

Regeringens proposition 1996/97:74

Vissa frågor inför allmän fastighetstaxering
år 1998 av lantbruk

Prop.
1996/97:74

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 13 mars 1997

Göran Persson

Thomas Östros
(Finansdepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås vissa ändringar i bestämmelserna om fastighetstaxering inför 1998 års allmänna fastighetstaxering av lantbruksenheter. Det är främst fråga om tekniska justeringar i värderingsförfarandet.

Inför 1998 års allmänna fastighetstaxering har vissa förändringar gjorts i fastighetstaxeringslagen (1979:1152) i fråga om vad som skall ingå i en lantbruksenhet. Samtliga småhus med tomtmark som ligger på en lantbruksfastighet skall till skillnad mot tidigare ingå i lantbruksenheten. Särskilda regler föreslås dock för sådant småhus som utgör brukningscentrum. I propositionen föreslås vissa ändringar som av kvalitets- och förenklingsskäl bör göras i de nya värderingsreglerna av dessa småhus och tillhörande tomtmark.

Vidare föreslås att den förenklade skogsvärderingssmodell som används vid värdering av skogsinnehav som är mindre än 20 ha utvidgas till att användas på skogsinnehav upp till 30 ha samt ändringar av flera av värdefaktorerna vid skogsvärderingen.

För att beakta storleksinverkan och undvika att lantbruksenheter av systematiska skäl får ett värde som inte svarar mot den åsyftade 75-procentiga basvärdesnivån föreslås slutligen att en storlekskorrektur införs för sådana enheter för beaktande av storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden.

Innehållsförteckning

Prop. 1996/97:74

1	Beslut	3
2	Lagtext	3
2.1	Förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)	3
3	Ärendet och dess beredning	16
4	Den allmänna fastighetstaxeringen av lantbruksfastigheter 1998	17
4.1	Värderingen av bostadsbyggnader och tomtmark .	17
4.2	Värderingsmodellen för de mindre skogsinnehaven	19
4.3	Värderingsmodellen för de större skogsinnehaven .	20
4.4	Skogsimpediment	21
4.5	Storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden .	23
5	Ikraftträdande	27
6	Ekonomiska effekter	27
7	Författningskommentarer	28
7.1	Förslaget till lag om ändring i fastighetstaxerings- lagen (1979:1152)	28
Bilaga 1	Sammanfattning av promemorians förslag	31
Bilaga 2	Promemorians lagförslag	34
Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 13 mars 1997		47

1 Beslut

Prop. 1996/97:74

Regeringen föreslår att riksdagen antar regeringens förslag till
1. lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979:1152)
dels att 2 kap. 4 §, 5 kap. 8 §, 7 kap. 3 och 5-7 §§, 8 kap. 2 och 3 §§, 12 kap. 3 § och 13 kap. 2 §, 14 kap. 2, 3 och 5 §§, 18 kap. 4 § och 20 kap. 4 och 5 § skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas en ny bestämmelse, 7 kap. 4 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

4 §¹

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 basvärde 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 fastigheten bildats längre tillbaka i tiden skall marken utgöra

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Prop. 1997:74

tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I övriga fall skall obebyggd mark anses som tomtmark endast om marken enligt detaljplan utgör kvartersmark för enskilt bebyggande och det inte är uppenbart att bebyggelsen inte skall genomföras. Detsamma gäller om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (1987:10), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket.

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

Nuvarande lydelse

Skogsimpediment Myr, berg, hållmark, mark med fjällskog och andra pediment i anslutning till skogsmark.

Föreslagen lydelse

Skogsimpediment Mark som inte är lämplig för virkesproduktion utan

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Prop. 1997:74

ment *duktionshöjande åtgärder men som bär skog eller har förutsättningar att bära skog.*

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 kap.

8§²

Varje delvärde skall bestämmas för sig med tillämpning av i 2–5 §§ angivna grunder. Vid bestämmande av delvärde för tomtmark i sådana fall då försäljningar av obebyggd tomtmark inom värdeområdet inte ger den ledning som behövs skall dock iakttas att delvärdet bestäms med ledning av den marknadsvärdenivå för obebyggd tomtmark som normalt förekommer inom värdeområden där marknadsvärdenivån för bebyggda fastigheter är densamma som för värdeområdet i fråga.

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

Vid bestämmande av delvärde för lantbruksenhet får dock avvikelse ske från bestämmelsen i 5 kap. 2 § vid storlekskorrektion enligt 7 kap. 4 a §.

Vid bestämmande av delvärde för tomtmark i sådana fall då försäljningar av obebyggd tomtmark inom värdeområdet inte ger den ledning som behövs skall vidare iakttas att delvärdet bestäms med ledning av den marknadsvärdenivå för obebyggd tomtmark som normalt förekommer inom värdeområden där marknadsvärdenivån för bebyggda fastigheter är densamma som för värdeområdet i fråga.

Summan av delvärdena utgör taxeringsenhetens basvärde.

7 kap

3 §³

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. skall basvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa skall bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. skall basvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa skall *för varje värderingsenhet* bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Prop. 1997:74

särskild betydelseförmarknadsvärdet.

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

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

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

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.

4 a §

Riktvärdena för byggnader och mark som ingår i lantbruksenhet skall bestämmas med hänsyn till de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. För övriga lantbruksenheter skall riktvärdena korrigeras för beaktande av storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden, om det behövs på grund av prisbildningen. Detta benämns storlekskorrektur.

Storlekskorrektur skall beräknas utifrån en lantbruksenhets sammanlagda riktvärde. Beloppet för korrigeringen skall fördelas och redovisas på de värderingsenheter som ingår i lantbruksenheten, i förhållande till värderingsenheternas riktvärden. Storlekskorrektur skall dock endast ske om den föranleder en sammanlagd höjning eller sänkning av riktvärdena med minst 25 000 kronor.

5 §⁴

Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknads-

Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknads-

Nuvarande lydelse

värdet, skall ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden.

Föreslagen lydelse

värdet, skall ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden. *Justeringen görs av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, beräknat enligt 4 § och utan beaktande av en storlekskorrektur enligt 4 a §.*

Prop. 1997:74

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 50 000 kronor.

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

6 §⁵

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

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

Sedan *det mot riktvärdet svarande värdet* har bestämts skall efter en eventuell justering för säregna förhållanden det däremot svarande basvärdet fastställas.

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

7 §

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer skall besluta om närmare föreskrifter om indelning i värdeområden, klassindelning av värdefaktorer, *k l a s s i n d e l n i n g s g r u n d e r*, värdeserier och värdetabeller för

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer skall besluta om närmare föreskrifter om indelning i värdeområden, klassindelning av värdefaktorer, klassindelningsgrunder, *tabeller för storlekskorrektur enligt 4 a §*,

Nuvarande lydelse

de byggnadstyper och ägoslag som anges i 8–15 kap. Mot sådant beslut får talan ej föras.

Föreslagen lydelse

värdeserier och värdetabeller för de byggnadstyper och ägoslag som anges i 8–15 kap. Mot sådant beslut får talan ej föras.

Prop. 1997:74

8 kap.

2 §⁶

Som riktvärden för ett småhus som har uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering *av småhusenhet* sker, som är av normal storlek och standard, friliggande och det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet och som inte varit föremål för om- eller tillbyggnad får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Som riktvärden för ett småhus som har uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker, som är av normal storlek och standard, friliggande och det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet *eller därmed jämställd tomt* och som inte varit föremål för om- eller tillbyggnad får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

3 §⁷

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

Storlek	Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets boutrymmen och biutrymmen.
Ålder	Åldern ger uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av tillbyggnader och sådana ombyggnader som innebär en utökning av boutrymme samt tidpunkten för dessa. Åldersklassen för småhus med en ålder motsvarande högst 20 år får inte göras större än att den motsvarar 5 år.
Standard	Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning. För ett nybyggt småhus skall finnas minst femton standardklasser.

Nuvarande regler

Byggnadskategori	Byggnadskategorin bestäms med <i>hänsyn till om småhuset ingår i småhus- eller lantbruksenhet. För</i>
------------------	--

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Prop. 1997:74

småhus som ingår i småhusenhet bestäms byggnadskategorin även med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus samt, om särskilda skäl föreligger, antal lägenheter.

Fastighets-
rättsliga
förhållanden

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

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

Föreslagna regler

Byggnads-
kategori

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

Fastighets-
rättsliga
förhållanden

Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om den värderingsenhet för tomtmark på vilken småhuset ligger utgör självständig fastighet eller därmed jämförbar värderingsenhet. Utgör tomtmarken inte sådan fastighet eller värderingsenhet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet.

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Värdeordning

Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

12 kap.**3 §⁸**

Riktvärden för tomtmark för småhus skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av värdefaktorerna storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden samt, om särskilda skäl föreligger, typ av bebyggelse och speciell belägenhet.

Med de olika värdefaktorerna förstås:

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

Nuvarande regler

Fastighets-
rättsliga
förhållanden

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

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

Typ av
bebyggelse

Med typ av bebyggelse avses om tomtmarken är bebyggd med småhus som ingår i småhus- eller lantbruksenhet. För tomtmark som ingår i småhusenhet bestäms typ av bebyggelse även med hänsyn till om marken är bebyggd med eller avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus.

Föreslagen lydelse

Fastighets-
rättsliga
förhållanden

Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte. Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Prop. 1997:74

hänsyn även tas till möjligheten att värderingsenheten kan bilda egen fastighet.

Typ av
bebyggelse

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

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

Nuvarande lydelse

Speciell
belägenhet

Med speciell belägenhet avses tomtmarkens läge inom värdeområdet t.ex. vid strand.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

13 kap.

2 §⁹

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

Som värde per hektar åkermark som är tillfredsställande dränerad genom självdränering eller äldre täckdikning, av genomsnittlig beskaffenhet får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

14 kap.

2 §¹⁰

Som värde per hektar skogsmark med växande skog av genomsnittlig beskaffenhet inom ett eller flera värdeområden och som ingår i en taxeringsenhet med 20 hektar skogsmark eller mer får endast för den överskjutande arealen anges värden i en fastställd värdeserie.

Som värde per hektar skogsmark med växande skog av genomsnittlig beskaffenhet inom ett eller flera värdeområden får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Prop. 1997:74

3 §¹¹

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

Storlek Med storlek avses skogsmarkens areal.

Nuvarande regler

Godhet Med *godhet* avses skogsmarkens virkesproducerande förmåga.

Föreslagna regler

Bonitet Med *bonitet* avses skogsmarkens virkesproducerande förmåga.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

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

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

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

Nuvarande regler

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

Föreslagen lydelse

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Prop. 1997:74

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Virkesförråd
ö v r i g a
l ö v t r ä d Med virkesförråd *övriga lövträd* avses virkesförrådet av *andra lövträd* än bok och ek per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För virkesförråd upp till 200 skogskubikmeter per hektar får klasserna inte göras större än 10 skogskubikmeter.

Grovskogs-
procent Med grovskogsprocent avses den andel av virkesförråd *barrträd* som består av träd med en brösthöjdsdiameter av minst 25 centimeter på bark.

För värdefaktorn grovskogsprocent skall finnas minst tio klasser.

För taxeringsenhet vars skogsmarksareal understiger 20 hektar skall dock riktvärdena bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.

För taxeringsenhet vars skogsmarksareal understiger 30 hektar skall dock riktvärdena bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.

Storlek Med storlek avses skogsmarkens areal.

Nuvarande regler

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Prop. 1997:74

5 §¹²

Inom varje värdeområde skall riktvärdet för skogsimpediment bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.	Inom varje värdeområde skall riktvärdet för skogsimpediment bestämmas för skilda förhållanden för värdefaktorn storlek.
--	--

Storlek Med storlek avses skogsimpedimentens areal.

Beskaffenhet Med beskaffenhet avses främst slag av förekommande
vegetation samt förutsättningar för ökad produktion.

18 kap.**4 §¹³**

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

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

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

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

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

20 kap.**4 §¹⁴**

I skattemyndighetens beslut om fastighetstaxering skall redovisas

1. fastighetens indelning i taxeringsenheter,
2. typ av taxeringsenhet och taxeringsenhetens skattepliktsförhållande,
3. skattepliktig enhets basvärde och däri ingående delvärde samt värde av varje värderingsenhet,
4. storleken av sådan värdefaktor som särskilt anges i 8–15 kap.,
5. storleken av riktvärde,
6. utbyggd effekt, taxeringseffekt, utnyttjandetid, regleringsmöjlighet och belägenhet enligt 15 kap. 7 § samt

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Prop. 1997:74

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

7. *storlekskorrekt*ion enligt 7 kap. 4 a §, 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 den myndighet som regeringen bestämmer får föreskriva om de ytterligare avrundningsregler som behövs.

5 §¹⁵

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

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1997 och tillämpas första gången vid allmän och särskild fastighetstaxering 1998.

¹Senaste lydelse 1994:1909.

²Senaste lydelse 1994:1909.

³Senaste lydelse 1994:1909.

⁴Senaste lydelse 1992:1666.

⁵Senaste lydelse 1994:1909

⁶Senaste lydelse 1994:1909.

⁶Senaste lydelse 1994:1909.

⁷Senaste lydelse 1990:1382.

⁸Senaste lydelse 1994:1909.

⁹Senaste lydelse 1990:1382.

¹⁰Senaste lydelse 1990:1382.

¹¹Senaste lydelse 1990:1382.

¹²Senaste lydelse 1990:1382.

¹³Senaste lydelse 1994:1909.

¹⁴Senaste lydelse 1994:1909.

¹⁵Senaste lydelse 1993:1193.

Prop. 1997:74

3 Ärendet och dess beredning

Inför 1998 års allmänna fastighetstaxering av lantbruksenheter (AFT 98), har Riksskatteverket (RSV) föreslagit vissa ändringar i fastighetstaxeringslagen (1979:1152). De förslag om RSV framfört har upprättats i samarbete med Lantmäteriverket och Skogsstyrelsen. Vidare har förslaget behandlats av den referensgrupp som finns för AFT 98. Den består bl.a. av representanter för Skogsägarnas Riksförbund, Skogsindustrierna, Sveriges Jordägarförbund och Lantbrukarnas Riksförbund. RSV:s förslag har sammanställts i en promemoria som finns tillgänglig i ärendet (Dnr Fi 96/5296). RSV:s promemoria har också efter samråd med finansdepartementet remitterats till ovannämnda organisationer samt till Statens Jordbruksverk och Företagens Uppgiftslämnardelegation. Några av remissinstanserna har i sina yttranden framfört synpunkter som innebär en mer allmän kritik av fastighetstaxeringen och metoderna för att koma fram till ett korrekt taxeringsvärde.

Regeringen har den 27 februari 1997 fattat beslut om direktiv till en särskild utredare som skall få till uppgift att se över reglerna för fastighetstaxeringen, m.m. Den särskilda utredaren skall undersöka om de nuvarande reglerna på ett tillfredsställande sätt leder fram till att taxeringsvärdena för enskilda fastigheter återspeglar marknadsvärdena. Utredaren skall föreslå de lagändringar som bedöms vara nödvändiga. De synpunkter av allmän karaktär som framförts av remissinstanserna rör sådana frågor som omfattas av den särskilda utredarens uppdrag.

Regeringens förslag grundar sig i huvudsak på vad RSV anför i sin promemoria. De frågor som tas upp avser förslag till vissa justeringar i lagstiftningen som är nödvändiga på grund av delvis ändrad värderingsmodell samt förslag som avser att leda till förenklingar och kvalitetsmässiga förbättringar vid värderingen. Förslagen är att betrakta som förändringar i endast tekniskt avseende.

Lagrådet

Lagstiftningen är av det slag som bör granskas av Lagrådet. Lagförslagen innebär dock endast marginella och tekniska förändringar inom ett redan befintligt system och därför av sådan beskaffenhet att Lagrådets hörande skulle sakna betydelse. Yttrande från Lagrådet har därför inte inhämtats.

4 Den allmänna fastighetstaxeringen av lantbruksenheter 1998

Prop. 1997:74

4.1 Värderingen av bostadsbyggnader och tomtmark

Regeringens förslag: För småhus på lantbruksenhet skall värdefaktorerna byggnadskategori och fastighetsrättsliga förhållanden vara desamma som för småhus på småhusenhet. De gemensamma klasserna skall vara de som gäller för småhus på småhusenhet. För småhusen på lantbruksfastighet skall dock en särskild klassindelningsregel finnas för småhus på lantbruk om småhuset utgör brukningscentrum.

För tomtmarken till småhusen på lantbruksenheterna får värdefaktorerna typ av bebyggelse och fastighetsrättsliga förhållanden ett i princip motsvarande innehåll som det som föreslagits för värdefaktorerna byggnadskategori och fastighetsrättsliga förhållanden för småhusen.

Skälen för regeringens förslag: I anslutning till beslutet om en partiell övergång till registerbaserad fastighetstaxering och en överföring av alla på lantbruksfastighet belägna småhus med tomtmark till lantbruksenhet gjordes vissa ändringar i reglerna om värdering av småhus och tomtmark (prop. 1994/95:53, bet. 1994/95:SkU13, rskr. 1994/95:150, SFS 1994:1909). Ändringarna skall tillämpas första gången vid fastighetstaxering 1998.

Ursprungligen medförde indelningsreglerna i 4 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152, FTL) att småhus med tomtmark fick ingå i lantbruksfastighet endast under förutsättning att husen låg i anslutning till lantbruksenhet vars produktiva mark omfattade minst 5 ha och att husen behövdes som bostad i lantbruket. Från och med AFT 98 skall dock samtliga småhus med tillhörande tomtmark som är belägna på lantbruksfastighet ingå i lantbruksenheten.

I samband med ändringen av reglerna för indelningen i taxeringsenheter och taxeringstyper ändrades också reglerna i 8 kap. 3 § och 12 kap. 3 § FTL om värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden för småhus och tomtmark, byggnadskategori för småhus och typ av bebyggelse för tomtmark. Från och med 1992 års taxering gäller för småhus att byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset ingår i småhus- eller lantbruksenhet.

För småhus som ingår i småhusenhet bestäms byggnadskategorin även med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus samt, om särskilda skäl föreligger, antal lägenheter. Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms för småhus som ingår i lantbruksenhet och som behövs som bostad för lantbruksenhetens ägare, arrendator eller deras arbetskraft med hänsyn till omfattningen och sammansättningen av den åkermark, betesmark och skogsmark som ingår i lantbruksenheten. För övriga småhus bestäms fastighetsrättsliga

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

För tomtmark bestäms fastighetsrättsliga förhållanden för sådan tomtmark som är bebyggd med småhus som ingår i lantbruksenhet och som behövs som bostad för lantbruksenhetens ägare, arrendator eller deras arbetskraft med hänsyn till omfattningen och sammansättningen av den åkermark, betesmark och skogsmark som ingår i lantbruksenheten. För övrig tomtmark som är bebyggd med småhus bestäms fastighetsrättsliga förhållanden med hänsyn till om tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet skall hänsyn tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet.

Med typ av bebyggelse avses om tomtmarken är bebyggd med småhus som ingår i småhus- eller lantbruksenhet. För tomtmark som ingår i småhusenhet bestäms typ av bebyggelse även med hänsyn till om marken är bebyggd med eller avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus.

Under förberedelsearbetet inför AFT 98 har en värdering av småhus och tomtmark på lantbruksenhet enligt den föreskrivna modellen prövats liksom ett antal ytterligare varianter av de principiella värderingsmodellerna för småhusen och tomtmarken. De erfarenheter som vunnits under förberedelsearbetet ger anledning att ifrågasätta de regler om fastighetsrättsliga förhållanden, byggnadskategori och typ av bebyggelse som enligt nuvarande regler skall gälla vid AFT 98. För detta talar också värderingstekniska skäl och förenklingsskäl.

Mot bakgrund av det anförda bör samma klassindelning göras av värdefaktorn *byggnadskategori* för småhus som ingår i småhusenhet och lantbruksenhet. De gemensamma klasserna bör vara de som tidigare funnits för småhusen på småhusenheterna nämligen friliggande småhus, kedjehus och radhus. Något behov av en klassindelning med hänsyn till antalet lägenheter föreligger dock inte.

För värdefaktorn *fastighetsrättsliga förhållanden* bör, förutom för brukningscentrum på lantbruksenhet, i princip samma regler gälla för småhus på småhusenhet och på lantbruksenhet. Även här bör den tidigare regeln för klassindelningen för småhus på småhusenhet gälla. Klass 1 skall således utgöras av småhus på tomtmark som är självständig fastighet. (Självständig småhusfastighet kan dock av naturliga skäl inte finnas på en lantbruksfastighet, se vidare nedan). Klass 2 skall avse småhus på tomtmark som kan bilda självständig fastighet och klass 3 småhus på tomtmark som inte kan bilda särskild fastighet.

För småhus på lantbruksenhet som utgör brukningscentrum bör det särskilt undersökas vilka värden dessa skall åsättas i förhållande till övriga småhus. Det går inte av värderingstekniska skäl att behandla brukningscentrum och övriga småhus, t.ex. fritidshus, på samma sätt.

Eftersom klass 1 (självständiga småhusfastigheter) inte är tillämplig vid fastighetstaxeringen av lantbruksenheter bör denna klass av administrativa skäl utnyttjas för att särskilja brukningscentrum från

övriga småhus. Det bör här påpekas att de värden som kommer att åsättas för småhus på lantbruk endast grundas på överlåtelse av lantbruksenheter. Köpeskillingsstatistik för småhusenheter ingår således inte i det köpeskillingsmaterial som ligger till grund för analyserna av marknadsvärdenivåerna.

Den nuvarande regeln om att sammansättningen och omfattningen av den produktiva marken skall avgöra klassindelningen av fastighetsrättsliga förhållanden för småhus på lantbruksenhet har inte utnyttjats vid AFT 1992. Under förberedelsearbetet inför AFT 98 har något behov av regeln inte bedömts föreligga. RSV har därför föreslagit att regeln slopas. Hänsyn till den produktiva lantbruksmarken kan i stället i erforderlig omfattning tas genom tillämpning av en storlekskorrektur (se avsnitt 4.5).

För tomtmarken till småhus på lantbruksenheterna föreslås därför att bestämmelserna i 12 kap. 3 § FTL om värdefaktorerna typ av bebyggelse och fastighetsrättsliga förhållanden får ett i princip motsvarande innehåll som det som föreslås för värdefaktorerna byggnadskategori och fastighetsrättsliga förhållanden för småhusen. Här bör också föreskrivas att en värderingsenhet för tomtmark, på vilken brukningscentrum är beläget, skall tillhöra klass 1 av värdefaktorn.

4.2 Värderingsmodellen för mindre skogsinnehav

Regeringens förslag: Det förenklade värderingsförfarande som vid AFT 92 tillämpades för skogsinnehav som var mindre än 20 ha skall vid AFT 98 tillämpas för skogsinnehav upp till 30 ha.

Skälen för regeringens förslag: Vid AFT 92 infördes ett förenklat värderingsförfarande med endast två värdefaktorer – storlek och virkesförråd av samtliga trädslag – för skogsinnehav som understiger 20 ha. För övriga värdefaktorer beaktas avvikelser från vad som är genomsnittligt inom värdeområdet genom justering för säregna förhållanden. För värderingen av de större skogsinnehaven tillämpades följande värdefaktorer; storlek, godhet, kostnad, virkesförråd barrträd, virkesförråd bok och ek, virkesförråd övriga lövträd samt grovskogsprocent. Någon kritik mot den förenklade modellen som främst syftar till att förenkla för deklaranterna har inte framkommit.

Skogsstyrelsen har på RSV:s uppdrag utvärderat utfallet av 1992 års AFT vad gäller skogen. Det framkom därvid att antalet enheter med mindre än 20 ha skogsmark utgjorde ca 136 000 av landets 273 000 värderingsenheter skogsmark. De mindre skogsinnehaven svarade dock endast för 1,8 miljoner av totalt 22,2 miljoner ha skogsmark för hela landet. Ett motiv för att till AFT 98 ändra arealgränsen för den förenklade modellen är att det tidigare tvånget enligt skogsvårdslagen (1979:429) för fastigheter om 20 ha skogsmark och mer att ha skogsbruksplan numera upphört. Skogsstyrelsen har under hösten 1996

ytterligare analyserat skogsfastigheternas egenskaper. Vidare har konsekvenser beräknats av olika indelningar av virkesförrådsklasserna i den tabell med relativa hektarvärden för de mindre skogsinnehaven som föreskrivs i 1 kap. 19 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199, FTF), skogstabell M. Skogsstyrelsens slutsats av beräkningarna och analyserna är att 30 ha är en lämplig storleksgräns vid tillämpningen av den förenklade värderingsmodellen. Antalet taxeringsenheter med en skogsareal av högst 30 ha uppgår till 61 % av det totala antalet taxeringsenheter.

Skogsstyrelsen har vidare i samband med förberedelsearbetet inför AFT 98 framhållit att följande förhållanden bör uppmärksammas vid konstruktionen av skogstabell M. Konstruktionen av tabellen bygger på en balans mellan lämplig klassbredd och en arealgräns för den förenklade modellen. För att rätt kunna fånga upp taxeringsenheter med låga eller höga virkesförråd måste enligt Skogsstyrelsen antalet klasser i M-tabellen utökas. En halvering av klassbredden skulle motivera tio klasser. Antalet bör dock vara udda för att medge en mittklass som svarar mot genomsnittliga förhållanden i området. Nio klasser är enligt Skogsstyrelsen en lämplig avvägning med hänsyn till den föreslagna arealgränsen. RSV instämmer i Skogsstyrelsens förslag.

Skogsägarnas Riksförbund och Sveriges Jordägaareförbund har i sina yttranden över RSV:S promemoria anført reglerna bör ändras så att fastighetsägaren alltid skall ha möjlighet att deklarerat sin fastighet enligt den fullständiga värderingsmodellen.

Ett system med alternativa värderingsmodeller är tekniskt mycket komplicerat och systematiskt olämpligt att införa. Ett sådant system skulle enbart orsaka administrativa problem utan att ge någon ökad värderingsteknisk kvalitet. Detta gäller särskilt mot bakgrund av att det finns möjlighet till justering för säregna förhållanden.

Regeringen delar Skogsstyrelsens och RSV:s uppfattning om att den förenklade värderingsmodellen bör utökas på det sätt som föreslås i promemorian. Förslagen föranleder ändringar i 12 kap. 2 § andra stycket FTL.

4.3 Värderingsmodellen för de större skogsinnehaven

Regeringens förslag: Den nuvarande beteckningen godhet skall ersättas av beteckningen bonitet.

Endast en värdefaktor skall finnas för virkesförråd lövträd.

Värdefaktorn grovskogsprocent utmönstras.

Skälen för regeringens förslag: Även om kravet på skogsbruksplan numera upphört kan man räkna med att ägare av större skogsfastigheter alltför har behov av ett fullgott underlag för sin verksamhet och därmed också god kunskap om viktiga värdebestämmande faktorer. Några större förändringar av värderingsmodellen är därför inte påkallade. Några

förenklingar i de gällande reglerna om värdefaktorer i Prop. 1997:74 värderingsmodellen för de större skogsinnehaven är dock motiverade.

Ett skäl till att man vid fastighetstaxeringen använt begreppen godhet och godhetsklass under lång tid är sannolikt att man velat undvika det tidigare vid den skogliga värderingen använda begreppet bonitetsklass. Sedan det tidigare vid den skogliga värderingen förhärskande Jonson-systemet med indelning i bonitetsklasserna I–VIII övergivits och en indelning med ståndortsindex införts vid denna värdering, föreligger inte längre någon risk för sammanblandning om man använder begreppet bonitetsklass i stället för godhetsklass. Beteckningarna A–E bör dock bibehållas för bonitetsklasserna vid fastighetstaxeringen.

Skillnaderna i virkesvärde mellan å ena sidan bok och ek och å andra sidan övriga lövträd har utjämnats över tiden. RSV anser därför att den nuvarande detaljerade indelningen av virkesförråd för lövträd inte längre är motiverad och därför kan tas bort. I värderingsmodellen beaktas vidare inte den högre kostnaden för anläggning av bok- och ekskog jämfört med tillskapandet av ordinär lövskog. Vissa extrema förhållanden torde dock kunna hänföras till "säregna förhållanden".

Skogsägarnas Riksförbund och Sveriges Jordägarförbund har påtalat att skillnaden i virkesvärde mellan goda bestånd bok och ek kan skilja sig högst avsevärt från virkesvärdena för skog av övriga lövträd. Det kan här kopnstatas att de undersökningar som Skogsstyrelsen gjort inför AFT 98 visar att värdefaktorerna av värderingstekniska skäl bör slås samman. Det kan dessutom noteras att de förhållanden som påtalats inte är generellt förekommande utan endast avser vissa särskilöda fall. De eventuella värdeskillnader som i dessa fall kan förekomma kan på ett tillfredsställande sätt beaktas genom värdefaktorn kostnad som bl.a. beaktar just kvaliteten och genom justering för säregna förhållanden.

Mot bakgrund av det anförda instämmer regeringen i RSV:s förslag.

Genom värdefaktorn grovskogsprocent anges hur stor andel av barrträden som består av träd med en brösthöjdsdiameter av minst 25 cm på bark. I samband med analyser och annat förberedelsearbete inför AFT 92 framkom att faktorn grovskogsprocent inte längre gav det utslag den gjorde vid den föregående taxeringen AFT 81. Skogsstyrelsens analyser inför AFT 98 har vidare visat att en stor del av den information som grovskogsprocenten ger om värderingsenheten fångas av värdefaktorerna virkesförråd barrträd och godhet (bonitet) i förening. Värdefaktorn grovskogsprocent kan därför utmönstras.

4.4 Skogsimpediment

Regeringens förslag: Skogsimpediment ges samma definition i fastighetstaxeringslagen som i skogsvårdslagen (1979:429).

Värdefaktorn beskaffenhet vid värderingen av skogsimpediment tas bort.

Skälen för regeringens förslag: Med skogsimpediment avses enligt 2 kap. 4 § FTL myr, berg, hållmark, mark med fjällskog och andra impediment i anslutning till skogsmark. Definitionen har varit oförändrad sedan FTL infördes. Någon bestämning av vad som skall avses med skogsimpediment har inte funnits i skogs- eller skogsvårdeslagstiftning förrän 1993. Genom lagstiftning från 1993 (prop. 1992/93:226, bet. 1992/93:JoU15, rskr. 1992/93:352, SFS 1993:553) har en definition av ägoslaget skogsimpediment införts i 2 § skogsvårdslagen (1979:429). Enligt denna skall mark som inte är lämplig för virkesproduktion utan produktionshöjande åtgärder men som bär skog eller har förutsättningar att bära skog hänföras till skogliga impediment. Det är lämpligt att samma definition av skogsimpediment gäller i skogsvårdslagen och FTL. Den nu angivna definitionen av skogsimpediment i skogsvårdslagen bör därför föras in i 2 kap. 4 § FTL.

Prop. 1997:74

För värderingen av skogsimpediment föreskrivs i dag i 14 kap. 5 § FTL två riktvärdegrundande värdefaktorer, *storlek* och *beskaffenhet*. Med beskaffenhet avses främst slag av förekommande vegetation samt förutsättningar för ökad produktion. Värdefaktorn indelades vid AFT 92 i två klasser. Skogsstyrelsens analyser av utfallet av AFT 92 visar att skogsimpediment i allt väsentligt taxerades i beskaffenhetsklass 2. I riket är mer än 98 % av impedimentarealen taxerad i beskaffenhetsklass 2. Möjligheterna att utnyttja virkesförrådet på skogsimpediment har vidare numera inskränkts starkt genom förbudet mot skogliga åtgärder på impediment större än 0,1 ha. Mot bakgrund av det anförda har värdefaktorn beskaffenhet ur värderingssynpunkt fått minskad betydelse. På grund härav och av förenklingsskäl bör värdefaktorn därför utgå.

Inför 1998 års AFT skall skattemyndigheterna tillställa fastighetsägarna förslag till fastighetstaxering. Detta skall vara avfattat på blankett enligt fastställt formulär. Förslaget skall enligt 18 kap. 4 § sista stycket FTL grundas på av skattemyndigheten kända uppgifter och innehålla uppgifter som är nödvändiga för fastighetstaxeringen. För att förenkla för fastighetsägarna och för den administrativa hanteringen önskar RSV att i förslagen till fastighetstaxeringen förtrycka uppgift om virkesförrådet 1998 grundat dels på uppgiften om virkesförrådet vid senast företagna fastighetstaxering dels den tillväxt av virkesförrådet som kan beräknas med ledning av virkesförrådet och uppgifter om tillämplig volymtillväxt procent. RSV avser att efter samråd med Skogsstyrelsen fastställa vilka tillväxtprocenter som länsvis skall användas. Mot den beräkningen liksom övriga uppgifter som ingår i förslaget till fastighetstaxering kan fastighetsägaren inkomma med påpekande senast den 1 november 1997. Regeringen delar RSV:s bedömning att möjligheten att förtrycka dessa uppgifter skulle innebära en förenkling både för fastighetsägarna och för den administrativa hanteringen. Förslaget medför en ändring i 18 kap. 4 § FTL.

Skogsindustrierna har i sitt yttrande över RSV:s promemoria tagit upp en fråga som inte bara berör skogsmark utan samtliga kategorier mark som ingår i en lantbruksenhet. Enligt reglerna i 20 kap. 5 § FTL anges en taxeringsenhetens totala enskilda innehavda landareal såvitt avses

lantbruksenhet i hektar med fyra decimaler. Skogsindustrierna har hemställt att detta skall ändras så att innehavet i stället redovisas i hektar utan några decimaler. Regeringen delar Skogsindustriernas bedömning och föreslår därför att bestämmelsen i 20 kap. 5 § ändras på ovan nämnda sätt. Prop. 1997:74

Regeringens förslag: Riktvärdena för en lantbruksenhet skall bestämmas med hänsyn till de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. För övriga lantbruksenheter skall riktvärdena bli föremål för en storlekskorrektion, om och i den mån en korrektion behövs på grund av prisbildningen.

Storlekskorrektionen skall beräknas utifrån lantbruksenheternas sammanlagda riktvärden och fördelas på de olika värderingsenheterna efter storleken av deras riktvärden.

Skälen för regeringens förslag: Lantmäteriverket har under förberedelsearbetet inför AFT 98 genomfört en undersökning angående storleksinverkan vid prisbildningen på lantbruksenheter. Med storleksinverkan avses därvid det förhållande att priset per enhet, antingen i form av köpeskillingen i förhållande till basvärdet, K/B, eller som kronor per hektar, kr/ha, sjunker med ökande storlek på den överlåtna egendomen. Den storleksinverkan som undersökts är dels för lantbruksenheter generellt, dels för jordbruks-, skogsbruks- respektive bostadsdominerade enheter var för sig. Som underlag för undersökningen har använts de köp av lantbruksenheter som finns, granskade och godkända, i ortsprisregister som upprättats inför förberedelsearbetet till AFT 98. Registret innehåller för närvarande ca 12 500 överlåtelser med köpetidpunkter från den 1 juli 1993 och framåt.

Ortsprismaterialet har analyserats på följande två sätt. Inledningsvis har en beräkning gjorts för att undersöka om K/B varierar då lantbruksenheternas sammanlagda basvärde ökar. Ortsprismaterialet har delats upp på de fyra lantbrukskategorierna samtidigt som de sorterats efter sex olika basvärdesklasser, 20 000–99 999 kr, 100 000–299 000 kr, 300 000–699 000 kr och 700 000 kr eller mer. Om det totala basvärdet inte uppgår till 20 000 kr har köpet inte tagits med i beräkningen.

En andra beräkning har syftat till att kartlägga hur den eventuella storleksinverkan ser ut för köp av lantbruksenheter som omfattat enbart åkermark eller enbart skogsmark. En uppdelning på arealklasser samt en uppdelning på regioner har gjorts för dessa beräkningar. Resultatet av undersökningen visar ett signifikativt samband mellan lantbruksenheternas basvärde och K/B. Ju högre basvärde desto lägre K/B och detta gäller oavsett kategori. Resultaten ger stöd för att de vid lantbrukstaxeringen 1992 utnyttjade storlekskorrektionerna på åkermark och skogsmark inte var tillräckliga. Ett bättre hänsynstagande till storleksinverkan bör därför åstadkommas mera allmänt sett.

Resultaten för rena skogsköp indikerar att det även finns en tydlig storleksinverkan av skogsmarkens arealstorlek. Ju större enheterna är desto lägre blir överlåtelsepriserna mätt i kr/ha. De största enheterna (över 100 ha) har mellan 30 och 50 % lägre överlåtelsepriser per ha än de minsta enheterna (1–19 ha). Medelvärdena av K/B indikerar att den storleksinverkan som redan finns inbyggd i modellen är otillräcklig.

Resultaten för rena åkermarksköp utvisar inte att det skulle finnas någon storleksinverkan, hänförlig till arealstorleken, för denna typ av ägoslag. De genomsnittliga hektarpriserna är tämligen konstanta oberoende av storleken på enheterna. Medelvärdena av K/B ger emellertid vid handen att de små enheterna betalas bättre per basvärdekrona än de stora enheterna.

Som framgår av vad som ovan sagts har det storleksberoende som kunde konstateras redan inför AFT 92 accentuerats under senare år. Vidare framgår av Lantmäteriverkets undersökningar att det inte torde gå att undvika en viss övervärdering av större lantbruksegendomar och en undervärdering av de mindre, om riktvärdena bestäms utifrån priserna på medelstora lantbruksenheter och ingen hänsyn till storleken tas.

Värderingssystemet i FTL bygger på att varje värderingsenhet värderas för sig. Värderingssystemet förutsätter att värdet av en värderingsenhet inte påverkas av sammansättningen och storleken av den taxeringsenhet i vilken den ingår. Det nuvarande värderingssystemet kan alltså hantera sådana värdeförhållanden som att värderingsenhet för åkermark eller skogsmark bör åsättas ett värde som inte är proportionellt mot arealen. Däremot klarar systemet inte om t.ex. en värderingsenhet för skogsmark bör ges olika värde om den ingår i en mycket värdefull eller en mindre värdefull lantbruksenhet.

Med hänsyn till bl.a. vad som framkommit vid prisundersökningarna under det pågående förberedelsearbetet har RSV anförts att den statistiskt belagda storleksinverkan måste kunna beaktas vid taxeringen. En särskild storlekskorrektur är aktuell endast i fråga om lantbruksenheter och inte andra taxeringsenhetstyper eftersom det bara är lantbruksenheter som bildas av ett flertal värderingsenheter av olika slag av egendom. Regeringen delar RSV:s bedömning att det finns ett behov av att vid värderingen av lantbruksenheterna i de berörda fallen kunna korrigera för storleksinverkan och de särskilda värdeförhållanden som föranleds därav.

I dag finns en särskild reglering i FTF av storleksinverkan på åker- och skogsmark. Genom denna reglering lämnas korrektionsfaktorer för de mindre åker- resp. skogsmarksinnehaven. De erfarenheter som vunnits vid förberedelsearbetet inför AFT 98 ger emellertid vid handen att dessa korrigeringsmöjligheter inte täcker de justeringsbehov som tidigare nämnts. De nuvarande reglerna kan således endast delvis avhjälpa de särskilda värdeförhållanden som på grund av systematiken i värderingsmetoden kan medföra en över- eller undervärdering av vissa typer av lantbruksenheter. Dessa särskilda värdeförhållanden och den värdeinverkan som uppkommer direkt av åker- resp. skogsmarkens arealstorlek har enligt vad som framkommit vid prisundersökningar och de erfarenheter i övrigt som vunnits under förberedelsearbetet sådan samverkan att det framstår som lämpligt att en gemensam metod används för korrigering av dem. Den korrigering som erfordras avser att kompensera för den använda systematiken vid värderingen, dvs. värdering per värderingsenhet. Det rör sig därför om en korrigering som i stort kan utformas lika för hela riket eller i vart fall för stora regioner.

I det riktvärdesystem som regleras i 7 kap. FTL är modellen för värderingen följande. Riket indelas i värdeområden för de olika slagen av egendom. För värdeområdena rekommenderas riktvärden för de olika slagen av egendom. Dessa skall beräknas med utgångspunkt från de riktvärdegrundande värdefaktorer som är föreskrivna i FTL för egendomen i fråga. För övriga värdefaktorer är utgångspunkten genomsnittet inom området. Ågoslagen och byggnaderna av olika slag på varje fastighet indelas i värderingsenheter. Ett riktvärde beräknas för varje värderingsenhet så att det svarar mot 75 % av enhetens marknadsvärde. Om denna prisnivå för värderingsenheterna varierar beroende på vilken taxeringsenhet som värderingsenheten ingår i, måste en viss nivå väljas, ofta den genomsnittliga. Vid riktvärdeberäkningen får en avvikelse från den 75-procentiga nivån göras vid extrapolering i eller anpassning till fastställda värdetabeller eller värdeserier.

Den 75-procentiga nivån för de sammanlagda riktvärdena inom en taxeringsenhet skall uppnås efter en eventuell justering för säregna förhållanden, dvs. efter beaktande av värdefaktorer som inte enligt värderingsmodellerna är riktvärdegrundande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet.

Den korrektion för storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden, som nu aktualiserats, avser inte någon sådan avvikelse på grund av anpassning e.d. som anges i 7 kap. 4 § FTL. Inte heller kan korrektionen definieras som en justering för säregna förhållanden. Sådan justering är knuten till sådana värdepåverkande faktorer som förekommer inom ett värdeområde och som inte enligt värderingsmodellerna i FTL är riktvärdegrundande. Justering för säregna förhållanden kan således ske med hänsyn till en sådan icke riktvärdegrundande värdepåverkande faktor som avviker från vad som är genomsnittligt för denna inom värdeområdet och som påtagligt påverkar det sammanlagda riktvärdet för en taxeringsenhet. Den nu föreslagna korrektionen är inte knuten till storleken av någon särskild värdefaktor inom värdeområdet utan är i stället en korrigering utan beroende av särskilda värdefaktorer. Korrektionen kan därför inte hänföras till justering för säregna förhållanden.

Med hänsyn till korrigeringens karaktär bör den regleras särskilt i FTL. RSV har mot bakgrund av det anförda föreslagit att korrigeringen, som föreslås bli betecknad *storlekskorrektion*, regleras särskilt i en ny paragraf, 7 kap. 4 a § FTL. Där bör föreskrivas att riktvärdena för lantbruksenhet skall bestämmas med hänsyn till de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter och att för övriga lantbruksenheter riktvärdena skall bli föremål för en storlekskorrektion, om och i den mån en korrektion behövs på grund av prisbildningen. Med värdeförhållanden avses den genomsnittliga marknadsvärdenivån såsom den definieras i 5 kap. 3 § FTL. Det bör ankomma på RSV att närmare precisera vad som avses med medelstora lantbruksenheter.

Storlekskorrektionen skall beräknas utifrån lantbruksenheternas sammanlagda riktvärden. Korrektionen bör fördelas på de olika värderingsenheterna efter storleken av deras riktvärden. Uppgår

riktvärdet för en värderingsenhet avseende småhus till 50 000 kr, skall det medräknas vid beräkningen av det sammanlagda riktvärdet, även om värderingsenhetens värde efter storlekskorrektur och en eventuell justering för säregna förhållanden understiger 50 000 kr.

Värderingsenhet avseende småhus och tomtmark vars riktvärde beaktats vid bestämmande av en storlekskorrektur registreras, även om värderingsenheten inte åsätts något värde.

Uppgår riktvärdet för en värderingsenhet avseende småhus inte till 50 000 kr skall det dock inte beaktas vid storlekskorrektur och inte heller registreras.

Storlekskorrektur bör ses som en särskild korrektur av det totala riktvärdet. Den bör inte påverka beräkningen av en justering för säregna förhållanden som liksom nu bör beräknas på det totala riktvärde för en lantbruksenhet som tagits fram före en eventuell storlekskorrektur. Detta bör framgå av 7 kap. 5 och 6 §§ FTL. Den närmare utformningen av storlekskorrektur bör liksom vad som gäller för bl.a. värdetabeller och klassindelning av värdefaktorer regleras genom föreskrifter av regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer. En bestämmelse om detta bör tas in i 7 kap. 7 § FTL. Storlekskorrektur bör redovisas i beslutet om fastighetstaxering. Detta bör föreskrivas i 20 kap. 4 § FTL.

I samband med de nu föreslagna ändringarna bör också den för riktvärdesystemet grundläggande regeln om att ett riktvärde skall bestämmas för en värderingsenhet tas in i 7 kap. 3 § FTL och behövs då inte längre i 1 kap. 2 § FTF.

Storlekskorrektur kan bestämmas olika noggrant. Enligt RSV:s mening bör korrektur i princip anges i hela tusental kronor. Vidare finns det anledning att som för justering av säregna förhållanden fastställa ett minsta belopp för att korrektur skall ske.

Med hänsyn till de analyser som hittills kunnat ske av ortprismaterialet är det ett rimligt antagande att om riktvärdena ställs in så att basvärdenivån blir 0,75 för lantbruksenheter med ett basvärde av 500 000 kr, så kommer basvärdenivån för lantbruksenheter med ett basvärde av 100 000 kr att bli 0,60 om samma riktvärden används. För lantbruksenheter med ett basvärde omkring 5 000 000 kr kan basvärdenivån under de givna förutsättningarna antas bli 0,90.

Om riktvärdena bestäms så att basvärdenivån blir 0,75 för mycket små fastigheter, blir alla storlekskorrekturer positiva. Riktvärdena bör bestämmas så att basvärdenivån blir 0,75 för medelstora fastigheter. Det innebär att storlekskorrekturerna kan bli både positiva och negativa. Det bör ankomma på RSV att i samband med genomförandet av provvärderingarna och sedan analysen av ortprismaterialet slutförts lägga fast nivåerna för riktvärden och storlekskorrekturernas storlek.

För att erhålla en storlekskorrektur som kan godtas med hänsyn till lämplig ambitionsnivå vid värdering och till administrativa rationalitetsskäl bör främst följande beaktas.

Justering för säregna förhållanden får enligt 7 kap. 5 § FTL göras för småhusenheter endast om justeringen uppgår till 50 000 kr. Motsvarande gäller i praxis också för de andra taxeringsenhetstyperna. Om

motsvarande gräns infördes för storlekskorrektionen skulle sannolikt endast lantbruksenheter med sammanlagt riktvärde över en miljon kr komma i fråga för storlekskorrigering.

RSV anser att en lämplig gräns för storlekskorrektionen bör ligga vid halva det belopp då en justering för säregna förhållanden skall ske, dvs. 25 000 kr. Detta innebär att någon storlekskorrektion sannolikt inte kommer att aktualiseras förrän taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde överstiger 700 000 kr. Metoden medför en viss undervärdering av de små lantbruken som, då den relativt sett är obetydlig, kan föranleda vissa förändringar av förfarandet vid omräkningen.

Regeringen föreslår med anledning av vad som anförts att det i en ny 4 a § i 7 kap. FTL anges att riktvärdena för lantbruksenhet skall bestämmas med hänsyn till de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter och att riktvärdena för övriga lantbruksenheter skall bli föremål för en storlekskorrektion, om och i den mån det behövs med hänsyn till prisbildningen.

Storlekskorrektionen bör beräknas utifrån lantbruksenheternas sammanlagda riktvärden. Beloppet för korrigering skall fördelas och redovisas på de värderingsenheter, som ingår i lantbruksenheten, i förhållande till värderingsenhetens riktvärde. Storlekskorrektion skall dock endast ske om den föranleder en sammanlagd höjning eller sänkning av riktvärdena med minst 25 000 kr.

De tabeller som krävs för storlekskorrektionen bör regleras i FTF. Korrektionsbeloppens storlek i tabellerna bör ges som rekommendationer av RSV. Det antal tabeller som behövs torde vara antingen en för hela riket eller några olika för delar av riket. Avgörande härför måste bli den fortsatta analysen av ortsprismaterialet.

Förslag till storlekskorrektioner bör lämnas av Lantmäteriverket och prövas under provvärderingen inför AFT 1998.

Vidare bör begränsningen till småhusenheter i 7 kap. 5 § slopas då det gäller kravet att justering för säregna förhållanden skall uppgå till minst 50 000 kr.

Förslaget till storlekskorrektion kan vidare föranleda ändring av reglerna om omräkningstal med uppdelning på dels större, del mindre lantbruksegendomar.

5 Ikraftträdande

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 juli 1997.

6 Ekonomiska effekter

Förslagen innebär i huvudsak tekniska justeringar i värderingsförfarandet inför 1998 års AFT och bedöms därför inte få några ekonomiska effekter.

Prop. 1997:74

7 Författningskommentar

Prop. 1997:74

7.1 Förslaget till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

2 kap.

4 §

Definitionen av skogsimpediment har anpassats till den definition som finns i skogsvårdslagen (1979:429).

5 kap.

8 §

I paragrafen har införts en bestämmelse om att vid bestämmande av delvärde för en lantbruksenhet får undantag göras från bestämmelsen i 5 kap. 2 § i de fall det sker en storlekskorrektur enligt reglerna i 7 kap.

4 a §.

7 kap.

3 §

Ändringen innebär att den för riktvärdesystemet grundläggande regeln att ett riktvärde skall bestämmas för en värderingsenhet flyttas hit från 1 kap. 2 § FTF.

4 a §

I paragrafen regleras den storlekskorrektur som införs vid taxeringen av lantbruksenheter fr.o.m. 1998.

5 §

Ändringen i *första stycket* innebär att justering för säregna förhållanden görs av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde utan beaktande av en eventuell storlekskorrektur enligt 4 a §.

Ändringen i *andra stycket* innebär att begränsningen till småhusenheter skall utgå då det gäller kravet att justering för säregna förhållanden skall uppgå till minst 50 000 kr.

6 §

Ändringen innebär att en taxeringsenhets basvärde skall fastställas efter en eventuell storlekskorrektur eller justering för säregna förhållanden.

7 §

Här anges att det är regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer som genom föreskrifter närmare skall reglera utformningen av storlekskorrekturen.

8 kap.

Prop. 1997:74

2 §

Ändringen är en följdändring med anledning av de nya bestämmelserna i 7 kap. 4 a § om storlekskorrektur.

3 §

Ändringarna innebär att för småhus på lantbruksenhet blir värdefaktorerna byggnadskategori och fastighetsrättsliga förhållanden desamma som för småhus på småhusenhet. I bestämmelsen förs in en särskild klassindelningsregel för de fall ett småhus på ett lantbruk utgör brukningscentrum samt en regel om vilket småhus som skall anses vara brukningscentrum i de fall det finns flera småhus på en lantbruksenhet.

12 kap.

3 §

Ändringarna innebär att för tomtmarken till småhus på lantbruksenheter får värdefaktorerna typ av bebyggelse och fastighetsrättsliga förhållanden ett i princip motsvarande innehåll som det som föreslagits beträffande värdefaktorerna byggnadskategori och fastighetsrättsliga förhållanden för småhus i 8 kap 3 §.

13 kap.

2 §

Ändringen är en följdändring med anledning av de nya bestämmelserna om storlekskorrektur i 7 kap. 4 a §.

14 kap.

2 §

Ändringen är en följdändring med anledning av de nya bestämmelserna om storlekskorrektur i 7 kap. 4 a §.

3 §

Ändringarna i *första stycket* innebär att värdefaktorn godhet i stället skall kallas bonitet samt att det endast skall finnas en värdefaktor avseende virkesförråd lövträd och inte som tidigare en för virkesförråd bok och ek och ytterligare en för virkesförråd övriga lövträd. Vidare har värdefaktorn grovskogsprocent slopats.

Ändringen i *andra stycket* innebär att den förenklade värdemodell som vid AFT 1992 användes för skogsinnehav understigande 20 ha fr.o.m. 1998 års AFT skall användas på skogsinnehav understigande 30 ha.

5 §

Prop. 1997:74

För skogsimpediment skall fr.o.m. 1998 års AFT endast finnas en värdefaktor, storlek. Värdefaktorn beskaffenhet slopas.

18 kap.

4 §

I *fjärde stycket* har införts en bestämmelse som möjliggör för RSV att i förslagen till fastighetstaxeringen förtrycka uppgifter om virkesförråd 1998.

20 kap.

4 §

I paragrafen har införts en bestämmelse om att skattemyndigheten i sitt beslut om fastighetstaxering skall redovisa storlekskorrektur enligt 7 kap. 4 a §

5 §

Ändringen innebär att taxeringsenhetens totala enskilda innehavda landareal för lantbruksenhet skall anges i hektar utan decimaler.

Bilaga 1 och 2 ej med

Prop. 1997:74

Finansdepartementet

Prop. 1996/97:74

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 13 mars 1997

Närvarande: statsministern Persson, ordförande, och statsråden, Hjelm-Wallén, Peterson, Freivalds, Wallström, Tham, Åsbrink, Schori, Blomberg, Andersson, Winberg, Uusmann, Ulvskog, Sundström, Lindh, Johansson, Klingvall, Östros, Messing

Föredragande: statsrådet Östros

Regeringen beslutar proposition 1996/97:74 Vissa frågor inför allmän fastighetstaxering 1998 av lantbruk.