

Cirkulärnr: 1993:143
Diariernr: 1993:1934
Handläggare: Ronnie Peterson
Lars Björnson
Avdsek: KEP Ekadm
Datum: 1993-09-30
Mottagare: Kommunkansliet
Ekonomi/Finans
Markförsörjning
Bostadsförsörjning
Fastigheter
Kommunala bolag
Rubrik: Allmän fastighetsförsörjning av hyreshus- och
industrienheter AFT -94 (Deklarationen ska
inlämnas den 1 dec 1993).
Bilagor: Bil 1; specialbyggnad
Bil 2; kursanmälan

Allmän fastighetstaxering av hyreshus- och industrienheter AFT -94 (Deklarationen ska inlämnas den 1 dec 1993)

1. Bakgrund

Reglerna för fastighetstaxering är i huvudsak fråga om regler av värderingsteknisk karaktär. Nedan följer en redovisning av dels huvuddragen i fastighetstaxeringen och dels en del speciella frågor som kan vara av intresse för kommunkoncernen.

Det är inte alltid så lätt att förutsäga vad det fastställda taxeringsresultaten kommer att användas till eller om det kommer att utgöra underlag för nya skatter och avgifter. Det finns alltid risk för att uppgifterna från taxeringen läggs till grund för senare beslut. Om nya skatter införs kan besvärstiden ha gått ut och det kan vara svårt att få rättelse. Vare sig taxerare eller fastighetsägare kunde vid 1981 års allmänna fastighetstaxering förutsäga hyreshusavgiften. Eventuellt ansåg de att typkodningen av hyreshus inte var så viktig. Detta medförde förmodligen att fastighetsägare inte brydde sig om typkodningen eller att söka rättelse i de fall de ansåg att koden inte överensstämde med husets beskaffenhet.

2. När äger fastighetstaxering rum

Den allmänna fastighetstaxeringen 1981 omfattade alla kategorier av fastigheter och innebar en mycket stor arbetsuppgift för skatteförvaltningen och även för domstolarna. För att bl.a. jämna ut denna arbetstopp delades fastighetstaxeringen upp. Den allmänna fastighetstaxeringen genomförs numera i tre omgångar under en sexårig omloppstid omfattande alla fastigheter i landet enligt följande.

1988 taxerades samtliga hyreshusenheter, industrienheter och specialenheter,

1990 taxerades samtliga småhusenheter och

1992 var det lantbrukens tur att bli föremål för en allmän fastighetstaxering,

1994 är hyreshus och industrienheter således på nytt föremål för en ny allmän fastighetstaxering.

Deklarationen för den allmänna fastighetstaxeringen ska lämnas in 1 december 1993. Skattemyndigheten skickar ut förtryckta deklaraionsblanketter i början av november. Varje år sker dessutom en särskild fastighetstaxering av de kategorier som inte är föremål för allmän fastighetstaxering. Det kan nämnas att vissa förutsättningar måste vara uppfyllda för att omtaxering ska beslutas. Om dessa skäl inte föreligger fastställs taxeringen oförändrad.

3. Fastighetstaxeringsbeslutet

Vid fastighetstaxeringen ska beslut fattas om följande.

A. Skattepliktsförhållanden

Detta innebär att beslut fattas om vad som är skattepliktigt eller ej. Det kan noteras att fastigheten inte åsätts något taxeringsvärde om den är skattefri. Ett exempel på detta är specialbyggnaderna, såsom kulturbyggnader, vårdbyggnader och allmänna byggnader.

B. Indelning i taxeringsenheter

Med taxeringsenhet avses vad som ska taxeras för sig, m.a.o. vad som ska värderas för sig som en enhet. Exempel på typer av taxeringsenheter är småhusenhet, hyreshusenhet och industrienhet. Ett av skälen till uppdelningen är att olika värderingsmodeller används vid värderingen. Till vilken typ av taxeringsenhet en byggnad hänförs får konsekvenser även vid inkomsttaxeringen, t.ex. vid fastställande av fastighetsskatten. Jämför exempelvis skillnaden mellan industrienhet och hyreshusenhet.

C. Taxeringsvärde

Slutligen ska den skattepliktiga egendomen åsättas ett taxeringsvärde. Detta ska spegla det genomsnittliga marknadsvärdet två år före det år då enhetstypen var föremål för allmän fastighetstaxering. Taxeringsvärdet redovisas i form av ett totalt värde och delvärden, vanligtvis byggnadsvärde och tomtmarksvärde. Vidare redovisas även en uppdelning i värderingsenheter här.

De ovan nämnda punkterna a-c utgör fastighetstaxeringsnämndens beslut om fastighetstaxering. Övriga delar i beslutet utgör i princip beslutsgrunder. Detta har bl.a. betydelse vid överklagande eftersom beslutsgrunder vanligtvis inte kan överklagas självständigt.

4. Regler för fastighetstaxeringen

De grundläggande reglerna för fastighetstaxering finns i fastighetstaxeringslagen (1979:1152, FTL) och fastighetstaxeringsförordningen (1979:1193, FTF). Vidare beslutar riksskatteverket (RSV) och skattemyndigheterna (SKM) föreskrifter och rekommendationer. Dessa finns i huvudsak samlade i Handbok för fastighetstaxering 1988, 1990 och 1992. Dessutom finns åtskilliga prejudikat från regeringsrätten.

Lag, förordning och föreskrifter är bindande för domstolarna. Lagprövningsrätt finns enligt 11 kap 14 RF. Däremot är rekommendationerna inte bindande men följs vanligtvis om det inte visas att de är fel.

5. Systematiken i fastighetstaxeringslagen

För att hamna rätt vid fastighetstaxering måste man sätta sig in i regelverkets systematik. Det finns en viss ordning som måste följas för att bitarna ska falla på plats. Nedan följer en kort genomgång av fastighetstaxeringslagens uppbyggnad i detta hänseende.

Inledande bestämmelser med en del definitioner av allmänna begrepp har samlats i 1 kapitlet i FTL. Således anges under detta kapitel exempelvis vad som ska taxeras, när fastighetstaxering ska genomföras och vad som avses med ett fastighetstaxeringsbeslut.

Härefter är lagen i princip uppbyggd efter den ordning som måste följas vid taxeringsarbetet för att komma fram till en fastighetstaxering som står i överensstämmelse med föreskrifterna.

Det första steg som måste vidtas är att indela dels byggnader i byggnadstyper dels mark i ägoslag. Detta styr vilken taxeringsenhetstyp fastigheten ska tillhöra och vilken värderingsmodell som ska tillämpas. Indelning i byggnadstyper och ägoslag regleras i 2 kap FTL.

Nästa beslut är att avgöra om fastigheten är skattepliktig eller ej. Detta regleras i 3 kap FTL.

Vidare ska fastigheten sedan hänföras till någon taxeringsenhetstyp. Regler för detta finns i 4 kap FTL.

Grundläggande regler för bestämmande av taxeringsvärde finns samlade i 5 kap FTL. Här finns bl.a. annat regler om att taxeringsvärdet ska motsvara 75 % av marknadsvärdet och att privaträttsliga förpliktelser inte ska påverka taxeringsvärdet.

Vid själva värderingen måste egendomen uppdelas i vad som kallas för värderingsenheter. Regler för detta har samlats i 6 kap FTL. En del allmänna värderingsregler har samlats i 7 kap FTL, bl.a. reglerna om justering för säregna förhållanden.

Speciella regler för de olika värderingsmodellerna har samlats under kap 8-15 FTL. Som exempel kan nämnas att hyreshuset efter indelningen i värderingsenheter ska klassificeras med hänsyn till de värdefaktorer som ska tillämpas. Med klassifisering menas att man exempelvis fastställer värdefaktorn hyra, m.a.o. vilken utgående hyra huset har. Kompletterande bestämmelser finns dessutom i FTF, föreskrifter och rekommendationer.

6. Fastighetstaxeringens objekt

Det som ska taxeras enligt FTL är fastigheter. Med fastighet avses det civilrättsliga fastighetsbegreppet i 2 kap jordabalken, d.v.s. i första hand jorden och i andra hand de s.k. fastighetstillbehören, som utgörs av de allmänna fastighetstillbehören, byggnadstillbehören och industritillbehören.

Observera det ägarkrav som finns för att t.ex. allmänna fastighetstillbehör ska anses som fast egendom. En byggnad på annans mark är således lös egendom. För denna typ av byggnad och tillbehör till denna finns därför ett uttryckligt stadgande i FTL som föreskriver att de ska vara föremål för fastighetstaxering.

En del av frågeställningarna kan åskådliggöras genom gränsdragningen mot markanläggning, som är ett allmänt fastighetstillbehör. Som nämnts ska beslut om fastighetstaxering även fattas för byggnad som är lös egendom. Så är emellertid inte fallet med en markanläggning som ligger på annans mark.

Exempelvis finns det på västkusten en mängd berggrum bl.a. för att lagra olja. Om dessa kategoriseras som markanläggning på annans mark ska de inte taxeras men om de ligger på egen mark ska de taxeras och kan alltså åsättas ett värde.

Vad är då skillnaden mellan en byggnad och en markanläggning? Någon entydig definition på vad som avses med en byggnad torde inte finnas. I praxis torde med byggnad avses någon form av byggnadskonstruktion även om det inte har karaktären av ett hus. En markanläggning saknar sådana särdrag men torde i vart fall avse något som tillförts fastigheten.

Ett tomt berggrum torde därför vara ett exempel på en markanläggning. Är berggrummet däremot invändigt konstruerat så att väggarna är klädda med cement kan det bli frågan om en byggnadskonstruktion.

Vidare krävs att tillbehören är avsedda för stadigvarande bruk på fastigheten. Tillfälliga byggnader taxeras inte. RSV har i en rekommendation uttalat att med tillfällig byggnad avses om den kan bedömas stå på fastigheten mindre än fem år. Exempelvis kan manskapsbodnar som tillfälligt ställs upp på en tomt inte anses som allmänna fastighetstillbehör.

7. Beskaffenhet

En fastighet taxeras med hänsyn till användning och beskaffenhet. Bedömningen i dessa avseenden görs med hänsyn till förhållandena vid ingången av det taxeringsår som fastigheten är föremål för taxering. Har det hänt något med fastigheten efter denna tidpunkt får ingen hänsyn tas till detta. Emellertid kan det föranleda särskild fastighets- taxering året efter.

8. Indelning i byggnadstyper och ägoslag

Fastigheten ska indelas i byggnadstyper och ägoslag. Denna får ej grundas på tillfällig användning. Används en lokal vid ett enstaka tillfälle för exempelvis teaterändamål kan byggnaden inte enbart på denna grund indelas som specialbyggnad.

Indelningen i byggnadstyper och ägoslag kan i förlängningen kanske få konsekvenser för inkomsttaxeringen. Som exempel kan nämnas skillnaden i fastighetsskatt mellan industri och hyreshus respektive mellan tomtmark för hyreshus och övrig mark. Mark som benämns tomtmark men som är obebyggd och belägen inom ett område med byggnadsförbud kanske rätteligen ska taxeras som övrig mark.

Byggnadstyper

Vid indelning i byggnadstyper ska varje byggnad indelas för sig. Det gäller samtliga byggnader. Avgörande är, som tidigare nämnts byggnadens användning och beskaffenhet vid ingången av året. Detta torde bl.a. leda till att ett kontorshus på en industrifastighet ska indelas som hyreshus och övriga hus som industribyggnader trots att de kanske tillhör samma näringsverksamhet. Detta var en av de frågor som uppmärksammades vid 1988 års allmänna fastighetstaxering.

Det finns sex byggnadstyper enligt följande.

Småhus	avgörande är hur huset är <u>inrättat</u>
Hyreshus	avgörande är hur huset är <u>inrättat</u>
Ekonomibygnad	avgörande är hur huset är <u>inrättat</u>
Industribyggnad	avgörande är hur huset är <u>inrättat</u>
Specialbyggnad	avgörande är i princip <u>användningsättet</u>
Övrig byggnad	utgör en <u>restpost</u>

Eftersom en byggnad kan vara inrättad för ett ändamål men används på ett annat sätt uppkommer naturligtvis konkurrerande indelningsgrunder. Dessa frågor ska enligt FTL i princip avgöras enligt övervägandeprincipen.

Byggnadstypen ska således bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnaden till övervägande del är inrättad för och på det sätt som byggnaden till övervägande del används på. En byggnad som kan indelas både som småhus, hyreshus, industribyggnad eller övrig byggnad och som specialbyggnad ska indelas som specialbyggnad. Undantag finns för ekonomibygnader.

Om olika delar är inrättade till olika ändamål indelas hela byggnaden i den byggnadstyp som överväger. Används huset dessutom till övervägande del såsom exempelvis sjukhus ska den däremot indelas som specialbyggnad. Övervägande del avgörs i princip med hänsyn till de olika delarnas värde. Vanligtvis kan emellertid enklare jämförelser göras, t.ex. med hänsyn till storlek på golvytor eller volymer.

Med hyreshus avses om huset är inrättat till bostad åt fler än två familjer eller kontor, butik, hotell, restaurang eller dylikt samt komplementhus. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, ska utgöra hyreshus. Till hyreshus ska dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet.

Notera att parkeringshus ska indelas som hyreshus. Det har kommit en del frågor på detta men det finns klart uttalat i förarbetena att så ska vara fallet.

Vidare kan observeras att typkoden åsätts med hänsyn till grunderna för att huset har indelats som hyreshus. Man kan säga att typkoden ger uttryck för beslutsmotiveringen.

Med industri avses om huset är inrättad för industriell verksamhet. RSV har i en rekommendation förtydligat detta så att med industriell verksamhet avses "tillverkning av varor".

Var går gränsen om vi tar exempelvis ett hantverkshus där det bl.a. sker en lättare tillverkning i vissa lokaler medan andra utrymmen disponeras för kontorsändamål. Det avgörande är på vilket sätt huset är inrättat. Hur det används är inte avgörande utom om det används för vissa speciellt angivna samhällsnyttiga ändamål. Enligt RSVs rekommendationer bör som hyreshus, oavsett den pågående användningen, även indelas byggnader som standard, planlösning och ljusförhållanden är inrättade för kontor, utställning eller butik.

Till skillnad från hyreshus och industribyggnader indelas byggnader såsom specialbyggnader under förutsättning att de används för vissa ändamål. Dessutom tar denna byggnadstyp över annan konkurrerande indelningsgrund utom för ekonomibygnader. Definitionerna på de olika typerna av specialbyggnader bifogas, se bilaga 1.

I detta sammanhang kan vårdbyggnaderna uppmärksammas särskilt eftersom regeringsrätten i en dom (RÅ 86 ref 10) har tagit ställning till hur vissa typer av servicehus, det moderna ålderdomshemmet, ska taxeras. Regeringsrätten lämnar inledningsvis en redogörelse för hur det i målet aktuella servicehuset är inrättat och fungerar. Vidare anför regeringsrätten följande om själva rättsfrågan. "Frågan i målet gäller huruvida servicehuset ska anses som hyreshus eller vårdbyggnad. Byggnadens beskaffenhet, d.v.s. det ändamål byggnaden är inrättad för, är i allmänhet avgörande för val av byggnadstyp. Såvitt avser specialbyggnad har emellertid byggnadens användningssätt företräde framför byggnadens beskaffenhet vid klassificeringen av byggnaden. I det fallet en byggnad används delvis för specialändamål och delvis för annat ändamål är huvudsaklighetsprincipen avgörande för valet av byggnadstyp. Även om servicehuset i viss utsträckning används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn, får utredningen i målet anses ge vid handen att byggnaden primärt är avsedd för bostadsändamål. Med hänsyn härtill skall servicehuset klassificeras som hyreshus".

Eftersom ett flertal servicehus torde vara uppbyggda på ett liknande sätt som det i målet är domen av stort intresse. Bland faktorer som ingått i den totala bedömningen kan bl.a. nämnas att boendedelen ytmässigt överväger, att individuella hyreskontrakt tecknats, att de boende förutom hyra betalar en speciell avgift för dagcentralens service och att servicehuset medger en hög grad av självständigt boende.

Det finns vidare en restpost som benämns övrig byggnad. De byggnader som inte ska utgöra någon av de byggnadstyper som uppräknats i FTL indelas som övrig byggnad. Bensinstationer eller reparationsverkstäder är vanligtvis exempel på övriga byggnader.

Ägoslag

Efter att byggnaderna indelats i byggnadstyper måste marken indelas i ett av följande ägoslag.

Tomtmark

Exploateringsmark
Täktmark
Åkermark
Betesmark
Skogsmark
Skogsimpediment
Övrig mark

En fastighet kan naturligtvis bestå av flera olika ägoslag. För tomtmark gäller i princip följande kriterier.

- Bebyggd mark (vissa undantag)
- Obebyggd mark
 - nybildad för bebyggelse (senaste två åren)
 - om det är mer än två år sedan den bildades måste det vara uppenbart att den får bebyggas
 - övriga fall kräver bygglov eller förhandsbesked

Bebyggd mark ska vanligtvis i sin helhet utgöra tomtmark. En av begränsningarna är bl.a. att fastigheten ska ha en total areal som inte överstiger två hektar.

Exploateringsmark är obebyggd mark som ingår i detaljplanen och är avsedd att bebyggas om den inte ska utgöra tomtmark enligt ovan. Var gränsen mellan tomtmark och exploateringsmark går är i praktiken inte lätt att exemplifiera.

Övrig mark är en restpost. Det är mark som inte kan hänföras till något av de övriga ägoslagen. Exempel är allmän plats enligt plan och begravningsplats.

9. Taxeringsenhetstyp

Taxeringsenhet är vad som ska taxeras för sig. Normalt utgör hela fastigheten en taxeringsenhet men undantag finns. Det är framförallt fyra krav för att egendom ska kunna föras samman till en taxeringsenhet.

A. Samma ägare

Egendomen ska ha samma ägare. Byggnad på ofri grund och tomten blir alltså två olika taxeringsenheter.

B. Samma kommun

Om egendomen är belägen i olika kommuner får den inte ingå i samma taxeringsenhet.

C. Samma skattepliktsförhållanden

Detta innebär att om det finns skattebefrielsegrund för någon del av fastigheten så kan inte hela fastigheten utgöra en taxeringsenhet.

D. Vissa taxeringsenhetstyper

Dessutom får egendom endast föras samman till de taxeringsenhetstyper som finns uppräknade i FTL. Finns det på en fastighet hyreshus, småhus och specialbyggnader ska dessa normalt utgöra olika taxeringsenhetstyper och alltså taxeras för sig. I detta fall indelas fastigheten i tre taxeringsenhetstyper; hyreshusenhet, småhusenhet och specialenhet. För specialenheten åsätts inte något värde medan det för hyreshusenheten och småhusenheten åsätts taxeringsvärden men enligt olika värderingsmodeller.

10. Skatteplikt

En del av fastighetstaxeringsbeslutet innebär att skatteplikten fastställs för taxeringsenheten. Huvudregel är att all egendom är skattepliktig. Undantag finns i fyra fall. Specialbyggnad,

egendom inom nationalpark och lantbruk för vård eller skoländamål samt byggnad som ägs av vissa institutioner och som används i deras verksamhet är i princip icke skattepliktigt. Som nämnts tidigare åsätts då inget taxeringsvärde.

11. Värderingsgrunder och värderingsregler

Efter att ha kommit fram till indelningen i taxeringsenheter kan nu den egentliga värderingen ske. Indelningen i byggnadstyper och ägoslag och därmed indelningen i taxeringsenhetstyper styr valet av värderingsmodell.

Taxeringsvärdet ska motsvara 75 % av marknadsvärdet. De avvikelser som uppkommer till följd av klassindelning, värdeserier och tabellserier accepteras dock. Med marknadsvärde avses det pris en fastighet sannolikt skulle betinga vid en försäljning på öppna marknaden.

Privaträttsliga förpliktelser får i princip inte beaktas. Exempel på detta är när ett avtal innehåller en överenskommelse om ett mycket lågt arrende under en mycket lång tid. Vidare ska värderingen grunda sig på de belåningsförhållanden som normalt gäller för likartade fastigheter. Enskilda fastigheters belåningsförhållanden kan i princip inte åberopas som skäl för annat taxeringsvärde.

Marknadsvärdet ska bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året före det år allmän fastighetstaxering av taxeringsenheten sker. För hyreshus och industri utgör nivååret 1986, för småhus 1988 och för lantbruk 1990. Vid allmän fastighetstaxering 1994 utgör således 1992 nivååret.

12. Värderingsmodellerna (hyreshus) vid AFT 1988 och 1994

12.1 Allmän fastighetstaxering 1988, AFT 1988

Regler för de olika värderingsmodellerna finns i huvudsak i 8-15 kap FTL.

Sammanfattningsvis kan värderingsmodellen för hyreshus beskrivas på följande sätt.

Vid värdering av hyreshus beräknas först ett totalvärde för hyreshuset och sedan ett markvärde. Byggnadsvärde får man genom att totalvärdet minskas med markvärdet.

Värderingen sker med utgångspunkt i värdefaktorer, d.v.s. karaktäristiska egenskaper, och på grundval av riktvärden. För totalvärdet ska värdefaktorerna bostadhyra, lokalhyra, ålder och markvärdeandel bestämmas.

Hyran ska anges i 1986 års nivå och avse bruksvärdehyra för bostäder och marknadshyra för lokaler. Har man enbart senare hyresuppgifter så kan dessa anges men räknas då om med hjälp av omräkningstal till 1986 års nivå. Finns ingen hyra kan jämförelsehyra användas. Detta kan vara fallet t.ex. för bostadsrättsföreningar, vid disposition av ägare, om lokal är outhyrd eller då internhyra används. Jämförelsehyra kan tas fram på flera sätt bl.a. genom att undersöka omkringliggande fastigheters hyressättning.

Värdefaktorns ålder som uttrycks i form av ett värdeår utgörs i princip av nybyggnadsåret. Detta kan jämkas enligt särskilda regler om huset varit föremål för om- eller tillbyggnad. För de fall värdeåret ska jämkas så sker detta i huvudsak proportionellt i förhållande till hur stor del ombyggnadskostnaderna utgörs av nybyggnadskostnaderna.

Markvärdeandelen utgörs av marken delat med hyran.

Värdet kan härefter läsas av i de BH- och LH-tabeller som ska tillämpas för det värdeområde där huset ligger.

Markvärdet räknas fram genom att markarealen eller byggrätten multipliceras med ett riktvärde. Antingen är riktvärdet angivet för markareal eller byggrätt. Detta styr hur man räknat ut markvärdet.

Om det är byggrätt som avgivits så måste byggrätten bestämmas. Detta sker vanligtvis genom det befintliga husets storlek eller i vissa fall enligt detaljplanen.

Föreligger några säregna förhållanden kan framräknade värden justeras med hänsyn till den värdeinverkan detta har på marknadsvärdet för fastigheten.

12.2 Allmän fastighetstaxering 1994, AFT 1994

Inför 1994 års allmänna fastighetstaxering har riksdagen (prop. 1992/93:122, SFS 1992:1666) beslutat om vissa ändringar i bestämmelserna om fastighetstaxering. Ändringarna är närmast av teknisk natur. Följande kan särskilt noteras.

Hyreshus och industribyggnader ska i fortsättningen få en separat värdering såsom särskilda värderingsenheter. Ett hyreshus som är inrättat för både bostäder och lokaler ska indelas i skilda värderingsenheter för respektive bostadsdel och lokaldel. Riktvärdet ska ange värdet av den egendom som utgör särskild värderingsenhet i stället för att ange det samlade värdet av byggnader och mark.

Som värdefaktor för hyreshus införs lägenhetstyp varmed anges om värderingsenheten är inrättad för bostäder eller lokaler. De nuvarande värdefaktorerna bostadshyra och lokalhyra slås samman till en värdefaktor benämnd hyra. Denna ska inte klassindelas. Den nuvarande värdefaktorn markvärdeandel slopas.

För industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden införs storlek som en ny värdefaktor. Värdefaktorn markvärdeandel slopas. För industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden ska återanskaffningskostnaden beaktas särskilt genom att införas som en ny värdefaktor.

Riktvärdet för tomtmark ska avse värdet per värderingsenhet. Beräkningsenheten för hyrestomter ska vara per m² byggrätt, medan den för tomtmark för industribyggnad liksom hittills ska vara per m² byggrätt eller m² tomtmark.

För tomtmark till hyreshus slopas värdefaktorn typ av våningsplan. Storlek införs som en ny värdefaktor. För tomtmark för industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden slopas värdefaktorn typ av bebyggelse. Storlek införs som en ny värdefaktor.

För täktmark ska riktvärdet utgöra värdet per värderingsenhet. Storlek införs som en ny värdefaktor. Denna ska dock benämnas årligt uttag och ska avse den mängd material som i genomsnitt per år under brytningstiden kan antas bli utbruten.

Den beloppsgräns som används vid fastighetstaxering för att t.ex. avgöra om något värde ska åtsättas en byggnad höjs till 50 000 kronor vid AFT 1994. Deklarationsskyldigheten har begränsats för ett antal specialbyggnader. I dessa fall behöver deklarationen endast lämnas efter anmaning.

13. Fastighetstaxeringsförfarandet

I prop 1993/94:1 föreslås att fastighetstaxeringsförfarandet i allt väsentligt anpassas till förfarandet vid inkomsttaxeringen.

Fastighetstaxeringsnämnderna slopas. Beslut om fastighetstaxering fattas i stället av skattemyndigheten.

Förseningsavgift införs i likhet med vad som gäller vid inkomsttaxeringen. Anstånd med att lämna deklaration kan medges om den deklarationsskyldige visar att han är förhindrad att lämna deklaration på grund av omständigheter.

Fastighetsägare kan inom fem år efter taxeringsårets utgång begära omprövning av skattemyndighetens beslut. En förutsättning är att frågan inte prövas eller har prövats av domstol.

Skattemyndigheten kan inom fem år efter utgången av taxeringsåret på eget initiativ meddela omprövningsbeslut till fastighetsägarens fördel. Beslut till nackdel för fastighetsägaren kan meddelas inom ett år efter utgången av taxeringsåret. Omprövningsbeslut till fastighetsägarens nackdel kan dock därefter och intill utgången av femte året efter taxeringsåret fattas i form av eftertaxeringsbeslut om vissa förutsättningar är uppfyllda.

Regler om överklagande som överensstämmer med taxeringslagens regler införs. Detta innebär bl.a. att fastighetsägaren kan överklaga omprövningsbeslut om taxeringsåtgärder till länsrätt. Överklagande får ske inom fem år efter taxeringsårets utgång eller, om det är fråga om beslut som fattats efter den 30 juni det femte året efter taxeringsåret, och fastighetsägaren har fått del av beslutet efter utgången av oktober samma år, inom två månader från det fastighetsägaren fick del av beslutet. Kommunens generella rätt att överklaga beslut om fastighetstaxering slopas.

De nya reglerna om fastighetstaxeringsförfarandet föreslås träda i kraft den 1 december 1993 och tillämpas första gången vid den allmänna och särskilda fastighetstaxeringen 1994.

14. Särskild fastighetstaxering

Mellan de allmänna fastighetstaxeringarna förekommer särskilda fastighetstaxeringar (SFT). En fastighet tas upp till omtaxering vid en särskild fastighetstaxering endast om någon speciell nytaxeringsgrund föreligger. Man kan således inte utan nytaxeringsgrund rätta feltaxeringar vid en SFT. Men om nytaxeringsgrund föreligger så omprövas hela taxeringen.

15. Fastighetsskatten

Avslutningsvis kan åter erinras om att fastighetstaxeringsbeslutet i vissa delar ligger till grund för beskattningen. Således kan det t.ex. få betydelse för statlig fastighetsskatt, förmögenhetsskatt, stämpelskatt, arvs- och gåvoskatt och tomträttsavgälder. Fastighetsskatt ska bl.a. betalas för hyreshus men inte för industrienheter.

Genom beslut av riksdagen (prop. 1992/93:122, SFS 1992:1593 och 1594) har bestämmelserna om fastighetsskatten ändrats så att bostäder och lokaler i hyreshus behandlas separat. Fastighetsskatt ska således inte tas ut på den del av en hyreshusenhet som består av lokaler. De nya bestämmelserna tillämpas i princip från och med 1 januari 1993. Särskilda övergångsbestämmelser finns emellertid.

16. Informationsdagar

Kommunförbundet och SABO kommer att anordna fastighetstaxeringsdagar i november enligt bifogade kursanmälan, bilaga 2.

Vi kommer bl.a. att gå igenom vilka fastigheter som är och kan förväntas bli föremål för uttag av fastighetsskatt. Stadsplanefrågornas betydelse för fastighetstaxeringen. Nyheterna AFT 94 jämfört med AFT 88. Gränsdragningsfrågor. Hyreshusenhet eller industrienhet eller skattefri specialbyggnad. Övervägandepincipen. Vad gäller om flera byggnader finns på en och samma fastighet. Förvaltningsbyggnader, servicehus, gruppboheter, mässhallar m.m. Deklarationsformulären. Dessutom ges rikliga möjligheter att ställa konkreta frågor utifrån var och ens egna specifika situation.

Föredragshållare är ledande fastighetstaxeringsexpertis. I övrigt medverkar Kommunförbundets och SABO:s egna skatteexperter.

Frågor med anledning av detta cirkulär besvaras av skatteexperterna Lars Björnson och Ronnie Peterson, tfn 08-772 41 00.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET
Kommunalekonomi och Personalpolitik
Ekonomiadministrativa sektionen

Jan Svensson