

Cirkulärnr: 1995:167
Diariernr: 1995/2669
Handläggare: Lars Björnson, Ronnie Peterson
Sektion/Enhet: Ekonomiadministrativa sektionen
Datum: 1995-10-03
Mottagare: Kommunkansliet, Ekonomi/Finans Markförsörjning
Bostadsförsörjning Fastigheter Kommunala bolag
Rubrik: Allmän fastighetstaxering av småhusenheter 1996 –
AFT96
Bilagor: 1 Tabellnivå 3.60-4.80
2 Åldersinverkan 80

Ekonomiadministrativa sektionen
Lars Björnson, Ronnie Peterson

1995-10-03

Kommunkansliet
Ekonomi/Finans
Markförsörjning
Bostadsförsörjning
Fastigheter
Kommunala bolag

Allmän fastighetstaxering av småhusenheter 1996 - AFT96

1 SAMMANFATTNING

Allmän fastighetstaxering sker vart sjätte år. Allmän fastighetstaxering för småhus skall ånyo ske under 1996 (= AFT 96). För att få en successiv anpassning av taxeringsvärdena till prisutvecklingen har införts regler som innebär att taxeringsvärdena för fastigheter årligen kommer att justeras med hänsyn till prisutvecklingen. Det nya omräkningsförfarandet införlivas i gällande system för fastighetstaxering och tillämpas första gången vid fastighetstaxeringen 1996.

En övergång till registerbaserad fastighetstaxering sker med början vid AFT 96. Med detta avses en taxering som baserar sig på uppgifter i befintliga register. En registerbaserad fastighetstaxering vid AFT 96 innebär att flertalet småhusägare slipper deklarerera. De kommer istället att få sig tillsänt ett förslag till fastighetstaxering från skattemyndigheten. Denna förenklade

fastighetstaxering kan ske i de fall skattemyndigheten har samtliga relevanta uppgifter.

Fastighetsägaren skall ha fått förslaget till fastighetstaxering senast den 15 oktober året före det år då allmän fastighetstaxering sker, dvs. den 15 oktober 1995 för taxeringen av småhus vid AFT 96. Påpekanden och invändningar mot förslaget skall inges till skattemyndigheten senast den 1 november samma år, dvs. 1 november 1995 vid AFT 96. En fastighetsägare, som erhållit ett taxeringsförslag och som inte har några invändningar mot detta, behöver inte skriva under och skicka tillbaka förslaget.

För den fastighetsägare där skattemyndigheten inte haft relevanta uppgifter för fastigheten och som därmed inte erhållit något taxeringsförslag föreligger skyldighet att lämna in allmän fastighetsdeklaration senast den 1 november året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum, dvs. den 1 november 1995 för AFT 96.

Skattemyndigheten skall senast den 15 juni under taxeringsåret meddela grundläggande beslut om taxering av fastighet och senast den 30 juni samma år underrätta fastighetsägaren om innehållet i skattemyndighetens beslut. Vid AFT 96 skall fastighetsägaren sålunda senast den 30 juni 1996 underrättas om fastighetstaxeringsvärdet. Är fastighetsägaren missnöjd med beslutet kan omprövning begäras inom fem år efter taxeringsårets utgång. Är fastighetsägaren missnöjd med det av skattemyndigheten omprövade beslutet kan detta beslut överklagas till skattedomstol. Överklagande till länsrätten skall ha inkommit före utgången av det femte året efter taxeringsåret. Överklagandet skall adresseras till länsrätten men lämnas in till skattemyndigheten. Det grundläggande beslutet kan överklagas till skattedomstol utan föregående begäran om omprövning.

2 INLEDNING

Resultatet av fastighetstaxering nyttjas av olika intressenter inom varierande områden. Samhället använder fastighetstaxeringen som underlag för sin beskattningsrätt såsom ex.vis statlig fastighetsskatt, realisationsvinstskatt, arvs- och gåvoskatt, stämpelskatt. Andra intressenter som ex.vis låneinstitut kan tänkas nyttja taxeringsvärden i en belåningssituation. Vid samhällsplanering används ofta fastighetstaxeringsuppgifter som underlag vid beslutsfattande. Det är därför viktigt att fastigheter indelas på rätt sätt och åsätts riktiga taxeringsvärden. Eftersom felaktigheter av det ena och det andra slaget kan uppkomma är det också viktigt att känna till hur man skall agera för att få rättelse.

3 NÄR SKER FASTIGHETSTAXERING?

Allmän och särskild fastighetstaxering skall ske på grundval av fastighets användning och beskaffenhet vid taxeringsårets ingång, 1 kap. 6 § fastighets- taxeringslagen (FTL). Följande beteckningar för typ av taxeringsenhet finns (4 kap. 5 FTL):

- småhusenhet
- hyreshusenhet
- industrienhet
- specialenhet
- lantbruksenhet.

Från och med 1988 äger allmän fastighetstaxering rum enligt följande (1 kap. 7 FTL):

År 1988 och därefter vart sjätte år ska hyreshus-, industri- och specialfastighet taxeras

År 1990 och därefter vart sjätte år ska småhusenhet taxeras

År 1992 och därefter vart sjätte år ska lantbruk taxeras.

Särskild fastighetstaxering sker varje år för fastigheter som inte blivit föremål för allmän fastighetstaxering samma år. Vid särskild fastighetstaxering fastställs det föregående årets taxeringsvärde oförändrat såvida inte ny taxering skall ske under den löpande taxeringsperioden. Med löpande taxeringsperiod avses tiden från ingången av det taxeringsår då allmän fastighetstaxering sker av en taxeringsenhet till ingången av det taxeringsår då allmän fastighetstaxering av taxeringsenhet sker nästa gång (1 kap. 3 § FTL). Det betyder för småhusenheter att särskild fastighetstaxering ägt rum efter den senaste allmänna fastighetstaxeringen 1990 varje år t.o.m. 1995. Ny allmän fastighetstaxering för småhusenheter sker följaktligen år 1996 (= AFT 96).

Grunderna för när ny taxering skall ske under löpande taxeringsperiod framgår av 16 kap. FTL. Som exempel på nytaxeringsgrunder kan nämnas

- ny taxeringsenhet bör bildas eller ombildas
- en taxeringsenhets skattepliktsförhållanden bör ändras

- tidigare obebyggd taxeringsenhet bebyggs eller bebyggelsen på en enhet rivs eller försvinner av annat skäl
- en taxeringsenhets värde ökat eller minskat genom om- eller tillbyggnad. Denna omtaxeringsgrund är förenad med vissa beloppsregler
- en fastighet är indelad som sådan taxeringsenhet som skall taxeras vid viss allmän fastighetstaxering och det vid taxeringen visar sig att den bör indelas i annan typ av taxeringsenhet
- förändring i vissa rättsliga förhållanden beträffande fastigheten såsom att ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser.

4 OMRÄKNINGSFÖRFARANDE VID FASTIGHETSTAXERINGEN

Prop. 1994/95:53, SFS 1994:1909 och 1917,

RSFS = Riksskatteverketsförfattningssamling 1995:4

Som anförts ovan sker allmän fastighetstaxering vart sjätte år för de olika typerna av taxeringsenheter. Värdet för en taxeringsenhet skall motsvara 75 % av dess marknadsvärde (5 kap. 2 § FTL). Enligt 5 kap. 4 § FTL skall vid den allmänna fastighetstaxeringen marknadsvärdet bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året före det år då allmän fastighetstaxering sker. Vid de särskilda fastighetstaxeringarna under den därpå löpande taxeringsperioden gäller samma prisläge. Det innebär för småhusenheternas del att en ny taxering vid särskilda fastighetstaxeringen 1995 baseras på 1988 års prisnivå. Ett taxeringsvärde under den löpande taxeringsperioden kan alltså basera sig på ett prisläge som är upp till sju år gammalt. En successiv anpassning av taxeringsvärdena till prisutvecklingen har ansetts böra ske. Genom riksdagens beslut den 20 december 1994 (SFS 1994:1909) infördes det nya fastighetstaxeringsförfarandet "omräkning" (1 kap. 9 § FTL). Omräkning skall ske årligen för alla typer av taxeringsenheter utom industrienheter. Reglerna tillämpas första gången vid fastighetstaxeringen 1996. Då sker allmän fastighetstaxering av småhusenheter. Vad gäller småhus på lantbruksenheter föreslås ändringarna tillämpas första gången vid fastighetstaxeringen 1998.

Den principiella uppbyggnaden av fastighetstaxeringsreglerna ändras inte genom det införda omräkningsförfarandet. De materiella reglerna om omräkning infogas i ett nytt kapitel, 16 A kap., i fastighetstaxeringslagen. Omräkning och de administrativa reglerna har tagits in i en ny avdelning, Avd 4, betecknad Förfarandet m.m. vid omräkning.

Det värde som åsätts en taxeringsenhet vid allmän och särskild fastighetstaxering benämns basvärde. Jämför 5 kap. FTL. Taxeringsvärdet

erhålls genom att de i basvärdet ingående värdena av värderingsenheter multipliceras med ett omräkningstal och summeras. Slutresultatet blir taxeringsvärdet.

Omräkningstalen skall beräknas på grundval av den genomsnittliga prisnivån under den period som börjar den 1 juli andra året före taxeringsåret och slutar den 30 juni året före detta år. Omräkning skall ske varje år. Ett taxeringsvärde gäller från ingången av det år då detta beslutas genom omräkning till ingången av det år då ny omräkning sker.

Omräkningssystemet kan åskådliggöras på följande sätt. Exemplet är hämtat från prop:en sid 67 - 68;

Systemet skall ta sin början år 1996, år 1 i systemet. Detta år sker allmän fastighetstaxering av småhusenheter. De värden som fastställs vid denna samt gällande värden för övriga taxeringsenheter omräknas till den genomsnittliga prisnivån för respektive fastighetstyp under perioden fr.o.m. den 1 juli 1994 och t.o.m. den 30 juni 1995. År 1997, år 2, sker omräkning av samtliga taxeringsenheter med omräkningstal som avser den genomsnittliga prisutvecklingen för perioden fr.o.m. den 1 juli 1995 och t.o.m. den 30 juni 1996. Under år 1998, år 3, används nya omräkningstal med nivåperioden avseende tiden fr.o.m. den 1 juli 1996 t.o.m. den 30 juni 1997 för alla taxeringsenheter inklusive lantbruksenheterna, vilka då är föremål för allmän fastighetstaxering, osv.

5 REGISTERBASERAD FASTIGHETSTAXERING

Prop. 1994/95:53, SFS 1994:1909

Med verkan från och med den allmänna fastighetstaxeringen 1996 införs registerbaserad fastighetstaxering. Det innebär en taxering som baserar sig på relevanta uppgifter i befintliga register. I de fall ett tillfredsställande uppgiftsunderlag finns kommer småhusägarna senast 15 oktober 1995 att tillställas ett förslag till fastighetstaxering vid AFT 96. I förslaget till fastighetstaxering finns det nya basvärdet redovisat samt de olika faktorer som har lett fram till detta. Endast de som har synpunkter på förslaget till basvärde behöver vända sig till skattemyndigheten med sina anmärkningar. Sådana erinringar skall vid den nu aktuella AFT 96 ha inkommit till skattemyndigheten senast den 1 november 1995. Har fastighetsägaren inga erinringar mot det utskickade förslaget behöver fastighetsägaren inte skriva under förslaget och återsända det till skattemyndigheten. Genom sitt passiva godkännande läggs de förtryckta uppgifterna i utskickat förslag till grund för beräkning av basvärdet.

När relevanta uppgifter saknas i befintliga register för att kunna beräkna basvärdet kommer skattemyndigheten inte att skicka ut något förslag till fastighetsägaren. I ett sådant fall föreligger skyldighet att utan föreläggande lämna fastighetsdeklaration senast 1 november 1995 vid AFT 96.

6 VÄRDERING AV SMÅHUSENHET VID AFT 96

Riket indelas i värdeområden för byggnader för småhus och tomtmark till småhus. Riktvärdekartor för tomtmark och riktvärdetabeller för småhus fastställs som skall leda till att basvärden för taxeringsenheter bestäms till ett belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde. Med marknadsvärde för en taxeringsenhet avses det pris som den sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden. Marknadsvärdet skall bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året före det år då allmän fastighetstaxering av taxeringsenheten sker. För AFT 96 gäller sålunda det genomsnittliga prisläget under 1994. Avgränsningen av värdeområden och val av riktvärdetabeller baserar sig på förberedelsearbete där undersökning har företagits av rådande prisläge inom olika delar av landet.

De basvärden som åsätts vid AFT 96 skall omräknas med hänsyn till prisutvecklingen på fastighetsmarknaden under tiden 1 juli 1994 - 30 juni 1995. Det omräknade basvärdet utgör taxeringsvärdet.

Riket indelas för detta ändamål i skilda prisutvecklingsområden för småhusenheter. Ett prisutvecklingsområde kan omfatta ett eller flera värdeområden som används vid AFT 96 och behöver inte vara geografiskt sammanhängande. Prisutvecklingsområden indelas på så sätt att de kommer att omfatta geografiska områden där prisutvecklingen är likartad för småhusenheter. Med likartad prisutveckling menas att skillnaden mellan olika delar av området inte är för stor. Ambitionsnivån bör därvid vara att inte urskilja prisutvecklingsområden med större variationer i prisutvecklingen än 5 procent. Jfr prop. 1994:53 s. 61. Omräkningstal skall bestämmas för varje prisutvecklingsområde, med två decimaler, så att den genomsnittliga nivån för taxeringsvärden i området utgör 75 procent av marknadsvärdenivån.

6.1 Indelning av byggnader och mark

Allmänt

När man konstaterat att viss egendom utgör fastighet i fastighetstaxeringslagens mening och att fastigheten därför skall taxeras kommer arbetsmomentet att

bestämna vilka delar av fastigheten som utgör mark och byggnad. Även viss lös egendom, bl.a. byggnad på annans mark skall anses som fastighet vid fastighetstaxeringen. Se vidare 1 kap 4 § FTL. Därefter skall byggnaderna och marken indelas i byggnadstyper respektive ägoslag enligt de regler som finns i 2 kap FTL.

Allmän och särskild fastighetstaxerings skall ske på grundval av fastighets användning och beskaffenhet vid taxeringårets ingång (1 kap 6 § FTL). När det gäller småhus menas med beskaffenhet ex.vis storlek, ålder, standard, byggnadskategori, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning. För tomtmark till småhus är det framförallt storlek, tillgång till vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden, typ av belägenhet, belägenhet i förhållande till strand som beaktas. Här avses också de säregna förhållanden (7 kap 5 § FTL) som kan påverka värdet.

Varje byggnad indelas för sig i en byggnadstyp enligt den sk huvudsaklighetsprincipen (2 kap 3 § FTL). Huvudsaklighetsprincipen innebär att en byggnad skall indelas i den byggnadstyp som svarar mot vad byggnaden till mer än 50 procent är inrättad till eller används för. Från denna princip finns en undantagsregel. I definitionen av vad som menas med småhus (2 kap 2 § FTL) sägs nämligen att till småhus skall höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad. Riksskatteverket, RSV, har lämnat följande anvisning om vad som skall anses som en byggnad eller som flera sammanbyggda hus;

"Varje byggnadskropp bör anses som en byggnad, om inte annat anges i andra stycket.

Är en byggnadskropp uppdelad genom vertikalt genomgående väggar exempelvis genom brandmurar i två eller flera självständigt fungerande enheter, bör varje sådan enhet anses som en byggnad. Gemensamma vinds- eller källarutrymmen utgör inte hinder för en sådan indelning. Byggnadskropp som genom vertikalt genomgående väggar är uppdelad i delar med två bostadslägenheter i varje del (tvåbostadsradhuslänga), skall dock om byggnadskroppen ligger på en fastighet indelas som en byggnad (hyreshus)."

Småhus

Avgörande för indelning i byggnadstyper är ändamålet för vilken byggnaden är inrättad och hur den används.

Enligt 2 kap 2 § FTL avses med småhus;

"Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad skall höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer skall tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment."

RSV anger i Handbok för Fastighetstaxering, Allmänna taxeringsregler, s. 1:21 den avgörande bedömningsgrunden vara det ändamål för vilket byggnaden är inrättad. Det innebär enligt RSV ex.vis att en byggnad som i praktiken används av mer än två familjer ändå skall klassificeras som småhus om den är inrättad som bostad åt högst två familjer.

RSV har för att närmare klargöra när en byggnad skall anses inrättad till bostad åt en eller två familjer och därmed utgöra småhus lämnat följande rekommendationer;

Som småhus indelas

- * friliggande en och tvåbostadshus
- * varje enbostadshus i en sammanbyggd rad av sådana hus, oavsett om de ligger på en eller flera fastigheter,
- * varje tvåbostadshus i en sammanbyggd rad av sådana hus, om de ligger på skilda fastigheter, och
- * varje byggnad med en bostads- och en lokallägenhet, om byggnadens värde till övervägande del avser bostaden.

Som exempel på byggnad med en bostads- och en lokallägenhet kan nämnas en byggnad som innehåller en bostadslägenhet och en affärlägenhet (exvis butikslokal). En sådan byggnad torde normalt klassificeras som småhus. Om bostadslägenheten däremot är väsentligt mindre än lokallägenheten torde byggnaden inte kunna indelas som småhus.

Komplementhus

Som tidigare anförts skall enligt 2 kap 2 § FTL till ett småhus höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad. Här avses sålunda byggnad som funktionellt hör samman med småhuset. Fastighetstaxeringskommittén (FTK) yttrade bl a följande angående komplementhus (SOU 1979;32 s. 200);

"För att ett enhetligt värderingssystem skall kunna användas är det lämpligt att komplementbyggnader såsom garage, förråd, bastu och andra mindre byggnader, som ligger i anslutning till småhus, inte indelas särskilt utan vid klassificeringen och värderingen behandlas som om de var belägna inom byggnaden."

RSV har i sina föreskrifter, RSFS 1989:14, 3 kap 14 §, angivit att som komplementhus räknas en byggnad som innehåller biutrymmen och som är sammanbyggd med ett småhus på sådant sätt att någon inre förbindelse inte finns mellan byggnaderna. Om sammanbyggnaden är på sådant sätt att biutrymmena kan nås inifrån småhuset genom dörr eller liknande anses byggnaden som en del av småhuset.

Det kan uppkomma gränsdragningsproblem huruvida en byggnad bör anses som komplementhus eller som ett mindre småhus. Vid en sådan bedömning bör enligt RSV:s rekommendationer byggnadens funktion för boende vara avgörande. Som mindre småhus kan som exempel nämnas vissa gäststugor och enkla fritidshus.

Tomt till småhusenhet

Mark som är bebyggd med småhus skall enligt 2 kap 4 § FTL indelas som tomtmark om fastigheten ligger i ett ägoskifte och den totala arealen inte överstiger 2 hektar. Här redovisas inte de undantagsfall om fastigheten är uppdelad i flera ägoskiften varav en är bebyggd med småhus respektive fastigheten är ett ägoskifte men överstiger 2 hektar.

Enligt tredje stycket i angivet lagrum indelas obebyggd mark som tomtmark om fastigheten bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren , det finns giltigt bygglov enligt plan- och bygglagen eller det är uppenbart att marken får bebyggas.

6.2 Indelning i taxeringsenheter

Av 4 kap 1 § första meningen FTL framgår att en taxeringsenhet är vad som skall taxeras för sig. Grundtanken för indelning i taxeringsenheter framgår av SOU 1979:32 s. 326,327 och innebär att en taxeringsenhet skall vara en ekonomisk enhet som lämpar sig för värdering. Det medför att en registerfastighet oftast utgör egen taxeringsenhet. Egendom som enligt bestämmelserna i 4 kap FTL ska ingå i en taxeringsenhet ska uppfylla följande förutsättningar;

- * vara en ekonomisk enhet
- * ha samma ägare
- * ligga i samma kommun
- * ha samma skattepliktsförhållande
- * omfatta vissa bestämda kombinationer av ägoslag och byggnadstyper.

För en småhusenhet är det normala att en registerfastighet utgör en taxeringsenhet.

Exempel; NN äger ensam eller tillsammans med någon annan registerfastigheten X belägen i Y kommun. Registerfastigheten X omfattar ägoslaget tomtmark och byggnadstypen småhus och är skattepliktig.

Flera registerfastigheter sammanförs till en taxeringsenhet om de utgör en ekonomisk enhet. För småhus med tomtmark krävs att egendom som ska sammanföras gränsar till varandra.

Exempel; NN äger registerfastigheterna X1 och X2 som är belägna intill varandra i Y kommun. Registerfastigheterna omfattar ägoslagen tomtmark och byggnadstyperna småhus och är skattepliktiga.

I sammanhanget bör påpekas att marksamfälligheter och anläggningssamfälligheter ska bilda egen taxeringsenhet om den förvaltas av juridisk person. Detta gäller dock inte för en samfällighet där de delägande fastigheterna till 90 procent utgörs av en- eller tvåfamiljsfastigheter. Det innebär följaktligen att garagelängor, grönområden mm i villaområden som förvaltas av en juridisk person taxeras tillsammans med respektive småhus.

6.3 Indelning i värderingsenheter

6 kap FTL innehåller regler för hur all den fasta egendom som skall fastighetstaxeras, fördelad på de i 2 kap FTL angivna byggnadstyperna och ägoslagen, skall indelas i värderingsenheter. I 6 kap 1 § FTL sägs att värderingsenhet är den egendom som skall värderas för sig. Vidare sägs i lagrummets andra mening att en värderingsenhet endast skall omfatta egendom som ingår i en enda taxeringsenhet.

Huvudregeln enligt 6 kap 2 § FTL vid indelning av småhusenheter innebär sålunda att varje småhusbyggnad inom en taxeringsenhet med värde av minst 50 000 kr utgör en värderingsenhet. För komplementhus gäller den särskilda sammanföringsregeln i 2 kap 2 § andra meningen FTL att det skall ingå i samma värderingsenhet som småhuset. I de fall det finns fler småhus på en taxeringsenhet, som utgör var sin värderingsenhet, bör komplementhusen ingå i den mest värdefulla värderingsenheten för småhus. Här kan noteras att enligt 7 kap 16 § FTL något småhusvärde inte skall bestämmas om byggnadsbeståndets sammanlagda basvärde för byggnad eller byggnader inom samma tomt inte uppgår till 50 000 kr.

Riksskatteverket har i Handbok för fastighetstaxering, Allmänna taxeringsregler i rekommendationer på sid 1:33 anfört följande om tomtmark;

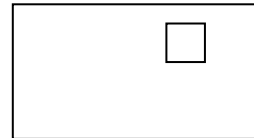
"All tomtmark uppdelas i bebyggelseenheter som kallas tomter. Någon skillnad i begreppen tomt och tomtplats föreligger inte numera, vilket tidigare var fallet i fråga om tomt inom stadsplan och tomtplats utom stadsplan. Med tomt avses således ett område som är bebyggt eller avses av byggas med en byggnad eller med flera byggnader som tillsammans är avsedda att användas för ett ändamål. Tomt omfattar förutom byggnadsplats även till bebyggelsen hörande gårdsplan, trädgård, parkeringsplats, upplagsplats o.d."

Som huvudregel enligt 6 kap 7 § 1 stycket FTL vid indelning av tomtmarken i värderingsenheter med hänsyn till den befintliga bebyggelsen bör vara att tomtmarken för varje småhus utgör en värderingsenhet, dvs en tomt för varje småhus. Från denna huvudregel finns några undantagsregler. En av dessa undantagsregler innebär att tomtmarken för flera småhus som är inrättade för att tillsammans utgöra bostad för en familj (ett hushåll) bör indelas som en värderingsenhet. Till nämnda huvudregel finns i 6 kap 7 § 2 stycket FTL en kompletterande regel innebärande att indelning av tomtmark får ske på grund av byggrätt enligt gällande detaljplan.

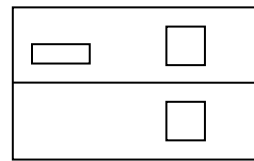
Några avslutande exempel får belysa indelning i taxeringsenheter och värderingsenheter;

Förutsättningar; samma ägare, samma kommun

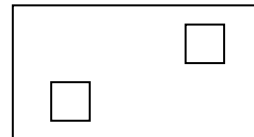
Registerfastigheterna Ås 1 utgör en taxeringsenhet som består av två värderingsenheter, en tomt och ett småhus.



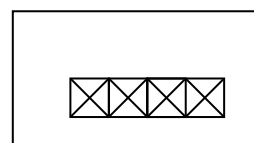
De två registerfastigheterna Ås 1 och Ås 2 utgör en ekonomisk enhet då de ligger bredvid varandra. Här handlar det om en taxeringsenhet som består av fyra värderingsenheter, två tomter och två småhus. Komplementhuset på Ås 1 ingår i småhuset.



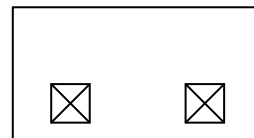
Registerfastigheten Ås 3 utgör en taxeringsenhet som består av fyra värderingsenheter, två tomter och två småhus (vardera med värde över 50 000 kr). Fastigheten kan styckas av till 2 tomter.



En taxeringsenhet som består av 8 värderingsenheter, 4 tomter och 4 småhus (radhus). Fastigheten kan styckas av till 4 tomter.



Registerfastigheten Ås 5 utgör en taxeringsenhet som består av tre värderingsenheter, två tomter och ett småhus. Ena tomten är en obebyggd tomt där byggrätten enligt detaljplan är realiserbar. Fastigheten kan styckas av till två tomter.



6.4 Bestämmande av basvärde för småhusenhet vid AFT 96

Sedan arbetet med indelning i taxeringsenheter och värderingsenheter är klart kan arbetet med att få fram basvärde för småhusenhet påbörjas. Först bestäms klassindelingsdata för värdefaktorer för varje värderingsenhet. Därefter avläses resultatet på den riktvärdekarta för tomtmark och den riktvärdetabell för småhus som beslutats skall gälla för värdeområdet.

Tomtmark

För värderingsenheten tomtmark skall följande värdefaktorer (= egenskaper) bestämmas (12 kap. 3 § FTL). Jämför också Riksskatteverkets föreskrifter RSFS 1995:7, 3 kap:

- * storlek
- * vatten och avlopp
- * fastighetsrättsliga förhållanden
- * typ av bebyggelse
- * speciell belägenhet.

Storlek

Med storlek avses tomtens areal. Man utgår vid värderingen från normaltomtens storlek i värdeområdet och värdet som bestämts för denna. För varje m² den tomt som värderas avviker från normaltomtens storlek lägger man till respektive drar bort ett korrigeringsbelopp. Korrigeringsbeloppet är ett fastställt krontalsbelopp. Korrigering av riktvärdet för tomten på detta sätt sker dock uppåt till maximalt dubbla normaltomtens storlek och nedåt till halva normaltomtens storlek.

Vatten och avlopp

Denna värdefaktor indelas i följande klasser:

- 1 Kommunalt vatten året om och kommunalt WC-avlopp.
- 2 Kommunalt vatten året om och enskilt WC-avlopp. Enskilt vatten året om och kommunalt WC-avlopp.

- 3 Enskilt vatten året om och enskilt WC-avlopp.
- 4 Kommunalt eller enskilt vatten året om.
Ej WC-avlopp.
- 5 Kommunalt eller enskilt vatten under endast en del av året (sommarvatten). Vatten och/eller avlopp i annan kombination än som har förts till klasserna 1 - 4.
- 6 Ej vatten och ej WC-avlopp.

För varje värdeområde anges på riktvärdekartan vilken vatten- och avloppsklass (VA-klass) normaltomten tillhör. Där anges också korrigeringsbelopp för VA. Exempel: Om normaltomten tillhör VA-klass 1 och den tomt som skall värderas hänförs till klass 3 skall riktvärdet minskas med 2 korrigeringsbelopp.

Fastighetsrättsliga förhållanden

Denna värdefaktor betecknar om tomten utgör en egen självständig fastighet, eller om den skulle kunna avstyckas till självständig fastighet, eller slutligen att den inte kan bilda självständig fastighet.

Klass 1 = Värderingsenhet som utgör självständig fastighet.

Klass 2 = Värderingsenhet som kan bilda självständig fastighet.

Exempel: Värderingsenhet (bebyggd eller obebyggd) till radhus och övriga kedjehus (mer än två):

Om värderingsenheten kan bilda självständig fastighet enligt fastighetsplan eller äldre tomtindelning.

Klass 3 = Värderingsenhet som inte kan bilda självständig fastighet.

Exempel: Enklare stugor såsom kolonistuga. Hyresradhus där tomtindelning eller detaljplan hindrar delning.

Normaltomtens riktvärde är alltid bestämt med den förutsättningen att den utgör självständig fastighet dvs. klass 1. För klass 2 och klass 3 minskas riktvärdet på visst sätt.

Typ av bebyggelse

Denna värdefaktor indelas i klasserna tomtmark för friliggande hus (F), för kedjehus m.m. (K) och för 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.

Med radhus avses varje småhus i en rad om minst tre hus vars bostadsdelar är sammanbyggda direkt med varandra.

Olika riktvärden anges beroende på vad tomten är bebyggd med. Inom ett värdeområde med friliggande hus och kedjehus anges normalt samma riktvärde för båda typerna.

Speciell belägenhet

Denna värdefaktor anger läget i förhållande till strand.

- 1 strand
- 2 strandnära
- 3 ej strand eller strandnära.

Av Riksskatteverkets föreskrifter, RSFS 1995:7, 3 kap. 3 § framgår mer utförligt vad som avses med respektive klass.

Följande exempel anger hur tomtmarksvärde beräknas.

Riktvärdeangivelse för normaltomten

FK 1 000 100 000/40

B 1,5/1,0/1,0 VA 1/5 000

FK	anger att riktvärdeangivelsen för normaltomten avser värderingsenheter för tomtmark till friliggande småhus samt kedjehus m.m.
1 000	anger att normaltomten är 1 000 m ²
100 000	anger att riktvärdet för normaltomten är 100 000 kr
40	anger det korrigeringsbelopp i kronor per m ² som man skall öka eller minska normaltomtsvärdet med
B 1,5/1,0/1,0	anger att värderingsenhetens värde skall multipliceras med 1,5 om värderingsenheten är en strandtomt. För strandnära och ej strand multipliceras med 1,0. Normaltomten har normalt belägenhetsfaktorn 1,0
VA 1	anger att normaltomten tillhör VA-klass 1
5 000	anger skillnaden i riktvärde mellan två närliggande VA-klasser.

Den aktuella fastigheten som skall värderas är 1 500 m² stor. På tomten finns ett friliggande (F) småhus. Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Fastigheten ligger inte vid någon strand.

Svar

Den aktuella tomten är 500 m² större än normaltomten. Normaltomtsvärdet 100 000 kr skall höjas med 500 m² x 40 kr = 20 000 kr.

Därefter skall "grundvärdet för tomten" 120 000 kr (100 000 + 20 000) multipliceras med belägenhetsfaktorn 1,0 eftersom fastigheten är "ej strand eller strandnära".

Därefter skall ev. korrigerings ske med hänsyn till VA-klass. Då den aktuella fastigheten har VA-klass 1 och riktvärdeangivelsen för normaltomten också är VA-klass 1 sker inte någon korrigerings för detta.

Därefter beaktas de fastighetsrättsliga förhållandena. Den aktuella fastigheten är en självständig fastighet dvs. klass 1. Riktvärdeangivelsen motsvarar alltid självständig fastighet dvs. klass 1. Någon korrigerings är därför inte aktuell.

Basvärdet för tomten är sålunda 120 000 kr.

Småhus

För värderingsenheten småhus skall följande värdefaktorer (= egenskaper) bestämmas (8 kap. 3 FTL). Jämför också Riksskatteverkets föreskrifter RSFS 1995:7, 3 kap):

- * storlek
- * ålder
- * standard
- * byggnadskategori
- * fastighetsrättsliga förhållanden
- * värdeordning.

Storlek

Med storlek avses småhusets värdeyta, som utgörs av boytan + 20 % av biyta. Tillägget för biyta är maximalt 20 m².

Ålder

Denna värdefaktor anges genom ett värdeår. Om inga till- eller ombyggnationer som ökat boytan företagits utgör husets nybyggarår värdeår. Om boytan ökas genom till- eller ombyggnationer jämkas värdeåret på visst sätt.

Standard

Denna värdefaktor bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning. Värdefaktorn anges genom antalet standardpoäng för småhuset som erhålls genom kryssmarkering i tabell för standardpoängberäkning.

Byggnadskategori

Med denna värdefaktor avses om småhuset är

- * friliggande (F)

- * kedjehus (K)
- * radhus (R).

Fastighetsrättsliga förhållanden

Bestämmelserna för denna värdefaktor är desamma som gäller för värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för tomtmark.

Värdeordning

Denna värdefaktor indelas i 2 klasser beroende på värdeordningen.

- Klass 1 Det mest värdefulla småhuset inom värderingsenheten för tomtmark till småhus.
- Klass 2 Övriga småhus inom värderingsenheten för tomtmark till småhusen.

Vid olika kombinationer av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden och värdefaktorn värdeordning bör - enligt RSVs rekommendationer - en nedräkning ske enligt följande:

Fastighetsrättsliga förhållanden	Värdeordning	
	Värdefullaste småhuset klass 1	Övriga klass 2
Självständig fastighet	100%	50%
Kan bilda självständig fastighet	100%	50%
Kan inte bilda självständig fastighet	50%	50%

Fortsättning på exemplet.

På den aktuella fastigheten uppfördes under 1980 en ny enfamiljsvilla med en boyta av 150 m². Under 1995 har tillbyggnation av boyta skett med 100 m². Villans standard motsvarar 26 standardpoäng. Fastigheten ligger i

värdeområdet med riktvärden som motsvaras av tabellnivån 4,00 (se "Tabeller för grund- och marginalvärde" i nivån 3,60 - 4,80) och med åldersinverkan 85.

Svar

- * Villans storlek dvs. värdeytan är 250 m².
- * Värdefaktorn ålder jämkas med hänsyn till tillbyggnationen under 1995 med 100 m².
$$\frac{150}{250} \times 80 + \frac{100}{250} \times 95 = 86, \text{ dvs. värdeår } 1986$$
- * Värdefaktorn standard är 26 poäng.
- * Byggnadskategorin är friliggande (F).
- * Fastighetsrättsliga förhållanden är självständig fastighet.
- * Värdeordning är den värdefullaste bostadsbyggnaden vilket innebär 100 % tabellvärde.

Grundvärdet för 26 standardpoäng och värdeyta 250 m² är i tabellnivån 4,0 lika med 106 000 kr med marginalvärde om 515 kr/m². Grundvärdet 106 000 kr avser värdeytan 151 m². Värdeytan är 250 m². Skillnaden 99 m² (250 m² - 151 m²) multipliceras med marginalvärdet 515 kr/m² till 50 985 kr. Grundvärdet 106 000 + marginalvärdet 50 985 kr utgör 156 985 kr, som avrundas nedåt till närmaste 1 000-tal kr, dvs. till 156 000 kr. Värdet 156 000 multipliceras med tabellnivån 4,0 vilket blir 624 000 kr. I värdeområdet gäller tabellen med åldersinverkan 85. Avläsning i tabellen ger åldersfaktorn 1,11. Byggnadsvärdet bestäms till 692 640 kr som avrundas till närmast lägre 1 000-tal kr, dvs. till 692 000 kr.

Det totala basvärdet för fastigheten dvs. taxeringsenheten med två värderingsenheter blir 812 000 kr (120 000 + 692 000).

6.5 Bestämmande av taxeringsvärdet för småhusenhet vid AFT 96

Det värdeområde inom vilket den i exemplet ovan angivna fastigheten ligger antas hänföra sig till ett prisutvecklingsområde där prisutvecklingen på fastighetsmarknaden under tiden 1 juli 1994 - 30 juni 1995 inte förändrats. Omräkningstalet har då fastställts till 1,00. Taxeringsvärdet för fastigheten blir då basvärdet 812 000 x 1,00 = taxeringsvärde 812 000 kr.

7 FÖRSENINGSAVGIFT

Fastighetsägare, som inte har kommit in med fastighetsdeklaration inom föreskriven tid påförs förseningsavgift. Avgiften påförs med 500 kr. Förseningsavgiften kan under vissa omständigheter efterges. Reglerna framgår av 18 kap. 42 - 46 FTL.

8 OMRÖVNING OCH ÖVERKLAGANDE

Liksom vid inkomsttaxeringen kännetecknas omprövningsförfarandet inom skattemyndigheten och det processuella förfarandet vid överklagande av fastighetstaxeringsbeslut av sakprocess. I en sakprocess utgörs processföremålet av en enskild fråga. Exempel: Fastighetsägaren anser att småhusets bostadsyta rätteligen är 110 m² mot i fastighetstaxeringsbeslutet beslutade 130 m². Saken utgör i detta exempel frågan om storleken av bostadsytan.

Omprövning

Av 20 kap. 9 FTL framgår att fastighetsägare kan begära att skattemyndigheten omprövar ett fastighetstaxeringsbeslut före utgången av det femte året efter taxeringsåret. Under vissa speciella förhållanden kan den angivna tidsperioden bli längre. Förutsättningarna härför framgår av det angivna lagrummets andra stycke. Den fråga som fastighetsägaren vill att skattemyndigheten ska ompröva får inte tidigare ha blivit avgjord eller vara föremål för prövning av domstol.

Skattemyndigheten får på eget initiativ inom ovan angivna femåriga tidsfrist meddela omprövningsbeslut till fastighetsägarens fördel. Skattemyndigheten kan på eget initiativ inom ett år meddela omprövningsbeslut som är till nackdel för fastighetsägaren. Under vissa angivna förutsättningar (20 kap. 15 - 19 § FTL) kan eftertaxering ske.

Överklagande

Fastighetsägares överklagande skall ha kommit in före utgången av det femte året efter taxeringsåret (21 kap. 3 § FTL). Även denna tidsfrist kan förlängas. Förutsättningarna härför framgår i angivet lagrum.

Överklagandet skall inges till beslutsmyndigheten, dvs. vid överklagande till länsrätten skall överklagandet adresseras till länsrätten men inges till skattemyndigheten. Skattemyndigheten skall ompröva det överklagade beslutet. Om skattemyndigheten ändrar beslutet så som fastighetsägaren begär förfaller överklagandet (21 kap. 5 § FTL). I annat fall överlämnas överklagandet och omprövningsbeslutet till länsrätten (21 kap. 6 § FTL).

Fastighetsägaren kan överklaga fastighetstaxeringsbeslut utan att dessförinnan begära omprövning.

Som framgår av 24 kap. 1 § FTL har även en ny ägare till fastighet rätt att begära omprövning eller att överklaga ett fastighetstaxeringsbeslut om ärendet avser senaste allmänna fastighetstaxering eller ny taxering avseende taxeringsenheten som därefter skett genom särskild fastighetstaxering.

När en fastighet ägs av flera personer möter inget hinder mot att de olika ägarna för sin egen talan ifråga om den samägda fastigheten. S.k. nödvändig processgemenskap föreligger inte vid fastighetstaxering.

Det kan ibland förekomma att ett taxeringsbeslut innehåller någon uppgift som inte har någon betydelse för taxeringsvärdet. Uppgiften kan ha betydelse i något annat sammanhang. Omprövningsinstitutet anses omfatta alla situationer när fastighetstaxeringsbeslut kan ha en ekonomisk betydelse.

Det kan vara värt att notera att indelning i prisutvecklingsområden och omräkningstalen meddelas i bindande föreskrifter. Prövning av beslut om omräkning kommer därför troligen endast att avse uppenbara förbiseenden som felräkningar o.dyl. (se prop. 1994/95:53 s. 73 - 74).

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

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET
Ekonomiadministrativa sektionen

Jan Svensson

Bilagor

- 1 Tabellnivå 3.60-4.80
- 2 Åldersinverkan 80