

**Förslag till ändringar i
fastighetstaxeringsförordningen
(1993:1199) inför den förenklade
fastighetstaxeringen år 2016 av
hyreshus- och ägarlägenhetsenheter**

1 Innehållsförteckning

1	Innehållsförteckning	1
2	Sammanfattning	2
3	Författningsförslag	3
3.1	Förslag till förordning om ändring i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199)	3
4	Ändringar av fastighetstaxeringsförordningen	9
4.1	Bakgrund och gällande rätt	9
4.2	Förslag och bedömningar	9
5	Konsekvensanalys	11
5.1	Offentligfinansiella effekter	11
5.2	Konsekvenser för enskilda och företag	11
5.3	Konsekvenser för Skatteverket och de allmänna förvaltningsdomstolarna	11

2 Sammanfattning

Förslagen i promemorian avser att anpassa reglerna i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), förkortad FTF, till det nivåår som gäller vid 2016 års förenklade fastighetstaxering (FFT 16). Därutöver föreslås vissa förtydliganden avseende hur hanteringen av fastighetsregleringar sker. Då förköpslagen (1967:868) är upphävd föreslås att hänvisning till denna utgår.

3 Författningsförslag

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

Härigenom föreskrivs att 1 A kap. 1, 2 och 4 §§ samt bilagorna 2 och 2 a fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 A kap.

1 §¹

Sådana överlåtelse som avses i 2 § 9 förordningen (2001:588) om behandling av uppgifter i Skatteverkets beskattningsverksamhet och som kvarstår efter gallring enligt 2 och 3 §§ tas upp på förteckningar över representativa överlåtelse. Sådana överlåtelse som gallrats enligt 3 § ska tas upp på förteckningar över bortgallrade överlåtelse.

Beträffande fastighetsregleringar gäller första stycket endast om mer än fyra hektar överförts från en fastighet till en annan.

Beträffande fastighetsregleringar gäller första stycket endast om mer än fyra hektar överförts från en fastighet till en annan *och bebyggelse saknas på den överförda marken.*

2 §²

Med ledning av registrerade uppgifter om överlåtelse ska vid en förberedande gallring (förgallring) följande överlåtelse av småhusenheter, hyreshusenheter, lantbruksenheter och industrienheter gallras bort.

Småhusenheter: Alla överlåtelse av småhusenheter som inte uppfyller samtliga förutsättningar under 1–6.

1. Överlåtelse datum är den 1 juli 1995 eller senare.
2. Överlåtelse avser vanligt köp, normalfall (fånges kod 11 enligt Lantmäteriets föreskrifter LMFS 2006:1 om hur fastighetsregistrets inskrivningsdel ska föras) *eller fullbordat förköp enligt förköpslagen (1967:868), normalfall (fånges kod 31).*
2. Överlåtelse avser vanligt köp, normalfall (fånges kod 11 enligt Lantmäteriets föreskrifter LMFS 2006:1 om hur fastighetsregistrets inskrivningsdel ska föras).

3. Överlåtelse avser inte sådana småhusenheter som vid fastighetstaxeringen klassificerats som av inte fastställd typ, okänd småhusenhet eller småhusenhet med tomtmark och byggnad med byggnadsvärde under 50 000 kronor.

4. Överlåtelse avser egendom som i sin helhet utgör småhusenhet.

5. Taxeringsvärde har fastställts för i överlåtelse ingående småhus.

6. Taxeringsvärdet är minst 50 000 kronor för bebyggd enhet och minst

¹ Senaste lydelse 2010:337

² Senaste lydelse 2012:411

25 000 kronor för obebyggd enhet.

Hyreshusenheter: Alla överlåtelse av hyreshusenheter som inte uppfyller samtliga förutsättningar under 7–9, om taxeringsvärde har fastställts för hyreshusenheten.

7. Överlåtelsesdatum är den 1 juli 1995 eller senare.

8. Överlåtelsen avser vanligt köp, normalfall (fångeskod 11), *fullbordat förköp enligt förköpslagen, normalfall (fångeskod 31)* eller exekutiv försäljning (på auktion eller under hand) eller konkursauktion (fångeskod 70).

9. Fastställt taxeringsvärde för den överlåtna egendomen – som till minst 80 procent avser hyreshusenhet – är minst 50 000 kronor för bebyggd enhet och minst 25 000 kronor för obebyggd enhet.

Lantbruksenheter: Alla överlåtelse av lantbruksenheter som anges i 1 § som inte uppfyller samtliga förutsättningar under 10–12, om taxeringsvärde har fastställts för lantbruksenheten.

10. Överlåtelsesdatum är den 1 juli 1993 eller senare.

11. Överlåtelsen avser vanligt köp, normalfall (fångeskod 11) *eller fullbordat förköp enligt förköpslagen, normalfall (fångeskod 31)*.

12. Fastställt taxeringsvärde för den överlåtna egendomen – som till minst 80 procent avser lantbruksenhet – är minst 50 000 kronor för bebyggd enhet och minst 25 000 kronor för obebyggd enhet.

Industrienheter: Alla överlåtelse av industrienheter som inte uppfyller samtliga förutsättningar under 13–15, om taxeringsvärde har fastställts för industrienheten.

13. Överlåtelsesdatum är den 1 januari 1995 eller senare.

14. Överlåtelsen avser vanligt köp, normalfall (fångeskod 11), *fullbordat förköp enligt förköpslagen, normalfall (fångeskod 31)* eller exekutiv försäljning (på auktion eller under hand) eller konkursauktion (fångeskod 70).

15. Fastställt taxeringsvärde för den överlåtna egendomen – som till minst 80 procent avser industrienheter – är minst 50 000 kronor för bebyggd enhet och minst 25 000 kronor för obebyggd enhet.

4 §³

Med transportköp avses sådan överlåtelse som anges i 7 § lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter.

Med tvångsförvärv avses expropriation eller annan inlösen enligt lag samt fastighetsreglering avseende lantbruksenhet utan att överenskommelse träffats beträffande likviden.

³ Senaste lydelse 2012:411

Med överlåtelse där egendomen inte kan antas vara utbjuden på allmänna marknaden avses bland annat släktköp *mellan personer som avses i 3 § första stycket 5 förköpslagen* (1967:868), överlåtelse mellan bolag ingående i samma koncern och överlåtelse av andel av fastighet, om köparen redan före förvärvet äger andel i fastigheten.

Med överlåtelse där egendomen inte kan antas vara utbjuden på allmänna marknaden avses bland annat släktköp *där köparen är säljarens make och där köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är säljarens avkomling*, överlåtelse mellan bolag ingående i samma koncern och överlåtelse av andel av fastighet, om köparen redan före förvärvet äger andel i fastigheten.

Med överlåtelse som inte till huvudsaklig del avser fast egendom tillhörande samma taxeringsenhetstyp förstås överlåtelse för vilka köpeskillingen till mer än tjugo procent avser lös egendom eller fastighet tillhörande annan taxeringsenhetstyp än den för köpet huvudsakliga.

Med köp som är särskilt svåra att analysera avses dels överlåtelse där egendomens beskaffenhet vid överlåtelsen inte kan fastställas med tillräcklig säkerhet, dels överlåtelse där priset sannolikt påverkats av användningsmöjligheter eller överlåtelsevillkor som avviker från de för fastighetstypen normala.

Med överlåtelse av egendom med ringa värde avses köp av bebyggd fastighet för mindre än 50 000 kronor, köp av obebyggd småhus- eller hyreshusenhet för mindre än 25 000 kronor och köp av obebyggd lantbruksenhet för mindre än 15 000 kronor samt fastighetsreglering om likvidvärdet inte uppgår till 5 000 kronor. Med överlåtelse som avser mindre del av fastighet avses sådana fall där inte samtidigt minst hälften av fastigheten går i försäljning.

HK-tabell**RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR BOSTÄDER**

H-nivå-faktor	Värdeårsklass															
	1929	1930-49	1950-59	1960-69	1970-74	1975-79	1980-84	1985-89	1990-93	1994-97	1998-00	2001-03	2004-06	2007-09	2010-13	2014-
0,4 – 2,5										1,00						
2,6 – 3,9										1,00						
4,0 – 5,25										1,00						
5,5 – 7,0										1,00						
7,25-15,0										1,00						

RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR LOKALER

H-nivå-faktor	Värdeårsklass											
	1929	1930-49	1950-59	1960-69	1970-77	1978-85	1986-93	1994-99	2000-05	2006-10	2011-13	2014-
0,4-15,0								1,00				

-
1. Denna förordning träder i kraft den 1 juni 2015.
 2. Bilagorna 2 och 2 a i den nya lydelsen tillämpas första gången vid den förenklade fastighetstaxeringen 2016.

4 Ändringar av fastighetstaxeringsförordningen

4.1 Bakgrund och gällande rätt

Förslagen i promemorian avser i huvudsak att anpassa regelverket till det nivåår som gäller vid den förenklade fastighetstaxeringen 2016 (FFT16), och bygger bland annat på analyser av köpeskillingsstatistik. Därutöver lämnas förslag i förtydligande syfte samt förslag som innebär att hänvisning inte längre ska göras till den numera upphävda förköpslagen (1967:868).

Av 1 kap. 8 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), förkortad FTF, framgår bl.a. att för hyreshus och ägarlägenheter ska upprättas en tabell (HK-tabell) över kapitaliseringsfaktorer som utvisar värderelationer mellan byggnader tillhörande olika värdeårsklasser men med samma hyra. Värdeårsklasserna ska anpassas till det nivåår som gäller för den förenklade fastighetstaxeringen FFT 16. Tabellramen framgår av bilaga 2. Av 1 kap. 37§ FTF framgår bl.a. att en tomtvärdetabell ska upprättas. Tabellramen framgår av bilaga 2 a.

I 1 A kap. 1 § andra stycket FTF regleras fastighetsregleringar. Bestämmelserna är otydliga avseende vilka fastighetsregleringar som ska omfattas av bestämmelserna, som därför bör förtydligas. I 1 A kap. 2 och 4 §§ FTF finns bestämmelser som hänvisar till förköpslagen (1967:868). Den lagen är numera upphävd och det är därför olämpligt att bestämmelserna i FTF hänvisar till denna lag. Dock bör regleringen skrivas in i 1 A kap. 4 § FTF eftersom detta är en gallringsgrund.

4.2 Förslag och bedömningar

Promemorians förslag: Regelverket ska anpassas till det nivåår som gäller vid den förenklade fastighetstaxeringen 2016. HK-tabell, bilaga 2 anpassas till nivååret 2014. Tomtvärdetabell, Bilaga 2 a anpassas till de fastlagda värdeserierna i 1 kap. 36 § FTF.

Bestämmelserna i 1 A kap. ska vidare anpassas så att ingen hänvisning längre sker till den upphävda förköpslagen. Därutöver föreslås ett förtydligande i 1 A kap. 1 § andra stycket FTF som klargör vilka fastighetsregleringar som ska beaktas.

Skälen för promemorians förslag: Regelverket i FTF måste anpassas till det nivåår som gäller vid den förenklade fastighetstaxeringen 2016. Detta föreslås ske genom ändringar som framgår av bilaga 2 och 2 a till FTF. Vad avser ändringarna i HK-tabell bostäder i förhållande till AFT 13 har den näst sista värdeårskolumnen ändrats från 2010- till 2010-2013 och en kolumn lagts till för värdeårsklass 14-. Föreslagna ändringar i HK-tabell lokaler i förhållande till AFT 13 innebär att den näst sista värdeårskolumnen ändrats från 2011- till 2011-2013 och en kolumn lagts till för värdeårsklass 14-. I tomtvärdetabellen bilaga 2 a föreslås borttagning av de olika marknadsvärdenivåer av bebyggd fastighet med värdeår 1996 för bostäder, kr/kvm boarea och lokaler, kr/kvm lokalarea. Föreslagen ändring får till följd att marknadsvärdenivåerna kan redovisas för varje steg i värdeserien som framgår av 1 kap.

36 § FTF. I bilagorna till förordningen har av förenklings-skäl enbart redovisats föreslagen lydelse beträffande de bilagor som nu föreslås ändras. Nuvarande lydelse har således utelämnats.

Föreslagen ändring i 1 A kap. 1 § andra stycket FTF har tillkommit i förtydligande och förenklande syfte. Förslaget innebär att fastighetsregleringar endast kommer att beaktas om mer än fyra hektar överförs från en fastighet till en annan och bebyggelse saknas på den överförda marken.

I 1 A kap. 2 § FTF regleras grunderna för en förberedande gallring av överlåtelser av vissa fastigheter, s.k. förgallring. Föreslagen ändring i punkterna 2, 8, 11 och 14 görs eftersom förköpslagen har upphört att gälla. I 1 A kap. 4 § föreslås att definitionen i 3 § första stycket 5 i den upphävda förköpslagen skrivs in i paragrafen i stället för att hänvisning sker till den lagen.

Författningsförslaget

Förslaget föranleder ändringar i 1 A kap. 1, 2 och 4 §§ samt bilagorna 2 och 2 a FTF.

5 Konsekvensanalys

5.1 Offentligfinansiella effekter

Promemorians förslag syftar dels till att anpassa regelverket till det nivåår som gäller vid den förenklade fastighetstaxeringen 2016 (FFT 16), dels till att förtydliga och förenkla vissa bestämmelser. Förslagen bedöms inte ge upphov till några offentligfinansiella effekter.

5.2 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.

5.3 Konsekvenser för Skatteverket och de allmänna förvaltningsdomstolarna

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