SKATTENYTT

OFFICIELLT ORGAN FÖR TAXERINGSNÄMNDSORDFÖRANDENAS RIKSFÖRBUND

NR 7—8 1980

Allmän fastighetstaxering

Av skattedirektören Lars Malmberg

SOU 1979:32 och 1979:81, prop 1979/80:40, SkU 1979/80:17, SFS 1979: 1152 och 1193. Industrifastigheter prop 1979/80:86, SkU 1979/80:46.

Allmän fastighetstaxering skall ske vart femte år. Eftersom den senste allmänna fastighetstaxeringen ägde rum 1975 borde vi ha haft nästa innevarande år. Av olika skäl uppsköts emellertid taxeringen till 1981.

Denna taxering liksom de två senaste har föregåtts av en utredning, 1976 års fastighetstaxeringskommitté (FTK). Dess betänkande som lämnades i maj 1979 var mycket digert, ca 1 000 sidor. I oktober 1979 lämnades ytterligare ett betänkande på 128 sidor angående värdering av industribyggnader. Fastän betänkandet är så omfattande innehåller det inte några revolutionerande nya värderingsmetoder. Man har i stort sett behållit 1975 års principer. Att betänkandet liksom lagtexten ändock blivit så omfattande beror främst på att en helt ny fastighetstaxeringslag (FTL) tagits fram. FTL måste nödvändigtvis bli ganska omfattande då den även innehåller ett stort antal av de regler vilka tidigare omfattades av RSVs anvisningar. Genom grundlagsändringen 1975 kan RSV inte lämna bindande anvisningar i den utsträckning som skedde till 1975 års allmänna fastighetstaxering. Ifråga om bundenheten till de anvisningar RSV även denna gång kommer att få utfärda anförde departementschefen se-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:35

dan han erinrat om departementschefens uttalande i samma fråga förra gången att riktvärdena bör meddelas i anvisningsform och inte i bindande föreskrifter. Han förutsatte emellertid att det liksom tidigare endast i mycket begränsad omfattning skulle finnas skäl att frångå riktvärdena.

Närmast som en följd av detta får man se regeringens åtgärd att i 1 kap fastighetstaxeringsförordningen (FTF) ta in värdeserier för riktvärden för tomtmark, exploateringsfaktor för täktmark, tabellserier för småhus och andra byggnader, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment. Kapitlet innehåller också bestämmelser om vilka tabeller av olika slag som skall tas fram och vad de skall omfatta. Dessutom finns här vissa avrundningsregler.

Jag skall här så kortfattat som möjligt redogöra för den nya lagen (FTL) och den till denna hörande förordningen (FTF). Dispositionen blir sådan att jag följer lagen och gör vissa kommentarer till de olika avsnitten.

FTL omfattar 20 kapitel som i sin tur indelas i paragrafer. FTF har byggts upp på motsvarande sätt. De gamla bestämmelserna om allmän fastighetstaxering, som tidigare fanns i kommunalskattelagen (KL), taxeringslagen (TL) och taxeringskungörelsen (TK) har samtidigt upphört att gälla. (För den som har tillgång till den av RSV utgivna skatte- och taxeringsförfattningarna 1980 kan påpekas att de gamla reglerna står kvar i KL, TL och TK medan de nya tagits in som bihang). RSV kommer att till taxeringsarbetet ta fram en särskild fastighetstaxeringsförfattning som innehåller alla bestämmelser om fastighetstaxering.

1 kap FTL innehåller inledande bestämmelser om när taxering skall ske liksom huvudregeln om vad taxeringen skall avse, nämligen skattepliktsförhållande, indelning i taxeringsenheter, bestämmande av beskattningsnatur och taxeringsvärde.

2 kap talar om hur byggnader och mark skall indelas. I detta kapitel har man tagit ett helt nytt grepp och lämnat detaljerade bestämmelser om hur indelningen av mark och byggnader skall ske. Den gjorda indelningen får sedan betydelse för bl a skatteplikten och beskattningsnaturen.

Vad först gäller byggnaderna har dessa indelats efter en huvudsaklighetsprincip. Det är det ändamål som byggnaden är inrättad för, som ligger till grund för indelningen utom vad gäller s k specialbyggnader där användningen är indelningsgrund. I propositionen har huvudsakligheten lösts genom uttrycket ” till mer än hälften”, vilket också var FTKs mening. I lagtexten har detta sedan ändrats så att det står ”till övervägande del”, vilket anses mer klargörande.

FTLs indelning av byggnader och mark är heltäckande, vilket innebär att alla byggnader och all mark skall kunna hänföras till någon grupp. För byggnader finns *småhus* dvs de är inrättade med bostäder för högst två familjer. Småhus blir alltså t ex vanliga villor, fritidshus och bostadshus på jordbruksfastighet även om de ibland kallas för slott eller herrgård.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:35

Till *hyreshus* hänförs resterande bostadshus. Hit har man också fört andra byggnader som det går att beräkna hyresvärde för såsom hotell, restauranger, parkeringshus och kontorshus.

Ekonomibyggnad finns på jordbruksfastigheter och är alla byggnader utom bostadsbyggnader. Hit förs också växthus under 300 m².

Specialbyggnad är i regel en byggnad som skall vara skattefri. Byggnaderna har räknats upp i lagtexten och här finner man sådant som försvarsbyggnad, reningsanläggning, skolbyggnad, allmän byggnad m fl.

Industribyggnad är en byggnad inrättad för industriell verksamhet.

Slutligen har vi *övrig byggnad* som alltså är en restpost. Här återfinns ett stort antal byggnader som inte kan tas in i någon annan grupp som t ex bensinstationer, djurstall utan samband med jordbruk m fl.

Även indelningen av mark dvs ägoslagsklassificering har skett genom uppräkning av de olika marktyperna.

Tomtmark är mark avsedd för ovan uppräknade byggnader med tillhörande trädgård o dyl om arealen inte överstiger 2 ha. Obebyggd mark som är avsedd att användas för dylika byggnader är också tomtmark.

Övriga markslag är *exploateringsmark, täktmark, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment* och *övrig mark.*

Exploateringsmark motsvarar det som tidigare betecknades exploateringsfastighet och övervärde på jordbruksfastighet om exploateringsmöjligheter fanns.

Täktmark är ett nytt ägoslag och innefattar mark som innehåller fyndigheter. Endast mark på vilken brytning pågår eller för vilken täkttillstånd föreligger skall indelas som täktmark.

Enligt nu gällande ordning utgör ägoslaget icke produktiv mark en restpost. Hit hänförs bl a myrar, berg, hällmark och mark med fjällskog. Nu får vi istället ett nytt ägoslag skogsimpediment som all denna mark kan hänföras till. Impedimenten skall emellertid ligga i anslutning till skogsmark. Även i den nya lagen har vi fått ett ägoslag som utgör en restpost. Denna restpost kommer att kallas för *övrig mark* och hit skall hänföras bl a allmänna platser, mark för kanaler, järnvägar och andra vägar samt impediment i anslutning till jordbruksmark.

Om det på något ägoslag finns en byggnad som skall rivas kommer inte denna att påverka indelningen i mark.

3 kap handlar om skatteplikt för fastigheter.

Huvudregeln säger att fastighet är skattepliktig om den inte kan hänföras till undantagen i andra—fjärde paragraferna. I dessa paragrafer finner man att speicalbyggnader med tillhörande tomt och övrig mark är skattefri liksom nationalpark och vissa jordbruksfastigheter som används för vård och undervisning. Här finner man också att fastigheter tillhörande kyrkor och ideella föreningar likaså är skattefria.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:35

En fastighet kan vara antingen skattefri eller skattepliktig, inte både och som tidigare.

Det bör påpekas att det är fastighetens användning som fäller avgörandet om den skall vara skattefri eller skattepliktig. Vem som äger fastigheten spelar alltså inte längre någon roll utom vad det gäller fastigheter som används för allmän förvaltning. Dessa skall även i fortsättningen tillhöra stat eller kommun för att få vara skattefria.

4 kap handlar om taxeringsenhet och beskattningsnatur.

Reglerna för bildande av taxeringsenhet är i stora drag desamma som vid tidigare taxeringar. Taxeringsenheterna har fått särskilda beteckningar av att byggnadstypen plus ägoslaget kombinerats. Småhus och tomtmark bildar t ex småhusenheter, hyreshus och tomtmark blir hyreshusenhet liksom att ekonomibyggnad och åker, bete, skog och skogsimpediment bildar lantbruksenhet.

Vad gäller beskattningsnaturen har man liksom tidigare noggrant beskrivit när det kan vara jordbruksfastighet medan övriga fastigheter är annan fastighet. Huvudregeln säger att lantbruksenhet skall ha beskattningsnaturen jordbruksfastighet.

I 5 kap finner vi grunderna för taxeringen nämligen att varje skattepliktig taxeringsenhet skall åsättas värde och att detta skall bestämmas till 75% av marknadsvärdet.

Marknadsvärdet skall vara det pris som en taxeringsenhet betingar på den allmänna marknaden utan hänsyn till privaträttsliga förpliktelser. Tomträtt beaktas dock. Värdet bestäms med hänsyn till det genomsnittliga prisläget andra året före taxeringsåret. Denna gång blir det således 1979 som ligger till grund för värderingen. Kan marknadsvärdet inte fastslås kan för vissa fastighetstyper användas en avkastningskalkyl eller det tekniska nuvärdet. Enligt övergångsreglerna skall för lantbruksenheter taxeringsvärdet bestämmas till 67,5% av 1978 års priser.

I detta kapitel finner vi också delvärdena. De är desamma som tidigare för annan fastighet. För lantbruksenhet har de betecknats bostadsbyggnadsvärde, ekonomibyggnadsvärde, tomtmarksvärde, jordbruksvärde, skogsbruksvärde och slutligen skogsimpedimentsvärde.

Kapitlen 6 t o m 15 handlar om värderingen. Se härom i särskilda artiklar.

16 kap som för närvarande är blankt skall handla om särskild fastighetstaxering, meningen är att kommittén längre fram i höst skall lämna förslag om hur denna taxering skall fungera.

Taxeringsorganisationen finner vi i 17 kap FTL och i 2 kap FTF. Av dessa framgår att länen skall indelas i distrikt och att dessa normalt kommer att omfatta en viss kategori fastigheter. Distrikten får dock innefatta flera typer av fastigheter.

Länsstyrelsen skall förordna ordförande och får dessutom förordna en ledamot. Övriga ledamöter utses av kommun eller landsting. Detta senare skall ske om det i distrikt ingår mer än en kommun.

Antalet kommunvalda ledamöter skall vara minst fem och högst åtta.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:35

Länsstyrelsen förordnar dessutom konsulenter. Konsulent får ej vara ledamot i nämnd som han biträder.

Den 18:de paragrafen i detta kapitel innehåller en nyhet. Där står att lokal skattemyndighet skall granska fastighetsdeklarationer och i övrigt biträda fastighetstaxeringsnämnden. Vid 1981 års taxering kan granskning av deklarationer emellertid endast ske i mindre omfattning. Gjorda beräkningar visar att denna gång kan s k tjänstemannagranskning bara ske i ungefär ett distrikt per fögderi.

18 kap FTL och 3 kap i FTF handlar om fastighetsdeklarationen. Liksom förra gången lämnas ej deklaration för försvars- och kommunikationsfastigheter. Deklaration lämnas ej heller för byggnad på annans mark om byggnaden inte är värd mer än 10 000 kronor.

RSV skall som förut fastställa deklarationsformulär. För skattefria fastigheter blir det en förenklad deklaration. Kapitlet innehåller också bestämmelser om att fastighetstaxeringsnämnd får företa besiktning av fastighet efter överenskommelse med ägaren. Reglerna har utformats efter mönster från inkomsttaxeringen där regler finns om s k taxeringsbesök.

19 kap i FTL liksom 4 kap i FTF handlar om förberedelsearbetet. Stor vikt fästes vid förberedelsearbetet. Det är då som riktvärden m m tas fram och provas för att se om med tillämpning av dessa man uppnår 75% av marknadsvärdet. RSV är den myndighet som skall besluta om föreskrifter för förberedelsearbetet.

I varje fastighetstaxeringsdistrikt skall finnas en arbetsgrupp som består av ordförande och samtliga ledamöter och suppleanter.

Lantmäteriverket och arbetsgruppen undersöker tillsammans vilka riktvärdetabeller som bör användas. De skall också upprätta förslag till riktvärdekartor. Arbetsgruppens förslag skall överlämnas till skattechefen som har att fastställa riktvärden för småhus och tomtmark.

Skattechefen skall också avge yttrande över av RSV lämnade förslag till riktvärden m m för andra typer av fastigheter. Dessa riktvärden skall fastställas av RSV.

Arbetsgruppens arbete benämns provvärdering och sker för alla typer av fastigheter. Sedan denna provvärdering genomförts skall samtliga förslag ställas ut för offentlig granskning. Detta skall ske under en 14 dagars-period i maj månad. Inom varje kommun skall i lämplig lokal allt provvärderingsmaterial ställas ut. Vid fyra tillfällen under perioden skall någon från arbetsgruppen eller lantmäteriverket närvara för att handleda besökarna. Eventuella erinringar mot förslagen behandlas vid sammanträde med arbetsgruppen efter utställningen. Arbetsgruppens slutliga förslag lämnas sedan till skattechefen.

Det sista kapitlet i FTL är det 20:e till vilket hör 5 t o m 7 kap i FTF. Kapitlen behandlar taxeringsnämndernas verksamhet.

20 kap innehåller uppgifter om att taxeringsarbetet skall börja senast den 5 oktober 1980 och skall avslutas senast den 5 maj 1981.

LSM skall senast den 15 mars underrätta fastighetsägarna om FTNs beslut. Erinringar mot besluten kan lämnas senast den 10 april. Senast den 15 juni skall LSM sända slutligt beslut om de taxeringar som omprövats.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:35

I kapitlet redovisas också bestämmelser om vad FTNs slutliga beslut skall omfatta, att det skall längdföras och att längden skall finnas offentligt framlagd minst sex veckor före den 15 augusti. Redan under tiden för eventuella erinringar skulle längden ligga ute tio dagar före den 10 april. (Se särskild artikel om beslutsredovisning).

I kapitlets 23 paragraf finns bestämmelser om rättelser av uppenbara felskrivningar och felräkningar i längderna.

I ett nytillkommet kapitel (21) har vissa besvärstider reglerats (SFS 1980:149). Besvär av fastighetsägare skall ha kommit in senast 15 september taxeringsåret. Kommunen kan anföra besvär före oktober månads slut och taxeringsintendent före utgången av november. Besvären skall inges till länsrätten i länet.

I ett särskilt betänkade avlämnat i mars 1980 har fastighetstaxeringskommittén föreslagit att 18 kapitlet i FTL skall kompletteras med ett antal paragrafer som medger att förseningsavgift kan tas ut om deklaration ej lämnas i tid. Förseningsavgiften föreslås till 300 kronor och om deklaration ej heller lämnas efter anmaning föreslås avgiften bli 600 kronor. LSM föreslås bli den myndighet som påför avgiften. Bestämmelserna skulle kunna träda i kraft den 1 juli 1980.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:35