

Förslag till ändringar i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) inför den allmänna fastighetstaxeringen år 2021 av småhusenheter

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
1 Förslag till förordning om ändring i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199)	4
2 Bakgrund	13
3 Övervägande och förslag.....	14
3.1 Ändringar i fastighetstaxeringsförordningen och bilagor.	14
3.2 Ikraftträdandebestämmelser	15
4 Konsekvensanalys.....	16
4.1 Offentligfinansiella effekter.....	16
4.2 Konsekvenser för enskilda och företag	16
4.3 Konsekvenser för Skatteverket och de allmänna förvaltningsdomstolarna	16
4.4 Övriga effekter	16

Sammanfattning

Nästa allmänna fastighetstaxering av småhusenheter genomförs under år 2021.

I promemorian föreslås att fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) ändras så att underklasserna för belägenhetsklass 3 (strandnära) avskaffas och att fasta värdeserier för belägenhetsklasserna 2-3 införs. Detta innebär vissa ändringar i utformningen av FB-tabellen. Därutöver utökas SO-tabellen för småhus med tre nya värdeårsklasser: 2017, 2018 och 2019 med anledning av att nivååret flyttats fram tre år.

Bilagorna i förordningen redovisas av förenklingsskäl enbart i föreslagen lydelse. Nuvarande lydelse har således utelämnats.

Ändringarna föreslås träda ikraft den 1 juni 2020.

1 Förslag till förordning om ändring i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199)

Härigenom förskrivs i fråga om fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) att 1 kap. 35 a § samt bilagorna 1 och 13 ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap. 35 a §¹

Riktvärdet för tomtmark avseende småhus ska, om inte annat föreskrivs i 35 d och 35 e §§, bestämmas med utgångspunkt i det värde och de övriga uppgifter för en normaltomt som anges i riktvärdeangivelsen.

Riktvärdeangivelsen får endast avse följande till taxeringsvärdenivå anpassade värden för normaltomten:

1. Om värdet inte överstiger 500 000 kronor: 5, 10, 15, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100, 120, 140, 160, 180, 200, 225, 250, 275, 300, 350, 400, 450 och 500 tusen kronor.

2. Om värdet överstiger 500 000 kronor: värde i hela 50 000-tal kronor.

3. Om värdet överstiger 1 000 000 kronor: värde i hela 100 000-tal kronor.

4. Om värdet överstiger 2 000 000 kronor: värde i hela 200 000-tal kronor.

Det ska för de i 12 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) angivna värdefaktorerna vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden, typ av bebyggelse och närhet till strand finnas följande antal klasser:

Vatten och avlopp	Sex klasser (VA-klasser)
Fastighetsrättsliga förhållanden	Två klasser för värderingsenheter belägna i grupphusområde och tre klasser för övriga värderingsenheter (FR-klasser)
Typ av bebyggelse	Tre klasser (bebyggelseklasser)
Närhet till strand	Fyra klasser (belägenhetsklasser)

För tomtmark avseende småhus ska en tabell över belägenhetsfaktorer (FB-tabell) upprättas. Den ska för var och en av belägenhetsklasserna 2 och 3 (strandnära), *underklasserna till klass 3* och belägenhetsklassen 4 (inte strand eller strandnära) utvisa en belägenhetsfaktor inom intervallet 1,0–9,9. Belägenhetsfaktorn för normaltomten ska vara 1,0. I bilaga 13 anges hur FB-tabellen ska utformas och hur värdefaktorn närhet till strand ska klassindelas. I riktvärdeangivelsen ska belägenhetsfaktor anges för

För tomtmark avseende småhus ska en tabell över belägenhetsfaktorer (FB-tabell) upprättas. Den ska för var och en av belägenhetsklasserna 2 och 3 (strandnära) och belägenhetsklassen 4 (inte strand eller strandnära) utvisa en belägenhetsfaktor i en fast värdeserie inom intervallet 1,0–10,0. De ska finnas 56 belägenhetsfaktorer i en fast värdeserie. Dessa ska vara 1,0, 1,10, 1,20, 1,30, 1,40, 1,50, 1,60, 1,70, 1,80, 1,90, 2,0, 2,10, 2,20, 2,30, 2,40, 2,50, 2,60, 2,70, 2,80, 2,90, 3,0, 3,10, 3,20, 3,30, 3,40, 3,50, 3,60, 3,70, 3,80, 3,90, 4,0, 4,20, 4,40, 4,60, 4,80, 5,0, 5,25, 5,50, 5,75, 6,0, 6,25,

¹ Senaste lydelse 2011:444.

belägenhetsklassen 1 (strand) och för belägenhetsklassen 2 (strandnära). 6,50, 6,75, 7,0, 7,25, 7,50, 7,75, 8,0, 8,25, 8,50, 8,75, 9,0, 9,25, 9,50, 9,75 och 10,0. Belägenhetsfaktorn för normaltomten ska vara 1,0. I bilaga 13 anges hur FB-tabellen ska utformas och hur värdefaktorn närhet till strand ska klassindelas. I riktvärdeangivelsen ska belägenhetsfaktor anges för belägenhetsklassen 1 (strand) och för belägenhetsklassen 2 (strandnära).

-
1. Denna förordning träder i kraft den 1 juni 2020.
 2. Förordningen tillämpas första gången vid allmän fastighetstaxering 2021.

*Bilaga 13***TABELL ÖVER BELÄGENHETSFAKTORER****FB-tabell**

Belägenhetsfaktorer för belägenhetsklasserna 2-4		
Klass 2 (strandnära)	Klass 3 (strandnära)	Klass 4 (inte strand eller strandnära)

2 Bakgrund

Allmän fastighetstaxering, förkortad AFT, av småhus sker vart sjätte år. Nästa AFT för småhusenheter sker år 2021 (AFT21). Arbetet med fastighetstaxering regleras i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), förkortad FTL, och i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), förkortad FTF.

I Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför AFT21 (SKVFS 2019:9) ges Lantmäteriet i uppgift att lämna förslag till värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer och värdetabeller för småhusenheter.

Förslagen i promemorian avser dels att marknadsanpassa FB-tabellen och dels att anpassa regelverket till det nivåår som gäller vid den allmänna fastighetstaxeringen av småhusenheter AFT21. Nivååret ska enligt FTL vara andra året före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering sker. Anpassning av nivååret bygger framförallt på analyser av köpeskillingsstatistik och är en åtgärd som företas vid varje allmän och förenklad fastighetstaxering.

Ikraftträdandet bör mot bakgrund av tidplanen för den allmänna fastighetstaxeringen sättas till den 1 juni 2020.

3 Övervägande och förslag

3.1 Ändringar i fastighetstaxeringsförordningen och bilagor.

Förslag: Underklasserna för belägenhetsklass 3 (strandnära) avskaffas. Därutöver ska intervallet 1,0–9,9 för belägenhetsfaktorerna i FB-tabellen utökas till 1,0–10,0. En fast värdeserie om 56 olika belägenhetsfaktorer för belägenhetsklasserna 2-3 ska införas. Dessa belägenhetsfaktorer ska vara: 1,0, 1,10, 1,20, 1,30, 1,40, 1,50, 1,60, 1,70, 1,80, 1,90, 2,0, 2,10, 2,20, 2,30, 2,40, 2,50, 2,60, 2,70, 2,80, 2,90, 3,0, 3,10, 3,20, 3,30, 3,40, 3,50, 3,60, 3,70, 3,80, 3,90, 4,0, 4,20, 4,40, 4,60, 4,80, 5,0, 5,25, 5,50, 5,75, 6,0, 6,25, 6,50, 6,75, 7,0, 7,25, 7,50, 7,75, 8,0, 8,25, 8,50, 8,75, 9,0, 9,25, 9,50, 9,75 och 10,0.

SO-tabellen för småhus utökas med tre nya värdeårsklasser: 17, 18 och 19.

Skälen för förslaget: Utformningen av tabell över belägenhetsfaktorer (FB-tabell) framgår av 1 kap. 35 a § 4 stycket fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), förkortad FTF. I bilaga 13 anges hur FB-tabellen ska utformas och hur värdefaktorn närhet till strand ska klassindelas.

FB-tabellen i bilaga 13 till FTF visar belägenhetsfaktorerna för belägenhetsklasserna 2-3 (strandnära) och belägenhetsklassen 4 (inte strand eller strandnära). Faktorerna används för att korrigera normaltomtens värde med hänsyn till tomtens närhet till strand. Belägenhetsklass 3 innehåller två underklasser. Den ena underklassen anger riktvärde för normaltomten som har ett värde om mer än 750 000 kronor och den andra underklassen anger riktvärde för normaltomten som har ett värde om mindre än eller lika med 750 000 kronor.

Sedan underklasserna infördes i samband med den förenklade fastighetstaxeringen 2012 (FFT12), har tomtvärdetabellen förändrats vilket har lett till nya omfördelningar mellan mark- och byggnadsvärdena även i högnivåområden. Under den senaste småhustaxeringen har det skett relativt stora sänkningar av markvärdena i framförallt högnivåområden vilket innebär att behovet av differentieringen av belägenhetsfaktorerna för klass 3 är inte längre aktuellt. Mot bakgrund av detta och gjorda köpeskillingsanalyser föreslås att underklasserna till belägenhetsklass 3 avskaffas.

Det tillåtna intervallet för belägenhetsfaktorerna i FB-tabellen ska motsvara 1,0–9,9. Faktorn för belägenhetsklassen 4 ska alltid vara lika med 1,0. Under förberedelsearbetet har det visat sig att FB-tabellen behöver marknadsanpassas. Värderingsprecisionen med ett intervall 1,0–9,9 bör därför förbättras och harmoniseras med den värdeserie som tillämpas för nivåfaktorer för småhus (S-nivåfaktorerna). Mot bakgrund av detta föreslås att intervallet 1,0–9,9 förlängs till 1,0-10,0 samt att en fast värdeserie med 56 olika belägenhetsfaktorer införs. Värdeserien bör innehålla följande belägenhetsfaktorer: 1,0, 1,10, 1,20, 1,30, 1,40, 1,50, 1,60, 1,70, 1,80, 1,90, 2,0, 2,10, 2,20, 2,30, 2,40, 2,50, 2,60, 2,70, 2,80, 2,90, 3,0, 3,10, 3,20, 3,30, 3,40, 3,50, 3,60, 3,70, 3,80, 3,90, 4,0, 4,20, 4,40, 4,60, 4,80, 5,0, 5,25, 5,50, 5,75, 6,0, 6,25, 6,50, 6,75, 7,0, 7,25, 7,50, 7,75, 8,0, 8,25, 8,50, 8,75, 9,0, 9,25, 9,50, 9,75 och 10,0.

Utformningen av tabell för åldersinverkan (SO-tabeller S) för småhus ingående i småhusenhet framgår av 1 kap. 6 § FTF. Med anledning av att nivååret har flyttats fram tre år bör SO-tabellerna S utökas med tre nya värdeårsklasser: 17, 18 och 19.

Författningsförslag

Förslaget föranleder ändringar i 1 kap. 35 a § fjärde stycket FTF samt i SO-tabeller S i bilaga 1 och FB-tabell i bilaga 13.

3.2 Ikraftträdandebestämmelser

Förslag: De föreslagna bestämmelserna ska träda i kraft den 1 juni 2020
--

Skälen för förslaget: Ikraftträdandet bör mot bakgrund av tidplanen för den allmänna fastighetstaxeringen sättas till den 1 juni 2020.

4 Konsekvensanalys

Promemorians förslag syftar dels till att marknadsanpassa FB-tabellen, dels till att anpassa regelverket till det nivåår som gäller vid den allmänna fastighetstaxeringen av småhusenheter 2021.

De grundläggande reglerna om fastighetstaxering finns i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), förkortad FTL, och fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), förkortad FTF. De förberedande åtgärder som ska föregå en allmän eller en förenklad fastighetstaxering är till stor del reglerade genom bestämmelser i FTL och FTF. Dessa bestämmelser finns främst i 19 kap. FTL och 3 kap. FTF. Inför varje ny taxering hemställer Skatteverket om de förordningsändringar som behövs. Om förordningsändringarna inte genomförs innebär det att fastighetstaxeringen inte kan genomföras på det sätt som lagen anger.

De nya taxeringsvärdena ska grundas på den genomsnittliga värdenivån under 2019 (nivååret). I denna promemoria förslås därför vissa förändringar i FTF med anledning av detta.

4.1 Offentligfinansiella effekter

Syftet med återkommande fastighetstaxering är att fånga upp de förändringar som sker i marknadsvärdet över tid. Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet. En offentligfinansiell effekt uppkommer därför inte på grund av de föreslagna förordningsändringarna utan för att marknadsvärdet förändras. Skatteverket bedömer dock att förslagen inte kommer att ge upphov till någon offentligfinansiell effekt.

4.2 Konsekvenser för enskilda och företag

De föreslagna förordningsändringarna innebär ingen ökning av den administrativa bördan eller några andra effekter för företag. Inte heller bedöms förslagen medföra några konsekvenser för enskilda.

4.3 Konsekvenser för Skatteverket och de allmänna förvaltningsdomstolarna

Förslagen bedöms inte medföra några konsekvenser för Skatteverket eller de allmänna förvaltningsdomstolarna.

4.4 Övriga effekter

Förslaget bedöms inte ha någon påverkan på det kommunala självstyret, sysselsättningen och offentlig service i olika delar av landet, jämställdhet, integrationen, brottslighet och det brottsförebyggande arbetet, inkomstfördelning eller miljö.

Förslaget bedöms vara förenligt med EU-rätten.