringsvärdet som belöper på värderingsenhet som avser småhuset med tillhörande tomtmark, om tomtmarken ingår i samma taxeringsenhet som småhuset. Det samma gäller i tillämpliga delar småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet. För hyreshusenhet beräknas nedsättningen på den del av taxerings-*

värdet som belöper på värderingsenhet som avser bostäder med tillhörande värderingsenhet tomtmark, om tomtmarken ingår i samma taxeringsenhet som hyreshuset.

4.³ I stället för vad som följer av 3 § första stycket och punkt 3 skall vid följande års taxeringar endast halv fastighetsskatt utgå i fråga om fastigheter, bebyggda med byggnader med nedan angivna värdeår, om fastigheterna utgör småhusenhet eller småhus och tomtmark för småhus på lantbruksenhet. Detta gäller dock inte i fråga om sådant småhus som är inrättat till bostad åt minst tre och högst tio familjer och som ingår i lantbruksenhet:

Taxeringsår	Värdeår
1992	1986-1990
1993	1987-1990
1994	1988-1990
1995	1989-1990
1996	1990

5.⁴ I stället för vad som följer av 3 § första stycket skall vid följande års taxeringar fastighetsskatt inte utgå eller endast halv fastighets-skatt utgå för fastigheter, bebyggda med byggnader vilka huvudsakligen innehåller bostäder och har nedan angivna värdeår, om fastigheterna utgör hyreshusenhet. Detsamma gäller i fråga om sådant småhus som är inrättat till bostad åt minst tre och högst tio familjer och som ingår i lantbruksenhet:

4. I stället för vad som följer av 3 § första stycket och punkt 3 skall vid följande års taxeringar endast halv fastighetsskatt utgå i fråga om fastigheter, bebyggda med byggnader med nedan angivna värdeår, om fastigheterna utgör småhusenhet eller småhus och tomtmark för småhus på lantbruksenhet. Detta gäller dock inte i fråga om sådant småhus som är inrättat till bostad åt minst tre och högst tio familjer och som ingår i lantbruksenhet. *Vid beräkningen enligt denna punkt skall vad som anges i 3 § femte stycket ha motsvarande tillämpning:*

5. I stället för vad som följer av 3 § första stycket skall vid följande års taxeringar fastighetsskatt inte utgå eller endast halv fastighets-skatt utgå för fastigheter, bebyggda med byggnader vilka innehåller bostäder och har nedan angivna värdeår, om fastigheterna utgör hyreshusenhet. *Vid denna beräkning skall vad som anges i 3 § femte stycket ha motsvarande tillämpning.* Detsamma gäller i fråga om sådant småhus som är inrättat till bostad åt minst tre och högst tio familjer och som ingår i lantbruksenhet:

³Senaste lydelse 1990:1383.

⁴Senaste lydelse 1990:1383.

Taxeringsår	Halv fastighetsskatt Värdeår	Ingen fastighetsskatt Värdeår
1992	1973-1976	1977-1990
1993	1975-1978	1979-1990
1994	1977-1980	1981-1990
1995	1979-1982	1983-1990
1996	1981-1984	1985-1990
1997	1983-1986	1987-1990
1998	1985-1988	1989-1990
1999	1987-1990	
2000	1989-1990	

1. Denna lag⁵ träder i kraft den 1 januari 1993 och tillämpas första gången vid 1995 års taxering.

2. Vid 1994 års taxering skall, såvitt avser hyreshusenhet, skatteuttaget enligt 3 § första stycket b) i dess äldre lydelse göras på den del av taxeringsvärdet som inte belöper på lokaler med tillhörande tomtmark. Nedsättning av skatteuttaget enligt den äldre lydelsen av 3 § andra stycket och punkt 5 övergångsbestämmelserna skall vid nämnda taxeringsår endast göras på den del av taxeringsvärdet som belöper på hyreshus som avser bostäder med tillhörande tomtmark, om tomtmarken och hyreshuset ingår i samma taxeringsenhet.

3. För hyreshusenhet som innehåller lokaler och för vars förvärvskälla beskattningsåret har börjat före den 1 januari 1993 skall skatt som avser lokaler med tillhörande tomtmark vid 1994 års taxering påföras enligt äldre bestämmelser med så stor del som svarar mot förhållandet mellan den del av beskattningsåret som infaller före den 1 januari 1993 och hela beskattningsåret.

⁵Senaste lydelse 1992:000.

Lag om upphävande av lagen (1992:842) om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt

Härigenom föreskrivs att lagen (1992:842) om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt inte skall träda i kraft.

Lag om upphävande av lagen (1973:278) om avdrag vid inkomsttaxeringen för bidrag till Stiftelsen Bostadskooperationens garantifond, m.m.

Härigenom föreskrivs att lagen (1973:278) om avdrag vid inkomsttaxeringen för bidrag till Stiftelsen Bostadskooperationens garantifond, m.m. skall upphöra att gälla vid utgången av år 1993.

Utbetalas från stiftelsen sådana medel som avses i 3 § i den upphävda lagen utgör dessa skattepliktig intäkt hos mottagaren om mottagaren inte är en sådan bostadsförening eller sådant bostadsaktiebolag som avses i 2 § 7 mom. lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 22 oktober 1992

Närvarande: statsministern Bildt, ordförande, och statsråden

B. Westerberg, Friggebo, Johansson, Hörnlund, Olsson, Svensson,
af Ugglas, Dinkelspiel, Thurdin, Hellsvik, Wibble, Björck, Davidson,
Könberg, Odell, Lundgren, Unckel, P. Westerberg, Ask

Föredragande: statsrådet Lundgren

Proposition om vissa frågor inför 1994 års allmänna fastighetstaxering, m.m.

1 Allmänna synpunkter om fastighetstaxering och fastighetsbeskattning

Fastighetstaxeringen innefattades inte i 1991 års skattereform. Detta beror till en del på att den då redan varit föremål för relativt omfattande revideringar bl.a. dels genom riksdagsbeslutet år 1979 om en samlad fastighetstaxeringslag, dels år 1985 genom beslutet att dela upp taxeringsförfarandet för de olika fastighetstyperna på skilda år. Det förelåg således inte något omedelbart behov av genomgripande förändringar i detta avseende för att skattereformen såvitt avser bostadsbeskattningen skulle kunna genomföras som avsett.

Det sagda innebar emellertid inte att fastighetstaxeringsområdet lämnades orört. Samtidigt med utformningen av de nya bostadsbeskattningsreglerna konstaterades nämligen att det fanns anledning att fortsätta utredningsarbetet i vissa avseenden. Principen om en likformig kapitalbeskattning ansågs nämligen kräva en annorlunda fastighetstaxering av flertamiljshus som är upplåtna med bostadsrätt. Vidare restes krav om att taxeringsvärdenas lämplighet som underlag för fastighetsbeskattningen skulle undersökas i en rad avseenden.

Principerna om bostadsbeskattningen har således varit under fortlöpande utredning även efter skattereformen. Vid sidan om bostadsbeskattningens område har en reformering skett såvitt avser bostadsfinansieringen. Närmast åsyftas här avregleringen beträffande räntebidragen samt den successiva avvecklingen av räntesubventionerna som beslutades under våren 1992.

Det efterföljande utredningsarbetet har resulterat i tre betänkanden som är aktuella i förevarande sammanhang. Dessa är Bostadsrättsvärderingskommitténs betänkande (SOU 1992:8) Fastighetstaxering m m - Bostadsrätter, Fastighetsskatteutredningens betänkande (SOU 1992:11) fastighets-skatt, och slutbetänkandet från Utredningen om statens stöd för bostadsfinansieringen (SOU 1992:47) Avreglerad bostadsmarknad, Del 2.

Bostadsrättsvärderingskommittén utarbetade förslag om en ny värderingsmetod för fastighetstaxering av fastigheter med bostadsrättslägenheter. Förslag lämnades också om ändring i den löpande beskattningen av bostadsrättsföreningar och deras medlemmar. Därvid föreslogs att bostadsrättshavarna skulle få göra ränteavdrag också för den del av föreningens räntor som föreningen inte kunnat utnyttja. Betänkandet behandlade vidare inkomstbeskattningen av de allmännyttiga bostadsföretagen där förslag lämnades om övergång från schablonmässig till konventionell beskattningsmetod.

I Fastighetsskatteutredningens uppdrag ingick bl.a att analysera utfallet av nuvarande fastighetsbeskattning baserad på taxeringsvärden. Utredningen gjorde bedömningen att ett underlag som inte var kopplat till marknadsvärdet skulle uppvisa sådana brister på stabilitet, objektivitet och rättssäkerhet att det inte kan läggas till grund för den löpande fastighetsbeskattningen.

Utredningen om statens stöd för bostadsfinansieringen lämnade i sitt slutbetänkande bl.a. förslag som inom skatteområdet syftade till att undanröja kvarvarande brister i neutralitet mellan olika upplåtelseformer och fastighetsägarkategorier. Förslagen innefattade bl.a. ett slopande av fastighetsskatten för nyproducerade hyreshus med hyresrätt. Parallellt härmed skulle också räntebidragen för dessa husägare avvecklas. För egnahem föreslogs att fastighetsskatten ersattes med en schablonintäkt om 6 % av taxeringsvärdet. För bostadsrättsföreningarna föreslogs beskattning på liknande sätt. Utredningen ansåg emellertid att Bostadsrättsvärderingskommitténs förslag om annan fastighetstaxering av bostadsrättsfastigheter varken var nödvändigt eller önskvärt med hänsyn till ambitionen att sänka bidrag och skatter.

De nämnda utredningsbetänkandena har remissbehandlats. Jag kommer i det följande bl.a. att lämna ett lagförslag baserat på vad Utredningen om statens stöd för bostadsfinansieringen anförut rörande Stiftelsen Bostadskooperationens garantifond. Därvid återger jag vad några remissinstanser har yttrat. En förteckning över remissinstanserna bör fogas som *bilaga* till protokollet i detta ärende. En sammanställning över remissyttrandena finns också tillgänglig i ärendet (dnr 2972/92).

I övrigt avser jag att i föreliggande ärende i huvudsak uppehålla mig vid några tekniska justeringar avseende fastighetstaxering och fastighets-skatt. Dessa grundas emellertid på andra överväganden än de nämnda utredningsbetänkandena.

Av min kortfattade redogörelse över huvuddragen i utredningarnas förslag såvitt avser bostadsbeskattning med angränsande frågor kan skönjas att olika riktlinjer förespråkats för hur den framtida bostadsbeskattningen bör utformas på sikt. Förslagen i det senaste av utredningsbetänkandena åtföljdes dock inte av något utarbetat lagförslag, vilket lett till att många remissinstanser inte avgett annat än allmänt hållna synpunkter.

Det finns således behov av fortsatta analyser av ämnesområdet. Alltför många frågor kvarstår obesvarade för att det skall vara lämpligt att nu lägga fram genomgripande förslag om bostadsbeskattningen.

Jag ämnar därför ta initiativ till att en utredning tillsätts med uppdrag att med utgångspunkt i de analyser som de tidigare utredningarna resulterat i lämna förslag till de principer som bör kunna läggas till grund för den framtida fastighetsbeskattningen. Den närmare beskrivningen av uppdraget får jag anledning att återkomma till i ett annat sammanhang.

I ett avseende har jag dock redan tidigare tagit principiell ställning. Jag åsyftar här beskattningen av allmännyttiga bostadsföretag. En övergång till en konventionell beskattning av dessa företag är emellertid inte utan komplikationer. Ett förslag om en övergång måste därför föregås av ytterligare beredning.

Inom departementet utarbetas vidare för närvarande en promemoria som kommer att behandla taxeringsorganisationen för fastighetstaxeringen. Avsikten är att promemorian inom kort skall bli föremål för sedvanlig remissbehandling.

Även i övriga delar finns behov av att se över förfarandet vid fastighetstaxeringen i syfte att bl.a. förenkla förfarandet och nedbringa kostnaderna. I takt med att fastighetsdatasystemet närmar sig full utbyggnad och datastödet i övrigt förfinats finns anledning att bl.a. se över register- och deklarationshanteringen. Jag har för avsikt att initiera en utredning även om detta inom kort.

I det följande kommer jag först att ta upp vissa frågor inför den allmänna fastighetstaxeringen år 1994 (AFT-94). Därefter går jag in på frågan om gränsdragningen mellan lokaler och bostäder i hyreshus. Fråga har betydelse bl.a. på grund av att fastighetsskatt skall tas ut på bostäder men inte på lokaler. Slutligen behandlar jag den tidigare nämnda frågan om Stiftelsen Bostadskooperationens garantifond.

2 Frågor inför 1994 års allmänna fastighetstaxering

2.1 Inledning

År 1994 har det förflutit sex år sedan den senaste allmänna fastighetstaxeringen av hyreshus- och industrienheter genomfördes. Därmed har det gått så lång tid att det enligt fastighetstaxeringslagen återigen skall genomföras en allmän fastighetstaxering av dessa taxeringsenheter.

Inför såväl 1990 års AFT av småhus som 1992 års AFT av lantbruksenheter företogs vissa tekniska justeringar av reglerna. Det rörde då främst ändringar i värderingsförfarandet samt en del förenklingar.

Riksskatteverket (RSV) har föreslagit att vissa ändringar görs i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, också inför AFT-94 av hyreshus- och industrienheter. Förslagen har sammanställts i en promemoria som finns tillgänglig i ärendet (dnr 4246/92).

Promemorian har upprättats i samarbete med Lantmäteriverket. RSV har även behandlat förslagen i den referensgrupp som finns inför AFT-94. Den består av representanter för Företagens Uppgiftslämnar-delegation, Grus och Makadamföreningen, HSB:s Riksförbund, Kraftverksföreningen, Rikshyggen, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag

SABO, Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges Industriförbund, Sveriges Stenindustriförbund och Vattenfall AB.

RSV har tillställt resp. deltagare i referensgruppen nämnda promemoria. Finansdepartementet har också lämnat Lantmäteriverket och deltagarna i referensgruppen tillfälle att inkomma med synpunkter på promemorians innehåll.

Yttranden har inkommit från Lantmäteriverket, Företagens Uppgiftslämnardelegation, Grus och Makadamföreningen, HSB:s Riksförbund, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges Industriförbund och Vattenfall AB. Överlag har dessa instanser inte haft andra erinringar mot RSV:s promemoria än vissa markeringar av principiell art samt mot enstaka ordval i förslaget till lagtext. Jag avser att beröra dessa synpunkter när resp. ämnesområde behandlas i det följande (allmän- resp. specialmotiveringen). De synpunkter i remissyttrandena som berör det löpande uttaget av fastighetsskatt tar jag emellertid inte upp i detta sammanhang.

I det närmast följande kommer jag att lägga fram de förslag till åtgärder som jag anser påkallade inför AFT-94. Jag grundar mig därvid i allt väsentligt på vad RSV anført i sin promemoria. Således föreslås att vissa justeringar liknande de som tidigare företagits beträffande småhusen och lantbruken nu också görs inför AFT-94 av hyreshusen och industrierna för att lagen skall få en konsekvent uppbyggnad. Andra förslag är föranledda av att gällande värderingsmodell bör ändras i vissa avseenden. Vidare läggs fram några förslag som inte har något omedelbart samband med värderingen av hyreshus och industrier. Flertalet av dessa förslag syftar till att uppnå förenklingar och rationaliseringar av taxeringsförfarandet.

Förslagen behandlar inledningsvis vissa metodregler för värderingen, av vilka flera är av samma slag för de hyreshus- och industrienheter som värderas enligt avkastningsmetoden. Vidare berörs de värdefaktorer som föreslås bli särskilt beaktade vid värderingen av både byggnader och tomtmark som ingår i sådana taxeringsenheter. En motsvarande genomgång följer därefter för de industrienheter som värderas enligt produktionskostnadsmetoden. Jag tar slutligen upp några administrativa frågor som gäller redovisning av taxeringsbesluten och begränsningar i deklaratjonsskyldigheten samt vissa frågor som bör utredas vidare.

Det bör här också uppmärksammas att vissa frågor enbart behandlas i specialmotiveringen.

2.2 Värderingsmodellen vid AFT-94

Inledningsvis vill jag erinra om det grundläggande förhållandet vid fastighetstaxeringen att taxeringsvärdet baseras på en marknadsvärdeberäkning. Den närmare detaljregleringen om detta ges i 5 kap. FTL. Här skall endast nämnas att marknadsvärdet kan härledas med tre olika metoder vid fastighetstaxeringen. I första hand skall marknadsvärdet

bestämmas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten - den s.k. ortsprismetoden. Metoden används vid småhusvärderingen. För hyreshusen och merparten av industribyggnaderna kommer dock en avkastningsmetod till användning. Återigen bör emellertid påpekas att avkastningsmetoden är ett sätt att härleda marknadsvärdet, varför en anpassning där görs till den prisnivå som genomförda fastighetsförsäljningar utvisar. För industribyggnaderna anges uttryckligen i 11 kap. 1 § FTL att värderingen skall göras enligt avkastningsmetoden utom såvitt avser vissa speciella industribyggnader för vilka en produktionskostnadsmetod skall användas. Enligt produktionskostnadsmetoden uppskattas marknadsvärdet med utgångspunkt i det tekniska nuvärdet.

Som bakgrund till vad jag avser föreslå om en modifierad värderingsmetod bör avkastningsmetoden här beskrivas något utförligare.

Den avkastningsmetod som används vid beräkningen av marknadsvärdet för hyreshusen och merparten av industrierna skall enligt 5 kap. 5 § FTL beakta bl.a. den förräntning av insatt kapital som man allmänt räknar med vid köp av fastigheter av detta slag. En kapitalisering av avkastningen skall således göras. Som jag tidigare nämnde är dock inte resultatet av denna beräkning detsamma som marknadsvärdet. För att metoden skall anses ge ett marknadsmässigt värde fordras även att man studerar de egenskaper (värdefaktorer) som varit avgörande vid företagna fastighetsförsäljningar av dessa byggnadstyper och att avstämningar görs mot denna prisnivå.

Av främst förenklingsskäl vid det praktiska taxeringsarbetet är denna värderingsmetod utformad enligt bruttokapitaliseringsprincipen, dvs. kapitalisering sker av bruttohyran. Man tillämpar således inte en nettokapitalisering där man utgår från de totala intäkterna och därifrån drar av vissa årliga kostnader.

För hyreshusen tillämpas en något annorlunda bruttokapitaliseringsmetod jämfört med de industrier som också värderas enligt avkastningsmetoden. För hyreshusen bestäms nämligen bruttokapitaliseringsfaktorns storleksberoende genom hyrans storlek. Detta innebär att man inte uttryckligen behöver multiplicera hyran med en bruttokapitaliseringsfaktor såsom man gör vid värderingen av de nämnda industrierna. I stället bestäms hyreshusenhetens totalvärde direkt som en funktion av hyran (bostadshyra och/eller lokalhyra), ålder och s.k. markvärdeandel. Totalvärdet avläses därvid ur tabeller (jfr prop. 1979/80:40 s. 130).

Det totalvärde som erhålls både för hyreshusen och de industrienheter som värderas enligt avkastningsmetoden utgör därefter riktvärdet för en värderingsenhet som består av både byggnad och tomtmark. Någon separat värdering görs således inte av byggnaderna. Byggnadsvärdet erhålls i stället som skillnaden mellan totalvärdet för byggnaden med mark och markvärdet.

Det nämnda totalvärdet, liksom byggnadsvärdet, är som framgår beroende av markvärdets storlek. En väsentlig förenkling vid databehandlingen skulle uppnås om detta samband kunde slopas. Härigenom skulle man slippa komplikationen att värderingen av viss egendom är beroende

av värdet av andra värderingsenheter. Detta innebär att den s.k. markvärdeandelen borde slopas som särskild värdefaktor. Markvärdeandelen uttrycker förhållandet mellan värderingsenhetens markvärde och dess hyra.

Det sagda innebär att det inte längre finns anledning att beräkna byggnadsvärdet som skillnaden mellan totalvärdet och markvärdet. Jag kommer därför i det följande att föreslå att riktvärden bestäms särskilt för både byggnader och mark. Tillsammans med vissa andra förändringar leder detta till att det i dag komplexa tabellverket kan reduceras avsevärt.

SABO har i sitt yttrande bl.a. berört nämnda bruttokapitaliseringsfaktor eftersom man befärar att det föreslagna värderingsförfarandet kan leda till för höga taxeringsvärden. Detta skulle enligt SABO kunna hända om man först delar upp taxeringsenheterna i ett betydande antal värderingsenheter och därefter kapitaliserar värderingsenheternas hyror med bruttokapitaliseringsfaktorer som avser hela taxeringsenheter "av aktuell storlek". SABO utgår därvid från att bruttokapitaliseringsfaktorn generellt sett är större för små hyreshus än för stora sådana objekt. I stället bör, menar SABO, den kapitaliseringsfaktor väljas "som svarar mot att hela den aktuella taxeringsenhetens bebyggelse har samma lägenhetstyp och ålder som den aktuella värderingsenheten". Genom att kapitaliseringsfaktorn därvid ofta är lägre skulle rätt taxeringsvärdenivå erhållas för hela taxeringsenheten.

I denna fråga vill jag hänvisa till att det bl.a. för hyreshus- och industrienheter skall bestämmas delvärden. Dessa utgörs av summan av värdet för en eller flera värderingsenheter. När dessa värden bestäms får man naturligtvis inte bortse från att värderingsenheten ingår i en större helhet. För att den övergripande principen, om att taxeringsenhetens taxeringsvärde skall vara 75 % av marknadsvärdet, skall uppnås, kan bruttokapitaliseringsfaktorn komma att behöva korrigeras. Jag utgår från att lämplig korrigering vid behov vidtas vid provvärderingen så att nämnda lagkrav uppfylls.

En annan fråga som aktualiseras av SABO gäller indelningen i byggnadstyper när flera byggnadskroppar är belägna på en och samma fastighet. Bakgrunden till SABO:s synpunkter är de föreskrifter som RSV utfärdat till ledning för taxeringen. På grundval av stadgandena i FTL med 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, exempelvis genom brandmurar, i två eller flera självständigt fungerande enheter, bör varje sådan enhet anses som en byggnad.

- - - 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).

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

SABO anför invändningar mot dessa regler. Bl.a. hävdas det grundläggande felet vara att huskroppar som inte går att avstycka till egna-hemsfastigheter ändå sammankopplas med reglerna för sådana fastigheter.

Utifrån de bedömningar som SABO har att göra kan givetvis de beskrivna reglerna synas oförmånliga. Man kommer dock inte ifrån att olika effekter kan uppkomma oavsett var en gräns dras. Reglerna har även tillämpats i högsta instans när Regeringsrätten ansåg att 84 sammanbyggda enbostadshus, ägda av ett allmännyttigt bostadsföretag, belägna på en fastighet ansågs utgöra småhus (jfr RÅ 85 1:87). Eftersom reglerna synes vara ändamålsenliga för det de är avsedda för, nämligen för indelningen i byggnadstyper, anser jag att det inte finns skäl att initiera en ändring i detta avseende.

Jag finner anledning att här också beröra de principiella markeringar som Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation och Sveriges Fastighetsägareförbund framfört angående förslaget att ha en separat värdering av byggnader och mark på hyreshus- och industrienheter. Organisationerna har hemställt att det görs utfästelser av innebörd att förslaget i denna del inte skall leda till höjda taxeringsvärden eller att någon värdeförändring i sak inte är avsedd. Av samma anledning framhåller organisationerna också att förekomsten av outhyrda lägenheter och fallande hyresnivå för lokaler måste beaktas så att inte för höga värden kommer att åsättas.

Det går naturligtvis inte att lämna garantier för vilken nivå som taxeringsvärdena vid 1994 års AFT kommer att få jämfört med de värden som åsattes år 1988. Det är inte heller önskvärt med restriktioner om att taxeringsvärdena inte får höjas eftersom syftet med att genomföra en helt ny värdering år 1994 då skulle förfelas. Om diskussionen emellertid begränsas till att avse förslaget till den nya värderingsmodellen med separata byggnads- och markvärden blir saken en annan. Som jag har redovisat grundar sig denna uppdelning på att man uppnår vissa administrativa förenklingsfördelar. Denna uppdelning skall i sig inte leda till högre taxeringsvärde. Fortfarande råder således den övergripande principen att taxeringsenhetens taxeringsvärde skall bestämmas till 75 % av dess marknadsvärde. Detsamma gäller för övrigt varje delvärde som skall bestämmas för hyreshus- och industrienheterna.

Det förhållandet att det är taxeringsenhetens marknadsvärde som är utgångspunkten innebär att man har att söka utröna det pris som den sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden. Man

utgår därvid från det genomsnittliga prisläge som råder två år före den allmänna fastighetstaxeringen, dvs. i förevarande fall år 1992. Det genomsnittliga prisläget är naturligtvis avhängigt en rad omständigheter. En sådan omständighet är sannolikt antalet vakanta lägenheter vid en generell bedömning. Det under rådande konjunkturläge stora antalet uthyrda lägenheter torde således vara en omständighet som pressar ned fastigheternas genomsnittliga prisläge. Den ungefärliga taxeringsvärdenivå som värderingen hamnar på kommer att utvisas av den provvärdering som skall utföras under år 1993.

I detta sammanhang bör framhållas att man vid provvärderingen undersöker huruvida de förslag till föreskrifter som då håller på att utformas rörande bl.a. indelningen i värdeområden samt anvisade nivåfaktorer kommer att leda till rätt taxeringsvärdenivå, dvs. 75 % av marknadsvärdet. Enligt 7 kap. 2 § FTL skall värdeförhållandena inom ett sådant värdeområde i allt väsentligt vara enhetliga. Värdeområdet skall därför bestämmas så att inverkan av de värdefaktorer, som särskilt beaktas vid riktvärdets bestämmande, skall kunna bedömas enligt enhetliga grunder. Såvitt angår hyreshusen utgör därvid vakansgraden för lägenheterna inte en sådan värdefaktor som skall beaktas särskilt. Utgångspunkten får därför vara att vakansgraden för ett hyreshus inom värdeområdet håller den nivå som är normal för likartade fastigheter inom värdeområdet. Detta kan åstadkommas genom att värdeområdet avgränsas på lämpligt sätt. Det nu anförda framgår av redan gällande regler. Bestämmelserna tillåter dock att justering görs om det skulle föreligga en värdefaktor (dvs. egenskap) som inte särskilt har beaktats vid riktvärdets bestämmande. För att en sådan s.k. justering för säregna förhållanden skall få göras fordras dock enligt 7 kap. 5 § FTL att den inverkar påtagligt på marknadsvärdet. Det skulle således enligt gällande regler åtminstone teoretiskt kunna finnas situationer där vakansgraden för enskilda fastigheter avvikit så markant från det för värdeområdet normala att en justering är nödvändig. Det torde dock få krävas att avvikelserna från det normala inte kan förväntas bli endast kortvarig.

Med hänsyn till den aktuella marknadssituationen är det av vikt att frågan ägnas särskild uppmärksamhet vid dokumentationen av provvärderingsresultaten.

Fastighetsägareförbundet aktualiserar även det förhållandet att tomt-rättsavgälderna har höjts kraftigt. Förbundet framhåller att detta har påverkat marknadsvärdena på tomträtter negativt och att det torde vara ostridigt att marknadsvärdena för dessa generellt sett är lägre än för fastigheter på egen grund. Förbundet anser att detta skall beaktas vid fastighetstaxeringen eftersom det inte rör sig om s.k. privaträttsliga förpliktelser.

Med anledning av det anförda vill jag i korthet nämna att man får vara försiktig vid jämförelser mellan marknadsvärden avseende tomträtter å ena sidan och marknadsvärden för äganderättsfastigheter å den andra, eftersom överlåtelseerna i de båda fallen inte innefattar riktigt samma sak. Köpeskillingen för tomträtterna avser byggnad och en nyttjanderätt till marken i form av tomträtt. Marknadsvärdena för sådana kan givetvis ha

påverkats negativt i det av förbundet nämnda fallet. Provvärderingen skall emellertid i princip omfatta byggnad och marken, dvs. fastigheten som sådan. Det är därför inte självklart att prisutvecklingen har varit den samma för den sistnämnda egendomen. Detta hindrar dock inte att man i vissa fall kan ta ledning av köpeskillingen vid företagna tomträttsöverlåtelse, i synnerhet vid bestämmande av byggnadsvärdet. Det bör vidare påpekas att vad som enligt tomträttskontrakt gäller om markens utnyttjande är exempel på sådan privaträttslig förpliktelse som skall beaktas vid värderingen. Ett tomträttskontrakt kan t.ex. föreskriva att tomten inte får delas eller att den bara får användas till viss typ av byggnad. Vid den individuella taxeringen av fastigheten är emellertid tomträttsavgäldens storlek något som inte kan beaktas.

2.3 Riktvärde och värderingsenheter - avkastningsmetoden

2.3.1 Hyreshus och industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden

Mitt förslag: Hyreshus och industribyggnader skall i fortsättningen få en separat värdering såsom särskilda värderingsenheter.

Ett hyreshus som är inrättat för både bostäder och lokaler skall indelas i skilda värderingsenheter för resp. bostadsdel och lokaldel. Även i övrigt skall det vara möjligt att indela ett hyreshus eller en industribyggnad i två eller flera värderingsenheter om detta underlättar värderingen.

För såväl bostads- som lokalhyreshus skall byggnader eller byggnadsdelar kunna sammanföras till en värderingsenhet om dessa har klassificerats lika såvitt avser lägenhetstyp och ålder. Motsvarande skall gälla industribyggnader som klassificerats lika avseende lokaltyp, standard och ålder.

Riktvärdet skall ange värdet av den egendom som utgör särskild värderingsenhet i stället för att ange det samlade värdet av byggnader och mark.

Skälen för mitt förslag: Nuvarande system som innebär att taxeringen görs med utgångspunkt i riktvärden, vilka i första hand grundas på kombinationer av värdefaktorer, infördes med 1979 års fastighetstaxeringslag. Som jag redogjort för togs emellertid inte fram något separat riktvärde för byggnader som är hyreshus och inte heller för byggnader på industrienheter som värderas enligt avkastningsmetoden.

Vid de senast genomförda allmänna fastighetstaxeringarna har ADB-stödet fått en allt större betydelse. I själva verket ingår numera databehandling som en integrerad del av värderingen och redovisningen. För att underlätta databehandlingen och därigenom den administrativa hanteringen föreslår jag att byggnaderna på hyreshusen resp. på industrienheter som värderas enligt avkastningsmetoden i fortsättningen skall värderas för sig. Byggnaderna bör alltså utgöra särskilda

värderingsenheter. Därför måste den nuvarande bestämmelsen i 6 kap. 3 § FTL, som innebär att det är själva hyreshusenheten resp. nämnda slag av industrienhet som är värderingsenhet, slopas. Paragrafen kommer dock att kvarstå med ett annat innehåll enligt förslag som jag strax återkommer till. Indelningen i värderingsenheter för hyreshus och nämnda slag av industribyggnader bör i stället falla in under vad som gäller enligt 6 kap. 2 § FTL, där det bl.a. föreskrivs att småhus av ett visst värde skall utgöra en värderingsenhet.

Eftersom byggnader som är hyreshus- resp. industribyggnader värderade enligt avkastningsmetoden i fortsättningen normalt skall utgöra särskilda värderingsenheter kan inte nuvarande regler i 9 kap. 1 § resp. 11 kap. 2 § FTL om hur riktvärdet skall bestämmas kvarstå oförändrade. Riktvärdet anger ju enligt dessa lagrum det samlade värdet för byggnader och mark. Jag föreslår att riktvärdet i stället skall ange värdet av sådan egendom som indelats som egen värderingsenhet. Som jag senare återkommer till kommer lydelsen i 11 kap. 2 § FTL att gälla generellt för industribyggnader, dvs. även för sådana som värderats enligt produktionskostnadsmetoden.

För både hyreshus och industribyggnader bör det även i fortsättningen finnas möjlighet att indela i två eller flera värderingsenheter. För närvarande anges i 6 kap. 3 § FTL att en uppdelning av en hyreshusenhet resp. sådan industrienhet som värderats enligt avkastningsmetoden får ske om det väsentligt underlättar värderingen. För byggnader stadgas rent allmänt i 6 kap. 5 § FTL att en byggnad inrättad för väsentligt olika ändamål får indelas i olika värderingsenheter om det underlättar värderingen.

Såvitt avser hyreshusen kommer jag i annat sammanhang (avsnitt 3) att föreslå olika regler vid fastighetsbeskattningen för bostäder resp. lokaler. Vid fastighetstaxeringen bör det därför uttryckligen föreskrivas att om ett hyreshus är inrättat för både bostäder och lokaler skall bostadsdelen och lokaldelen utgöra skilda värderingsenheter. Detta bör framgå av 6 kap. 3 § FTL.

Vad gäller industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden begränsas möjligheten enligt 6 kap. 5 § FTL att indela i flera värderingsenheter av en regel i 11 kap. 4 § FTL som handlar om fastställandet av lokaltyp. För en sådan industribyggnad bestäms normalt lokaltypen med hänsyn till det ändamål som lokalen är inrättad för. En uppdelning i skilda lokaltyper skall dock endast göras om delarna överstiger 10 % av byggnadens totala lokalyta eller om de överstiger 250 m² lokalyta. Nämnda regel kan ses som en begränsning för indelningen i värderingsenheter och bör därför överföras till 6 kap. 3 § FTL där reglerna om värderingsenheter behandlas.

Det bör även i övrigt vara möjligt att indela en byggnad som är hyreshus resp. utgör en industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden i flera värderingsenheter. Som jag nämnde finns redan en sådan för byggnader generell bestämmelse i 6 kap. 5 § FTL, enligt vilken en indelning i flera värderingsenheter får ske om byggnaden är inrättad för väsentligt olika ändamål och detta underlättar värderingen. För hyres-

husen och nämnda slag av industribyggnader bör dock inte krävas att de skall vara inrättade för väsentligt olika ändamål för att sådan indelning skall få ske. I samband med denna justering bör bestämmelsen för dessa byggnader överflyttas till 6 kap. 3 § FTL. Som jag senare återkommer till bör denna regel gälla generellt för industribyggnader, dvs. även sådana som värderats enligt produktionskostnadsmetoden. Kvarvarande bestämmelse i 6 kap. 5 § FTL kommer därför att enbart gälla småhus och ekonomibyggnader.

I vissa fall kan det av praktiska skäl vara ändamålsenligt att värdera flera byggnader och/eller delar av byggnader tillsammans om dessa är väsentligt likartade. En sådan för hyreshusen gällande regel bör tas in i 6 kap. 3 § FTL med innebörd att byggnader eller byggnadsdelar som åsatts samma klassificering avseende lägenhetstyp och ålder får sammanföras till en värderingsenhet. Regeln bör vara tillämplig på såväl bostadshyreshus som lokalhyreshus.

När det gäller industribyggnader bör en motsvarande regel tas in i 6 kap. 3 § FTL. För ett sammanförande av industribyggnader värderade enligt avkastningsmetoden och delar av sådana byggnader bör dock fordras att de åsatts samma klassificering avseende lokaltyp, standard och ålder.

2.3.2 Tomtmark för hyreshus

Mitt förslag: Indelningen av tomtmark för hyreshus i värderingsenheter skall motsvara den indelning som gjorts för byggnad, byggnader eller byggnadsdelar.

Obebyggd tomtmark för hyreshus med byggrätt för bostäder och lokaler skall indelas i skilda värderingsenheter.

Skälen för mitt förslag: Med anledning av vad jag tidigare föreslagit om indelning av byggnader i värderingsenheter och förslag om fastighets-skatten kan det uppstå behov av att fastställa vilken del av tomtmarken som hör till resp. byggnad eller byggnadsdel. Indelningen av tomtmarken i värderingsenheter bör således följa motsvarande indelning för byggnaderna.

Det finns redan en generell bestämmelse i 6 kap. 7 § FTL om att varje tomt skall utgöra en värderingsenhet. Tomt för hyreshus får dock indelas i två eller flera värderingsenheter om tomtens användningssätt gör detta nödvändigt. I samband med en omDispositionering av lagtexten bör bestämmelserna också ändras så att tomt för hyreshus skall motsvara den indelning som gjorts för byggnad eller byggnadsdel. I förekommande fall gäller detta också om det finns flera byggnader på samma tomt. Vidare bör möjliggöras att obebyggd tomtmark med byggrätt för bostäder och lokaler kan värderas var för sig genom att indelas i särskilda värderingsenheter. Förslaget föranleder en ändring i 6 kap. 7 § FTL.

2.3.3 Tomtmark för industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden

Prop. 1992/93:122

Beträffande tomtmark för industribyggnad gäller redan enligt den generella regeln i 6 kap. 7 § FTL - således även när industribyggnader har värderats enligt produktionskostnadsmetoden - att varje tomt utgör en värderingsenhet. Det föreligger inget behov från fastighetsskattesynpunkt eller liknande att här göra en indelning i olika värderingsenheter. Någon ändring föreslås därför inte såvitt angår industritomterna i detta avseende.

2.3.4 Tomtmark för hyreshus och industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden

Mitt förslag: Riktvärdet för tomtmark skall avse värdet per värderingsenhet. Beräkningsenheten för hyreshustomter skall vara per m² byggrätt, medan den för tomtmark för industribyggnad liksom hittills skall vara per m² byggrätt eller m² tomtmark.

Skälen för mitt förslag: Det som nu anförts om värderingsenheter gör det nödvändigt att ändra bestämmelserna om riktvärde för tomtmark i 12 kap. 1 § FTL. Inledningsvis bör där slås fast att riktvärdet för all slags tomtmark skall avse värdet per värderingsenhet tomtmark. Vidare visar erfarenheten att värdering per m² tomtmark är mindre lämplig och därför knappast används såvitt avser hyreshustomter. Riktvärdet för en värderingsenhet tomtmark för hyreshus bör därför i fortsättningen bestämmas såsom produkten av antalet m² byggrätt och det för värdeområdet rekommenderade värdet per m² byggrätt. Som jag senare återkommer till skall man således inte behöva skilja på byggrätt för olika våningsplan.

Såvitt avser värderingsenhet tomtmark för industribyggnad bör den i 12 kap. 1 § FTL föreskrivna beräkningsenheten liksom hittills vara per m² byggrätt eller m² tomtmark.

I de fall då beräkningsenheten är byggrätt mäts denna därvid i m² bruttoarea. Med bruttoarea avses enligt Svensk standard SS 02 10 52 area av mätvärda delar av våningsplan begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning.

Som jag senare återkommer till kommer den föreslagna lydelsen av 12 kap. 1 § FTL även att gälla tomtmark för industribyggnad som värderats enligt produktionskostnadsmetoden.

2.4.1 Hyreshus och industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden

Mitt förslag: Riktvärdet skall bestämmas i relation till en normbyggnad. Vid värderingen av hyreshus är normbyggnaden en värderingsenhet avseende ett hyreshus som uppförts under andra året före taxeringsåret och med en hyra av 100 000 kr. Normbyggnaden vid industrivärderingen är en värderingsenhet avseende en industribyggnad som omfattar 1 000 m² produktionslokaler av normal standard. Riktvärdet för normbyggnaderna får endast anges i en fastställd värdeserie.

Skälen för mitt förslag: Vid de allmänna fastighetstaxeringar som skett åren 1990 och 1992 av småhus- resp. lantbruksenheter fastställdes riktvärden för byggnader genom tillämpning av metoden med relativa värden. I relationstabeller angavs relativa värden för byggnaderna vid skilda klassificeringar av ålder osv. De relativa värdena bestämdes utifrån en normbyggnad för egendomen i fråga. Den för värdeområdet gällande värdenivån, lägets inverkan, beaktades genom att de relativa värdena multiplicerades med en nivåfaktor. Resultatet korrigerades därefter t.ex. för åldersinverkan.

Inför AFT-94 bör reglerna om normenhet för hyreshusen och de industribyggnader som värderas enligt avkastningsmetoden anpassas till det nu sagda.

Således bör för hyreshusens del i 9 kap. 2 § FTL föreskrivas vad som skall gälla för normbyggnaden. Enligt denna bestämmelse föreslås att riktvärdet för ett hyreshus som uppförts under andra året före taxeringsåret och med en hyra av 100 000 kr endast får anges i en fastställd värdeserie. Exempelvis skulle, vid en antagen kapitaliseringsfaktor om 10, det riktvärde som däri anges vara en siffra som uttrycker värdet för normbyggnadsenheten i belopp om 1 000 000 kr.

Det sagda bör enligt mitt förslag också ha tillämpning på riktvärdet för de industribyggnader som värderas enligt avkastningsmetoden. Därför föreslås att normbyggnaden enligt 11 kap. 3 § FTL skall avse en under det s.k. nivååret uppförd industribyggnad som omfattar 1 000 m² produktionslokaler av normal standard. Riktvärdet för sådan normbyggnad skall endast få anges i en fastställd värdeserie. I detta fall skulle exempelvis det däri angivna riktvärdet uttrycka taxeringsvärdet för normbyggnadsenheten i belopp om 100 000 kr vid en antagen kapitaliseringsfaktor om 1.

Mitt förslag: Värdet per m² byggrätt för tomtmark för hyreshus samt m² tomtmark eller m² byggrätt för industribyggnad får anges endast i en fastställd värdeserie.

Skälen för mitt förslag: Jag har tidigare föreslagit viss ändring av bestämmelserna i 12 kap. 1 § FTL om riktvärde för tomtmark. Gemensamt för tomtmark för hyreshus och tomtmark för industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden bör föreskrivas att värdet per m² byggrätt för tomtmark resp. m² tomtmark får anges endast i en fastställd värdeserie. De olika skikten inom denna värdeserie återspeglar därvid den preciseringsgrad som uppnås vid värderingen.

2.5 Värdefaktorer - avkastningsmetoden

2.5.1 Hyreshus

Mitt förslag: Som värdefaktor införs lägenhetstyp varmed anges om värderingsenheten är inrättad för bostäder eller lokaler.

De nuvarande värdefaktorerna bostadshyra och lokalhyra slås samman till en värdefaktor benämnd hyra. Denna skall inte klassindelas.

För värdefaktorn ålder slås fast att denna normalt skall anges genom ett värdeår. I undantagsfall skall dock åldern också kunna anges som återstående nyttjandetid.

Den nuvarande värdefaktorn markvärdeandel slopas.

Skälen för mitt förslag: Enligt 7 kap. 3 § FTL skall värderingen vid fastighetstaxeringen ske med utgångspunkt i värdefaktorer. Med värdefaktorer avses egenskaper som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet.

De värdefaktorer som hittills använts för värderingen av hyreshus enligt 9 kap. 3 § FTL är bostads- och lokalhyra, ålder samt markvärdeandel. Dessa är närmare specificerade i lagtexten. Med anledning av mina tidigare förslag om värderingsförfarandet bör de värdefaktorer som rör hyreshusen revideras i vissa avseenden enligt följande.

Arbetsgången vid värderingen inleds naturligen med att bestämma den värderingsenhet som skall värderas. På grund av den skilda behandlingen av bostadshyreshus resp. lokalhyreshus gäller det att först bestämma till vilken sådan kategori byggnaden eller byggnadsdelen skall hänföras. En värdefaktor som avser *lägenhetstyp* bör därför inleda 9 kap. 3 FTL.

Eftersom lägenheterna i fortsättningen skall klassificeras efter om de är bostäder eller lokaler kan de nuvarande åtskilda värdefaktorerna bostadshyra och lokalhyra slås samman till en värdefaktor benämnd *hyra*. Denna skall i övrigt definieras på i huvudsak samma sätt som tidigare, dvs. för bostäder avses bruksvärdehyra och för lokaler avses marknads-mässig hyra.

Värdefaktorn *ålder* uttrycker hyreshusets sannolika återstående livslängd. Här föreslås ingen annan förändring än att det av lagtexten uttryckligen skall framgå att åldern normalt skall anges genom ett värdeår. Begreppet värdeår förs därför in och definieras i lagtexten. Värdeårets enda hittillsvarande författningsreglering har varit i tabell-bilagorna till fastighetstaxeringsförordningen samt i RSV:s föreskrifter. Med hänsyn till den betydelse som värdeåret kommit att få vid fastighets-beskattningen bör dock begreppet definieras i FTL. Den närmare regleringen om klassindelningen av värdefaktorn ålder bör tas in i fastighetstaxeringsförordningen, till vilken jag får anledning att återkomma vid ett annat tillfälle. Här skall dock anges att både den tidigare och nu föreslagna definitionen av värdefaktorn ålder avser husets sannolika återstående livslängd. Grundregeln är att värdeåret skall motsvara nybyggnadsåret, för hyreshusen dock tidigast år 1929. Jämkning av värdeåret förekommer vid till- och ombyggnad. Som framgår av förslaget till lagtext bör dock värdefaktorn ålder också kunna beakta återstående nyttjandetid i vissa undantagssituationer. Ett exempel på en sådan situation kan vara att en detaljplan föreskriver annan markanvändning och huset därför kan utnyttjas under ytterligare endast något år.

Som framgått bestäms värdefaktorn ålder för byggnaden som helhet. Någon ändring i detta avseende föreslås inte av administrativa och värderingstekniska skäl. Således bör, i fråga om en byggnad som indelats i flera värderingsenheter, varje enhet åsättas samma värdeår.

När jag tidigare beskrev den värderingsmodell som föreslås komma till användning vid AFT-94 (avsnitt 2.2) framhöll jag att man bör undvika att värderingen av viss egendom görs beroende av värdet av annan egendom. Detta ledde fram till förslaget att byggnadsvärdet skall beräknas separat oberoende av markvärdets storlek. Eftersom det således inte skall tas fram något samlat riktvärde för hyreshus som inkluderar markvärdet, behöver inte heller markvärdeandelen beaktas särskilt. *Markvärdeandelen* bör därför slopas som särskild värdefaktor. I fortsättningen kommer riktvärdena för byggnader som är hyreshus att utgå från en för varje åldersklass genomsnittlig markvärdeandel. Förekommer det avvikelser i detta avseende skall sådant beaktas genom justering för säregna förhållanden.

SABO anför i detta sammanhang att det torde bli nödvändigt med justering för säregna förhållanden i ökad utsträckning. Organisationen framhåller vikten av att taxeringsinstanserna därvid inte skall ha alltför höga krav på bevisning. För egen del får jag framhålla att frågor om justering för säregna förhållanden i dessa fall får prövas på sedvanligt sätt. Befinns således den andel av totalhyran som belöper på marken avvika från det normala inom värdeområdet och detta inte har särskilt

beaktats vid bestämmandet av riktvärdet för byggnaderna, skall justering ske under förutsättning att detta har inverkat påtagligt på marknadsvärdet. Med hänsyn till vad SABO anför har jag det angeläget att RSV ger rekommendationer till ledning för taxeringen i denna del.

För att undvika tröskeffekter bör någon klassindelning inte ske av värdefaktorn hyra. Detta bör framgå av 7 kap. 3 § FTL.

Sammanfattningsvis innebär förslagen ett värderingsförfarande för hyreshusen där hyran multipliceras med en faktor som inom ett värdeområde i princip varierar med värdefaktorerna lokaltyp och ålder. Denna faktor benämnes lämpligen kapitaliseringsfaktor. Vidare kommer de skillnader i pris som kan finnas mellan olika värdeområden att beaktas genom en nivåfaktor. Förslagen leder fram till att det endast fordras en tabelltyp över kapitaliseringsfaktorernas storlek. Detta står i stark kontrast till det komplexa tabellverk som hittills använts.

2.5.2 Industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden

Mitt förslag: Den nuvarande värdefaktorn lokaltyp skall bestämmas med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad såsom produktionslokaler, industrikontor eller lager m.m.

Storlek införs som ny värdefaktor.

Värdefaktorn ålder ges samma definition som för hyreshusen.

Markvärdeandelen slopas som särskild värdefaktor.

Skälen för mitt förslag: Enligt den nuvarande lydelsen av 11 kap. 2 § andra stycket FTL skall riktvärdet för en värderingsenhet bestående av en industribyggnad och tillhörande tomtmark anges som produkten av en bruttokapitaliseringsfaktor och total årlig värderingshyra. I de följande paragraferna, 3 - 6 §§, ges föreskrifter om de normenheter efter vilka värderingshyran resp. bruttokapitaliseringsfaktorn beräknas samt värdefaktorerna för dessa.

Som framgår tillämpas för de industribyggnader som värderas enligt avkastningsmetoden, till skillnad från vad som gäller för hyreshusens något annorlunda kapitaliseringsmetod, ett uttryckligt multiplikationsförfarande med en bruttokapitaliseringsfaktor och hyran för att få fram riktvärdet. Riktvärdet inkluderar därvid såväl värdet på industribyggnad som tomtmark.

Som en följd av den förändrade värderingsmodell som jag tidigare föreslagit, enligt vilken byggnader och mark skall värderas separat, blir de skilda värdefaktorerna för värderingshyra resp. bruttokapitaliseringsfaktor inte längre behövliga. Jag föreslår därför en justering såvitt angår värdefaktorerna enligt följande.

Liksom hittills bör bestämmas vilken *lokaltyp* som industribyggnaden tillhör. För närvarande anges i lagtexten att det för denna värdefaktor skall finnas minst tre klasser. Dessa är enligt 1 kap. 10 § fastighets-

taxeringsförfordningen med bilaga 6 specificerade till produktionslokaler, industrikontor och lager. Jag anser att det i 11 kap. 4 § FTL uttryckligen bör föreskrivas att lokaltypen bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad som produktionslokaler, industrikontor eller lager m.m.

Ett hänsynstagande till ytan är behövligt i sammanhanget, varför värdefaktorn *storlek* bör införas. Ytan bör mätas i m² bruksarea. Med bruksarea avses enligt Svensk standard SS 02 10 52 area av nyttjandeenhet eller annan grupp sammanhörande mätvärda utrymmen begränsad av omslutande byggnadsdelars insida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning. Någon klassindelning av denna värdefaktor bör inte förekomma, vilket skall framgå av 7 kap. 3 § FTL.

Värdefaktorn *ålder* finns sedan tidigare. Den föreslås nu få samma lagreglerade definition som jag tidigare föreslagit för hyreshusen, dvs. den skall vanligen uttryckas enbart såsom ett värdeår. De undantagsfall då ett värdeår också bör kompletteras med ett angivande av kvarvarande nyttjandetid kan väntas bli fler för industribyggnaderna än för hyreshusen. Detta beror till viss del på industribyggnadernas byggnadstekniska variationer men framför allt på större skillnader mellan deras ekonomiska och tekniska livslängd.

Värdefaktorn *standard* föreslås kunna kvarstå oförändrad.

Liksom för hyreshusen bör *markvärdeandelen* inte beaktas genom en särskild värdefaktor för industribyggnader. Den bör därför utgå. En genomsnittlig markvärdeandel förutsätts därför i fortsättningen bli beaktad genom valet av åldersklass. Avvikelser från det genomsnittliga skall beaktas genom justering för säregna förhållanden.

Som följd av mina förslag kommer 11 kap. 5 - 6 §§ FTL att slopas.

Sammanfattningsvis innebär värderingsförfarandet följande för industribyggnader värderade enligt avkastningsmetoden. Riktvärdet bestäms som produkten av en för värdeområdet rekommenderad nivåfaktor, lokalytan, relativhyran och en kapitaliseringsfaktor. Endast två tabelltyper torde komma att behövas. Den ena skulle därvid avse kapitaliseringsfaktorns storlek vid olika värdeår, den andra relativhyrans variation vid olika ålder och lokaltyp.

2.5.3 Tomtmark för hyreshus

Mitt förslag: Värdefaktorn typ av våningsplan slopas.

Storlek införs som ny värdefaktor. Denna skall avse värderingsenhetens byggrätt i m² bruttoarea.

Skälen för mitt förslag: Enligt 12 kap. 4 § FTL skall riktvärden för tomtmark för hyreshus inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för värdefaktorn typ av bebyggelse samt, om särskilda skäl föreligger, typ av våningsplan.

Vad avser värdefaktorn *typ av våningsplan* var avsikten att med den beakta värdeskillnaden som i vissa fall kunde förekomma mellan olika typer av våningsplan. Exempelvis kan andra marknadsvärden utbildas för affärslokaler i gatuplanet än för högre belägna våningsplan. Bestämelsen var tillkommen främst för ett fåtal kvarter i de största städerna. I den praktiska tillämpningen har värdefaktorn *typ av våningsplan* visat sig ha fått endast begränsad användning. Det föreligger inte heller något omedelbart behov av att tillämpa den vid AFT-94 då eventuell lägesinverkan kan beaktas genom lämplig avgränsning av värdeområdena. Eftersom dataprogrammet för värderingen dessutom kan förenklas om denna värdefaktor inte behöver beaktas föreslår jag att den utgår.

Till skillnad från tomtmark för småhus och de flesta övriga ägoslag finns för närvarande inte storleken som värdefaktor för tomtmark för hyreshus. Eftersom jag tidigare föreslagit att storleksangivelsen skall tas bort i 12 kap 1 § FTL, dvs. att riktvärdet i fortsättningen skall utgöra värdet av en värderingsenhet och inte per m², bör därför *storlek* införas som en särskild värdefaktor. Med storlek bör då avses värderingsenhetens byggrätt i m² bruttoarea. Vad som avses med bruttoarea har jag tidigare angett (avsnitt 2.3.4.). Jag anser det lämpligt om storleken inte klassindelas, vilket bör framgå av 7 kap. 3 § FTL.

2.5.4 Tomtmark för industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden

Mitt förslag: Värdefaktorn *typ av bebyggelse* slopas.

Storlek införs som ny värdefaktor. Denna skall avse värderingsenhetens tomtmarksareal. Om särskilda omständigheter föreligger skall i stället avses den byggrätt i m² bruttoarea som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för.

Skälen för mitt förslag: Vad avser tomtmark för detta slag av industribyggnad används enligt 12 kap. 5 § FTL värdefaktorn *typ av bebyggelse*. Härmed avses det ändamål bebyggelsen på tomtmarken är avsedd för, såsom industribyggnad, bensinstation eller dylikt.

Det föreligger inget omedelbart behov av att urskilja olika slag av bebyggelseändamål på detta sätt. På grund härav och då den administrativa hanteringen kan förenklas om man inte behöver särskilja mark för olika slag av bebyggelse, föreslår jag att värdefaktorn slopas.

Av skäl som jag anförde beträffande tomtmark för hyreshus bör också här *storleken* särskilt beaktas som värdefaktor. För industritomtmarken bör dock storleken definieras som värderingsenhetens tomtmarksareal. Vid särskilda omständigheter bör emellertid i stället storleken avse den byggrätt i m² bruttoarea som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för. Så kan exempelvis bli fallet om prisbildningen på industritomtmark inom värdeområdet utgår från ett värde per m² byggrätt.

Som jag senare återkommer till bör värdefaktorn i 12 kap. 5 § FTL gälla också för tomtmark för industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden.

Prop. 1992/93:122

2.6 Riktvärde och värderingsenheter - produktionskostnadsmetoden

2.6.1 Industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden

Mitt förslag: Riktvärdet för denna typ av byggnad anges på samma sätt som för industribyggnad som värderats enligt avkastningsmetoden, dvs. riktvärdet utgör värdet per värderingsenhet.

Skälen för mitt förslag: Som inledningsvis anfördes om de olika metoderna att härleda marknadsvärdet vid fastighetstaxeringen används produktionskostnadsmetoden för vissa industribyggnader. De byggnader som enligt 11 kap. 1 § FTL kommer i fråga för denna värderingsmetod är sådana som har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än det för vilket de utnyttjas. Detsamma gäller för liknande speciella byggnader, bensinstationsbyggnader, andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion samt byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus.

För dessa typer av industribyggnader bestäms byggnadsvärdet till 75 % av det tekniska nuvärdet. Därvid utgår man från återanskaffningsvärdet, dvs. vad det kostar att återanskaffa en likvärdig byggnad, varefter den värdeminskning som byggnaden undergått beaktas vid beräkningen av det tekniska nuvärdet.

Värdeminskningen anges för närvarande genom en s.k. nedräkningsfaktor. Nedräkningsfaktorn utgör i själva verket riktvärdet. Som framgått av mina förslag om värderingsmodellen för hyreshusen och de avkastningsvärdeberäknade industribyggnaderna, skall dock riktvärdet avse en värderingsenhet. Jag anser att även värderingsmodellen för de produktionskostnadsvärdeberäknade industribyggnaderna bör anpassas på motsvarande sätt så att riktvärdet utgör värdet per värderingsenhet. Den lydelse som i 11 kap. 2 § FTL tidigare föreslagits för industribyggnader värderade enligt avkastningsmetoden bör således även inbegripa industribyggnader värderade enligt produktionskostnadsmetoden. Detta innebär också att den nuvarande rubriken "Avkastningsmetoden" närmast före 11 kap. 2 § FTL i stället skall placeras närmast före 11 kap. 3 § FTL.

Jag har tidigare föreslagit en regel i 6 kap. 3 § FTL av innebörd att industribyggnad får indelas i två eller flera värderingsenheter om det underlättar värderingen. Bestämmelsen bör gälla generellt för industribyggnader, dvs. även de industribyggnader som värderats enligt produktionskostnadsmetoden.

Beträffande den kategori byggnader som enligt 11 kap. 1 § FTL har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilka de

utnyttjas, s.k. skräddarsydda byggnader, har Grus och Makadamföreningen haft vissa synpunkter på värderingen. Föreningen har påtalat att flertalet anläggningar inom den bransch de företräder använder maskinutrustningar som ibland är uppställda på fasta fundament men som också består av mobila enheter som kan förflyttas. De damm- och bullerskydd som åsyftas anser föreningen vara tillbehör till maskinutrustningen och inte fastighetstillbehör. De bör därför enligt föreningen inte räknas in i taxeringsvärdet.

För egen del vill jag rent allmänt erinra om att fastighetstaxeringen grundas på samma fastighetsbegrepp som i jordabalken. Förutom själva marken taxeras således även fastighetstillbehören. Det är naturligtvis betydelsefullt om tillbehören kan betraktas som industritillbehör, eftersom dessa inte åsätts något värde vid fastighetstaxeringen. I det fall en industribyggnad är en s.k. skräddarsydd byggnad betraktas emellertid maskiner och utrustning som byggnadstillbehör. Huruvida så är fallet beträffande anläggningar inom grus- och makadamindustrin är något som får avgöras i varje enskilt fall utifrån gällande regler.

2.6.2 Tomtmark för industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden.

Mitt förslag: Riktvärdet för tomtmark skall avse värdet per värderingsenhet.

Skälen för mitt förslag: Såsom jag anført beträffande tomtmark till industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden finns redan en generell gällande bestämmelse i 6 kap. 7 § FTL om att varje tomt skall utgöra en värderingsenhet. Jag föreslog där inget avsteg från den linjen. Det föreligger inte heller något behov av att indela tomtmark för industribyggnader värderade enligt produktionskostnadsmetoden i olika värderingsenheter. Varje tomt bör alltså utgöra en värderingsenhet.

Vidare bör bestämmelserna i 12 kap. 1 § FTL om att riktvärdet för tomtmark skall utgöra värdet av en värderingsenhet m.m. även gälla tomtmark för industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden.

Mitt förslag: Riktvärdet skall bestämmas i relation till en normbyggnad. Vid värderingen är normbyggnaden en värderingsenhet avseende en industribyggnad som uppförts under andra året före taxeringsåret inom den ortstyp som medför högst värde. Riktvärdet för denna byggnad skall motsvara 75 % av återanskaffningskostnaden för byggnaden detta år.

På samma sätt som för övrig tomtmark skall beräkningsenheten för tomtmarken vara per m² byggrätt eller m² tomtmark.

Skälen för mitt förslag: Som jag tidigare föreslagit (avsnitt 2.6.1.) bör nedräkningsfaktorn inte längre utgöra riktvärdet för denna typ av byggnader. Riktvärdeberäkningen bör i stället anknyta till resp. värderingsenhet. På grund härav måste en normenhet definieras beträffande de industribyggnader som värderats enligt produktionskostnadsmetoden. Definitionen bör tas in i en ny lydelse av 11 kap. 7 § FTL. Den bör fastslå att för en värderingsenhet byggnad av detta slag, uppförd under det andra året före taxeringsåret inom den ortstyp som medför högst värde, ett riktvärde skall anges som motsvarar 75 % av byggnadens återanskaffningskostnad detta år.

Vad avser tomtmarken bör genom den generella anknytningen till bestämmelserna i 12 kap. 1 § FTL beräkningsenheten vara en m² tomtmark eller en m² byggrätt.

2.8 Värdefaktorer - produktionskostnadsmetoden

2.8.1 Industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden

Mitt förslag: Återanskaffningskostnaden skall beaktas särskilt genom att införas som ny värdefaktor. Den skall inte klassindelas.

Skälen för mitt förslag: I nuvarande lydelse av 11 kap. 8 § FTL anges de värdefaktorer som används för att bestämma nedräkningsfaktorn. Eftersom jag i det föregående föreslagit att riktvärdet för dessa industribyggnader inte längre skall anges genom en nedräkningsfaktor utan i stället skall återge värdet av hela värderingsenheten fordras en konsekvensändring av bestämmelserna i 11 kap. 8 § FTL.

Eftersom bestämmelsen i 11 kap. 7 § FTL om normenheten hänvisar till återanskaffningskostnaden, skall återanskaffningskostnaden införas som en värdefaktor i 11 kap. 8 § FTL. En definition av återanskaffningskostnaden finns redan i 5 kap. 6 § FTL, varför det torde räcka med en hänvisning till det lagrummet. I 5 kap. 6 § FTL bör vidare förtydligas att nedräkningsfaktorn för andra året före taxeringsåret också skall

användas under påföljande år. Värdefaktorn återanskaffningskostnad är inte lämplig att klassindela och det bör föreskrivas att så inte får ske i 7 kap. 3 § FTL.

Prop. 1992/93:122

De övriga värdefaktorerna *ålder*, *byggnadskategori* och *ortstyp* bör kvarstå, dock med vissa redaktionella förändringar i definitionerna som närmare framgår av lagförslagen och specialmotiveringen.

2.8.2 Tomtmark för industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden

Mitt förslag: Värdefaktorn skall här vara densamma som för tomtmark för industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden, dvs. storlek kommer att vara den enda värdefaktorn.

Skälen för mitt förslag: Jag gör här samma bedömning som beträffande värdefaktorn typ av bebyggelse för tomtmark för industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden. Värdefaktorn *typ av bebyggelse* behövs således inte och kan slopas. I stället bör en ny värdefaktor införas, nämligen *storlek*. Bestämmelsen i 12 kap. 5 § FTL skall således gälla generellt för tomtmark för industribyggnad.

2.9 Övrig byggnad

Mitt förslag: För övrig byggnad skall samma bestämmelser gälla som för industribyggnad.

Skälen för mitt förslag: I 11 kap. FTL gäller genomgående samma bestämmelser för övrig byggnad som för industribyggnad. Av redaktionella skäl bör därför redan i den inledande paragrafen, 11 kap. 1 § FTL, nämnas att vad som sägs i kapitlet om industribyggnader även gäller övrig byggnad.

Mitt förslag: Riktvärdet för detta ägoslag skall utgöra värdet per värderingsenhet.

Beräkningsenheten är såsom hittills m^3 . Värdet per m^3 skall tas ur fastställd värdeserie.

Storlek införs som ny värdefaktor. Denna skall dock benämnas årligt uttag och skall avse den mängd material som i genomsnitt per år under brytningstiden kan antas bli utbruten. Någon klassindelning skall inte göras.

De tidigare värdefaktorerna väntetid och brytningstid skall kvarstå.

Skälen för mitt förslag: Ägoslaget tåktmark, i kombination med eventuell industribyggnad eller övrig byggnad, skall vid fastighets-taxeringen utgöra en egen typ av taxeringsenhet. Bestämmelserna om riktvärde för tåktmark återfinns i 12 kap. 8 och 9 §§ FTL.

Jag anser att den redaktionella uppbyggnaden av lagtexten liksom värderingsmodellen för tåktmarken bör anpassas till vad som skall gälla för övrig egendom. Jag föreslår däremot inte någon saklig förändring av värderingsförfarandet.

I linje med det anförda bör således av 12 kap. 8 § FTL inledningsvis framgå att riktvärdet skall anknyta till värdet av en värderingsenhet tåktmark och inte som för närvarande till produkten av en brytningsfaktor och värdet per kubikmeter brytvärd fyndighet av olika slag.

Det bör även fortsättningsvis föreskrivas att m^3 skall användas som beräkningsenhet och att värdet per m^3 måste tas ur fastställd värdeserie. Upplyningsvis kan nämnas att RSV i sina verkställighetsföreskrifter angett att värdet per m^3 brytvärd fyndighet anges i m^3 fast mått brytvärd volym.

I 12 kap. 9 § FTL skall de värdefaktorer som är bestämmande för riktvärdet för tåktmark behandlas. Därvid bör en ny värdefaktor införas som skall uttrycka fyndighetens storlek. Eftersom denna i praxis bestäms som det genomsnittliga uttaget per år under brytningstiden bör den benämnas *årligt uttag*. I övrigt bedöms de värdefaktorer som hittills funnits för att bestämma brytningsfaktorn kunna kvarstå. Dessa värdefaktorer är *väntetid* resp. *brytningstid*.

Någon klassindelning av värdefaktorn årligt uttag föreslås inte kunna ske, vilket bör framgå av 7 kap. 3 § FTL.

Beträffande tåktmark har Grus och Makadamföreningen haft invändningar mot värderingsförfarandet eftersom man anser att hänsyn inte tas till att värdet av tåktmarken sjunker i takt med uttagen volym. Taxeringsvärdet skulle därför behöva justeras flera gånger under taxeringsperioden. Föreningen anser dock att det är enklare om den uttagbara volymen kunde bestämmas till hälften.

I och för sig är det så att en fastighet taxeras på grundval av dess beskaffenhet vid taxeringsårets ingång vid allmän fastighetstaxering. Vid de mellankommande taxeringarna under taxeringsperioden utgår man normalt från oförändrade förhållanden. Emellertid skall ny taxering ske under den löpande taxeringsperioden bl.a. i sådana fall då taxeringsenhetens värde ökat eller minskat mer än vissa beloppsgränser genom förändring i dess fysiska beskaffenhet. Jag anser därför att den av föreningen angivna situationen kan hanteras redan genom de nuvarande reglerna.

2.11 Övrigt

I det följande avser jag att beröra några frågor som inte är direkt sammanhörande med AFT-94 men som enligt min bedömning är av betydelse för att förenkla värderingen.

2.11.1 Vissa beloppsgränser

Mitt förslag: Den beloppsgräns om 10 000 kr som genomgående används vid fastighetstaxeringen för att avgöra om t.ex. något taxeringsvärde skall åsättas en byggnad bör höjas till 50 000 kr.

Skälen för mitt förslag: Som en allmän värderingsregel gäller enligt 7 kap. 16 § punkt 1 FTL att något värde inte skall bestämmas för byggnad eller byggnader inom samma tomt, om byggnadsbeståndets sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 10 000 kr. Beloppet fastställdes i samband med tillkomsten av FTL år 1979 och tillämpades första gången vid AFT-81. Dessförinnan gällde en värdegräns om 5 000 kr, vilken härstammade från år 1965. Liknande justeringar av värdegränsen har regelbundet företagits längre tillbaka i tiden.

En uppräknig av gränsen motsvarande höjningen av konsumentprisindex för tiden 1979 - 1992 skulle leda till ett värde som närmar sig 30 000 kr. Till detta bör även läggas en något ändrad ambitionsnivå då det gäller taxeringen av egendom med ringa värde samt de förenklings- och rationaliseringsvinster som en höjd gräns medför.

Jag anser att nämnda värdegräns nu bör höjas. Med hänsyn till penningvärdets förändring och de nämnda förenklingsaspekterna finner jag det är motiverat att fastställa gränsen till 50 000 kr.

Det har inte gjorts någon beräkning av hur många byggnader som för närvarande inte tas upp som särskild värderingsenhet på grund av sitt ringa värde. Antalet byggnader med ett värde upp till 50 000 kr är dock betydande; antalet sådana småhus torde kunna uppskattas till ca 110 000. I fastighetsskatteavseende blir bortfallet dock av begränsad omfattning eftersom många byggnader redan nu inte inräknas i underlaget för fastighetsskatt.

Även i andra sammanhang anknyts i FTL till en beloppsgräns om 10 000 kr., exempelvis i 7 kap. 5 §. Enligt denna bestämmelse kan en

justering av taxeringsvärdet göras om det föreligger ett förhållande som påtagligt inverkar på marknadsvärdet. För småhusenheter anges därvid att en förändring av värdet med minst 10 000 kr skall anses indikera en påtaglig inverkan på marknadsvärdet. Också denna och övriga beloppsgränser om 10 000 kr i FTL anser jag bör höjas till 50 000 kr. Den nya beloppsgränsen bör gälla fr.o.m. 1994 års allmänna fastighetstaxering för de hyreshus- och industrienheter som då taxeras. För småhusenheter och lantbruksenheter bör de föreslagna beloppsgränserna emellertid gälla först när dessa undergår allmän fastighetstaxering nästa gång, dvs. år 1996 resp. 1998.

Mitt förslag föranleder ändringar i följande paragrafer, nämligen 2 kap. 4 §, 6 kap. 2 §, 7 kap. 5 och 16 §§, 18 kap. 1 §, 20 kap. 20 § och 28 kap. 9 § FTL.

2.11.2 Saneringsbyggnader

Mitt förslag: Saneringsbyggnad och annan byggnad som helt eller delvis används som bostad och vars värde inte har bestämts, skall inte längre utgöra värderingsenhet.

Skälen för mitt förslag: I 6 kap. 6 § FTL föreskrivs att saneringsbyggnad och annan byggnad för vilken värde inte har bestämts skall utgöra värderingsenhet under förutsättning att byggnaden helt eller delvis används som bostad.

Av förarbetena till denna bestämmelse framgår att det för fastighetstaxeringens del inte finns något behov av att indela och redovisa dessa byggnader såsom värderingsenheter. Bestämmelsen påkallades enbart med hänsyn till uppgiftsbehovet vid folk- och bostadsräkningen år 1980, FoB 80.

Eftersom det inte längre föreligger behov att från folk- och bostadsräkningssynpunkt ha tillgång till nu nämnda uppgifter föreslår jag att bestämmelsen slopas.

2.11.3 Riktvärdeangivelse

Mitt förslag: De uppgifter om värdenivån m.m. som behövs för att bestämma riktvärdet inom varje värdeområde skall redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt genom en riktvärdeangivelse.

Skälen för mitt förslag: Riktvärde skall enligt 7 kap. 3 § FTL redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt. I många fall kan dock riktvärdet behöva anges indirekt genom annan lämplig angivelse. Därför bör nu nämnda föreskrift ändras så att det blir möjligt att ge en motsvarande redovisning genom en riktvärdeangivelse. Denna skall ge uppgift om t.ex. de egenskaper som normaltomten förutsatts ha, de

faktorer och tabeller som rekommenderas för olika byggnadskategorier m.m. som inom varje värdeområde fordras för att bestämma riktvärdet. Jag föreslår att lydelsen i 7 kap. 3 § FTL ändras så att detta framgår.

2.11.4 Deklarationsskyldigheten m.m.

Mitt förslag: Deklarationsskyldigheten vid den allmänna fastighets-taxeringen begränsas något. Deklaration skall inte behöva avges annat än på anmaning såvitt avser sådan distributionsbyggnad, värmecentral och reningsanläggning som utgör specialbyggnad.

Detsamma skall gälla taxeringsenhet som vid föregående års fastighetstaxering inte åsatts högre taxeringsvärde än 1 000 kronor.

Vidare skall deklarationsskyldigheten slopas såvitt avser byggnad på annans mark i visst fall.

Skälen för mitt förslag: Enligt huvudregeln i 18 kap. 1 § FTL skall fastighetsägaren utan anmaning lämna allmän fastighetsdeklaration för varje fastighet som han äger. Från denna huvudregel föreskrivs dock undantag bl.a. för staten tillhörig försvarsfastighet och för fastighet för allmänna kommunikationsändamål om dessa är undantagna från skatteplikt. Detta gäller dock inte om ägaren särskilt har anmanats att avge fastighetsdeklaration.

Att en byggnad av nämnda slag har undantagits från skatteplikt utvisar att den vid fastighetstaxeringen har indelats i byggnadstypen specialbyggnad. Dessa kännetecknas av sitt samhällsnyttiga ändamål.

Det finns elva olika typer av specialbyggnadsslag vid fastighetstaxeringen och åtskilligt står att vinna om den s.k. primära deklarationsskyldigheten kunde begränsas för ytterligare några av dessa. Jag åsyftar här sådana specialbyggnadsslag där det ligger i sakens natur att skattemyndigheter och kommunerna väl känner till om byggnaderna fått annat användningssätt, varför uppgifter från ägare inte behövs i så stor utsträckning som annars. Enligt mitt förmenande är så fallet beträffande såväl distributionsbyggnader (dvs. för gas, värme, el eller vatten), värmecentraler (dvs. för uppvärmning medelst varmvatten) och reningsanläggningar (dvs. vatten- och avloppsreningsverk och liknande). Om dessa byggnader med tillhörande mark m.m. inte behövde deklareras annat än på anmaning torde antalet deklarationer kunna nedbringas med närmare 19 000.

Undantag från deklarationsskyldigheten görs även avseende byggnad på annans mark då byggnadens värde understiger 10 000 kr. Såsom jag tidigare föreslagit bör denna beloppsgräns uppjusteras till 50 000 kr.

Vidare stadgas i 18 kap. 1 § FTL deklarationsskyldighet för byggnad på annans mark om den används som stadigvarande bostad eller om dess bostadsyta överstiger tio m². Denna föreskrift tillkom, liksom 6 kap. 6 § FTL, i anledning av FoB 80. Bestämmelsen tjänar numera inget syfte och bör därför slopas.

Slutligen vill jag i detta sammanhang också behandla en annan grupp av fastigheter där deklarationer bör kunna undvaras i vissa fall, nämligen sådana vars värde är särskilt lågt. I och för sig finns visserligen en bestämmelse i 6 kap. 1 § fastighetstaxeringsförordningen om att taxeringsenhet med taxeringsvärde understigande 1 000 kr inte skall föras in i fastighetslängden. Däri skall bara utmärkas att värdet understiger denna nivå. Det bedöms emellertid inte finnas något behov av att uppdatera registeruppgifterna när taxeringsvärdena är så låga. Jag föreslår därför att deklaration inte skall behöva lämnas utom vid anmaning när det gäller taxeringsenheter som vid föregående års fastighetstaxering inte åsatts högre taxeringsvärde än 1 000 kr. Härigenom beräknas minst 90 000 deklarationer kunna undvaras.

Mina förslag i denna del bör föranleda justeringar i 18 kap. 1 § FTL.

2.12 Ytterligare utredning, m.m.

I det föregående har jag behandlat en rad lagförslag som baserats på RSV:s promemoria. Det finns emellertid några frågor som jag ansett inte bör föranleda lagstiftning förrän de blivit belysta ytterligare. Jag avser att uppehålla mig vid dessa i det följande och där redovisa hur jag framdeles ämnar låta bereda dem.

Exploateringsmark

RSV har i sin promemoria hemställt om att ägoslaget exploateringsmark skall utmönstras som särskilt ägoslag. Ifrågavarande mark skulle i allt väsentligt i stället indelas som tomtmark. Förenklingsvinster skulle därvid uppstå.

Jag vill i detta sammanhang erinra om att sådana tankegångar även behandlades av 1986 års småhustaxeringskommitté i sitt betänkande (Ds Fi 1987:8) Småhustaxering. Kommittén fann dock för gott att överlämna frågan för bedömning i annan ordning i hela dess vidd. Det föredragande statsrådet delade denna uppfattning och någon förändring vidtogs inte (jfr prop. 1987/88:164 s. 19 f.).

Det kan i och för sig vara så att 1987 års plan- och bygglag inneburit att behovet av att indela mark som exploateringsmark blivit mindre sedan vissa gamla detaljplaner upphävts. Såsom emellertid poängterades i nämnda proposition bör inte en detaljplans genomförandetid vara avgörande för ägoslagsindelningen.

För egen del anser jag att frågan fordrar ytterligare överväganden. Bl.a. bör konsekvenserna av att i huvudsak hänföra egendom till ägoslaget tomtmark och de effekter detta skulle få i skatteavseende belysas.

Jag är således inte beredd att nu lägga fram något förslag i denna del. Frågan bör dock bli föremål för utredning. Eftersom frågan är föranledd av förenklingskäl anser jag att den närmast bör höra till det ämnesområde som skall ses över av den av mig tidigare aviserade utredningen om förenklad fastighetstaxering.

För egen del vill jag anföra följande. Indelningen av byggnader skall göras enligt bestämmelserna i 2 kap. FTL. Där framgår bl.a. - om man bortser från vissa regler som inte är av intresse i detta sammanhang - att som småhus skall indelas byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Om en byggnad däremot är 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.

Om det finns anledning att i vissa avseende gå ifrån nämnda huvudsaklighetsprincip i den av RSV åsyftade situationen bör detta först bli föremål för en närmare analys. Jag finner att detta också lämpligen kan ske inom det uppdrag som jag kommer att ge utredningen om förenklad fastighetstaxering.

En annan fråga som har samband med nämnda huvudsaklighetsprincip är gränsdragningen mellan hyreshus och sådan vårdbyggnad som är specialbyggnad. Specialbyggnader är undantagna från skatteplikt. SABO anger i sitt remissyttrande att det är vanligt att de bostadsföretag som de företräder äger servicehus för pensionärer. Dessa hus har ofta indelats som hyreshus, inte som vårdbyggnader. Enligt SABO öppnas genom RSV:s förslag möjlighet att betrakta en värderingsenhet som vårdbyggnad om denna såsom en egen fristående byggnad skulle ha utgjort en vårdbyggnad.

60

har utförligt preciserats de byggnader som avses. Härefter 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. I tydlighetens intresse tillades dock att det i sådant fall skulle vara fråga om institutionell 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.

För egen del kan jag inte se att den förändrade värderingsmodellen som föreslås skulle komma att ändra grunderna för indelning i specialbyggnader.

Jag skall här slutligen beröra några ytterligare frågor som också lämpligen bör behandlas i ett annat sammanhang.

Den första frågan rör bestämmelsen i 1 kap. 5 § FTL enligt vilken innehavare av s.k. *ofri tomt i stad* skall jämföras med fastighetsägare. Enligt RSV bör bestämmelsen utmönstras eftersom institutet numera inte förekommer.

Den andra frågan rör *äganderättsövergång* i vissa fall. För närvarande stadgas i 4 kap. 2 § FTL att en fastighet skall uppdelas i taxeringsenheter enligt ägarförhållandena om skilda delar av den har olika ägare. Enligt RSV bör det övervägas att göra ett tillägg till bestämmelsen i vilket uttryckligen framhålls att förvärv av del av fastighet, som för sin giltighet kräver fastighetsbildning, skall beaktas vid indelning i taxeringsenheter.

För egen del finner jag att de frågeställningar som jag här slutligen refererat bör handläggas gemensamt med övriga frågor som hör till den översyn av FTL som jag tidigare har aviserat.

3 Fastighetsskatt för bostäder och lokaler i hyreshus

3.1 Inledning

Nuvarande regler för uttag av fastighetsskatt innebär att hyreshus i princip beskattas med 2,5 % av taxeringsvärdet. Flera undantag finns emellertid från denna skattesats.

De förändringar av fastighetsskatten som genomfördes i samband med skattereformen innebar således en viss differentiering av fastighetsskatten. För nyare bostäder skall nämligen i vissa fall ingen fastighetsskatt tas ut, i andra fall sker uttag med endast halv fastighetsskatt. Kriteriet för nedsättning av skatteuttaget är i dessa fall om själva byggnaden innehåller huvudsakligen bostäder.

För hyreshus som huvudsakligen består av s.k. kommersiella lokaler gäller en förhöjd fastighetsskatt om 3,5 % av taxeringsvärdet vid 1992 och 1993 års taxeringar.

Våren 1992 beslutade riksdagen att fastighetsskatten skulle slopas såvitt avser kommersiella lokaler fr.o.m. den 1 januari 1993 (prop. 1991/92:150 bil 1:5, bet. FiU30, rskr. 350, SFS 1992:842). I den författningsmässiga regleringen anges att skattebefrielsen avser hyreshusenhet som huvudsakligen består av lokaler.

De redovisade gränsdragningarna - byggnad med huvudsakligen bostäder och hyreshusenhet med huvudsakligen lokaler - innebär att bostäder och lokaler beskattas olika beroende på om de är belägna i en byggnad respektive taxeringsenhet med huvudsakligen bostäder eller lokaler.

Denna gränsdragning har kritiserats och i sistnämnda proposition anfördes att det fanns anledning att återkomma till gränsdragningsfrågan i sådan tid att erforderliga ändringar kan gälla fr.o.m. år 1993.

Skatteutskottet har också i betänkandet 1990/91:SkU17 begärt en översyn av de aktuella reglerna.

RSV har i en promemoria till Finansdepartementet, avlämnad i december 1991, utarbetat förslag till lösning av den aktuella frågan. Promemorian har remissbehandlats. De remissinstanser som har yttrat sig över promemorian är Lantmäteriverket (LMV), Kammarrätten i Sundsvall, Hyresgästernas Riksförbund, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO och Sveriges fastighetsägareförbund.

Jag kommer i det följande att redovisa mitt förslag till ändrade regler för fastighetsbeskattning av hyreshusenhet som innehåller både bostäder och lokaler. Förslaget bygger på RSV:s promemoria.

3.2 Gränsdragningen mellan lokaler och bostäder

Mitt förslag: Bostäder och lokaler i hyreshus behandlas separat i fastighetsskattesammanhang. Fastighetsskatt skall således inte tas ut på den del av en hyreshusenhet som består av lokaler.

RSV:s förslag: I RSV:s promemoria föreslås, under förutsättning att bostäder och lokaler skall beskattas olika, att fastighetsskatten beräknas separat för bostäder och lokaler och att skatteuttaget skall beräknas på bostadsvärdet resp. lokalvärdet inom en hyreshusenhet.

Det bör anmärkas att RSV:s promemoria upprättades innan förslaget om slopad fastighetsskatt lades fram för riksdagen.

Remissinstanserna: Remissinstanserna är i stort positiva till förslagen i promemorian men kommer med synpunkter på vissa frågor. *LMV* påpekar att det vid fastighetstaxeringen inte sker någon uppdelning i olika värderingsenheter för bostäder och lokaler i hyreshus som har värdeår före 1970 och en total hyra som inte överstiger 130 000 kr. *LMV* anser dock att detta inte bör medföra några omfattande olägenheter och att förslaget allmänt sett har så stora fördelar att det bör genomföras. *Kammarrätten i Sundsvall* tillstyrker RSV:s förslag men ifrågasätter om man i stället för värderingsenhet bör använda sig av ett delvärde som bas

för skatteuttaget. Kammarrätten anser vidare att fastighetsägaren bör tillerkännas besvärsmätt över beslut om indelning i värderingsenheter och också kunna klaga i särskild ordning. Vidare anser Kammarrätten att begreppet lokal bör definieras i lagtext. SABO tillstyrker förslaget men anser att även vissa ytterligare frågor bör lösas. SABO pekar på frågan om gränsdragningen mellan hyreshus och specialbyggnad och mellan hyreshus och småhus. SABO anser t.ex. att det bör finnas möjlighet att servicehus (en byggnadskropp) kan indelas dels i en bostadsdel, dels i en specialbyggnadsdel. Vidare framhåller SABO att byggnad under uppförande inte bör beläggas med fastighetsskatt. *Sveriges Fastighetsägareförbund* är i huvudsak positivt inställt till förslagen men anser att förslagen bör genomföras redan fr.o.m. år 1993.

Skälen för mitt förslag: De nu gällande reglerna för beräkning av fastighetsskatt för hyreshus innebär som tidigare framgått att bostäder och lokaler belägna i samma typ av hyreshus kan beskattas olika beroende på vilken typ av byggnad de är belägna i och hur taxeringsenheten är sammansatt.

Dessa konsekvenser beror på att skattesatsen är olika för bostäder och lokaler i kombination med att bedömningen av huvudsaklighetskriteriet sker på olika grunder. Beträffande den slopade fastighetsskatten för lokaler bedöms huvudsaklighetskriteriet för hyreshusenheten som helhet medan den nedsatta fastighetsskatten för bostäder inom en taxeringsenhet bedöms för var och en av byggnaderna. Vidare innebär huvudsaklighetsbedömningen i sig att den del av taxeringsenheten (bostäder/lokaler) som inte överväger beskattas på samma sätt som den huvudsakliga delen. Om det t.ex. på en fastighet finns en byggnad som innehåller huvudsakligen lokaler beskattas hela fastigheten enligt de regler som gäller för lokaler, även om en viss del av byggnaden är inrättad som bostäder.

Den nuvarande utformningen av reglerna ger således upphov till effekter som i vissa fall måste anses otillfredsställande och reglerna bör därför ändras. Det framstår därvid som ändamålsenligt att för hyreshusenheterna knyta undantaget från resp. nedsättningen av uttag av fastighetsskatt till de värderingsenheter som avser lokaler, bostäder och tomtmark. Remissinstanserna har också i allt väsentligt ställt sig positiva till en sådan lösning. Genom den värderingsmodell som jag föreslagit inför 1994 års AFT av hyreshus kommer beräkningen av fastighetsskatten i enlighet härmed att i princip kunna ske helt maskinellt. Övergångsvis krävs dock även för år 1993 en viss manuell hantering. Jag delar således de slutsatser som RSV anfört för en justering av reglerna i aktuellt avseende. Jag har emellertid utformat mitt förslag till lagtext något annorlunda än promemoriaförslaget, vilket jag återkommer till i specialmotiveringen (avsnitt 7.3).

De nya bestämmelser om slopandet av fastighetsskatt för hyreshusenheter som består av kommersiella lokaler, vilka grundas på den nya indelningen i värderingsenheter vid fastighetstaxeringen, föreslås träda i kraft den 1 januari 1993 och tillämpas första gången vid 1995 års taxering. Skatteuttag på sådana lokaler skall inte heller ske vid 1994 års

taxering och för detta ändamål föreslår jag en övergångsvis reglering. Jag återkommer till dessa frågor i specialmotiveringen.

Som jag nämnde inledningsvis har vissa påpekanden gjorts av remissinstanserna. Dessa har dock huvudsakligen berört frågor som inte har omedelbart samband med förslagen. Emellertid föranleder några synpunkter följande kommentarer.

Kammarrätten i Sundsvall anser att fastighetsägaren bör tillerkännas besvärsrätt över beslut om indelning i värderingsenheter. Jag vill i detta sammanhang påpeka att frågan om huruvida värdet för en värderingsenhet är självständigt överklagbart behandlats av fastighetstaxeringskommittén (Ds B 1980:8 s. 130). Kommittén ansåg att den föreslagna utformningen av 20 kap. 12 § FTL borde innebära att besvärsrätt föreligger. Kommitténs överväganden lämnades utan erinran i propositionen och vid riksdagsbehandlingen, prop. 1980/81:111 s. 30, bet. SkU 42. Jag delar uppfattningen att besvärsrätt bör föreligga redan enligt gällande regler.

Kammarrätten anser vidare att man i stället för värderingsenhet bör använda sig av delvärde samt att begreppet lokal bör definieras. Jag vill här framhålla att byggnadsvärde och markvärde är de delvärden som skall bestämmas för hyreshusenhet enligt 7 kap. 5 § FTL. Resp. delvärde är därvid summan av värdet av de värderingsenheter som byggnad och mark är indelade i. Jag har därför viss förståelse för kammarrättens synpunkt såvitt avser gränsdragningen mellan bostäder och lokaler. Emellertid måste hänsyn tas till att delvärdet för byggnad kan gälla flera värderingsenheter avseende byggnader med sinsemellan olika värdeår. Vilka dessa är framgår inte av det hopsummerade delvärdet. Delvärdet kan således inte tjäna till ledning när det gäller att avgöra på vilket underlag nedsättningen av fastighetsskatten i förekommande fall skall göras. Gränsdragningen i förevarande hänseende måste därför baseras på indelningen i värderingsenheter. Jag anser mot bakgrund av det sagda att det inte finns anledning att göra något avsteg i RSV:s förslag i denna del. Jag anser att det inte heller i detta sammanhang finns anledning att närmare definiera begreppet lokal.

SABO anser att det bör finnas möjlighet att t.ex. för ett servicehus göra en uppdelning i en bostadsdel och en specialbyggnadsdel samt att byggnad under uppförande inte bör beläggas med fastighetsskatt. Dessa frågor har inte behandlats i promemorian. Frågan om servicehusen har jag berört när värderingsmodellen inför AFT-94 inledningsvis beskrevs. Vad avser nedsättningen av fastighetsskatten på nyproduktionen får jag hänvisa till de överväganden som gjorts i samband med 1991 års skatte-reform. Av dessa framgår bl.a. att lagstiftaren för detta ändamål valt en faktor som på ett enhetligt sätt avgör frågan, nämligen det värdeår som alla bostadsbyggnader åsätts. Jag är inte beredd att nu föreslå någon ändring av sistnämnda regler. Det kan dock finnas anledning att återkomma till frågan i annat sammanhang.

Mitt förslag: Lagen om avdrag vid inkomsttaxeringen för bidrag till Stiftelsen Bostadskooperationens garantifond upphävs.

Utredningens om statens stöd för bostadsfinansiering förslag: Överensstämmer med mitt.

Remissinstanserna: Remissutfallet utvisar två motstående uppfattningar. Bostadskooperationens organisationer är genomgående avvisande till förslaget medan det tillstyrks av de flesta övriga instanser.

Vad först angår förslaget i princip avvisas detta av HSB:s Riksförbund och Riksbyggen. *HSB* anför att garantifonden har en viktig funktion. Skatteförmånen är ringa i förhållande till de samhällsekonomiska konsekvenserna om bostadsrättsföreningar skulle tvingas i konkurs i större omfattning. Förbundet framhåller att de bostadsprojekt som är under produktion har startats under den givna förutsättningen att garantifonden existerar, har viss storlek och genererar en bestämd kapitalavkastning. Fonden har spelat en stor roll för att täcka hyresförluster genom åren. Den nuvarande krisen innebär den i särklass största påfrestningen. Vidare påpekas att ägarna till de kommersiella fastigheterna getts särskilt stöd med anledning av fastighetskrisen genom att fastighetsskatten skall slopas för dessa. *HSB* kan inte se några avgörande skäl till att inte även andra byggherrar skall ges möjligheter till motsvarande fonduppyggnad. *Samfundet för fastighetsekonomi* ser garantifonden som ett försäkringssystem. Samfundet anser det därför logiskt att beskatta dess avkastning i enlighet med beskattning som drabbar försäkringsbolagens förmögenheter. *Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation* anför att riksdagen redan har fattat beslut om likställighet mellan olika bostadsrättsorganisationer. En konsekvens av detta är att garantifonden inte skall ha några fördelar gentemot andra. Enligt *Sveriges Fastighetsägareförbund* talar övervägande skäl för ett upphävande.

Beträffande övergångsreglerna har *RSV* anlagt den rent tekniska synpunkten att de rätteligen skall innebära att utdelning efter år 1992 blir skattepliktig i den mån den belöper på avdragsgilla bidrag från tiden före år 1993. *HSB* anser att det vore rimligt, om nuvarande regler skall slopas, att gällande villkor för fonden ligger fast under så lång övergångstid att pågående projekt hinner slutföras och placeras. Vidare bör det klargöras vilken typ av beskattning som skall gälla för fonden i framtiden. Vid beskattning anser förbundet att rörelsevinstbeskattning är att föredra eller att en försäkringslösning tillskapas. *Riksbyggen* framför liknande synpunkter.

Skälen för mitt förslag: Stiftelsen Bostadskooperationens garantifond tillkom år 1973 på initiativ av *HSB* och *Riksbyggen* för att möjliggöra statlig långivning för hyresbortfall i fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till kooperationen. Systemet förutsatte att viss "clearing"

skedde mellan stiftelsen och anslutna bostadsrättsföreningar. Eftersom HSB, Riksbyggen och de anslutna bostadsrättsföreningarna bedrev sin verksamhet utan enskilt vinstsyfte ansågs det motiverat att införa särskilda skatteregler (prop. 1973:103). Enligt lagen (1973:278) om avdrag vid inkomsttaxeringen för bidrag till Stiftelsen Bostadskooperationens garantifond, m.m. är bidrag som ansluten bostadsrättsförening lämnar till stiftelsen skattemässigt avdragsgillt medan utbetalade medel från stiftelsen för att täcka kostnader för outhyrda lägenheter är skattepliktig intäkt för föreningen. För sådan bostadsrättsförening som är s.k. äkta, dvs. sådan som avses i 2 § 7 mom. första stycket lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt, stadgas dock att bidragen inte är avdragsgilla och att skatteplikt inte föreligger för utbetalade medel; detta på grund av att de äkta bostadsrättsföreningarna schablonbeskattas. Själva stiftelsen är inte heller skyldig att erlagga inkomst- eller förmögenhetsskatt beträffande de förvaltade medlen.

Som angetts är nämnda skatteregler begränsade till bostadsrättsföreningar som är anslutna till HSB och Riksbyggen. Det bör inte komma i fråga att utvidga de skattemässiga fondavsättningsmöjligheterna så att även bostadsrättsorganisationer vid sidan om HSB och Riksbyggen blir neutralt behandlade i detta avseende. Jag delar därför utredningens uppfattning att nämnda lag bör upphävas, dvs. även såvitt avser stiftelsens förmånliga inkomst- och förmögenhetsskattemässiga behandling.

Utredningen har föreslagit att nämnda lag bör upphävas med verkan fr.o.m. den 1 januari 1993. Mot bakgrund av vad som framförts vid remissbehandlingen om skälig övergångstid anser jag att det finns skäl som talar för att i förhållande till utredningens förslag senarelägga nämnda stiftelses övergång till full beskattning. Jag föreslår att så sker genom att det föreskrivs att nämnda lag skall upphöra att gälla vid utgången av år 1993. Jag kommenterar övergångsbestämmelserna närmare i specialmotiveringen.

Beträffande frågan om stiftelsens beskattning kan framhållas att andra juridiska personer än dödsbon beskattas endast statligt med en proportionell skattesats på 30 %. All inkomst, även reavinster och kapitalavkastning, hänförs till en och samma förvärvskälla i inkomstlaget näringsverksamhet. Inkomstberäkningen sker enligt bokföringsmässiga grunder. För stiftelser är förslag till nya regler att vänta både såvitt avser den civilrättsliga som skattemässiga regleringen. I avvaktan härpå har stiftelser inte getts tillgång till skatteutjämningsreserven, surv (prop. 1989/90:110 s. 579 f).

5 Budgeteffekter

Som framgått av det jag tidigare anfört är förslagen i huvudsak att se som tekniska justeringar som inte syftar till några grundläggande förändringar på de aktuella områdena.

Vad beträffar åtgärderna inför AFT-94 torde budgeteffekterna i och för sig vara små även om de administrativa besparingarna kan förutses bli betydande för RSV och LMV.

Såsom jag inledningsvis påpekade beslutade riksdagen redan i våras att hyreshusenheter som huvudsakligen består av lokaler skall befrias från fastighetsskatt fr.o.m. den 1 januari 1993. I kompletteringspropositionen angavs bakgrunden till regeringens överväganden i frågan. Bl.a. hänvisades till att utvecklingen på fastighetsmarknaden fordrade åtgärder av alldeles speciell karaktär. En sådan åtgärd var förslaget att avskaffa fastighetsskatten på s.k. kommersiella lokaler. Åtgärden bör bidra till att öka stabiliteten såväl för fastighetssektorn som inom kreditsystemet. En annan väsentlig effekt angavs vara att bankernas pantvärden i berörda fastigheter skulle påverkas positivt.

Riksdagen delade denna bedömning och biföll således regeringens förslag i detta avseende (bet. FiU30 s. 53, rskr. 350).

När det gäller gränsdragningen mellan lokaler och bostäder i hyreshus redovisades i nämnda proposition att frågan var under beredning. Det aviserades att erforderliga ändringar skulle föreslås riksdagen i sådan tid att de kunde gälla fr.o.m. år 1993.

Vid utskottsbehandlingen ansågs det lämpligt att avvakta resultatet av denna beredning (bet. FiU30 s. 106).

Det förslag som jag nu lagt fram om den skattemässiga behandlingen av lokaler i hyreshus (avsnitt 3) innefattar en integrerad lösning av riksdagens vårbeslut och nämnda gränsdragningsfråga. Statsfinansiellt bör de alltså enligt min mening ses i ett samlat perspektiv. Efter en närmare analys av det berörda fastighetsbeståndet kan skattebortfallet beräknas till 3,7 miljarder kr brutto i stället för det i våras angivna beloppet 3,0 miljarder kronor. Vid beaktande av ökad inkomstskatt beräknas nettoskattebortfallet uppgå till 2,6 miljarder kr. Såsom påtalades i våras bör emellertid också beaktas att den samlade åtgärden som gäller från årsskiftet minskar risken för ytterligare kostnadskrävande ingripanden för staten.

Förslaget att upphäva den skattemässiga särregleringen för Bostadskooperationens garantifond kan ge en viss budgetförstärkning.

6 Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har inom Finansdepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152),
2. lag om ändring i lagen (1992:828) om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152),
3. lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt,
4. lag om upphävande av lagen (1992:842) om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt,

5. lag om upphävande av lagen (1973:278) om avdrag vid inkomst-taxeringen för bidrag till Stiftelsen Bostadskooperationens garantifond, m.m.

Lagrådet arbetar för närvarande på fyra avdelningar, dvs. det högsta tillåtna antalet. Trots detta är Lagrådets program under hösten utomordentligt ansträngt. Alla de lagförslag som föreligger och som är av det slaget att Lagrådet enligt 8 kap. 18 § andra stycket regeringsformen bör höras över dem kan inte granskas i sådan tid att förslagen kan föreläggas riksdagen inom den tid som krävs för att de skall kunna behandlas där under hösten. Av den nyss nämnda bestämmelsen i regeringsformen följer emellertid att Lagrådets granskning kan underlätas, om den skulle fördröja lagstiftningsfrågans behandling så att avsevärt men skulle uppkomma.

Som framgått av de förslag jag lagt fram i fråga om fastighets-taxeringen rör dessa främst tekniska ändringar för värderingsförfarandet. Trots att de föreslagna reglerna är avsedda att bli tillämpliga först vid 1994 års AFT måste de iakttas redan under det förberedelsearbete som skall göras under år 1993. Förberedelsearbetet är avhängigt av att vissa föreskrifter först skall utfärdas av RSV. Sådana föreskrifter skall enligt FTL beslutas senast den 15 december i år. Eftersom dessa är beroende av nu föreliggande lagförslag om fastighetstaxering är det angeläget att riksdagen kan besluta i frågan så snart som möjligt.

Vad beträffar gränsdragningen mellan bostäder och lokaler vid fastighetsbeskattningen föreligger ett intimt samband mellan denna fråga och förslagen om fastighetstaxeringen.

Lagrådets hörande torde i dessa avseenden fördröja lagstiftningsfrågans behandling så att avsevärt men skulle uppträda.

Vad slutligen beträffar frågan om Bostadskooperationens garantifond saknar enligt min mening Lagrådets hörande betydelse på grund av frågans beskaffenhet.

Mot bakgrund av det anförda anser jag att en remiss till Lagrådet kan underlätas i förevarande ärende.

7 Specialmotivering

7.1 Fastighetstaxeringslagen

2 kap.

4 §

I bestämmelsen görs endast en beloppsmässig ändring som är närmare kommenterad i den allmänna motiveringen.

6 §

I *första stycket* görs ett förtydligande innebärande att den s.k. nedräkningsfaktorn för nivååret också skall användas under påföljande år under den löpande taxeringsperioden. Ny taxering under den löpande taxeringsperioden skall nämligen göras med hänsyn till det allmänna prisläge och de uppskattningsgrunder i övrigt som tillämpas vid allmän fastighetstaxering.

I övrigt görs i *andra stycket* en redaktionell ändring.

6 kap.

2 §

Ändringarna i *första och tredje styckena* är föranledda av den ändrade värderingsmodellen vid AFT-94. I nuvarande lydelse av 6 kap. 3 § sägs att varje hyreshusenhet och industrienhet värderad enligt avkastningsmetoden skall utgöra en värderingsenhet. Den nya värderingsmodellen vid AFT-94 bygger emellertid på att varje byggnad enligt huvudregeln skall utgöra särskild värderingsenhet. Detta gäller också med vissa undantag för industribyggnaderna oavsett enligt vilken metod de värderas. Huvudregeln om indelning av byggnader i värderingsenheter har därför sammanförts i 2 § medan undantagen föreskrivs i 3 och 5 §§.

I bestämmelsen görs i övrigt beloppsmässiga ändringar som är närmare kommenterade i den allmänna motiveringen.

3 §

Ändringarna är föranledda av den modifierade värderingsmodellen inför AFT-94. Som framgår av kommentaren till 2 § passar de nuvarande reglerna inte in i den nya värderingsmodellen och skall därför slopas. I stället tas här in bestämmelser om indelning i värderingsenheter.

I förslaget till den nya lydelsen av paragrafen regleras hur indelningen i värderingsenheter skall göras när ett hyreshus eller en industribyggnad är inrättad för olika ändamål. Reglerna utgör undantag från den huvudregel som föreskrivs i 2 §.

I *första stycket* anges att ett hyreshus skall indelas i skilda värderingsenheter om däri finns både bostäder och lokaler. I vissa fall föreslås också att byggnader eller byggnadsdelar skall kunna sammanföras till en värderingsenhet.

I *andra stycket* anges att sådan industribyggnad som värderats enligt avkastningsmetoden också skall indelas i skilda värderingsenheter om den är inrättad för mer än en lokaltyp. Till detta stycke har från 11 kap. 4 § överförts en bestämmelse som i vissa fall begränsar kraven på sådan indelning. Liksom för hyreshusen föreslås en regel enligt vilken olika byggnader eller byggnadsdelar i vissa fall kan sammanföras till en värderingsenhet.

I *tredje stycket* har beträffande hyreshus och industribyggnader tagits in en bestämmelse som flyttats från 6 kap. 5 § enligt vilken en byggnad får indelas i två eller flera värderingsenheter om det underlättar värderingen. Till skillnad från tidigare behöver dock inte byggnaden vara inrättad för väsentligt olika ändamål i detta fall. Bestämmelsen gäller generellt för industribyggnaderna oavsett värderingsmetod.

5 §

Ändringarna är föranledda av värderingsmodellen inför AFT-94.

Som framgår av kommentaren till föregående paragraf skall bestämmelsen numera enbart avse småhus och ekonomibyggnader. För dessa byggnadsslag anger paragrafen när undantag kan göras från huvudregeln i 2 §.

6 §

Paragrafen skall upphöra att gälla, vilket berörs närmare i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.11.4.).

7 §

Ändringarna är föranledda av värderingsmodellen inför AFT-94.

I *första stycket* kvarstår den generella regeln att varje tomt skall utgöra en värderingsenhet.

I ett *andra stycke* görs enbart en redaktionell ändring genom att termen byggrätt införs.

I ett *tredje stycke* regleras att en tomt för hyreshus skall motsvara den indelning som gjorts för byggnader eller byggnadsdelar. I det fall byggrätten skall tas i anspråk på ett annorlunda sätt enligt plan skall detta också återverka på tomtens indelning i värderingsenheter. Regeln underlättar beräkningen av fastighetsskatteuttaget. Fastighetsskatten är nämligen nedsatt för nyare hyreshus med tillhörande tomtmark. Dessutom skall i fortsättningen lokaldelarna med tillhörande tomtmark vara undantagna från uttag av fastighetsskatt. I RSV:s promemoria har regeln i tredje stycket uttryckts på så sätt att indelningen skall göras med hänsyn till den byggrätt som "svarar mot" en värderingsenhet avseende hyreshus. Lantmäteriverket (LMV) har beträffande detta uttryck anfört att det ofta förhåller sig så att ett hyreshus upptas av lokaler i bottenvåningen medan resterande våningar däröver består av bostäder. I sådana fall kan inte viss del av tomten sägas vara avsedd för lokaler och en annan del för bostäder. LMV har därför föreslagit att man i stället använder uttrycket "hänförlig till". För egen del anser jag att detta kan uttryckas genom att ledning skall tas till "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".

I det *fjärde stycket* stadgas om obebyggd tomt.

3 §

Ändringarna är föranledda av värderingsmodellen inför AFT-94.

Förutom en redaktionell omDispositionering av *tredje stycket* har däri intagits de ytterligare värdefaktorer som inte skall klassindelas. De under punkterna 1 - 4 angivna värdefaktorerna anses ha en värdepåverkan som kan och bör uttryckas med den precisionsgrad enligt vilken resp. värdefaktor beräknas.

Ändringen i *fjärde stycket* möjliggör att riktvärdet kan anges indirekt på karta, i tabell m.m. såsom en riktvärdeangivelse eller liknande när så anses lämpligt. Beräkningen av riktvärdet kan då ske utifrån t.ex. vissa uppgifter om normaltomt eller normbyggnad med angivelse av vilken tabell eller faktor som bör användas vid beräkningen.

5 §

I bestämmelsen görs endast en beloppsmässig ändring som är närmare kommenterad i den allmänna motiveringen.

16 §

I bestämmelsen görs endast en beloppsmässig ändring som är närmare kommenterad i den allmänna motiveringen.

9 kap.

1 - 3 §§

Ändringarna är föranledda av värderingsmodellen inför AFT-94 och är närmare kommenterade i den allmänna motiveringen.

11 kap.

1 - 4, 7 - 8 §§

Ändringarna är föranledda av värderingsmodellen inför AFT-94 och är närmare kommenterade i den allmänna motiveringen.

Beträffande normbyggnaden i 3 § har RSV i sitt förslag utgått från att den omfattar 1 000 m² produktionslokaler. LMV har i detta avseende påpekat att en industribyggnad av denna omfattning produktionslokaler även kan innehålla utrymmen för kontor och lager. I sådana fall kan den inte tjäna som normbyggnad. LMV föreslår därför ett annat uttryckssätt. Jag anser emellertid att lydelsen är acceptabel och det torde räcka med att jag här betonar att normbyggnaden inte skall innehålla annat än produktionslokaler.

I 8 § kvarstår ortstyp som värdefaktor men avser enligt mitt förslag numera *värderingsenhetens* läge i förhållande till tätort. LMV anser att uttryckssättet i stället borde spegla den omständigheten att ortstypen närmast är hänförlig till värderingsenhetens belägenhet i landet. Emedan

det inte råder någon avsikt att förändra bestämmelsens sakliga innebörd Prop. 1992/93:122
bör den enligt min mening inte ändras i detta avseende.

5 och 6 §§

Paragraferna skall upphöra att gälla, vilket berörs närmare i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.5.2.).

12 kap.

1, 4 - 5, 8 - 9 §§

Ändringarna är föranledda av värderingsmodellen inför AFT-94 och är närmare kommenterade i den allmänna motiveringen.

6 och 7 §§

I paragraferna görs konsekvensändringar med anledning av den ändrade värderingsmodellen.

15 kap.

4 §

För värdering av industribyggnad på elproduktionsenhet gäller särskilda regler som återfinns i 15 kap. FTL. I begreppet elproduktionsenhet innefattas bl.a. vattenkraftverk, outbyggt vattenfall som enligt verkställbart tillstånd får byggas ut samt värmekraftverk.

Vad gäller vattenkraftverken bestäms värdet av ett nybyggt sådant som produkten av kraftverkets taxeringseffekt i kilowatt och ett riktvärde.

Enligt 15 kap. 4 § FTL bestäms riktvärdet genom en kapitalisering av de årsnetton som kan beräknas med ledning av gällande tariffer. I lagtexten görs en direkt hänvisning till "statens vattenfallsverks högspänningstariffer för mellansvenska området".

Nyligen har emellertid en omstrukturering av elmarknaden inletts. Vid den bolagisering av statens vattenfallsverk som genomfördes vid årsskiftet 1991/92 avskildes verksamheten i storkraftnätet från Vattenfall AB och ingår numera i affärsverket Svenska kraftnät. Prissättningen för tillgång till storkraftnätet kommer således att behandlas av ett annat affärsverk än tidigare. Priset påverkas dessutom av en ny marknadssituation.

Av det anförda följer att en omdefiniering är nödvändig i 15 kap. 4 § FTL. Jag föreslår därför att det s.k. årsnettot i fortsättningen bestäms bl.a. "med ledning av den prissättning som tillämpas för det mellansvenska området" och att detta anges i paragrafen.

18 kap.

1 §

I bestämmelsen görs en beloppsmässig ändring och införs ytterligare undantag från deklarationsskyldigheten vilka kommenteras närmare i den allmänna motiveringen.

20 kap.

12 §

I 20 kap. 12 § FTL anges vad fastighetstaxeringsnämnds beslut skall innehålla. Detta preciseras närmare i sju punkter, varav själva taxeringsbeslutet skall redovisas enligt punkterna 1 - 3, medan grunderna för beslutet redovisas enligt punkterna 4 - 7.

I en av punkterna, *punkt 6*, skall enligt nuvarande lydelse redovisas bl.a. storleken av värderingshyra enligt 11 kap. 4 §, bruttokapitaliseringsfaktor enligt 11 kap. 6 § samt brytningsfaktor och värdet per m³ brytvärd fyndighet enligt 12 kap. 8 §. Eftersom, vid behandlingen av bestämmelserna i 11 kap. FTL om riktvärdet för industribyggnad resp. i 12 kap. om riktvärdet för täktmark, föreslagits att nämnda begrepp skall utmönstras, bör de i konsekvens härmed slopas även i 20 kap. 12 § FTL.

Enligt nämnda punkt 6 redovisas också återanskaffningskostnad enligt 11 kap. 7 §. Jag har tidigare föreslagit att återanskaffningskostnaden i fortsättningen skall utgöra en särskild värdefaktor vid bestämmande av riktvärde för industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden. Storleken av värdefaktorer redovisas särskilt enligt 20 kap. 12 § punkt 4 FTL. Begreppet återanskaffningskostnad skall därför tas bort i punkt 6 såvitt angår hänvisningen till 11 kap. 7 §.

Av beslutet skall vidare enligt *punkt 7* framgå sådant säreget förhållande som föranlett justering av riktvärde. Med säreget förhållande avses att en värdefaktor (egenskap av något slag) föreligger som inte särskilt har beaktats vid riktvärdets bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet (jfr 7 kap. 5 § FTL). När så är fallet skall en justering göras.

I enstaka fall kan det inträffa att en domstol inte använder sig av det för värdeområdet rekommenderade riktvärdet. Ett frågande av riktvärde i sådant fall är inte att betrakta som en justering för säregna förhållanden. Det har dock i bland felaktigt kommit att redovisas på detta sätt. Datamässigt har det vidare visat sig svårt att hantera redovisningen då en domstol går ifrån ett rekommenderat riktvärde. Av dessa skäl föreslås en ändring av punkt 7 med den innebörden att redovisningen uttryckligen skall avse dels vidtagen justering för säreget förhållande enligt 7 kap. 5 § FTL, dels även annat förhållande som föranlett ändring av riktvärde.

20 §

I bestämmelsen görs endast en beloppsmässig ändring som är närmare kommenterad i den allmänna motiveringen.

9 §

I bestämmelsen görs endast en beloppsmässig ändring som är närmare kommenterad i den allmänna motiveringen.

12 §

Ändringen är enbart av redaktionell karaktär.

Övergångsbestämmelser

1. Såvitt avser reglerna inför AFT-94 av hyreshus- och industrienheter skall ett ikraftträdande ske redan den 1 januari 1993 med tillämpning vid 1994 års allmänna fastighetstaxering.

2. Vissa av de förenklingsbestämmelser som föreslagits bör inte tillämpas vid 1994 års fastighetstaxering. Det kan nämligen inte anses lämpligt att under den löpande taxeringsperioden tillämpa nya beloppsgränser m.m. för de fastighetskategorier som inte är föremål för AFT år 1994. För småhusenheter och lantbruksenheter skall således de nu nämnda bestämmelserna inte tillämpas förrän vid nästa AFT av dessa, dvs. år 1996 resp. 1998.

7.2 Lag om ändring i lagen (1992:828) om ändring i fastighetstaxeringslagen

I 2 kap. 2 § FTL nämns bl.a. de olika slags kommunikationsbyggnader som skall anses utgöra icke skattepliktiga specialbyggnader. Bland den krets byggnader som skall räknas som kommunikationsbyggnad anses sådan som används i postverkets, televerkets, statens järnvägars, luftfartsverkets, Svensk Rundradio Aktiebolags, Sveriges Television Aktiebolags och Sveriges Utbildningsradio Aktiebolags verksamhet.

I fråga om järnvägstrafiken har företagits vissa organisatoriska förändringar. Det tidigare statens järnvägar delades upp i dels ett affärsverk med ansvar för tågtrafiken, dels en myndighet benämnd Banverket med ansvar för infrastrukturen.

Eftersom indelningen i de skilda slagen av specialbyggnader i alla fall utom ett - allmän byggnad - tar sikte enbart på användningssättet, bör sådana byggnader som används i Banverkets verksamhet nu också uttryckligen fogas till den krets kommunikationsbyggnader som utgör specialbyggnader.

7.3 Lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt

1 §

I paragrafen görs en konsekvensändring i anledning av att det enligt de bestämmelser som gäller vid 1992 års allmänna fastighetstaxering av

3 §

Ändringen i *första stycket b)* innebär att det såvitt avser hyreshusenhet endast skall tas ut fastighetsskatt på den del som avser bostäder och tillhörande tomtmark. Detta uttrycks genom en anknytning till den nya indelning i värderingsenheter som görs vid fastighetstaxeringen fr.o.m. AFT-94. Enligt huvudregeln kommer således med den föreslagna formuleringen värderingsenheter för bostäder och bostäder under uppförande samt övriga värderingsenheter i hyreshusenhet som avser den tomtmark som är hänförlig till nämnda värderingsenheter bostäder samt även obebodd tomtmark, att beskattas med skattesatsen 2,5 %. Detta gäller alltså även sådan värderingsenhet tomtmark där byggrätt finns för lokaler.

I *andra stycket* återfinns de s.k. permanenta bestämmelserna om nedsättning i skatteuttaget som gäller nyproduktionen. Med hänsyn till vad som anförts i den allmänna motiveringen utmönstras ordet huvudsakligen. I övrigt vidtas redaktionella ändringar som slår fast att den nedsättning av skatteuttaget som avser byggnader som innehåller bostäder görs på bostadsdelen enligt de närmare föreskrifter som finns i femte stycket.

I *femte stycket* har ett tillägg gjorts till den proportioneringsregel som finns där sedan tidigare. I *andra meningen* behandlas småhusenheter. I en småhusenhet kan ingå flera bostadsbyggnader. Enligt huvudregeln utgör varje småhus en värderingsenhet. Vanligtvis indelas även tomtmarken i en värderingsenhet för varje småhus. För dessa skall nedsättningen avse den del av taxeringsvärdet som belöper på värderingsenhet för småhuset och den tomtmark som hör till detta. Bestämmelsen har emellertid utformats för att också beakta det fall då tomtmarken inte har indelats i flera värderingsenheter genom att inte här anknyta till begreppet värderingsenhet. När det finns olika ägare till småhus och mark åtskiljs dessa i olika taxeringsenheter, utom i vissa fall som exempelvis beträffande tomträtt. För att klargöra att markägaren då inte skall få någon nedsättning av fastighetsskatten anges uttryckligen som villkor för nedsättningen att tomtmarken måste ingå i samma taxeringsenhet som småhuset. Det anges också att reglerna om nedsättning i tillämpliga delar gäller småhus med tomt på lantbruksenhet. I *tredje meningen* behandlas nedsättningen för hyreshusenheter. För dessa anknyts både för byggnad och tomtmark till de värderingsenheter som modellen vid AFT-94 kommer att tillhandahålla. För att nedsättning av skatten också skall avse tomtmarksvärdet fordras på samma sätt som för småhusenheter att tomtmarken måste ingå i samma taxeringsenhet som byggnaden.

Genom lagen (1990:652) om ändring i fastighetsskattelagen infördes i samband med skattereformen år 1991 vissa övergångsvisa regler om nedsättning av fastighetsskatten även för det bostadsbestånd som då fanns. För småhusenheterna återfanns dessa regler bl.a. i punkt 4 och för hyreshusenheterna i punkt 5. Det synes ändamålsenligt att den precisering av nedsättningsreglerna som gjorts för nyproduktionen i 3 § femte stycket också bör gälla det bostadsbestånd som nämns i förevarande punkter. Därför har i resp. punkt en hänvisning gjorts till 3 § femte stycket.

Övergångsbestämmelser

1. Som framgått av det anförda görs den nya indelning i värderingsenheter såvitt avser hyreshusenheter först fr.o.m. AFT-94, dvs. med verkan från ingången av år 1994. Dessa regler läggs således till grund för beskattning vid 1995 års taxering. I vissa fall kan de nya taxeringsvärdena beaktas vid preliminärskatteuttaget under år 1994 enligt 3 § 2 mom. uppbördslagen (1953:272). De nya bestämmelserna föreslås därför träda i kraft den 1 januari 1993 med tillämpning första gången vid 1995 års taxering.

2. Som vidare framgått av vad jag anført i det föregående om vissa ändringar såvitt avser fastighetstaxeringen av hyreshusenheter skall hyreshus, dvs. själva byggnaden, i fortsättningen värderas separat såsom särskild värderingsenhet åtskild från värderingen av marken. En uttrycklig regel föreslås också som innebär att ett hyreshus skall indelas i skilda värderingsenheter om det är inrättat för både bostäder och lokaler. Avsikten är vidare att indelningen i värderingsenheter av tomtmarken för hyreshus skall följa den indelning som gjorts för byggnaderna och byggnadsdelarna på tomtmarken. Vidare skall riktvärdet för hyreshus ange värdet per värderingsenhet och inte som för närvarande ange det samlade värdet av byggnader med tillhörande tomtmark.

De nu nämnda lagförslagen är avsedda att komma i tillämpning vid 1994 års allmänna fastighetstaxering. En justering beträffande uttaget av fastighetsskatt för hyreshus som skall gälla redan från den 1 januari 1993 måste således vad avser år 1993 beakta hur hyreshusen och tomtmarken för sådana hus är indelade enligt nuvarande bestämmelser vid fastighetstaxeringen. Även om jag redan berört nuvarande regler om indelning i värderingsenheter i det föregående anser jag det befogat att här åter lämna en kort redogörelse för vissa av dessa.

Enligt de nuvarande bestämmelserna om riktvärde för hyreshus i 9 kap. 1 § FTL görs ingen separat värdering av byggnaden; hyreshuset utgör således inte en värderingsenhet. Riktvärdet anger därför hyreshusenhetens samlade värde av byggnad och mark. Genom att en separat värdering av tomtmarken görs blir det ändå möjligt att beräkna värdet på hyreshuset.

Av den gällande lydelsen av nämnda paragraf framgår att det finns två slags värderingsenheter för hyreshusenheter - om man bortser från fallet

med exploateringsmark. Värderingsenheterna är dels hyreshuset med tomtmark, dels den eller de värderingsenheter som avser tomtmarken. Som framgår ingår värdet av tomtmarken också i det förstnämnda slaget av värderingsenhet.

Om det underlättar värderingen får en byggnad som är inrättad för väsentligt olika ändamål indelas i två eller flera värderingsenheter enligt 6 kap. 5 § FTL. Vanligtvis indelas därför bostäder och lokaler i ett hyreshus i skilda värderingsenheter. Som LMV påpekat har dock sådan indelning inte skett beträffande hyreshus med värdeår före 1970 och med en totalhyra som inte överstigit 130 000 kr. En indelning av byggnader i skilda värderingsenheter sker likaså om dessa har olika ålder. Att observera är dock att de olika värderingsenheterna avseende byggnader i dessa fall alltid även inkluderar en andel tomtmark.

Vad avser tomtmarken gäller generellt enligt 6 kap. 7 § FTL att varje tomt skall utgöra en värderingsenhet. Endast om tomtens användningssätt gör det nödvändigt skall den indelas i två eller flera värderingsenheter. Det är således inte självklart att tomten har indelats i olika värderingsenheter i det fall då byggnaden indelats i bostads- resp. lokaldelar. Avgörande för indelningen av tomtmarken är i stället om olika riktvärden har anvisats för olika våningsplan eller för den bygggrätt som avser bostäder eller lokaler.

Som framgår av det nu anförda kan för år 1993 en beräkning av nedsättning av eller undantag från fastighetsskatt inte göras på det maskinella sätt som förutsatts kunna ske enligt de regler som föreslås gälla fr.o.m. den 1 januari 1994. Vissa manuella rutiner måste t.ex. tillämpas för hyreshus med värdeår före 1970 som har en totalhyra som inte överstiger 130 000 kr. Därför ges i punkt 2 i denna övergångsbestämmelse såvitt avser hyreshusenhet en föreskrift med följande innebörd. Vid 1994 års taxering skall det skatteuttag som stadgas i 3 § första stycket b) i dess äldre lydelse göras på den del av taxeringsvärdet som inte belöper på lokaler med tillhörande tomtmark. Någon uttalad anknytning görs inte detta år till värderingsenhet eftersom, som framgått, någon sådan indelning inte alltid har skett. Vidare skall vid denna taxering nedsättning av skatteuttaget enligt vad som anges i andra stycket i paragrafen och punkt 5 övergångsbestämmelserna i deras äldre lydelse göras på den del av taxeringsvärdet som belöper på hyreshus som avser bostäder. Eftersom värderingsenheten för byggnaden under detta år fortfarande inkluderar tomtmark har särskilt uttalats att i beräkningsunderlaget ingår den tomtmark som hör till bostäderna. Härmed avses bara den del som tas i anspråk för bostäderna och således inte t.ex. obebyggd tomtmark med bygggrätt för lokaler. Även här uppställs kravet att tomtmarken måste ingå i samma taxeringsenhet som hyreshuset.

3. På liknande sätt som föreskrevs i övergångsbestämmelserna till lagen (1992:842) om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt, vilken nu föreslås bli upphävd, föreskrivs en proportioneringsregel för de hyreshusenhet med lokaler som ingår i förvärvskälla som har brutet räkenskapsår. På samma sätt som i punkt 2 i dessa övergångs-

bestämmelser görs inte heller här någon uttrycklig anknytning till Prop. 1992/93:122 värderingsenhet.

Det bör uppmärksammas att skatteuttag enligt denna övergångsregel enbart tar sikte på de äldre bestämmelser som gällt enligt fastighetsskattelagen. Enligt denna gäller en skattesats om 2,5 % för hyreshusenheter, dvs. inklusive lokaldelarna. Skulle således ett nytt beskattningsår ha påbörjats den 1 september 1992 som löper till den 31 augusti 1993, får uttaget av fastighetsskatt, för den del av beskattningsåret som belöper på de fyra sista månaderna under år 1992, taxeras år 1994.

I detta sammanhang beaktas således inte den tillfälliga höjningen av fastighetsskatten till 3,5 % som enligt en särskild lag (SFS 1990:1460) gäller vid 1992 och 1993 års taxeringar för sådana hyreshusenheter som huvudsakligen består av lokaler.

7.4 Lag om upphävande av lagen (1992:842) om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt

Genom förslagen till ny lydelse av 1 och 3 §§ i fastighetsskattelagen med övergångsbestämmelser undantas lokaler från fastighetsskatt på ett annat sätt än genom kopplingen till hyreshusenhet som huvudsakligen består av lokaler såsom görs i lagen (1992:842) om ändring i fastighetsskattelagen. Den lagen, som ännu inte trätt i kraft, behövs således inte och bör upphävas.

7.5 Lag om upphävande av lagen (1973:278) om avdrag vid inkomsttaxeringen för bidrag till Stiftelsen Bostadskooperationens garantifond, m.m.

Genom lagen upphävs vid utgången av år 1993 den skattefrihet som gällt för stiftelsen enligt 2 § i den upphävda lagen.

Upphävandet av denna lag innebär vidare att sådana medel som avses i 3 § i den upphävda lagen är skattepliktiga för mottagaren utom i fall då mottagaren är en sådan bostadsförening eller sådant bostadsaktiebolag som avses i 2 § 7 mom. lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt. Således är inte de bostadsrättsföreningar som är schablonbeskattade skattskyldiga för sådana medel som avses i den upphävda lagen.

8 Hemställan

Jag hemställer att regeringen föreslår riksdagen att anta förslagen till

1. lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152),
2. lag om ändring i lagen (1992:828) om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152),
3. lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt,
4. lag om upphävande av lagen (1992:842) om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt,

5. lag om upphävande av lagen (1973:278) om avdrag vid inkomst- Prop. 1992/93:122
taxeringen för bidrag till Stiftelsen Bostadskooperationens garantifond,
m. m.

9 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta de förslag som föredraganden lagt fram.

Remissinstanser som yttrat sig över frågor i kapitlen 2 och 3.

Riksbanken, Riksskatteverket (RSV), Allmänna pensionsfonden första fondstyrelsen, Riksantikvarieämbetet, Boverket, Statens råd för byggnadsforskning, Statens institut för byggnadsforskning, Lantmäteriverket, Statskontoret, Riksrevisionsverket, Kammarrätten i Stockholm, Kammarrätten i Göteborg, Länsstyrelsen i Malmöhus län, Sollentuna kommun, Kungälv kommun, Hallsbergs kommun, Byggentreprenörerna, Föreningen Auktoriserade Revisorer FAR, Föreningen Sveriges Statsarkitekter, HSB:s Riksförbund, Hyresgästernas Riksförbund, Landsorganisationen i Sverige, Mäklarsamfundet, Riksbyggen, Samfundet för fastighetsekonomi, Sparbankernas Bank, Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, Svenska Arbetsgivareföreningen, Svenska Bankföreningen, Svenska Kommunförbundet, Svenska Livförsäkringsföreningars Riksförbund, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO, Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, Sveriges Industrieförbund, Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund, Tjänstemännens Centralorganisation, Villaägarnas Riksförbund, Styrelsen för Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, AB Platta Tak, Föreningen Kommunala Förmedlingsorgan, Lidingö Villaägareföreningars samarbetsnämnd, Målaremästarnas Riksförening, Föreningen Sveriges Länsantikvarier, Svenska föreningen för byggnadsvård och Sveriges Jordägareförbund.

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	
1 Lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)	2
2 Lag om ändring i lagen (1992:828) om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)	21
3 Lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt	27
4 Lag om upphävande av lagen (1992:842) om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt	31
5 Lag om upphävande av lagen (1973:278) om avdrag vid inkomsttaxeringen för bidrag till Stiftelsen Bostadskooperationens garantifond, m.m.	32
Utdrag ur remissprotokollet den 22 oktober 1992.	33
1 Allmänna synpunkter om fastighetstaxering och fastighetsbeskattning.	33
2 Frågor inför 1994 års allmänna fastighetstaxering.	35
2.1 Inledning	35
2.2 Värderingsmodellen vid AFT-94	36
2.3 Riktvärde och värderingsenheter - avkastningsmetoden	41
2.3.1 Hyreshus och industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden	41
2.3.2 Tomtmark för hyreshus	43
2.3.3 Tomtmark för industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden	44
2.3.4 Tomtmark för hyreshus och industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden.	44
2.4 Normenhet - avkastningsmetoden	45
2.4.1 Hyreshus och industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden	45
2.4.2 Tomtmark för hyreshus och industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden.	46
2.5 Värdefaktorer - avkastningsmetoden.	46
2.5.1 Hyreshus	46
2.5.2 Industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden	48
2.5.3 Tomtmark för hyreshus	49
2.5.4 Tomtmark för industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden	50
2.6 Riktvärde och värderingsenheter - produktionskostnadsmetoden	51
2.6.1 Industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden.	51
2.6.2 Tomtmark för industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden.	52

2.7	Normenhet för industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden	.53
2.8	Värdefaktorer - produktionskostnadsmetoden	.53
2.8.1	Industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden	.53
2.8.2	Tomtmark för industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden	.54
2.9	Övrig byggnad	.54
2.10	Täktmark	.55
2.11	Övrigt	.56
2.11.1	Vissa beloppsgränser	.56
2.11.2	Saneringsbyggnader	.57
2.11.3	Riktvärdeangivelse	.57
2.11.4	Deklarationsskyldigheten m.m.	.58
2.12	Ytterligare utredning, m.m.	.59
3	Fastighetsskatt för bostäder och lokaler i hyreshus	.61
3.1	Inledning	.61
3.2	Gränsdragningen mellan lokaler och bostäder.	.62
4	Bostadskooperationens garantifond	.65
5	Budgeteffekter.	.66
6	Upprättade lagförslag	.67
7	Specialmotivering.	.68
7.1	Fastighetstaxeringslagen	.68
7.2	Lag om ändring i lagen (1992:828) om ändring i fastighetstaxeringslagen	.74
7.3	Lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt	.74
7.4	Lag om upphävande av lagen (1992:842) om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt	.78
7.5	Lag om upphävande av lagen (1973:278) om avdrag vid inkomsttaxeringen för bidrag till Stiftelsen Bostadskooperationens garantifond	.78
8	Hemställan.	.78
9	Beslut	.79
	<i>Bilaga.</i>	.80