



Statens offentliga utredningar

1994:62

Finansdepartementet

Rationaliserad fastighetstaxering, del I

Delbetänkande av

Utredningen om förenklad fastighetstaxering, m.m.

Stockholm 1994

Ref KB Occ SOU



Statens offentliga utredningar
1994:62
Finansdepartementet

Rationaliserad fastighetstaxering, del I

Delbetänkande av
Utredningen om förenklad fastighetstaxering, m.m.
Stockholm 1994

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

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

Till Statsrådet Bo Lundgren

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

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

Som sakkunniga i utredningen förordnades den 18 augusti 1993 fastighetsrådet Bertil Hall och kammarrättslagmannen Curt Riske. Samma dag förordnades som experter kammarrättsrådet Carin Hellner, avdelningsdirektören Monika Haapaniemi, byråchefen Bengt Kjellson och byråchefen Lennart Sjögren samt den 22 november 1993 kammarrättsassessorn Christina Otto.

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

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

Vi får härmed överlämna vårt delbetänkande Rationaliserad fastighetstaxering, del I (SOU 1994:62).

Stockholm i maj 1994

Per Anclow

/Marie Bjernelius Lundahl

Innehåll

	Förkortningar	9
1	Sammanfattning	11
2	Författningsförslag	13
	Förslag till Lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)	
3	Utredningsdirektiven	29
4	Utredningsarbetets inriktning	31
4.1	Inledning	31
4.2	Allmänna utgångspunkter	31
4.3	EG-aspekter m.m.	33
4.4	Övrigt	34
5	Användningen av taxeringsvärden	35
5.1	Inledning	35
5.2	Källor för taxeringsuppgifter	36
5.3	Statskontorets rapport	36
5.3.1	Användningen av taxeringsvärden	36
5.3.2	Hur påverkas användarna av tänkbara förändringar?	37
5.3.3	Nya användningsområden och ytterligare taxeringsuppgifter	39
5.4	Vad kostar fastighetstaxeringen?	40
5.4.1	Allmänt	40
5.4.2	AFT 90	40
5.4.3	Fastighetsägarnas kostnader	41
5.4.4	Fastighetstaxeringsprocessen	42
5.5	Våra överväganden	43

6	Nuvarande förhållanden	47
6.1	Inledning	47
6.2	Fastighetstaxering i Sverige	47
6.3	Förberedelsearbetet	52
6.3.1	Allmänt	52
6.3.2	Det värderingstekniska förberedelsearbetet	52
6.3.3	Ansvaret för förberedelsearbetet	53
7	Fastighetstaxering i Norden	55
7.1	Inledning	55
7.2	Danmark	55
7.2.1	Allmänt	55
7.2.2	Organisation och uppgifter	55
7.2.3	Beskattning	57
7.2.4	Registerbaserad taxering	57
7.2.5	Effekter	61
7.3	Norge	61
7.3.1	Beskattning	61
7.3.2	Värderingsprinciper	61
7.4	Finland	62
7.4.1	Beskattning	62
7.4.2	Värderingsprinciper	63
7.4.3	Utvecklingsarbete	64
7.5	Island	64
7.5.1	Allmänt	64
7.5.2	Beskattning	65
7.5.3	Värderingsprocessen	65
7.5.4	Värderingsprinciper	66
8	Registerbaserad fastighetstaxering	67
8.1	Inledning	67
8.2	Befintliga register	68
8.3	Allmänna utgångspunkter för framtida förändringar	76
8.4	Förändringar av nuvarande system	77
8.5	Gemensamt register	80
8.6	Överväganden och förslag	82
8.6.1	Allmänt	82
8.6.2	AFT 96	83
8.7	Ajourhållning	85
8.8	Integritetsfrågor	87

9	Värdefaktorer	89
9.1	Allmänt om värdefaktorerna	89
9.2	Värdefaktorerna utom standard	91
9.2.1	Storlek	91
9.2.2	Ålder	93
9.2.3	Byggnadskategori	94
9.2.4	Fastighetsrättsliga förhållanden	95
9.2.5	Värdeordning	96
9.3	Standard	97
9.3.1	Allmänt	97
9.3.2	Gällande rätt	101
9.3.3	Jämkning	103
9.4	Justering för säregna förhållanden	103
9.5	Överväganden och förslag	104
9.5.1	Allmänt	104
9.5.2	Värdefaktorerna utom standard	105
9.5.3	Värdefaktorn standard	106
9.5.4	Vårt ställningstagande	111
10	Registerfastighet – taxeringsenhet	115
10.1	Inledning	115
10.2	Tidigare regler om taxeringsenhet	115
10.3	Gällande rätt	118
10.3.1	Allmänt	118
10.3.2	Primär taxeringsenhet	119
10.3.3	Sekundär taxeringsenhet	119
10.3.4	Tertiär taxeringsenhet	120
10.3.5	Indelningsregler	120
10.3.6	Slopad indelning i beskattningsnatur	129
10.4	Överväganden och förslag	130
10.4.1	Indelningen i taxeringsenheter	130
10.4.2	Ägarförhållanden	131
10.4.3	Bostäder på lantbruksenhet	132
10.4.4	Kommungränser	136
10.4.5	Övrigt	136
11	Förfarandefrågor	139

12	Särskilda frågor	145
12.1	Förberedelsearbetet vid AFT 96	145
12.1.1	Allmänt	145
12.1.2	Indelningen i värdeområden	146
12.1.3	Provvärderingen	147
12.2	Förenklad beräkning av tomtmarksvärde	147
12.2.1	Bakgrund	147
12.2.2	Vårt förslag	148
12.3	Exploateringsmark	149
12.4	Ofri tomt i stad m.m.	151
13	Beräknade kostnader för AFT 96	153
13.1	Allmänt	153
13.2	Förberedelsearbetet	154
13.3	Taxering	155
13.4	ADB-kostnader	156
13.5	Sammanfattning	157
14	Specialmotivering	159

Bilagor:

1	Direktiv	163
2	Tilläggsdirektiv	169
3	Taxeringsvärdenas användning i skattesammanhang	173
4	Taxeringsvärdenas användning i andra sammanhang	181
5	Standard enligt alternativ III	195
6	Datautbyte CFD – RSV/SKM	203

Förkortningar

AFT	Allmän fastighetstaxering
CFD	Centralnämnden för fastighetstdata
EG	Europeiska gemenskaperna
FBM	Fastighetsbildningsmyndighet
FDS	Fastighetsdatasystemet (CFD)
FPS	Fastighetsprissystemet
FR	Fastighetsregister
FRM	Fastighetsregistermyndighet
FTF	Fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199)
FTL	Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)
FTN	Fastighetstaxeringsnämnd
FTR	Fastighetstaxeringsregistret
FTS	Fastighetstaxeringssystemet (RSV)
FUD	Företagens Uppgiftslämnardelegation
GIS	Geografiskt Informationssystem
IR	Inskrivningsregister
KL	Kommunalskattelagen (1928:370)
LMV	Lantmäteriverket
LOK	Lokalt skattekontor
PBL	Plan- och bygglagen (1987:10)
PoF-tabeller	Områdesanvisningar för småhusfastigheter
Prop.	Proposition
RSV	Riksskatteverket

RSv Dt	Riksskatteverkets författningssamling serie Dt (Direkt skatt – Taxering)
RSV:VF	Riksskatteverkets föreskrifter om värderingen vid fastighetstaxering
RÅ	Regeringsrättens årsbok
SCB	Statistiska centralbyrån
SFS	Svensk författningssamling
SFT	Särskild fastighetstaxering
SIL	Lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt
SKM	Skattemyndighet
SkU	Skatteutskottet
SOU	Statens offentliga utredningar
SS	Svensk Standard, SS 021052 Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler
SV-tabeller	Tabeller för grund- och marginalvärden avseende småhus
SN-tabeller	Tabeller för nedräkningsfaktorer avseende småhus

1 Sammanfattning

Vår huvudsakliga uppgift är enligt direktiven att undersöka möjligheterna att för fastighetstaxeringens vidkommande gå över till ett registerbaserat förfarande. Tanken är därvid att man i större utsträckning skulle kunna utnyttja uppgifter i redan befintliga register och därigenom begränsa de enskildas uppgiftslämnande. Härigenom öppnas möjligheter till administrativa förenklingsvinster, till nytta inte bara för myndigheterna utan även för berörda fastighetsägare.

I dag finns ett flertal olika register som innehåller uppgifter om fastigheter. En fortlöpande översyn av dessa sker och i vårt uppdrag ingår att överväga vilka rationaliseringsmöjligheter som finns i fråga om fastighetstaxeringen när det gäller den framtida registerhanteringen. Som en första etapp redovisar vi i detta delbetänkande de delar av vårt arbete som främst rör AFT 96 (småhus).

Vi föreslår att en övergång till ett registerbaserat förfarande sker. Fastighetsägarna kommer i de fall ett tillfredsställande uppgiftsunderlag finns att tillställas ett förslag till förenklad fastighetstaxering. Detta innebär att de får besked inte bara om det nya taxeringsvärdet utan även en noggrann redovisning av de olika faktorer som har lett fram till taxeringsvärdet i fråga. De som inte har några invändningar mot förslaget behöver med vår modell för förfarandet inte vidta några ytterligare åtgärder. Ägaren behöver således inte underteckna och skicka tillbaka någon blankett till skattemyndigheten. Den som däremot har synpunkter på förslaget till taxeringsvärde skall givetvis i vanlig ordning inom föreskriven tid framföra dessa. I de fall myndigheterna inte har tillräckligt underlag för att räkna fram ett nytt taxeringsvärde kommer på sedvanligt sätt fastighetsägaren att få ett deklarationsformulär. Vi har uppskattat att ungefär 75 % av fastighetsägarna kommer att omfattas av det nya och enklare förfarandet. För det allmänna har vi beräknat att förslaget skulle medföra en besparing på ca 100 miljoner kronor.

För att underlätta ett registerbaserat förfarande behöver ändringar göras även i de materiella reglerna. Utrymmet för förenklingar är i viss mån begränsat genom att den nuvarande värderingsnoggrannheten inte får efterges på sådant sätt att tillförlitligheten i taxeringen blir lidande. Vi vill också nämna att vårt uppdrag i hög grad är av teknisk natur. Vi har således inte i uppgift att föreslå mer genomgripande systematiska ändringar utan även för framtiden skall fastighetstaxeringen bestå i sina huvuddrag. Så skall t.ex. det allmänna marknadsvärdet även fortsättningsvis ligga till

grund för taxeringsvärdet, vilket skall bestämmas efter nuvarande nivå på 75 %.

De ändringar och förenklingar som nu presenteras tar sikte på AFT 96 (småhus). I vårt slutbetänkande kommer vi att ta upp ytterligare rationaliserings- och förenklingsmöjligheter.

Vi föreslår nu en bättre samordning mellan begreppen registerfastighet och taxeringsenhet, bl.a. genom att småhus som är belägna på lantbruksenhet skall få ingå i denna även om småhusen inte behövs för driften av lantbruket. Samma lösning föreslås för småhus och tillhörande tomtmark på de s.k. små lantbruken, dvs. de som har en areal understigande 5 hektar produktiv mark. Vidare föreslår vi att det klart anges att tomtmark skall få värderas enligt ett smidigare förfarande än det nuvarande. Ytterligare kan nämnas att vi föreslår att vid fastighetsöverlåtelser tidpunkten för äganderättens övergång lagfästs, liksom att institutet "innehav av ofri tomt i stad" utmönstras. Detsamma gäller ägoslaget exploateringsmark. Vi har också – utan att framlägga formliga ändringsförslag – gjort en omfattande inventering av värdefaktorn standard.

Våra förslag är avsedda att tillämpas första gången vid allmän och särskild fastighetstaxering 1996. För vissa bostadsbyggnader på lantbruk tillämpas de nya reglerna i princip första gången vid 1998 års allmänna och särskilda fastighetstaxering.

2 Författningsförslag

1 Förslag till

Lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979:1152) dels att 6 kap. 8 § och 12 kap. 6-7 §§ med tillhörande rubrik skall upphöra att gälla,

dels att 1 kap. 5 §, 2 kap. 4 §, 4 kap. 5-7 §§, 5 kap. 7-8 §§, 8 kap. 2-3 §§, 12 kap. 3 §, 18 kap. 1, 3, 4, 9 och 9 a §§, 20 kap. 4 § samt rubriken närmast före 12 kap. skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Som ägare av fastighet skall i fall som avses nedan anses

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

b) den som innehar fastighet med åborätt, tomträtt eller vattenfallsrätt, *innehavare av så kallad ofri tomt i stad* samt den som eljest innehar fastighet med ständig eller ärftlig besittningsrätt;

c) innehavare av skogsområde som blivit av staten upplåtet till kanalbolag eller till kommun eller annan menighet;

d) innehavare av publikt boställe eller på lön anslagen jord;

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

Föreslagen lydelse

1 kap.
5 §¹

Som ägare av fastighet skall i fall som avses nedan anses

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

b) den som innehar fastighet med åborätt, tomträtt eller vattenfallsrätt samt den som eljest innehar fastighet med ständig eller ärftlig besittningsrätt;

c) innehavare av skogsområde som blivit av staten upplåtet till kanalbolag eller till kommun eller annan menighet;

d) innehavare av publikt boställe eller på lön anslagen jord;

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

Nuvarande lydelse

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

Såsom innehavare av publikt boställe eller på lön anslagen jord skall anses den tjänsteinnehavare eller annan som författningsenligt äger nyttja fastigheten eller tillgodonjuta dess avkastning. Beträffande sådant löneboställe som avses i 41 kap. kyrkolagen (1992:300) är vederbörande pastorat att anse såsom innehavare.

Skall avkastning utöver husbehovet av skog på fastighet, som avses under b eller d, författningsenligt helt eller delvis tillkomma allmän fond eller inrättning, är denna att anse såsom fastighetens innehavare, såvitt angår fastighetens skogsbruksvärde.

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav anses förvärvaren som ägare från den dag bindande avtal ingåtts. Har annan tidpunkt för äganderättens övergång bestämts gäller denna.

Nuvarande 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 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 tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I övriga fall skall obebyggd mark anses som tomtmark endast om det

Nuvarande lydelse

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 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.

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.

Föreslagen lydelse

2 kap.

4 §

Mark skall indelas i de ägoslag som anges i det följande. Mark som är vattentäckt skall indelas endast om den är täktmark. Indelningen får inte påverkas av förekomsten av byggnad som skall rivas (saneringsbyggnad) 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 fastigheten bildats längre tillbaka i tiden skall marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I övriga fall skall obebyggd mark anses som tomtmark endast om *marken enligt detaljplan utgör kvartersmark för enskilt bebyggande och det inte är uppenbart att bebyggelsen inte skall genomföras. Detsamma gäller om det finns giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (1987:10), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket.*

Täktmark

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

Föreslagen lydelse

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.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

4 kap.

5 §³

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

1. småhus, tomtmark för sådan byggnad *och exploateringsmark för småhusbebyggelse* (småhusenhet) 1. småhus *och* tomtmark för sådan byggnad (småhusenhet)

2. hyreshus, tomtmark för sådan byggnad *och exploateringsmark för hyreshusbebyggelse* (hyreshusenhet) 2. hyreshus *och* tomtmark för sådan byggnad (hyreshusenhet)

3. industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådana byggnader *och exploateringsmark för sådan bebyggelse*, vattenverk på annans grund samt i jordeboken upptaget fiskeri (industrienhet) 3. industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådana byggnader, vattenverk på annans grund samt i jordeboken upptaget fiskeri (industrienhet)

4. täktmark samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark (industrienhet)

5. specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)

6. ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment (lantbruksenhet).

Nuvarande lydelse

Småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger *i anslutning till lantbruksenhet med minst 5 hektar åkermark, betesmark och skogsmark*, skall ingå i *lantbruksenheten, om byggnaden eller byggnaderna behövs som bostad för ägare, arrendator eller deras arbetskraft*.

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

6 §⁴

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

I bebyggd taxeringsenhet får exploateringsmark inte ingå.

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

7 §

Ligger exploateringsmark inom olika tätorter eller planområden skall mark inom varje tätort eller planområde utgöra en taxeringsenhet.

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

Föreslagen lydelse

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 kap.

7 §⁵

Vid taxeringen skall följande delvärden bestämmas.

För småhus-, hyreshus- och industrienhet:

1. Byggnadsvärde

Byggnadsvärde är värdet av de byggnader som hör till taxeringsenheten.

2. Markvärde

Markvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark, *exploateringsmark*, täktmark och markanläggningar.

För lantbruksenhet:

1. Bostadsbyggnadsvärde

Bostadsbyggnadsvärde är värdet av de småhus som hör till taxeringsenheten.

2. Ekonomibyggnadsvärde

Ekonomibyggnadsvärde är värdet av de ekonomibyggnader som hör till taxeringsenheten.

3. Tomtmarksvärde

Tomtmarksvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark.

4. Jordbruksvärde

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

5. Skogsbruksvärde

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

6. Skogsimpedimentsvärde

Skogsimpedimentsvärde är värdet av de skogsimpediment som hör till taxeringsenheten.

8 §⁶

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

Varje delvärde skall bestämmas för sig med tillämpning av i 2-5 §§ angivna grunder. *Inom ett värdeområde där överlåtelse av obebyggd tomtmark saknas eller endast enstaka köp förekommit bestäms markvärdena med ledning av den marknadsvärdenivå för mark som normalt förekommer inom värdeområden där marknadsvärdenivån för bebyggda fastigheter är densamma som för värdeområdet i fråga.*

Summan av delvärdena utgör taxeringsenhetens taxeringsvärde.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

8 kap.

2 §

Som riktvärde för ett småhus som är *nybyggt*, av normal storlek och standard, friliggande samt utgör det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Som riktvärde för ett småhus som är *uppfört 15 år före andra året före det år då allmän fastighetstaxering av småhus sker*, av normal storlek och standard, friliggande samt utgör det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

*Nuvarande lydelse*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 ökning 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.
Byggnadskategori	Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset ingår i lantbruksenhet <i>eller inte</i> . För småhus som <i>inte</i> ingår i <i>lantbruksenhet</i> bestäms byggnadskategorin även med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus samt, om särskilda skäl föreligger, antal lägenheter.

Nuvarande lydelse

Fastighetsrättsliga förhållanden Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms för småhus som *inte* ingår i lantbruksenhet 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 småhus som *ingår i lantbruksenhet* bestäms fastighetsrättsliga förhållanden med hänsyn till *omfattningen och sammansättningen av den åkermark, betesmark och skogsmark som ingår i lantbruksenheten.*

Värdeordning Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

Föreslagen lydelse

3 §

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.

Föreslagen lydelse

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

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

Värdeordning Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

12 kap.

Riktvärde för tomtmark, *exploateringsmark* och täktmark Riktvärde för tomtmark och täktmark

*Nuvarande lydelse*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 avlopp Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp.

Nuvarande lydelse

Fastighetsrättsliga förhållanden Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms för tomtmark som är bebyggd med småhus som *inte* ingår i lantbruksenhet 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 som är bebyggd med småhus *som ingår i lantbruksenhet skall fastighetsrättsliga förhållanden bestämmas med hänsyn till omfattningen och sammansättningen av den åkermark, betesmark och skogsmark som ingår i lantbruksenheten.*

Typ av bebyggelse Med typ av bebyggelse avses om tomtmarken är bebyggd med småhus som ingår i lantbruksenhet *eller annat småhus. Om tomtmarken är bebyggd med småhus som inte ingår i lantbruksenhet* bestäms typ av bebyggelse även med hänsyn till om marken är avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus.

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

Föreslagen lydelse

3 §

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 avlopp Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp.

Fastighetsrättsliga förhållanden

Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms för tomtmark som är bebyggd med småhus som ingår i lantbruksenhet *och som behövs som bostad för lantbrukets 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 *småhus-* *enhet* bestäms typ av bebyggelse även med hänsyn till om marken är *bebyggd med* eller *avsedd att* bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus.

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

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
-------------------	--------------------

18 kap.

189

Till ledning vid allmän fastighetstaxering skall ägaren utan föreläggande lämna deklaration (allmän fastighetsdeklaration) för varje fastighet. Deklaration skall dock inte lämnas för försvarsfastighet som tillhör staten och som enligt 3 kap. 2 § är undantagen från skatteplikt eller för fastighet som vid föregående års taxering inte åsatts högre taxeringsvärde än 1 000 kronor.

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

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.

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

3 §

Allmän fastighetsdeklARATION skall avfattas på blankett enligt fastställt formulär.

Blanketter till deklARATIONER, för vilka formulär fastställs, tillhandahålls kostnadsfritt.

Allmän fastighetsdeklARATION och *förslag till förenklad fastighetstaxering* skall avfattas på blankett enligt fastställt formulär.

4 §¹⁰

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 fastighe-

Allmän fastighetsdeklARATION och *förslag till förenklad fastighetstaxering* 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 och ovan nämnt *förslag* 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 och ovan nämnt *förslag* skall också innehålla uppgifter om sådana förhållanden beträffande

Nuvarande lydelse

ten har olika ägare till skilda delar av marken och om fastigheten innehåller med tomträtt.

Allmän fastighetsdeklaration, som skall lämnas utan föreläggande, skall lämnas senast den 1 november året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum.

Fastighetsdeklarationen med tillhörande handlingar skall lämnas till skattemyndighet.

Skattemyndighet får efter samråd med kommun bestämma att det inom kommunen skall finnas särskilt insamlingsställe för deklarationer, som skall lämnas till ledning för taxering inom länet.

Föreslagen lydelse

fastigheten som om fastigheten har olika ägare till skilda delar av marken och om fastigheten innehåller med tomträtt.

9 §¹¹

Allmän fastighetsdeklaration, som skall lämnas utan föreläggande, *liksom erinringar med anledning av förslag till förenklad fastighetstaxering*, skall lämnas senast den 1 november året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum.

Fastighetsdeklarationen *eller erinringarna* med tillhörande handlingar skall lämnas till skattemyndighet.

Skattemyndighet får efter samråd med kommun bestämma att det inom kommunen skall finnas särskilt insamlingsställe för deklarationer *och erinringar*, som skall lämnas till ledning för taxering inom länet.

9 a §¹²

Om någon visar att han på grund av särskilda omständigheter är förhindrad att lämna allmän fastighetsdeklaration inom föreskriven tid, får han efter ansökan beviljas anstånd med att lämna deklarationen. Anstånd får inte utan att det finns synnerliga skäl medges längre än till utgången av februari månad under taxeringsåret.

Om någon visar att han på grund av särskilda omständigheter är förhindrad att lämna allmän fastighetsdeklaration *eller erinringar* inom föreskriven tid, får han efter ansökan beviljas anstånd med att lämna deklarationen *eller erinringarna*. Anstånd får inte utan att det finns synnerliga skäl medges längre än till utgången av februari månad under taxeringsåret.

Den som i varaktigt bedriven näringsverksamhet biträder deklarations-skyldiga med att upprätta deklarationer kan efter ansökan få tillstånd att lämna deklarationerna enligt tidsplan till och med februari månad under taxeringsåret. Om ansökan medges skall den deklarationsskyldige anses ha fått anstånd till den dag då deklarationen senast får avlämnas enligt tidsplanen.

Ansökan enligt första stycket prövas av skattemyndigheten i det län där fastigheten är belägen. Ansökan enligt andra stycket prövas av skattemyndigheten i det län där sökanden utövar sin verksamhet. Ansökan hos en annan skattemyndighet skall prövas där om tiden inte medger att den överlämnas till rätt myndighet.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

20 kap.

4 §¹³

I skattemyndighetens beslut om fastighetstaxering skall redovisas

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. <i>exploateringsfaktor</i> enligt 12 kap. 6 §, utbyggd effekt, taxeringseffekt, utnyttjandetid, regleringsmöjlighet och belägenhet enligt 15 kap. 7 § samt | 6. utbyggd effekt, taxeringseffekt, utnyttjandetid, regleringsmöjlighet och belägenhet enligt 15 kap. 7 § samt |
|---|--|

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 den myndighet som regeringen bestämmer får föreskriva om de ytterligare avrundningsregler som behövs.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1995 och tillämpas med i det följande angivna undantag första gången vid allmän och särskild fastighetstaxering år 1996. Vid allmän fastighetstaxering år 1996 och särskild fastighetstaxering år 1996 och 1997 tillämpas 4 kap. 5 § punkt 6 andra stycket i dess nya lydelse endast om i lagrummet angiven bostadsbyggnad som är behövlig för driften finns. Bestämmelsen tillämpas även om småhus och tomtmarken till sådan byggnad ligger i anslutning till lantbruksenhet.

Den nya lydelsen av 8 kap. 3 § och 12 kap. 3 § tillämpas första gången vid allmän och särskild fastighetstaxering år 1998.

¹Senaste lydelse 1992:349.

²Senaste lydelse 1992:1666.

³Senaste lydelse 1990:1382.

⁴Senaste lydelse 1986:258.

⁵Senaste lydelse 1990:1382.

⁶Senaste lydelse 1990:1382.

⁷Senaste lydelse 1990:1382.

⁸Senaste lydelse 1990:1382.

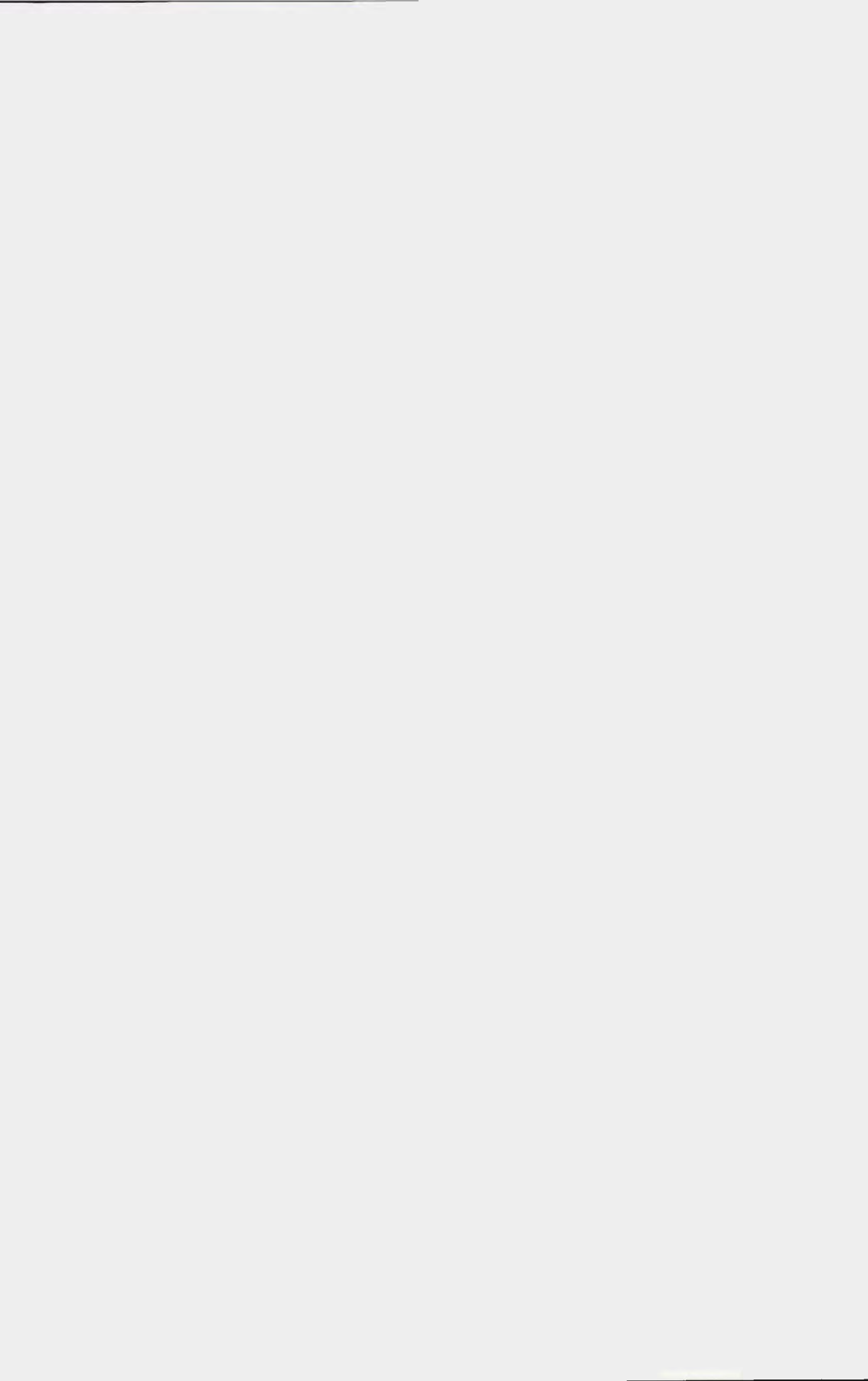
⁹Senaste lydelse 1993:1193.

¹⁰Senaste lydelse 1986:258.

¹¹Senaste lydelse 1993:1193.

¹²Senaste lydelse 1993:1193.

¹³Senaste lydelse 1993:1193.



3 Utredningsdirektiven

Utredningens direktiv

Utredningens arbete baseras på direktiv från maj 1993 (bilaga 1). Dessa direktiv har sedermera kompletterats med tilläggsdirektiv givna i december 1993 (bilaga 2).

Motiven till de ursprungliga direktiven

Under senare tid har åtskilligt gjorts för att förenkla förfarandet vid inkomsttaxering. Samma utvecklingstendens kan noteras i fråga om fastighetstaxering. Det sistnämnda gäller framför allt handläggningen i första instans.

Beträffande fastighetstaxering finns enligt direktiven behov av att även i övriga delar förenkla förfarandet. Vad som främst avses är därvid register- och deklarationshanteringen och uppgiftslämnandet från fastighetsägarna i samband med fastighetstaxeringarna.

Huvudtanken för framtida ändringar anges vara att uppnå administrativa förenklingsvinster, bl.a. genom att i större utsträckning än för närvarande utnyttja uppgifter i befintliga register. I detta sammanhang nämns det väntade rikstäckande fastighetsdatasystemet och likaså den översyn som pågår hos Centralnämnden för Fastighetsdata (CFD), Lantmäteriverket (LMV) och Riksskatteverket (RSV) av de tekniska möjligheterna att samordna de skilda register som för närvarande upprätthålls. Även det väntade byggnadsregistret tas upp. I direktiven erinras även om det utredningsarbete som RSV bedriver inför AFT 96.

Dessa samordningsarbeten m.m. kräver emellertid relativt omfattande författningsändringar och då inte endast av formell art. Även i materiellt hänseende är ändringar påkallade och som ett exempel nämns indelningen i taxeringsenheter. I direktiven talas även om de organisatoriska ändringar som kan bli följden av den pågående översynen av lantmäteri-, fastighetsdata- och inskrivningsverksamheten.

Frågor rörande förfarandet vid fastighetstaxeringen bör redovisas med förtur och då senast den 1 maj 1994. I övriga delar skall slutredovisning ske under år 1995.

Tilläggsdirektiven

De tilläggsdirektiv som vi erhållit har sin bakgrund i att det på senare tid från olika håll ifrågasatts om det är nödvändigt att fastställa taxeringsvärden även i fråga om sådana fastigheter som inte är skattepliktiga till fastighetsskatt.

I detta sammanhang erinras om att RSV i en rapport från 1992 framfört synpunkter i enlighet med det nyss sagda. Vidare har skatteutskottet under hösten 1993 behandlat denna frågeställning (bet. 1993/94:SkU 8). I ett särskilt yttrande har de borgerliga ledamöterna uttalat att i princip fastighetstaxering inte bör förekomma när taxeringsvärdet inte skall ligga till grund för att fastställa skatt.

Vi skall enligt tilläggsdirektiven undersöka möjligheten att underlåta att fastställa taxeringsvärden för fastighetskategorier för vilka taxeringsvärdena inte utgör underlag för löpande beskattning. Som ett alternativ nämns möjligheten att i förenklad form bestämma taxeringsvärden i hithörande fall. Vi skall senast under år 1995 redovisa vårt arbete i denna del.

4 Utredningsarbetets inriktning

4.1 Inledning

Vår främsta uppgift har varit att undersöka möjligheterna att rationalisera fastighetstaxeringen genom att gå över till en registerbaserad sådan. I första hand skall vi bedöma detta såvitt gäller AFT 96 rörande småhusen. I enlighet med direktiven avlämnar vi nu ett delbetänkande i denna del. I de ursprungliga direktiven anges även en mängd andra frågor av mer eller mindre långtgående natur. Även en rent författningsmässig översyn är anbefalld. De frågor som inte har en mer påtaglig betydelse för AFT 96 skall vi redovisa i vårt slutbetänkande före 1995 års utgång.

Vårt utredningsuppdrag får sägas vara av rent teknisk natur. Vi är således inte ombedda att göra någon allmän översyn av fastighetstaxeringen som sådan. Vi har därför att utgå från att fastighetstaxering skall ske även i framtiden och att densamma skall bestå i sina grundvalar. Så skall t.ex. marknadsvärdet även fortsättningsvis ligga till grund för taxeringsvärdet. Likaså skall de allmänna värderingsreglerna, riktvärdesystemet, liksom förfarandet i stort behållas. De ändringar i dessa delar som vi kan behöva överväga skall vara motiverade med tanke på en registerbaserad fastighetstaxering.

Våra tilläggsdirektiv har dock medfört en viss förändring vad gäller frågor om fastighetstaxeringen som sådan. Det ifrågasätts således om man inte för vissa fastighetskategorier skulle kunna underlåta att fastställa taxeringsvärden. Denna fråga kommer vi att behandla i vårt slutbetänkande. Vi redovisar dock redan nu (avsnitt 5.5) några principiella överväganden i denna del.

4.2 Allmänna utgångspunkter

Vi har haft vissa allmänna utgångspunkter för vårt arbete. Till att börja med kan vi konstatera att möjligheterna att föreslå nya regler är begränsade i vissa betydelsefulla hänseenden. En övergång till ett registerbaserat förfarande redan vid AFT 96 kräver med nödvändighet att taxeringen i allt väsentligt grundas på redan förefintligt material. Man torde knappast redan i inledningsskedet kunna ta in nya uppgifter men väl utmönstra redan registrerade sådana eller ändra deras närmare utformning.

En annan utgångspunkt har varit att så långt möjligt undvika att lägga fram förslag som skulle kunna uppfattas som om de innebär en nyordning utöver vad som krävs för ett registerbaserat förfarande. Sedan lång tid har fastighetstaxeringen byggt på ett uppgiftslämnande deklarationsvägen. Fastighetsägarna har således aktivt medverkat till taxeringsvärdenas fastställande. Erfarenheterna från tidigare fastighetstaxeringar visar också tämligen entydigt på ett stort intresse från fastighetsägares och massmedias sida. Stundom har delar av värderingsmetodiken även mötts med viss misstro, låt vara att detta till stor del kan antas botts i själva taxeringsutfallet som sådant. Med tanke på det nu sagda har vi strävat efter att utforma ett nytt system som i stor utsträckning är sådant att fastighetsägarna upplever den nya fastighetstaxeringen som bekant. Med tanke på den måttliga prisutveckling (ca 25-30 %) som ägt rum sedan AFT 90, då prisnivån 1988 var vägledande, torde det vara extra angeläget att inte införa sådana inslag som i sig skulle förändra taxeringsvärdena utöver vad som allmänt sett är förutsebart.

Det nyss sagda måste emellertid samtidigt vägas mot de förändringar som skett under senare tid på småhusmarknaden. I detta sammanhang kan pekas på att bostadssubventionerna dragits ned. Spännvidden i försäljningspriserna har minskat. Vidare har köparen kommit att mer dominera marknaden varför t.ex. läget, liksom vissa miljörelaterade faktorer (buller, kraftledning), fått ökad betydelse. Även vissa utrustningsdetaljer kan antas ha fått en annan genomslagskraft än tidigare. En del detaljer kan relativt sett ha fått minskad värdeinverkan medan andra har fått ökad betydelse.

Ett väsentligt syfte med registerbaserad fastighetstaxering är besparingsmöjligheterna. Mot denna bakgrund har vår målsättning varit att det arbete som lags ned inför AFT 90 skall kunna återanvändas. Emellertid får den nyss redovisade aspekten inte tillmätas allt för stor betydelse, eftersom de mer påtagliga spareffekterna visar sig på sikt.

Ett registerbaserat förfarande kräver för att fungera smidigt att ett nytt system görs så stabilt som möjligt. Möjligheterna i ett sådant system är nämligen mer begränsade när det gäller att inhämta uppgifter än i ett förfarande som bygger på uppgiftslämnande via deklARATIONER. I anslutning här till kan nämnas att även om vi nu närmast inriktar oss på småhustaxeringen vid AFT 96 är vår uppgift att utforma ändringsförslag på sådant sätt att även andra fastighetstyper låter sig hanteras enligt motsvarande. De förenklingar i fråga om småhus, som kan anses acceptabla, bör som princip gälla även för övriga kategorier. Som exempel på åtgärder i förenklande syfte som vi återkommer till kan nämnas övergång till värderingshyror vid taxeringen av hyreshusenheter, begränsning av antalet ägslag i fråga om lantbruksenheter, m.m.

En ytterligare utgångspunkt är den tidigare nämnda, nämligen att marknadsvärdet även fortsättningsvis skall ligga till grund för taxeringsvärdet. Enligt vår mening bör väl viss försiktighet iaktas när det gäller att tolka marknadsvärdets betydelse i förevarande sammanhang. Redan i dag är principen om marknadsvärdet något naggad i kanten. Så beaktas t.ex. vissa prispåverkande faktorer inte alls vid fastighetstaxering. Vid taxe-

ringen utgår man från normalbelåning, privaträttsliga förpliktelser tillåts inte slå igenom vid taxeringen, vissa prispåverkande standarddetaljer anses inte mätbara etc. Härtill kommer att det i fråga om vissa fastighetstyper kan verka främmande att tala om ett marknadsvärde eftersom någon handel med en del objekt, t.ex. kraftverksfastigheter, inte förekommer. Vad gäller kraftverk och industrianläggningar i övrigt är det dock inte så ovanligt att bolagen som sådana byter ägare. Av intresse är också det förhållandet att många fastighetsägare är oförstående till marknadsvärdebegreppet, eftersom det bygger på ett vid taxeringen två år gammalt prisläge. En slutsats av det nu sagda är att vi inom ramen för gällande system likväl kan arbeta med en något lägre ambitionsnivå.

Det bör även nämnas att vi på några punkter mött speciella problem, utanför vårt arbetsområde. Som ett exempel kan nämnas utredningsarbetet och det förslag som lämnats i fråga om LMV:s, CFD:s och därtill hörande statliga myndigheters organisation m.m., liksom inskrivningsmyndigheternas framtida ställning (SOU 1993:99, prop. 1993/94:214). Ett annat väsentligt område rör den framtida byggnadslagstiftningens närmare utformning. I det sistnämnda hänseendet är det av stor vikt att information om byggnadsåtgärder även för framtiden kan fångas in genom uppgiftslämnande från kommunernas sida. Även här pågår ett omfattande reformarbete (SOU 1993:94, prop. 1993/94:178). Fastighetsbeskattningsutredningen har i sitt nyligen avgivna slutbetänkande (SOU 1994:57) redovisat sina överväganden bl.a. vad gäller lämpligheten av ett system med omräkning av taxeringsvärdena. I anslutning härtil har under våren pågått arbete inom Finansdepartementet med ett förslag om årlig omräkning av taxeringsvärden. Resultatet redovisas inom kort i en departementspromemoria.

Vi har inriktat den första etappen av vårt arbete på vad vi ansett vara mest brådskande inför AFT 96. Förutom själva övergången till en registerbaserad fastighetstaxering (kap. 8 och 11) har vi undersökt frågor kring värdeområden och värdefaktorer, främst värdefaktorn standard (kap. 9). Även frågan om bättre samstämmighet mellan begreppen registerfastighet och taxeringsenhet har övervägts (kap. 10).

Vad gäller förfarandet kan även nämnas att vi i enhetlighetens intresse strävat efter att i erforderlig omfattning söka anpassa regelsystemet till vad som gäller i fråga om inkomsttaxeringen.

4.3 EG-aspekter m.m.

Enligt de ursprungliga direktiven skall även beaktas EG-aspekter och regionalpolitiska konsekvenser.

Vad först gäller EG-frågan kan nämnas att de överväganden och förslag som vi nu presenterar rör formerna för beräkning av taxeringsvärden. De grundläggande principerna för EG-rätten, nämligen de fyra friheterna i form av garantier för den fria rörligheten av kapital, personer, varor och tjänster, berörs inte av våra ställningstaganden. Vi har således inte i

några hänseenden övervägt åtgärder där t.ex. fastighetsägarnas nationalitet eller bosättning skulle ha betydelse för beräkningen av taxeringsvärdet. I sammanhanget kan nämnas att taxering av fastigheter, liksom beskattningen av dessa, är något som återfinns i så gott som alla stater, låt vara att olika vikt läggs vid denna skatteform.

Vad gäller de regionalpolitiska konsekvenserna bör erinras om att vårt uppdrag i första hand avser att åstadkomma ett förenklat förfarande i fråga om fastighetstaxeringen. Vi har som tidigare nämnts inte haft i uppdrag att överväga ett frångående av principen om marknadsvärdets vägledande betydelse. Av det nu sagda följer att vi därför inte nu har övervägt – och knappast heller kommer att göra det – i vad mån särskilda former för värdering bör införas för vissa objekt med tanke på deras belägenhet i t.ex. överhettade områden. Samma gäller frågan om det annars skulle vara motiverat att införa särregler med tanke på speciella ägarkategorier utöver vad som kan följa av nu gällande allmänna indelningsregler i 2 kap. fastighetstaxeringslagen, FTL (1979:1152).

4.4 Övrigt

Under utredningsarbetet har direkta kontakter tagits med de tre centrala myndigheterna i sammanhanget, nämligen RSV, LMV och CFD, vilka även varit representerade i utredningen. Det skall likaså nämnas att dessa myndigheter i olika rapporter tidigare behandlat centrala frågor av stor betydelse för vårt utredningsarbete.

Under utredningsarbetet har vi haft diskussioner med Fastighetsbeskattningsutredningen (Fi 1993:01), Lantmäteri- och inskrivningsutredningen (M 1993:01) och Plan- och byggutredningen (M 1992:03).

Vi har även på sätt framgår av kap. 7 införsäffat uppgifter om fastighetstaxeringen i våra grannländer.

Till utredningen har från Finansdepartementet överlämnats framställningar från olika intresseorganisationer. Även direkta hänvänelser har gjorts till oss. Detta material har i vederbörlig ordning behandlats under denna etapp eller kommer att behandlas i slutbetänkandet. Helt allmänt kan dock sägas att en stor del av de önskemål som sålunda nått oss rör frågor som inte omedelbart faller inom de direktiv vi fått. Vi avser här främst sådant som taxeringsvärdenas storlek och effekter i olika hänseenden.

Avslutningsvis vill vi nämna följande. I vårt uppdrag ingår även, som tidigare nämnts, att göra en översyn av hela FTL. Med tanke härpå har vi nu valt att inte göra andra författningsändringar än sådana som är omedelbart påkallade inför AFT 96. Vi har således inte ansett det motiverat att göra några omDispositioneringar i FTL:s uppbyggnad utan helt anpassat oss till den nuvarande systematiken. På motsvarande sätt lägger vi inte heller fram några förslag till ändringar i fastighetstaxeringsförordningen, FTF (1993:1199). Sådana ändringar bör göras när våra förslag har färdigbehandlats.

5 Användningen av taxeringsvärden

5.1 Inledning

Vi skall, som tidigare nämnts, undersöka möjligheterna att övergå till en registerbaserad fastighetstaxering. Fördelarna med en sådan skulle vara att uppgiftslämnandet för fastighetsägarna kan förenklas i stor omfattning. Även för berörda myndigheter skulle vinster kunna göras genom enklare och billigare rutiner. Det nu sagda innebär dock inte att träffsäkerheten vid fastighetstaxeringen skall få eftersättas i någon större utsträckning.

Enligt våra ursprungliga direktiv skulle vi inte ta upp sådana mer övergripande frågor som t.ex. om fastighetstaxeringen över huvud taget behövs. Genom de tilläggsdirektiv vi fick i december 1993 (Dir. 1993:140) förändrades dock uppgiften något. Vi skall nämligen i vårt slutbetänkande behandla frågan om fastighetstaxering kan underlåtas eller ske på särskilt sätt för vissa fastighetskategorier. Bakgrunden till dessa direktiv är att söka i önskemål från riksdagens sida (1993/94:SkU8) där det meningsfulla i att fastställa taxeringsvärden satts i fråga beträffande t.ex. fastigheter som inte är föremål för fastighetsskatt. Liknande uppfattning har RSV redovisat i rapporten *Kostnader för och utveckling av allmän fastighetstaxering* (RSV Rapport 1992:5). I rapporten ifrågasätter RSV om det finns anledning att verkställa fastighetstaxering enligt nuvarande system av de slag av fastigheter för vilka taxeringsvärdet saknar fortlöpande betydelse för beskattning. Ett alternativ anses vara att verkställa en särskild värdering vid de enskilda tillfällen då det finns behov av ett värde för beskattningsändamål.

För att kunna ta ställning till dessa båda frågor, dvs. förenklingsmöjligheterna och undantag från sedvanlig fastighetstaxering, finns anledning att begrunda hur och i vilka sammanhang taxeringsvärden används. Statskontoret har på regeringens uppdrag kartlagt och analyserat användningen inom den offentliga sektorn och i näringslivet av taxeringsvärden för fastigheter. Arbetet redovisas i rapporten *"Användningen av taxeringsvärden för fastigheter"* (1993:26). Regeringen har genom beslut den 30 september 1993 överlämnat rapporten till oss för att beaktas i vårt utredningsarbete.

I det följande redovisar vi först delar av den nyss nämnda rapporten. Rapporten innefattar i första hand en kartläggning och några konkreta ställningstaganden eller förslag förekommer inte.

5.2 Källor för taxeringsuppgifter

Vid fastighetstaxering registreras de uppgifter som behövs för taxeringen i RSV:s fastighetstaxeringsregister (FTR) på respektive fastighet. Från detta register härrör alla uppgifter som uppkommer vid fastighetstaxeringen.

Som extern användare kan man inte, via t.ex. egen terminal, gå in och söka i FTR, utan är hänvisad till andra kanaler för att få taxeringsuppgifter.

Med FTR som grund har tidigare producerats fastighetslängder, dvs. tryckta förteckningar över alla fastigheter med beslut om åsatt taxeringsvärde och uppgifter som legat till grund för beslutet (värdefaktorer). Externa användare kan få tillgång till dessa uppgifter genom att använda allmänhetens terminal på skattemyndigheten eller genom telefonförfrågan till skattemyndigheten. Däremot är det inte längre möjligt att beställa fastighetslängder. RSV kommer att helt upphöra med dessa särskilda förteckningar och ersätta dem med enbart terminalåtkomst fr.o.m. 1994 års taxering.

Ett annat sätt att få taxeringsuppgifter är att fråga i fastighetsdatasystemet (FDS). Taxeringsuppgifter från FTR förs över en gång per år till FDS. I den vanliga anslutningen till FDS ställs fråga om fastighet. I denna tjänst ges uppgift om taxeringsvärde, fastighetstyp och typkod.

För användare som har användning av ytterligare taxeringsuppgifter har CFD utvecklat en särskild tjänst som innebär att man, beträffande t.ex. småhus, även får tillgång till uppgifter om husform, boarea, biarea, rikt-värdetabell, värdeår och sammanlagd standardpoäng, dvs. sådana värdefaktorer som fastställs vid taxeringen.

Om man som användare är intresserad av statistik med anknytning till fastighetstaxering, har Statistiska Centralbyrån (SCB) uppgifter från FTR och kan bearbeta dessa för sig eller tillsammans med andra uppgifter. FTR är ett av tre administrativa basregister för SCB och är av mycket stor betydelse för produktionen av statistik med anknytning till fastigheter. SCB lämnar inte ut uppgifter om enskilda fastigheter.

5.3 Statskontorets rapport

I detta avsnitt redovisar vi några huvudpunkter i Statskontorets nyss nämnda rapport.

5.3.1 Användningen av taxeringsvärden

I denna del redovisas i huvudsak följande i rapporten.

Taxeringsvärden för fastigheter och egenskapsuppgifter som samlas in vid taxeringen används inom många andra verksamhetsområden än be-

skattning. Det handlar dels om verksamhet där användningen regleras genom lagstiftning, dels annan användning utan lagstiftning som grund.

Den lagstiftning där hänvisning till taxeringsuppgifter görs är huvudsakligen av följande tre typer:

1. beskattning av fastigheter,
2. regler vid bokföring,
3. övrig lagstiftning.

Av den inventering av lagar och förordningar som gjorts framgår att taxeringsvärdet inom många olika områden används som ett tillförlitligt mått på fastighetsvärden. Även för att avgränsa lagars tillämplighet är den typkod som åsatts vid fastighetstaxeringen mycket använd.

Användning av taxeringsuppgifter som inte har lagstiftning som grund återfinns huvudsakligen på följande verksamhetsområden:

- fastighetsvärdering,
- kreditgivning för fastigheter,
- försäljning av fastigheter,
- fysisk planering och markförsörjning,
- statistik och underlag för utredningar,
- försäkringsverksamhet,
- kreditupplysning,
- beräkning av medlemsavgifter,
- sortering av direktreklam.

Användningen av taxeringsuppgifter ser naturligtvis olika ut för dessa verksamheter. För flertalet användare gäller att egenskapsuppgifter som redovisas tillsammans med taxeringsvärdet ofta är minst lika betydelsefulla som själva taxeringsvärdet. Det gäller t.ex. uppgift om ålder, standard, hustyp etc. Vid utnyttjande av taxeringsvärdet i dessa sammanhang används det sällan utan att först korrigeras. Beroende på syftet görs beräkningar eller bedömningar för att ge ett relevant värde. Ofta kompletteras taxeringsvärdet med andra uppgifter. Det kan t.ex. vara fråga om egenskapsuppgifter eller andra uppgifter som tas fram vid taxeringen. I första hand justeras taxeringsvärdet i förhållande till prisutvecklingen efter det att taxeringsvärdet bestämdes. Detta sker antingen med matematiska metoder, där den tidigare prisutvecklingen påverkar dagens marknadsvärde, eller med kännedom om utvecklingen på den lokala fastighetsmarknaden. Hur korrigeringen görs beror på vilka noggrannhetskrav användaren har.

Taxeringsvärdets direkta betydelse är svårbedömd. Det är å ena sidan nästan aldrig det enda man behöver veta men å andra sidan ofta en betydelsefull, och ibland helt oundgänglig, information bland andra uppgifter. Ofta är egenskapsuppgifterna minst lika betydelsefulla som taxeringsvärdet i sig. I många fall skulle man därför ha nytta av ytterligare egenskapsuppgifter utöver de man nu har tillgång till.

5.3.2 Hur påverkas användarna av tänkbara förändringar?

I rapporten har man även tagit upp frågor som ligger nära vårt eget utredningsuppdrag. Här återges följande.

Registerbaserad taxering

Registerbaserad taxering påverkar i sig inte kvalitén på värderingen. Denna avgörs i stället vid valet av värderingsmodell. Användarna påverkas därför i princip inte av en registerbaserad taxering.

Genom att uppgifter och taxeringsvärden förtrycks på deklarationsblanketten kan däremot kvalitén på uppgifterna och därmed taxeringsvärdet påverkas något på grund av att eventuella felaktiga uppgifter inte rättas.

Enklare värderingsmetoder m.m.

En utgångspunkt är att beskattningen även i fortsättningen kommer att grunda sig på marknadsvärdet.

Den förändring som påverkar användarna mest är ett införande av enklare värderingsmodeller. Förenklade värderingsmodeller innebär en sämre noggrannhet på taxeringsvärdet och troligen också färre egenskapsuppgifter. Detta skulle påverka användningen på flera sätt. Här kommer två olika synsätt till uttryck. Enligt en grupp av användare, främst försäkringsbolag och de som gör värderingar utifrån värderingsmannens lokalkännedom (vissa mäklare och banker), skulle en ökad schablonisering inte påverka dem alls eller väldigt lite. För dessa spelar själva taxeringsvärdet liten roll och de påverkas därför inte av kvalitetsändringar.

För många användare är däremot en hög noggrannhet till fördel. Dessa är negativa till en försämring, främst på grund av att osäkerheten ökar vid användningen. Vid fastighetsvärdering blir underlaget för värderingen osäkrare. Det har betydelse t.ex. vid kreditgivning för fastigheter, ersättning vid marklösen och vid köp och försäljning av fastigheter. Försämrats kvalitén mycket går det inte att använda taxeringsvärdet vid denna typ av värdering. Några exempel på effekter som kan uppstå är att kreditgivning påverkas genom högre ränta och/eller lägre belåningsgrad på grund av en osäkrare värdering. Ersättning vid marklösen grundas på ett osäkrare underlag, vilket kan innebära högre ersättningar. Värderingar inför köp och försäljningar av fastigheter blir osäkrare och aktörerna får en sämre bild av hur marknaden ser ut. Även för statistikändamål påverkar en schablonisering användningen negativt genom en sämre kvalitet på statistiken.

De sammanhang där taxeringsvärdet används direkt påverkas också av en schablonisering. Detta gäller den lagstiftning som gäller andra områden än fastighetsbeskattning. Även i de fall taxeringsvärdena används för beräkning av avgifter utan direkt hänvisning till lagstiftning har kvalitén på taxeringsvärdet betydelse. Det gäller t.ex. de kommuner som beräknar tomträttsavgälder utifrån taxeringsvärde och de fastighetsägarföreningar som tar ut medlemsavgifter med taxeringsvärdet som grund.

En annan effekt av förenklade värderingsmodeller är att användare får tillgång till färre egenskapsuppgifter. Dessa uppgifter är mycket betydelsefulla för många användare, t.ex. för försäkringsbolagen. En sådan försämring är därför negativ för de flesta användare, som tvärtom önskar er hålla fler uppgifter. Vid ett införande av enklare värderingsmodeller måste, mot bakgrund av det ovan anförda, effekterna för användarna studeras.

Omräkning av taxeringsvärden

Omräkning är inte speciellt angelägen ur användarsynpunkt. Även om en omräkning införs blir det inte fråga om helt aktuella värden. Omräkningen sker dessutom med en sämre noggrannhet än den som används vid de allmänna fastighetstaxeringarna. En bedömning måste då göras av vilket värde som skall användas, det som bestämts vid en allmän fastighetstaxering eller det omräknade värdet. Detta leder till en större osäkerhet kring taxeringsvärdena. Exempel på användning där omräkning uppfattas som positiv är kreditupplysning och mäklarverksamhet. Även kommuner har nytta av omräknade taxeringsvärden i samband med förhandlingar med andra fastighetsägare. Mest nytta av omräkning har troligen de användare som inte har så stora noggrannhetskrav. De som har stora krav kommer troligen att använda de taxeringsvärden som fastställs vid de allmänna fastighetstaxeringarna och sedan korrigera dem på samma sätt som i dag.

5.3.3 Nya användningsområden och ytterligare taxeringsuppgifter

Statskontoret har även studerat eventuella nya områden där taxeringsvärden skulle kunna komma till användning och därvid anför bl.a. följande.

Användningen av taxeringsvärden och andra taxeringsuppgifter utanför det traditionella skatteområdet är omfattande, har lång tradition och kan i många verksamheter sägas vara väl inarbetad. De flesta sektorer där taxeringsuppgifter kan vara till nytta torde därför redan vara täckta.

Några nya områden för användning av fastighetstaxeringsuppgifter har inte påträffats. Däremot finns det möjligheter till utveckling av användandet som kan leda till rationaliseringar hos olika användare. Önskemål om teknisk utveckling, dator- till dator-koppling, automatisk uppdatering av befintliga register m.m. samt tillgång till/insamling av ytterligare uppgifter eller nedbrytning av egenskapsuppgifter är exempel på utvecklingsförslag som kan betecknas som rationaliseringar i verksamheter där taxeringsuppgifter redan i dag används.

Som exempel på sådana uppgifter kan nämnas att i statistik- och utredningssammanhang eftersträvas en uppdelning av hyreshusens lokalyta på kontor, butik och lager samt uppgifter om hyreshusens underhåll och ventilation. Interesse för att få lokalytor uppdelade efter användning finns även hos dem som värderar sådana fastigheter. För småhus önskas uppgifter om uppvärmningssätt. För fastigheter som inte åsätts taxeringsvärde, t.ex. skolor och allmänna byggnader, menar man att det skulle vara av värde om fastigheten kan åsättas egenskapsuppgifter och dessa redovisades. Försäkringsbolagen önskar sig i första hand en detaljerad redovisning av standarden. Vidare eftersträvar man att direkt kunna utnyttja informationen till sina egna system och att möjlighet skall finnas att i en försäkringsfråga kunna söka med hjälp av personnummer. Organisationer som använder taxeringsvärdeuppgifter i masshantering och som är långt från marknaden efterfrågar utförligare källor samt en enklare och snabbare tillgång till dessa källor.

5.4 Vad kostar fastighetstaxeringen?

5.4.1 Allmänt

Fastighetstaxeringen är en omfattande procedur som medför ett betydande arbete för både myndigheter och fastighetsägare. Allmän fastighetstaxering av småhusenheter innebär hanteringsproblem främst vad avser den stora volymen av ärenden jämfört med andra kategorier.

RSV har i den tidigare nämnda rapporten (RSV Rapport 1992:5) närmare belyst hithörande frågor. I detta sammanhang kan följande nämnas. Vid AFT 88, 90 och 92 genomfördes ett uppskattat antal taxeringar om totalt 3 020 095 (376 151 + 2 285 127 + 358 817). Antalet genomförda särskilda fastighetstaxeringar under dessa och mellanliggande år beräknades till sammanlagt 674 000 (132 000 + 168 000 + 68 000 + 168 000 + 138 000).

Utöver taxering sker ett årligt arbete med att ajourhålla fastighetsregistret med ägarändringar, andelsändringar m.m.

Kostnaderna för AFT 88 - AFT 92 i löpande penningvärde framgår av nedanstående från rapporten (s. 4) hämtade uppställning.

Typ av kostnader	Investeringar	Löpande kostnader (tkr)
Förberedelser	41 337	165 348
Taxering	78 904	710 134
ADB-kostnader	121 936	382 379
Summa	242 177	1 257 861
Totalt	1 500 038	

5.4.2 AFT 90

Med utgångspunkt i RSV Rapport 1992:5 kan följande sammanställning av kostnaderna för AFT 90 göras.

Den totala kostnaden för AFT 90 uppgick till 513 miljoner kronor i löpande penningvärde. Detta motsvarar i genomsnitt 230 kronor per utförd taxering. Den lägsta kostnaden per taxering avser sådana taxeringar som direkt hamnar på beslutsförteckning, där kostnaden är 70 kronor. I det fall kostnader per taxering relateras till enbart lönekostnad inklusive lönekostnadspåslag (LKP) blir i stället kostnaden per taxering 75 kronor och totalkostnaden 168 miljoner kronor.

De totala kostnaderna för AFT 90 fördelar sig på följande huvudområden.

Typ av kostnad i löpande penningvärde	Fördelning (%)	Kostnad (tkr)
Förberedelser	14	72 000
Taxering	53	272 000
ADB-kostnader	33	169 000
Summa	100	513 000

I kostnaderna för förberedelser ingår LMV:s medverkan, förberedelsearbetet centralt på RSV, utbildning, blanketter och broschyrer.

Taxeringskostnaderna innefattar arvoden till taxeringsfunktionärer inklusive fritidsgranskning, lönekostnader på SKM och andel i lokaler samt expenser.

I ADB-kostnaderna ingår systemutveckling, drift samt anskaffning av hårdvara.

Värdefaktorn standard var reviderad jämfört med AFT 81 och fastighetsägarna var tvungna att fylla i omfattande uppgifter rörande småhusens standard vid AFT 90. Användandet av en förändrad värderingsmodell medförde ett omfattande registreringsarbete, dels av ändringar av tidigare lagrade och förtryckta uppgifter, dels av alla uppgifter om standard. Vid AFT 90 utfördes fullständig beredning och registrering för ca 2 300 000 småhusenheter, vilket tog i anspråk 290 årsarbetskrafter. Granskningsarbete utfördes för ca 1 800 000 småhusenheter. Av dessa kom 900 000 till beslutsförteckning efter granskning och ändringsregistrering och resterande 900 000 krävde ytterligare granskning. Sammanlagt togs 470 årsarbetskrafter i anspråk för granskning. Granskningen kunde endast klaras genom fritidsgranskning samt med personal inlånad från inkomsttaxeringen.

Antalet taxerade småhusenheter uppgick vid AFT 90 till 2 285 127 enheter. Antalet småhusenheter har ökat till 2 315 642 vid den särskilda fastighetstaxeringen 1993. Det totala taxeringsvärdet uppgick vid SFT 93 till 708 523 miljoner kronor. Därav avsåg 606 023 miljoner permanentvillor och 101 675 miljoner kronor fritidshus.

För närvarande finns ett flertal register med uppgifter av intresse för fastigheter och byggnader. Dessa redovisas i kap. 8. Eftersom dessa register har mycket vidsträckta funktioner är det svårt att beräkna vad av kostnaderna som kan falla på just fastighetstaxeringen såvitt gäller driften.

I kap. 13 redovisas beräknade kostnader för en registerbaserad taxering vid AFT 96.

5.4.3 Fastighetsägarnas kostnader

Allmänt kan sägas att olika fastighetstyper givetvis kräver olika mycket i resursinsats vid fastighetstaxering.

Beträffande småhustaxeringen kan man av den enkätundersökning som IMU-Testologen på RSV:s uppdrag genomförde inför AFT 90 utläsa att

flertalet av de tillfrågade tyckte att det var lätt eller ganska lätt att deklarerat. Genomsnittlig tid för att fylla i deklarationsblanketten var 20,7 minuter.

För andra fastighetstyper anses fastighetstaxeringen sannolikt vara resurskrävande i högre grad. De enda aktuella beräkningar vi i övrigt haft att tillgå rörande fastighetsägarnas kostnader för fastighetstaxeringsförfarandet är de som nyligen lämnats av Företagens Uppgiftslämnardelegation (FUD) i samband med synpunkter på fastighetstaxeringen framförda inför den andra sexårscykeln. I detta sammanhang anfördes att ett inställande av AFT 94 för industrifastigheter, elproduktionsenheter, täkter, specialbyggnader och hyreshus endast bestående av lokaler skulle medföra kostnadsbesparingar på ca 230 miljoner kronor i uppgiftslämnarledet.

RSV har bedömt att den beräknade kostnadsbesparingen torde vara orealistisk även i ett längre perspektiv. Däremot har RSV konstaterat att vissa materiella förändringar som beslutats inför AFT 94 innebär att värderingsmodellerna för de kategorier som är föremål för AFT 94 har förenklats avsevärt. Sålunda kommer fastighetsägarna av industrienheter att få värdefaktorerna förtryckta på deklarationsblanketten och dessa uppgifter behöver bara kontrolleras och i förekommande fall rättas av fastighetsägaren. Vidare har deklarationsskyldigheten för vissa typer av enheter vid AFT 94 begränsats och beslutsprocessen och hanteringen av fastighetsdeklarationer på skattemyndigheterna blivit enklare genom de organisatoriska förändringar som nyss genomförts (Fi Ds 1993:10, prop. 1993/94:1, SFS 1993:1193).

5.4.4 Fastighetstaxeringsprocessen

Till kostnaderna för fastighetstaxeringen hör givetvis även vad som faller på fastighetstaxeringsprocessen. Sett från domstolarnas synpunkt kan nämnas att under åren 1989-1993 inkom till länsrätterna 4 848, 2 947, 19 923, 3 597 respektive 9 366 fastighetstaxeringsmål. Antalet avgjorda mål under samma tid uppgick till 1 228, 2 564, 5 823, 12 036 respektive 10 898 mål. I genomsnitt ligger överklagandefrekvensen på mellan 10 och 15 %. Genomsnittlig kostnad för ett fastighetstaxeringsmål i länsrätten är 1 500 kronor.

Ca 15-20 % av länsrättens fastighetstaxeringsmål går vidare till kammarrätten. Till kammarrätterna inkom under 1993 1 429 sådana mål och avgjordes 1 194 mål. För kammarrätternas vidkommande räknar man med att ett mål kostar i genomsnitt 5 800 kronor.

Till regeringsrätten inkom under 1993 246 fastighetstaxeringsmål och avgjordes 225 mål. Prövningstillstånd meddelades i 7 fall. Kostnaden per mål beräknas för mål avgjorda utan prövningstillstånd till 4 900 kronor och för mål avgjorda efter prövningstillstånd till 98 560 kronor. Kostnadsuppgifterna har redovisats av Domstolsverket och avser genomsnittliga kostnader för samtliga typer av fastighetstaxeringsmål.

En övervägande del av fastighetstaxeringsmålen i länsrätt och kammarrätt rör småhus och har i mångt och mycket karaktär av massärenden.

Det är därför svårt att med ledning av ovan nämnda siffror göra några mer meningsfulla beräkningar.

5.5 Våra överväganden

Redan det nu sagda visar klart att vårt nuvarande system med fastighets-taxering kräver för att vara försvarbart att taxeringsvärden (delvärden, värdefaktorer m.m.) verkligen används på ett meningsfullt sätt. I RSV:s rapport ifrågasätts, som tidigare nämnts, om det finns anledning att verkställa fastighetstaxering enligt nuvarande system av de slag av fastigheter för vilka taxeringsvärdet saknar fortlöpande betydelse för beskattning. Ett alternativ anses vara att verkställa värdering vid de enskilda tillfällena då det finns behov av ett värde för beskattningsändamål.

Som framgått av den tidigare redovisningen av Statskontorets rapport har också taxeringsvärden och andra uppgifter som inhämtas vid fastighetstaxering ett brett användningsområde. Vi har i och för sig inget att invända mot riktigheten av den där gjorda redovisningen. Enligt vår mening bör bl.a. följande framhållas.

Det mest "naturliga" användningsområdet måste anses vara det som rör beskattningen. Taxeringsvärdet eller del därav bildar basen för den statliga fastighetsskatten. Detsamma har gällt förmögenhetsbeskattning och gäller arvs- och gåvobeskattning. I andra sammanhang kan taxeringsvärdet eller del därav användas som avdragsgräns eller fördelningsgräns. LMV har i en promemoria den 19 november 1993 gjort en genomgång av skattelagstiftningen med avseende på användningen av taxeringsvärdet. Materialet fogas till detta betänkande som *bilaga 3*. Även Statskontoret har gjort en motsvarande utredning i sin rapport.

Taxeringsvärdena har även betydelse vid sidan av beskattningen. Som exempel kan nämnas regler i bokföringslagen och i associationsrättslig lagstiftning. Andra områden som berörs anknyter till fastighetsrätten. I denna del kan hänvisas till den sammanställning som Statskontoret har redovisat i sin rapport (bil. 3). Den del av den bilagan, som inte rör skatteområdet, återfinns i vår *bilaga 4*.

Slutligen kan nämnas att det finns sammanlagt (november 1993) 124 svenska författningar som – någonstans i sin textmassa – innehåller ord som börjar på någon av följande ordstammar: byggnadsvärde, markvärde, skogsbruksvärde, taxeringsvärde, fastighetstaxering, jordbruksvärde, bostadsbyggnadsvärde, ekonomibyggnadsvärde, tomtmarksvärde eller skogsimpedimentsvärde.

Taxeringsvärden eller delvärden, liksom vissa uppgifter som samlas in i samband med fastighetstaxering, har som nyss nämnts ett mycket vidsträckt tillämpningsområde. Vi har inom ramen för vårt utredningsuppdrag inte möjlighet att helt i detalj kvantifiera behovet eller betydelsen av taxeringsvärden m.m. över hela fältet. Så mycket kan dock utan närmare undersökningar konstateras att den funktion som taxeringsvärden och delvärden m.m. fyller på olika sidoområden i och för sig skulle kunna er-

sättas med ett annat förfarande. Ett sådant skulle dock troligen få byggas upp efter i mångt och mycket samma metodik som präglar den nuvarande fastighetstaxeringen. En stor del av sid oanvändningen är också sådan att den torde kräva ett underlag som bestämts genom någon form av förvaltningsbeslut.

Enligt vår mening måste emellertid en utgångspunkt för bedömningen av behovet av och noggrannheten i fastighetstaxering vara den skattemässiga. I den delen måste också de fall vara vägledande där taxeringsvärdet som sådant bildar bas för ett mer generellt skatteuttag. Vi tänker här i första hand på den statliga fastighetsskatten eller på schablonbeskattningar av fastighetsinnehav i övrigt. Även den upphävda förmögenhetsskatten, liksom arvs- och gåvoskatten, hör hit. Det kan här också nämnas att Fastighetsbeskattningsutredningen i sitt slutbetänkande (SOU 1994:57) föreslår att den löpande beskattningen av privatbostäder, dvs. egna hem och bostadsrätter, skall ske genom en schablonintäkt om viss procent av taxeringsvärdet. I andra fall inom skatteområdet fungerar inte sällan taxeringsvärdet eller delar därav som hjälpmedel i olika fördelningssituationer. Ett annat väsentligt område är sådana fall där indelningen i olika byggnadstyper är avgörande.

Vilken betydelse fastighetstaxeringen kan ha vid sidan av beskattning är däremot, som sagt, svårare att mäta. Den mängd av fall som Statskontoret nämner talar för att man inte bör underskatta taxeringsvärdenas betydelse vid sidan om beskattningen. Man får dock komma ihåg att fastighetstaxeringens huvudsakliga funktion från början har varit – och bör enligt vår mening också vara – att få fram ett värde som kan användas som bas för skatteuttag. Fastighetstaxeringen bygger på en värdering som på viktiga punkter kan avvika från värderingar som sker i andra sammanhang. Sedan länge har ansetts att taxeringsvärdet skall bestämmas enligt en försiktighetsnorm. Detta kommer till uttryck på bl.a. tre sätt. Så skall taxeringsvärdet bestämmas bara till viss procent av ett beräknat marknadsvärde. Vidare beaktas vid fastighetstaxeringen inte förväntningsvärden. Slutligen medför det nuvarande systemet med olika tidsintervaller normalt en fortlöpande undervärdering. I motsatt riktning verkar å andra sidan det förhållandet att man inte beaktar s.k. privaträttsliga förpliktelser vid fastighetstaxeringen. Fastighetstaxeringen innefattar således en garanti mot vissa övervärderingar.

Man kan inte tala om en helt enhetlig metod för att värdera fastigheter. Av Statskontorets rapport framgår också att t.ex. olika kreditinstitut fäster olika vikt vid vilka taxeringsvärden som fastställts. Vissa kreditinstitut anser taxeringsvärdena ha intresse och använder dem också med varierande egna kompletteringar vid sin långivning. Andra kreditinstitut arbetar däremot med egna värderingsmodeller.

Vi vill här göra följande grundläggande bedömning. Så länge vi har fastighetsskatter eller schablonmetoder med anknytning till fastigheters värde saknas anledning att överge institutet fastighetstaxering eller att arbeta med något annat värderingssystem än det som nuvarande regler bygger på. En annan sak är att förenklingar och förbättringar i detta kan göras. De grundläggande huvuddragen måste dock ligga fast. Först när

mer varaktiga ställningstaganden har gjorts i fråga om hur fastigheter bör beskattas kan överväganden om mer långtgående schabloniseringar av fastighetstaxeringen eller i förlängningen en eventuell avveckling av densamma vara påkallade.

Vi ansluter oss också till vad som nämnts i Statskontorets rapport om att en minskad träffsäkerhet vid fastighetstaxeringen medför en minskad användbarhet av taxeringsvärden m.m. i andra sammanhang. Detta betyder att så länge behov av taxeringsvärden finns för bl.a. den statliga fastighetsskatten så bör sidoanvändningen säkerställas på nuvarande sätt. Av det nu sagda följer motsatsvis att om den grundläggande fastighetsbeskattningen skulle avvecklas så är det mycket tveksamt om sidoanvändningen verkligen motiverar institutet fastighetstaxering. Ett definitivt ställningstagande i sistnämnda del kräver dock en mer detaljerad genomgång av hela sidoområdet. Vi kommer i vårt slutbetänkande att redovisa i vad mån det är möjligt att tillgodose de önskemål som uttrycks i våra tilläggsdirektiv. De frågor som därvid aktualiseras är bl.a. hur undantag från fastighetstaxeringen skulle kunna utformas för vissa kategorier eller om enklare värderingsmodeller skulle kunna tänkas för speciella fall.

6 Nuvarande förhållanden

6.1 Inledning

I detta kapitel redovisas nuvarande ordning i Sverige.

Redovisningen har gjorts tämligen kortfattad. I de kapitel där särskilda frågor behandlas ges en del kompletterande information (5.2, 8.2, 9.2, 10.2, 11.2 och 12.2). Vidare kan nämnas att vi här främst tagit sikte på de delar som behandlas i detta delbetänkande.

Fastighetsbeskattningsutredningen har nyligen lämnat sitt slutbetänkande (SOU 1994:57). Vi har därför inte funnit det motiverat att redovisa sådan lagstiftning som rör beskattningen av fastigheter. I *bilaga 5* finns för övrigt en sammanställning över de lagrum där taxeringsvärdet används i skattesammanhang.

6.2 Fastighetstaxering i Sverige

Lagstiftningen

Reglerna om fastighetstaxering finns i FTL, som bl.a. anger ramarna och de grundläggande principerna för värdering av fastigheter samt vissa formella och processuella regler. Kompletterande bestämmelser ges i FTF. Ytterligare föreskrifter, rekommendationer och kommentarer lämnas av främst RSV.

Allmän och särskild fastighetstaxering

Man skiljer mellan *allmän* och *särskild* fastighetstaxering. Allmän fastighetstaxering sker enligt 1 kap. 7 § FTL vartannat år enligt ett särskilt schema, som innebär att olika fastighetskategorier taxeras vid respektive år med sex års mellanrum. Närmast föregående allmänna småhustaxering var 1990 och nästa äger följaktligen rum 1996.

Särskild fastighetstaxering verkställs enligt 16 kap. FTL varje år, dock inte sådant år när allmän fastighetstaxering äger rum av fastigheten i fråga. Vid särskild fastighetstaxering fastställs näst föregående års taxeringsvärde oförändrat om inte ny taxering skall ske. Det sistnämnda

är fallet om särskilt angivna förändringar i fråga om fastigheten skett (16 kap. 2-4 §§ FTL).

Taxeringsbeslutet

I 1 kap. 1 § FTL regleras vad ett taxeringsbeslut skall innehålla. Där framgår att beslut skall fattas om fastigheternas skattepliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Vidare skall typ av taxeringsenhet och taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Taxeringsvärde skall dock inte bestämmas för fastighet som undantas från skatteplikt.

Av 20 kap. 12 § FTL framgår att i beslutet skall redovisas dels beslutets huvudsakliga innebörd enligt 1 kap. 1 §, dels grunderna för beslutet. Vidare skall redovisning ske av de delvärden som ingår i taxeringsvärdet samt av värdet av varje värderingsenhet, dvs. varje del av en taxeringsenhet som värderas för sig. Med grunderna för beslutet avses storleken av värdefaktorer och riktvärden samt vissa andra i värderingskapitlen 8-15 angivna förhållanden som påverkar värderingen.

Taxeringen skall enligt 1 kap. 6 § FTL ske på grundval av fastighetens användning och beskaffenhet vid taxeringsårets ingång. Enligt 1 kap. 2 § skall iakttagas att taxeringarna överensstämmer med föreskrifterna om fastighetstaxering samt att de blir likformiga och rättvisa.

Fastställa om egendomen är fastighet eller ej

I 1 kap. 4 § FTL bestäms vad som omfattas av det skatterättsliga fastighetsbegreppet i den mening det tillämpas vid fastighetstaxeringen. Med fastighet avses vad som civilrättsligt hänförs till fastighet. Därutöver skall vid fastighetstaxering även byggnad som är lös egendom taxeras, liksom i vissa fall byggnadstillbehör.

Fastställa ägarförhållanden

Ägare till fastighet är normalt den som har lagfart vid taxeringsårets ingång, om inte annat förhållande styrkts. Av 1 kap. 5 § FTL framgår att vissa särskilda kategorier i förevarande sammanhang jämföras med ägare, t.ex. den som innehar fastighet med tomträtt. Ägarförhållandena har betydelse bl.a. för indelningen i taxeringsenheter.

Indelning i byggnadstyper och ägoslag

Ett grundläggande moment vid fastighetstaxeringen är indelningen av mark och byggnader i ägoslag och byggnadstyper. Indelningen regleras i 2 kap. FTL.

Klassificeringen av byggnader utgår från hur byggnaderna är inrättade. Mark delas in i ägoslag med utgångspunkt i huvudsak från användningen av marken. Byggnader skall enligt 2 kap. 2 § FTL delas in i någon av de byggnadstyper som finns uppräknade i lagrummet. Reglerna syftar till att hänföra byggnader till olika byggnadstyper som var och en behandlas på specifikt sätt och värderas efter vissa bestämda grunder. Samma gäller enligt 2 kap. 4 § FTL för indelningen av mark i ägoslag.

Vägledande för indelningen i byggnadstyp är att denna skall ske efter en övervägandepincip. Byggnadstypen skall enligt 2 kap. 3 § första stycket FTL bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnad till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnad till övervägande del används på.

Indelningen i byggnadstyper och ägoslag är av grundläggande betydelse för övriga delar av taxeringsbeslutet. Den styr indelningen i taxeringsenheter och valet av värderingsmodell. Vid en ändrad indelning av t.ex. byggnadstyp måste därför nya uppgifter inhämtas från fastighetsägaren.

Alla byggnader och all mark skall kunna klassificeras enligt reglerna i 2 kap. FTL. Det finns sex olika byggnadstyper. I byggnadstypen småhus indelas i huvudsak byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer medan byggnadstypen hyreshus i huvudsak omfattar byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang eller liknande. Byggnader som inte är inrättade för bostadsändamål utan för jordbruk eller skogsbruk indelas som ekonomibyggnad. Övriga byggnadstyper är industribyggnad, specialbyggnad och övrig byggnad.

Mark kan delas in i åtta olika ägoslag, bl.a. tomtmark, åkermark, betesmark och skogsmark.

Skatteplikt

Bestämmelser om vilken egendom som undantas från skatteplikt finns i 3 kap. FTL. Bedömningen utgår från övervägandepincipen och den stadigvarande användningen av fastigheten. För skattefri egendom bestäms inte något taxeringsvärde. Skattepliktig och skattefri egendom kan inte ingå i samma taxeringsenhet. Beslut rörande skattepliktsförhållandena har med andra ord betydelse för indelningen i taxeringsenheter och för övriga i det följande redovisade delar av beslutet om fastighetstaxering.

Indelning i taxeringsenheter

Reglerna om indelning i taxeringsenheter finns i huvudsak samlade i 4 kap. FTL. Därutöver utfärdar RSV allmänna råd och uttalanden till ledning för indelningen.

Taxeringsenhet är egendom som skall taxeras för sig. Utgångspunkten för indelningen i taxeringsenhet är att enheten skall vara en ekonomisk

enhet som är lämplig att värdera. Normalt skall varje registrerad fastighet utgöra en taxeringsenhet – primär taxeringsenhet. Undantag härifrån förekommer dock både genom att flera fastigheter kan bilda en taxeringsenhet och att en registerfastighet kan uppdelas i flera taxeringsenheter. Ytterligare villkor som måste uppfyllas är att egendomen måste ligga i samma kommun, ha samma ägare och samma skattepliktsförhållande (2-4 §§).

Det är bara särskilda kombinationer av byggnader och mark som tillsammans får utgöra en taxeringsenhet. Sex sådana typer av taxeringsenheter får förekomma, nämligen småhusenhet, hyreshusenhet, två kombinationer av industrienhet, specialenhet och lantbruksenhet (5 §). En ytterligare typ av industrienhet, elproduktionsenhet, regleras i 15 kap. 1 § FTL.

Taxeringsvärdet skall i princip bestämmas till ett belopp som motsvarar 75 % av taxeringsenhetens marknadsvärde (5 kap. 2 §). Marknadsvärdet skall bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget andra året före det år då allmän fastighetstaxering av taxeringsenheten sker (nivååret). Typen av taxeringsenhet har alltså betydelse för vilket nivåår som skall ligga till grund för taxeringen. Även i övrigt har den betydelse för själva värderingen såsom t.ex. för indelningen i värderingsenheter, bestämning och klassificering av värdefaktorer och bestämning av justering för säregna förhållanden.

Indelning i värderingsenheter

Grundläggande bestämmelser om indelning i värderingsenheter finns i 6 kap. FTL. Värderingsenhet är den egendom som skall värderas för sig. En värderingsenhet skall endast omfatta egendom som ingår i en enda taxeringsenhet. Indelningen har betydelse för värderingen vid bestämningen och klassificeringen av värdefaktorer.

Bestämning och klassificering av värdefaktorer samt beräkning av riktvärde

Enligt 7 kap. 3 § FTL sker själva värderingen av byggnadstyper och ägoslag som avses i 8-15 kap. FTL med utgångspunkt i värdefaktorer. Med värdefaktorer avses egenskaper som är bundna till fastigheten och som påverkar dess marknadsvärde. Det finns tre slag av värdefaktorer, nämligen:

1. Värdefaktorer som särskilt beaktas vid taxeringen, dvs. anges i FTL, är klassindelade samt utgör "parametrar i värderingsmodellerna".
2. Värdefaktorer för vilka genomsnittliga eller andra enhetliga förhållanden förutsätts föreligga inom värdeområdet och som därför

inte beaktas särskilt vid bestämmande av riktvärdet, t.ex. olika gators bullernivå inom värdeområdet.

3. Värdefaktorer som ej får beaktas vid fastighetstaxeringen, t.ex. belåning.

Riket är indelat i värdeområden för byggnader och ägoslag, som skall värderas med ledning av riktvärden (7 kap. 2 §). Indelningen bygger på att fastigheternas beskaffenhet inom ett värdeområde är så enhetlig som möjligt, dvs. indelningen sker för att lägets inverkan på värdet skall beaktas. Värdeområden redovisas på en särskild riktvärdekarta.

Inom varje värdeområde bestäms riktvärden för särskilda förhållanden för en eller flera värdefaktorer avseende olika byggnadstyper och ägoslag. Riktvärden bestäms för olika kombinationer av värdefaktorer som oftast är indelade i klasser. Bestämningen och klassificeringen av värdefaktorer ligger till grund för beräkning av värden (riktvärden) för värderingsenheter och beräkning av delvärden och taxeringsvärde samt påverkar även frågan om justering för säregna förhållanden.

Bestämning av justering för säregna förhållanden

Om den ovan under punkt 2 nämnda typen av värdefaktorer i fråga om en taxeringsenhet inte motsvarar vad som är genomsnittligt inom värdeområdet kan enligt 7 kap. 5 § FTL justering för säregna förhållanden komma i fråga vid värderingen. Vid en justering måste det säregna förhållandets inverkan på värdet bedömas. Justering görs av värdet på värderingsenhet och påverkar således även delvärden och taxeringsvärdet.

Beräkning av delvärden och taxeringsvärde

De grundläggande reglerna om bestämmande av taxeringsvärde finns i 5 kap. FTL. Enligt 5 kap. 1-2 §§ FTL skall taxeringsvärde bestämmas för varje skattepliktig taxeringsenhet till det belopp som motsvarar 75 % av taxeringsenhetens marknadsvärde. De olika värdena för värderingsenheterna summeras till olika delvärden och sedan slutligen till ett totalt taxeringsvärde för taxeringsenheten.

Deklarationsskyldighet m.m.

I 18 kap. FTL regleras deklarationsskyldigheten vid allmän fastighetstaxering. I fråga om särskild sådan taxering finns regler i 26 kap. FTL.

Enligt 18 kap. 1 § FTL skall fastighetsägare, med vissa undantag, utan föreläggande lämna deklaration för varje fastighet. Efter föreläggande föreligger alltid deklarationsplikt.

Deklaration avlämnas enligt fastställda formulär. Härutöver är enligt 18 kap. 6 § FTL fastighetsägare efter föreläggande skyldig att lämna

ytterligare upplysningar som bedöms erforderliga. Man är även skyldig att förete handlingar av betydelse för taxeringen (ritningar, köpeavtal m.m.).

Deklaration skall avlämnas senast den 1 november året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum.

Fr.o.m. 1994 års allmänna och särskilda fastighetstaxering har förfarandet i första instans ändrats för att uppnå bättre överensstämmelse med vad som gäller i fråga om inkomsttaxering. Således kan taxeringsbeslut omprövas under en femårsperiod. Institutet besvär i särskild ordning har till följd härav utmönstrats. Skattemyndighetens beslut kan överklagas enligt de regler som gäller för taxeringsprocess.

6.3 Förberedelsearbetet

6.3.1 Allmänt

Taxeringsvärdet bestäms med utgångspunkt i riktvärden. Dessa bestäms normalt enligt den s.k. ortsprismetoden, dvs. genom bearbetning av prisnoteringar där man med utgångspunkt från överlåtelsepriser drar slutsatser om värderingsobjektens marknadsvärden. Riktvärdeangivelser hämtas ur tabeller eller från kartor och kan utgöras av de värden som anges i tabellerna eller i särskilda värdeserier.

Vid förberedelsearbetet inför fastighetstaxeringen skall underlag tas fram i form av bl.a. områdesindelning och riktvärdeangivelser så att en tillämpning av dessa vid värderingen ger en taxeringsvärdenivå som motsvarar 75 % av marknadsvärdet. Taxeringen indelas i två faser, nämligen värderingstekniskt förberedelsearbete och genomförandet av värderingen.

6.3.2 Det värderingstekniska förberedelsearbetet

För förberedelsearbetet (småhus, hyreshus) gäller i huvudsak följande.

Förberedelsearbetet syftar till att i tabellverk och på kartor beskriva fastighetsvärdenas beroende av värdefaktorerna, dvs. fastigheternas egenskaper, och av deras läge. I förberedelsearbetet ingår:

- att bestämma den relativa värdeinverkan av de s.k. värdefaktorerna och att dokumentera dessa samband i tabellverk eller på annat sätt,
- att avgränsa värdeområden, dvs. områden inom vilka man vid värderingen bedömer att läget har en likartad värdeinverkan,
- att avgöra vilken värdenivå som är tillämplig inom varje enskilt värdeområde,
- att bekräfta riktigheten av vald värdenivå och tillämpade tabeller inom varje värdeområde på bebyggd fastighet genom en provvärdering, dvs. uppnå taxeringsvärdenivån 75 %.

Metoden som används då det gäller att bestämma de relevanta värdefaktorerna samt dessas betydelse för fastighetsvärdet bygger på statistisk bearbetning av insamlat material avseende genomförda överlåtelse. Det insamlade materialet innehåller uppgifter om såväl överlåtelsepriser som vissa uppgifter om egenskaper och lägen hos de överlåtna objekten. I provvärderingsarbetet används dessa samband för att värdera överlåtna fastigheter. Det värde som värderingsmetoden därvid ger jämförs med dessa fastigheters faktiska överlåtelsepriser.

Förberedelsearbetet sker i två etapper. Först upprättas förslag till riktvärdekarta och vissa förberedelser sker inför den s.k. provvärderingen. Detta sker normalt genom att uppgifter om fastigheterna samlas in och registreras. Bl.a. på grundval av dessa uppgifter upprättas ett preliminärt förslag till riktvärdekarta med riktvärdeangivelser för tomtmark och med indelning i värdeområden för fastigheterna. Vid nästa etapp av förberedelsearbetet sker provvärderingen.

Syftet med provvärderingen är att pröva om preliminärt föreslagen värdeområdesindelning samt föreslagna riktvärdeangivelser med därtill hörande riktvärdekartor leder till taxeringsvärdenivån 75 % av marknadsvärdet. Vid prövningen taxerar man inom respektive värdeområde ett visst antal provvärderingsobjekt. Dessa utgörs av fastigheter som försålts under de senaste åren och där man tagit in uppgift om bl.a. köpeskillingen. Det riktvärde man får fram vid provvärderingen jämförs sedan med den faktiska köpeskillingen (omräknad till prisnivån två år innan taxeringsåret). Metoden ger möjlighet att välja lämpliga riktvärdeangivelser m.m. för att nå ett rättvisande värde vid taxeringen.

Under förberedelsearbetet läggs grunden till fastighetstaxeringen och arbetet är därför av stor betydelse. Tidsplanen har anpassats så att tidspress inte skall uppkomma. Tillgång till värderingsteknisk expertis finns i form av värderingstekniker och referensgrupper och vidare har allmänheten garanterats inflytande.

6.3.3 Ansvar för förberedelsearbetet

RSV leder och ansvarar för det centrala förberedelsearbetet och beslutar om bl.a. föreskrifter för detta. Vidare lämnar RSV förslag till rekommendationer av värderingsteknisk och organisatorisk natur. RSV samarbetar med LMV, Skogsstyrelsen och Jordbruksverket i detta arbete. Vidare sammankallar RSV en referensgrupp bestående av representanter för RSV och olika fastighetsägare samt värderingsteknisk expertis, som ges möjlighet att löpande lämna synpunkter under arbetets gång.

LMV medverkar i en betydande del av det centrala förberedelsearbetet genom att tillsammans med RSV utvärdera värderingsmodeller och arbeta fram förslag till värderingstekniska bestämmelser och riktvärden. Dessutom ansvarar LMV för redovisning av den köpeskillingsstatistik som ligger till grund för förberedelsearbetet.

För det regionala förberedelsearbetet ansvarar SKM. LMV biträder även på regional nivå i detta arbete. Huvudansvaret för arbetet med att ta fram förslag till indelning i värdeområden för småhus, tomtmark, hyreshus och avkastningsvärderad industri ligger således på SKM, som också fattar besluten härom.

Förslag till rekommendationer om riktvärdeangivelser omfattar dels riktvärden i de tabeller som regeringen fastställer, dels rekommenderade riktvärdeangivelser (nivåer) för respektive värdeområde. Riktvärden i tabellerna utarbetas på central nivå. Till grund för detta arbete ligger bl.a. utvärderingar av värderingsmodellerna och bearbetningar av köpeskillingsstatistik som LMV utför. Förslag till riktvärdeangivelser för varje värdeområde utarbetas däremot regionalt vad gäller småhus, tomtmark, hyreshus, avkastningsvärderad industri samt åker- och betesmark och beslutas av SKM, som också ansvarar för genomförandet av provvärderingen.

Senast den 1 oktober andra året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum skall enligt 19 kap. 1 § FTL RSV besluta föreskrifter för förberedelsearbetet. Senast den 15 november samma år lämnar RSV beträffande småhus och tomtmark, utom såvitt avser småhus och tomtmark för småhus som ingår i lantbruksenhet, förslag till sådana föreskrifter som avses i 7 kap. 7 § FTL. Dessa föreskrifter avser klassindelning av värdefaktorer, klassindelningsgrunder, värdeserier och värdetabeller. Före den 15 mars året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum upprättar SKM förslag till indelning av värdeområden för bl.a. småhus. Senast den 1 juni samma år skall SKM upprätta förslag till riktvärdekartor för tomtmark som inte ingår i lantbruksenhet och riktvärdetabeller för småhus som inte ingår i lantbruksenhet. Senast den 1 september samma år beslutar RSV om föreskrifter enligt 7 kap. 7 § FTL, utom indelning av värdeområden (19 kap. 1, 5 och 7 §§ FTL).

Genom den nyligen gjorda ändringen i organisationen av fastighetstaxeringen (SFS 1993:1193) slopades de arbetsgrupper som tidigare biträdde fastighetstaxeringsnämnderna och deras arbetsuppgifter skall i fortsättningen utföras av LMV och skattemyndigheterna. Insyn från allmänheten under förberedelsearbetet tillgodoses i stället genom en referensgrupp bestående av förtroendevalda ledamöter i skattenämnden.

7 Fastighetstaxering i Norden

7.1 Inledning

I det följande beskrivs huvuddragen i fråga om fastighetstaxeringen i Norden.

Till grund för redovisningen ligger i första hand skriftligt material som införskaffats genom LMV:s och CFD:s försorg. Vi har därutöver gjort ett studiebesök i Finland och där sammanträffat med företrädare för Skattestyrelsen och Lantmäteriverket.

7.2 Danmark

7.2.1 Allmänt

I Danmark finns ca 1,9 miljoner fastigheter varav ca 1,3 miljoner är avsedda för bostadsändamål. *Allmän fastighetsvärdering* äger rum vart fjärde år, då taxeringsvärdet fastställs för samtliga fastigheter.

Särskild fastighetstaxering sker om fastigheterna byggts om eller ändrats för minst 5 % av det tidigare taxeringsvärdet och för minst 25 000 Dkr.

Mellan de allmänna fastighetstaxeringarna omräknas varje år taxeringsvärdena till den rådande prisnivån med hjälp av särskilda index som fastställs för olika geografiska områden och olika typer av fastigheter. För vissa mer sällsynta egendomstyper används samma omräkningstal för hela landet. De vid dessa *årsomräkningar* bestämda värdena kan inte överklagas.

Från den 1 januari 1996 införs årliga värderingar, varvid årsomräkningarna kommer att upphöra.

7.2.2 Organisation och uppgifter

Vurderingsråden

Danmark är indelat i 224 värderingskretsar. En krets kan bestå av flera kommuner, en kommun eller del av en kommun. Varje krets har ett vur-

deringsråd. Vurderingsrådet är den myndighet som är ansvarig för värderingen och som fastställer taxeringsvärdet. Varje vurderingsråd består av en värderingsman, som är tillsatt av Ligningsrådet (ligning = taxering).

Det kommunala vurderingssekreteriatet bistår vurderingsrådet. Det är i allmänhet placerat på kommunens ejendomsskattekontor, som är registeransvarigt för de tre kommunala fastighetsregistren byggnads- och bostadsregistret (BBR), planregistret och fastighetsstamregistret (ESR).

Skyldråden

Danmark är indelat i 27 skyldråds-kretsar, vilka i sin tur består av ett antal värderingskretsar. I varje skyldråds-krets finns ett skyldråd som är sammansatt av värderingsmännen från värderingskretsarna. En i kretsen av värderingsmän utses till ordförande i skyldrådet. Skyldråden återfinns på landets lokala told- och skatteregioner, som bistår med sekreteriats-hjälp.

Skyldråden skall enligt värderingslagen planlägga värderingsarbetet i skyldkretsen. De skall även se till att värderingen sker i överensstämmelse med lagens regler och de av Ligningsrådet och Told- och Skattestyrelsen angivna bestämmelserna och anvisningarna. Det är bl.a. det samlade skyldrådet som ansvarar för att skyldkretsens värderingsnivå är korrekt. Skyldrådet är både tillsyns- och besvärsmyndighet.

Från 1996 överförs tillsynsansvaret till told- og skatteregionen, dvs. till förvaltningsmyndigheten.

Ligningsrådet

Den övergripande tillsynen av fastighetsvärderingen och fastställandet av de allmänna riktlinjerna för värderingsarbetet i landet görs av Told- och Skattestyrelsen i samarbete med Ligningsrådet. Styrelsen är Ligningsrådets sekreteriat. Ligningsrådet har 19 medlemmar som väljs för en tid av 6 år. Ligningsrådet godkänner värderingsplanen och de bindande anvisningar som utarbetas av styrelsen.

Told- och Skattestyrelsen

Skatteförvaltningen är indelad i 31 told- och skatteregioner. På Told- och Skatteregion Köpenhamn II (Nord) administreras fastighetstaxeringen för hela landet.

Told- och Skattestyrelsen utarbetar varje år en värderingsplan för värderingsarbetet samt leder tillsynen av detta. Den förser underordnade myndigheter med nödvändiga uppgifter vid värderingen och ger anvisningar för det formella tillvägagångssättet.

Landsskatteretten

Landsskatteretten är landets högsta administrativa besvärsmyndighet och därmed högsta instans för överklagande av fastighetsvärderingen.

7.2.3 Beskattning

Taxeringsvärdet ligger till grund för både kommunala och statliga skatter, varav den s.k. *grundskylden* är viktigast. Grundskylden är en kommunal skatt som tas ut enbart på markvärdet. Den kan tas ut på alla typer av fastigheter men undantag får göras för fastigheter med allmännyttiga ändamål.

Grundskylden fastställs av respektive kommun till mellan 6 och 24 promille av det taxerade markvärdet. Grundskylden i amtskommunen (län) skall alltid uppgå till 10 promille. Detta innebär att småhusfastigheter beskattas för markvärdet med sammanlagt mellan 16 och 34 promille av det taxerade markvärdet. Därutöver beskattas fastigheter inom ramen för den allmänna inkomstbeskattningen av såväl stat som kommun.

Småhus och lägenheter som innehas med äganderätt skall ta upp en *schablonintäkt* motsvarande 2 % av taxeringsvärdet upp till 1 336 800 Dkr (1993) och 6 % av värdet därutöver. Marginalskatten är 50 %, liksom rätten till avdrag för räntekostnader. Det kommunala och statliga skatteuttaget vid den löpande inkomstbeskattningen uppgår därför i praktiken till 1 % av taxeringsvärdet, eftersom få fastigheter har taxeringsvärden överstigande drygt 1,3 miljoner Dkr.

"*Daekningsavgift*" kan tas ut på offentliga byggnader och fastigheter som används i förvärvssyfte. Andra fastighetsanknutna skatter är *förmögenhetsskatten* samt *gåvo- och arvsskatten*. *Stämpelskatt* måste erläggas när en fastighet säljs och utgör 1,2 % av försäljningspriset (1987). *Frigörelseavgift* är en engångsskatt på den värdestegring som eventuellt uppstår om planmyndigheterna ändrar det tillåtna användningsområdet för mark på landsbygden till att bli stadsområde.

Den 1 januari 1994 skedde en del förändringar av de skatteregler som gäller den löpande beskattningen av fastigheter och ägarlägenheter. Skatteomläggningen innebär i huvudsak en sänkning av både inkomstbeskattningen och avdragsrätten.

7.2.4 Registerbaserad taxering

Värderingsprocessen

Under perioden 1960-1980 byggdes datoriserade register upp med all basinformation som behövdes för värderingen. Numera finns det fem register, varav det äldsta är fastighetsstamregistret (ESR) och det yngsta planregistret.

Sedan 1977 används ett system för den allmänna värderingen av de ca 1,3 miljoner bostadsfastigheterna som bygger på olika typer av befintliga registeruppgifter. Den grundinformation om fastigheter som tidigare samlades in genom deklarationsblanketter finns numera i ett antal dataregister; byggnads- och bostadsregistret (BBR), fastighetsstamregistret (ESR), planregistret, försäljningsregistret och statens försäljnings- och värderingsregister (SVUR).

Med dessa datoriserade register som grund infördes 1981 två stora värderingssystem, *markvärdesystemet (GRUS)* och *fastighetsvärdesystemet*. Dessa beräknar maskinellt de två värden som åsätts varje fastighet, nämligen markvärdet (enbart mark) och fastighetsvärdet (mark + byggnad). SVUR är härvid en grunddatabas för GRUS och fastighetsvärdesystemet. Det innehåller ett urval av information från de tre kommunala registren ESR, BBR och planregistret som är nödvändig för de datoriserade värderingssystemen samt försäljningsregistret.

Årsomräkningssystemet infördes 1982 och innebär maskinella omräkningar av alla taxeringsvärden till den rådande prisnivån. Som tidigare nämnts ersätts årsomräkningarna av årliga värderingar fr.o.m. 1996.

År 1986 infördes uppgifter om den fysiska planläggningen i markvärdesystemet. Uppgifterna om planlagd användning kom från ett kommunalt planregister som en rad kommuner beslöt att upprätta. Detta register är sedan 1990 obligatoriskt. År 1986 etablerades även ett datoriserat system för besvärshanteringen, det s.k. *skyldrådssystemet*. Det möjliggör datoriserade utskrifter av bl.a. rättshandlingar, domar samt en rad "standardbetänkanden" till domarna.

Åren 1989-1990 fick privatpersoner mot betalning datortillgång till utvalda delar av ESR, BBR och SVUR.

BBR ajourförs av kommunerna i samband med administrationen av byggnadsförändringar. Sådana förändringar av fastigheterna som inte kräver byggnadstillstånd kommer inte med i de register som förser värderingssystemen med information. Denna brist betraktas inte som allvarlig.

Figur 7.1 Register och systemöversikt

	Etablerat	Utvidgat
<i>Register:</i>		
Fastighetsstamregistret (ESR)	1960	
Försäljningsregistret	1967	
Byggnads- och bostadsregistret (BBR)	1979	
Statens- försäljnings- och värderingsregister (SVUR)	1981	1985
Planregistret	1986	1990
<i>Värderingssystem:</i>		
Markvärdesystemet (GRUS)	1981	1986
Fastighetsvärdesystemet	1981	1986
Årsomräkningssystemet	1982	
<i>Handläggningssystem:</i>		
Skyldrådssystemet	1986	

Som nämnts ovan skall värdena godkännas av en lokal värderare. De lokala värderarnas kunskap och kännedom om trakten och fastigheterna är därför betydelsefull vid värderingen. Genom det registerbaserade systemet kan de dock numera ägna sig mer åt själva värderingen och behöver inte göra så många manuella beräkningar.

Värderingsprinciperna

För varje fastighet fastställs ett *fastighetsvärde* som anger värdet för såväl mark som byggnader samt ett *markvärde* som anger värdet för marken i oförbättrat skick. Huvudprincipen är att taxeringsvärdet skall motsvara 100 % av marknadsvärdet. Värdena skall fastställas utifrån fastighetens tillstånd vid värderingstidpunkten. Det är fastighetens ekonomiskt bästa användning, inom ramen för vad lag och andra regler medger, som skall ligga till grund för värderingen, inte den faktiska användningen. Hänsyn skall tas till de rättigheter och belastningar av offentlig karaktär som är knutna till mark och byggnad, t.ex. hyresregler, fastighetsskatter, servitut m.m. Däremot skall hänsyn inte tas till privata rättigheter och belastningar.

Beräkningarna i de båda systemen grundar sig på omfattande statistiska analyser av sålda fastigheter, där det bl.a. analyseras i vilken utsträckning olika faktorer påverkar prisbildningen. För att få försäljningspriserna för sålda fastigheter jämförbara måste de normeras. Försäljningspriserna för bebyggda fastigheter omräknas därför till att värdemässigt motsvara ett standardhus på en normaltomt (standardfastighetsvärde) och för obebyggda fastigheter till att värdemässigt motsvara en normaltomt. I fastighetsvärdemodellen är ett standardhus för friliggande enfamiljshus definierat som byggt 1950 och ej om- eller tillbyggt och i markvärdemodellen är normaltomten definierad som 800 kvm med en byggrätt. Definitionen av ett standardhus och en normaltomt återkommer genom hela värderingsprocessen.

I *markvärdesystemet* beräknas markvärdet för den enskilda fastigheten enligt *byggrättsvärdeprincipen*, som bygger på att 50 % av värdet för normaltomten beror av antalet byggrätter och är oavhängigt av tomtens storlek och resterande 50 % av värdet är proportionellt mot tomtens storlek. I markvärdesystemet ingår även s.k. *markprisanalyser*. Dessa görs bl.a. med hjälp av en preliminär fastighetsvärdemodell och resulterar i ett områdespris för vart och ett av de 25 000 markvärdeområden som Danmark är indelat i. Med områdespris avses pris för normaltomten i markvärdeområdet.

I *fastighetsvärdesystemet* används en *fastighetsvärdemodell* för beräkning av fastighetsvärdena. Med hjälp av denna beräknas byggnadsvärdet som sedan adderas till det tidigare beräknade markvärdet, varvid det totala fastighetsvärdet för den enskilda fastigheten erhålls. Taxeringsvärdena skall fastställas utifrån jämförbara försäljningar. Där obebyggd jämförbar mark inte finns i tillräcklig omfattning bygger taxeringen emellertid också på jämförelser av hyrorna för likartade byggnader med

samma användningsmöjligheter i olika områden. Skillnaden i hyresintäkternas kapitaliserade värde antas då motsvara skillnader i markvärdet mellan olika områden, dvs. de antas bero på läget. Härigenom lyckas man fastställa byggnadsvärdet så att det varierar mycket lite mellan olika delar av landet. Det danska byggnadsvärdet fastställs med andra ord efter andra principer än det svenska, då det i princip bara är kopplat till byggkostnaderna.

För de ca 700 000 *icke-bostadsfastigheterna* sker värderingen manuellt med ledning av registerinnehållet. I ett fåtal fall sker en besiktning av fastigheterna.

För *blandade fastigheter* delas byggnadsvärdet upp i en bostads- och en affärsdel. Uppdelningen följer i första hand hyresintäkternas fördelning och i andra hand ytans fördelning mellan bostäder och lokaler. Markvärdet behöver inte delas upp.

När det gäller *ägarlägenheter* fastställs lägenhetsvärdet för varje lägenhet för sig med samma metod som för andra fastigheter, dvs. utifrån jämförbara försäljningar. Markvärdet för fastigheten fastställs separat och fördelas på lägenheterna i proportion till lägenhetsytan.

Årsomräkningar

Åren mellan den allmänna fastighetsvärderingen omräknas taxeringsvärdena till den rådande prisnivån med hjälp av olika index. *Årsomräkning* av taxeringsvärdena infördes 1982. Det är en rent maskinell procedur, som omräknar alla värden från den tidigare allmänna fastighetsvärderingen till den rådande prisnivån med hjälp av en rad fastighetsprisindex som fastställs av Told- och Skattestyrelsen. Dessa värden kan inte överklagas. Indexalen beräknas utifrån den konstaterade prisutvecklingen på fastigheter och varierar för olika typer av fastigheter i olika geografiska områden.

Figur 7.2 Värderingsprinciperna

- Marknadsvärden - Tillåtna användningen	
Hänsyn skall tas till:	Hänsyn skall inte tas till:
- Ekonomiskt bra användning - Offentliga rättigheter och belastningar - Privaträttsliga servitut av offentlig karaktär - Privaträttsliga servitut mellan två fastigheter	- Personliga förhållanden (nära släktskap, särskilt intresse) - Nuvarande användning - Övriga rättigheter och förpliktelser av privaträttslig karaktär
Fastighetsvärde	Markvärde
- Mark och byggnader med sedvanliga tillbehör	- Marken i obebyggt skick

7.2.5 Effekter

Värderingssystemen har kontinuerligt vidareutvecklats och utnyttjandet blir hela tiden större. Genom att deklaraionsblanketter inte behöver användas och på grund av att värderingssystemen snabbt och enkelt kan utföra beräkningar och statistiska analyser samt lagra information, vilket tidigare utfördes av de lokala värderarna, blir antalet inblandade personer färre. Vid systemets införande 1982 minskades på grund härav antalet lokala värderare från 3 850 till 1 444, och 1986 reducerades antalet ytterligare till 224 stycken. Detta minskade kostnaderna för fastighetsadministrationen med ca 75 miljoner Dkr. I och med införandet av årliga värderingar 1996 kommer antalet värderare att öka till 872.

De statistiska analyserna av värdepåverkande faktorer grundar sig på datauppgifter som är aktuella och värdenivåerna blir mer korrekta. De datoriserade systemen har därför även bidragit till att öka kvaliteten på värderingen.

7.3 Norge

7.3.1 Beskattning

Beskattningen av småhus och bostadsrätter utgör en del av kapitalbeskattningen och sker efter en schablon. Skatten utgår med 2,5 % av ett skattläggningsvärde. Från det fastställda värdet görs ett grundavdrag med 35 000 NOK per bostad (1993).

För beskattning av bostäder på jordbruk gäller särskilda regler. Sådana bostäder beskattas utifrån ett beräknat bruttohyresvärde med full avdragsrätt för underhållskostnader och räntor.

Vidare finns det möjlighet att ta ut en särskild kommunal "eiendoms-skatt" med 2-7 promille för fastigheter i tätorter. Grunden för skatten skall, i likhet med inkomstbeskattningen, vara i nivå med marknadsvärdet. Kommunerna genomför själva den värdering som behövs.

7.3.2 Värderingsprinciper

Skattläggningsvärde (ligningstakst) fastställs för ny-, till- och ombyggnader, omfattande renoveringar m.m. Värdet fastställs med ledning av uppgifter från kommunernas byggnadsmyndigheter. *Produktionskostnaderna* ligger till grund för värderingen. Värdet skall inte sättas högre än denna kostnad, även om likvärdiga fastigheter i närheten sålts för högre belopp. I många fall uppgår det fastställda värdet i själva verket endast till 20-30 % av en nybyggd fastighets produktionskostnad. Någon individuell värdering sker därefter inte. I stället räknades under perioden 1983-1991 värdena enligt särskilda beslut varje år upp med 10 % per år. Fr.o.m. inkomståret 1992 sker emellertid ingen uppräknig.

Planer föreligger på att införa en ny form av taxering av bostäder, det s.k. *BOTA-projektet*. När denna nya taxering sker kommer värdena att ligga till grund även för den kommunala fastighetsskatten.

BOTA-projektet bygger på att tomtmark skall värderas efter marknadsvärdet. Det förutsätts bli ett kvadratmetervärde för marken med korrektionsfaktorer för läge (strand, avstånd till centrum etc.). Byggnader skall värderas efter produktionsvärdet, vilket i bland är högre än omsättningsvärdet. Detta värde skall fastställas med ledning av uppgifter från fastighetsägaren. Vid ombyggnad får fastighetsägare en uppgiftsskyldighet så att ett nytt värde kan fastställas. Sedan värdet väl fastställts blir det årliga beslut om hur värdet skall räknas om med hänsyn till prisutvecklingen. Denna taxering skall även ligga till grund för den kommunala fastighets-skatten.

Det nya systemet håller nu på att arbetas fram och det pågår utvecklingsprojekt i några kommuner.

7.4 Finland

7.4.1 Beskattning

I Finland gäller sedan den 1 augusti 1992 en ny fastighetsskattelag. Genom den nya lagen har de tidigare formerna av löpande beskattning av fastigheter i Finland upphört att gälla.

Fastighetsskatten är en självständig, årlig objektskatt som påförs på grundval av fastighetens värde. Utgångspunkten är att fastighetsskatten omfattar alla fastigheter. Skatteobjekt är tomter, lägenheter och andra enheter för jordinnehav som skall registreras samt byggnader och konstruktioner. Fastighetsskatten omfattar även outbrutna områden. Skogs- och jordbruksmark är däremot skattefri.

Skatten tillfaller den kommun där fastigheten är belägen. Kommunerna bestämmer årligen på förhand kommunens fastighetsskatteprocent inom vissa författningsbestämda ramar. Den allmänna fastighetsskatteprocenten skall bestämmas till minst 0,20 och högst 0,80 %. För byggnader som används som stadigvarande bostad finns möjlighet att tillämpa en annan skattesats än den som tillämpas för andra objekt (minst 0,10 och högst 0,40 % av byggnadens värde).

Varje år fastställs ett värde som skall utgöra basen för förmögenhetsskatten avseende fastigheter, det s.k. *förmögenhetsskattevärdet*. Förmögenhetsskattevärdet utgör underlag för fastighetsskatten. Någon särskild deklaration för fastighetsskatten behöver inte göras. Uppgifterna fås huvudsakligen från deklarationen för inkomst- och förmögenhetsbeskattningen. Fastighetsuppgifter granskas också i kommunens register. Vid behov kan dock tilläggsuppgifter begäras in av fastighetsägaren.

Det finns även andra skatter som förutsätter värdering av fast egendom. *Stämpelskatten* utgår i allmänhet från köpeskillingen. För *arvs- och gåvoskatten* är basen inte klart definierad i lag utan bestäms i de

kommunala taxeringsnämnderna. Endast vissa kommuner utgår från förmögenhetsskattevärdet. En anledning till att förmögenhetsskattevärdet inte måste användas som underlag för arvs- och gåvosskatten är att det kommit att understiga marknadsvärdet avsevärt.

7.4.2 Värderingsprinciper

Fastighetsskatten debiteras en fastighet på grundval av det vid beskattningen föregående år fastställda beskattningsvärdet. Har det inte fastställts något värde för fastigheten vid beskattningen av inkomst och förmögenhet, beräknas beskattningsvärdet enligt motsvarande grunder. Vid förmögenhetsbeskattningen fastställs värdet av en fastighet huvudsakligen schablonmässigt. Beskattningsvärdet skall i princip motsvara 100 % av marknadsvärdet. I praktiken gäller dock inte detta, dels på grund av brister i taxeringen, dels på grund av att vissa typer av egendom, i synnerhet jordbruksmark, värderas lågt för att gynnas vid beskattningen.

Mark och byggnader värderas i allmänhet separat. Om summan av de två värderingarna visar sig överstiga marknadsvärdet för fastigheten som helhet är det dock det senare som skall gälla. Beskattningsvärdet för *marken* fastställs på grundval av kommunvisa tomtpriskartor och värderingsanvisningar. De häri angivna värdena utgör genomsnittliga marknadspriser. Vid värderingen tas hänsyn till markens användning, de kommunalt bestämda byggrättigheterna, läget, kommunikationer och annan kommunal infrastruktur, dess lämplighet för förbättringar samt prisnivån för liknande egendom i närheten. Värdet på kartan anger markens pris antingen per våningskvadratmeter eller per tomtkvadratmeter i sådan användning som anges i planen.

Sedan 1989 fastställer de statliga skattemyndigheterna bindande regler för hur taxeringen skall gå till. Anvisningarna baseras på värdekartor som i sin tur bygger på faktiska försäljningar i respektive område. För närvarande har skattemyndigheten satt som mål att markvärdena skall justeras så att de uppgår till 70 % av 1985/86 års markvärden. Eftersom priserna har stigit betydligt sedan dess ligger även detta mål långt under marknadsvärdena. Vidare har det funnits stora skillnader mellan kommunerna när det gäller principen för markvärderingen och därmed också i markvärdenas förhållande till marknadsvärdet.

Värderingen av de ca 2,6 miljoner *byggnaderna* är mer teknisk och styrs av tämligen detaljerade regler från Finansministeriet. Beskattningsvärdet för byggnader fastställs utifrån schematiskt beräknade återanskaffningsvärden. Med återanskaffningsvärdet av en byggnad avses sannolika byggnadskostnader av en nybyggnad som motsvarar ifrågavarande byggnad vid värderingstidpunkten. Som grund för återanskaffningsvärdet används ca 70 % av de genomsnittliga byggnadskostnaderna. Regionala skillnader i byggkostnader beaktas inte, utan byggnaderna

samma grunder i hela landet. Finansministeriets beslut om grunder för återanskaffningsvärdet för byggnader utfärdas årligen.

Beskattningsvärdet erhålls genom att återanskaffningsvärdet minskas med en viss procent beroende på byggnadens ålder, byggnadsmaterial och användning. För en byggnad som fortfarande används får åldersavdraget dock aldrig vara större än 80 % av återanskaffningsvärdet.

Värderingen av *jord- och skogsbruksmark* baseras på den schematiskt bestämda årliga avkastningen. Jordbruksmarkens värde skall sättas till sju gånger och skogsbruksmark till tio gånger denna avkastning. Den faktiska avkastningen är dock i regel betydligt högre än den schematiskt bestämda, varför förmögenhetsskattevärdet i allmänhet endast motsvarar en bråkdel av marknadsvärdet, framför allt för jordbruksmark.

Flerfamiljshus ägs ofta av bolag, dvs. lägenheterna ägs av bolaget i vilket lägenhetsinnehavaren äger en viss andel i form av aktier. Juridiskt betraktas lägenheten i följd härav inte som fast egendom utan jämföras med andra värdepapper. Värderingen av aktier i bostadsföretag utgår från värderingen av företagets fastigheter samt antalet kvadratmeter som andelen ger rätt till.

7.4.3 Utvecklingsarbete m.m.

Skattestyrelsens kostnad för fastighetsregistret uppgår till ca 40 miljoner FIM. Totalt beräknas fastighetsvärderingen kosta ca 185 miljoner FIM. Kostnaden per taxering är ca 50 FIM.

Ett datasystem – JAKO – håller för närvarande på att utvecklas. Detta skall bl.a. innehålla fastighetsregistret, en digital registerkarta, nyttjanderätter och begränsningar vid markanvändningen samt köpeskillingsdata. Även innehållet i fastighetsdatasystemet, som är en gemensam databank för statens lantmäteri-, justitie- och miljöförvaltning och för kommunerna, skall kunna hanteras genom JAKO. Systemet beräknas vara i bruk 1997 och omfatta hela Finland 1999.

Ett gemensamt register beräknas medföra besparingar på ca 90 miljoner FIM.

7.5 Island

7.5.1 Allmänt

De flesta kommuner köper mark i kommunens utkant lång tid innan den skall bebyggas. Sedan hyrs tomterna ut, oftast på en tid av 75 år. I hyreskontrakten förpliktar kommunen sig i allmänhet att utge ersättning för byggnader för det fall att kommunen övertar tomten vid hyrestidens slut. En följd härav är att staten äger 11,5 % av alla registrerade jord-egendomar. Detta är bakgrunden till att man lägger tonvikten på värdering av byggnader. Husens produktionsvärde bestäms och det avskrivs i

enlighet med vissa bestämda regler, som varierar med hänsyn till användningen.

7.5.2 Beskattning

Den som bor i egen "bolig" beskattas inte för detta vid den allmänna inkomstbeskattningen. Inkomster från uthyrning av fastighet är skattepliktiga. Är bruttointäkten av uthyrningen under 2,7 % av fastighetens värde inklusive marken kan intäkten, som ligger till grund för beskattningen, höjas till detta belopp. Därutöver finns det en löpande kommunal beskattning i form av fastighetsskatt. Denna skatt är en av de största inkomstkällorna för kommunerna och administreras av dem. Samtliga fastigheter med undantag av vissa allmänna byggnader såsom sjukhus, kyrkor, skolor etc. är objekt för fastighetsskatten. Underlaget för beskattningen är det årligen framräknade marknadsvärdet för egendomen. Skattesatsen för ägarlägenheter, småhus, lantgårdar och fritidsbostäder är 0,5 %. För övriga fastigheter är skattesatsen 1,12 %. Det finns dock möjligheter för kommunerna att höja de nämnda skattesatserna till 0,625 respektive 1,4 %.

Fastighetsvärdet ligger också till grund för vatten- och avloppsavgifter i flertalet kommuner. Dessa kan tillsammans uppgå till 30-70 % av fastighetsskattens storlek.

7.5.3 Värderingsprocessen

Det isländska fastighetsvärderingsregistret förs enligt lagen om registrering och värdering av fasta egendomar. Allt arbete med registrering och värdering av fastigheter samt registrets drift utförs av Fasteignmat ríkisins (FMR), eller direktoratet för värdering av fast egendom, som sorterar under Finansministeriet.

FMR skall föreskriva regler om registernummer på fast egendom i Island, innefattande regler för landsmatrikel. Den 31 december 1992 fanns sammanlagt 339 000 ägare och 274 450 värderingsenheter upptagna i registret. Upptagna i registret är lantbruksegendom, obebyggda och bebyggda tomter, naturtillgångar och ägarlägenheter.

Enligt lagen är kommunen skyldig att skicka upplysningar om alla nya eller ändrade fastigheter till FMR. Då byggnaderna spelar en så stor roll vid värderingen har man inte alltid iakttagit att registreringen blivit riktig, dvs. om byggnaderna registrerats på rätt tomt. Detta beror även på att grundnummersystemet endast funnits i Reykjavik. På andra håll har man enbart haft ett provisoriskt sådant system. Innehållet i tingsböckerna har också varit bristfälligt. En arbetsgrupp har därför tillsatts för att komma med förslag till förbättringar av dessa förhållanden.

FMR har prioriterat utarbetandet av ett nytt grundnummersystem (matrikel) för hela landet. Vidare har man börjat undersöka andra värde-

ringismetoder, såsom t.ex. en direkt marknadsmetod. Man diskuterar också förslag om att FMR om ett eller två år skall utföra all värdering för brandförsäkring i Island. Dessutom arbetar man i samarbete med andra institutioner med ett försöksprojekt med digitala kartor, vegetationskartor och landinformationssystem i skala 1:25000 för hela Island.

7.5.4 Värderingsprinciper

Huvudinnehållet i lagen om registrering och värdering av fast egendom är följande.

Fast egendom kan vara obebyggd tomt med bestämda gränser, lantbruksegendom med eller utan byggnad och ett hus eller delar av ett hus med rättigheter till en tomt. Så kan t.ex. varje lägenhet eller byggnadsdel i särskild ägo i affärs-, kontors eller industribyggnader vara fast egendom.

Bostadshus värderas med hjälp av data. Varje byggnadsdel (grund, ytterväggar, tak, installationer, skåp etc.) beräknas särskilt. Byggnader i vilka verksamheter bedrivs värderas manuellt. Hus eller husdelar skall värderas redan på byggstadiet "vind- och vattentätt" eller när de tas i bruk.

En ny värdering skall träda i kraft den 1 december varje år. Värderingen skall motsvara november månads kontantpris. Om man under det löpande året inte har ändrat den gällande värderingen för en egendom så ändras värderingen med fastighetsprisindex utarbetade av FMR. De slutliga indextalen fastställs dock av "Yfirfasteignamatsnefnd", som även är klagonämnd.

FMR:s driftskostnader uppgick 1993 till 12,9 miljoner kronor. Härav belöper ca hälften, eller 6,4 miljoner, på fastighetsregistret. Kostnaden för fastighetsvärderingen, ca 6,4 miljoner, är tämligen hög och förklaras av att samtliga fastigheter besiktigas. Kommunernas kostnad för att fullgöra sin upplysningsskyldighet uppgår till ca 1,5 miljoner kronor.

8 Registerfrågor och registerbaserad fastighetstaxering

8.1 Inledning

Inom skatteförvaltningen sker fortlöpande en översyn av regelsystemet. Detta gäller beträffande såväl materiella som formella frågor. Ett mycket viktigt inslag i detta arbete är att – med olika ambitionsnivå i fråga om effektivitet – söka minska administrationskostnaderna. Allmänt sett står fördelar att vinna om myndigheterna kan utnyttja redan befintlig information och på så sätt begränsa de enskildas uppgiftslämnande. Som exempel på det nu sagda kan nämnas de reformer som under senare år genomförts i fråga om den årliga inkomsttaxeringen. Den förenklade självdeklarationen infördes vid 1987 års taxering. Grovt räknat kan denna reform, efter viss omfördelning av resurser, beräknas ha medfört besparingar på ca 30 miljoner kronor. Vid 1995 års taxering kommer inkomsttaxeringen att till stor del grundas på förtryckt material, vilket beräknats ge ytterligare besparingar på ca 107 miljoner kronor per år.

Såvitt gäller fastighetstaxeringen har i vissa hänseenden en anpassning skett till vad som genomförts i fråga om inkomsttaxeringen. Så har skett i fråga om förfarandet vid fastighetstaxeringen med verkan fr.o.m. år 1994. Ändringarna innebär bl.a. att fastighetstaxeringsnämnderna har avskaffats och deras uppgifter har övertagits av skattemyndigheten. En fem-årig omprövningstid har införts vilket fått till följd att institutet "besvär i särskild ordning" utmönstrats. Vad som däremot i princip inte ändrats i fråga om fastighetstaxeringen är uppgiftslämnandet från fastighetsägarna och register- och deklarationshanteringen. Även om numera åtskilliga uppgifter förtrycks i deklarationerna, bygger alltjämt förfarandet på att uppgifter inhämtas från fastighetsägarna. En huvuduppgift för oss är därför att undersöka vilka administrativa förenklingsvinster, och därmed kostnadsbesparingar, som står att vinna genom att i större utsträckning än för närvarande samordna och utnyttja uppgifter i befintliga register.

I det följande redovisar vi de register som är aktuella. Av störst intresse för vårt vidkommande är självfallet FTR som är det grundläggande registret för fastighetstaxeringen. För redovisningen har dock FDS tagits som utgångspunkt. Beträffande redovisningen av byggnadsregistret vill vi i tydlighetens intresse redan nu påpeka att det på detta stadium, när registret är under uppbyggnad, inte är helt klart hur rutiner kring ajourföring och rapportering av uppgifter i detalj kan komma att utformas. Det är också för tidigt att nu kunna uttala sig om vid vilken

tidpunkt ett sådant register såvitt gäller fastighetstaxeringens behov kan vara helt funktionsdugligt. Vi vill också klargöra att ett byggnadsregister – rätt utformat och väl ajourhållet – givetvis blir ett mycket värdefullt stöd för ett registerbaserat förfarande. Meningen är dock inte att registret i framtiden skulle få mer än funktionen av ett mycket tillförlitligt underlag för fastighetstaxeringen. Vid denna måste självfallet uppgifterna i registret få bedömas självständigt.

8.2 Befintliga register

En registerbaserad fastighetstaxering kräver ett tillförlitligt underlag i så måtto att erforderliga uppgifter finns i framtagbar form i olika register. Det är således både en fråga om att kunna utnyttja ett befintligt material av god kvalitet och att skapa garantier för att detta hålls aktuellt.

CFD och RSV skiljer sig åt vad gäller ADB-verksamheten på väsentliga punkter. CFD/FDS är ett centralt system med drift och systemutveckling förlagd till Gävle. FDS vänder sig till användare inom en mängd olika verksamheter, både vad avser ajourföring och informationsåtervinning. Hos RSV sker driften av FTS regionalt medan systemutvecklingen sker centralt. Systemet används i princip endast inom skatteförvaltningen, men den information som fastighetstaxeringen resulterar i finns åtkomlig för andra användare i FDS.

De register som främst är av intresse är följande.

Fastighetsdatasystemet

Fastighetsdatasystemet (FDS) är ett ADB-system med information om landets fastigheter. Uppbyggnaden sker successivt över landet genom systemets införande vid fastighetsregister- och inskrivningsmyndigheter, den s.k. Fastighetsdatareformen. CFD har huvudansvaret för såväl FDS som genomförandet av Fastighetsdatareformen. FDS togs i bruk med början i Uppsala län år 1976 och kommer att omfatta landets totala fastighetsbestånd, 3,7 miljoner fastigheter, fr.o.m. hösten 1995.

Systemet innehåller i huvudsak två register, ett fastighets- och ett inskrivningsregister. Efter beslut av riksdag och regering våren 1993 pågår uppbyggnaden av ett basregister över byggnader. Dessutom innehåller FDS en delkopia av fastighetstaxeringsregistret (FTR).

Fastighetsregistret

Fastighetsregistret (FR) innehåller uppgifter om fastigheter, samfälligheter, planer m.m. FR regleras genom fastighetsregisterkungörelsen (1974:1059) och består av huvudregister, koordinatregister, planregister, kvartersregister, adressregister och gemensamhetsanläggningsregister. Till

FR hör registerkarta. Registret förs av fastighetsregistermyndighet. Adress- och vissa delar av planregistret förs i vissa fall av kommunal organisation. Fastighetsdatasystemets fastighetsregisterdel inrymmer inte den till fastighetsregistret hörande registerkartan, på grund av att det tidigare saknats förutsättningar att upprätta och lagra en digital registerkarta. I begränsad omfattning ajourhålls dock numera ADB-baserade registerkartor. Förändring av registrets information initieras i regel av att en av fastighetsbildningsmyndigheten avslutad fastighetsbildningsåtgärd vunnit laga kraft. Den grundinformation som fastighetsbildningsmyndigheten behöver för att handlägga förrättningen hämtas bl.a. från fastighetsdatasystemet.

Inskrivningsregistret

Inskrivningsregistret (IR) innehåller uppgifter om ägarförhållanden, inteckningar m.m. I detta register förs inskrivningsmyndighetens beslut och anteckningar i olika ärenden. IR regleras av inskrivningskungörelsen (1974:1061) och består av sex avdelningar. Dessa inrymmer uppgifter om lagfart, tomrättsupplåtelse, tomrättsinnehav, inteckningar m.m., anteckningar samt hänvisningar till äldre förhållanden. Handläggning av inskrivningsärenden sker vid inskrivningsmyndighet. De flesta förändringar kommer till stånd till följd av ansökningar om lagfart eller beviljande av inteckning. Förändring av innehållet i inskrivningsregistret kan också initieras av att en ny fastighet bildas och registreras i fastighetsregistret av fastighetsregistermyndighet.

Basregister över byggnader

Registret, med mer än 3 miljoner byggnader, skall vara upplagt för hela landet senast hösten 1995 för att uppgifter beträffande småhusen skall kunna användas vid ATF 96. Uppläggningsen innebär att byggnaderna ges identiteter och att rätt adress och rätt taxeringsinformation kopplas till byggnaden. Avgränsningen av registrets innehåll följer de principer som gäller för koordinatregistrering av byggnadspunkter i FDS. Detta innebär att förutom bostads- och fritidshus ingår även byggnader för industri, handel, offentlig förvaltning m.m. Komplementbyggnader såsom uthus, garage och ekonomibyggnader till lantbruk omfattas inte av koordinatregistreringen och dessa byggnader ingår således inte i den grundläggande registeruppläggningsen.

Uppläggningsen av byggnadsregistret görs genom att taxeringsregistret, koordinatregistret och adressregistret i FDS bearbetas tillsammans. Resultatet av denna grunduppläggningsen blir ett byggnadsregister som för ca 80 % av de bebyggda fastigheterna är komplett med byggnadsidentiteter och rätt information kopplad till respektive byggnad. Resterande del av de bebyggda fastigheterna måste kompletteras i olika avseenden, främst vad gäller kopplingen mellan byggnader och taxeringsuppgifter.

Byggnadsbeteckning består av fastighetsbeteckning och byggnadsnummer. Vid grunduppläggningsen ges alla befintliga byggnader byggnadsbeteckning där byggnadsnummer genereras maskinellt. Senare, när den löpande ajourföringen kommer i gång, genererar ajourföringssystemet automatiskt närmast lediga byggnadsnummer inom fastigheten.

Grunduppläggningsen av registret görs av CFD varefter vissa kompletteringar görs av kommunerna. CFD bistår kommunerna med utbildning, användarstöd och utrustning för uppläggningsen. SKM bistår kommunerna med utredningar om vilken taxeringsinformation som skall kopplas till en viss byggnad. När registret har lagts upp skall ändringar i byggnadsbeståndet och ändringar i fastighetsindelningen, dvs. byggnadens koppling till aktuell fastighetsbeteckning, samt uppgifter om byggnadens användning, ajourföras av kommunerna. Om möjligt skall handläggningen beträffande ändringar i byggnadsbeståndet integreras med bygglovhanteringen. För denna kommunala ajourföring finns ADB-stöd. Registret måste också ajourföras vad gäller kopplingen mellan byggnad och taxeringsinformation, dvs. beträffande ändringar i indelningen i taxerings- eller värderingsenheter. Ajourföringen torde kunna göras helt maskinellt men ADB-stödet måste utvecklas. För ajourföring av taxeringsuppgifter m.m. svarar CFD.

Basregistrets innehåll kan delas upp i basinformation och tilläggsinformation. Basinformationen är obligatorisk och lagras i FDS. Tilläggsinformationen är frivillig och beslutas av respektive kommun. Tilläggsinformation kan lagras antingen i FDS eller i kommunala system.

Tillgängligheten till information ur byggnadsregistret är genom den nu gällande, tillfälliga, författningsregleringen av registret (Fastighetsdatakungörelsen, SFS 1993:968 1 och 13 §§) något begränsad. Terminalåtkomst medges endast för skattemyndigheter och för den kommun där byggnaden är belägen. Övriga bearbetningar och möjligheter till uttag för statistik m.m. prövas nu av CFD. Förhoppningen är att en reglering av hela fastighetsdataverksamheten i en ny registerlag skall ge klarare regler för en bred användning även hos andra intressenter.

Informationen i FDS används för ärendehandläggning vid myndigheter för inskrivnings- och fastighetsregisterärenden och är tillgänglig on-line för ett stort antal terminalanvändare som är anslutna till systemet, t.ex. banker, mäklare, kommuner, försäkringsbolag m.fl. FDS förser också andra register, främst kommunala, med fastighetsinformation. Innehållet i FDS används också för olika typer av service och bearbetningar inom ramen för CFD:s avgiftsfinansierade verksamhet.

Ajourhållning av FDS och aviseringar till SKM

Ajourhållningen av FR sker hos statliga och kommunala fastighetsregistermyndigheter. Förändringar som sker i samband med t.ex. ny- och ombildning av fastigheter uppdateras löpande i FDS. I samband med detta fångas också den information som skall aviseras till FTR.

Ansvar för uppdatering av IR ligger på inskrivningsmyndigheterna (IM), som är en del av tingsrättsorganisationen. Vid handläggning av t.ex. en ansökan om lagfart handläggs denna direkt i FDS som sedan uppdateras med förändrad information som rör ägandet av fastigheten. Samtidigt skapas automatiskt ett underlag för avisering till FTR.

Aviseringen till SKM i fastighetsregisterkungörelsen (1974:1059) och kungörelsen om skyldighet för inskrivningsregistermyndighet att lämna vissa uppgifter om sökta lagfarter (1971:709). De uppgifter som aviseras enligt den senare kungörelsen är fastighetsbeteckning, LOK-kod, församling, person/organisationsnummer, namn, inskrivningsdag, IR-beslut, lagfart/tomträtt, andel, fångesart och köpeskillning.

Aviseringen från FR sker, till skillnad mot IR-aviseringen, via en särskild transaktion. Ett FR-ärende kan innefatta såväl avstyckning, sammanläggning och fastighetsreglering och kan omfatta ett stort antal fastigheter. De uppgifter som aviseras är åtgärd, datum, akt, fastighetsbeteckning, LOK-kod, församling, areal, arealändring, ursprung, preliminär typkod samt ägare (vid nybildning).

Varje FR- och IR-ärende mellanlagras vid handläggningen av ärendet i avvaktan på ett s.k. godkännande, t.ex. av en inskrivningsdag. När godkännande har skett uppdateras respektive register och aviseringsposter till skattemyndigheten skapas. Aviseringsposterna lagras ärendewis i en särskild databas som utnyttjas för aviseringar till externa och interna datasystem. Ett projekt som syftar till att modernisera alla aviseringar från FDS har initierats från CFD innevarande budgetår. Överföring till magnetband sker slutligen med ett gemensamt program för FR och IR. Samtidigt töms basen på de aviserade ärendena. CFD och RSV har som målsättning att alla magnetbandsaviseringar skall ersättas av överföring via telelinje.

Som komplement till aviseringen och som stöd i handläggningen av komplicerade ärenden kan SKM också ha tillgång till FDS via direktuppkoppling.

I ett pågående projekt har de tidigare manuellt förda samfällighetsregistren överförts till ett ADB-register. CFD och LMV har gemensamt utformat detta register, som är knutet till FDS. Ändringar i registret skall aviseras till SKM (SFS 1973:1166). Aviseringen kommer att innehålla åtgärd (nyregistrering, ändring eller avregistrering), föreningens organisationsnummer, firma, adress, säte (kod för län och kommun) samt kod för juridisk form.

Utöver aviseringen till SKM administreras handläggningssystemet för byggnadsregistret och hanteringen av folkbokförings- och taxeringsuppgifter från FDS.

Informationsutbytet mellan CFD och RSV/SKM illustreras i *bilaga 6*.

Handläggningssystemet för byggnadsregistrering

Kommunerna skall svara för ajourföringen av byggnadsregistret och blir därigenom en av registermyndigheterna i FDS. Ajourföringen består av

ändringar i byggnadsbeståndet och ändringar i kopplingen till aktuell fastighetsbeteckning (byggnadsbeteckning). Ett fåtal grunduppgifter registreras för närvarande: läge (adress och koordinater), användning m.m. För att kommunerna skall kunna sköta den sistnämnda uppgiften måste de genom FDS få sådana ändringar i fastighetsindelningen som berör byggnader. Vid ändringar i byggnadsbeståndet är målsättningen att en integrering med bygglovhanteringen sker. Ändringar i byggnadsbeståndet och i byggnadens koppling till fastighet skall aviseras till skattemyndigheten.

SKM måste avisera ändringar i indelningen i taxerings- och värderingsenheter till den del dessa berör byggnader i byggnadsregistret.

Byggnadsregistret uppdateras direkt utan mellanlagring och godkännande.

Hantering av folkbokförings- och taxeringsuppgifter

Exempel på inkommande avisering till FDS är adressuppgifter från folkbokföringen och taxeringsuppgifter från FTS.

Adressuppgifterna för lagfarna ägare och tomrättsinnehavare i IR lagras i det s.k. personreferenssystemet som uppdateras varje vecka via magnetband från folkbokföringen och organisationsnummerregistret. Uppgiftslämnandet är reglerat i fastighetsdatakungörelsen (SFS 1974:1058). Personnummer som ingår i inskrivningsregistret vid uppläggnings- eller läggs in via handläggningen aviseras veckovis från FDS till folkbokföringen. Från såväl folkbokföringssystemet som organisationsnummerregistret aviseras alla ändringar sedan fortlöpande, och de adressändringar som avser lagfarna ägare och tomrättshavare förs in i FDS.

CFD och RSV utreder för närvarande tillsammans med SCB frågan om förbättrad hushållsstatistik med hjälp av register. I detta arbete är frågan om en förbättrad identifiering av lägenheter, baserad på byggnadsregistret, av central betydelse. Tillsammans med Posten och Svenska Kommunförbundet undersöker CFD och RSV också möjligheterna till en förbättrad adresshantering, främst vad avser fastigheter på landsbygden.

Taxeringsuppgifterna i FDS totalaviseras årligen från FTS. Aviseringen regleras i fastighetsdatakungörelsen (SFS 1974:1058) och skall omfatta taxeringsvärden, andra vid taxeringen fastställda uppgifter, ägaruppgifter som inte redovisas i inskrivningsregistret och ägaruppgifter för hus på ofri grund. I huvudsak aviseras hela innehållet i beslutet om fastighetstaxering och uppgifterna lagras i en särskild databas (taxeringsdatabasen). Basen innehåller hela riket och innehåller samtliga taxeringsenheter och värderingsenheter. Ingen historik lagras för närvarande. Skatteförvaltningen har numera upphört med att framställa och försälja fastighets-taxeringslängd och s.k. lagfartsband. CFD:s roll som förmedlare av sådan information har i och med detta ökat.

Vid laddningen av taxeringsdatabasen påförs FDS:s interna identitet via den fastighetsbeteckning som redovisas i beslutet om fastighetstaxering. För huvuddelen av taxeringsenheterna kan detta ske helt maskinellt men

ett litet antal måste tolkas manuellt, t.ex. vid ofullständiga eller felaktiga beteckningar eller beteckningar som inte är entydiga. För närvarande pågår ett arbete med att uppdatera FTR med FDS:s interna identitet. Det manuella inslaget i laddningen kommer därefter att minimeras.

Fastighetstaxeringssystemet

Fastighetstaxeringssystemet (FTS) är skatteförvaltningens ADB-system för fastighetstaxering.

Ett nytt system togs i drift under hösten 1993 för att användas inför 1994 års AFT. Driften av fastighetssystemet är koncentrerad till fem driftställen. Det nya fastighetstaxeringsregistret organiseras liksom tidigare utifrån indelningen i lokala skattekontor (LOK). År 1993 fanns det 131 LOK i landet. Antalet fastigheter inom ett LOK uppgår till mellan 5 000 och 50 000. Vid ett regionalt driftställe administreras databaserna för 20-30 LOK (400 000-800 000 fastigheter). Data lagras i relationsdatabaser i UNIX-miljö.

Registren innehåller sådana fastigheter, samfälligheter och byggnader på ofri grund som är eller skall bli föremål för fastighetstaxering. De huvudsakliga funktionerna i systemet är registervård, årlig taxering, domar och service.

Registervård avser olika typer av händelser, såsom t.ex. förändringar i fastighetsindelningen, ägarförhållanden, indelning i taxeringsenheter, registrering av skäl till föreläggande till fastighetstaxering, föranlett av någon av ovan nämnda förändringar eller t.ex. bygglov, samt tillhörighet till län, kommun, församling och valdistrikt. Förändringar i fastighetsindelningen aviseras vidare till folkbokföringen.

Årlig taxering utgörs av allmän eller särskild fastighetstaxering. De funktioner som påverkar ADB-systemet inför och under en taxeringsperiod är i korthet:

- uttag av data för uppgiftsinsamlingar inför en AFT,
- underhåll av uppgifter om värdeområdesindelning och riktvärde-tabeller,
- förtryckning av deklarationsblanketter till fastighetsägare,
- registrering av inkomna deklarationer,
- förändring i indelningen i taxeringsenheter och värderingsenheter,
- maskinella kontroller och beräkning av riktvärde,
- registrering av beslut och beslutsmotiveringar,
- framställning av underrättelse om fastställd taxering till fastighetsägare.

Funktionen *domar* innehåller registrering av inkomna besvär, framställning av aktmaterial för handläggning av besvären samt registrering av ändrade taxeringsvärden.

Service innebär att aviseringar görs från FTS dels internt inom skatteförvaltningen, dels till vissa externa mottagare som CFD och SCB.

Ajourhållning av FTR

Allmänna fastighetsuppgifter

Förändringar i fastighetens identitet och areal aviseras i samband med fastighetsbildningsförrättning från CFD. Avisering av dessa uppgifter sker på ADB-media varje vecka. Samtidigt aviseras ägarförändringar (lagfarter). Nästan alla lagfarter uppdaterar FTR helt maskinellt. Däremot kräver en ganska stor del av aviseringarna från FR, ca 60 %, kompletterande manuell handläggning. De främsta skälen till detta är:

- för fastigheter som är uppdelade i flera taxeringsenheter går det i vissa fall inte att maskinellt avgöra vilken del händelsen avser,
- för ny fastighet saknas uppgift om förvärvare,
- fastighet som ingår i sammanföring skall avregistreras,
- oavslutad händelse som rör fastigheten finns från tidigare avisering.

Sådan manuell hantering utgörs huvudsakligen av utredning, som avslutas med en enkel registrering vid terminal.

Vid uppdateringen med överlåtelseuppgifter från CFD:s aviseringsfil markeras för ny ägare eventuellt "deklarationsansvar", dvs. vilken ägare som skall tillställas en förtryckt deklarationsblankett.

En mindre andel av lagfartsaviseringarna, ca 15 %, kan inte avslutas maskinellt. Den vanligaste orsaken till detta är att person-/organisationsnummer för köpare eller säljare saknas. Efter utredning och komplettering på LOK sker avslutande registrering via terminal. Via terminal registreras också andra än lagfarna ägare, t.ex. ägare till byggnad på ofri grund.

Om den nye ägare inte tidigare funnits i registret hämtas via magnetband namn- och adressuppgifter från centrala skatteregistret. Samtidigt erhålls uppgift om namn- och adressändringar för existerande ägare.

En separat avisering av ägarförändringar görs till FAS-data. FAS-data är en deldatabas i det centrala skatteregistret som innehåller uppgifter om fastighetsägare och deras fastigheter. För fastigheterna lagras bl.a. uppgifter om beteckning, typkod, taxeringsvärde, underlag för fastighetsskatt samt, i vissa fall, ytterligare information med anknytning till fastighetsskatten. Uppgifterna används vid förtryckningen av inkomstdeklarationer, debitering av fastighetsskatt samt som allmän upplysning via en frågetransaktion.

FAS-data får en totalavisering årligen, efter avslutad fastighetstaxering. Löpande avisering sker en gång per månad. För närvarande planeras inga stora förändringar av FAS-data. På sikt kommer troligen hela inkomst-taxeringssystemet att byggas om.

Vid omfattande beteckningsändringar, som t.ex. vid genomförande av fastighetsdatareformen, erhålls uppgifter på ADB-media från CFD för uppdatering av FTS. För enstaka beteckningsändringar och rättelse av felregistreringar finns en terminaltransaktion. Under sommaren 1994

genomförs rättelser av fastighetsbeteckningar i FTS som en förberedelse för införandet av FDS:s interna fastighetsidentitet i FTS.

Vid förändringar i den administrativa indelningen (läns-, kommun- och församlingskoder) får SKM beslut från SCB, som därefter registreras. Vidare får SKM aviseringar om ändringar i valdistriktsindelningen. Ändringarna registreras i FTR och aviseras därefter till folkbokföring och valmyndighet.

Taxeringsuppgifter

Vid SKM registreras skäl till föreläggande om taxering med anledning av inkomna uppgifter, t.ex. bygglov från kommunen. Innehållet i bygglovet lagras inte i FTR. Först när fastighetsägaren i fastighetsdeklarationen redovisat hur fastigheten förändrats registreras uppgifterna. Även om förändringen inte leder till någon ny taxering lagras ändrade värdefaktorer för att ligga till grund för kommande förtryckning av deklarationer. Med nuvarande ordning inhämtas alltså taxeringsuppgifterna från fastighetsägaren via fastighetsdeklarationen, antingen via AFT eller SFT.

Som ovan nämnts måste uppgift om ändrade värdefaktorer sparas även när dessa inte föranlett ny taxering. Det är av stor betydelse att en noggrann prövning görs av värdefaktorerna i ett system med registerbaserad taxering. För SKM är arbetet med en SFT lika stort oavsett om ny taxering verkställs eller inte. En förklaring härtill är att i vissa fall krävs för ny taxering att en värdeförändring på minst 20 % inträtt, en s.k. spärregel. Huruvida så är fallet vet man inte förrän man gått igenom ärendet.

Vid fastställande av tidigare taxering måste uppgifter också sparas om de värdefaktorer som ligger till grund för denna taxering. En taxeringsenhet kan vara föremål för flera SFT mellan de år den taxeras vid AFT. På grund av spärreglerna kan det inträffa att den ursprungliga taxeringen varje år fastställs på nytt. För registerhållningen innebär detta att man dels måste spara uppgifter om hur taxeringsenheten varje år var beskaffad och dels spara uppgifter om den fastställda taxeringen som av formella skäl beskriver andra förhållanden än de som i realiteten föreligger.

En femårig omprövningsperiod gör också att SKM måste spara uppgifter mycket länge. En taxeringsenhet som är föremål för AFT 1994 kan bli föremål för SFT 1999. Denna SFT kan sluta med att 1994 års taxering fastställs oförändrad på grund av spärreglerna. SFT 1999 kan omprövas fram till och med utgången av år 2004. Uppgifterna om 1994 års taxering måste således i nämnda fall hållas tillgängliga i ADB-systemet ända till den 1 januari 2005.

Vissa uppgifter om en taxeringsenhet kan ändras efter det att taxeringen fastställts, t.ex. namnet. Andra uppgifter kan av formella skäl inte ändras men man måste lagra uppgift både om hur det faktiskt är och hur det formellt bestämts. Denna dubbellagring av uppgifter föranleder ökade kostnader för utveckling och underhåll av ADB-systemet. I flertalet program måste man skilja på vilka uppgifter det är som skall presenteras och man

måste hämta, och i bland även lagra, uppgifter dels från SFT-året och dels från något tidigare taxeringsår. Spärreglerna orsakar på detta sätt stora strukturella problem för såväl databasens som programmens utformning och underhåll.

Vi återkommer i vårt slutbetänkande till frågan om hur den särskilda fastighetstaxeringen skall utformas för framtiden.

Uppgift om värdeområdestillhörighet påförs manuellt av SKM när en ny taxeringsenhet eller värderingsenhet läggs upp. Även beslut om nya/ändrade värdeområden fattas av SKM.

8.3 Allmänna utgångspunkter för framtida förändringar

För närvarande övervägs betydelsefulla ändringar beträffande den framtida registerhållningen som också berör vårt område. Två viktiga sådana frågor rör fastighetsbildning samt ny-, till- och ombyggnad.

Frågor rörande fastighetsbildning m.m. ur registreringssynpunkt och liknande har behandlats av Lantmäteri- och inskrivningsutredningen i delbetänkandet Kart- och fastighetsverksamhet i myndighet och bolag (SOU 1993:99). I prop. 1993/94:214, En ny organisation för lantmäteri- och fastighetsdataverksamhet m.m., föreslås bl.a. att fastighetsregistreringen skall ske vid källan och att FBM och FRM slås samman till en myndighet.

Såvitt gäller ny-, till- och ombyggnad har ett delbetänkande avgivits av Plan- och byggutredningen (SOU 1993:94). I prop. 1993/94:178, Ändring i Plan- och bygglagen, m.m., föreslås bl.a. en ändring i 18 kap. 11 § FTL som innebär att byggnadsnämnd skall lämna den lokala skattemyndigheten uppgifter om art och omfattning av byggnadsverksamhet i viss närmare angiven omfattning. Detta gäller även uppgifter som kommunen i egenskap av PBL-myndighet får in vid bygganmälan.

CFD, RSV och LMV samarbetar sedan länge i frågor kring fastighetstaxeringen i syfte att rationalisera och effektivisera verksamheten. Den förstudie som utförts av dessa myndigheter och som redovisats i en rapport den 18 september 1992, har utförts mot bakgrund av den utveckling som ägt och fortlöpande äger rum på området samt de ökade kraven på besparingar i statlig verksamhet. Nya tekniska förutsättningar ger möjligheter att genomföra förändringar beträffande fastighetstaxeringen i syfte att minska systemkostnaderna. Inom det aktuella området finns vissa system redan i drift, andra är under intensiv utveckling, medan en tredje grupp befinner sig i en utredningsfas.

En viktig fråga vid utförandet av den nyss nämnda förstudien har varit att undersöka vilka möjligheter till rationaliseringar och kostnadsminskningar som skulle kunna uppnås om ett gemensamt register med grunduppgifter om fastigheter och byggnader används som underlag vid fastighetstaxeringen. Som huvudalternativ har därför undersökts en lösning som innebär att grunduppgifterna för fastighetstaxeringen hämtas från en databas i FDS. Databasinnehållet i det gemensamma registret skulle mot-

svara de grunduppgifter kring fastigheter och byggnader som finns i det system RSV utnyttjar i dag. Systemtekniskt skulle ärendehandläggningen i RSV:s fastighetstaxeringssystem ske med direkt åtkomst av berörda databaser i FDS enligt s.k. client-server modell.

Som ett alternativ härtill har olika möjligheter till förändringar i nuvarande system diskuterats, såsom möjligheten att övergå till en registerbaserad taxering vid AFT 96, indelningen i taxeringsenheter, förändrad karthantering med hjälp av geografiskt informationssystem (GIS), utnyttjandet av byggnadsregistret i fastighetstaxeringen samt aviseringsfrågor.

8.4 Förändringar av nuvarande system

Ett flertal åtgärder kan diskuteras som medför fördelar för hanteringen av fastighetsuppgifter.

Fastighetsdatareformen avslutas under hösten 1995. Detta får till följd att ändringar i fastighetsindelningen och ägarändringar kan aviseras på ett enhetligt sätt från FDS till fastighetstaxeringen för samtliga kommuner. Även vissa bebyggelseförändringar kan aviseras via FDS när byggnadsregistret samtidigt lagts upp.

Inom RSV pågår utvecklingsarbete avseende datafångsten inom skatteförvaltningen i avsikt att finna andra metoder för datafångst än den nuvarande resurskrävande registreringen, t.ex. optisk läsning.

Registerfastighet – Taxeringsenhet

I det maskinella aviseringssystem som nu finns uppbyggt mellan CFD och RSV behandlas ca 40 % av alla indelningsändringar utan manuella insatser. Motsvarande siffra är, vad gäller ägarändringar, 85 %. Som tidigare nämnts utgörs de fall som blir föremål för manuell hantering främst av sådana enheter där registerfastighet och taxeringsenhet inte stämmer överens. Även brister i aviserat material vad avser person-/organisationsnummer är orsak till att manuell åtgärd måste komplettera aviseringsförfarandet. Hos de olika fastighetskategorier som förekommer i fastighetstaxering är problemet med att begreppen registerfastighet och taxeringsenhet inte stämmer överens olika frekvent. Lantbruksenheter blir oftare än andra kategorier föremål för manuella åtgärder i samband med en registervårdshändelse i FTS.

Det går inte att helt genomföra målsättningen en registerfastighet – en taxeringsenhet. Anledningen härtill är att fastighetstaxeringen också har andra skatteobjekt än fastighet, eftersom beskattningen i bland är knuten till byggnadens, inte markens, ägare. Detta gäller "byggnad å" och "område från". Ägarändringar för "hus å" kan inte tillhandahållas i fastighetsdatasystemet eftersom sådana förvärv inte kan lagras. I dag fångas sådana in genom AFT eller i samband med självdeklarationen.

Vad gäller fastigheter som skall delas upp i flera taxeringsenheter på grund av att ett markområde säljs är den enda indikation från FDS som i bland kan erhållas en vilande lagfart. Först när och om fastighetsbildning sker ger FDS uppgift om areal m.m.

Ett manuellt alternativsystem måste under alla omständigheter byggas upp, oavsett om den manuella insatsen är frekvent eller inte och det lokala skattekontoret (LOK) måste i dessa fall manuellt hänföra händelsen till rätt taxeringsenhet.

Gemensam identitet FDS – FTS

Stora besparingar skulle däremot kunna göras beträffande lagring och avisering om identitet råder mellan FDS och FTS avseende den taxerade egendomens officiella registerbeteckning. Hittills har vid utbytet av fastighetsuppgifter mellan CFD och RSV fastighetsbeteckningen använts som gemensam identitet. Detta har inneburit ett flertal nackdelar. T.ex. uttrycks beteckningen på olika sätt i registren, vilket medför att den alltid måste "översättas" vid informationsutbyte. En för RSV och CFD gemensam, numerisk identitet på fastighetsnivå innebär förenklingar och besparingar och är en förutsättning för rationell informationssökning i ett gemensamt register. RSV lagrar därför i sitt nya fastighetssystem FDS:s fastighetsnyckel, som utgörs av länskod + löpnummer inom län, samt utarbetar nya rutiner för informationsutbyte med hjälp av denna.

Basregister över byggnader

Genom det ovan beskrivna basregistret över byggnader ges möjlighet till utökad maskinell uppdatering av ägar- och indelningsändringar, FTS kan uppdateras med bygglov och planändringar och registret kan utnyttjas för en registerbaserad taxering av småhusenheter. Av betydelse för att kunna utnyttja byggnadsregistret för dessa syften är dock att det sker en viss anpassning beträffande vissa grundläggande definitioner samt att kommunernas roll vid ajourföringen av registret klarläggs.

Uppgifter som i dag direkt kan hämtas från registret är byggnadens beteckning och adress kopplade till befintliga ägar- och taxeringsuppgifter. Detta underlättar kommunikationen mellan skattemyndigheten och den skattskyldige. Mycket skulle t.ex. vinnas på om byggnadsidentiteten förtrycks på deklarationsblanketten så att den snabbt etableras hos fastighetsägarna.

Oavsett om registret används vid en registerbaserad AFT 96 eller inte kan aviseringar från registret utnyttjas för att förenkla handläggningen av bebyggelseuppgifter i fastighetstaxeringen. Avisering till följd av ändrad fastighetsindelning för byggnad kan utnyttjas för att påverka indelningen i taxeringsenheter. Avisering av beståndsförändring och ombyggnad kan antingen utnyttjas som signalsystem för anmaning till skattskyldig eller som huvudkälla för egenskapsuppgifter.

Under tiden som registeruppläggningsen pågår vidareutvecklas systemet på ett antal punkter. Två för fastighetstaxeringen viktiga funktioner som för närvarande prioriteras i utvecklingsarbetet är att ajourföra byggnadsregistret från kommunala bygglovhanteringssystem och att utnyttja byggnadsregistret som rapportsystem mellan kommunerna och staten. Förslag beträffande vilken information som skall ajourföras och hur detta skall gå till, ajourföring av kommunal tilläggsinformation i byggnadsregistret samt datautbytet mellan byggnadsregistret och den kommunala bygglovhanteringen har sammanställts av CFD och skickats ut på enkät. Ett slutligt förslag beräknas föreligga före sommaren 1994. Det nu sagda innebär, som vi inledningsvis påpekat, å andra sidan att ett byggnadsregisters värde för fastighetstaxeringen självfallet inte kan bedömas slutligt förrän man vet vad detta kommer att innehålla och om information för landets samtliga kommuner kommer att ingå.

Geografiska informationssystem

Ny teknik för lagring av värdeområden är under utveckling. Tillgången på digitalt lagrad kartinformation ökar snabbt. Den nya teknik som här kommer till användning innebär nya möjligheter att integrera lägesinformation med annan registerinformation. Förutsättningarna för att t.ex. samordna uppbyggnaden av digitala databaser med uppläggningsen av byggnadsregistret undersöks.

Indelningen i värdeområden kan hanteras med hjälp av ett geografiskt informationssystem (GIS). Ajourföringen av värdeområdesindelningen sker därvid mot en ständigt aktuell bakgrundskarta. Vid förändringar av områdesindelningen behöver inte hela kartan ritas om, utan förändringarna kan föras in vid skärm.

Med ett digitalt lagrat värdeområdesregister i FDS kan utsökning ske maskinellt av områdestillhörighet och påföras fastigheter och byggnader direkt i löpande avisering från FDS.

Under förutsättning att gemensamma identiteter används kan man på sikt utnyttja GIS för analyser av olika slag. I vilken utsträckning den nya tekniken för karthantering skall användas i fastighetstaxeringen sammanhänger dock med ambitionsnivån i fastighetstaxeringen i framtiden och kostnaderna för teknikens utnyttjande.

Fastighetsprissystemet

LMV:s fastighetsprissystem (FPS) utvecklades ursprungligen i början av 1980-talet. Informationen i FPS används i förberedelsearbetet för de allmänna fastighetstaxeringarna. LMV och CFD har i ett gemensamt projekt utvecklat ett nytt FPS. I det nya systemet hämtas uppgifter om fastighetsköp direkt från FDS genom IR samt taxeringsregistret, som är en kopia av FTS, i stället för som tidigare genom aviseringar från FTS. Även SCB har gått över till att hämta uppgifter om köp direkt från

CFD:s och LMV:s fastighetsprisdatabas. Databasen innehåller uppgifter om köp av fastigheter samt uppgifter om pris, köpedatum och säljare, uppgifter om den köpta egendomen såsom fastighetstyp, areal och taxeringsvärde samt egenskaper hos byggnader.

8.5 Gemensamt register

Vi vill inledningsvis erinra om att begreppet gemensamt register inte med nödvändighet innebär att uppgifter bara skulle finnas samlade på ett ställe. I begreppet ligger nämligen i lika stor utsträckning ett sådant system som möjliggör en smidig korrespondens mellan olika myndigheters register. Den närmare utformningen av ett gemensamt register är således närmast en fråga som rör de tekniska möjligheterna att på ett enkelt sätt hantera ett uppgiftsmaterial.

Samhällsnyttan av den systemutveckling som pågår är stor. På inskrivningsområdet har avsevärda rationaliseringsvinster och kostnadsbesparingar kunnat göras, liksom hos många användare inom t.ex. kreditväsendet och i olika kommunala förvaltningar. De s.k. digitala produktionslinjerna för förrättningsverksamheten och inom den allmänna kartläggningen som nu införs leder till effektiv datafångst, ajourhållning, förvaltning och åtkomst av information. Användarna kan komma åt informationen i databaserna på ett enkelt och likartat sätt.

Den nuvarande ordningen med två system för fastighetsuppgifter är onödigt arbetskrävande och kostsam. För framtiden skulle därför ett mål vara att åstadkomma en mer rationell informationshantering så att informationen endast registreras en gång, vid källan, och sedan kan användas även av andra organisationer. På sikt torde det vara en fördel om de båda systemen integreras.

I samarbetet mellan LMV, CFD och RSV har diskuterats möjligheten att för fastighetstaxeringen utveckla ett handläggningssystem som arbetar mot fastighetsdatasystemet. Tanken med ett sådant gemensamt register-system är att det skulle omfatta viss grundinformation rörande fastigheter. RSV:s handläggningssystem skulle i första hand beröras i de delar som i dag blir föremål för avisering från CFD. De delar som ett gemensamt register skulle komma att påverka och förenkla är knutna till de s.k. "registervårdstransaktionerna". Förändringen i FDS skulle bli att "händelseinformationen" också lagras och hålls tillgänglig. När ett byggnadsregister införts skulle ett gemensamt register även komma att omfatta huvuddelen av de byggnadsanknutna grunduppgifterna. Ett gemensamt register skulle innebära att fastighets- och inskrivningsuppgifter alltid hämtas från källan. Dubbellagring skulle undvikas i större omfattning och den fastighetsinformation som hanteras av skatteförvaltningen skulle inte divergera mot gällande register. FTS skulle renodlas till lagring av taxeringsuppgifter, dvs. uppgifter om taxerings- och värderingsenheter (värden, klassificering, värdefaktorer och historik). Gemensamt register innebär också att de två myndigheterna på området

RSV och CFD skulle samarbeta mera aktivt och kunna dra nytta av varandras utvecklingsinsatser på fastighetsområdet.

Även folkbokföringen skulle kunna utnyttja ett gemensamt register. Aviseringen från FTS till folkbokföringen skulle upphöra och i stället skulle folkbokföringen hämta uppgifter ur registret när de behövs.

Systemägaransvaret för de delar av systemet som berör registerhållning av fastighetsanknuten information skulle övergå till CFD. En konsekvens härav är att skatteförvaltningen skulle bli beroende av att CFD kan tillhandahålla ett fungerande system i den omfattning som krävs för att klara handläggningen för fastighetstaxering. Detta gäller redan i dag för ett stort antal myndigheter. t.ex. inskrivningsmyndigheterna, som på motsvarande sätt är helt beroende av kontinuerlig tillgång till FDS:s funktioner.

I anslutning till det nu sagda kan nämnas att t.ex. ansvaret för uppgifter motsvarande de som nu ingår i FTR även för framtiden måste ligga hos RSV. Detsamma gäller systemägaransvaret för det handläggningssystem som uppdaterar taxeringsregistret i FDS.

Förslaget till gemensamt register med grunduppgifter om fastigheter och byggnader är tekniskt möjligt att genomföra. Ett sådant register skulle innebära en kvalitetsförbättring av registerinnehållet samtidigt som tillskapandet av ett enda register skulle medföra fördelar för externa användare av både FDS- och FTS-uppgifter. När det gäller möjligheterna att genomföra ett gemensamt register kan dock först konstateras att tidsplanen för ett eventuellt genomförande av ett sådant register är beroende av den pågående utvecklingen av ett nytt fastighetssystem för skatteförvaltningen. För att ett eventuellt gemensamt register skall kunna tas i bruk krävs modifieringar av denna databas och delar av systemet. Därtill kommer att den s.k. client-server-tekniken alltså är under utveckling.

I handläggningssystemet för areal- och lagfartsuppgifter i FTS hanteras i huvudsak ärenden som kräver kompletterande utredningar samt sådana fall där grunduppgifterna inte erhålls från CFD. En utveckling mot ökad lagring av historisk information pågår för närvarande i FDS, liksom en utvidgning av fastighetsregistret bl.a. vad gäller arealförändringar. Även andra anpassningar av FDS kan behöva övervägas.

Utvecklingsarbetet inriktas för närvarande på att ytterligare samordna de datamodeller som utnyttjas i respektive verksamhet. Härigenom kan dock skapas förutsättningar för en successiv övergång till ett gemensamt register när detta bedöms vara lämpligt ur kostnads- och funktionalitetssynpunkt. Vi vill emellertid i sammanhanget erinra om att de ovan angivna registren är avsedda att tillgodose en mängd olika ändamål, varav fastighetstaxeringen är ett. Frågan om den framtida registerutformningen måste således helt självklart ses i ett betydligt vidare perspektiv.

Enligt våra tilläggsdirektiv skall vi i vårt slutbetänkande redovisa möjligheterna att eventuellt bara åsätta taxeringsvärden på sådana fastigheter där skattskyldighet till statlig fastighetsskatt föreligger. Denna uppgift torde vara lättare att lösa i den praktiska hanteringen om man har tillgång till ett ordentligt grundläggande register med hög ajourhållning.

Över huvud taget underlättas tillfälliga ändringar i sådana fall där taxeringsvärdet har betydelse, om nya sådana värden snabbt kan bestämmas med ledning av ett befintligt registermaterial.

Inför AFT 96 har vi inriktat oss på förändringar i nuvarande system. Dessa bygger dock i mångt och mycket på resultaten av det ovan beskrivna utvecklingsarbetet.

8.6 Överväganden och förslag

8.6.1 Allmänt

Tanken på en registerbaserad fastighetstaxering är inte ny. Innan vi fick vårt uppdrag hade RSV, CFD och LMV i en förstudie från den 18 september 1992 behandlat frågan om ett gemensamt register med grunduppgifter om fastigheter. I en förstudie från den 11 mars 1993 har samma myndigheter redovisat synpunkter kring en registerbaserad fastighetstaxering vid AFT 96.

En registerbaserad fastighetstaxering bygger inte bara på att komponenter kan hämtas från olika register med därav följande förenklingsvinster för både enskilda och myndigheter. I begreppet ligger dessutom ett krav på att manuell hantering skall kunna undvikas i allt större utsträckning. Detta gäller inte bara hanteringen av blanketter utan även annat. I avsnitt 8.4 berör vi möjligheterna att producera riktvärdekartor med ADB-stöd. För att ett registerbaserat förfarande skall kunna fungera väl krävs också att själva systemet som sådant görs stabilt, dvs. att det så långt möjligt bygger på enahanda omständigheter år från år. I kap. 9 behandlas t.ex. frågan om inte standarden bör kunna ges en mer förenklad form än den nuvarande mycket detaljrika och föränderliga.

För att nå det i direktiven angivna målet krävs således mer eller mindre långtgående förändringar. Vi vill emellertid framhålla att en registerbaserad fastighetstaxering inte innebär att något helt nytt register måste byggas upp. Vad vi nu föreslår inför AFT 96 bygger i stället på tanken att redan befintliga register skall kunna utnyttjas mer rationellt. De ändringar som behövs är därför sådana som möjliggör ett bättre utnyttjande av de befintliga systemen. Vi är medvetna om att även ändringar med denna begränsade inriktning gör att integritetsaspekterna måste beaktas. Dessa frågor tas upp i avsnitt 8.8.

Vi vill i sammanhanget erinra om de redan i våra ursprungliga direktiv nämnda organisatoriska förändringar som är förestående i fråga om fastighetsbildning, fastighetsregistrering, fastighetsdataverksamhet inklusive inskrivningsverksamheten, produktion av kartor och annan landskapsinformation m.m. Dessa förändringar rör dock sådant som i och för sig inte har någon avgörande betydelse för en övergång till en registerbaserad taxering. Av större omedelbar betydelse för denna form av taxering är däremot de föreslagna ändringarna vad gäller byggnadslagstiftningen

(prop. 1993/94:178). Detta berörs i det avsnitt (8.7) som rör ajourhållandet av ett nytt system för fastighetstaxering.

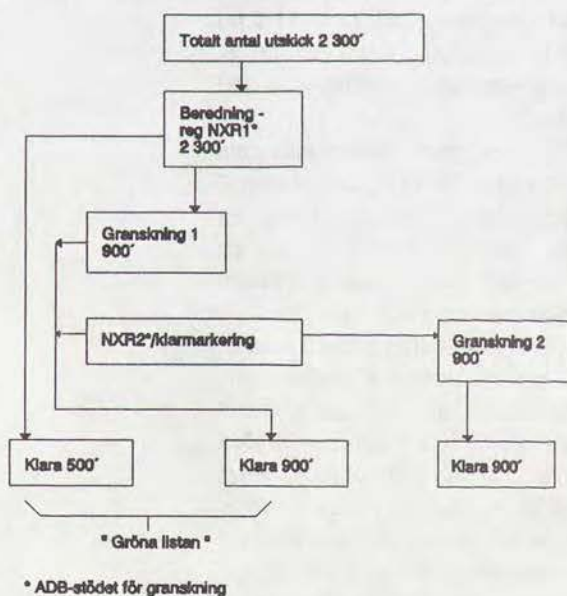
8.6.2 AFT 96

Vi har i vårt arbete inte funnit några omständigheter som skulle utgöra hinder för en övergång till en registerbaserad fastighetstaxering vid AFT 96. Däremot återstår en del problem vad gäller den fortsatta ajourhållningen, varom mer i ett följande avsnitt (8.7).

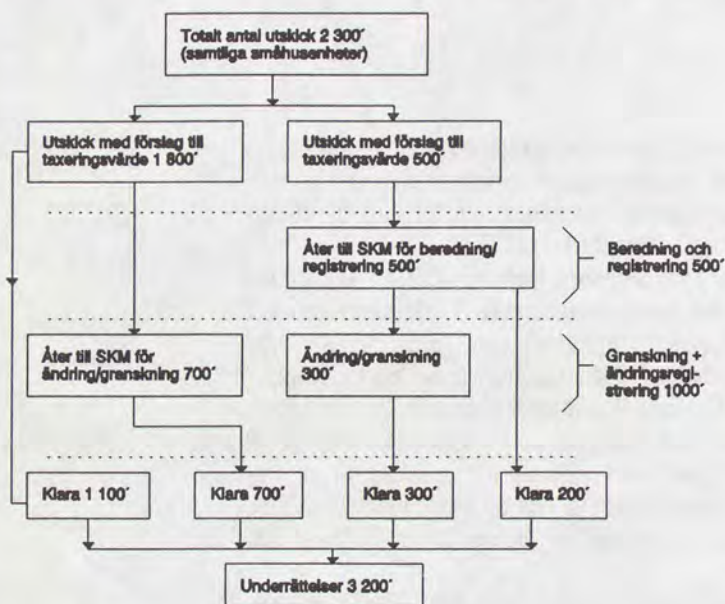
Såvitt gäller AFT 96 finns, som tidigare påpekats, till övervägande del erforderligt grundmaterial redan hos myndigheterna. Förtryckningen i det nya förfarandet kommer att avse de uppgifter som finns lagrade. Alla kända uppgifter översänds således till fastighetens ägare på en blankett som även skall innehålla ett förslag till nytt taxeringsvärde. Av blanketten skall likaså framgå hur detta värde har räknats fram. Detta leder till att bl.a. fastighetsägarnas medverkan kan begränsas till att dessa får möjlighet att kontrollera material som de tillställs. Det nu sagda innebär att man bibehåller ambitionsnivån och på ett smidigt sätt når fram till samma mål som vid AFT 90.

Ur arbetssynpunkt kan följande jämförelse mellan AFT 90 och registerbaserad taxering AFT 96 göras.

Figur 8.1 Vid AFT 90 var hanteringsvolymerna följande



Figur 8.2 Schema över beräknade hanteringsvolymer AFT 96



Vid AFT 90 utfördes fullständig beredning och registrering för 2 300 000 småhusenheter. Motsvarande arbete för AFT 96 beräknas omfatta 500 000 småhusenheter. Granskningsarbete utfördes vid AFT 90 för 1 800 000 småhusenheter. Av dessa kom ca 900 000 till beslutsföreteckning efter granskning 1 och ändringsregistrering. Resterande 900 000 krävde ytterligare granskning (granskning 2).

Vid den modell som föreslås för AFT 96 är volymen deklarationer som kräver någon form av granskning sammanlagt 1 000 000. Granskning 2 vid AFT 90 (900 000 deklareranter) kan jämföras med den granskning och den volym som blir aktuell vid AFT 96. Förslaget innebär därmed att 800 000 färre deklareranter behöver bli föremål för granskning. Antalet svårgranskade ärenden förutsätts dock bli i princip oförändrat.

Det kan givetvis inte uteslutas att erforderliga uppgifter i bland saknas. I så fall får det tidigare deklarerationsförfarandet tillämpas. Fastighetsägarna, eller rättare de som är deklarerationsansvariga, får i det nya systemet antingen förtryckta blanketter eller sedvanliga deklarerationsformulär. Den allmänna skyldigheten att avge fastighetsdeklaration utmönstras. Efter föreläggande skall deklaration dock alltid avges. Vad vi i denna del föreslår har sin motsvarighet på inkomsttaxeringens område där man fram till 1995 års taxering skiljt mellan förenklad och särskild självdeklaration.

Vi vill dock gå ett steg längre för fastighetstaxeringens vidkommande.

När det gäller inkomsttaxeringen har det diskuterats om inte de skattskyldiga passivt skulle kunna godkänna ett förtryckt material. Föredragande statsrådet har dock i denna fråga (prop. 1992/93:86 s. 39-40) anförat att det är väsentligt att den skattskyldige på ett aktivt sätt god-

känner de förtryckta uppgifterna på deklarationsblanketten och i propositionen, som gäller förfarandet inför 1995 års inkomsttaxering, föreslås heller ingen ändring på denna punkt. Frågan blir då om något motsvarande bör gälla även för fastighetstaxeringens vidkommande.

I denna del kan man generellt notera två väsentliga olikheter mellan fastighetstaxering och inkomsttaxering. Den sistnämnda taxeringen bygger på uppgifter som i större eller mindre utsträckning varierar från år till år. Vidare grundas taxeringen regelmässigt på uppgifter som lämnas av tredje man (arbets- eller uppdragsgivare, banker osv.). Vid fastighetstaxeringen är bilden en annan. Fastighetstaxeringen bygger i normalfallet på hur stor inverkan på värdet fastighetens fysiska egenskaper och läge har. Dessa förhållanden är tämligen konstanta över tiden. En ny beräkning av taxeringsvärdet grundar sig således på uppgifter som fastighetens ägare själv lämnat om t.ex. storlek, ålder, standard osv. vid tidigare fastighetstaxeringar. Några ytterligare uppgifter tillförs således inte av utomstående uppgiftslämnare. En viss reservation kan göras för de fall fastigheten har bytt ägare. Enligt vår mening är det därför möjligt att införa ett förfarande som innebär att fastighetsägare inte behöver skicka in blanketten i de fall de förtryckta uppgifterna är korrekta och förslaget till taxeringsvärde godtas. Bara i de fall fastighetsägaren vill ändra eller tillföra uppgifter behöver han höra av sig till SKM.

Vi föreslår att ett nytt system utformas på ovan angivet sätt. Genom den nyligen införda femåriga tiden för omprövning av taxeringsbeslut kan för övrigt förekommande misstag numera förhållandevis enkelt rättas till. Skulle man likväl vilja ha en form av aktivitet från fastighetsägarens sida, och då närmast genom att denne även om de förtryckta uppgifterna helt godtas skickar tillbaka en blankett med namnunderskrift, drar detta med sig en extra hanteringskostnad för myndigheterna på ca 40 miljoner kronor för AFT 96, huvudsakligen beroende på hur pass komplett och korrekt förtryckning som kan göras.

Med vårt förslag blir det bara aktuellt att lämna deklaration i de fall tillräckligt underlag inte finns för att åsätta ett taxeringsvärde. Slutlig underrättelse skall däremot skickas ut till alla fastighetsägare, oavsett om det förtryckta förslaget godtagits eller inte.

8.7 Ajourhållning

En väl fungerande registerbaserad fastighetstaxering förutsätter att förändringar i fråga om fastigheter och byggnader kommer till SKM:s kännedom. Det är i huvudsak tre förändringar som är av intresse. Hit hör ägarändringar, ändringar i fastighetsindelningen samt ny-, till- och ombyggnad.

De organisatoriska förändringar som övervägts i fråga om fastighetsbildnings-, fastighetsregister- och inskrivningsmyndigheter påverkar inte förutsättningarna för ett registerbaserat förfarande. Det nuvarande informationsflödet fungerar väl och nya regler på detta område skulle i stort

sett bara innefatta ett enklare och mer sammanhållet system. I den proposition (prop. 1993/94:214) som nyligen avgavs på grundval av Lantmäteri- och inskrivningsutredningens förslag har nu föreslagits en sammanslagning av fastighetsbildnings- och fastighetsregistermyndigheter.

Vad som däremot är mer problematiskt rör byggnadsåtgärder. För närvarande skall enligt 18 kap. 11 § FTL den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet i behövlig omfattning, enligt närmare föreskrifter av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer, lämna SKM uppgift om arten och omfattningen av den byggnadsverksamhet som avses med lämnade bygglov m.m.

En förutsättning för ett registerbaserat system är självfallet att sådan information även fortsättningsvis lämnas. Detta måste ju för övrigt även gälla för det planerade byggnadsregistret. I denna del har vi emellertid inte fått det gehör vi önskat. I propositionen (prop. 1993/94:178) angående PBL tillgodosågs inte våra önskemål att få det klart angivet att det för framtiden var av stor betydelse att information av detta slag skulle fångas in i samband med bygglovhanteringen. Vad som anförts i propositionen (s. 92) är närmast att förslagen inte försvårar fastighetstaxeringen och att samordningsfrågor får lösas senare. De ändringar som föreslagits i PBL bär i mångt och mycket en prägel av förenklingssträvanden. De innebär dock samtidigt begränsningar när det gäller att fullgöra vårt uppdrag.

Arbetet på PBL-området är emellertid inte avslutat, varför vi får anledning att återkomma till denna fråga. Vi vill dock redan nu framhålla följande.

Som vi inledningsvis påpekat återstår en hel del frågor kring det kommande byggnadsregistret. En registerbaserad fastighetstaxering innefattar i sig inte med nödvändighet att ett byggnadsregister finns. Å andra sidan är det givetvis på det sättet att om ett sådant register finns, så underlättas i mycket hög grad ett taxeringsförfarande där vid själva taxeringen uppgiftslämnande från fastighetsägare kan begränsas. För att ajourhålla ett nytt fungerande system kan således uppgiftslämnandet i fråga om byggnadsåtgärder inte vara allt för begränsat. Ett effektivt ajourföringssystem bör vara så integrerat som möjligt med bygglovhanteringen eller slutbesiktningen. I enlighet med de tankegångar vi tidigare redovisat skulle således kommunernas rapportering av byggnadsförändringar till skatteförvaltningen i framtiden kunna göras från byggnadsregistret. Därmed kunde dagens manuella rapportering av bygglov som kommunerna sköter kunna upphöra. Av särskilt intresse är givetvis då den närmare utformningen av de uppgifter som skall lämnas. Enligt vår mening skulle mycket vara vunnet om en fastighetsägars uppgiftslämnande kunde begränsas i så måtto att denne bara i ett sammanhang skulle behöva lämna information om t.ex. en byggnadsåtgärd. Detta skulle då lämpligen ske redan i ett inledningsskede, dvs. när bygglov sökes. Detta innebär då i och för sig att i ett bygglovsärendet skulle eventuellt behöva krävas in flera uppgifter än vad som behövs för byggnadsärendet som sådant. Hithörande problem måste, som nyss nämnts, övervägas ytter-

ligare. Det kan i sammanhanget också påpekas att en sådan rapportering genom byggnadsregister skulle innebära kostnadsbesparingar för kommunerna samtidigt som man på ett systematiskt sätt registrerar information som behövs i olika kommunala sammanhang.

I *bilaga 5* belyses hithörande frågor ytterligare och i kap. 9 redovisar vi närmare synpunkter som rör uppgiftslämnandet i fråga om värdefaktorn standard.

8.8 Integritetsfrågor

Såväl FDS som FTR utgör, även om de primärt innehåller uppgifter om fast egendom, personregister i datalagens (SFS 1973:289) mening. Frågan om risken för kränkningar av den personliga integriteten aktualiseras därför i vårt arbete.

Hittillsvarande erfarenheter ger vid handen att de uppgifter som finns lagrade för respektive fastighet inte använts på ett sätt som uppfattats som integritetskränkande i någon egentlig utsträckning. De taxeringsuppgifter som finns i registren säger t.ex. inte särskilt mycket om en fastighet utöver vad som lätt kan iakttas på andra sätt, t.ex. när man passerar en byggnad.

De förslag vi nu lämnar ändrar inte denna bild. Det är emellertid viktigt att påpeka att en övergång till en mer registerbaserad taxering med alternativ I beträffande standarden (se avsnitt 9.5.4) leder till att vissa tämligen detaljerade standarduppgifter lagras under lång tid utan säker uppdatering, vilket kan innebära en viss risk för integritetsintrång. Det får dock förutsättas att förändringar i t.ex. utrustningsdetaljer korrigeras på fastighetsägarens initiativ när det kan medföra sänkningar av värdet. Denna risk skall därför inte överdrivas.

I ett längre perspektiv är vår bedömning den att en standardklassificering enligt alternativ III är mer tilltalande ur integritetssynpunkt. Med en sådan verbal, starkt schabloniserad beskrivning torde den risk som alltid finns i personregistersammanhang för otillbörligt intrång i den personliga integriteten minska ytterligare. Integritetsskäl talar med andra ord för att en utveckling mot en sådan förenklad standardklassificering drivs på. Motsvarande gäller givetvis även andra uppgifter än standarden.

En framtida utveckling mot ett gemensamt register torde, såvitt nu kan bedömas, i integritetshänseende inte heller innebära någon egentlig förändring i förhållande till vad som redan gäller. Även i dag återfinns taxeringsvärdena och andra vid fastighetstaxeringen fastställda uppgifter i FDS, dvs. just de uppgifter som sannolikt skulle återfinnas i systemet om det utgjorde ett grundregister också för skatteförvaltningen. Vikten av att ändamålet med dessa register och system fastläggs på ett bra sätt skall dock understrykas. Den översyn av FDS:s rättsliga reglering som nu initierats på bl.a. CFD:s och Datainspektionens initiativ kommer också att behandla just ändamålsfrågan.

Den utveckling som skisserats mot en ökad användning av GIS är inte unik för fastighetstaxeringsverksamheten. De överväganden i integritets-

hänseende som erfordras görs när olika digitala kartdatabaser tas i bruk och kopplas ihop med t.ex. FDS eller ett kommunalt fastighetsinformationssystem. Sådana bedömningar görs redan i dag och våra förslag medför inte några förändringar av intresse i dessa delar.

9 Värdefaktorer

9.1 Allmänt om värdefaktorerna

Enligt 7 kap. 2 § FTL skall värdeområden bestämmas så att de i fråga om värdeförhållanden i allt väsentligt är enhetliga. Det gäller i synnerhet i fråga om de värdefaktorer som särskilt skall beaktas när riktvärde för den värderingsenhet som småhuset utgör bestäms, de s.k. riktvärdegrundande värdefaktorerna. Dessa faktorer anges beträffande småhus i 8 kap. 3 § FTL och är storlek, ålder, standard, byggnadskategori, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning. Ett värdeområde utmärks av att inverkan av sådana värdefaktorer på riktvärdet är densamma inom värdeområdet. Riktvärdena bestäms för olika kombinationer av riktvärdegrundande värdefaktorer, som med undantag av värdefaktorn storlek är indelade i klasser. För sistnämnda värdefaktor finns särskilda mätregler.

Värderingsmodellen vid 1970 och 1975 års allmänna fastighetstaxeringar var i grundläggande delar densamma som i FTL. De nuvarande värdeområdena för småhus motsvarades 1975 av värderingsområden för småhusfastigheter. Anvisningarna betecknades områdesanvisningar för småhusfastigheter (PoF-tabeller). År 1981 förekom endast S-tabeller, vilka gällde för både småhus för permanentboende och fritidshus. De SV- och SN-tabeller som användes vid 1990 års taxering grundades på 1981 års S-tabeller men gjordes färre till antalet.

I fråga om de värdefaktorer som tillämpats för att i kombination ge ett riktvärde för småhusen har följande gällt:

- 1970 var värdefaktorerna hustyp, storlek, ålder och standard,
- 1975 tillkom fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning.

1981 reglerades de riktvärdegrundande värdefaktorerna i 8 kap. 3 § FTL i den ursprungliga lydelsen enligt följande:

Storlek	Storleken bestäms med hänsyn till småhusets bostadsyta samt dennas fördelning på olika våningar. Storlekklassen för småhus med en storlek som motsvarar högst 200 m ² i ett plan får inte vara större än att den motsvarar 10 m ² bostadsyta.
---------	---

Ålder	Åldern ger uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader 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 hus skall finnas minst fem standardklasser.
Byggnadskategori	Byggnadskategori bestäms med hänsyn till om småhuset utgör friliggande hus, kedjehus eller radhus samt, om särskilda skäl föreligger, antalet lägenheter.
Fastighetsrättsliga förhållanden	Med fastighetsrättsliga förhållanden avses om den tomtmark som småhuset är beläget på utgör självständig fastighet. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet.
Värdeordning	Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

Inför 1990 års taxering ändrades 8 kap. 3 § FTL (prop. 1987/88:164, SFS 1988:544). Värdefaktorerna för att fastställa byggnadsvärdet justerades i flera avseenden. Reglerna för mätning av husets storlek anpassades till den nya svenska standarden för mätning och den uppmätta ytan av boutrymmen och biutrymmen utgjorde storleken. Vid bedömningen av småhusets ålder skulle i fortsättningen större vikt läggas vid dess nybyggnadsår. Endast sådana ombyggnader som innebär en utökning av boutrymmet skulle beaktas vid bedömning av åldern. Småhusets standard skulle alltså bedömas utifrån en frågelista men denna omarbetades. Åldern på småhusets utrustning skulle beaktas vid standardbedömningen. Värdefaktorn standard indelades i minst 15 standardklasser i stället för som tidigare fem klasser.

Beträffande markvärdet avskaffades klassindelningen av tomtmarkens storlek och ersattes med ett riktvärde för normaltomt, från vilket avvikelser skulle göras för varje kvadratmeter.

År 1990 ändrades 8 kap. 3 § FTL åter (prop. 1990/91:47, SFS 1990:1382). Ändringarna innebar följande.

Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset ingår i lantbruksenhet eller inte. För småhus som inte ingår i lantbruksenhet 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 inte ingår i lantbruksenhet 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 småhus som ingår i lantbruksenhet bestäms fastighetsrättsliga förhållanden med hänsyn till omfattningen och sammansättningen av den åkermark, betesmark och skogsmark som ingår i lantbruksenheten.

Utgångspunkter

Värdefaktorerna för småhus har med ett undantag i regel inte satts i fråga. De är normalt beständiga över tiden och har en sådan utformning att de också överensstämmer med vad fastighetsägarna upplever som rätt och riktigt. Inte heller finns något särskilt utrymme för delade uppfattningar när det gäller värdefaktorernas innehåll. Det nu sagda innebär givetvis inte att problem då och då kan dyka upp. Mätreglerna vad gäller värdefaktorn storlek är i bland föremål för prövning i skatteprocesser och som ett ytterligare exempel kan nämnas gränsdragningen vid tätare byggnation mellan friliggande hus och andra byggnadskategorier. Detsamma kan sägas i fråga om värdefaktorn belägenhet där frågan om strand-/strandnära prövats. Här kan värdeskillnaderna bli högst betydande.

Däremot har värdefaktorn standard stundom debatterats livligt. Man har bl.a. ifrågasatt olika detaljers värdepåverkan. Såvitt gäller vårt uppdrag är standarden också av stor betydelse för en registerbaserad taxering. Medan de övriga värdefaktorerna någorlunda lätt kan lagras och kontrolleras är bilden en annan vad gäller standarden eftersom denna bygger på uppgifter som det är svårare att fånga in via en registerhållning. En stor del av standardfrågorna rör utrustningsdetaljer i byggnaden. Vi har därför i detta skede av vårt arbete lagt tyngdpunkten i våra överväganden vid värdefaktorn standard. För övriga nu aktuella värdefaktorer redovisas i stort sett bara gällande rätt.

9.2 Värdefaktorerna utom standard

9.2.1 Storlek

Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets boutrymme och biutrymme (8 kap. 3 § FTL).

Definition av boutrymme och biutrymme

Värdefaktorn storlek för en värderingsenhet avseende småhus anges genom småhusets värdeyta som bestäms med ledning av en uppmätning

av byggnadens bo- och biutrymmen. Enligt Svensk Standard (SS) gäller följande definitioner:

- Boutrymmen är för boende inrättade utrymmen ovan mark, dvs. golvet ligger i nivå med eller över utanför liggande mark.
- Biutrymme är annat utrymme tillhörande bostad.

Definition av värdeyta

Värdefaktorn storlek anges såsom småhusets värdeyta. Värdeytan utgörs av summan av småhusets boyta och ett tillägg motsvarande 20 % av dess biyta. Tillägget får dock uppgå till högst 20 m².

Vid beräkningen av biytans storlek får endast ytan av sådant utrymme räknas med som kan nå inifrån huset genom dörr eller liknande. I tvåbostadshus skall inte heller biyta som används som gemensamt kommunikationsutrymme medräknas. Det kan vara fråga om utrymmen som helt eller till övervägande del utgör passage till bostäderna eller till ett utrymme som är gemensamt för de båda bostäderna, t.ex. tvättstuga. Biutrymme i komplementhus ingår aldrig i värdeytan.

Med boyta avses boarea och med biyta avses biarea, allt i enlighet med SS.

Om värderingsenheten består av flera småhus med värde under 50 000 kronor bestäms värderingsenhetens värdeyta med ledning endast av utrymmena i det värdefullaste småhuset. Värdena av andra småhus än det värdefullaste beaktas genom justering för säregna förhållanden.

För storleken görs inte någon klassindelning. Värdeyta, bo- och biyta och tillägg för biyta skall enligt RSV:s anvisningar anges i hela kvadratmeter.

Mätning av boyta och biyta

Mätningen av småhusets ytor skall enligt RSV:s föreskrifter göras enligt mätreglerna i SS.

En kontrolltabell utarbetas centralt för att gjorda ytberäkningar skall kunna kontrolleras och för att i övrigt bestämma värdeytan för småhus, t.ex. när säkra uppgifter om ytan saknas. Tabellen ger uppgift om vilka bo- och biytor som ett småhus med viss husform och byggnadsyta på marken normalt har.

Enligt reglerna i SS gäller att ytor under en takhöjd av 1,9 m inte mäts. Om omfattningen av utrymmen med takhöjd under 1,9 m är stor aktualiseras en justering för särskilda förhållanden.

9.2.2 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 bouterymme samt tidpunkten för dessa (8 kap. 3 § FTL).

RSV har i Handbok för Fastighetstaxering lämnat rekommendationer m.m. för klassificering av värdefaktorn ålder (s. 2:44-2:45). Den indelas i följande åldersklasser: Värdeår 1929-1944, 1945-1954, 1955-1964, 1965-1969, 1970-1974, 1975-1978, 1979-1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989.

Ett småhus hänförs till åldersklass med utgångspunkt från dess värdeår (RSV Dt 1989:16 p. 5.2).

Värdeåret får anses vara ett uttryck för den i 8 kap. 3 § FTL föreskrivna kombinationen av omständigheter som skall avgöra åldersklassen, nämligen småhusets nybyggnadsår, om till- eller ombyggnad inte skett. Har till- eller ombyggnad, som ändrat boytans storlek, skett skall värdeåret jämkas. Utrustningens ålder skall inte påverka åldersklassificeringen utan skall i stället vägas in vid standardklassificeringen. Åldern, dvs. värdeåret, skall anges i hela år.

Nybyggnadsåret har avgörande betydelse vid bestämmandet av åldersfaktorn. Med nybyggnadsår avses det år då den övervägande delen av småhuset togs eller kunde ha tagits i bruk. Som nybyggnadsår för byggnader uppförda 1929 eller tidigare anges 1929 som nybyggnadsår.

För de fall fastighetsägaren inte exakt har angett ett nybyggnadsår bör enligt rekommendation från RSV vid bestämningen av värdeåret användas det tidigaste året, om två årtal angetts, och mittenåret, om en period längre än två år angetts.

Till- och ombyggnad

Åldersfaktorns klassificering skall enligt 8 kap. 3 § FTL ske på grundval av – förutom nybyggnadsåret – även tidpunkten och omfattningen av till- och ombyggnader. Såvitt gäller ombyggnader skall enligt paragrafens lydelse endast sådana beaktas som innebär en utökning av bouterymmet. Klassificeringsresultatet, värdeåret, som i första hand utgörs av nybyggnadsåret, skall därför jämkas i vissa fall av till- och ombyggnad. De fall då jämkning skall ske har reglerats av RSV enligt följande.

Har en byggnad varit föremål för tillbyggnad eller ombyggnadsåtgärder bör en jämkning av värdeåret ske endast om tillbyggnaden eller ombyggnadsåtgärderna medfört att den ursprungliga boytan ökat med minst 10 m². Jämkningen bör ske genom en sammanvägning av hur stora delar av den sammanlagda boytan som färdigställts vid olika tidpunkter. Ingen del bör härvid anses ha ett tidigare nybyggnadsår än 1929.

Jämkning av nybyggnadsåret bör även ske om ett småhus är uppfört med äldre byggnadsmaterial och detta påverkar byggnadens återstående

livslängd. Ett flyttat hus bör t.ex. oftast behålla sitt ursprungliga nybyggnadsår. Motsvarande gäller vid jämkning till följd av om- eller tillbyggnad (RSV Dt 1989:16 p 5.2).

9.2.3 Byggnadskategori

Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset ingår i lantbruksenhet eller inte. För småhus som inte ingår i lantbruksenhet bestäms byggnadskategorin även med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus, samt om särskilda skäl föreligger, till antal lägenheter (8 kap. 3 § FTL).

Klassificering

Vid 1990 års allmänna fastighetstaxering indelades värdefaktorn byggnadskategori enligt 3 kap. 21 § RSV:VF i två klasser, nämligen typ av bebyggelse och antal lägenheter.

Typ av bebyggelse

Följande indelning görs enligt RSV av klassen typ av bebyggelse:

1. Friliggande hus (F),
2. Kedjehus (K),
3. Radhus (R).

Med *friliggande hus* avses ett småhus som inte är sammanbyggt med annat småhus. Med *kedjehus* m.m avses ett småhus som inte utgör friliggande hus eller radhus. Som exempel på kedjehus anges kopplade hus, atriumhus, parhus och grändhus. Med *radhus* avses varje småhus i en rad om minst tre småhus där bostadsdelarna är sammanbyggda direkt med varandra. Sammanbyggda tvåbostadshus på en fastighet utgör hyreshus och skall värderas som ett sådant.

Antal lägenheter

En klassindelning av ett småhus med hänsyn till antal lägenheter skall enligt 8 kap. 3 § FTL göras bara om det föreligger särskilda skäl. Vid AFT 90 användes inte antalet lägenheter vid bestämmandet av riktvärdet för ett småhus. RSV har dock ansett att antalet lägenheter skall bestämmas och registreras, sannolikt i första hand för att möjliggöra framtida analyser av om och i vad mån prisbildningen för en- och tvåbostadshus skiljer sig åt.

Klassindelningen skall ske i enbostadshus och tvåbostadshus. Med enbostadshus avses småhus med en bostadslägenhet. Med tvåbostadshus avses småhus med två bostadslägenheter. Med bostadslägenhet avses ett eller flera rum, inrättade för boende, med egen ingång och med kök eller annan kokmöjlighet.

För klasserna enbostadshus och tvåbostadshus gäller samma riktvärden i alla värdeområden, beroende på att förekommande värdeskillnader beaktas genom värdefaktorerna storlek och standard.

9.2.4 Fastighetsrättsliga förhållanden

Med fastighetsrättsliga förhållanden avses om den tomtmark som småhuset är beläget på utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet (8 kap. 3 § och 12 kap. 3 § FTL).

Med fastighetsrättsliga förhållanden avses enligt 8 kap. 3 § FTL (och 12 kap. 3 § FTL) om viss tomtmark utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet.

De fastighetsrättsliga förhållandena utgör vid småhustaxeringen en värdefaktor som skall beaktas vid värderingen av såväl mark som byggnad. Med "självständig fastighet" förstås i princip registerfastighet. Det som är avgörande för frågan om fastighetsbildning kan ske är hur marken är bebyggd eller, i vissa fall, hur den får bebyggas.

Klassificering

Reglerna om klassindelning m.m. av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för småhus är i princip desamma som de regler som gäller för samma värdefaktor tomtmark till småhus. Det innebär främst att värdefaktorn är indelad i tre klasser. I ett självklart avseende skiljer sig emellertid värdefaktorn då det gäller småhusen från vad som gäller för tomtmarken. För tomtmarken indelas värdefaktorn, i korthet, i klass 1 (självständiga fastigheter), klass 2 (fastigheter eller fastighetsdelar som kan bilda självständiga fastigheter) och klass 3 (övriga fastigheter, dvs. fastigheter eller fastighetsdelar som inte är eller kan bilda självständiga fastigheter). För småhusen sker samma indelning i de tre klasserna men här avses inte småhusens status som sådan utan de fastighetsrättsliga förhållandena för den mark på vilken huset är beläget.

Enligt RSV:s föreskrifter skall värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden indelas i tre klasser:

Klass 1: Småhus på värderingsenhet för tomtmark som indelats i klass 1 beträffande fastighetsrättsliga förhållanden.

- Klass 2: Småhus på värderingsenhet för tomtmark som indelats i klass 2 beträffande fastighetsrättsliga förhållanden.
- Klass 3: Småhus på värderingsenhet för tomtmark som indelats i klass 3 beträffande fastighetsrättsliga förhållanden.

För värderingen av småhusen har RSV lämnat en rekommendation att vid olika kombinationer av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden och värdefaktorn värdeordning en nedräkning av riktvärdet för småhuset bör ske enligt följande tabell.

Fastighetsrättsliga förhållanden Klass	Värdeordning	
	Värdefullaste småhuset (klass 1)	Övriga (klass 2)
1	1,0	0,5
2	1,0	0,5
3	0,5	0,5

(RSV Dt 1989:16 punkt 16).

9.2.5 Värdeordning

Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten (8 kap. 3 § FTL).

Klassificering

Värdefaktorn värdeordning har inför 1990 års taxering indelats i två klasser av RSV:

- Klass 1: Mest värdefulla småhuset inom värderingsenheten för tomtmark till småhus.
- Klass 2: Övriga småhus inom värderingsenheten för tomtmark till småhusen (3 § kap. 23 § RSV:VF).

Till klass 1 hänförs således enligt RSV:s rekommendationer det mest värdefulla småhuset på respektive värderingsenhet för tomtmark. Sedan värdefaktorerna storlek, ålder och standard klassindelats för varje småhus på en värderingsenhet för tomtmark och riktvärden tagits fram med ledning av SV- och SN tabeller, kan avgöras vilket småhus på värderingsenheten för tomtmarken som är värdefullast.

För olika kombinationer av värdefaktorn värdeordning och värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden har RSV rekommenderat att nedräkning sker av riktvärdet för småhusenhet, se ovan.

Bestämmelserna om klassificering av husens värdeordning utgår från att husen på värderingsenhetens tomtmark är i samma ägares hand och således ingår i samma taxeringsenhet. Om småhusen undantagsvis skulle

tillhöra olika ägare uppstår viss tveksamhet om det hus, som inte tillhör markens ägare, i fråga om värdeordningen skall klassificeras som om det tillhörde honom. Reglerna i 7 kap. 5 § kan ge intrycket att så skall vara fallet. Frågan om rätt klassificering synes dock inte vara rättsligen prövad.

9.3 Standard

9.3.1 Allmänt

I de olika schabloniserade värderingsmodellerna för småhusen som förekommit har standarden utgjort en värdetfaktor.

Vid 1970 års allmänna fastighetstaxering var den utförligt reglerad i anvisningar m.m. från Riksskattenämnden. Nio standardklasser fanns.

Vid 1975 års allmänna fastighetstaxering reglerades inverkan av värdetfaktor standard i RSV:s Handledning. I den anfördes bl.a. att standardklassen bestämdes främst med hänsyn till husets utrustning och biutrymmesstandard. Klasserna, som alltjämt var nio till antalet, hade utformats något olika för permanenthus och fritidshus. Standardklasser bestämdes så att ett visst antal poäng gavs för varje utrustningsdetalj, varefter alla poäng summerades. Varje standardklass motsvarades av vissa poängsummer.

Som nämnts beaktades även sådana varmbonade utrymmen som inte används till bostadsändamål men som utgjorde ett komplement till byggnaden i funktionellt avseende. Sådant varmbonat biutrymme kunde utgöras av t.ex. pannrum, bastu, förråd och hobbyrum. Det var därvid utan betydelse om dessa utrymmen fanns i själva huset eller i en annan byggnad. Förekomsten av varmbonat biutrymmesyta påverkade normalt standardklassen med en klass. Vid standardklassificeringen beaktades även om swimmingpool belägen inomhus fanns. Standardpoängen beräknades normalt med ledning av swimmingpoolens tekniska nuvärde. Saknades uppgifter för bestämmande av standardklass, kunde åldersklassen vara till viss ledning vid standardklassificeringen.

Standardklassen bestämdes således främst med hänsyn till småhusets utrustning och biutrymmesstandard. Vanligen kunde standardklasserna bestämmas med ledning av uppgifterna i fastighetsdeklarationen.

I förslaget till reglering i FTL av värdetfaktor anförde fastighetstaxeringskommittén (SOU 1979:32 s. 548-549):

"Vad som i standardhänseende främst påverkar byggnadens värde är byggnadsmaterialet och husets utrustning i olika avseenden, såsom värme, sanitär utrustning, köksutrustning m.m. Någon entydig metod att mäta dessa standardförhållandens inverkan på värdet torde dock inte finnas utan bedömningen får mer grundas på allmänna överväganden rörande prisbildning i detta avseende. Standardfaktor får anges som en sammanvägning av olika faktorer, lämpligen i form av ett poängsystem.

Vid 1975 års taxering vållade standardklassificeringen vissa problem bl.a. genom att en del definitioner ansågs vara alltför oklara för att ge någon riktig vägledning. Mer i allmänt hållna begrepp i standardbeskrivningen, såsom dålig, ädel, vinterbonad bör därför enligt kommitténs mening undvikas i fortsättningen.

Indelningen i standardklasser bör för ett nybyggt småhus göras så att den omfattar minst fem klasser."

Departementschefen biträdde kommitténs förslag och det antogs av riksdagen (prop. 1979/80:40 s. 128 och 201, SkU 1979:17, SFS 1979:1152).

Bestämmelsen om värdefaktorn standard i 8 kap. 3 § FTL fick det ovan nämnda innehållet och den utformning som fastighetstaxeringskommittén föreslagit. Standardklassificeringen skall enligt regeln bestämmas med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning. Regeln är i denna del oförändrad men har diskuterats åtskilligt.

RSV:s föreskrifter och anvisningar inför 1981 års taxering avseende standarden utformades så att klassificeringen utgick från en poängskala av i princip samma slag som vid 1970 och 1975 års allmänna fastighetstaxeringar. 1981 års regler skilde sig i två betydelsefulla avseenden från reglerna för de tidigare åren. För det första fanns det enligt 1981 års regler inte någon möjlighet att göra någon korrektion av den poängsumma som togs fram enligt poänglistan. Denna stelhet i RSV:s regler föranledde åtskillig kritik från bl.a. JO (1983 S:1). En annan skillnad i RSV:s regler 1981 mot dem som gällt vid 1970 och 1975 års taxeringar var att de senare men inte 1981 års regler var kompletterade med en verbal beskrivning av hur husen i de olika standardklasserna, typiskt sett, såg ut. Småhuset poängsattes primärt enligt poänglistan och därefter gjordes en avstämmning mot den verbala beskrivningen för att kontrollera att klassificeringen ledde till en godtagbar standardklass för småhuset vid en helhetsbedömning av detta. Taxeringen var bunden vid den standardklass som följde av poänglistan. Justering för säregna förhållanden kunde göras enligt RSV:s anvisning. Underhållssituationen, byggnadens konstruktion och utförande samt byggnadsstilen utgjorde inte omständigheter som var hänförliga till småhusets standard. Hade så varit fallet skulle en justering för säregnet förhållande inte kunnat ske, eftersom justering endast kan avse förhållanden som inte beaktats genom en riktvärdegrundande värdefaktor.

Fastighetstaxeringskommittén anförde i betänkandet Rullande fastighetstaxering m.m. (SOU 1984:37 sid. 254) som sin uppfattning om standardklassificeringen följande:

"Kommittén vill i fråga om standardklassificeringen först allmänt anföra följande. Bestämningen av standardklass kan grunda sig på antingen en indiciebevisning eller en kostnadsuppskattning av utrustning och byggnadsdetaljer utöver en nödvändig stomme. Den senare vägen synes oralistisk utom möjligen för helt nyproducerade hus. Den första vägen, som använts under de tre senaste allmänna fastighetstaxeringarna, är beroende av att de frågor som ställs avser förhållanden som är relevanta för en bedömning av byggnadens

standard. Mot den bakgrunden kan ifrågasättas om de frågor som används vid AFT 81 i vissa delar var lämpliga. Beträffande lämplig metodik att beakta standarden i ett småhus anser kommittén emellertid att taxeringen även fortsättningsvis bör utgå från en "indiciebevisning.

I fråga om standardfrågorna i deklaraionsblanketten anser kommittén att – med hänsyn till de dåliga erfarenheter som erhållits – frågorna om takmaterial, golvmaterial, sanitet, köksinredning, badrumsinredning, tvättutrustning, öppen spis och bastu bör utgå eller omarbetas. Genom att svaren på de olika frågorna redovisats var för sig finns möjligheter att genom statistisk bearbetning utröna vilka frågor som visar det bästa sambandet med erlagda köpeskillingar. Enligt kommitténs mening bör en sådan utvärdering ske.---

Det väsentliga felet med standardklassificeringen vid AFT 81 synes dock ha varit att antalet poäng ensamt fick styra bestämmandet av standardklass. Klassificeringen bör i stället ske mot bakgrund av en verbal beskrivning av standarden på sätt som skedde vid 1975 års allmänna fastighetstaxering. Poängsättningen bör finnas kvar men endast ha vägledande betydelse. Om man således t.ex. vid en besiktning finner att poängsättningen visserligen är riktig men att den inte leder till en korrekt standardklass för byggnaden, bör det inte finnas något hinder att frånga poängsättningen vid klassificeringen.

Med hänsyn till svårigheten att verbalt beskriva olika standardklasser, synes det inte lämpligt att indela värdefaktorn i flera klasser än vad som tillämpades vid AFT 81."

Småhustaxeringskommittén behandlade ingående frågor om standardklassificeringen (Ds Fi 1987:8 s. 114-139). Kommittén sammanfattade sina slutsatser och förslag enligt följande:

"Standardbedömningen skall utgå från en poänglista med frågor av typen finns/finns inte. Där så är lämpligt kompletteras listan med frågor om utrustning eller inredningens ålder. Listan skall vara indelad i avsnitt. Självfallet bör man eftersträva att undvika frågor som kan väcka anstöt på sätt skedde vid AFT 81.

Det får anses uteslutet att frågorna kan formuleras så precist och fullständigt att det undanröjer risken för felvärdering av vissa byggnader. Poänglistan bör därför kompletteras med en möjlighet för fastighetsägaren att påtala omständigheter som enligt hans mening motiverar att standardklassificeringen sker med avvikelser från vad som följer av poänglistan.

Kommittén har förkastat tanken på en verbal beskrivning av det slag som användes på 70-talet därför att det är svårt att beskriva en byggnads standardnivå med ord som alla tolkar på samma sätt och därför att helt olika kombinationer av material och utrustning kan ge samma standardpoäng. Den verbala beskrivningen skulle därför bli antingen ofullständig eller mycket omfattande.

Emellertid måste en avvikelse från den standardklassificering som följer av poängen utgå från föreställningar dels om vad som är rätt standard för varje klass, dels om svängrummet inom varje klass, dvs. hur stora avvikelser som skall erfordras för ändring. RSV måste därför genom anvisningar, utbildning och information svara för att dessa föreställningar blir rimliga och enhetliga.

Inom ett område bör i genomsnitt spridningen vara åtminstone 10-15 poäng. Antalet klasser kan knappast understiga 15. Vid sidan av de föreslagna områdena bör vissa förhållanden eventuellt kunna värderas särskilt, som t.ex. garage och andra biutrymmen av hög kvalitet.

Den närmare utformningen av de frågor och den poängsättning som skall ringa in standarden måste ske i nära samarbete med värderings-expertis. De anvisningar som detta arbete resulterar i bör utfärdas av RSV. Det är inte ändamålsenligt att kommittén – annat än med angivande av principer – styr sättet att mäta värdefaktorn. Kommittén har emellertid under arbetet med principerna låtit utforma en skiss som visar hur en frågelista skulle kunna utformas med hänsyn till ovan angivna principer."

Småhustaxeringskommitténs förslag beträffande standarden följdes väsentligen i prop. 1987/88:164 med nya regler inför 1990 års taxering. Även i fortsättningen skulle enligt propositionen småhusets standard bedömas utifrån en frågelista men tidigare frågelista skulle omarbetas så att indelningen gjordes i fem huvudområden (exteriör, interiör, energihushållning, kök och sanitet). För varje huvudområde skulle jämförelse kunna göras med normal standard. Fastighetsägaren skulle ges möjlighet att påtala omständigheter som inte beaktas i frågelistan. Den poäng som erhöles genom frågelistan skulle kunna frångås om antalet poäng inte gav en rättvisande bild av standarden. Åldern på småhusets utrustning skulle beaktas vid standardbedömningen.

Förslaget att antalet standardklasser för ett nybyggt småhus skulle ökas från minst fem till minst 15 godtogs av riksdagen (SkU 1988:41; SFS 1988:544).

Liksom för övriga taxeringsenhetstyper har i 19 kap 8 § FTL föreskrivits om skyldighet för ägare av småhusenheter att lämna vissa uppgifter under förberedelserna för en allmän fastighetstaxering.

För att kunna utforma de nya standardfrågorna på ett lämpligt sätt och för att vid provvärderingen kunna översätta den standardpoäng som åsatts vid AFT 81 till standardpoäng enligt det nya systemet genomförde skattemyndigheterna med stöd av nyssnämnda bestämmelse en förtida standarduppgiftsinsamling beträffande småhus som sålts 1987. LMV bearbetade det inkomna materialet och sammanfattade och illustrerade resultatet av bearbetningen enligt följande:

"Eftersom det är summa standardpoäng som utgör värdefaktor i värderingsmodellen är det samlade utfallet mest intressant att studera. Spridningen och fördelningen för de olika kategorierna avspeglar väl hur marknadsvärdena kan förväntas variera med hänsyn till småhusens standard. Nyare permanenthus har entydigt en hög totalsumma men ändå tillräcklig spridning för att differentiera värdena. De äldre permanenthusen har som väntat en större spridning med tyngdpunkten något lägre än de nyare småhusen. Summa standardpoäng för fritidshus ligger konsekvent på en lägre nivå än permanenthusen."

9.3.2 Gällande rätt

Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning (8 kap. 3 § FTL).

Klassificering

Värdefaktorn standard indelas enligt 1 kap 7 § FTF och bilaga 1 till FTF-SV-tabell och SN-tabell – i följande klasser avseende standardpoäng:

i SV-tabellen: 0-2 utgör en klass

3-26: varje klass omfattar 1 poäng

27-40: varje klass omfattar två poäng

41-68: varje klass omfattar 4 poäng

i SN-tabellen: 0-12, 13-20, 21-24, 25-28, 33-36 och 37-.

Grundläggande för standardklassificeringen är enligt 8 kap. 3 § FTL byggnadsmaterialet och utrustningen i ett småhus. Enligt uttalanden av departementschefen i prop. 1987/88:164 (bl.a. s. 36) skall därvid åldern på utrustningen i småhuset beaktas vid standardbedömningen. RSV har i detta sammanhang uttalat följande och lämnat följande rekommendation (Handbok för Fastighetstaxering s. 2:45):

"Byggnadsmaterialet och utrustningen i ett småhus avgör hur standardklassificeringen skall ske.

Vid standardklassificering bör hänsyn bl.a. tas till om upprustning skett i fråga om materialet och utrustningen.

Med upprustning avses vid standardbedömningen byte av material, utrustning och inredning samt underhållsåtgärder som är standardhöjande. Bara sådan upprustning som är påtagligt standardhöjande bör beaktas (RSV Dt 1989:16 p 5.3)."

Standardklassificeringen sker i övrigt enligt de föreskrifter, rekommendationer m.m. RSV meddelat inför 1990 års taxering och som finns intagna i Handbok för Fastighetstaxering. De olika momenten är:

1. beräkning av standardpoäng enligt tabell för standardpoängberäkning samt
2. eventuell jämkning av den framräknade poängen.

Justering för säregna förhållanden kan inte komma i fråga beträffande sådana omständigheter som skall beaktas genom standardklassificeringen.

Standardpoängberäkningen

De grundläggande reglerna för standardpoängberäkningen har RSV lämnat i 3 kap. 18 och 19 §§ RSV:VF. I 18 § anges grunderna för poängsättningen och i 19 § den poäng som skall åsättas.

Värdefaktorn standard anges genom antalet standardpoäng för småhuset. Till grund för standardpoängen skall ligga en poängberäkning för vart och ett av fem huvudområden avseende småhusets byggnadsmaterial och utrustning. Huvudområdena är exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig interiör. Den totala poängen för ett huvudområde betecknas delsumman för området. Delsumman inom respektive huvudområde bestäms genom summering av det antal standardpoäng som föreskrivs i 3 kap. 18 och 19 §§ RSV:VF och bilaga 3 till RSV:VF för byggnadsmaterial och utrustning inom varje huvudområde. Till ledning för beräkningen av standardpoäng ligger i första hand de svar som lämnats på motsvarande standardfrågor i deklarationen. De sammanlagda delsummorna för huvudområdena utgör småhusets standardpoäng, om inte annat följer av 20 §. Delsummorna kan enligt 3 kap. 20 § RSV:VF i vissa fall jämkas.

För att en utrustningsdetalj skall påverka standardbestämningen krävs att den utgör tillbehör till byggnaden. Utrustning som tillhör en hyresgäst utgör inte byggnadstillbehör. Utrustning eller byggnadsdelar som tillförts av ägaren eller andra familjemedlemmar blir däremot tillbehör om de infogats i småhuset eller stadigvarande används på plats som kan sägas vara avsedd för utrustningen i fråga.

I Handbok för Fastighetstaxering återfinns vad som föreskrivits i tabellen för standardpoängberäkningen uppdelat på de olika huvudområdena och med rekommendationer m.m. angående poängberäkningen i anslutning till föreskrifterna avseende varje huvudområde.

En förutsättning för att standardpoäng skall åsättas för befintligt material eller utrustning bör vara att materialet eller utrustningen är i funktionsdugligt skick eller, om så inte är fallet, att kostnaderna för att återställa materialet eller utrustningen inte överstiger anskaffningskostnaden.

De standardhöjande underhållsåtgärder som beaktas vid poängberäkningen avser småhusets åldersrelaterade allmänna underhållsstatus och anges i bilaga 3 till RSV:VF vid de olika huvudområdena under rubrikerna underhålls- och ombyggnadsstandard. Åtgärder vid påtagligt eftersatt underhåll och akut reparationsbehov eller andra onormala underhållskostnader beaktas inte vid standardklassificeringen utan genom justering för säregna förhållanden.

9.3.3 Jämkning

Om den framräknade standardpoängsumman inte ger en rättvisande bild i det enskilda fallet bör enligt departementschefen (prop. 187/88:164 s. 36) jämkning få göras av poängsumman.

Sedan delsummorna för de olika huvudområdena beräknats kan varje delsumma för sig jämkas, om byggnadsmaterial och utrustning finns men är av mycket hög eller låg standard. Jämkning kan också ske, om annat byggnadsmaterial eller annan utrustning än som anges i den ovan nämnda bilagan är av mycket hög eller mycket låg standard och poängsumman för huvudområdet därför uppenbarligen ger en felaktig bild av den faktiska standarden. Jämkning av en delsumma får inte medföra att antalet standardpoäng överstiger det maximala antalet standardpoäng som kan erhållas för huvudområdet. Inte heller får jämkningen medföra att standardpoängen för huvudområdet blir lägre än 0.

Jämkning av andra skäl än de som angetts i 3 kap. 20 § RSV:VF kan inte göras, t.ex. inte då den slutliga poängsumman framstår som särskilt hög eller låg vid en jämförelse med normala delsummor.

Skilda poäng tillämpas i sammanställningen för permanentus och för fritidshus. Med permanentus avses därvid småhus som i huvudsak kan användas som åretruntbostad om huset inte uppenbart är inrättat för fritidsboende. Med fritidshus avses småhus som i huvudsak skall användas som fritidsbostad, om det inte uppenbart är inrättat för åretruntboende.

Förhållanden som kan föranleda jämkning kan inte samtidigt medföra justering för säregna förhållanden. Generellt sett är jämkningsanledningarerna hänförliga till kvalitén, utförandet och åldern i fråga om standardhöjande åtgärder som angetts i bilaga 3 till RSV:VF under rubrikerna underhålls- och ombyggnadsstandard, t.ex. ombyggnad och utbyte av utrustning.

I det nuvarande systemet har jämkningen visat sig vara ett bra komplement vid standardberäkningen. I och för sig har det dock rört sig om ett tämligen begränsat antal fall.

9.4 Justering för säregna förhållanden

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 (7 kap. 5 § FTL).

Justeringens storlek skall motsvara 75 % 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 (7 kap. 5 § FTL).

Vid bedömningen av vad som är ett säreget förhållande tas till utgångspunkt antingen vad som är normalt inom det värdeområde som taxeringsenheten tillhör eller vad som enligt anteckning på riktvärdekartan förutsetts vid riktvärdets bestämmande. Justeringen bör ske på den värderingsenhet till vilken justeringsanledningen närmast kan härledas. I det fall justeringsanledningen hänförs till taxeringsenheten som helhet bör justeringen göras på den värdefullaste värderingsenheten.

I motsats till jämningsanledningarna kan justering för säregna förhållanden då det gäller småhuset förädlas av t.ex.:

1. Omedelbart reparationsbehov t.ex. för läckande tak, behov av omläggning av ledningar eller andra nödvändiga åtgärder såsom åtgärder för t.ex. radon och mögel.
2. Påtagligt eftersatt underhåll.
3. Onormalt stora framtida drift- och underhållskostnader, t.ex. för slott och andra kulturbyggnader.

Justering för säreget förhållande är betydligt vanligare än jämkning. Av småhustaxeringskommitténs betänkande (Ds Fi 1987:8) framgår att vid AFT 81 beaktades hög radonstrålning, mögel- och fuktskador och liknande s.k. byggnadsfel genom justering för säregna förhållanden. Såvitt gäller AFT 90 gjordes justering för buller, fukt- och mögelskador, radon samt ospecificerat i 0,39, 0,23, 1,18 respektive 1,02 % av småhusbeståndet.

9.5 Överväganden och förslag

9.5.1 Allmänt

En utgångspunkt vid utformningen av en lämplig värderingsmodell är att det skall gå att vinna förståelse och acceptans för dess utformning.

Inför småhustaxeringen 1990 gjordes stora förändringar av värderingsmodellerna. Detta skedde mot bakgrund av Småhustaxeringskommitténs betänkande (Ds Fi 1987:8). Vid utvärderingen av AFT 90 konstaterades att värderingsmodellen i stort sett fungerat tillfredsställande. Ett problem var dock att den inte lyckades fånga upp värdet av ombyggnader av äldre hus i tillräcklig utsträckning. Ett annat problem utgjordes av indikatorsystemet avseende värdefaktorn standard. Bl.a. kritiserades det förhållandet att standardpoängen för vissa utrustningsdetaljer medförde en värdehöjning som var större än kostnaden för den enskilda detaljen. Det har således genomgående under årens lopp varit mycket svårt att få gehör för det förhållandet att det inte är själva kostnaden för utrustningsdetaljen som är av intresse utan att det avgörande i stället är att detaljen i sig indikerar en viss standard med dess värdepåverkan.

I direktiven för den förstudie den 11 mars 1993 kring frågor om registerbaserad fastighetstaxering vid AFT 96 som utförts gemensamt av

RSV, LMV och CFD anges att värderingsmodellen för småhustaxering bör ses över i syfte att hitta en modell som, utan att bli för schabloniserad, endast innehåller värdefaktorer som är förhållandevis stabila över tiden. Faktorerna bör dessutom i normalfallet vara möjliga att uppdatera utan deklaration. Det bör även studeras huruvida den värderingstekniska kvaliteten påverkas av en eventuell övergång till en mer förenklad värderingsmodell.

Varje förändring som görs i värderingsmodellen innebärande att nya detaljer efterfrågas eller att avvikelser annars sker från det gällande systemet medför ändringar i andra avseenden. Ändringar bör därför göras endast om starka skäl talar därför. Vidare skall det finnas förutsättningar att använda registeruppgifterna vid kommande allmänna fastighetstaxeringar. Uppgifterna skall således utgöras av sådana värdepåverkande faktorer som är stabila över tiden och möjliga att använda vid kommande fastighetstaxeringar.

I FTR finns klassindelningsdata för samtliga värdefaktorer som bestämdes vid AFT 90 lagrade och kan direkt läggas till grund för en ny taxering. Har större förändringar skett har detta uppdaterats vid SFT.

Beträffande värderingsmodellen för tomtmark till småhus kan denna, enbart med avseende på en registerbaserad taxering, behållas oförändrad jämfört med AFT 90. Däremot kan det av förenklingskäl finnas anledning att förändra bestämningen av värdet för tomtmark i förberedelsearbetet, vilket vi återkommer till i avsnitt 12.2.

9.5.2 Värdefaktorerna utom standard

Värdefaktorerna för småhus kan delas upp i två grupper. Värdefaktorerna storlek, ålder, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning är en grupp värdefaktorer som är förhållandevis stabila över tiden. Nuvarande definitioner av dessa värdefaktorer är därför lämpliga även för en registerbaserad taxering. Uppgifterna finns lagrade i FTR och kan ligga till grund för beräkningen av ett nytt taxeringsvärde. Som exempel på fall där deklaration kan komma att erfordras kan nämnas sådana där jämkning eller justering för säregna förhållanden skett. Till en andra grupp hör standarden, som är av mer svärfångad karaktär.

Vid deklarationen inför AFT 90 ställdes även vissa kontrollfrågor som inte påverkade själva värdeberäkningen. Dessa uppgifter rörde byggnadens yta på marken, husform, antal lägenheter samt tillbyggnadskostnad. Uppgifterna användes vid vissa rimlighetskontroller och som granskningsuppllysning. Vid ett system med registerbaserad taxering torde dessa uppgifter kunna utgå.

9.5.3 Värdefaktorn standard

Värdefaktorn standard är en mer komplicerad värdefaktor än de övriga, varför det är svårare att finna en helt tillfredsställande lösning för denna.

I FTR finns endast summa standardpoäng för vart och ett av de fem huvudområdena exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig interiör lagrade. Svaren på de enskilda standardfrågorna lagrades dock separat i samband med registreringen av svarsalternativen. Detta gäller för flertalet småhusenheter.

Vid AFT 90 kunde ett småhus få totalt 68 standardpoäng. Nio frågor berörde underhålls- och ombyggnadsstandard. Övriga frågor behandlade småhusets byggnadsmaterial och utrustning. I de S-tabeller som användes grupperades standardpoängen i klasser om ett och två poäng i normalintervall för SV-tabellen. För SN-tabellen var standardpoängen grupperad i klasser på fyra poäng.

Vid AFT 90 riktades kritik mot att vissa standardfrågor gav för hög poäng i relation till kostnaden för att installera utrustningen. Exempel härpå är frågan huruvida diskmaskin fanns installerad eller inte. Frågan gav tre standardpoäng. Värdeinverkan för en standardpoäng var i genomsnitt 2 % av byggnadsvärdet.

För att kunna genomföra en registerbaserad taxering krävs att den standard som finns registrerad kan användas som grund för värdeberäkningen vid AFT 96. Mot bakgrund av den kritik som riktades mot klassificeringen av värdefaktorn standard och det faktum att endast huvudområdenas poäng finns lagrade i FTR, kan olika metoder tillämpas vid en registerbaserad taxering. Emellertid finns möjlighet att använda de uppgifter rörande enskilda standardfrågor som finns lagrade separat. Används dessa uppgifter om de enskilda standardfrågorna ökar möjligheten att korrigera enskilda standardfrågor utan att minska antalet fastighetsägare som kan erhålla förslag till taxering.

I slutet av detta kapitel redovisar vi några synpunkter på standardens utformning. I den där lämnade redogörelsen finns vissa uppgifter om hur vanligt förekommande standardändringar är.

Olika värderingsalternativ

I den tidigare nämnda förstudien redovisas tre alternativa värderingsmodeller för att med utgångspunkt från de uppgifter som samlades in vid AFT 90 lägga grunden för en registerbaserad taxering av småhus 1996. Alternativen innebär att värdefaktorn standard hanteras på något olika sätt.

Huvudtanken i *värderingsalternativ I* är att värderingsmodellen vid AFT 90 i princip behålls oförändrad. Tabellverket ses över i avsikt att förbättra värderingen av äldre ombyggda hus. Uppgifter rörande svaren på de enskilda standardfrågorna läses in i FTR. Kontroll sker att dessa uppgifter stämmer överens med lagrade delsummor från senaste beslut

om fastighetstaxering. Förändringar av enskilda standardfrågor och poäng kan därefter göras för att förbättra indikatorsystemet. Svaren på samtliga standardfrågor förtrycks sedan på blanketten som skickas ut till fastighetsägarna.

Värderingsalternativ II innebär inte några grundläggande förändringar i värderingsmodellen men däremot en ökad schablonisering. Värdefaktorn standard klassindelas i avsikt att få en större tolerans i systemet. Värdeinverkan mellan två standardklasser får därvid inte göras större än den är i dagens system mellan klasserna för standard. Detta kan uppnås genom att värdeinverkan "flyttas över" till värdefaktorerna storlek och ålder. Den undervärdering som har skett av äldre ombyggda hus åtgärdas genom att värderelationerna i tabellverket ses över.

Värderingsalternativ III innebär kraftiga förändringar och schabloniseringar i värderingsmodellen. Standardklassificeringen knyts till värdeåret och antalet klasser begränsas avsevärt. Standardklassificeringen skall i princip vara stabil över tiden. Ett småhus som det inte händer något med följer sin åldersklass. Upplevelsen av att standarden bestäms utifrån ett indikatorsystem skulle med detta alternativ minska. Å andra sidan får enligt detta alternativ värdefaktorn ålder större betydelse. Datafångstbehov för befintlig bebyggelse uppstår endast i samband med ombyggnad. Slutligen bryts ombyggnadsfrågorna ut till en särskild värdefaktor.

I ambitionen att finna ett enkelt system som också är stabilt över tiden har vi funnit alternativ III vara intressant ur rationaliseringssynpunkt. Vi har därför i vårt arbete inriktat oss på att försöka närmare studera utformningen och effekterna av detta alternativ, och därefter har vi jämfört detta alternativ med alternativ I.

Värderingsalternativen beskrivs noggrannare i det följande.

Närmare beskrivning av alternativ III

I stället för registrering av delsummor för standard skall standardklass och ombyggnadsklass registreras. Standardklassificeringen knyts till värdeåret. Den skall i princip vara stabil över tiden. Ett småhus som det inte händer något med följer sin åldersklass.

Klassificeringen genomförs i största möjliga utsträckning med hjälp av uppgifterna från AFT 90. Ca 75 % av småhusbeståndet vid AFT 96 kan uppdateras med hjälp av standarduppgifterna från AFT 90. I andra hand kan svaren på de enskilda standardfrågorna från AFT 90 läsas in och användas för transformationen.

Den del av standardfrågorna som utgörs av ombyggnadsfrågor bryts ut. En indelning i ombyggnadsklasser görs utifrån ombyggnadsfrågorna i AFT 90-materialet. Ombyggnadsklassen underordnas standardklassen. Vid kommande taxeringar behöver registrering av standardklass eller ombyggnadsklass endast ske för nybyggda eller förändrade fastigheter.

Ett förslag till värde och de värdefaktorer som förslaget grundas på bör således kunna förtryckas för flertalet småhusenheter. Vid AFT 96 skulle dock uppgifter behöva inhämtas för de fastigheter för vilka det inte går

att erhålla en standardklassstillhörighet med hjälp av en transformation från AFT 90-materialet eller där uppgifterna från AFT 90 är felaktiga.

Standardfrågorna vid AFT 90 skulle delas upp i två grupper, nämligen standardfrågor och ombyggnadsfrågor. En indelning görs i standardklasser per åldersklass. Beräkningar har härvid gjorts med varje åldersklass indelad i fem respektive sju standardklasser. Varje åldersanknuten standardklass delas sedan in i ombyggnadsklasser. För nya hus krävs inga ombyggnadsklasser. För äldre hus görs en indelning efter antalet ombyggnadspoäng vid AFT 90.

I *bilaga 5* redovisar vi närmare hur detta alternativ skulle utformas i fråga om tabeller m.m.

Effekter av alternativ III

Bland fördelarna med det redovisade systemet är att standardklassen låses och det blir stabilt över tiden. För fastighetsägaren kan det förändrade indikatorsystemet vara lättare att acceptera än tidigare system. Detta innebär nämligen att mindre betydelse kommer att tillmätas varje enskild standarddetalj. Förskjutningen mot klasser ger i stället en beskrivning av fastighetens allmänna standardnivå. Betydelsen av fler eller andra standarddetaljer skjuts därmed något i bakgrunden. Så länge man håller sig i samma klass minskas behovet av uppgiftslämnande. I motsatt riktning verkar naturligtvis den effekt som uppstår då en enstaka standarddetalj för upp byggnaden i en högre klass.

För skatteförvaltningen innebär systemet i första hand att registreringsvolymen blir förhållandevis liten och att lagringsvolymen begränsas. Datafångstbehov uppkommer endast till följd av ombyggnad.

LMV har gjort ett stort antal statistiska bearbetningar av det material som finns lagrat. Några slutsatser som kan dras av dessa är följande.

Transformeringsproblem uppstår när man gör om systemet i grunden. Det är svårt att fånga in de värdepåverkande faktorerna med ett begränsat antal standardklasser. Beräkningar har utförts med sju standardklasser, nämligen mycket låg, låg, något under normal, normal, något över normal, hög och mycket hög. Till varje standardklass har knutits 1-3 ombyggnadsklasser. Antalet grundstandardpoäng för respektive standardklass varierar med storleken.

Klassindelning av standarden medför vissa nackdelar. Antalet standardklasser begränsas jämfört med tidigare och gränseffekterna vid övergång från en standardklass till en annan riskerar att bli större. Effekterna av en något mer schabloniserad standard kan dock mildras genom en finare värdeområdesindelning. Härtill kommer att en del standardbedömningar kan fångas in genom att värdefaktorn ålder får ökad betydelse. Det föreligger nämligen erfarenhetsmässigt ett tydligt samband mellan en byggnads ålder och dess standard.

Den lägsta standardklassen omfattar ett litet intervall med få standardpoäng för de minsta byggnaderna. För byggnader större än 40 m² är intervallet förhållandevis stort. Beräkningarna visar att det föreligger en

risk för övertaxering av större byggnader i gruppen med extremt låg standard. Ser man bara till antalet standardpoäng fanns vid AFT 90 ca 300 000 fastigheter eller 10 % av småhusbeståndet med en standardpoäng under 13. Beräkningarna i dessa delar är dock osäkra. Nu kan emellertid detta inte vara ensamt vägledande. Med hjälp av antal klasser, klassbreddning och värderelationerna i tabellerna kan antalet fastigheter som skulle riskera att bli övertaxerade nedbringas högst avsevärt. Stora hus med extremt få standardpoäng skulle kunna erhålla rätt nivå genom justering för säregna förhållanden. Till bilden hör också det bortfall som följer av att taxering inte skall ske av byggnader som inte når upp till ett värde på 50 000 kronor. Antalet sådana byggnader uppskattades i prop. 1992/93:122 till ca 110 000. För exklusiva fastigheter medför modellen i stället viss risk för undervärdering.

Modellen innebär också att standard för nya hus fastställs utifrån ett mera begränsat antal frågor. Tanken är att uppgiftsinsamlingen på ett mera direkt sätt skall kunna kopplas till bygglovhanteringen. Förslaget om att införa ett nytt sätt att fastställa standard för nybyggda hus kan dock införas oberoende av om modellen med övergång till nya standardklasser för det befintliga materialet genomförs eller inte.

När det gäller ändrade standardfrågor för nya hus blir följden, om standardfrågorna kan utgöras av sådana frågor som behandlas i bygglovhanteringen, enklare och billigare datafångst. Vidare blir kvalitén på de uppgifter som ligger till grund för att bestämma standarden bättre. Samtidigt ökar schabloniseringen. Vissa begränsningar, såsom t.ex. att vissa standardskillnader till följd av exklusiva material inte går att fånga, finns dock. Slutligen kan hänsyn tas till byggnadstekniska innovationer.

Närmare beskrivning av alternativ I

Med detta alternativ definieras värdefaktorerna enligt AFT 90-modellen. Detta innebär att indelningen av standard i delområden och möjligheten till jämkning av poängsumman per delområde bör finnas kvar. Vissa förbättringar och förenklingar beträffande standard kan dock övervägas. Förslag till sådana förändringar redovisas närmare i avsnitt 9.5.4.

Varje fråga skall i och för sig deklarerars. Förtryckning sker dock i största möjliga utsträckning med ledning av det underlag rörande svaren på de enskilda standardfrågorna som finns separat lagrade. Svaren på varje fråga och eventuella jämkningar av standardpoäng lagras i registret. Med ny teknik behöver det inte bli så kostsamt att läsa in dessa standardfrågor.

Genom att lagra de enskilda svaren på standardfrågorna får man ett bättre underlag för framtida översyn av värderingsmodellen. Man får också betydligt bättre möjligheter att maskinellt uppdatera FTR med uppgifter från CFD:s byggnadsregister. Om de enskilda standardfrågorna fortsättningsvis lagras i FTR ges möjlighet till förändring av standardfrågorna och poängsättningen vid framtida AFT. Genom att detaljerade uppgifter om standarden lagras kan ändå alltid en ny poängberäkning ske

för aktuella frågor. Fastighetsägaren kan också alltid ges exakt information om underlaget för beräkningen.

En nackdel med modellen är att inga nya frågor kan tillkomma utan att samtliga som berörs måste lämna in kompletterande uppgifter. Inte heller kan innebörden i frågorna ändras så att det alltid krävs ett nytt svar från fastighetsägaren, om förutsättningarna för registerbaserad taxering skall bibehållas.

Det är även möjligt att ändra poängsättningen för enstaka frågor inom ramen för existerande modell genom att med utgångspunkt från svaren på de enskilda standardfrågorna justera befintliga delpoängssummor inför AFT 96 utan att lagra uppgifterna. Därmed försvinner dock möjligheten att i framtiden göra liknande justeringar.

Ändringar beträffande poängsättning och frågeställningar inom området standard förändrar inte värderingsresultatet i sig men kan göra att allmänheten uppfattar modellen som mera rättvisande. I övrigt innebär alternativ I samma värderingsnoggrannhet som vid AFT 90. De tröskeffekter som uppkommer vid mer schabloniserade värderingsmodeller undviks t.ex. helt. I sammanhanget kan nämnas att inför AFT 90 en enkätundersökning gjordes angående blanketten för fastighetstaxering. Resultatet av undersökningen kan sammanfattas enligt följande.

Det allmänna intrycket är att blanketten upplevs positivt. Delfrågorna anses relevanta och lätta att besvara. Endast 12 % är negativa till blanketten i sin helhet. De delfrågor som vållat störst problem är de om underhålls- och ombyggnadsstandard. Ca 10 % av de svarande ansåg att dessa frågor behövde ändras, främst på grund av svårigheten att veta hur och vid vilken tidpunkt fastigheten åtgärdats av tidigare ägare. Andra frågor som vållat problem är de om uteplats/uterum respektive kökstyp. Definitionen på uteplats ansågs bristfällig eller otydlig och svarsalternativen avseende kökstyp ansågs för grova. 20 % av de som svarat ansåg att frågorna inte ger en tillfredsställande bild av husets standard, främst på grund av att svarsalternativen är för grova samt att vissa frågor saknas.

Effekter av alternativ I

Med alternativ I skapas underlag för förändringar i de enskilda standardfrågorna med bibehållen möjlighet till registerbaserad taxering. Med hjälp av det maskinella förfarandet säkerställs att alla frågor har besvarats och att summeringen av standardpoängen alltid blir korrekt. Samtidigt bibehålls underlaget för SKM:s kontrollverksamhet. Genom att värderingsmodellen i princip ansluter till den som användes vid AFT 90, med en i stort sett oförändrad blankettutformning, kommer fastighetsägaren att känna igen sig. Denne kan erhålla exakt information om vilka uppgifter som ligger till grund för taxeringsvärdet.

För skatteförvaltningen innebär alternativ I en förhållandevis stor volym registrering i de fall blanketterna kommer tillbaka med införda ändringar. SKM:s personal kommer därför att belastas med mycket registreringsarbete, vid AFT 96 och under följande år. En viss ADB-utveckling krävs

för att klara denna registrering. I någon mån kan svårigheterna elimineras genom utvecklingen av s.k. optisk läsning. Även i förberedelsearbetet krävs vissa utvecklingsinsatser, trots att underlaget för förberedelsearbetet i stort sett bibehålls oförändrat. Någon uppgiftsinsamling motsvarande den vid AFT 90 behöver dock inte genomföras.

Anbitionsnivån vad gäller noggrannheten i taxeringen blir oförändrad jämfört med AFT 90. Indikatorsystemet kvarstår men modifieras för att reducera de nackdelar som systemet innebär. Någon ytterligare schablonisering blir inte aktuell och därmed undviks tröskeleffekter.

9.5.4 Vårt ställningstagande

Vi har värderat och vägt samman olika typer av effekter som gäller för alternativen I och III.

Oavsett vilket alternativ som väljs blir följden för fastighetsägaren att denne i flertalet fall inte behöver fylla i någon deklarationsblankett. Endast i de fall när förhållandena har förändrats eller när fastighetsägaren yrkar jämkning eller justering för säregna förhållanden behöver deklarationsblanketten fyllas i. Deklarationsansvarig får ett förslag till taxeringsvärde och uppgift om på vilka grunder förslaget räknats fram. Förslaget är i denna del lika oavsett vilket värderingsalternativ som väljs.

Både alternativ I och III innebär minskad blanketthantering och minskat registreringsarbete för skatteförvaltningen.

I förberedelsearbetet minskas arbetet med den förtida uppgiftsinsamlingen.

Med alternativ III får man en betydande schablonisering av standarden med stora tabellsteg som följd. Däremot förbättras indikatorsystemet. Modellen är dock ny och kan vara svår att förklara. Hanteringen av ombyggaadsfrågorna behöver utvecklas mera. Fördelen med modellen är att den är mindre känslig för smärre ändringar och därmed robust inför framtiden.

För skatteförvaltningen innebär modellen merarbete, framför allt i ett inledningsskede, avseende ADB-utveckling, utbildning och blankettutformning.

Vårt ställningstagande kan sammanfattas enligt följande.

Alternativ III är det som synes bäst lämpat för en registerbaserad fastighetstaxering. Det är troligen också på sikt lättare att finna förståelse för värdefaktorn standard om den mäts i något mer beskrivande former i stället för som för närvarande genom en summering av poäng för olika enskilda detaljer.

Vi har i avsnitt 8.7 berört vikten av att en samordning sker med bygglovhanteringen när det gäller att utforma en framtida registerbaserad fastighetstaxering. I fråga om värdefaktorn standard medför en sådan kommande samordning med nödvändighet att denna faktor också måste utformas med hänsyn till vad som är praktiskt möjligt att fånga in via bygglovhanteringen.

Möjligheterna att få uppgifter via bygglovhanteringen är sämst vad gäller frågor om specifika utrustningsdetaljer, interiör och underhållsstandard. När det gäller frågor om exteriör, uppvärmning/energiushållning och sanitet finns det däremot större möjligheter att utnyttja bygglovhanteringen för uppdatering. När CFD nu utformar ett system för ajourföring av byggnadsregistret är det givetvis viktigt att fastighetstaxeringens behov blir tillgodosedda och får vara med och påverka systemets utformning.

En lösning enligt alternativ III med dess klassindelning skulle i och för sig kunna underlätta en samordning. Vad som fångas in via bygglovshantering skulle bilda en bas. Hit hör sådant som uppgifter om t.ex. stomme, fasadbeklädnad, isolering, uppvärmningssystem, kökstyp och sanitet. Något som försvårar en rapportering är att frågan om bygglov är beroende av om åtgärderna i vissa fall vidtas beträffande fastigheter inom eller utom detaljplan eller utanför samlad bebyggelse. Som vi tidigare nämnt är detta emellertid frågor vars besvarande vi inte råder över. Här måste fortsatta överväganden göras i samband med PBL-reglernas utformning i detalj. Detta är därför något som inte kan beaktas vid utformningen av de förslag vi nu lägger fram inför AFT 96. Över huvud taget förutsätter en registerbaserad fastighetstaxering att man i större eller mindre utsträckning frigör sig från de ideér som hittills varit vägledande vid utformningen av värdefaktorn standard. En lösning i enlighet med alternativ III kräver således för att vara meningsfull att standarden ges en delvis annorlunda utformning än i dag. Alternativets nackdel ligger därför i att – om modellen skall vara hanterbar – antalet klasser måste begränsas, vilket i sin tur kan leda till en övervärdering i den lägsta klassen och en undervärdering i den högsta. Det sistnämnda förhållandet torde kunna få allmän accept såsom utgörande en nödvändig förenklingskonsekvens. Så kan knappast fallet förväntas bli vid en övervärdering. Även om antalet övervärderingsfall skulle kunna begränsas genom ytterligare indelningsåtgärder är vi inte säkra på att antalet skulle kunna bli så lågt att dessa fall skulle kunna åtgärdas genom en särskild nedsättningsmöjlighet i det enskilda fallet. Vi anser därför att detta alternativ bör övervägas när säkrare underlag framkommit genom utvärderingen av taxeringsutfallet av AFT 96.

Mot bakgrund av den utvärdering av alternativen vi gjort föreslår vi att alternativ I ligger till grund för AFT 96, vilket ger ett i standardhänseende i allt väsentligt likartat resultat med det som erhöles vid AFT 90. Det nu sagda utesluter dock inte att vissa justeringar görs inom ramen för alternativ I. Som framgått av den tidigare redogörelsen finns ett behov av vissa förbättringar och förenklingar av det nuvarande sättet att behandla vissa standardfrågor. I och för sig ligger dessa förhållanden inom ramen för förberedelsearbetet men vi vill dock här redovisa följande synpunkter.

Den följande genomgången av värdefaktorn standard har som syfte både att söka belysa vad som bör gälla för AFT 96 och att samtidigt därvid även ange olika enskilda detaljers lämplighet såvitt gäller ett register-

baserat förfarande för tid därefter. Vår redovisning, som inte syftar till fullständighet, följer deklarationsblankettens uppläggning.

Exteriör

Fråga 1 angående bärande väggar m.m. bör kvarstå eftersom den ger en allmänt inledande bedömning och den har inte heller ifrågasatts från fastighetsägarhåll. Den är också lämplig för framtiden eftersom uppgifter i denna del går att fånga in bygglovsvägen. Detsamma gäller i allt väsentligt frågorna 2-4 rörande fasad, tak och garage. Däremot finns anledning att ifrågasätta fråga 5 (carport) där för övrigt värdepåverkan är oklar. Fråga 6 (uteplats) har inneburit problem i det praktiska arbetet, eftersom det är svårt att precisera vad man vill fånga in. Även här kan värdepåverkan starkt ifrågasättas och dessutom torde det bli svårt att ajourhålla denna uppgift. Frågan bör därför kunna utgå. Frågorna 7 och 8, som rör underhåll och ombyggnad, bör finnas kvar eftersom de ger en värdefull indikation i standardhänseende. För att uppnå en ökad träffsäkerhet bör övervägas om inte en ytterligare tidsgräns – förslagsvis 1989 – bör införas. I enlighet med det nu sagda skulle antalet frågor i detta avsnitt bli detsamma eftersom 5 och 6 kan utgå och ersättas med två nya angående underhåll m.m. efter 1989.

Energihushållning

Frågorna 9 och 10 (el och isolering) ger en god urskiljningsmöjlighet i fråga om enklare fritidsfastigheter. I och för sig är det svårt att överblicka deras framtida vikt med tanke på den nya 50 000-kronorsgränsen för byggnader. Fråga 11 (fönster) bör vara kvar under det att fråga 12 (uppvärmning) med dess detaljrikedom bör ses över i begränsande syfte. De båda sistnämnda frågorna torde också kunna ajourhållas via bygglovhanteringen. Beträffande fråga 13 (utbytt elsystem) torde inte, som frågorna 7 och 8, behövas en ytterligare tidsgräns. Fråga 14 (tilläggsisolering) samvarierar med fråga 7 och kan eventuellt utgå.

Kök

Här kan diskuteras om inte innehållet i frågorna 15 och 16 (kökstyp och utrustning) bör omfördelas. Den första frågan går att ajourhålla, något som är betydligt svårare beträffande detaljerna i fråga 16. I vart fall för framtiden synes det vara mycket svårt att arbeta med sådana detaljer som frysskåp och den i och för sig inte oviktiga frågan om inbyggd diskmaskin. Beträffande underhållsfrågorna 17-18 bör en sammanslagning kunna ske. Har nämligen (fråga 18) köksinredningen bytts ut torde erfarenhetsmässigt detsamma inverka på detaljerna i fråga 18. Om en sammanslagning sker bör poängen höjas från 1 till åtminstone 2.

Sanitet

Fråga 19 (indraget vatten) fungerar liksom frågorna 9 och 10 som en "tröskel" för att urskilja enklare fritidshus och bör finnas kvar. Frågorna 20 och 21 (bad och dusch) är något oklart formulerade genom att de delvis går in i varandra, varför de bör ses över rent redaktionellt. Fråga 23 (väggbeklädnad) har visat sig fungera som en utmärkt indikator. Å andra sidan är densamma mycket svår att hantera i ett registerbaserat system eftersom den knappast inte går att kontrollera annat än genom uppgifter från fastighetsägaren. Även bastufrågan (24) är en mycket bra indikator och torde åtminstone delvis kunna ajourhållas. När det sedan gäller frågorna 25 och 26 (tvättutrustning) bör frågan (26) om torkskåp eller torktumlare tas bort. Uppgifterna om underhålls- och ombyggnadsstandard (27-29) bör ses över så att uppgifterna om detaljerna (29) i stället fångas in i den närmast föregående och då med höjd poäng. Situationen är här densamma som i motsvarande situation för kök (17 och 18).

Övrig interiör

Här gör sig delvis samma problem gällande som i fråga om köksavsnittet, nämligen ajourhållningssvårigheterna. Frågorna 30 och 31 om golvbeläggning är svåra att uppdatera och vad gäller fråga 31 kan ifrågasättas om inte där angivna golvbeläggningsdetaljer numera är så pass vanliga att frågan kan utgå. Fråga 32 om öppen spis m.m. är en mycket bra indikator och dessutom hanterbar bygglovsvägen. Frågan 33 om värmeslingor skulle eventuellt kunna flyttas över till uppvärmningsavsnittet. Det kan numera ifrågasättas om förekomsten av gillestuga (34) har sådan värdepåverkan att en särskild fråga behövs.

Som vi tidigare nämnt har värdefaktorn standard diskuterats och ifrågasatts i skilda sammanhang. Denna värdefaktor måste dock finnas kvar för framtiden men med vissa förenklingar. Samtidigt är det viktigt att så långt möjligt på ett bättre sätt försöka bota den brist som uppkom vid AFT 90 – undervärdering av äldre ombyggda hus. Ett sätt som vi ovan nämnt är att ge ombyggnadsfrågorna ett högre poänggenomslag.

10 Registerfastighet – taxeringsenhet

10.1 Inledning

Av grundläggande betydelse för fastighetstaxeringen är indelningen i taxeringsenheter. Med taxeringsenhet förstås sådan egendom som skall taxeras för sig (4 kap. 1 § FTL). Av samma lagrum framgår att fastighet i regel också utgör taxeringsenhet. Begreppen registerfastighet och taxeringsenhet sammanfaller dock inte. I de ursprungliga direktiven anges att denna fråga bör studeras särskilt. En övergång till registerbaserad fastighetstaxering skulle nämligen kanske kunna underlättas om man genomgående knöt an till begreppet registerfastighet. Detta sammanhänger med att flertalet nu aktuella register är uppbyggda efter indelningen i registerfastigheter.

I det följande redovisar vi först de nuvarande reglernas framväxt, därefter gällande rätt och slutligen våra överväganden och ställningstaganden.

10.2 Tidigare regler om taxeringsenhet

Reglerna om vad som skall utgöra taxeringsenhet har sitt ursprung i vad som skall åsättas ett gemensamt taxeringsvärde. Huvudregeln har under 1900-talet varit och är fortfarande att en taxeringsenhet primärt är fastighet som registreras i officiellt register.

De ursprungliga reglerna om en taxeringsenhets omfattning fanns i kommunalskattelagen (KL). Dessa kvarstod i stora drag oförändrade till 1975 års AFT då en mer omfattande omarbetning av bestämmelserna gjordes.

De bestämmelser som var gällande under tiden från 1922 års AFT till 1975 års AFT innebar att som en taxeringsenhet i huvudsak skulle anses:

1. varje hemman, lägenhet, tomt eller stadsäga samt del av sådan fastighet om den tillhörde särskild ägare, upplåtits till annan för självständigt mera stadigvarande nyttjande eller annars brukades särskilt eller användes för annat ändamål än fastigheten i övrigt,
2. fiskeri,
3. frälseränta,

4. byggnad på annans mark,
5. vissa skogsområden och samfälligheter samt
6. komplex av fastigheter eller delar av fastigheter, om de tillhörde samma ägare och låg i oskift samfällighet eller i sambruk med gemensamma åbyggnader eller av annan anledning inte kunde tillförlitligen bedömas till sina inbördes värden.

Skattepliktig och icke skattepliktig del av fastighet skulle var för sig utgöra taxeringsenhet.

Inför 1975 års allmänna fastighetstaxering gjordes en översyn av reglerna om taxeringsenhet. Resultatet redovisades i promemorian (Ds Fi 1973:7) angående fastighetsbegreppet i skatterätten, m.m. för en anpassning till bl.a. den nya fastighetsbildningen.

Enligt promemorian fanns inte skäl att ändra den grundläggande systematiken i de då gällande bestämmelserna. I promemorian uttalades (s. 43) att grundvalen för bildandet av taxeringsenhet borde liksom tidigare vara den civilrättsliga fastighetsbildningen som den framgår av fastighetsregister. Vid indelning i taxeringsenheter borde hänsyn i första hand tas till ekonomiska enheter, dvs. vad som normalt kan utgöra objekt för överlåtelse eller upplåtelse. Det framhölls dock att sådan kan ske även av enheter som bestämts på annat sätt än som registerfastighet, t.ex. markområden eller byggnader. Redan med då gällande regler kunde taxeringsenhet bildas för dessa fall. Taxeringsenhetens omfattning borde emellertid bestämmas, anfördes det, förutom av tillgångarnas art och egenskaper att vara ekonomisk enhet, även av värderingsmöjligheterna vid fastighetstaxeringen. Detta ansågs vara en mycket grundläggande förutsättning.

Genom prop. 1973:162 följdes förslaget i allt väsentligt. Den lydelse 8 § KL fick vid 1975 års taxering kvarstod fram till dess att FTL infördes år 1979.

Som tidigare nämnts anknöt 1975 års ändringar till den principiella systematiken i de tidigare bestämmelserna. Denna innebar att registerfastigheten var primär enhet men att denna enhet delades upp i sekundära enheter vid väsentligt olika användning av delar av registerfastigheten. En sammanföring till tertiära enheter skedde då flera fastigheter eller fastighetsdelar låg i samma kommun och, såvitt gällde jordbruksfastigheter, brukades tillsammans samt i fråga om annan fastighet om de gränsade till varandra, användes på ett likartat sätt och stod under gemensam förvaltning.

De ändringar som infördes år 1975 innebar en modernisering och en anpassning till nya civilrättsliga regler om fastighet, fastighetsbildning och fastighetsregistrering. Vidare skulle någon taxeringsenhet inte längre bildas av en fastighetsdel för vilken det inte förelåg någon skatteplikt.

I förslaget till FTL framgår beträffande grunderna för indelningen i taxeringsenheter följande (SOU 1979:32 s. 326 och 327):

"Hänsyn har i nuvarande och tidigare gällande regler främst tagits till ekonomiska enheter vid indelningen i taxeringsenheter. Ekonomiska enheter är vad som normalt sett utgör objekt för överlåtelse

och upplåtelse. Oftast är registerfastigheten en sådan ekonomisk enhet, och det är naturligt att den bildar en särskild taxeringsenhet. Överlåtelse och upplåtelse kan emellertid ske av andra enheter än registerfastigheter, t.ex. markområden och byggnader. Även i dessa fall har man ansett att värderingsmöjligheterna vid fastighetstaxeringen är en grundläggande förutsättning vid bestämmandet av taxeringsenheternas omfattning och att man också då bör ta hänsyn till vad som kan anses vara en ekonomisk enhet. Grundtanken att taxeringsenhet skall vara en ekonomisk enhet och lämna sig för värdering ligger också bakom de nuvarande reglerna om uppdelning av registerfastigheter i mer än en enhet t.ex. vid skilda användningssätt, om olikheten i användningssättet kan hänföras till skilda områden på fastigheten. Egendom med sådant särskilt användningssätt kan oftast anses som eller jämföras med en ekonomisk enhet, som således bör taxeras för sig.

Bakom reglerna om sammanföring av fastigheter och fastighetsdelar ligger samma synsätt. Om jordbruksfastigheter och delar därav gäller således att de kan slås samman om de brukas tillsammans, då sådana sambrukade delar normalt kan bedömas som ekonomiska enheter. Eftersom det är vanligare att registerfastighet utgör försäljningsobjekt, när det gäller fastigheter av beskattningsnaturen annan fastighet, har man hållit före att större restriktivitet bör iakttagas vid regleringen av sammanföring till en taxeringsenhet av sådana fastigheter och fastighetsdelar. Därför föreskrivs nu att de skall gränsa till varandra, förvaltas tillsammans och användas på likartat sätt för att en taxeringsenhet skall kunna bildas av dem. Under sådana omständigheter har det ansetts att ett fastighetskomplex kan bli föremål för försäljning och därför även kan värderas som en enhet."

FTK utformade sina förslag till nya regler utifrån samma principer som hade legat till grund för de då gällande reglerna. Departementschefen avslöt sig i allt väsentligt till kommitténs förslag och motiveringar (prop. 1979/80:40 s. 83).

Inför 1990 års allmänna fastighetstaxering tillsattes år 1986 en parlamentarisk utredning benämnd 1986 års småhustaxeringskommitté (STK). Kommitténs uppdrag var i princip att göra en allmän översyn av de värderingsregler som gäller för småhus.

I prop. 1987/88:164 föreslogs en del ändringar på grund av STK:s förslag. Dessa ändringar avser dock andra regler i FTL än de i 4 kap. om indelning i taxeringsenheter. Propositionen antogs av riksdagen den 2 juni 1989. I propositionen föreslogs att de grundläggande värderingsprinciperna inte skulle ändras och att reglerna om indelning i taxeringsenheter för småhus skulle kvarstå oförändrade.

I prop. 1990/91:47 föreslogs vissa ändringar inför 1992 års allmänna fastighetstaxering av lantbruksenheter. Det var främst fråga om tekniska justeringar i värderingsförfarandet samt även vissa förenklingar. Förslaget godtog av riksdagen.

Med anledning av den år 1990 beslutade inkomstskattereformen slopades bestämmelserna vid fastighetstaxeringen om indelning i beskattningsnaturen jordbruksfastighet respektive annan fastighet. Vidare skulle värdet

på småhus och tomtmark som ingick i lantbruksenhet få variera med hänsyn till värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden. Hyreshus som ingick i lantbruksenhet skulle få värderas på samma sätt som småhus under förutsättning att de innehåller högst tio lägenheter. Värderingsförfarandet för åkermark och betesmark förenklades. Likaså slopades uppdelning av taxeringsvärde och delvärde när taxeringsenhet tillhör olika församlingar.

10.3 Gällande rätt

10.3.1 Allmänt

Reglerna i 4 kap. FTL om taxeringsenhet är utformade efter principen att indelningen sker efter ett stegvis förfarande (se SOU 1979:32 s. 359 f). Systematiken är i huvudsak följande.

Huvudregeln är att fastighet – registerfastighet – utgör taxeringsenhet, om inte annat föreskrivs (1 §). Detta kan betecknas som den *primära* taxeringsenheten.

I 2-10 §§ ges undantagsbestämmelser från 1 §. Enligt 2 § skall en uppdelning av en registerfastighet i flera taxeringsenheter – *sekundära* taxeringsenheter – ske om skilda delar av fastigheten har olika ägare. Av 3 § framgår att flera registerfastigheter eller delar av registerfastighet i samma kommun skall föras samman till en taxeringsenhet – *tertiär* taxeringsenhet – om fastigheterna eller fastighetsdelarna har samma ägare. I 4-10 §§ ställs härfter villkor för tillämpningen av de grundläggande reglerna i 1-3 §§.

Till att börja med finns i 4 och 5 §§ generella regler som avser enhetens användning och beskaffenhet. Dessa skall alltid beaktas vid bestämmandet av en taxeringsenhets omfattning.

När man på grundval av bestämmelserna i 1-3 §§ tagit fram en preliminär taxeringsenhet måste man först bestämma om denna i sin helhet skall vara skattepliktig eller inte. Av 4 § framgår nämligen att olika skattepliktsförhållanden inte får bestämmas för olika delar (värderingsenheter) inom en taxeringsenhet.

Enligt 5 § får endast vissa kombinationer av egendom ingå i en taxeringsenhet. Därför måste en ytterligare uppdelning göras av den preliminära enhet som bestämts enligt de tidigare reglerna i kapitlet, om enheten inte fyller de krav i fråga om användning och beskaffenhet som ställs i paragrafen. De framtagna taxeringsenheterna tillhör sedan en av de taxeringsenhetstyper som anges i paragrafen, nämligen småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, specialenhet eller lantbruksenhet.

I 6-10 §§ ges sedan speciella regler för hur indelningen i vissa taxeringsenhetstyper och av viss egendom skall ske.

Taxeringsenhetens taxeringsvärde byggs upp genom en bedömning av art, användning och värde för de mindre delar – byggnader och mark fördelade på värderingsenheter (6 kap. FTL) – som taxeringsenheten består av.

10.3.2 Primär taxeringsenhet

Huvudregeln är att den primära taxeringsenheten är fastighet som är upptagen i fastighetsregister. Registerenheter i fastighetsregister är dels fastigheter, dels samfälligheter. Med fastighet avses också vissa äldre rättsinstitut såsom ofri tomt i stad, jordeboksfiske och vattenverk på annans mark som införts i fastighetsregistret.

Fastighet som ännu inte blivit föremål för fastighetsindelning och/eller registrerats i fastighetsregister men som enligt gällande regler skall införas i sådant register, skall också utgöra särskild taxeringsenhet. Detta gäller främst vissa äldre fastigheter, t.ex. äldre avsöndringar.

Markområden m.m., som enligt gällande regler inte skall föras in i fastighetsregister, skall inte utgöra taxeringsenhet (allmänt vattenområde samt vissa områden i stad).

Tillhör till fastighet skall ingå i den taxeringsenhet i vilken fastigheten ingår.

Servitut och andra rättigheter av liknande karaktär skall hänföras till den taxeringsenhet i vilken den härskande fastigheten ingår. Samma gäller för andelar i samfälligheter av olika slag, om inte annat föreskrivs.

10.3.3 Sekundär taxeringsenhet

Om skilda delar av en fastighet har olika ägare, skall fastigheten uppdelas i taxeringsenheter enligt ägarförhållandena (2 §). Olika delar av en taxeringsenhet får således inte ha skilda ägare. Äganderätten skall vara knuten till viss del av fastigheten. Med ägare avses normalt den lagfarne ägaren. Med ägare jämställs vissa innehavare m.fl. av fastighet (1 kap. 5 §).

De fall då olika områden med skilda ägare kan förekomma på en och samma fastighet är dels då köp skett av del av fastighet enligt 4 kap. 7 § JB, dels vid legal s.k. sänjedelning eller arealöverlåtelse. Vidare kan det förekomma att en person äger en byggnad på en annans fastighet.

Köp, som innebär att visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades och, om förrättningen inte är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av köpet (4 kap. 7 § JB). Beträffande denna situation har RSV anförts (Handbok för Fastighetstaxering s. 1:40) bl.a. att vid fastighetstaxering görs efter kontraktsdagen inte någon skillnad på ägare som har lagfart och ägare som inte har lagfart. Har den nya ägaren sökt förrättning inom föreskriven tid men avslås fastighetsbildning i enlighet med köpet, som därvid blir ogiltigt, skall detta likväl fram till avslagsbeslutet beaktas vid fastighetstaxeringen.

Enligt 17 § lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering får äldre privat jorddelning (sänjedelning före den 1 juli 1962 och areal-

överlåtelse) under angivna förutsättningar genom särskilt beslut erkännas som fastighetsbildning (legalisering). En uppdelning av en registerfastighet på flera taxeringsenheter kan bli aktuell vid giltig samsjedelning och arealöverlåtelse.

När det gäller s.k. blandat äganderättsförhållande anförde FTK att en person kan äga marken, medan samma person tillsammans med en annan person äger en byggnad som är uppförd på marken. I detta och liknande fall bör egendomen delas upp så att varje del har samma äganderättsförhållande (SOU 1979:32 sid. 333). Värderingen sker dock oberoende av den uppdelade äganderätten.

10.3.4 Tertiär taxeringsenhet

Varje fastighetsägares totala fastighetsinnehav inom en kommun (fastigheter och fastighetsdelar) bildar en tänkt egendomsmassa som normalt skall utgöra en taxeringsenhet. Fastigheter och fastighetsdelar som är belägna inom samma kommun och med samma ägare skall därför slås samman till en taxeringsenhet, om inte annat föreskrivs (3 §). Ägs fastigheterna av flera delägare krävs samma andelsfördelning i fastigheterna. Det krav som ställs för bildande av tertiär taxeringsenhet är att den nya enheten skall vara en ekonomisk enhet, lämplig att värdera. Olika långtgående krav bör därför ställas då tertiära taxeringsenheter skall bildas.

Redan före KL gällde att taxeringsenhet inte fick sträcka sig över kommungräns. Det är oklart om denna regel haft ett samband med den upphävda särskilda kommunala beskattningsrätten av fastigheter (SFS 1986:473) eller om regelns syfte varit att göra en ur värderingssynpunkt lämplig avgränsning av en taxeringsenhets omfattning. FTK anförde i sitt förslag (SOU 1979:32 s. 341):

"Varje kommun har rätt till garantiskatt för fastigheter som är belägna inom kommunen. Taxeringsenhet bör på grund härav inte sträcka sig över kommungräns. Kommittén föreslår därför inte någon materiell ändring i detta hänseende. En regel om att i taxeringsenhet inte får ingå mark som tillhör olika kommuner bör införas i 4 kap. 3 § FTL."

Departementschefen anslöt sig till förslaget (prop. 1979/80:40 s. 84 och 196).

10.3.5 Indelningsregler

Sedan enligt 4 kap. 1-3 §§ FTL en ägares fastighetsinnehav i en kommun förts samman till en egendomsmassa skall indelningsreglerna i 4-9 §§ prövas. De fall där egendom skall delas upp på grund av dessa regler är i första hand fall när det för skilda delar av egendomen föreligger *olika*

skattepliktsförhållanden, användningssätt eller beskaffenhet. För vissa i 6-9 §§ angivna typer av taxeringsenheter gäller härutöver en del särskilda indelningsregler.

Generella indelningsregler

Taxeringsenhet skall omfatta antingen skattepliktig eller skattefri egendom (4 §). Bestämmelsen föreslogs av såväl 1971 års fastighetstaxeringsutredning som FTK (Ds Fi 1971:13 s. 51, SOU 1979:32 s. 337-338). Bestämmelsen innebär att registerfastighet skall uppdelas i olika taxeringsenheter efter skattepliktsförhållandena och att registerfastigheter med skilda skattepliktsförhållanden inte får sammanslås till en enhet. Skattepliktsfrågan bedöms enligt reglerna i 3 kap. FTL.

I 5 § första stycket anges huvudregeln för indelningen i taxeringsenheter, innebärande en uppdelning efter användningssätt och beskaffenhet. Indelningen innebär att värderingsenheter avseende byggnader och mark förs samman i bestämda kombinationer för att bilda taxeringsenheter. Taxeringsenheterna kan förekomma i huvudsakligen sex olika kombinationer av byggnadstyper och ägoslag. Kombinationerna är maximiregler. En *småhusenhet* utgör exempel på en sådan taxeringsenhet och den kan omfatta småhus, tomtmark för sådan byggnad och exploateringsmark för småhusbebyggelse. Motsvarande gäller för *hyreshusenhet*. *Industrienhet* förekommer i två varianter, nämligen enhet med industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådana byggnader och exploateringsmark för sådan bebyggelse, vattenverk på annans grund samt i jordeboken upptaget fiskeri och enhet med täktmark samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark. Dessutom finns en tredje typ av industrienhet som regleras i 15 kap. 1 § FTL, nämligen elproduktionsenhet. I *specialenhet* kan ingå specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad. I *lantbruksenhet* kan ingå ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment. Saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i samtliga taxeringsenheter. När det gäller småhus, hyreshus och tomtmark för sådana byggnader finns en särregel för det fall att dessa ligger i anslutning till lantbruksenhet (4 kap. 5 § andra stycket). Dessa skall då nämligen inte utgöra egen eller egna taxeringsenheter utan i stället ingå i lantbruksenheten under förutsättning att denna är av viss arealomfattning samt byggnaden eller byggnaderna behövs som bostad för ägare, arrendator eller deras arbetskraft.

Inför 1988 års AFT (prop. 1985/86:160, SFS 1986:258) utmönstrades taxeringsenhetstypen exploateringsenhet. Exploateringsmark skall i stället ingå i obebyggd småhus-, hyreshus- eller industrienhet, beroende på vilken byggnadstyp exploateringsmarken är avsedd för. (I kap. 12 tas exploateringsmark upp särskilt och vi föreslår där att ägoslaget slopas).

Indelningen i taxeringsenheter bygger på klassificeringen av byggnader och mark i 2 kap. Avsikten med indelningen var enligt FTK (se SOU 1979:32 s. 339-340) den tidigare nämnda grundtanken att taxeringsenheterna skulle utgöra ekonomiska enheter. En följd av detta var enligt

kommitténs mening att bebyggda taxeringsenheter i allmänhet endast borde innehålla en byggnadstyp. I samtliga typer av taxeringsenheter borde övrig mark kunna få ingå.

Bostadsbyggnader med mark i lantbruksenhet

I 4 kap. 5 § andra stycket FTL anges att småhus, hyreshus och tomtmark till sådana byggnader skall ingå i lantbruksenhet under vissa förutsättningar. Enligt dessa så skall husen ligga i anslutning till lantbruksenhet vars produktiva mark, dvs. åkermark, betesmark och skogsmark, omfattar minst 5 hektar. Husen skall dessutom vara behövliga som bostad i lantbruket, dvs. åt ägare, arrendator eller deras arbetskraft.

Bestämmelsen infördes i lag i samband med tillkomsten av FTL år 1979. Den hade en tidigare motsvarighet i den handledning som fanns för AFT 75. Genom 1979 års lagstiftning gjordes den förändringen att bestämmelsen anknöt till vad som klassificerades som lantbruksenhet. I förenklingssyfte infördes nämligen då också en regel med innebörd att den egendom som hänfördes till lantbruksenhet fick beskattningsnaturen jordbruksfastighet medan i huvudsak övriga taxeringsenheter åsattes beskattningsnaturen annan fastighet.

Förslaget innebar att bostadsbyggnad inte skulle ingå i lantbruksenhet om enhetens totala areal produktiv mark understeg 5 hektar. En med småhus bebyggd fastighet vars produktiva mark understeg 5 hektar skulle uppdelas i två taxeringsenheter. Den ena skulle innehålla bostadsbyggnad med tomtmark, småhusenhet, med beskattningsnaturen annan fastighet. Den andra skulle bestå av den produktiva marken och utgöra lantbruksenhet med beskattningsnaturen jordbruksfastighet (om slopande av bestämmelserna i 4 kap. 11 § FTL om indelning i beskattningsnatur, se avsnitt 10.3.6).

Övrig mark och saneringsbyggnader

I 4 kap. 5 § sista stycket FTL finns bestämmelser om övrig mark och saneringsbyggnad, dvs. byggnad som skall rivas. Övrig mark får ingå i samtliga typer av taxeringsenheter. I första hand skall övrig mark hänföras till lantbruksenhet och i andra hand till andra typer av taxeringsenheter. Också saneringsbyggnad kan ingå i alla typer av taxeringsenheter.

Särskilda indelningsregler

För olika typer av egendom, som enligt de nu nämnda reglerna normalt skall utgöra en taxeringsenhet, gäller en del särskilda indelningsregler i 4 kap. 6-10 §§ FTL. Sådana särskilda indelningsregler gäller för följande slag av egendom:

- småhus-, hyreshus-, special- och industrienheter (6 §),
- exploateringsmark och täktmark (7 §),
- ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark (8 §),
- staten tillhörig egendom (9 §),
- samfälligheter (10 §).

Enligt 15 kap. FTL gäller särskilda regler för elproduktionsenheter.

6 § innehåller speciella indelningsregler för småhusenheter, hyreshusenheter, specialenheter och industrienheter, exploateringsmark, växthus och djurstall.

Bestämmelserna avseende exploateringsmark, växthus och djurstall tillades genom SFS 1986:258 efter förslag i prop. 1985/86:160 avseende vissa frågor inför den allmänna fastighetstaxeringen år 1988.

Småhus-, hyreshus-, special- och industrienheter

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

I förslag av 1971 års fastighetstaxeringsutredning i Ds Fi 1973:7, vilket godtogs i prop. 1973:162, anfördes att även fortsättningsvis en mera restriktiv hållning syntes böra intas i fråga om sammanföring av fastigheter av annan fastighets natur bl.a. med hänsyn till att handeln med detta slag av fastigheter oftast avser registerfastigheter. I vissa fall, då sådana fastigheter ligger intill varandra och används på likartat sätt kan fastighetskomplexet tänkas bli föremål för försäljning och det kan under sådana förhållanden lämpligen utgöra värderingsobjekt. En ytterligare förutsättning för att sammanföring skulle få ske i dessa fall borde dessutom vara att fastigheterna eller delarna därav stod under gemensam förvaltning och användes gemensamt. Däremot syntes det olämpligt att bilda taxeringsenheter av områden som var skilda från varandra, även om de bildar en förvaltningsenhet. Inom planlagt område borde enligt förslaget endast enheter inom ett kvarter e d få föras samman. Utanför planlagt område borde sammanföring få ske även om enheterna skiljs av mark för kommunikationsändamål, t.ex. väg. I fråga om exploateringsmark skulle inte krävas att enheterna skulle gränsa till varandra.

FTK uttalade sig generellt om omfattningen av de typer av taxeringsenheter som nu är särskilt reglerade i 6-9 §§ (SOU 1979:32 s. 342). Kommittén ansåg att de då gällande principerna för bildande av taxeringsenhet borde gälla även i fortsättningen. I enlighet med detta borde småhus-, hyreshus-, special- och industrienhet endast omfatta egendom som ligger i nära anslutning till varandra och som utgör en ekonomisk enhet. Som regel borde enligt kommittén när det gäller bebyggd fastighet, som bör föras till någon av nyssnämnda slag av taxeringsenheter, i varje taxeringsenhet ingå endast en byggnad av byggnadstyperna småhus, hyreshus, specialbyggnad och industribyggnad. Emellertid kan byggnader, enligt

kommittén, ha ett sådant samband med varandra att de bör ingå i samma taxeringsenhet.

Departementschefen biträdde kommitténs förslag (prop. 1979/80:40 s. 85-86). Kommittén utvecklade ytterligare särskilda synpunkter på de olika slag av taxeringsenhetstyper som är upptagna i 6 § FTL. Även dessa synpunkter delades av departementschefen. Småhustaxeringskommittén föreslog att en bebyggd småhusenhet av inkomstskatteskal inte skall få omfatta obebyggd tomtmark (Ds Fi 1987:8 s. 61-62). I prop. 1987/88:164 förordade dock departementschefen att reglerna om indelning i taxeringsenheter skulle vara oförändrade.

Exploateringsmark

Exploateringsmark får inte ingå i bebyggd taxeringsenhet (6 § andra stycket).

Exploateringsmark skall inte indelas i särskilda taxeringsenheter utan utgöra småhus-, hyreshus- eller industrienhet, beroende på vilken byggnadstyp exploateringsmarken är avsedd för. Bestämmelsen är föranledd av inkomstbeskattningsskal.

Byggnad som är belägen på exploateringsmark skall, om den inte är saneringsbyggnad, tillsammans med tillhörande tomtmark bilda en särskild taxeringsenhet.

Växthus och djurstall

Alla växthus och djurstall med tillhörande mark skall indelas som lantbruksenhet (6 § tredje stycket). De som saknar anknytning till lantbruk eller skogsbruk skall utgöra särskild taxeringsenhet. Växthusen och marken för dem har vid taxeringen 1970 reglerats genom anvisningar från Riksskattenämnden och vid taxeringen 1975 genom anvisningar från RSV. Problem har ansetts föreligga både vid indelningen och värderingen av denna egendom (se SOU 1984:37 s. 263-266).

Vid 1981 års allmänna fastighetstaxering indelades växthus och djurstall som inte hade något samband med jordbruk som övrig byggnad och marken som tomtmark till sådan byggnad. Egendomen taxerades som industrienhet. Växthus och djurstall med anknytning till jordbruk indelades däremot som ekonomibyggnad och ingick i en lantbruksenhet. Vid värderingen av växthus och djurstall utan samband med jordbruk utgick man vid fastställande av byggnadsvärdet från riktvärdet för ekonomibyggnad. Marken värderades med riktvärdet för industrimark som grund.

En effekt av de ursprungliga reglerna i FTL var att de växthus som indelades som industrienhet skulle komma att taxeras vid 1988 års allmänna fastighetstaxering medan övriga, som indelades som lantbruksenheter, skulle taxeras vid den allmänna fastighetstaxeringen av lantbruksenheter 1992. Detta skulle bl.a. innebära skilda värdenivåer

mellan byggnader med och utan samband med jordbruk. För att uppnå att alla växthus och djurstall skulle kunna ingå i lantbruksenhet och taxeras samtidigt infördes därför bestämmelsen att till byggnadstypen ekonomibyggnader även skulle hänföras växthus och djurstall utan samband med jordbruk.

Exploateringsmark och täktmark

Om exploateringsmark, dvs. den sammanslagna egendomsmassan av exploateringsmark som ligger inom samma kommun och har samma ägare, ligger inom olika tätorter eller planområden skall marken inom varje tätort eller planområde utgöra en taxeringsenhet (7 § första stycket).

Motivet till bestämmelsen är att faktorer som inverkar på värdet kan variera mellan olika tätorter och planområden.

Efter lagstiftning inför 1988 års allmänna fastighetstaxering skall exploateringsmarken ingå i obebyggd småhusenhet, hyreshusenhet eller industrienhet med hänsyn till den bebyggelse som marken är avsedd för. Den indelning i taxeringsenheter som enligt 7 § skall göras av exploateringsmarken avser markens fördelning på nämnda enheter.

Med planområde avses enligt RSV:s anvisningar sammanhängande område som har detaljplan. Planområdet kan därvid ingå i flera angränsande detaljplaner, antagna vid olika tidpunkter. Indelningen i taxeringsenhetstyp är beroende av den användning av marken som anges i detaljplanen. Om en detaljplan anger flera olika användningssätt för exploateringsmark, delas marken upp i flera taxeringsenheter.

Beträffande täktmark gäller (7 § andra stycket) i huvudfallet att varje område skall utgöra en särskild taxeringsenhet. Detta gäller dock inte om områdena omfattas av samma täktplan enligt naturvårdslagen. I så fall skall de olika områdena utgöra en taxeringsenhet. Detta kan t.ex. vara fallet när två täktområden åtskiljs av en väg eller av ett område med ej brytvärda jordarter. Eventuellt kan de då också värderas tillsammans som en värderingsenhet.

Brukningssenhet

Ekonomibyggnad och mark för jordbruk och skogsbruk samt övrig mark taxeras tillsammans som lantbruksenhet, om de ingår i en brukningssenhet (8 §), dvs. om jordbruksmark och skogsbruksmark som har sammanförts till en tänkt egendomsmassa rymmer flera brukningssenheter skall varje brukningssenhet utgöra en taxeringsenhet.

Frågan om skogliga taxeringsenheters omfattning behandlades av 1971 års fastighetstaxeringsutredning (SOU 1973:4 s. 216 och 217). RSV anförde i sina anvisningar inför 1975 års allmänna fastighetstaxering följande:

"Vid bildande av s.k. skogliga taxeringsenheter bör man utgå från vad som är brukningsenhet vid skogsbruksdriften och i viss mån från vad skifte avsett skog som står under särskild förvaltning.

Vid bedömning av vad som i fråga om allmänna och enskilda skogar skall anses som brukningsenhet bör avgörande vikt fästas vid vad som administrativt och redovisningsmässigt utgör en enhet. Skogsmark som ligger inom samma kommun och har samma ägare förutsätts normalt ingå i samma brukningsenhet. I fråga om bolagsskogar o.d. samt Domänverkets skogar bör i princip de förvaltningsenheter, av vilka dessa skogar består, anses som brukningsenheter. Om en skoglig brukningsenhet omfattar flera kommuner, skall emellertid den i varje kommun belägna delen av brukningsenheten utgöra en taxeringsenhet. Brukingsenhet bör inte få sträcka sig över länsgräns."

För övriga jordbruksfastigheter lämnade RSV 1975 följande anvisning:

"För att jordbruksfastigheter i allmänhet och delar därav skall sammanföras till en taxeringsenhet bör som generellt krav gälla att delarna brukas tillsammans. Jordbruksmark som ligger inom en kommun och ägs av samma person bör sammanföras till en taxeringsenhet, om sambruk föreligger dvs. där huvuddelen av jordbruksmarken ingår i ett jordbruksföretag, som normalt sköts från ett brukningscentrum. Även i det fall viss jordbruksmark inte brukas tillsammans med ägarens övriga jordbruksmark men uppenbart tillhör samma ekonomiska enhet, skall all jordbruksmark utgöra en taxeringsenhet."

FTK ansåg i förslaget till FTL att de nya reglerna borde eftersträva ett resultat som liknade de gällande reglerna (SOU 1979:32 s. 348-350).

All jordbruks- och skogsbruksmark inom en kommun, som har samma ägare, borde således utgöra en taxeringsenhet. Om skilda brukningsenheter går att särskilja borde dock varje sådan enhet utgöra en särskild taxeringsenhet. Det torde enligt FTK främst vara på större gods som särskilda brukningsenheter går att urskilja. T.ex. kunde ägaren driva jordbruk på en del av fastigheten eller fastigheterna medan en eller flera arrendatorer brukar andra avgränsade delar av egendomen. FTK anförde vidare:

"Beträffande stora bolagsskogar o.d. och domänverkets skogar ansåg fastighetstaxeringsutredningen att de förvaltningsenheter som skogarna bestod av i princip borde anses som brukningsenheter. Skäl att bryta ner dessa enheter i mindre delar än dem för vilka redovisningen skedde och redovisningshandlingar och liknande i fråga om skogen upprättades syntes inte föreligga enligt utredningen. Att en skoglig brukningsenhet på grund av vad som hade anförts kunde komma att omfatta flera kommuner ansågs inte utgöra något hinder. Visserligen fick en taxeringsenhet inte sträcka sig över kommungräns, men enligt värderingsreglerna skulle två eller flera fastigheter, som var belägna inom skilda kommuner och som skulle ha utgjort en taxeringsenhet, om de hade legat i samma kommun, taxeras som om

de utgjorde en taxeringsenhet. Därefter skulle anges hur stor del av värdet som föll på varje kommun. Enligt kommitténs mening bör de skogliga brukningsenheter som nämnts även fortsättningsvis behandlas på liknande sätt vid bildande av taxeringsenheter som vid 1975 års fastighetstaxering. All den skogsmark och det skogsimpediment som ligger inom samma kommun och har samma ägare bör bilda en enda taxeringsenhet, om marken utgör en brukningsenhet. Om inte bör den uppdelas så att varje taxeringsenhet svarar mot en brukningsenhet."

Departementschefen biträdde FTK:s förslag (prop. 1979/80:40 s. 87). RSV angav följande inför 1988 års allmänna fastighetstaxering beträffande vad som bör avses med brukningsenhet för lantbruk:

"Vid bedömning av vad som skall anses som brukningsenhet bör främst beaktas vad som administrativt och redovisningsmässigt utgör en enhet. Ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark som ligger inom samma kommun och som har samma ägare utgör normalt en brukningsenhet. Då det inom större innehav förekommer arrendegårdar bör dessa dock utgöra egna taxeringsenheter. Sidoarrenden, dvs. arrenden av enstaka områden med åkermark eller betesmark, utgör normalt inte brukningsenhet utan taxeras tillsammans med markägarens övriga innehav. Skogsbolags, domänverkets och andra markägares större fastighetsinnehav bör anses utgöra brukningsenheter enligt de förvaltningsenheter som de är uppdelade i av ägarna."

Statens fastigheter

Fastighet som tillhör staten och som förvaltas av skilda myndigheter, får uppdelas i taxeringsenheter efter de olika myndigheternas förvaltningsområden (9 §).

FTK ansåg att det kunde vara praktiskt för de statliga myndigheterna i deras förvaltning att egendom, som förvaltas av olika myndigheter, inte ingår i samma taxeringsenhet (SOU 1979:32 s. 356). Departementschefen tillstyrkte förslaget.

Samfälligheter

Samfällighet är enligt 1 kap. 3 § FBL mark som hör till flera fastigheter gemensamt. Sådan samfällighet är en registerenhet i fastighetsregistret men den är inte en registerfastighet. Dessa samfälligheter betecknas marksamfällighet. Enligt huvudregeln (4 kap. 1 §) skall delägarförvaltade samfälligheter inte vara en taxeringsenhet. Detta motsvarar vad som alltid gällt enligt KL. Om en samfällighet förvaltas av en juridisk person skall den däremot utgöra taxeringsenhet (10 §).

Inför 1975 års AFT infördes efter förslag i departementspromemorian angående fastighetsbegreppet i skatterätten, m.m. (Ds Fi 1973:7 s. 50-56,

prop. 1973:162, s. 301-307, SFS 1973:1099) nya regler i vissa avseenden för indelningen av samfälligheter i taxeringsenheter. Enligt huvudregeln skulle liksom tidigare gälla att andelarna i samfälligheter som förvaltas direkt av delägarna, s.k. delägarförvaltning, ingår i samma taxeringsenhet som delägarfastigheten. Andelens värde värderades tillsammans med delägarfastigheten. Förvaltades däremot samfälligheten av juridisk person, s.k. föreningsförvaltning, skulle den gemensamma anläggningen eller marksamfälligheten utgöra en taxeringsenhet.

Till stöd för sitt förslag beträffande de föreningsförvaltade samfälligheterna anförde departementschefen bl.a. att de i regel hade ett stort ekonomiskt värde och att det värderingstekniskt var enklare att värdera samfälligheter för sig. Även deklarationsskyldigheten ansåg han lättare att fullgöra för samfälligheten som sådan än för delägarna.

Från sistnämnda regel finns två undantag (10 §). Två slag av samfälligheter som förvaltas av juridisk person utgör inte taxeringsenhet, nämligen vissa villasamfälligheter och samfälligheter med ringa värde samt vissa regleringsanläggningar.

Enligt de inför 1975 års AFT justerade reglerna avseende samfälligheterna skulle man enligt punkt 1 av anv. till 8 § KL göra undantag från huvudregeln om att särskild taxeringsenhet skulle bildas av samfällighet då denna förvaltades av juridisk person i följande fall:

1. Gemensamhetsanläggning i vilken de deläggande fastigheterna uteslutande eller så gott som uteslutande utgörs av schablonbeskattade villor.
2. Marksamfällighet eller gemensamhetsanläggning som avser enskild väg eller dike eller som har ett ringa ekonomiskt värde.

I dessa fall skulle värdet av marksamfälligheten eller anläggningen tilläggas de deläggande fastigheterna, oavsett om samfälligheten förvaltades av juridisk person eller direkt av delägarna.

Departementschefen hade i fråga om de till 1975 års AFT föreslagna reglerna då det gällde gemensamhetsanläggningar för villor funnit att dessa lämpligen borde värderas inklusive den förmån gemensamhetsanläggningen innebar för villan. Vidare åsyftades vägsamfälligheter o.d. samt marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar av mindre värde.

FTK fann i sitt förslag till FTL inte skäl att ändra reglerna. Dock borde enligt kommittén undantaget som gällde gemensamhetsanläggningar, vars delägarfastigheter utgörs av villafastigheter, utvidgas till att gälla även marksamfälligheter (SOU 1979:32 s. 358). Departementschefen godtog förslaget.

Undantaget för regleringsanläggningar infördes vid 1988 års AFT i samband med ny lagstiftning om värderingen av elproduktionsenheter (prop. 1985/86:160, SFS 1986:258). Ändringen hade sin bakgrund i att den kommunala beskattningen av juridiska personer slopats fr.o.m. inkomståret 1985. Värdet av regleringsanläggningarna skall i stället beaktas

vid taxeringen av de kraftverk som har nytta av anläggningarna. Någon förändring av det totalt åsatta taxeringsvärdet uppkommer inte.

10.3.6 Slopad indelning i beskattningsnatur

Genom 1990 års skattereform infördes nya skatteregler om privatbostadsfastigheter och näringsfastigheter samt gränsdragningen dem emellan. Reglerna innebär att en mangårdsbyggnad med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet i regel räknas som privatbostadsfastighet och därmed inte ingår i näringsverksamheten, om byggnaden är inrättad till bostad för en eller två familjer och till övervägande del bebos eller är avsedd att bebos av ägaren eller vissa närstående (5 § KL). Privatbostadsfastigheten beskattas i inkomstslaget kapital, medan lantbruksenheten i övrigt är näringsfastighet och beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet. Detta får till följd att löpande avdrag för kostnader för reparationer och underhåll samt värdeminskning inte medges för den del av en lantbruksenhet som är privatbostadsfastighet.

Genom lag den 13 december 1990 (prop. 1990/91:47, SFS 1990:1382) slopades bestämmelserna i 4 kap. 11 § FTL om indelning av taxeringsenheter i beskattningsnaturen jordbruksfastighet respektive annan fastighet. I stället för att besluta om beskattningsnatur skall bestämmas typ av taxeringsenhet som varje taxeringsenhet skall utgöra. Anledningen till ändringen var 1990 års inkomstskattereform med den vid inkomstbeskattningen av fastigheter förändrade klassificeringen i privatbostads- eller näringsfastigheter. Genom att denna klassificering infördes behövdes inte längre bestämmelserna om indelning i beskattningsnatur. Samtidigt ersattes "taxerad som jordbruksfastighet" och "taxerad som lantbruksenhet" med "taxerad som lantbruksenhet" respektive "taxerad som annan fastighet än lantbruksenhet".

En annan förändring var att i lantbruksenheterna ingående hyreshus skulle få värderas på samma sätt som småhus under förutsättning att de innehåller högst tio lägenheter. Innehåller sådana hyreshus mer än tio lägenheter skulle de inte kunna ingå i en lantbruksenhet.

Uppdelningen av taxeringsvärde och delvärde när delar av en taxeringsenhet tillhör olika församlingar slopades samtidigt.

Genom lagen infördes också en bestämmelse (8 kap. 3 §, 12 kap. 3 § FTL), enligt vilken värdet av småhus med tomtmark som ingår i lantbruksenhet tillåts variera med hänsyn till hur stor enhetens produktiva mark är. Detta beaktas genom värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för både småhus och tomtmark till småhus.

10.4 Överväganden och förslag

10.4.1 Indelningen i taxeringsenheter

I vårt uppdrag ingår att undersöka om inte begreppen registerfastighet och taxeringsenhet bör kunna göras mer samstämmiga. De ändringar som vi kan föreslå måste emellertid ligga inom ramen för den tekniska översyn som är vår huvuduppgift. Vi kan därför knappast föreslå ändringar på t.ex. civilrättens eller fastighetsbildningens områden.

I detta delbetänkande har vi i första hand inriktat vårt arbete på frågor av betydelse för AFT 96.

Gemensam identitet mellan CFD:s och RSV:s register

I avsnitt 8.4 redogörs för betydelsen av en för RSV och CFD gemensam, numerisk identitet på fastighetsnivå och att RSV därför i sitt nya fastighetssystem nu lagrar FDS:s fastighetsnyckel samt utarbetar nya rutiner för informationsutbyte med hjälp av denna. Det nya systemet kommer att vara genomfört vid AFT 94.

Registerfastighet – taxeringsenhet

Som nämnts ovan är grundtanken bakom indelningen i taxeringsenheter att dessa skall utgöra en ekonomisk enhet och lämpa sig för värdering. De regler som nu gäller om bildande av taxeringsenheter är i stort sett tillfredsställande. Vissa problem kan dock urskiljas.

I avsnitt 8.4 redogörs för några orsaker till att aviseringsförfarandet måste kompletteras med manuell åtgärd. Där framgår att de fall som blir föremål för manuell hantering främst är sådana enheter där registerfastighet och taxeringsenhet inte stämmer överens. Vidare framgår att lantbruksenheter oftare än andra kategorier blir föremål för manuella åtgärder i FTS i samband med en registervårdshändelse.

Ca 110 000 fastigheter (3-4 %) berörs av fleranvändning och ca 130 000 fastigheter består av flera taxeringsenheter.

Vad gäller samtaxerade fastigheter – dvs. när flera registerfastigheter bildar en taxeringsenhet – medför dessa inte några större problem ur fastighetstaxeringssynpunkt. Svårigheter möter däremot beträffande registerfastighet som berörs av mer än en taxeringsenhet, t.ex. vid olika ägarförhållanden eller skilda användningssätt.

En ökad överensstämmelse mellan indelningen i taxeringsenheter och indelningen i registerfastigheter är eftersträvänsvärd i den mån den innebär rationaliseringsmöjligheter. I avsnitt 8.4 redogörs för anledningen till att det inte helt går att genomföra målsättningen en fastighet – en taxeringsenhet, nämligen att fastighetstaxeringen också har andra skatteobjekt än hel registerfastighet. Detta gäller "byggnad å" och "område från".

Ägarändringar för "hus å" kan för närvarande inte tillhandahållas i fastighetsdatasystemet eftersom sådana förvärv inte kan lagfaras. I dag fångas dessa in genom AFT eller i samband med självdeklarationen.

Vad gäller fastigheter som skall delas upp i flera taxeringsenheter på grund av att ett markområde säljs är den enda indikation från FDS som erhålls en vilande lagfart. Först när och om fastighetsbildning sker ger FDS uppgift om areal m.m.

Målsättningen bör naturligtvis vara att varje fastighet taxeras för sig och att man undviker att dela upp en registerfastighet i taxeringsenheter. Härigenom kan man knyta beskattningen till värderingsenheterna, dvs. småhus har en viss fastighetsskatt, hyrehus en osv. Detta är för övrigt det system som har tillämpats när det gäller eller har gällt fastighetsskatt för hyreshus på bostadsbyggnadsvärdet och därtill hörande markvärde respektive skogsvårdsavgift på skogsbruksvärdet. Mot bakgrund av vad ovan anförts kommer dock inte heller i framtiden manuella kompletteringsåtgärder helt kunna undvikas.

FDS och byggnadsregistret

I uppläggningsen av byggnadsregistret sammankopplas taxeringsenhet och värderingsenhet med byggnad. Ca 80 % av byggnaderna kopplas automatiskt via fastighetsbeteckningen. Resterande byggnader kopplar kommunerna genom en jämförelse mellan fastighetstaxeringsregistret och främst tillgängliga bebyggelsekartor. På detta sätt knyts uppgifter om hur byggnaden används, egenskapsuppgifter och värdefaktorer till befintliga byggnader. Inledningsvis kommer det i stort sett finnas uppgifter som hämtats ur fastighetslängderna. Ajourhållningen sker med hjälp av de nummer som åsatts byggnaderna i byggnadsregistret. Detta innebär att man vid t.ex. en avstyckning kan se vilken byggnad som följer med marken. Beträffande "område från" sker en avisering från FBM till FRM i samband med fastighetsbildningsförrättningen. Införandet av nya och förändrade uppgifter i FR sker därefter via terminal som är ansluten till FDS.

Sammantaget medför de ovan redovisade förändringarna att det i vart fall beträffande villafastigheterna inte föreligger något behov av ändrade regler vad gäller indelningen i taxeringsenheter.

10.4.2 Ägarförhållanden

Enligt 4 kap. 2 § FTL skall en fastighet uppdelas i taxeringsenheter enligt ägarförhållandena om skilda delar av den har olika ägare.

Enligt prop. 1992/93:122 om vissa frågor inför 1994 års allmänna fastighetstaxering, m.m. (s. 61), har RSV uttalat att det bör 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.

I FTL regleras inte vem som skall anses som ägare till en fastighet eller del därav. Denna fråga får avgöras med ledning av de lagregler och den praxis som kan finnas på området. Av allmän praxis inom skatterätten framgår att civilrättsliga regler om äganderätt till fastighet tillämpas. När det gäller tidpunkten för äganderättens övergång anses äganderätten gå över den dag när bindande köpeavtal träffats, i regel kontraktsdagen (jfr RÅ 1993 ref 65). Som undantag gäller sådana fall där i köpeavtalet intagits en bestämmelse om annan tidpunkt för äganderättens övergång.

Vårt förslag

Vi föreslår att en bestämmelse med det angivna innehållet tas in i 1 kap. 5 § FTL.

10.4.3 Bostäder på lanbruksenhet

Det ursprungliga syftet med att indela den taxerade egendomen i taxeringsenheter var att erhålla enheter som lämpligen borde taxeras för sig. För de olika enheterna gällde olika beskattningsregler. Så beskattades fritidshus på en lantbruksfastighet enligt andra regler än de som gällde registerfastigheten i övrigt.

Genom de senaste ändringarna i skattesystemet (1990 års skattereform) har sambandet mellan inkomsttaxeringen och fastighetstaxeringen försvagats. Avgörande är numera den gränsdragning som görs vid inkomsttaxeringen mellan begreppen privatbostadsfastighet och näringsfastighet (se avsnitt 10.3.6). De regler som tillämpas från den 1 januari 1994 återfinns i 5 § KL och innebär bl.a. följande.

Den egendom som omfattas av begreppet privatbostadsfastighet är småhus med mark som utgör småhusenhet, småhus på annans mark samt småhus som är inrättat till bostad åt en eller två familjer med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet, om småhuset är en privatbostad. Som privatbostad räknas småhus som helt eller till övervägande del eller, i fråga om hus som är inrättat till bostad åt två familjer, till väsentlig del används för ägarens eller vissa denne närstående permanent- eller fritidsboende. Hit kan också i vissa fall räknas obebyggd tomtmark. Andra fastigheter hänförs till näringsfastighet. Småhus, småhusenhet, lantbruksenhet och storlek har samma innebörd som i fastighetstaxeringslagen.

Grundläggande för gränsdragningen är den indelning som görs vid fastighetstaxeringen, nämligen om det är fråga om småhus eller småhusenhet. Om så är fallet uppfylls kravet såvitt avser fastigheten eller fastighetsdelen för att det skall kunna bli en privatbostadsfastighet. Därutöver är det avgörande om ägaren använder byggnaden som sin privatbostad eller ej. Privatbostadsfastighet på lantbruksenhet kan fr.o.m. 1995 års taxering på ägarens begäran räknas som näringsfastighet om

småhusets storlek uppgår till minst 400 m² och det har nybyggnadsår före år 1930.

Som tidigare nämnts finns i 4 kap. 5 § andra stycket FTL en bestämmelse som innebär att småhus, hyreshus och tomtmark till sådana byggnader skall ingå i lantbruksenhet under vissa förutsättningar. Enligt dessa skall husen ligga i anslutning till lantbruksenhet vars produktiva mark, dvs. åkermark, betesmark och skogsmark, omfattar minst 5 hektar. Husen skall dessutom behövas som bostad i lantbruket. Bestämmelsen infördes i lag i samband med tillkomsten av FTL 1979 men hade tidigare en motsvarighet i handledningen för AFT 75. Genom 1979 års lagstiftning gjordes den förändringen att bestämmelsen anknöt till vad som klassificerades som lantbruksenhet. Detta skedde genom att man införde en regel med innebörd att den egendom som hänfördes till lantbruksenhet fick beskattningsnaturen jordbruksfastighet, medan i huvudsak övriga taxeringsenheter åsattes beskattningsnaturen annan fastighet.

Det är svårt att beräkna det antal byggnader som är aktuella i förvarande sammanhang. Man har uppskattat att ca 10 000 mangårdsbyggnader och tomter och ca 70 000 "icke-behovliga" småhus och utarrenderade tomter är utbrutna till egna taxeringsenheter (småhusenheter).

Liksom var fallet med reglerna om beskattningsnatur i 4 kap. 11 § FTL saknar också bestämmelsen i 4 kap. 5 § andra stycket FTL numera aktualitet genom 1990 års skattereform. Det kvarstår således inte längre något behov av att ur inkomstskattensynpunkt bryta ut bostadshus från lantbruksenheter för värdering som egna taxeringsenheter.

Vårt förslag

Bestämmelsen i 4 kap. 5 § andra stycket FTL reglerar två frågor. Till att börja med fastställs att ett småhus kan ingå i en lantbruksenhet om den tillhörande produktiva marken uppgår till minst 5 hektar. Är så inte fallet och omfattar fastigheten mer än 2 hektar sker en uppdelning så att bostadsbyggnaden med tillhörande tomtmark indelas som småhusenhet och återstoden som lantbruksenhet. Två olika taxeringsenheter bildas sålunda av en registerfastighet.

Frågan är om sistnämnda uppdelning verkligen behövs. Prisbildningen för dessa småjordbruk kan antas i mångt och mycket följa den som gäller för småhusfastigheter. Helt säkert underlag för en sådan bedömning finns dock inte. En överföring till sistnämnda kategori av hela fastigheten skulle emellertid med nu gällande regler medföra att en stor del av arealen inte blev åsatt värde på grund av regeln om att man inte värderar den del av tomtmarken som överstiger två gånger normaltomtens storlek. Vid tidigare fastighetstaxeringar noterades vidare att på egendomar av detta slag stundom bedrevs uppfödningens verksamhet av hästar, varför tämligen värdefulla stallbyggnader kunde finnas. Sådana byggnader hör till kategorin ekonomibyggnader och kan enligt gällande regler inte ingå i en småhusenhet. För att finna en tillfredsställande lösning på dessa frågor inom ramen för småhustaxeringen skulle nya regler för denna taxering

behöva skapas. Detta anser vi inte påkallat med tanke på att det trots allt rör en begränsad grupp fastigheter.

En annan lösning skulle vara att lägga in bostadsbyggnaden med tillhörande tomt i lantbruksenheten. I stället för att en särskild taxeringsenhet (småhusenhet) måste bildas, skulle för framtiden byggnaden och tomten därtill få utgöra särskilda värderingsenheter inom lantbruksenheten.

Vi föreslår att den sistnämnda modellen tillämpas för framtiden. Det sammanlagda taxeringsvärdet torde även med den föreslagna ändringen bli ungefär detsamma som skulle följa av nu gällande regler. Den förstnämnda modellen skulle däremot kunna ge vissa ojämnheter mellan olika fastigheter med jämförbar arealstorlek. Med vårt förslag vinnns den fördelen att begreppen registerfastighet och taxeringsenhet i större utsträckning kommer att sammanfalla.

Den andra frågan som regleras i det inledningsvis nämnda lagrummet rör sådana bostadsbyggnader som inte behövs för jordbruket, oavsett dess storlek. Hit hör småhus som ägaren av lantbruket hyr ut för fritids- eller permanentboende. I dag bryts även dessa ut och bildar självständiga taxeringsenheter. Om en utomstående äger byggnaden skall fastighetsdeklaration avlämnas av byggnadens ägare medan tomtmarken redovisas av den som äger lantbruket. Vi föreslår för dessa fall samma lösning som för småjordbruken.

Samtliga bostadsbyggnader med tillhörande tomtmark, som ägs av lantbrukaren, kommer med denna lösning att ingå i lantbruksenheten. Småhusen och marken bildar därvid särskilda värderingsenheter och värderas enligt samma regler som för småhus på lantbruksenheter. Omtaxering av bostadsbyggnaderna kan ske vid AFT 98 för lantbruksenheter.

Med den föreslagna ordningen uppnår man den förenklingen att det totala antalet taxeringsenheter minskas. Genom att taxera småhusen tillsammans med lantbruket får skatteförvaltningen en jämnare arbetsfördelning. Värderingstekniskt eller hanteringsmässigt möter förslaget inga beaktansvärda svårigheter för de berörda myndigheterna. För ägaren av lantbruket inträder den fördelen att hans samlade innehav på registerfastigheten blir taxerat vid ett tillfälle och inte som nu vid två tillfällen.

Vi föreslår mot bakgrund av det anförda att regeln i andra stycket i 4 kap. 5 § FTL ändras.

Beträffande övriga fall, dvs. när annan än fastighetsägaren äger byggnaden, hänvisas till vad som gäller om "byggnad å", dvs. byggnadens ägare taxeras för byggnadsvärdet. Tomtmarken redovisas dock tillsammans med lantbruket i enlighet med det nyss sagda.

Våra förslag löser dock inte helt en sedan länge diskuterad fråga, senast aktualiserad av bl.a. Sveriges Jordägareförbund, nämligen att det sammanlagda taxeringsvärdet – inkluderande nämnda byggnader och tomter inom en lantbruksfastighet – överstiger 75 % av marknadsvärdet för lantbruksfastigheten om den värderats som en enhet. Beträffande detta problem kan följande nämnas.

För de fall en lantbrukare har småhus och därtill hörande tomtmark värderas dessa enligt gängse regler för småhusenheter. Eftersom de inte

utgör självständiga fastigheter hänförs dessa småhusenheter till klass 2 eller 3 i enlighet med värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden (8 kap. 3 §, 12 kap. 3 § FTL och 3 kap. 5 § RSV:VF). Till klass 2 hänförs de fall där avstyckning kan anses möjlig och till klass 3 sådana fall som bedöms som ej avstyckningsbara. Med den uppmjukning som nu skett i fastighetsbildningssammanhang torde en mycket stor del av nu aktuella tomter få anses avstyckningsbara, vilket leder till att de bara får den för klass 2 anvisade nedsättningen vid värderingen med 10 000 kronor. I klass 3 multipliceras riktvärdet med en nedräkningsfaktor på 0,5. Vidare gäller att markvärdet inte får sättas högre än dubbla byggnadsvärdet.

De småhusenheter som nu är i fråga representerar helt klart reella värden. Eftersom avstyckning ofta kan påräknas torde också de taxeringsvärden som åsätts i dessa fall vara lika rättvisande som de som åsätts vanliga småhusenheter. Å andra sidan kan med visst fog hävdas att värderingsresultatet såvitt gäller hela registerfastigheten stundom kan bli för högt om man ser till lantbruksenheten (registerfastigheten) som sådan.

Som framgått av det nyss sagda regleras i FTL bara själva värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden. Den reducering och nedräkning som sedan skall tillämpas regleras genom RSV:s normgivning. Vi ser ingen anledning att ändra på detta system men vill likväl redovisa följande synpunkter för det kommande förberedelsearbetet inför 1998 års allmänna fastighetstaxering av lantbruk.

Den nuvarande nedräkningen på 0,5 i klass 3 bygger på vissa antaganden och får sägas innefatta en tämligen grov schablonisering. Det torde å andra sidan inte vara praktiskt hanterbart att arbeta med annat än tämligen enkla värderingsmodeller i dessa fall. Förhållandena kan i och för sig vara olika ur värdesynpunkt om det på lantbruket endast finns ett mindre antal småhus av förevarande slag än om dessa uppgår till ett större antal. Vid en bedömning av en lämplig nedsättning måste samtidigt beaktas att man får en rimlig avvägning mellan klass II och III. En tänkbar lösning skulle vara att arbeta med en nedsättning till 80 respektive 40 % för klass II och III för ej behövliga småhus inom en lantbruksenhet.

På en lantbruksenhet – även en mindre sådan – bör normalt minst ett småhus anses vara behövligt som bostad för ägaren och därför vid klassindelningen av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden indelas som för lantbruket behövligt småhus och värderas till fullt tabell- och markvärde. Övriga småhus värderas efter fastighetsrättsliga förhållanden.

Vad vi nu anfört om småhus på lantbruksenhet har givetvis i värderingshänseende motsvarande tyngd även i fråga om andra småhus.

Vad gäller ikraftträdandet är följande att beakta. Skulle man vilja tillämpa våra förslag generellt vid AFT 96 uppkommer problem såvitt gäller de småhus som inte behövs som bostäder för lantbrukets ägare m.fl. Den särskilda fastighetstaxeringen 1996 går ju tillbaka till närmast föregående AFT för nu berörd kategori, dvs. den allmänna lantbrukstaxeringen 1992. Vid denna taxering saknades värderingsregler för de småhus som vi nu föreslår skall framdeles ingå i lantbruksenhet. I denna del kan därför våra förslag tillämpas första gången vid AFT och SFT 98. Ett undantag utgörs av de fall där småhuset i fråga är att anse som behövligt

för driften. I denna del kan våra förslag tillämpas redan 1996. För att undvika kategoribytten bör under 1996 och 1997 års fastighetstaxeringar det få gälla att ett småhus inte bara, som vi föreslår, skall ligga på lantbruksenheten. Övergångsvis bör det vara tillfyllest att gällande rätts krav "i anslutning till" är uppfyllt. Vi har tagit in bestämmelser med nu angiven innebörd i övergångsbestämmelserna.

10.4.4 Kommungränser

I 4 kap. 3 § FTL ställs kravet att i taxeringsenhet endast får ingå fastigheter eller fastighetsdelar som är belägna i samma kommun. Motiven för bestämmelsen är oklara. Frågan upptas i de ursprungliga utredningsdirektiven (s. 4) som exempel på indelningsbestämmelser som kan behöva ses över.

Bestämmelsen kan vid ett första påseende tyckas inte längre fylla någon funktion. Dels har den kommunala garantibeskattningen sedan länge upphört, dels beskattas genom den år 1990 beslutade skattereformen löpande inkomster från privatbostadsfastigheter enbart genom den statliga kapitalbeskattningen samt fastighetsinnehav genom den statliga fastighetsskatten. Fastighetsbeskattningsutredningen har bl.a. föreslagit att den löpande beskattningen av egnahem i fortsättningen skall ske genom en schablonintäkt i inkomstslaget kapital (SOU 1994:57).

En annan förändring är att det tidigare fanns en FTN i varje kommun. Denna anknytning till kommunen har upphört i den nya organisationen av fastighetstaxeringen genom att man i stället har en skattenämnd vid varje LOK.

Emellertid finns det andra omständigheter som talar för att anknytningen till kommunindelningen bibehålls. Bl.a. utgörs fastighetsregistrets fastighetsbeteckning av kommun, trakt, block och nummer. Vidare följer indelningen i värdeområden för småhus kommunindelningen. Härtill kommer att skatteuttag med kommunal anknytning har varit vanlig i vårt land och alltså är det i andra länder. Detta kan vara omständigheter som talar mot att en ändring görs i förevarande hänseende.

Vårt förslag

Bestämmelsen i 4 kap. 3 § FTL om kommungräns utgör alltså en ur administrativ synpunkt lämplig avgränsning av en taxeringsenhets omfattning och bör därför kvarstå.

10.4.5 Övrigt

Vi har begränsat våra förslag i denna del till vad som redovisats i det föregående. En del situationer där en registerfastighet har delats upp i

flera taxeringsenheter är av sådan art att ganska långtgående ändringar i dagens system skulle bli nödvändiga om man skulle vilja uppnå en längre gående överensstämmelse mellan taxeringsenhet och registerfastighet. På en småhusfastighet kan t.ex. även finnas en byggnad för verkstadsändamål, vilken då skall indelas som industribyggnad och bilda en egen taxeringsenhet. Antalet sådana fastigheter som berörs av mer än en taxeringsenhet uppgår till ca 1 500 fall. Motsvarande kombinationer kan finnas även i fråga om t.ex. jordbruk. Antalet lantbruksfastigheter som berörs av mer än en taxeringsenhet kan uppskattas till ca 7 500 st. och antalet industrifastigheter i motsvarande fall till ca 2 300 st. För dessa fall torde knappast vad vi föreslår för lantbrukets bostäder kunna användas. Medan bostäder ändå måste taxeras vid lantbrukstaxeringen – ett värderingsmaterial finns således redan – är läget ett annat för t.ex. industri- och hyresfastigheter. Skulle även sistnämnda byggnader ses som värderingsenheter skulle detta bl.a. innebära en delvis återgång till den ursprungliga formen för fastighetstaxering, nämligen en allmän sådan för alla kategorier. Det nuvarande utgör en kategoritaxering och fungerar väl. En mycket stor fördel är att de olika arbetsmetoderna för taxering av olika kategorier kan hållas i sär varför ett jämnare utnyttjande av resurserna möjliggörs.

11 Förfarandefrågor

Allmänt

De överväganden och förslag som vi redovisat för en övergång till en framtida registerbaserad fastighetstaxering syftar till att så långt möjligt försöka rationalisera arbetet kring taxeringen. Såvitt rör förfarandet berörs inte bara de fastighetsägare som i dag skall avge en deklaration utan även myndigheternas arbetsuppgifter påverkas.

Vi tar nu bara upp sådana frågor som har en mer omedelbar anknytning till AFT 96. Detta innebär att för tid innan våra slutliga förslag, som skall redovisas under 1995, blir godtagna så kommer två olika arbetsmodeller att gälla, en som bygger på ett i princip deklarationslöst förfarande och en som motsvarar det nuvarande. Olägenheterna härav torde dock inte bli allt för märkbara. Nästa allmänna fastighetstaxering efter 1996 är AFT 98 som rör lantbruksenheterna. Vi utgår från att alla allmänna fastighetstaxeringar efter 1996 kommer att bygga på ett registerbaserat förfarande.

Deklarationsplikten

De uppgifter som fastighetsägare skall lämna regleras främst i 18 kap. FTL. I 1 § fastslås den allmänna deklaraionspliktens utformning och i 2 § anges vem som är deklarationsskyldig. Av 6-8 §§ framgår viss ytterligare uppgiftsplikt, liksom att en fastighet kan besiktigas. I kapitlet finns även regler om förelägganden, anstånd, vite, tvångsbesiktning, förseningsavgift, straffansvar m.m.

En övergång till ett registerbaserat förfarande innebär såvitt nu är av intresse framför allt att den allmänna deklaraionsplikten upphör. Kvar står dock fastighetsägarens primära ansvar för uppgifternas riktighet. Även för framtiden kommer det nämligen att behövas regler som gör det möjligt att få in uppgifter av i stort sett samma slag som för närvarande. Detsamma gäller vitesförelägganden och nyss nämnda kontrollåtgärder.

Den stora nyheten blir att flertalet småhusägare inför AFT 96 kommer att tillställas en särskild blankett där taxeringsvärdet och delvärdena skall finnas liksom samtliga relevanta uppgifter som leder fram till slutvärdena. Det angivna taxeringsvärdet, liksom delvärdena, är att se som ett preliminärt förslag. Om inget sker fastställs sedan dessa värden genom det slut-

liga taxeringsbeslut, vilket senast den 15 juni under taxeringsåret skall tillställas både de som fått förslag till förenklad fastighetstaxering och de som i vanlig ordning avlämnat fastighetsdeklaration. Genom att taxeringsvärdet anges redan i det förslag som sänds ut får fastighetsägaren en fullständig bild av den värdering som skett, vilket torde underlätta ägarens granskning av förslaget. Härtill kommer en fördel för de fastighetsägare som berörs av det förenklade förfarandet, nämligen att de på ett tidigt stadium får besked om underlaget för fastighetsskatten för det närmast följande året. I tydlighetens intresse vill vi dock påpeka att om en fastighetsägare inte reagerat mot det föreslagna preliminära taxeringsvärdet, detta givetvis inte hindrar skattemyndigheten från att under taxeringsarbetet komma med invändningar mot detsamma.

Vi vill i sammanhanget erinra om arbetet med ett förslag om årlig omräkning av taxeringsvärden (se avsnitt 4.2). Om ett sådant förfarande införs måste givetvis den information som behövs för att belysa omräkningseffekter samtidigt redovisas i det utskickade materialet.

Deklarationsplikten blir med vårt förslag beroende av om vederbörande fått ett färdigt taxeringsförslag eller inte. Normalt skall ett sådant också kunna tillställas det stora flertalet småhusägare vid AFT 96. Om emellertid skattemyndigheten redan från början bedömer det registrerade underlaget som otillräckligt för att kunna läggas till grund för beräkningen av taxeringsvärdet får fastighetsägaren i stället tillställas en sedvanlig deklarationsblankett. Inget hindrar i och för sig att även den som inte är skyldig att deklarerar likväl avlämnar en deklaration. Sådana fall torde dock bli sällsynta. I 18 kap. 1 § första stycket FTL får ett tillägg göras av innebörd att allmän deklarationsplikt således inte föreligger om ett förslag till taxeringsvärde utsänts. Liksom i dag skall dock varje fastighetsägare vara skyldig att deklarerar efter ett föreläggande (18 kap. 1 § sista stycket FTL).

Om den som tillställts en färdig blankett har synpunkter på innehållet blir situationen densamma som i dag. Fastighetsägaren – eller rättare den som enligt 18 kap. 2 § FTL är uppgiftsansvarig – får då vända sig till skattemyndigheten med sina erinringar senast vid den tidpunkt deklaration skulle ha lämnats. I det fortsatta taxeringsarbetet får sedan ställning tas till om uppgifterna kan godtas eller inte. Över huvud taget medför våra förslag inga ändringar för de fall tvist uppstår mellan fastighetsägare och skattemyndighet under det fortsatta taxeringsarbetet. Den som inte är nöjd med taxeringsbeslutet får i vanlig ordning därefter begära omprövning för att sedan som sista resurs utnyttja taxeringsprocessen genom att i sedvanlig ordning klaga till länsrätten.

Ansvarsfrågor

I avsnitt 8.6.2 har vi redovisat varför vi stannat för en lösning innebärande att någon blankett inte skall behöva återsändas i undertecknat skick till skattemyndigheten. Den fastighetsägare som anser sig kunna godta det material som skattemyndigheten skickat ut behöver således inte

vidta några ytterligare åtgärder. Detta medför – i vart fall teoretiskt – en viss ansvarsförändring i förhållande till nuläget. I 18 kap. 41 § FTL anges nämligen att den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet lämnar en handling med oriktig uppgift och därigenom föranleder fara för att taxeringen blir för låg kan dömas till böter eller fängelse i högst sex månader. Oss veterligt har bestämmelsen hittills bara verkat i förbyggande syfte men inte lett till åtal. Efter en övergång till en registerbaserad fastighetstaxering kan straffansvar inte komma i fråga i de fall någon underlåter att invända mot en för låg taxering som skattemyndigheten föreslagit i det utskickade materialet. Så kan inte heller bli fallet om muntligen lämnade uppgifter till stöd för en sänkt taxering från en ägare godtas. Vi har inte funnit det motiverat att frånga gällande rätt i denna del med dess krav på skriftligt uppgiftslämnande som förutsättning för straffansvar. En motsvarande ordning gäller för övrigt i Danmark och har där inte vållat några praktiska problem. Till bilden hör att ifrågavarande straffbestämmelse behandlas i den pågående översynen av skattebrottslagen (Fi 1993:08).

Förseningsavgift

Vi vill i anslutning till det ovan sagda även beröra förseningsavgiften (18 kap. 42 § FTL). Vi föreslår i det följande att den som fått ett förenklat förslag till fastighetstaxering skall komma in med eventuella erinringar senast den 1 november, dvs. inom samma tid som gäller för deklarationsplikten fullgörande. Den som inte lämnar sin deklaration i tid kan komma att påföras en förseningsavgift. I och för sig kan det ifrågasättas om inte detsamma av effektivitetsskäl borde gälla för den som kommer in med sina erinringar för sent. Vi har dock funnit att det – åtminstone i ett inledningsskede – inte föreligger tillräckliga skäl för en sådan ordning. De fall där deklaration i framtiden blir nödvändig rör sådana situationer där myndigheterna saknar ett tillräckligt underlag och där det således är angeläget att detta snarast kompletteras. Läget är således delvis ett annat än i det förenklade förfarandet. Till bilden hör även att den som lämnat in en inte helt fullständig deklaration i efterhand kan lämna ytterligare uppgifter utan att drabbas av någon sanktion. Dessutom får det numera införda omprövningsinstitutet anses ha i viss mån minskat behovet av ett allför detaljrikt och sanktionerat tidsmönster. I vart fall bör erfarenheterna av AFT 96 utvärderas innan ett slutligt ställningstagande kan göras i fråga om en utvidgad förseningsavgift.

Kontrollen

Ett förenklat förfarande återverkar även på kontrollarbetets inriktning. Det nuvarande systemet bygger på tanken att en individuell kontroll sker av den ingivna deklarationens riktighet. I ett registerbaserat förfarande får helt naturligt kontrollerna en mer generell inriktning. Det kan, för att

nämna ett exempel, visa sig lämpligt att närmare studera de fall där den senast erlagda köpeskillingen står i mindre god överensstämmelse med det åsatta taxeringsvärdet. Här kan då sådana fall sorteras ut vid en efterföljande kontroll inom den för SKM gällande årliga omprövnings-tiden. Ett annat tänkbart fall är en motsvarande specialgranskning av olika former av gruppbebyggelse.

Genomförandet

En allmän fastighetstaxering innefattar arbetsmoment som sträcker sig över en ganska lång tid. Senast den 1 oktober 1994 skall RSV ha beslutat om föreskrifter för förberedelsearbetet inför AFT 96 (19 kap. 1 § FTL). Den 15 november samma år skall förslag finnas till föreskrifter om klassindelning. Det är tveksamt om dessa tider kan iakttas inför AFT 96 eftersom slutliga ställningstaganden till våra förslag inte föreligger i tillräckligt god tid. Vi utgår från att RSV i sådant fall begär en temporär författningsändring. Den 15 mars 1995 skall SKM lämna förslag till bl.a. indelningen i värdeområden. Den 1 september beslutar RSV om vissa föreskrifter om klassindelning m.m. Vid denna tidpunkt skall således förberedelsearbetet vara avslutat.

Själva taxeringsarbetet kan sägas inledas den 15 september 1995 med förtryckning av deklarationerna, vilka skall vara fastighetsägarna till handa senast den 30 samma månad. Den senaste deklarationstidpunkten är enligt 18 kap. 9 § FTL den 1 november 1995 vid AFT 96. För de fall fastighetsägarna inte godtar det utskickade materialet har de därför en månad på sig att inkomma med erinringar till skattemyndigheten. Den som i enlighet med vad tidigare anförts skall deklarera skall lämna deklaration inom samma tid.

I frågan om detta tidsschema kan hålla även med vårt förslag till registerbaserat förfarande har vi gjort följande bedömning. Redan i det nu gällande systemet förtrycks åtskilliga uppgifter i deklarationsmaterialet. För framtiden blir då främst fråga om att förtrycka uppgifter om taxeringsvärden och förekommande delvärden. Enligt vad vi inhämtat blir det frågan om så pass begränsade nya uppgifter att anledning till annan bedömning saknas än att gällande tidsplan kan behållas.

Övrigt

Som tidigare påpekats berör våra förslag inte det fortsatta taxeringsarbetet varför några ändringar i dessa fall inte är aktuella för närvarande. Nuvarande lagregler för beredning, granskning, beslut, utsändande av under-rättelse osv. kvarstår således oförändrade. Även dessa delar, liksom vad vi i övrigt behandlat, kommer självfallet att ytterligare övervägas i vårt fortsatta utredningsarbete.

Avslutningsvis vill vi nämna att i prop. 1993/94:224 föreslagits ändringar i skatteregisterlagen, m.m. Ändringarna går ut på att grund-

läggande beslut om bl.a. årlig inkomsttaxering skall få fattas genom automatisk databehandling i de fall skälen för beslutet får utelämnas. Tillämpningsområdet för det nya förfaringssättet är de fall där den skattskyldige godkänt den förtryckta inkomstskattedeklarationen och där således inget nytt tillkommit. Det nya systemet skall tillämpas fr.o.m. 1995 års taxering. Vi utgår från att ett motsvarande förfaringssätt skall kunna tillämpas även i det förenklade fastighetstaxeringssystem vi nu föreslår och att denna fråga tas upp till behandling inom RSV.

12 Särskilda frågor

12.1 Förberedelsearbetet vid AFT 96

12.1.1 Allmänt

Förberedelsearbetets generella inriktning har beskrivits i avsnitt 6.3. I det följande behandlas närmare förberedelsearbetet inför AFT 96, främst med utgångspunkt i bedömningar som närmast ansvariga myndigheter gjort.

Förberedelsearbetet inför en AFT omfattar huvudsakligen följande moment:

- översyn av värderingsmodellen,
- indelning i värdeområden,
- val av riktvärdenivåer,
- framtagande av materiella föreskrifter och rekommendationer.

Det arbete som utfördes inför AFT 90 skall så långt möjligt läggas till grund för förberedelsearbetet inför AFT 96. Normalt torde krävas begränsade förändringar.

I avsnitt 9 och 10 har vi berört frågor om värderingsmodellens närmare utformning och i avsnitt 12.1 har vi beskrivit en metod för förenklad beräkning av tomtmarksvärde.

Vid AFT 96 kommer förberedelsearbetet att ske på något annorlunda sätt än vid AFT 90. Orsakerna härtill står att finna dels i att arbetsgrupperna vid FTN slopats och deras arbetsuppgifter övertagits av LMV och skattemyndigheterna, dels i tillämpningen av den ovan nämnda förenklade beräkningen av tomtmarksvärden, innebärande att man delar upp tomt- respektive byggnadsvärdet på ett mer schablonmässigt sätt. Det integrerade arbetssättet får till följd att man kan förankra tomtmarksvärdet och totala värdet samtidigt i SKM. Sammantaget innebär dessa förändringar att förberedelsearbetet kan koncentreras till en kortare tidsperiod. Den del av förberedelsearbetet som vid AFT 90 bestod i upprättande av riktvärdekarta kommer vid AFT 96 att få göras på annat sätt. Den mycket begränsade tillgången på köp av obebyggda fastigheter innebär att värderingsteknikern direkt får starta förberedelsearbetet med att analysera köp av bebyggda fastigheter. Redan vid denna tidpunkt torde därför ett preliminärt förslag till relationstabeller och tabellnivåer

finnas. Även ett provvärderingssystem avses vara klart när värderingsteknikern inleder sitt arbete i november 1994.

Senast den 31 december skall förslag till tabellvärdenivåer vara klara. Därefter gallras och kompletteras ortsprismaterialet. Den 1 februari skall LMV:s första förslag till riktvärdekarta S (nivåer och områdesindelning) vad avser indelning i värdeområden föreligga. I mars påbörjas arbetet med att uppdatera ortsprismaterialet med köpen från fjärde kvartalet 1994, vilket saknas i det inledande ortsprismaterialet. Därefter beräknas omräkningstalen och under mars och april bedrivs därefter själva provvärderingen. Slutligt förslag till reviderad riktvärdekarta S skall föreligga den 15 maj.

12.1.2 Indelningen i värdeområden

Målsättningen är att indela landet i värdeområden som i allt väsentligt är enhetliga.

Vid AFT 90 gjordes en digitalisering av markvärdeområdena för småhus i större delen av landet där koordinatregistret då var upplagt. Det innebar att samtliga gränser för värdeområdena åsattes koordinater. Detta arbete utfördes av LMV och CFD. Efter det att gränserna fått koordinater söktes samtliga fastigheter inom respektive värdeområde ut och områdesnumret för värdeområdet kopplades till fastigheterna. Till områdesnumret kopplas sedan tabellnivåer, markvärden etc.

Samtliga värdeområden finns lagrade i FTR. De uppdateringar som har gjorts vid kommande års SFT finns också i registret, liksom tabellnivåer och markvärden för respektive värdeområde. En viss del av det arbete som lades ned vid AFT 90 kan således utnyttjas vid AFT 96. De digitaliserade värdeområdena behöver endast digitaliseras på nytt i de fall värdeområdesgränserna ändras. På samma sätt behöver värdeområdestillhörigheten för köpen undersökas endast i den utsträckning värdeområdesindelningen ändras.

Kostnaden för digitaliseringen inför AFT 90 av de ca 7 000 värdeområdena för tomtmark uppgick till ca 4,9 miljoner kronor. De kostnader som lades ned i förberedelsearbetet inför AFT 90 betraktades delvis som en investeringskostnad inför kommande allmänna fastighetstaxeringar. Nuvarande indelning i värdeområden är i huvudsak tillfredsställande och den teknik som byggts upp för att ajourhålla områdena bör utnyttjas vid AFT 96. En översyn av den framtagna områdesindelningen är dock nödvändig.

I avsnitt 8.4 berör vi ytterligare möjligheterna att i framtiden producera riktvärdekartor digitalt.

12.1.3 Provvärderingen

Vid AFT 90 var värderingsmodellen delvis ny. Beräkningsgång och tabellverk var i viss utsträckning omarbetade. Med i huvudsak oförändrade principer kommer provvärderingsförfarandet vid AFT 96 att endast bli delvis annorlunda.

Med den i avsnitt 12.1 beskrivna modellen för beräkning av tomtmark kommer på grund av brist på köp normalt någon speciell provvärdering av köp av obebyggda fastigheter inte utföras. Riktvärdeangivelser både för mark och byggnad beräknas utifrån den totala köpesumman.

Till grund för niväläggningen läggs preliminära nivåer som tas fram med ledning av bl.a. de nivåer som gällde AFT 90. Kontroll av 75-procentsnivån sker sedan mot de köp som finns inom varje område och med tillämpning av nya materiella regler, nya tabeller etc. Detta görs genom användning av LMV:s datorbaserade provvärderingssystem. Om i samband med gallringen av provvärderingsobjekt föreligger tveksamhet om representativitet eller beskaffenhet gallras köpet bort. Förfaringssättet innebär att kostnaderna för provvärderingsarbetet kan minska i förhållande till AFT 90 på grund av att det nu gått enbart sex år sedan senaste taxering av småhus. Kontrollen av 75-procentsnivån sker dock med samma ambitionsnivå som tidigare.

En annan ändring inför AFT 96 rör normhuset som är reglerat i 8 kap. 2 § FTL. I specialmotiveringen till detta lagrum har vi redovisat att en övergång bör ske från nuvarande nybyggda hus till ett som är 15 år gammalt.

Kostnadsberäkningar för förberedelsearbetet vid AFT 96 redovisas i kap. 13.

12.2 Förenklad beräkning av tomtmarksvärde

12.2.1 Bakgrund

Den grundläggande regeln i 5 kap. 2 § FTL om att taxeringsvärdet skall bestämmas till det belopp som motsvarar 75 % av taxeringsenhetens marknadsvärde gäller enligt 8 § första stycket i samma kapitel även för delvärdena. I enlighet med det nu sagda skall således även delvärdet för marken bestämmas till den angivna nivån.

Marknadsvärdet bestäms i första hand med ledning av fastighetsförsäljningar i orten. Om det finns ett godtagbart antal försäljningar av såväl bebyggda som obebyggda tomter fungerar systemet väl. Värdeområden och riktvärden kan i sådana fall bestämmas så att resultatet stämmer överens med de nyss nämnda reglerna. Det har emellertid sedan länge visat sig vara svårt att alltid få fram ett användbart ortsprismaterial för obebyggd tomtmark. På sina håll förekommer knappast sådana försäljningar. Trots detta förhållande har man hittills lyckats väl med att bestämma riktiga riktvärdeangivelser för tomtmarken. Emellertid har detta

moment i förberedelsearbetet krävt omfattande tidsinsatser vilket gått ut över andra viktiga arbetsmoment.

Den knappa tillgången till ortsprismaterial avseende obebyggd tomtmark kommer sannolikt att accentueras till AFT 96. Orsakerna står att finna i bl.a. de förändrade bostadsfinansieringsreglerna som infördes den 1 januari 1993 och de kvardröjande effekterna av lågkonjunkturen. Dessa faktorer, sedda var för sig och tillsammans, håller tillbaka en normal nyproduktion av permanent- och fritidshus. Ett annat problem är de försäljningar av tomtmark till permanenthus som gjordes innan det blev känt att bostadsfinansieringsreglerna skulle komma att ändras. Dessa köp bör inte ingå i ortsprismaterialet av den anledningen att marknadsförsättningsarna för sådan tomtmark ändrades radikalt i och med att nämnda regler ändrades.

Det behövs därför mer rationella metoder för att göra arbetet med att bestämma värdenivåerna för tomtmark mindre resurskrävande. Bristen på ortsprismaterial kräver också nya lösningar för att kraven på hög värderingsnoggrannhet skall kunna bibehållas. Den nuvarande huvudregeln måste således kompletteras för de fall där representativa markförsäljningar saknas.

12.2.2 Vårt förslag

I Danmark har man vid fastighetstaxeringen ett värderingssystem för mark som i stora delar liknar det svenska. Inför fastighetstaxeringen 1992 bestämde man sig för att komplettera och förbättra värderingssystemet för tomtmark. Detta innebar att man i de statistiska analyserna använde både köp av obebyggda tomter och köp av bebyggda tomter för att uppskatta kvadratmetervärdena för obebyggd tomtmark.

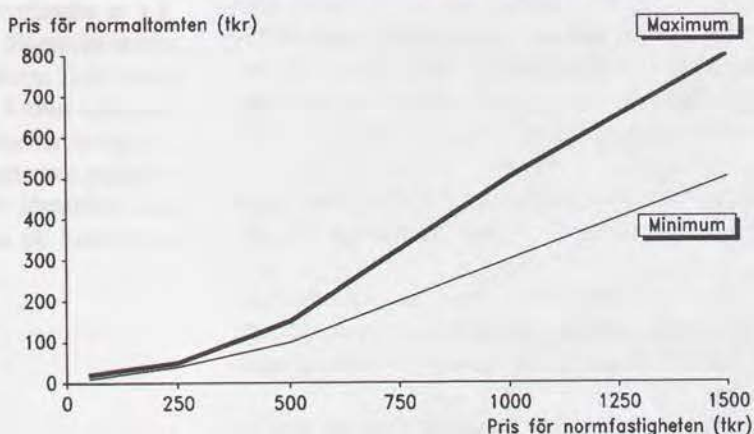
Ett av skälen till att man tog detta steg var för att motverka de uppenbara problem som följt av att antalet köp av obebyggd tomtmark minskat med 65 % i tätorterna sedan den senaste fastighetstaxeringen.

Hos oss har redan kompletterande metoder använts i de tidigare förberedelsearbetena eftersom tillgången till köp av obebyggd tomtmark inte alltid varit helt tillfredsställande. Exempelvis används relationen mellan bebyggda och obebyggda fastigheter till att bedöma vilken nivå markvärdena bör ligga på i områden som inte har tillräckligt underlag i fråga om obebyggda tomter. Värderingsresultatet har väl också ansetts godtagbart och någon mer omfattande kritik har inte heller förekommit. Detta förfarande bör därför utvecklas ytterligare och användas mer systematiskt än tidigare mot bakgrund av de svårigheter som väntar inför AFT 96.

För framtiden skulle arbetet med att bestämma värdenivåerna för tomtmark kunna förenklas. Liksom tidigare kartläggs värderationerna mellan normaltomten och normaltomten bebyggd med normhuset. De få köp av obebyggd tomtmark som finns används till att uppskatta relationen. För obebyggd tomtmark som avviker från normaltomtens klassificeringsdata kommer köpeskillingarna att räknas om, med den gamla värde-

ringsmodellen för tomtmark, för att därefter avse normaltomtens marknadsvärde. Denna procedur upprepas för alla delmarknader där köp av obebyggd tomtmark finns. De statistiska beräkningarna kommer att visa en kurva som anger normaltomtens genomsnittliga prisnivå i förhållande till samma tomt bebyggd med normhuset. Det går sedan att använda funktionen för att bestämma tomtmarksvärdena för normaltomten i områden där inga köp av tomtmark har skett. I nedanstående diagram ges ett exempel på hur en sådan hjälpmetod skulle kunna hanteras. I exemplet, som beräknats utifrån förhållandena vid AFT 90, utgörs normhuset av ett småhus med värdeår 1989.

Figur 12.1 Normaltomtens andel i förhållande till total köpeskilling



Den nu i korthet beskrivna modellen skulle således främst få fungera som ett hjälpmedel i de fall ortsprismetoden inte ger tillräcklig ledning. Vi föreslår därför att en ändring görs i 5 kap. 8 § FTL så att det klart framgår att en alternativ beräkningsgrund för markvärdet är tillåten. I det fortsatta förberedelsearbetet inför AFT 96 får modellen ytterligare övervägas. Vid utvärderingen av AFT 96 kan det visa sig att det nu som ett alternativ beskrivna förfarandet av enkelhetsskäl skulle kunna ges ett större utrymme. Över huvud taget ger detta vårt alternativ utrymme för besparingar och rationaliseringar.

12.3 Exploateringsmark

Bestämmelser om exploateringsmark och exploateringsenhet infördes i FTL år 1981. Enligt de nya reglerna skulle obebyggd mark som ingår i fastställd stadsplan eller byggnadsplan och som till någon del är avsedd att användas för byggnadsändamål enligt 4 kap. 5 § FTL indelas som en särskild taxeringsenhetstyp, nämligen exploateringsenhet. Om det var

fråga om mark som kunde indelas som tomtmark eller om det var uppenbart att exploatering inte skulle komma att genomföras eller avsevärt fördröjas skulle marken inte klassificeras som exploateringsmark.

Genom den uppdelade allmänna fastighetstaxeringen, som infördes vid AFT 88, skulle i stället exploateringsmark indelas antingen som småhusenhet, hyreshusenhet eller industrienhet beroende på vilken byggnadstyp exploateringsmarken är avsedd för. För att undvika att fastighetsägaren vid inkomstbeskattningen skulle få ta upp en betydligt högre schablonintäkt än tidigare föreslogs samtidigt att exploateringsmark inte får ingå i bebyggd taxeringsenhet.

Värderingen av exploateringsmark utgår från de riktvärden som är bestämda för områdets tomtmark. Riktvärdet för exploateringsmark bestäms således enligt 12 kap. 6 och 7 § FTL genom att de riktvärden som gäller för tomtmark inom det berörda området justeras ned genom multiplikation med en exploateringsfaktor som bestäms med hänsyn till den väntetid som anses föreligga innan exploateringen beräknas börja och den exploateringstid som anses föreligga under vilken exploatering kan beräknas pågå.

Det finns för närvarande ca 2 500 taxeringsenheter med exploateringsmark, varav ca 300 avser hyreshusenheter, 1 300 småhusenheter och 900 industrienheter.

Genom den nya plan- och bygglagen (1987:10), som förutsätter att planlagd mark skall bebyggas inom kort tid, har en stor del av de tidigare detaljplanerna upphävts. Behovet av att indela mark som exploateringsmark har härigenom minskat.

Det särskilda förfarandet vid värderingen av exploateringsmark medför som ovan nämnts en särskild värderingsmetodik. Indelningsförfarandet är ett försvårande moment vid taxeringen, bl.a. beroende på de problem som uppkommer vid gränsdragningen mellan exploateringsmark och andra ägoslag. Förfarandet innebär också en speciell hantering med bl.a. särskilda blanketter och registrerings- och ADB-rutiner. Det skulle därför ur såväl värderings- som hanteringssynpunkt innebära en avsevärd förenkling och rationalisering att ta bort den särskilda indelningen och värderingen av exploateringsmark. I de få fall en nedjustering av tomtmark med exploateringsmöjlighet blir aktuell kan sådan i det enskilda fallet i stället göras genom justering för säregna förhållanden.

En effekt av att ägoslaget exploateringsmark slopas blir att den del av sådan mark som utgör kvartersmark skall indelas som tomtmark och den del som utgjort allmän plats skall för framtiden indelas som övrig mark. Har genomförandetiden gått ut bör marken indelas som tomtmark endast om det är uppenbart att den skall bebyggas, jfr 2 kap. 4 § FTL.

Enligt lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt 3 § b) utgör fastighetsskatten 1,5 % av taxeringsvärdet av värderingsenhet tomtmark som är obebyggd samt värderingsenhet avseende exploateringsmark. Eftersom således fastighetsskatten i dag utgår på samma sätt för båda de aktuella ägoslagen medför förslaget inte någon förändring i negativ riktning.

Vårt förslag

Vi föreslår mot bakgrund av det anförda att reglerna om exploateringsmark skall utgå. Detta innebär att 6 kap. 8 §, 12 kap. 6 och 7 §§ samt rubriken före 12 kap. 6 § utmönstras och att 2 kap. 4 §, 4 kap. 5-7 §§ och 5 kap. 7 § samt rubriken till 12 kap. ändras så att vad däri föreskrivs om exploateringsmark utgår.

12.4 Ofri tomt i stad m.m

I 1 kap. 5 § b) stadgas att som ägare av fastighet bl.a. skall anses innehavare av s.k. ofri tomt i stad.

Eftersom institutet inte längre förekommer föreslår vi att bestämmelsen härom skall utmönstras.

I ovan nämnda bestämmelse anges som ägare av fastighet även den som innehar fastighet med åborätt. Antalet kvarvarande åborätter är inte klarlagt men uppgår till något hundratal. Arbete pågår för närvarande med att identifiera dessa. Resultatet härav får avvaktas, varefter ställning kan tas till huruvida även detta institut kan utmönstras ur FTL.

13 Beräknade kostnader för AFT 96

13.1 Allmänt

I kap. 5 har redogjorts för vissa kostnader för fastighetstaxeringen i nuläget.

RSV har i sin tidigare nämnda rapport (RSV Rapport 1992:5) beräknat kostnaderna för den sexårscykel som börjar med AFT 96. Dessa beräkningar bygger på ett oförändrat regelsystem vad gäller både materiella regler som förfarandet samt organisationen vid fastighetstaxeringen.

Typ av kostnader	Kostnader 1992 års nivå (tkr)
Förberedelser	250 400
Taxering	907 300
ADB-kostnader	424 900
Summa	1 582 600

Förslaget till registerbaserad taxering i enlighet med alternativ I innebär att besparingar kan göras i förhållande till de beräkningar som RSV redovisade i sin fördjupade anslagsframställning för budgetåren 1993/94-1995/96.

Inför AFT 96 föreligger en ny organisation (fr.o.m. 1994). Av propositionen Organisationen vid fastighetstaxeringen (prop. 1993/94:1 s. 101) framgår att man beräknat att denna nya organisation kan förväntas medföra besparingar på åtminstone drygt 50 miljoner kronor under perioden 1993/94-1996/97. Vidare uttalas att anpassningen av fastighetstaxeringsförfarandet till förfarandet vid inkomsttaxeringen dessutom bör väsentligt öka förutsättningarna för att genom vidare effektiviseringar och förenklingar göra ytterligare besparingar.

Kostnadsberäkningarna i det följande grundar sig på den nya organisationen, dvs. viss del av de i förhållande till tidigare beräkningar minskade kostnaderna som redovisas i det följande kan hänföras till rationaliseringar till följd av den nya organisationen.

Som utgångspunkt för att uppskatta de rationaliseringsvinster som en registerbaserad småhustaxering beräknas att innebära läggs beräknade kostnader för budgetåren 1994/95 och 1995/96. Kostnaderna har inte fördelats på olika budgetår. De redovisade kostnaderna avser den totala

kostnaden för fastighetstaxering under perioden, med undantag av kostnader för omprövningsförfarandet.

Kostnaderna är uppställda enligt samma modell som enligt redovisningen av kostnader i samband med anslagsframställningen. De kostnader som särskilt redovisas är således kostnader för förberedelsearbetet, kostnader för taxering samt ADB-kostnader.

13.2 Förberedelsearbetet

Förberedelsearbetet inför AFT 96 genomförs till stor del under budgetåret 1994/95. I de beräknade kostnaderna för detta ingår LMV:s medverkan, förberedelsearbetet centralt på RSV och regionalt vid SKM, utbildning, blanketter samt broschyrer.

Förutsättningarna för genomförandet av förberedelsearbetet har som tidigare nämnts förändrats. Den förändring av organisationen vid fastighetstaxering som infördes fr.o.m. 1994 innebär bl.a. att fastighetstaxeringsnämndernas arbetsgrupp slopats. Deras arbete har överförts till SKM som genom en referensgrupp förankrar de beslut som skall fattas. Det nya förfarandet innebär att rationaliseringar kan göras vid förberedelsearbetet.

Förberedelsearbetet vid AFT 96 kommer att grunda sig på det arbete som utfördes i samband med AFT 90. Detta gäller bl.a. indelningen i värdeområden. Upprättande av riktvärdekarta och provvärderingen utgör de huvudsakliga arbetsuppgifterna för LMV under förberedelsearbetet. Vid AFT 96 kommer behovet av ändringar i områdesindelningen att vara relativt begränsat, se närmare härom i avsnitt 12.1.

De förenklingar som föreslagits i avsnitt 12.2 rörande ett schabloniserat förfarande vid framtagande av riktvärdeangivelsen för tomtmark kommer också att leda till att arbetet kan rationaliseras.

I förberedelsearbetet ingår även skatteförvaltningens kostnader. Dessa kostnader hänför sig till utskick av förtryckta blanketter och underrättelser samt utbildning. Förslaget till registerbaserad taxering innebär att besparingar kan göras främst vad avser kostnaderna för framställning och utskick av påminnelser. Även utbildningskostnaderna kan beräknas minska vid AFT 96.

Kostnaderna för förberedelsearbetet kan sammanfattas enligt följande.

**Beräknad kostnad (tkr) för förberedelsearbetet inför AFT 96
i 1992 års kostnadsnivå**

	Oförändrat system (RSV 1992:5)*	Registerbaserad taxering
LMV	75 000	46 000
RSV**	3 600	3 100
Blanketter	24 500	23 700
Information	1 500	1 500
Utbildning	1 100	800
Genomförandet	-	3 000
Summa	105 700	78 100

* Kostnaderna utgör de beräknade kostnaderna för att genomföra AFT 96 med oförändrat system i förhållande till AFT 90. Beräkningarna lämnades i samband med RSV:s fördjupade anslagsframställning budgetåren 1993/94-1995/96.

** I kostnaderna ingår löner, expenser och lokaler.

13.3 Taxering

Den förändrade organisationen för fastighetstaxering påverkar även beräkningen av kostnaderna för genomförandet. I normalfallet fattar SKM enligt den nya organisationen beslut om fastighetstaxering. Beslutet fattas dock av skattenämnd när det är fråga om omprövning av en tvistig fråga eller när ärendet rör en skälighets- eller bedömningsfråga. Den nya beslutsordningen innebär även att den andrahandsgranskning som tidigare utfördes av fastighetstaxeringsnämnderna inte kommer att ske.

För skatteförvaltningen innebär registerbaserad taxering att den resursinsats som krävs för arbetet med beredning, registrering och hantering kommer att kunna minskas jämfört med AFT 90.

Beräkningarna bygger på att registerbaserad taxering genomförs i enlighet med det i avsnitt 9.5 redovisade alternativ I. Förutsättningarna kan sammanfattas enligt följande:

- Fastighetsägarna erhåller senast den 1 oktober 1995 en förenklad deklaration med ett förslag till taxeringsvärde samt grunderna för beräkningen.
- Fullständig förtryckning förutsätts ske för ca 75 % av totala antalet småhusenheter. Övriga fastighetsägare får deklarera på sedvanligt sätt.
- Godtas förslaget till taxering behöver inte blanketten skickas in. Vill fastighetsägaren ändra förtryckta uppgifter eller lämna kompletterande upplysningar återsänds blanketten.
- Underrättelse om beslutet skickas ut till samtliga fastighetsägare.

Beräknad kostnad (tkr) för genomförandet av taxeringen AFT 96
i 1992 års kostnadsnivå fördelat på olika arbetsmoment

	Oförändrat system (RSV 1992:5)	Registerbaserad taxering
Beredning/registrering [*]	68 000	19 000
Granskning m.m. ^{***}	111 000	122 000
Regional samordning ^{***}	8 000	16 000
Arvoden ^{***}	55 000	-
Expenser och lokaler	60 000	50 000
Summa	302 000	207 000

* Vid registerbaserad taxering kommer tidsåtgången för registrering och beredning att minska väsentligt. En förutsättning för detta är att fastighetsägaren inte behöver skicka in deklarationen. Skatteförvaltningens kostnad för ett "aktivt godkännande" från fastighetsägaren kan uppskattas till ca 40 miljoner kronor.

** Granskningen minskar vid en registerbaserad taxering. Däremot innebär den förändrade organisationen att en del av den kostnad som tidigare redovisades under "arvoden" kommer att överföras till skatteförvaltningen för att kompensera för den granskning som tidigare utfördes av fastighetstaxeringsnämndens ordförande.

*** Även kostnaden för regional samordning, dvs. samordningen av fastighetstaxeringsarbetet inom och mellan länen, kommer att öka genom införandet av den nya organisationen. Detta beror i huvudsak på att arbetet i FTN överförs till SKM.

*** Även skatteförvaltningens nya roll vid förberedelsearbetet innebär att resurser från "arvoden" kommer att överföras till SKM. Totalt kommer 33 miljoner av de 55 som finns redovisade under "arvoden" att föras över till SKM.

13.4 ADB-kostnader

Det nya fastighetstaxeringssystemet (FTS) togs i bruk vid AFT 94 och har inneburit besparingar vid driften av systemet. Vissa anpassningar av systemet återstår dock fortfarande.

För ADB-systemet är det svårt att separera kostnaderna för AFT 96 från övriga löpande kostnader i anslutning till de delar av konverteringen av systemet som återstår. Ärendehanteringssystemet är delvis gemensamt för samtliga kategorier, vilket också gäller de systemavsnitt som uppdaterar värdeområden och registervård.

Nedan följer en uppskattning av hur stor del av kostnaderna som kan hänföras till AFT 96. Kostnaderna för ADB-systemet redovisas som den beräknade kostnaden för budgetåren 1994/95 och 1995/96.

**Beräknade kostnader för FTS budgetåren 1994/95 och 1995/96 (tkr)
i 1992 års kostnadsnivå**

	1994/95	1995/96	AFT 96
Återstår av konverteringen	10 000	–	7 330
Driftkostnad*	19 000	22 000	16 130
Normalt systemunderhåll	6 000	6 000	4 400
Utveckling AFT 96**	5 100	2 000	7 100
Summa	40 100	30 000	34 960

* Inklusive nätavgifter, löner, lokaler, användarstöd, service och avskrivningar på hela systemet etc.

** ADB-kostnaden har proportionerats efter den andel av LOK:s totala arbete med fastighetstaxering som belöper på AFT 96.

13.5 Sammanfattning

Införandet av en registerbaserad taxering innebär i första hand en förändring av administrativa rutiner. De kostnader som därför främst berörs är kostnaderna för den del av förberedelsearbetet som berör utskick och blanketter samt lönekostnader inom skatteförvaltningen, dvs. kostnader för beredning, registrering och granskning.

Kostnaderna för övriga delar av förberedelsearbetet samt ADB-stöd är relativt stabila och påverkas i mindre omfattning av de förändringar som en registerbaserad småhustaxering innebär.

14 Specialmotivering

Fastighetstaxeringslagen

1 kap. 5 §

Lagrummet har ändrats i två hänseenden. Den ena har behandlats i avsnitt 12.4 och gäller en numera inaktuell besittningsform, nämligen innehav av s.k. ofri tomt i stad. Uttrycket har därför utmönstrats ur lagtexten.

Den andra ändringen rör tiden för äganderättens övergång. Den nya regeln, som berörts i avsnitt 10.4.2, bygger på ett regeringsrättsavgörande (RÅ 1993 ref 65). Regeringsrätten har där anslutit sig till eljest gällande civilrättsliga principer och därvid funnit att äganderätten i ett mål som gällde fastighetsreglering och särskild fastighetstaxering skulle anses ha övergått vid tiden för avtalet om fastighetsregleringen. I sammanhanget kan nämnas att motsvarande bedömning gjorts i RÅ 1993 not 485 där fråga var om förvärv genom gåva och arvskifte. Nu nämnda avgöranden stämmer väl överens med vad som sedan länge tillämpats vid inkomsttaxeringen. Har däremot en viss tidpunkt avtalats för äganderättens övergång gäller den tidpunkten (se RÅ 1993 ref 16 och där anmärkta rättsfall). Vi har lagfäst detta, eftersom man i den praktiska hanteringen ansett sig ha behov av att den frågan regleras genom en särskild bestämmelse. För att se till att den nya regeln får genomslagskraft bör en bestämmelse tas in i FTF om att fastighetsbildningsmyndighet skall underrätta skattemyndighet när ansökan om avstyckning på grund av t.ex. ett köp kommer in. Som tidigare påpekats föreslår vi nu inga ändringar i annan lagstiftning än FTL, varför vi återkommer beträffande ändringen i FTF.

2 kap. 4 §

I avsnitt 12.3 har vi redogjort för vårt förslag att slopa ägoslaget exploateringsmark. Sådan mark skall för framtiden indelas som tomtmark och i lagrummets fjärde stycke har ett tillägg gjorts i denna del. Som tomtmark skall dock bara indelas sådan mark som är avsedd för enskild bebyggelse enligt planbestämmelserna vilket innebär att kvartermark för

allmänt ändamål, dvs. mark som är avsedd att bebyggas med t.ex. skolor, kommer att indelas som övrig mark utan åsättande av taxeringsvärde (7 kap. 16 § FTL).

4 kap. 5 §

I fråga om de ändringar som avser exploateringsmark hänvisas till närmast föregående lagrum.

I kapitel 10 som rör våra överväganden i fråga om registerfastighet och taxeringsenhet har vi i avsnitt 10.4.3 redovisat skälen för den andra ändringen i lagrummet. Således föreslår vi bl.a. att den nuvarande uppdelningen av de små jordbruken – under fem hektar produktiv mark – i en småhusenhet och en lantbruksenhet slopas. För framtiden kommer det dock att krävas för att ett småhus skall ingå i en lantbruksenhet att byggnaden i fråga är belägen på en lantbruksfastighet. Om någon t.ex. har en byggnad på en tomt som utgör en egen fastighet och en annan fastighet med åker- och skogsmark skall således två taxeringsenheter bildas.

Liksom hittills är det tillräckligt att belägenhetsvillkoret är uppfyllt beträffande ett av de i lagrummet nämnda ägoslagen.

4 kap. 6 och 7 §§

Ändringarna är en följd av att ägoslaget exploateringsmark slopats.

5 kap. 7 §

Se närmast föregående lagrum.

5 kap. 8 §

Vi har i avsnitt 12.2 redovisat skälen för den förenklade värderingsregel för tomtmark som intagits i detta lagrum.

8 kap. 2 §

En av utgångspunkterna i fråga om riktvärdebestämning för småhus är det s.k. normhuset. Detta anges i 8 kap. 2 §, såvitt nu är av intresse, som ett nybyggt sådant. Erfarenheterna från tidigare fastighetstaxeringar visar att detta förfarande är behäftat med vissa osäkerhetsfaktorer. Det är således svårt att ta fram en mer enhetlig prisbild. En bidragande orsak är svårigheterna att bedöma hur exempelvis olika former av lånestöd inverkar på köpeskillningarna. Av denna anledning föreslår vi att normhuset i stället skall vara något äldre och där dessutom ett representativt antal försäljningar regelmässigt finns. Vi har därvid föreslagit att normhuset

skall utgöras av ett småhus som är uppfört 15 år före nivååret, dvs. andra året före det år som allmän fastighetstaxering av småhus sker.

8 kap. 3 §, 12 kap. 3, 6 och 7 §§

Dessa ändringar – förutom vad som tidigare sagts om exploateringsmark – hänger samman med våra förslag i fråga om bostäder på lantbruksenheter. Vi hänvisar här till de överväganden som redovisas i avsnitt 10.4.3.

18 kap. 1 §

I avsnitt 8.6 samt i kap. 11 har vi redovisat hur det förenklade förfarande som vi föreslår inför AFT 96 skall vara utformat. Den allmänna deklara-tionsplikten utan föreläggande skall inte gälla för den som före den 1 oktober erhållit ett förslag till förenklad fastighetstaxering från skattemyndigheten. En erinran om detta har intagits i förevarande lagrum. De enskilda fastighetsägarna ansvarar således alltjämt för uppgiftslämnandet. Den som inte fått ett förslag till förenklat förfarande skall således avge deklaration på vanligt sätt för att inte riskera att påföras förseningsavgift. Vi utgår från att ordentlig information om det nya systemet kommer att lämnas i god tid.

18 kap. 3, 4, 9 och 9 a §§

Vad som intagits i dessa lagrum utgör konsekvensändringar till följd av det förenklade förfarandet. I 3 § anges att särskilda blanketter skall fastställas för förslag till förenklad fastighetstaxering. Dessa bör få en sådan utformning att de tydligt skiljer sig från de vanliga deklara-tionsblanketterna, exempelvis annan färg. I 4 § anges att vissa uppgifter som återfinns i den allmänna fastighetsdeklarationen också skall finnas i den förenklade blanketten. I 9 § anges när deklaration eller erinringar senast skall lämnas.

Ändringarna i 9 a § hänger samman med att även den som omfattas av det förenklade förfarandet kan, om särskilda skäl föreligger, få anstånd med att avge sina erinringar. Däremot har vi inte funnit skäl att ta med biträdesfallen i 9 a § andra stycket i det förenklade förfarandet.

20 kap. 4 §

Ändringen beror på att ägoslaget exploateringsmark utmönstrats.

Ikraftträdande

Våra förslag skall tillämpas första gången vid allmän och särskild fastighetstaxering år 1996. Våra ändringsförslag i fråga om de små lantbruken och bostadsbyggnader på lantbruksenheter medför att nya taxeringsenheter måste bildas. Vi har i avsnitt 10.4.3 redogjort för de särskilda övergångsproblem som möter i denna del. För småhus som inte är behövliga för driften skall våra förslag tillämpas första gången vid AFT och SFT 98. För de fall fråga är om för lantbruket behövliga byggnader medför de nya reglerna att sådana som tidigare behandlats som småhusenheter till följd av regeln i 16 kap. 2 § punkt 1 får avge en särskild fastighetsdeklaration. Det föreslagna förenklade förfarandet kommer inte att omfatta dessa fall. Till bilden hör att dessa fall skall bedömas enligt de vid AFT 92 gällande värderingsnormerna eftersom de skall ingå i lantbruksenhet och alltså taxeras i enlighet med vad som gäller för sådana enheter. Här får således deklarationsblanketter för särskild fastighetstaxering, förtryckta så långt möjligt, tillställas berörda ägare.

Kommittédirektiv

Förenkling och rationalisering av fastighetstaxeringen m.m.

Dir. 1993:57

Beslut vid regeringssammanträde 1993-05-13

Statsrådet Lundgren anför.

Mitt förslag

Jag föreslår att en särskild utredare tillkallas för att se över reglerna i fastighetstaxeringslagen angående informationsinhämtningen och uppgiftslämnandet i samband med fastighetstaxeringen. Bl.a. skall möjligheterna att övergå till registerbaserad taxering utredas. Utredaren bör också kunna ta upp andra frågor som rör fastighetstaxeringen och som kan leda till förenkling och rationalisering av taxeringen. Syftet med utredningsuppdraget är att göra fastighetstaxeringen mer kostnadseffektiv samt enklare och mer lätthanterlig för såväl de enskilda fastighetsägarna som myndigheterna. Utredningsuppdraget i denna del skall redovisas senast den 1 maj 1994.

Utredaren skall också göra en författningsteknisk översyn av fastighetstaxeringslagen. Uppdraget i denna del bör redovisas under år 1995.

Bakgrund

I samband med att reglerna om fastighetstaxeringen år 1979 bröts ut ur kommunalskattelagen (1928:370) för att införas i en särskild lag, fastighetstaxeringslagen (1979:1152), anpassades också dessa regler till det normgivningssystem som uppställs i 1974 års regeringsform. Härigenom intogs i fastighetstaxeringslagen de ramar och grundläggande principer som skall gälla för värderingen samt vissa formella och processuella regler medan utfyllande detaljregler om t.ex. värdeserier, värdetabeller och klassindelning gavs i förordningsform. Denna författningsstruktur har vad avser de formella och processuella reglerna i stort sett tillämpats sedan 1981 års allmänna fastighetstaxering. De revideringar som därefter

företagits har till övervägande del gällt materiella bestämmelser som avser värderingen.

På inkomstskattesidan infördes från och med 1991 års taxering ett nytt taxeringsförfarande genom taxeringslagen (1990:324). I det sammanhanget avskaffades bl.a. taxeringsnämnderna och i stället fattas besluten i första instans av skattemyndigheten. Vidare utökades möjligheterna för den skattskyldige att få sin taxering omprövad.

Den nämnda reformeringen av taxeringsförfarandet innefattade inte fastighetstaxeringen. Ett steg i riktning mot en liknande reformering även beträffande fastighetstaxeringen har dock tagits genom de förslag som regeringen denna dag lagt fram i en lagrådsremiss om organisationen vid fastighetstaxeringen. Till grund för lagrådsremissen ligger en inom Finansdepartementet utarbetad promemoria (Ds 1993:10) Organisationen vid fastighetstaxeringen. Förslaget innebär i korthet att förfarandet vid fastighetstaxeringen anpassas till den ordning som gäller vid inkomsttaxeringen. Bland annat avskaffas fastighetstaxeringsnämnderna och ansvaret i första instans för fastighetstaxeringen övertas av skattemyndigheten.

Om lagrådsremissens förslag genomförs leder det till ett förfarande som dels bättre tar till vara redan befintliga resurser och kompetens hos skattemyndigheterna, dels ger en utökad möjlighet för den enskilde fastighetsägaren att få taxeringen omprövad om han är missnöjd med den.

Såsom angavs i propositionen om vissa frågor inför 1994 års allmänna fastighetstaxering (prop. 1992/93:122 s. 35) finns det behov av att också i övriga delar se över förfarandet vid fastighetstaxeringen. Jag syftar här främst på register- och deklarationshanteringen och uppgiftslämnandet från fastighetsägarna i samband med fastighetstaxeringarna. Till följd av de relativt omfattande ändringar som redan genomförts i fastighetstaxeringslagen samt de omfattande ändringar som sker om förslagen i den nämnda lagrådsremissen genomförs är det också behövligt att företa en författningsteknisk översyn av lagen. En utredning med ett sådant uppdrag bör nu komma till stånd.

Utredningsuppdraget

Oavsett de beslut som kan komma att fattas om organisatoriska förändringar med anledning av lagrådsremissens förslag finns vid sidan härom möjligheter att uppnå administrativa förenklingsvinster vid fastighetstaxeringen. Detta bör man kunna göra bl.a. genom att i större utsträckning än för närvarande utnyttja uppgifter i befintliga register.

En sådan övergång förutsätter emellertid vissa ändringar av befintliga register. Riksskatteverket utreder för närvarande om det är möjligt att redan vid 1996 års allmänna fastighetstaxering gå över till s.k. registerbaserad fastighetstaxering. Med detta avses att taxeringen baseras på den information om fastigheterna som finns lagrad och uppdaterad i ett register. Flera omständigheter talar för att detta kan komma att bli möjligt. Dels väntas fastighetsdatasystemet vara i bruk vid samtliga

inskrivnings- och fastighetsregistermyndigheter under senare delen av år 1995. Därigenom erhålls ett rikstäckande system för att registrera uppgifter om fastigheter. Dels pågår hos Centralnämnden för fastighetsdata, Lantmäteriverket och Riksskatteverket en översyn av de tekniska möjligheterna att samordna de skilda register som för närvarande upprätthålls. Vid sidan av detta har Centralnämnden för fastighetsdata inlett ett arbete med avsikt att genomföra ett register över byggnader (prop. 1992/93:100 bil. 15 s. 104, bet. 1992/93:BoU14, rskr. 1992/93:217). De nu nämnda projekten kan var för sig eller sammantagna innebära att fastighetstaxeringen kan göras mer kostnadseffektiv samt enklare och mer lätthanterlig för såväl de enskilda fastighetsägarna som myndigheterna. Dessutom torde samtidigt betydande kostnadsbesparingar kunna uppnås.

Åtgärder av nu nämnt slag torde kräva relativt omfattande författningsändringar och då inte endast av formell art. Ett nytt registerhållningssystem kan tänkas fordra ändringar även i vissa materiella regler, exempelvis såvitt avser indelningen i taxeringsenheter. Sådana ändringar behöver i så fall göras med god framförhållning. Jag anser att det därför finns anledning att låta utredaren se över vad de förväntade ändrade förutsättningarna som avser behovet av uppgifter från fastighetsägarna och hanteringen av informationsinhämtningen bör leda till. Utredaren bör därvid samråda med Riksskatteverket, Lantmäteriverket och Centralnämnden för fastighetsdata. Ledning bör i tillämpliga delar kunna tas från de ytterligare förenklingar i deklarationsförfarandet som nyligen beslutats såvitt avser bl.a. inkomsttaxeringen (prop. 1992/93:86, bet. 1992/93:SkU11, rskr. 1992/93:146, SFS 1992:1659 m. fl.).

Utredaren bör också beakta de internationella erfarenheterna på detta område.

De förändringar som kan komma att genomföras till följd av översynen av organisationen för lantmåteri-, fastighetsdata- och inskrivningsverksamheten m.m. (dir. 1993:11) skall beaktas av utredaren.

Vissa fastighetsägare som har ett stort antal fastigheter har uttryckt önskemål om att få lämna fastighetsdeklaration på ADB-medium. Utredaren bör lämna förslag som möjliggör en sådan ordning för det fall deklarationsförfarandet bedöms behövt.

Utredaren bör vara oförhindrad att ta upp även andra frågor som rör fastighetstaxeringen och som syftar till att förenkla och effektivisera denna.

Som jag berörde inledningsvis har fastighetstaxeringslagen undergått relativt omfattande ändringar sedan den infördes år 1979. I samband med att deklarations- och registerfrågorna nu ses över bör även göras en allsidig författningsteknisk översyn av regelverket. Denna skall avse den övergripande författningsstrukturen och således inte de grundläggande värderingsprinciperna. Uppdraget innefattar i denna del även bestämmelsernas språkliga enhetlighet och överskådlighet.

En sådan författningsteknisk översyn bör dock kombineras med en prövning av vissa materiella taxeringsregler. Det kan t.ex. visa sig att bestämmelserna om indelning i taxeringsenheter bör ses över även av andra skäl än de tidigare nämnda eventuella ändringarna i registerhåll-

ningen. Här kan nämnas kravet i 4 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen om att i taxeringsenhet endast får ingå fastigheter eller fastighetsdelar som är belägna i samma kommun. Bestämmelsen kommenteras på följande sätt i Björnes m.fl. laghandbok Fastighetstaxering:

"Huruvida denna regel haft ett samband endast med den numera upphävda särskilda kommunala beskattningsrätten av fastigheterna – eller om regeln också avsett att ange t.ex. en från värderingssynpunkt lämplig avgränsning av en taxeringsenhets omfattning torde ej framgå i de olika lagstiftningsärendena."

Även vissa andra materiella bestämmelser eller avsaknaden av sådana kan det finnas skäl för utredaren att beröra. Under den tid som 1979 års fastighetstaxeringslag varit i tillämpning har vissa sådana frågor återkommande uppmärksamats. I 1986 års Småhustaxeringskommittés betänkande (Ds Fi 1987:8) Småhustaxering nämndes vissa frågor som var oreglerade i lagen, exempelvis gränsdragningen i vissa fall mellan småhus och hyreshus, värderingsregler för byggnad under uppförande och att definition saknas om vad som utgör byggnad och industriell verksamhet.

I samband med de under hösten 1992 presenterade författningsförslagen i prop. 1992/93:122 om vissa frågor inför 1994 års allmänna fastighetstaxering, m.m. utelämnades några frågor som jag ansåg inte borde föranleda lagstiftning förrän de blivit ytterligare belysta (s. 59). Dessa gällde utmönstringen av exploateringsmark som särskilt ägoslag, utmönstringen av begreppet ofri tomt i stad, tillämpningen av huvudsaklighetsprincipen vid indelningen i byggnadstyper i vissa fall samt beaktande av äganderättsövergång i vissa fall vid indelning i taxeringsenheter. Frageställningarna är närmare beskrivna i nämnda proposition och de bör tas under övervägande av den nu förestående utredningen. En annan fråga som med anledning av ett påpekande från Kammarrätten i Sundsvall diskuterades i nämnda proposition var behovet av att närmare definiera begreppet lokal. Även denna fråga bör övervägas av den särskilde utredaren.

Utredaren skall göra en beräkning av och specificera de ekonomiska effekter för olika intressenter som följer av utredarens förslag.

Redovisning av uppdraget m.m.

Som framgått av vad jag anfört bör förfarandet vid fastighetstaxeringen anpassas till den utveckling som sker inom olika register över fastigheter. Eftersom vissa sådana förändringar är nära förestående bör de författningsfrågor som har samband med detta tas med förtur och redovisas senast den 1 maj 1994.

Även andra ändringar vid fastighetstaxeringen kan komma att fordras under de närmaste åren. Så kan t.ex. en ändrad värderingssystematik leda till att taxeringsvärdena görs mer aktuella genom en kontinuerlig omräkning. Detta fordrar omfattande ändringar i såväl materiellt som formellt avseende. Såvitt avser den författnings tekniska översynen bör uppdraget

därför tillåtas ta längre tid i anspråk. Utredaren bör redovisa sitt arbete i den delen under år 1995.

Utredaren bör samråda med Fastighetsbeskattningsutredningen (Fi 1993:01).

Utredaren skall beakta innehållet i regeringens direktiv (dir. 1984:5, 1988:43 och 1992:50) till samtliga kommittéer och särskilda utredare angående utredningsförslagets inriktning, EG-aspekter i utredningsverksamheten resp. redovisning av regionalpolitiska konsekvenser.

Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen bemyndigar det statsråd som har till uppgift att föredra ärenden om beskattning

att tillkalla en utredare – omfattad av kommittéförordningen (1976:119) – med uppdrag att föreslå åtgärder som kan leda till förenkling och rationalisering vid fastighetstaxeringen, m.m.,

att besluta om sakkunniga, experter, sekreterare och annat biträde åt utredningen.

Vidare hemställer jag att regeringen beslutar att kostnaderna skall belasta sjunde huvudtitelns anslag Utredningar m.m.

Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och bifaller hans hemställan.

(Finansdepartementet)

Kommittédirektiv

Tilläggsdirektiv till Utredningen om förenkling och rationalisering av fastighetstaxeringen m.m. (Fi 1993:13)

Dir. 1993:140

Beslut vid regeringssammanträde 1993-12-16

Statsrådet Lundgren anför.

Sammanfattning av uppdraget

Jag föreslår att Utredningen om förenkling och rationalisering av fastighetstaxeringen m.m. (Fi 1993:13, UFF) ges tilläggsdirektiv att, utöver det uppdrag som angetts i dir. 1993:57, undersöka konsekvenserna av att det införs en möjlighet att låta bli att fastställa taxeringsvärden för vissa fastighetskategorier för vilka taxeringsvärdena inte utgör underlag för löpande beskattning. Utredningen skall bl.a. belysa de materiella och administrativa konsekvenserna av en sådan förändring. Vidare skall utredningen pröva möjligheterna att verkställa en särskild värdering då behov av ett värde tillfälligt uppkommer för beskattningsändamål.

Utredningen skall föreslå de lagändringar som föranleds av ställningstagandena.

Bakgrund

Genom regeringsbeslut den 13 maj 1993 bemyndigade regeringen det statsråd som har till uppgift att föredra ärenden om beskattning att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att föreslå åtgärder som kan leda till förenkling och rationalisering av fastighetstaxeringen m.m. I uppdraget ingår bl.a. att utreda möjligheterna att övergå till registerbaserad taxering liksom andra frågor som rör fastighetstaxeringen och som kan leda till förenkling och rationalisering av denna. Delar av detta utredningsarbete skall redovisas senast den 1 maj 1994. Utredningen skall vidare, förutom att behandla vissa närmare angivna fastighetstaxerings-

frågor, göra en författningsteknisk översyn av fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Denna del av arbetet bör redovisas under år 1995.

Under senare tid har från flera håll ifrågasatts nödvändigheten av att bestämma taxeringsvärden även för de fastigheter som inte är skattepliktiga till fastighetsskatt.

Riksskatteverket (RSV) har i rapporten *Kostnader för utveckling av allmän fastighetstaxering* (RSV Rapport 1992:5) beräknat kostnaderna för fastighetstaxering avseende AFT 1994 - AFT 1998 till ca 1,6 miljarder kronor. Kostnaderna omfattar förberedelsearbete, taxering och ADB. I rapporten ifrågasätter RSV om det finns anledning att verkställa fastighetstaxering enligt nuvarande system av de slag av fastigheter för vilka taxeringsvärdet saknar fortlöpande betydelse för beskattning. Ett alternativ anses vara att verkställa en särskild värdering vid de enskilda tillfällen då det finns behov av ett värde för beskattningsändamål.

Flera företagsorganisationer har i skrivelser till Finansdepartementet under hösten 1993 tagit upp frågan om det är nödvändigt att bestämma taxeringsvärden för fastigheter för vilka fastighetsskatt inte tas ut löpande. Organisationerna har efterlyst tilläggsdirektiv för bl.a. UFF att utreda möjligheten att i fortsättningen begränsa dels den allmänna fastighetstaxeringen till sådana fastighetstyper som omfattas av fastighetsskatt, dels den särskilda fastighetstaxeringen till att endast genomföras vid behov för enskilda fastigheter. Vidare har påpekats att fastighetstaxeringen medför stora kostnader bl.a. för fastighetsägarna på grund av det omfattande uppgiftslämnandet.

I skatteutskottets betänkande Organisationen vid fastighetstaxeringen (bet. 1993/94:SkU8) har ett särskilt yttrande lämnats av de borgerliga ledamöterna angående behovet av att bestämma taxeringsvärden. I yttrandet uttalas att fastighetstaxering i princip inte bör förekomma när taxeringsvärdet inte skall ligga till grund för att fastställa skatt och att det förutsätts att UFF kommer att beakta detta synsätt i det fortsatta utredningsarbetet.

Mot bakgrund bl.a. av RSV:s rapport uppdrog regeringen den 18 februari 1993 åt Statskontoret att inom den offentliga sektorn och i näringslivet kartlägga samt analysera användningen av taxeringsvärden för fastigheter. Statskontoret har lämnat en rapport, *Användningen av taxeringsvärden för fastigheter* (1993:26). I denna redogörs för i vilka olika sammanhang som taxeringsvärden och andra uppgifter från fastighetstaxeringen används. Det framgår att taxeringsvärdet bl.a. ligger till grund för beräkning av fastighetsskatt, förmögenhetsskatt, arvs- och gåvoskatt samt stämpelskatt. I ett flertal lagar hänvisas till taxeringsvärde eller till typkod för att avgränsa lagens giltighet till en viss typ av fastigheter. Vidare används taxeringsvärden som ett mått på fastighetsvärden vid exempelvis kreditgivning, fastighetsförsäljningar och försäkringsavtal o.d. I rapporten uttalas bl.a. följande. "Taxeringsvärden har kommit att användas i allt större utsträckning utanför skatteområdet. Genom den användning som finns både med lagstiftning som grund och i andra sammanhang är såväl taxeringsvärdet som egenskapsuppgifter väl kända och flitigt använda inom många verksamhetsområden."

Uppdraget

Av den föregående redogörelsen framgår det att fastighetstaxeringen medför betydande kostnader för skatteförvaltning och fastighetsägare. Det är enligt min uppfattning angeläget att genom begränsningar i uppgiftslämnandet och på andra sätt förenkla och rationalisera fastighetstaxeringen. UFF fick därför våren 1993 i uppdrag att utarbeta förslag med bl.a. denna inriktning. Utredningens direktiv tar dock inte upp frågan om det kan finnas anledning att i rationaliseringssyfte avstå från att bestämma taxeringsvärden för fastigheter för vilka detta värde inte utgör underlag för löpande beskattning. Det är därför mot bakgrund av bl.a. de framställningar som gjorts från företrädare för näringslivet och vad RSV uttalat i den tidigare nämnda rapporten enligt min mening motiverat att låta utredningens uppdrag även omfatta denna fråga.

Utredningen skall således undersöka möjligheten att underlåta att fastställa taxeringsvärden för fastighetskategorier för vilka taxeringsvärdena inte utgör underlag för löpande beskattning. Utredningen skall också överväga om en förenklad form för att bestämma taxeringsvärden kan vara en framkomlig väg i dessa fall. De materiella och administrativa konsekvenserna av sådana förändringar skall redovisas. Utredningen skall också klarlägga i vad mån uppgifter för klassificerings- och registreringsändamål behöver lämnas vid fastighetstaxeringen även om taxeringsvärden inte fastställs. Även när det gäller fastigheter för vilka taxeringsvärdet inte har betydelse för den löpande beskattningen kan i vissa fall ändå i beskattningssammanhang finnas behov av ett fastighetsvärde. Utredningen skall därför också belysa möjligheterna att fastställa värden vid de tillfällen då det för beskattningsändamål i ett visst fall, exempelvis vid beräkning av arvs- och gåvoskatt, finns behov av ett sådant värde.

Som framgår av Statskontorets rapport används taxeringsvärden och andra uppgifter från fastighetstaxeringen i många olika sammanhang. Även konsekvenserna på andra områden än beskattningsområdet av att inte fastställa taxeringsvärden för vissa fastighetskategorier skall om möjligt redovisas.

Utredningen skall slutligen föreslå de lagändringar som föranleds av ställningstagandena i nu aktuell fråga.

Utredningen bör redovisa sitt arbete i denna del senast år 1995. I övrigt gäller samma förutsättningar som angetts i dir. 1993:57.

Hemställan

Jag hemställer att regeringen utvidgar Utredningens om förenkling och rationalisering av fastighetstaxeringen m.m. uppdrag i enlighet med vad jag nu har anfört.

Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och bifaller hans hemställan.

(Finansdepartementet)

Taxeringsvärdenas användning i skattesammanhang

Genomgång av skattelagstiftningen med avseende på användningen av taxeringsvärdet

Uppgiften

En genomgång av skattelagstiftningen med syfte att utröna de situationer där taxeringsvärdet används i beskattningssammanhang. Resultatet redovisas i en enkel förteckning som omfattar dels beskattningssituationen, dels två kolumner vari anges med ett kryss om det är fråga om att hela taxeringsvärdet eller delvärden av detta används som underlag för skatteberäkningarna och om beskattningen är knuten till taxeringsenhet eller till värderingsenhet.

Använd arbetsmetod

Arbetet har utförts i två steg. Först har en sökning skett i rättsdatabanken avseende förekomsten i SFS av de värdebegrepp som används vid fastighetstaxering. Därefter har den *skattelagstiftning* de aktuella värdebegreppen förekommer inom genomförts för att utröna de situationer där taxeringsvärdet, och övriga värdebegrepp, används.

Disposition

Redovisningen har uppdelats i tre delar. *Den första delen* består av en förteckning i tabellform över de fall då det i *lagtext* hänvisas till taxeringsvärdet eller till delvärden. *Den andra delen* av redovisningen består av en förteckning i tabellform över de situationer då taxeringsvärdet (och delvärden), *utan direkt lagstöd*, används som hjälpmedel för skatteberäkningarna i enlighet med vad som rekommenderats i förarbetena eller i enlighet med vad som gäller inom skatterättslig praxis. Denna andra del av redovisningen har inte ambitionen att vara fullständig, eftersom en sådan undersökning skulle falla utanför de ramar som har givits för utförandet av uppgiften. Eftersom undersökningen avser *dagens*

skatteregler, dvs. de som tillämpas på inkomster m.m. under beskattningssåret 1993 och som således taxeras under 1994, och ett antal lagändringar har aviserats som innebär förändringar i förhållande till dagens regler, har även dessa redovisats i *en tredje del*.

Markering med asterisk (*) har gjorts i tabellerna (del 1-2) på de punkter som berörs av de aviserade lagändringarna.

1. Förteckning över taxeringsvärdets (och delvärdens) användning i olika beskattningssituationer i enlighet med uttrycklig föreskrift i lag (1993)

1. Beskattningssituation Taxerings- Delvärdet värdet

Används för bestämmande av avdragsgräns för **delägare i andelshus** när det gäller kostnader för reparation och underhåll; inkomstbeskattning, kostnader i näringsverksamhet – 5 p. anv till 23 § KL

X

Fördelningsgrund vid beräkning av anskaffningsvärdet av byggnad på fastighet där byggnaden förvärvats tillsammans med mark; inkomstbeskattning, kostnader i näringsverksamhet (värdeminskningsavdrag) 6 p. 5 st anv till 23 § KL; (*om beaktande här – vid av fastighetens andel i samfällighet som utgör särskild taxeringsenhet stadgas i 3 p. anv till 41 a § KL*)

X

X
(byggnads-
värdet eller
motsv.)

Fördelningsgrund vid beräkning av anskaffningsvärdet av skog och skogsmark som ingick vid förvärvet av fastigheten; inkomstbeskattning, kostnader i näringsverksamhet (skogsavdrag) – 10 p. 1 st anv till 23 § KL

X

X
(skogs-
bruksvärdet)

Skall anses utgöra **saluvärdet** för fast egen-
dom i visst fall vid tillämpning av bestämmelserna om *fördelning av ränta* på upplånat kapital *mellan olika förvärvskällor*; inkomstbeskattning – 2 p 1 st anv till 44 § KL*

X

Beskattningssituation	Taxerings- värdet	Delvärdet
-----------------------	----------------------	-----------

Beräkningsgrund vid schablonbeskattning av fastigheter tillhöriga s.k. äkta bostadsföretag inkomstbeskattning (statlig) – 2 § 7 mom. 2 st SIL; (*om beaktande härvid av fastighetens andel i samfällighet som utgör särskild taxeringsenhet stadgas i 2 § 7 mom. 6 st SIL*)

X

Får i vissa fall användas för beräkningen av **ingångsvärdet** vid tillämpningen av övergångsbestämmelserna till de nya reavinstreglerna för fastighet som infördes genom 1991 års skattereform (*avser uteslutande "historiska" taxeringsvärden*) – 4 p. övergångsbestämmelserna till SIL jämfört med 2a p anv till 36 § KL i dess lydelse före 1991 års skattereform;

X

Samma övergångsbestämmelse föreskriver även användning av byggnadens taxeringsvärde beträffande frågan om s.k. **fast 3 000-kronorstillägg** skall få göras vid beräkningen av omkostnadsbeloppet

X
(byggnads-
värdet)

Används i visst fall vid bestämning av om flera samtidigt avyttrade taxeringsenheter får räknas som en enhet vid reavinstberäkningen (*utgör ett undantag från huvudregeln som säger att reavinst/förlust skall beräknas särskilt för varje avyttrad taxeringsenhet eller del av sådan enhet*) – 25 § 1 mom. 2 st SIL

X

Används för bestämmande av **gräns** för tillämpning av **1-kronorsregeln** vid bestämning av **ingångsvärdet** vid delavyttring; inkomstbeskattning (reavinst, fastighet) – 25 § 6 mom. 1 st SIL

X

Används vid bestämning av **egendomens värde** vid tillämpning av reglerna om stämpelskatt för förvärv av fastighet – 9-11 §§ lagen 1984:404 om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter

Beskattnings-situation	Taxerings- värdet	Delvärdet
------------------------	----------------------	-----------

Används vid bestämning av **värdet av fastighet** vid tillämpningen av reglerna om statlig förmögenhetsskatt – 4 § 1 st lagen 1947:577 om statlig förmögenhetsskatt (lagen upphävdes 1991, men tillämpas t.o.m. 1995 års inkomsttaxering – sannolikt får lagens bestämmelser om uppskattning av förmögensvärdet betydelse även i framtiden eftersom annan skattelagstiftning där skatteberäkningarna görs beroende av den skattskyldiges förmögenhet ofta hänvisar till 1947 års lag, t.ex. i samband med beräkning av särskilt grundavdrag för pensionärer)

X

Beräkningsgrund för beskattning enligt lagen 1984:1052 om statlig fastighets-skatt (fr.o.m. 1995 års inkomsttaxering gäller att även värderingsenhet enligt 6 kap. fastighetstaxeringslagen utnyttjas för bestämmande av hur beskattningen skall ske – gäller skatteberäkning för hyreshusenhet enligt 3 § lagen om statlig fastighetsskatt)

X

X

Används vid bestämning av **värdet av fast egendom** vid tillämpning av reglerna om arvs- och gåvoskatt – 22 § 1 mom. (arv) och 43 § 1 st (gåva) lagen 1941:416 om arvsskatt och gåvoskatt

X

Får användas av **juridisk person** för bestämmande av anskaffningsvärdet av fastighet som förvärvats före utgången av 1990 vid beräkning av kapitalunderlaget enligt reglerna om skatteutjämningsreserv (SURV) – 5 § 2 st lagen (1990:654) om skatteutjämningsreserv. Motsvarande värderingsregel finns för **fysiska personer och dödsbon** i 6 § 2 st samma lag *

X

2. Beskattningssituationer då taxeringsvärdet (och delvärden), utan direkt lagstöd, används som hjälpmedel för skatteberäkningarna (1993)

Beskattningssituation	Taxerings- värdet	Delvärdet
-----------------------	----------------------	-----------

Bedömningen av om en fastighetsöverlåtelse utgör gåva eller köp har i rättspraxis gjorts bl.a. med ledning av taxeringsvärdet – denna fråga får betydelse bl.a. vid:	X	
--	---	--

- * reavinstbeskattningen
- * beskattningen enligt lagen 1984:404 om stämpelskatt vid inskrivningsmyndig – heter, samt vid
- * gåvobeskattningen

Vid reavinstberäkning föranledd av delavyttring måste omkostnadsbeloppet fördelas mellan den avyttrade fastighetsdelen och restfastigheten – om exempelvis mark avyttras från en bebyggd fastighet fördelas omkostnadsbeloppet med ledning av mark- och byggnadsvärdena; bl.a. innehåller förarbetena uttalanden av denna innebörd	X	X
--	---	---

Vid tillämpningen av reglerna om s.k. räntefördelning har det i förarbetena sagts att fördelningen av räntor mellan förvärvskällor kan göras med ledning av åsatta delvärden vid taxeringen, t.ex. då mangårdsbyggnad ingår i lantbruksenhet (<i>privatbostadsdelens byggnads- och tomtvärde jämfört med hela taxeringsvärdet</i>) – reglerna berörs av <i>aviserade lagändringar</i> *	X	X
---	---	---

På samma sätt fördelas enligt förarbetena tillgångar och skulder vid tillämpningen av reglerna om skatteutjämningsreserv (SURV) , t.ex. då mangårdsbyggnad ingår i lantbruksenhet – jfr vad som sagts i föregående tabell om beräkningen av kapitalunderlaget vid tillämpning av SURVL*	X	X
---	---	---

3. Aviserade lagändringar (prop. 1993/94:45 och 50)

I prop. 1993/94:45 om uppskovsregler vid bostadsbyten m.m. föreslås bl.a. ett slopande av de s.k. takreglerna, enligt vilka reavinsten får beräknas med utgångspunkt från försäljningspriset. Införandet av takreglerna gjorde det möjligt att slopa de äldre alternativreglerna för beräkningen av ingångsvärdet för avyttrad fastighet. Flera av dessa alternativregler grundades på taxeringsvärdet och får också i dag tillämpas med stöd av övergångsbestämmelserna – se om detta i den första tabellen ovan. Genom slopandet av takreglerna är man i princip tillbaka till den situation som rådde före 1991 års skattereform. I prop. 1993/94:45 föreslås dock att endast en alternativregel för fastigheter återinförs (alternativregel 1 – fastighet förvärvad före 1952). Även med det nya förslaget torde således det uteslutande bli fråga om tillämpning av "historiska" taxeringsvärden.

I prop. 1993/94:50, Fortsatt reformering av företagsbeskattningen, föreslås ändringar som bl.a. berör reglerna om:

- skatteutjämningsreserv (SURV),
- räntefördelning,
- fördelning mellan olika förvärvskällor av ränta på upplånat kapital.

Lagen (1990:654) om **skatteutjämningsreserv** föreslås upphävd och ersatt med bestämmelser om s.k. periodiseringsfonder. Avsättning till periodiseringsfonder föreslås inte baseras på kapitalunderlag utan i stället på inkomsterna i förvärvskällan. Behov av beräkning av kapitalunderlag kommer dock även i fortsättningen att finnas eftersom reglerna om **räntefördelning** bygger på en beräkning med denna utgångspunkt. Sistnämnda regler föreslås även överflyttas till en helt ny lag om räntefördelning som kommer att innehålla bl.a. regler om beräkning av kapitalunderlag som i huvudsak bygger på samma principer som har redogjorts för i tabellerna ovan. Således får anskaffningsvärdet av fastighet beräknas med utgångspunkt från taxeringsvärdet. När det gäller lantbruksenheter föreslås därvid att taxeringsvärdet skall användas, dock endast den del av detta som inte utgör **bostadsbyggnadsvärde** eller **tomtmarksvärde** för privatbostad (mangårdsbyggnaden).

En följd av de nya företagsbeskattningsreglerna är enligt förslaget att även reglerna om **fördelning mellan olika förvärvskällor av ränta på upplånat kapital** (44 § KL) bör upphävas. (Nuvarande förvärvskälleindelning för bl.a. enskilda näringsidkare föreslås slopad.) Detta innebär att taxeringsvärdet inte behövs för det ändamål som anges i denna paragraf.

Utöver detta kan noteras att de föreslagna nya företagsbeskattningsreglerna bl.a. innebär en **lindring av beskattningen av aktievinster** till hälften av reavinsten. För att inte **hyreshusenheter** skall föras över till aktiebolag enbart för att uppnå en lägre reavinstbeskattning föreslås en spärregel, som bl.a. innehåller en hänvisning till **värdet av fastighets-**

innehavet, som föreslås avse det högsta av **taxeringsvärdet** och det bokförda värdet på av företaget innehavd fastighet.

Taxeringsvärdenas användning i andra sammanhang

Regler vid bokföring

1976:125

Bokföringslag

15 §

I årsbokslut ska bl.a. anläggningstillgångar redovisas. Anläggningstillgång tas upp till högst anskaffningsvärdet. Anläggningstillgång som äger ett bestående värde väsentligt överstigande det belopp vartill den är uppförd i närmast föregående balansräkning, får upptagas till högst detta värde, om det belopp varmed uppskrivning sker används till erforderlig nedskrivning av värdet på andra anläggningstillgångar och särskilda skäl föreligger för sådan utjämning. Fast egendom som åsättes taxeringsvärde, får dock ej uppskrivas över taxeringsvärdet.

1975:1385

Aktiebolagslag

11 kap.
8 §

I ett aktiebolags redovisning skall, utöver vad som följer av bokföringslagen, i resultaträkningen och balansräkningen lämnas uppgifter och särskilda upplysningar bl.a. vad gäller taxeringsvärden för fastigheter som är anläggningstillgångar med fördelning på de under särskilda poster i balansräkningen upptagna tillgångarna.

1975:1386

Lag om införande av aktiebolagslagen

17 §

Om anskaffningsvärdet för tillgång, som förvärvats före den 1 januari 1977, ej kan utrönas med hjälp av bolagets bevarade räkenskaper skall som anskaffningsvärde redovisas beträffande byggnad det vid 1965 års allmänna fastighetstaxerings åsatta taxeringsvärdet (byggnadsvärdet) ökat med förbättringskostnader under tiden efter utgången av år 1964, samt beträffande annan tillgång det belopp vartill anskaffningsvärdet skäligen kan uppskattas.

1987:667 Lag om ekonomiska föreningar

9 kap.
8 § Utöver vad som följer av bokföringslagen skall i resultaträkningen och balansräkningen lämnas uppgifter och särskilda upplysningar bl.a. vad gäller följande. För fastigheter som är anläggningstillgångar skall anges de sammanlagda taxeringsvärdena fördelade på de tillgångar som tagits upp under särskilda poster i balansräkningen.

1975:417 Lag om sambruksföreningar

1 § Ekonomisk förening med ändamål att driva jordbruk eller trädgårdsnäring för medlemmarnas gemensamma räkning kan registreras som sambruksförening.

15 § Taxeringsvärdet ingår som en del vid bestämmande av avsättning till reservfond.

1980:1103 Lag om årsredovisning m.m. i vissa företag

2 kap.
7 § Lagen gäller för handelsbolag. Har verksamheten viss omfattning skall årsredovisningen och årsbokslutet lämna uppgifter bl.a. om följande. För fastigheter som är anläggningstillgångar skall anges taxeringsvärdet med fördelning på de tillgångar som har upptagits under särskilda poster i balansräkningen.

1987:617 Bankrörelselag

4 kap.
8 § Utöver vad som följer av bokföringslagen skall i resultaträkningen och balansräkningen uppgifter och särskilda upplysningar lämnas bl.a. vad gäller följande. För fastigheter som är anläggningstillgångar skall anges de sammanlagda taxeringsvärdena, fördelade på de tillgångar som tagits upp under särskilda poster i balansräkningen.

1982:713 Försäkringsrörelselag

11 kap.
5 § Fastighets värde som anläggningstillgång får ej överstiga taxeringsvärdet.

1979:141 Jordbruksbokföringslag

12 § I denna lag ges särskilda regler för bokföring i jordbruksföretag.

I årsbokslut ska anläggningstillgångar tas upp till högst anskaffningsvärdet. Fast egendom, som åsatts taxerings-

värde, får dock tas upp till taxeringsvärdet även om taxeringsvärdet överstiger anskaffningsvärdet.

1972:262 Lag om understödsföreningar

1 § Med understödsförening menas sådan förening för inbördes bistånd som har till ändamål att, utan affärs-mässigt drivande av försäkringsrörelse, meddela annan personförsäkring än arbetslöshetsförsäkring och som är på sådant sätt sluten att den huvudsakligen är avsedd för anställda i visst eller vissa företag, personer tillhörande viss yrkesgrupp eller medlemmar i sammanslutning med sådan intressegemenskap att en samverkan även för personförsäkring är naturlig.

24 § I reglerna för kapitalplacering används olika andelar av taxeringsvärdet som en begränsning för placering i fast egendom. Exempel på sådana regler är följande.

Skuldförbindelser, för vilka föreningen har säkerhet i form av panträtt på grundval av

1. inteckning i jordbruks-, bostads-, kontors-, eller affärsfastighet inom fyra femtedelar eller i annan fastighet inom två tredjedelar av senast fastställda taxeringsvärde,

2. inteckning i tomträtt, till vilken hör byggnad som är avsedd för bostads-, kontors- eller affärsändamål, inom fyra femtedelar eller i annan tomträtt inom två tredjedelar av senast fastställda taxeringsvärde.

Finansinspektionen kan medge att de nämnda begränsningarna i stället för taxeringsvärde utgår från uppskattat värde eller pantvärde.

Övriga lagar och förordningar

Denna grupp innehåller många lagar och författningar från olika områden. I vissa av dessa hänvisas till taxeringsvärde, i andra är det bara typkoden som är aktuell. Ibland är båda begreppen omnämnda.

1970:994 Jordabalken

6 kap. Ansvaret för inteckning som beviljats i flera fastigheter vilar på var och en av fastigheterna. Taxeringsvärdet används som grund för fördelning av ansvaret mellan fastigheterna.

7 kap.
16 § Vid exekutiv försäljning av fastighet gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nya ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utsökningsbalken eller rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll. Är fastigheten taxerad som hyreshusenhet, gäller dock upplåtelser som avser hyra av en bostadslägenhet med obestämd hyrestid och som grundar sig på en skriftlig handling alltid mot den nya ägaren, om hyresgästen tillträtt lägenheten före den exekutiva försäljningen.

1971:784 Kungörelse med tillämpningsföreskrifter för inskrivningsväsendet enligt jordabalken

4 § Vid ansökan om lagfart eller inskrivning skall sökanden förete bevis om egendomens taxeringsvärde och typkod.

1971:709 Kungörelse om skyldighet för inskrivningsmyndighet att lämna vissa underrättelser om sökta lagfarter m.m.

1 § Inskrivningsmyndighet skall varje månad underrätta skattemyndigheten om de lagfarter som sökts på inskrivningsdagarna. När det gäller fastigheter taxerade som jordbruksfastigheter skall även länsstyrelsen underrättas.

1979:230 Jordförvärvslag

1-3 §§ Vid vissa förvärv av lantbruksegendom krävs förvärvstillstånd enligt denna lag. Med lantbruksegendom avses fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet.

1975:1132 Lag om förvärv av hyresfastighet

1 § Lagen gäller enbart fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet. Sådan egendom får ej förvärvas utan hyresnämndens tillstånd om det är fråga om

1. köp, byte eller gåva,
2. tillskott till bolag eller förening,
3. utdelning eller skifte från bolag eller förening,
4. fusion enligt 14 kap. 1 eller 2 §§ aktiebolagslagen (1975:1385).

För att förvärvstillstånd ska fordras krävs dock att den kommun där den fasta egendomen är belägen påkallar prövning hos hyresnämnden.

- 2 § Undantag från kravet på förvärvstillstånd kan göras enligt 2 §. I vissa fall kan taxeringsvärdet påverka om förvärvstillstånd behövs från hyresnämnden.
- 9 §
- 10 § Gäller förvärvet aktier eller andel i bolag skall förvärvaren anmäla förvärvet till den kommun där huvuddelen av egendomen ligger. Frågan om i vilken kommun huvuddelen av egendomen ligger avgörs med ledning av fastighetens taxeringsvärde.
- 1975:1139 Förordning om tillämpning av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet**
- 1 § Frågan om förvärvstillstånd enligt lagen om förvärv av hyresfastighet avgörs bl.a. på grundval av fastighetens typkod vid fastighetstaxeringen.
- 1 a §, 2 § Förvärvaren ska i anmälan till kommunen och ansökan hos hyresnämnden förete bevis om taxering och typkod.
- 1982:352 Lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt**
- 1 § Lagen gäller rätten till förvärv av fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet.
- 1992:1368 Lag om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom**
- 3 § Lagen syftar till att i vissa fall hindra personer bosatta i utlandet, och som saknar anknytning till Sverige på sätt som preciseras i lagen, att förvärva fastigheter för fritidsändamål. Hinder för förvärv finns om det strider mot något väsentligt allmänt intresse eller sker i område där efterfrågan på fritidsfastigheter är så betydande att det på grund därav finns risk för en stegring av fastighetsvärdena.
- 1 § Förvärvstillstånd krävs för fast egendom som är taxerad som småhusenhet eller lantbruksenhet om förvärvaren ej uppfyller de preciserade kraven på anknytning till Sverige.
- 3 § Förvärvstillstånd skall meddelas om egendomen förvärvas för annat ändamål än fritidsändamål.

- 1992:1374** **Förordning om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom**
- 2 § Ansökan om förvärvstillstånd enligt Lag om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom (1992:1386) skall innehålla uppgift om taxeringsvärde och typkod.
- 1979:425** **Lag om skötsel av jordbruksmark**
- 1 § Med jordbruksmark menas i denna lag sådan åkermark och betesmark som ingår i fastighet, som är taxerad som lantbruksenhet.
- 2 § Lagen är inte tillämplig på jordbruksmark som ingår i fastighet, som har bildats för annat ändamål än jordbruk och som därefter inte har taxerats.
- 1985:658** **Lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället**
- En arrendator har enligt denna lag rätt att förvärva arrendestället, om avtalet gäller ett jordbruksarrende som omfattar bostad åt arrendatorn eller ett bostadsarrende.
- 2 § Ett villkor som måste vara uppfyllt för att en arrendator ska få förvärva ett bostadsarrende är att huset åsatts taxeringsvärde.
- Vid anmälan av intresse för att förvärva ett bostadsarrende skall fogas bevis om att huset åsatts taxeringsvärde.
- 1992:986** **Förordning om statlig bostadsbyggnadssubvention**
- 11 § Vid beräkning av bidragsunderlaget vid ombyggnad skall hänsyn tas till husets värde före ombyggnaden. Som utgångspunkt för bestämmandet av husets värde före ombyggnaden skall taxeringsvärdet användas för byggnad, till den del det avser bostäder.
- 1992:59** **Statens bostadskreditnämnds föreskrifter till förordningen (1991:1924) om statlig kreditgaranti för bostäder**
- 9 § Pantvärdetillägg enligt 13 § andra stycket 2 kreditgarantiförordningen lämnas enligt dessa föreskrifter med ett belopp som motsvarar det till aktuellt marknadsvärde omräknade taxeringsvärdet.

1984:81 Lag om fastighetsmäklare

- 12 § Vid förmedling av fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk ska mäklaren tillhandahålla en skriftlig beskrivning av fastigheten. Denna beskrivning ska bl.a. innehålla uppgift om fastighetens taxeringsvärde.

1971:727 Förordning om försäljning av staten tillhörig egendom m.m.

- Förordningen behandlar vad som gäller vid försäljning av fast egendom som tillhör staten eller allmänna arvsfonden.
- 1- 8 §§ Taxeringsvärdet används för att avgöra vem som får besluta om försäljning och byte av fast egendom. I förordningen specificeras värdegränser där regeringen respektive olika myndigheter har rätt att besluta i dessa frågor.
- 18 § När försäljning aktualiseras av fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet skall yttrande inhämtas från länsstyrelsen.

1991:952 Förordning om försäljning av allmänna arvsfondens fasta egendom m.m.

- 5 § Taxeringsvärdet används för att avgöra om det är kammarkollegiet eller regeringen som ska pröva försäljningen av den fasta egendomen

1981:774 Utsökningsbalk

- 12 kap.
3 § Om fastighet som är intecknad gemensamt med annan fastighet skall säljas och särskilt taxeringsvärde saknas för någon av fastigheterna, skall var och en av dem värderas.
- 12 kap.
25 § Inom försäljning av fast egendom enligt utsökningsbalken skall sakägarförteckning upprättas. Av denna ska bl.a. framgå om det finns nyttjanderätt som är inskriven eller grundar sig på skriftlig handling som är tillgänglig och avser hyra av en bostadslägenhet i en fastighet, som är taxerad som hyreshusenhet, där hyresgästen har tillträtt lägenheten. Detta gäller om det inte är en rättighet som skall bestå oavsett fastighetens försäljning (jämför med Jordabalken)

- 12 kap.
58 § Vid försäljning under hand skall förbehåll göras för varje upplåten hyresrätt till en bostadslägenhet i en fastighet, som är taxerad som hyreshusenhet, om hyresgästen har tillträtt lägenheten.

1981:981 Utsökningsförordning

- 12 kap.
1 § Kronofogdemyndigheten skall anskaffa gravationsbevis, äganderättsbevis och taxeringsbevis beträffande fast egendom som skall säljas.

- 12 kap.
15 § Kungörelse om auktion skall innehålla uppgifter rörande fastigheten som kan antas vara av betydelse, såsom upplysningar om fastighetens belägenhet, areal, bebyggelse och taxeringsvärde, det värde som har åsatts vid värderingen samt den plats där beskrivningen hålls tillgänglig.

1939:608 Lag om enskilda vägar

- 3 kap.
76 § Vägföreningar med mål att ombesörja och bekosta enskilda vägar inom områden där tätare bebyggelse uppkommit eller kan väntas uppkomma, skall i första hand använda taxeringsvärden för att bestämma andelstal för ingående fastigheter. Skäl kan dock finnas att frånga taxeringsvärdet som grund för bestämning av andelstalet, t.ex. beroende på fastigheternas nytta av vägarna och fastigheternas förmåga att bära kostnaderna för väghållningen.

- 3 kap.
79 § Sådan vägförening bildas vid förrättning. Som grund för förrättningen ska förrättningsmannen ha en utredning som bl.a. ska behandla frågan om taxeringsvärdena eller annan grund skall användas vid bestämmande av andelstal.

Ändrade taxeringsvärden kan utgöra skäl för ändring av andelstalen. (Jfr kommentar till 3 kap. 85 §).

- 2 kap.
11 § För vägföreningar i ej tätbebyggda områden gäller att skyldigheten att delta i väghållning skall fördelas med hänsyn till den omfattning fastigheterna beräknas komma att begagna vägen. Större andel får ej läggas på någon fastighet än vad som svarar mot dess nytta av vägen.

1974:1048 Kungl. Maj:ts Kungörelse om placering av omyndigs medel

- 2 § Utlåning av omyndigs medel får utan överförmyndarens samtycke ske endast mot säkerhet av panträtt på grundval av inteckning i fast egendom inom sextio procent av det

senast fastställda taxeringsvärdet. Avser inteckning annan fastighet än jordbruksfastighet får dock utlåning ske endast om fastigheten är belägen inom detaljplan och på fastigheten finns uppförd byggnad som huvudsakligen innehåller bostadslägenheter för uthyrning samt inteckningen ligger inom det belopp, för vilken byggnaden är brandförsäkrad i svensk försäkringsanstalt eller utländsk försäkringsanstalt som har rätt att driva försäkringsrörelse här i riket.

Avser inteckning flera fastigheter gemensamt och är någon av dem taxerad som jordbruksfastighet, får hänsyn tagas endast till det taxeringsvärde som åsatts jordbruksfastigheten.

1962:401

Reglemente angående förvaltningen av de allmänna försäkringskassornas fonder för den obligatoriska och den frivilliga sjukförsäkringen

I reglementet finns regler för hur allmän försäkringskassa får placera fondmedel från fonden för den obligatoriska sjukförsäkringen och fonden för den frivilliga sjukförsäkringen.

Ett av de sätt kassan kan placera fondmedlen på är i skuldförbindelser, för vilken kassan äger säkerhet genom inteckning i annan fastighet än industrifastighet inom två tredjedelar av senast fastställda taxeringsvärde. I taxeringsvärdet för jordbruksfastighet får inte medräknas taxeringsvärdet på växande skog.

1961:265

Reglemente angående förvaltningen av riksförsäkringsverkets fonder

Reglementet gäller förvaltning av folkpensioneringsfonden, riksförsäkringsverkets yrkesskadeförsäkringsfond samt den fond, som avses i lagen om frivillig statlig pensionsförsäkring. Fonderna förvaltas av fondfullmäktige.

Ett av de sätt fondfullmäktige kan placera fondmedlen på är i skuldförbindelser, för vilken kassan äger säkerhet genom inteckning i fast egendom eller tomträtt inom två tredjedelar av senast fastställda taxeringsvärde.

1987:408

Förordning om inlösen av egnahemsfastigheter och bostadsrätter

1 §

Enligt denna förordning kan inlösen av egnahemsfastigheter och bostadsrätter ske i vissa delar av landet av arbetsmarknadsskäl.

2 § Fastighet eller bostadsrätt som är belägen i Västernorrlands, Jämtlands, Västerbottens eller Norrbottens län, kan lösas in om

1. ägaren av fastigheten eller bostadsrätten eller en medlem av dennes hushåll, trots en ingående prövning av arbetsförmedlingen, inte kan få arbete i eller nära bostadsorten i en sådan omfattning att hushållets försörjning är tryggad,

2. hushållet på grund av detta måste flytta till en annan ort, och

3. ägaren inte kan sälja fastigheten eller bostadsrätten.

Om det finns synnerliga skäl, får inlösen ske även i andra delar av landet.

5-7 §§ Inlösen sker för fastigheter med ett belopp som motsvarar senaste taxeringsvärdet. I vissa fall kan det bli fråga om annat belopp.

8 § Bostadsrätter löses in med det belopp som svarar mot det pris som bostadsrättshavaren betalat för bostadsrätten, om inte priset avviker väsentligt från vad som gäller för likvärdiga lägenheter på orten.

1974:1058 Fastighetsdatakungörelse

4 § I fastighetsdatasystemet (FDS) redovisas bl.a. taxeringsvärden och andra vid taxeringen fastställda uppgifter. Dessa uppgifter avser året före det år då uppgiften hålls tillgänglig i FDS.

6 § Skattemyndighet skall underrätta Centralnämnden för fastighetsdata om fastighetslängdens innehåll i den utsträckning som behövs för att FDS skall kunna tillföras ovan nämnda uppgifter.

1973:289 Datalagen

26 § Uppgifter i det statliga person- och adressregistret (SPAR) hämtas från de statliga personregister som används för folkbokföring, inkomsttaxering och fastighetstaxering.

1981:4 Förordning om det statliga person- och adressregistret

3 § I det statliga person- och adressregistret (SPAR) finns uppgifter om personers fastighetsinnehav, områdeskod för fastighet, kod för hustypsklass och taxeringsvärde för fastighet.

- 8 § Uppgifter från fastighetstaxeringen används som sökbe-
grepp, men går ej att få ut vid sökning på person. (I
förordningen finns dock vissa statliga myndigheter upp-
räknade som kan använda SPAR på detta sätt).

1958:637 Ärvdabalken

Speciella regler finns för när fast egendom som är
taxerad som jordbruksfastighet eller lantbruksenhet ingår
i ett dödsbo.

- 18 kap.
7 § Om det i dödsboet ingår fast egendom som är taxerad
som lantbruksenhet, skall dödsboet avveckla fastighetsin-
nehavet senast fyra år efter utgången av det kalenderår då
dödsfallet inträffade. Har dödsboet förvärvat sådan
egendom därefter, skall avvecklingen ske snarast möjligt.
Tillsyn över att avveckling sker utövas av den myndighet
som regeringen bestämmer.

- 20 kap.
8 och 11 §§ Bouppteckning skall inom en månad efter upprättandet ges
in till tingsrätt. Om det i den dödes tillgångar ingår fast
egendom som är taxerad som lantbruksenhet, skall rätten
underrätta den tillsynsmyndighet som avses i 18 kap. 7 §
om dödsfallet.

1970:428 Delgivningslag

- 9 § Delgivning till dödsbo genom att handlingen överbringas
till någon av dödsbodelägarna får ske endast om denne
sitter i boet eller om delgivningen föranleds av att döds-
boet innehar fast egendom som är taxerad som lantbruks-
enhet.

1952:166 Lag om häradsallmänningar

- 2 § Häradsallmänning tillhör ägarna av de fastigheter inom
häradet vilka är satta i mantal eller med vilka enligt vad
vid fastighetsbildning bestämts, är förenad rätt till del-
aktighet i allmänningen.
- 8 § Är rätt till delaktighet i häradsallmänning förenad med
fastighet som ej är taxerad som lantbruksenhet, kan läns-
styrelsen, efter framställning av allmänningsstyrelsen och
efter hörande av fastighetens ägare, förordna att rätten
till delaktighet skall avlösas och ersättas i penningar.

1952:167 Lag om allmänningssskogar i Norrland och Dalarna

7 a § Är rätt till delaktighet i allmänningssskog förenad med fastighet som ej är taxerad som lantbruksenhet, kan länsstyrelsen, efter framställning av allmänningsstyrelsen och efter hörande av fastighetens ägare, förordna att rätten till delaktighet skall avlösas mot ersättning i penningar.

1992:300 Kyrkolag

42 kap.
15 § Pastoraten skall varje år betala kyrkoavgift till kyrkofonden. En del av denna avgift avser egendom som taxeras enligt fastighetstaxeringslagen. Kyrkoavgiften beräknas för denna egendom till två procent av taxeringsvärdet.

Till den del taxeringsvärdet består av skogsbruksvärde skall i stället avgiften beräknas till sex procent av skogsbruksvärdet.

1989:88 Förordning om förvaltningen av kyrklig jord

49 § Fastighet som är taxerad som jordbruksfastighet får bara förvärfvas med medel ur en prästlönefond eller en prästlönejordsfond om behovet av rationalisering av den kyrkliga jorden i stiftet tillgodoses.

1989:31 Lag om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter

I lagen om samäganderätt (1904:48) regleras vad som gäller mellan två eller flera som samfällt äger fastighet, lös sak, aktie, obligation eller skuldebrev.

I lagen om samäganderätt ersätts 2-6 §§ med lagen om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter när det gäller fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet och ägs av minst tre gemensamt.

1958:388 Lag om taxeringsväsendet under krigsförhållanden m.m.

11 § Under krigsförhållanden skall allmän och särskild fastighetstaxering inte äga rum. Nytt taxeringsvärde kan åsättas fastighet, när så är påkallat av särskilda förhållanden.

1988:786 Lag om bostadsbidrag

11 och 16 §§ Vid beräkning av bostadsbidrag tas hänsyn till förmögenhet. I förmögenheten räknas för närvarande fastighetens taxeringsvärde in.

Fr.o.m. den 1 januari 1994 ändras reglerna så att taxeringsvärdet inte påverkar bostadsbidraget.

1962:382 Lag angående införande av lagen om allmän försäkring

Taxeringsvärdet används i övergångsregler vid beräkning av förmögenhet för bestämmande av änkepension. Dels gäller det änkepension efter man, som avlidit före den 1 juli 1960, dels änkepension som avser tid före den 1 juli 1981. (SFS 1980:1058).

Standard enligt alternativ III

I denna bilaga redovisas mer i detalj hur ett något enklare sätt att mäta standarden skulle kunna utformas.

Det nuvarande sättet att mäta standard bygger på att olika detaljer poängsätts varefter en summering sker. Det alternativ som här belyses baseras i stället på att man försöker fånga in standarden genom en klassindelning. Vi har i kap. 9 redovisat detta alternativ och i princip ansett det vara den på sikt måhända mest ändamålsenliga lösningen. För fullständighetens skull redovisas i denna bilaga några ytterligare kompletterande uppgifter. Materialet har utarbetats inom LMV.

En utgångspunkt för en verbal beskrivning av de olika standardklasserna är att antalet standardklasser begränsas. De första bearbetningarna som gjorts tyder på att fem standardklasser per åldersklass inte är tillräckligt för att täcka in både permanenthus och fritidshus. Nästa ansats har därför varit att dela in varje åldersklass i sju standardklasser. Det finns också ett samband mellan storlek och standard. Standardklassindelningen i förslaget nedan har därför också gjorts beroende av storleken.

Nedan visas ett förslag till indelning i grundstandardklasser. Den första tabellen redovisar standardklasser för byggnader med värdeår 1929-1944. En indelning har gjorts i sju standardklasser: mycket låg, låg, något under normal, normal, något över normal, hög och mycket hög.

Antalet grundstandardpoäng för respektive standardklass varierar med storleken. Klassbredderna för de delar av standardklasserna som innehåller de stora delarna av beståndet kan därigenom hållas nere.

Till varje standardklass skall sedan knytas 1-3 ombyggnadsklasser. Indelningen i ombyggnadsklasser görs utifrån antalet ombyggnadspoäng vid AFT 90. Innan transformationen genomförs fastställs vilka ombyggnadsfrågor som skall ligga till grund för transformationen. Till grund för ett sådant ställningstagande bör läggas analyser av vilken värdeinverkan olika faktorer har samt mera allmänna bedömningar av vilka frågor som bör ligga till grund för ombyggnadsklassificeringen.

De ombyggnadsfrågor som skulle användas är:

- Är fasadbeklädnaden till mer än hälften utbytt efter 1975?
- Är elsystemet utbytt efter 1965?
- Är huset tilläggsisolerat efter 1975?
- Är köksinredningen utbytt efter 1985?

- Är mer än hälften av vatten- och avloppsstammarna i huset utbytta efter 1965?
- Är badrumsinredningen, golvbeläggningen och väggmaterialet i det största bad- eller duschutrymmet i allt väsentligt utbytt efter 1980?

Standardklassindelning

	(10)- 40	41- 75	76-110	111-150	151-200	201-250	251-(350)
värdeår 1929-44							
ML	0- 2	0- 9	0- 12	0- 14	0- 16	0- 16	0- 17
Låg	3- 5	10- 12	13- 15	15- 17	17- 19	17- 19	18- 20
NU	6- 8	13- 15	16- 18	18- 20	20- 22	20- 22	21- 23
Normal	9- 11	16- 18	19- 21	21- 23	23- 25	23- 25	24- 26
NÖ	12- 14	19- 21	22- 24	24- 26	26- 28	26- 28	27- 29
Hög	15- 17	22- 24	25- 27	27- 29	29- 31	29- 31	30- 32
MH	18-	25-	28-	30-	32-	32-	33-
värdeår 1945-54							
ML	0- 2	0- 9	0- 14	0- 16	0- 18	0- 18	0- 22
Låg	3- 5	10- 12	15- 17	17- 19	19- 21	19- 21	23- 25
NU	6- 8	13- 15	18- 20	20- 22	22- 24	22- 24	26- 28
Normal	9- 11	16- 18	21- 23	23- 25	25- 27	25- 27	29- 31
NÖ	12- 14	19- 21	24- 26	26- 28	28- 30	28- 30	32- 34
Hög	15- 17	22- 24	27- 29	29- 31	31- 33	31- 33	35- 37
MH	18-	25-	30-	32-	34-	34-	38-
värdeår 1955-64							
ML	0- 3	0- 8	0- 15	0- 17	0- 20	0- 24	0- 24
Låg	4- 6	9- 11	16- 18	18- 20	21- 23	25- 27	25- 27
NU	7- 9	12- 14	19- 21	21- 23	24- 26	28- 30	28- 30
Normal	10- 12	15- 17	22- 24	24- 26	27- 29	31- 33	31- 33
NÖ	13- 15	18- 20	25- 27	27- 29	30- 32	34- 36	34- 36
Hög	16- 18	21- 23	28- 30	30- 32	33- 35	37- 39	37- 39
MH	19-	24-	31-	33-	36-	40-	40-
värdeår 1965-74							
ML	0- 4	0- 9	0- 15	0- 18	0- 20	0- 24	0- 28
Låg	5- 7	10- 12	16- 18	19- 21	21- 23	25- 27	29- 31
NU	8- 10	13- 15	19- 21	22- 24	24- 26	28- 30	32- 34
Normal	11- 13	16- 18	22- 24	25- 27	27- 29	31- 33	35- 37
NÖ	14- 16	19- 21	25- 27	28- 30	30- 32	34- 36	38- 40
Hög	17- 19	22- 24	28- 30	31- 33	33- 35	37- 39	41- 43
MH	20-	25-	31-	34-	36-	40-	44-
värdeår 1975-84							
ML	0- 5	0- 11	0- 17	0- 20	0- 21	0- 25	0- 28
Låg	6- 8	12- 14	18- 20	21- 23	22- 24	26- 28	29- 31
NU	9- 11	15- 17	21- 23	24- 26	25- 27	29- 31	32- 34
Normal	12- 14	18- 20	24- 26	27- 29	28- 30	32- 34	35- 37
NÖ	15- 17	21- 23	27- 29	30- 32	31- 33	35- 37	38- 40
Hög	18- 20	24- 26	30- 32	33- 35	34- 36	38- 40	41- 43
MH	21-	27-	33-	36-	37-	41-	44-
värdeår 1985-94							
ML	0- 5	0- 11	0- 19	0- 21	0- 22	0- 25	0- 28
Låg	6- 8	12- 14	20- 22	22- 24	23- 25	26- 28	29- 31
NU	9- 11	15- 17	23- 25	25- 27	26- 28	29- 31	32- 34
Normal	12- 14	18- 20	26- 28	28- 30	29- 31	32- 34	35- 37
NÖ	15- 17	21- 23	29- 31	31- 33	32- 34	35- 37	38- 40
Hög	18- 20	24- 26	32- 34	34- 36	35- 37	38- 40	41- 43
MH	21-	27-	35-	37-	38-	41-	44-

Om poängsättningen från AFT 90 bibehålls går det att uppnå maximalt 9 ombyggnadspoäng på de frågor som angivits ovan. Eftersom en erfarenhet från AFT 90 är att äldre ombyggda hus generellt blev under-taxerade bör dock de enskilda ombyggnadsfrågornas poängsättning omprövas, i synnerhet om några frågor plockas bort. De kvarvarande ombyggnadsfrågorna bör kompletteras så att de som fyller i en blankett anger vilka ombyggnadsåtgärder som genomförts mellan angivet år och 1990 respektive efter 1990. För de äldre hus som genomgått en helt genomgripande ombyggnad kan det även i fortsättningen vara svårt att erhålla rätt nivå med hjälp av ombyggnadsfaktorn. Ett alternativ är att en tillräckligt genomgripande ombyggnad skall kunna innebära att husets ålder ändras.

Transformationen till de nya standardklasserna sker med hjälp av lagrat material. En transformation görs till grundstandardklass med tillhörande ombyggnadsklass. Fastighetsägarna erhåller förslag till standardklass samt en förklaring till hur den räknats fram från AFT 90-materialet. De får också en blankett som de kan fylla i och därigenom kontrollera att de erhållit rätt standardklass. Om de därvid kommer fram till en summa standardpoäng som innebär en annan standardklass än den som transformationen resulterat i skickar de in blanketten för prövning av ändrad standardklass.

Efter en övergång till registerbaserad taxering måste standarden ajourhållas. Ajourföringen sker som hittills utifrån signaler från bygglovhanteringen. Hus som det inte händer någonting med följer med sin åldersklass. För de hus som varit föremål för en om- eller tillbyggnad görs en prövning av standard- och ombyggnadsklass utifrån ett reviderat AFT 90-formulär. För helt nya hus utarbetas ett separat formulär med för 1990-talet relevanta frågor.

För nybyggda hus kan standarden fastställas mera frikopplat från frågebatteriet vid AFT 90. Antalet frågor kan begränsas genom att de får utgöras av sådana som är relevanta för byggnader som uppförs under 1990-talet. Samtidigt skall frågorna kunna täcka in både exklusiva permanent-hus och enkla fritidshus. Det finns en ungefärlig storleksgräns vid 90 m². Få fritidshus byggs större än 90 m² och knappast några permanent-hus byggs mindre än 90 m². De mest väsentliga skillnaderna mellan fritidshus och permanent-hus vid sidan av storleken avser isolering och uppvärmningssystem. Köksutrustningen är nästan densamma i nya fritidshus och permanent-hus. Kökets yta, bänklängd och skåpvolym skiljer.

Vid urvalet av vilka frågor som ska ligga till grund för standardbestämningen är det också viktigt att beakta möjligheterna att fånga förändringar via bygglovhanteringen. En del av uppgifterna i det nuvarande frågebatteriet är omöjliga att fånga annat än vid allmän fastighetsdeklaration eller vid särskild fastighetsdeklaration som har initierats av annan bygglovspliktig åtgärd. En stor del av uppgifterna är också mer eller mindre omöjliga att kontrollera. Vid en övergång till registerbaserad taxering bör så stor del av uppgifterna som möjligt gå att fånga, ajourhålla och kontrollera via bygglovhanteringen.

Följande frågebatteri skulle kunna tänkas:

Exteriör

Stomme	De bärande väggarna består av - betong/betongsten, lecablock eller tegel - annat material, t ex trä
Fasadbeklädnad	Minst hälften av den sammanlagda fasadytan består av - tegel eller annat stenmaterial - trä - plåt, puts eller plast - annat material
Takbeläggning	Minst hälften av takbeläggningen består av - skiffer, kopparplåt eller glaserat tegel - betongtegel, glaserat tegel eller plåt - annat material, t ex papp, spån eller plast
Garage/carport	Garage - saknas - finns i källare - finns i gemensamhetsanläggning - finns i husets mark- eller sluttningsvåning, alternativt vidbyggt eller friliggande på tomten, och har plats för en bil - finns i husets mark- eller sluttningsvåning, alternativt vidbyggt eller friliggande på tomten, och har plats för två eller flera bilar - Carport finns på tomten

Uteplatsfrågan föreslås utgå. En anledning till detta är att anläggning av uteplats av begränsad omfattning ofta får ske utan bygglov. Utanför samlad bebyggelse kan i vissa fall även större uteplatser anläggas utan bygglov. Det är därmed svårt att ajourhålla uppgiften. Det finns även andra exteriörfrågor som skulle kunna ingå i frågebatteriet, t.ex. förekomst av burspråk eller valmat tak. Dessa exteriördetaljer utgör dock exempel på lösningar som kan sägas vara mer eller mindre modebetonade. Dessa detaljers långsiktiga värdeinverkan är därför mera tvivelaktig.

Energihushållning

El	Finns el indragen?
Isolering	Är huset vinterbonat?
Uppvärmning	Uppvärmningssystem - saknas finns och sker huvudsakligen genom - direktverkande elvärme - vattenburen eller luftburen elvärme - fjärrvärme - värmepumpsystem, även sådant som är kombinerat med annan värmekälla - kombipanna, även ved- eller oljepanna med patron eller kasset - värmepanna avsedd endast för olja eller gas - värmepanna avsedd endast för ved, flis, spån eller koks - golvvärme

Fönsterfrågan föreslås utgå. Vid nyproduktion av permanenthus är det i dag normalt med isolerglas. För fritidshus kan enklare standard förekomma. I dag finns det en rad olika uppvärmningslösningar att välja mellan. För fritidshus väljs normalt elradiatorer i kombination med självdragsventilation. Permanenthusen utrustas normalt med något dyrare uppvärmningssystem i kombination med värmeåtervinning. I dag är det tämligen vanligt att välja golvvärme.

Kök

Kökstyp	Köket - är ett komplett kök större än 15 m ² - är ett komplett kök mindre än 15 m ² - är av typen kokvrå, pentry eller liknande, dvs har en total bänklängd som är kortare än 2 m - saknas
---------	--

Köksutrustningsfrågorna föreslås utgå. Uppgifterna är svåra att ajourhålla och kontrollera. Vitvaror är numera förhållandevis billiga och kostnaderna för olika vitvarulösningar utgör en mycket begränsad del av byggkostnaderna. Nästan samma köksutrustning förekommer i dagens nyproduktion. Köksstorleken kan möjligen vara begränsande för vilken köksstandard som kan väljas.

Sanitet

Vatten	Finns vatten indraget? - ja, året runt vatten - ja, sommarvatten - nej
Bad och dusch	Finns det två eller flera bad- eller duschrum? Finns det ett bad- eller duschrum? Saknas bad- eller duschrum?
WC eller motsv	Finns det två eller flera wc? Finns det en wc, separat? Finns det en wc, belägen i bad- eller duschrum? Saknas wc? Saknas wc men finns mulltoa eller motsvarande i bostadshuset?
Tvättutrustning	Finns det särskilt utrymme större än 4 m ² inrättat för tvätt och klädvård t ex tvättstuga eller grovkök?

Kakelfrågan, bastufrågan och frågan om maskinell tvättutrustning föreslås utgå då de är svåra att ajourhålla och kontrollera. Värdeinverkan av t ex kakel kan också vara svår att fastställa då det i dag finns kakel som är billigare än våtrumstapet samtidigt som det också finns mycket exklusivt kakel.

Övrig interiör

Öppen spis	Finns det öppen spis, kakelugn eller braskamin i huset?
------------	---

Golvmaterialfrågorna och frågan om gillestuga föreslås utgå. Golvvärme är numera ett etablerat och vanligt förekommande uppvärmningssätt som då det förekommer normalt omfattar hela byggnaden. Frågan har därför flyttats till området Energihushållning.

Poängsättning av grundstandardfrågorna och indelning i standardklasser får genomföras efter en mer grundlig analys.

Ombyggnadsfrågor

Några ombyggnadsfrågor skall inte behövas för nybyggda hus under en tidsperiod som åtminstone omfattar tio år. Ombyggnadsfrågorna och d:o klasser införs för hus vilka är äldre än tio år. Ombyggnadsfrågorna bör utformas så att uppgifterna kan fångas i samband med bygglovhanteringen.

Tabellförslag

Några kompletta tabellförslag enligt alternativ III har inte utformats. Principerna för hur tabellerna är utformade redovisas dock här. Tabellutformningen är likartad den vid AFT 90. I och med att standardklassindelningen kopplas till åldersklassen krävs det flera tabeller. För varje åldersklass behövs 2 eller 3 grundtabeller. Den principiella utformningen av en sådan grundtabell för den äldsta åldersgruppen och avseende mellannivå (tabellnivå 4.75-6.5 vid AFT 90) redovisas här.

För varje åldersklass krävs sedan en tabell med nedräkningsfaktorer för åldersinverkan. Ingångarna i tabellen är grundstandard och åldersinverkan. Vid utformning av tabellen har hänsyn tagits till att normhuset bör flyttas något bakåt i tiden vid AFT 96. Tabellen blir något mera omfattande för den yngsta åldersklassen där det krävs olika nedräkningsfaktorer, eller rättare sagt uppräkningsfaktorer efter flytten av normhuset, för att kunna hantera den förhållandevis stora åldersinverkan som förekomsten av räntebidrag innebär. Här redovisas utformningen av en tabell över åldersinverkan för den äldsta åldersgruppen. Ingången i tabellen vad gäller värdefaktorn standard är en kombination av grundstandard och ombyggnadsstandard.

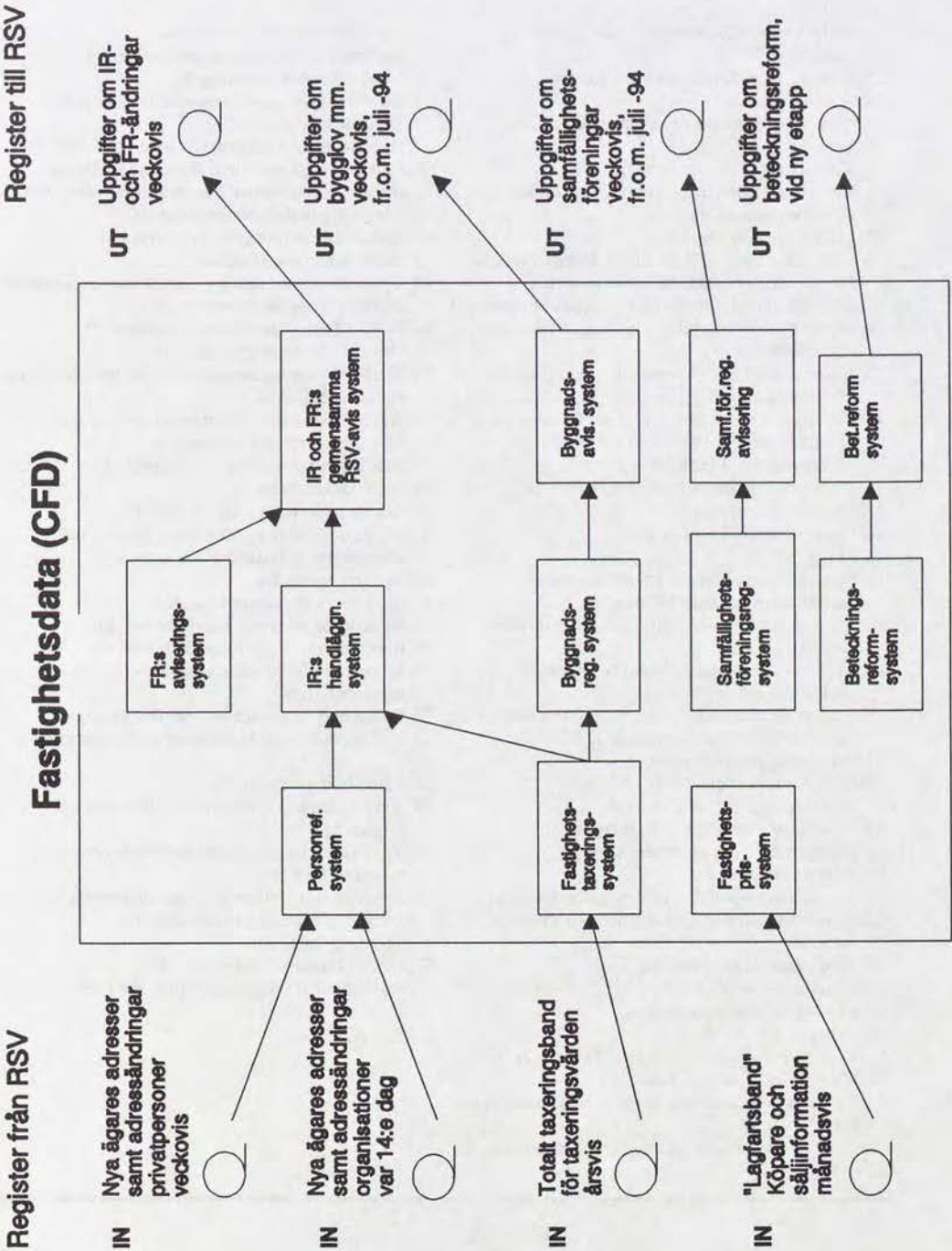
Grundtabell 26-44 (1000-tal)

Standard		Värdeyta						
		(10)- 40	41- 75	76- 110	111- 150	151- 200	201- 250	251-
Enkel	Ej ombyggd	4	16	29	42	57	66	72
	Något ombyggd	5	18	32	46	63	73	79
	Ombyggd	6	20	35	50	68	79	86
Mycket låg	Ej ombyggd	5	21	39	53	69	80	89
	Något ombyggd	6	23	43	58	76	88	98
	Ombyggd	6	25	47	63	83	96	107
Låg	Ej ombyggd	6	24	45	61	76	90	98
	Något ombyggd	7	26	49	67	83	99	108
	Ombyggd	7	29	53	73	90	108	118
Något under normal	Ej ombyggd	7	28	49	66	83	98	107
	Något ombyggd	8	31	54	73	91	108	118
	Ombyggd	8	34	59	79	99	118	129
Normal	Ej ombyggd	8	31	53	70	91	110	126
	Något ombyggd	9	34	58	77	100	121	138
	Ombyggd	9	37	63	84	109	132	150
Något över normal	Ej ombyggd	9	34	57	79	102	129	154
	Något ombyggd	9	37	63	87	112	142	165
	Ombyggd	10	40	69	95	122	155	180
Hög	Ej ombyggd	9	38	64	89	114	143	169
	Något ombyggd	10	42	70	98	125	156	186
	Ombyggd	11	46	77	107	136	168	203
Mycket hög	Ej ombyggd	10	39	70	96	121	153	180
	Något ombyggd	11	43	77	106	133	168	198
	Ombyggd	12	47	84	115	145	183	216

Åldersinverkan 29-44

Ålders- inverkan	Standard											
	E ej omb	E n omb ML ej omb	E omb ML n omb L ej omb	ML omb L n omb NU ej omb	L omb NU n omb N ej omb	NU omb N n omb NÖ ej omb	N omb NÖ n omb H ej omb	NÖ omb H n omb MH ej omb	H omb MH n omb	MH omb		
70	0,45	0,46	0,47	0,48	0,49	0,50	0,51	0,52	0,54	0,56		
75	0,53	0,54	0,55	0,56	0,57	0,58	0,59	0,60	0,62	0,64		
80	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66	0,67	0,69	0,71		
85	0,67	0,68	0,69	0,70	0,71	0,72	0,73	0,74	0,76	0,78		
90	0,76	0,77	0,78	0,79	0,80	0,81	0,82	0,83	0,85	0,87		

Datautbyte CFD - RSV/SKM



Statens offentliga utredningar 1994

Kronologisk förteckning

1. Ändrad ansvarsfördelning för den statliga statistiken. Fi.
2. Kommunerna, Landstingen och Europa + Bilagedel. C.
3. Mäns föreställningar om kvinnor och chefskap. S.
4. Vapenlagen och EG. Ju.
5. Kriminalvård och psykiatri. Ju.
6. Sverige och Europa. En samhällsekonomisk konsekvensanalys. Fi.
7. EU, EES och miljön. M.
8. Historiskt vägval – Följderna för Sverige i utrikes- och säkerhetspolitiskt hänseende av att bli, respektive inte bli medlem i Europeiska unionen. UD.
9. Förnyelse och kontinuitet – om konst och kultur i framtiden. Ku.
10. Anslutning till EU – Förslag till övergripande lagstiftning. UD.
11. Om kriget kommit... Förberedelser för mottagande av militärt bistånd 1949-1969 + Bilagedel. SB.
12. Suveränitet och demokrati + bilagedel med expertuppsatser. UD.
13. JIK-metoden, m.m. Fi.
14. Konsumentpolitik i en ny tid. C.
15. På väg. K.
16. Skoterkörning på jordbruks- och skogsmark. Kartläggning och åtgärdsförslag. M.
17. Års- och koncernredovisning enligt EG-direktiv. Del I och II. Ju.
18. Kvalitet i kommunal verksamhet – nationell uppföljning och utvärdering. C.
19. Rena roller i biståndet – styrning och arbetsfördelning i en effektiv biståndsförvaltning. UD.
20. Reformerat pensionssystem. S.
21. Reformerat pensionssystem. Bilaga A. Kostnader och individeffekter. S.
22. Reformerat pensionssystem. Bilaga B. Kvinnors ATP och avtalspensioner. S.
23. Förvalta bostäder. Ju.
24. Svensk alkoholpolitik – en strategi för framtiden. S.
25. Svensk alkoholpolitik – bakgrund och nuläge. S.
26. Att förebygga alkoholproblem. S.
27. Vård av alkoholmissbrukare. S.
28. Kvinnor och alkohol. S.
29. Barn – Föräldrar – Alkohol. S.
30. Vallagen. Ju.
31. Vissa mervärdesskattefrågor III – Kultur m.m. Fi.
32. Mycket Under Samma Tak. C.
33. Vandels betydelse i medborgarskapsärenden, m.m. Ku.
34. Tekniskt utrymme för ytterligare TV-sändningar. Ku.
35. Vår andes stämma – och andras. Kulturpolitik och internationalisering. Ku.
36. Miljö och fysisk planering. M.
37. Sexualupplysning och reproduktiv hälsa under 1900-talet i Sverige. UD.
38. Kvinnor, barn och arbete i Sverige 1850-1993. UD.
39. Gamla är unga som blivit äldre. Om solidaritet mellan generationerna. Europeiska äldreåret 1993. S.
40. Långsiktig strålskyddsforskning. M.
41. Ledighetslagstiftningen – en översyn. A.
42. Staten och trossamfunden. C.
43. Uppskattad sysselsättning – om skatternas betydelse för den privata tjänstesektorn. Fi.
44. Folkbokföringsuppgifterna i samhället. Fi.
45. Grunden för livslångt lärande. U.
46. Sambandet mellan samhällsekonomi, transfereringar och socialbidrag. S.
47. Avveckling av den obligatoriska anslutningen till studentkårer och nationer. U.
48. Kunskap för utveckling + bilagedel. A.
49. Utrikessekretessen. Ju.
50. Allemanssparandet – en översyn. Fi.
51. Minne och bildning. Museernas uppdrag och organisation + bilagedel. Ku.
52. Teaterns roller. Ku.
53. Mästarbrev för hantverkare. Ku.
54. Utvärdering av praxis i asylärenden. Ku.
55. Rätten till ratten – reformerat bilstöd. S.
56. Ett centrum för kvinnor som våldtagits och misshandlats. S.
57. Beskattning av fastigheter, del II – Principiella utgångspunkter för beskattning av fastigheter m.m. Fi.
58. 6 Juni Nationaldagen. Ju.
59. Vilka vattendrag skall skyddas? Principer och förslag. M.
59. Vilka vattendrag skall skyddas? Beskrivningar av vattenområden. M.
60. Särskilda skäl – utformning och tillämpning av 2 kap. 5 § och andra bestämmelser i utlänningslagen. Ku.
61. Pantbankernas kreditgivning. N.
62. Rationaliserad fastighetstaxering, del I. Fi.

Statens offentliga utredningar 1994

Systematisk förteckning

Statsrådsberedningen

Om kriget kommit... Förberedelser för mottagande av militärt bistånd 1949-1969 + Bilagedel. [11]

Justitiedepartementet

Vapenlagen och EG [4]
Kriminalvård och psykiatri. [5]
Års- och koncernredovisning enligt EG-direktiv.
Del I och II. Ju. [17]
Förvalta bostäder. [23]
Vallagen. [30]
Utrikessekreteressen. [49]
6 Juni Nationaldagen. [58]

Utrikesdepartementet

Historiskt vägval – Följderna för Sverige i utrikes- och säkerhetspolitiskt hänseende av att bli, respektive inte bli medlem i Europeiska unionen. [8]
Anslutning till EU – Förslag till övergripande lagstiftning. [10]
Suveränitet och demokrati
+ bilagedel med expertuppsatser. [12]
Rena roller i biståndet – styrning och arbetsfördelning i en effektiv biståndsförvaltning. [19]
Sexualupplysning och reproduktiv hälsa under 1900-talet i Sverige. [37]
Kvinnor, barn och arbete i Sverige 1850-1993. [38]

Socialdepartementet

Mäns föreställningar om kvinnor och chefskap. [3]
Reformerat pensionssystem. [20]
Reformerat pensionssystem. Bilaga A.
Kostnader och individeffekter. [21]
Reformerat pensionssystem. Bilaga B.
Kvinnors ATP och avtalspensioner. [22]
Svensk alkoholpolitik – en strategi för framtiden. [24]
Svensk alkoholpolitik – bakgrund och nuläge. [25]
Att förebygga alkoholproblem. [26]
Vård av alkoholmissbrukare. [27]
Kvinnor och alkohol. [28]
Barn – Föräldrar – Alkohol. [29]
Gamla är unga som blivit äldre. Om solidaritet mellan generationerna. Europeiska äldreåret 1993. [39]
Sambandet mellan samhällsekonomi, transfereringar och socialbidrag. [46]
Rätten till ratten – reformerat bilstöd. [55]
Ett centrum för kvinnor som våldtagits och misshandlats. [556]

Kommunikationsdepartementet

På väg. [15]

Finansdepartementet

Ändrad ansvarsfördelning för den statliga statistiken. [1]
Sverige och Europa. En samhällsekonomisk konsekvensanalys. [6]
JIK-metoden, m.m. [13]
Vissa mervärdeskattefrågor III – Kultur m.m. [31]
Uppskattad sysselsättning – om skatternas betydelse för den privata tjänstesektorn. [43]
Folkbokföringsuppgifterna i samhället. [44]
Allemanssparandet – en översyn. [50]
Beskattning av fastigheter, del II – Principiella utgångspunkter för beskattning av fastigheter m.m. [57]
Rationaliserad fastighetstaxering, del I. Fi. [62]

Utbildningsdepartementet

Grunden för livslångt lärande. [45]
Avveckling av den obligatoriska anslutningen till studentkårer och nationer. [47]

Kulturdepartementet

Förnyelse och kontinuitet – om konst och kultur i framtiden. [9]
Vandelns betydelse i medborgarskapsärenden, m.m. [33]
Tekniskt utrymme för ytterligare TV-sändningar. [34]
Vår andes stämma – och andras.
Kulturpolitik och internationalisering. [35]
Minne och bildning. Museernas uppdrag och organisation + bilagedel. [51]
Teaterns roller. [52]
Mästarbrev för hantverkare. [53]
Utvärdering av praxis i asylärenden. [54]
Särskilda skäl – utformning och tillämpning av 2 kap. 5 § och andra bestämmelser i utlänningslagen. [60]

Näringsdepartementet

Pantbankernas kreditgivning. [61]

Arbetsmarknadsdepartementet

Ledighetslagstiftningen – en översyn [41]
Kunskap för utveckling + bilagedel. [48]

Statens offentliga utredningar 1994

Systematisk förteckning

Civildepartementet

Kommunerna, Landstingen och Europa.

+ Bilagedel. [2]

Konsumentpolitik i en ny tid. [14]

Kvalitet i kommunal verksamhet – nationell

uppföljning och utvärdering. [18]

Mycket Under Samma Tak. [32]

Staten och trossamfunden. [42]

Miljö- och naturresursdepartementet

EU, EES och miljön. [7]

Skoterkörning på jordbruks- och skogsmark.

Kartläggning och åtgärdsförslag. [16]

Miljö och fysisk planering. [36]

Långsiktig strålskyddsforskning. [40]

Vilka vattendrag skall skyddas? Principer och
förslag. [59]

Vilka vattendrag skall skyddas? Beskrivningar av
vattenområden. [59]
