



Regeringens proposition

1986/87: 156

om ändrade regler vid allmän
fastighetstaxering år 1988

Prop.
1986/87: 156

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 9 april 1987.

På regeringens vägnar

Anna-Greta Leijon

Bengt K.Å. Johansson

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås vissa ändringar i bestämmelserna för fastighetstaxering inför den allmänna fastighetstaxering som skall äga rum år 1988 av hyreshus-, industri- och specialenheter. Ändringarna gäller bl. a. värderingen av hyreshusenheter. Hyreshus som består av bostäder skall enligt förslaget värderas med utgångspunkt i bostadshyra och hyreshus bestående av lokaler med utgångspunkt i lokalhyra. Det s. k. normhuset ändras så att bostadshyra eller lokalhyra för ett sådant hus skall uppgå till 131 000-140 000 kr. Vidare skall den sammanlagda hyran inte överstiga 170 000 kr. I fråga om värdefaktorn ålder föreslås att det skall finnas minst sju klasser. En mindre ändring föreslås i fråga om värdefaktorn markvärdeandel.

Vidare föreslås att en ny grund för nytaxering vid särskild fastighetstaxering införs. Ny taxering av fastighet skall ske om fastigheten 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 och således bli föremål för allmän fastighetstaxering vid ett senare tillfälle.

Lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979: 1152)

Härigenom föreskrivs att 9 kap. 2 och 3 §§, 12 kap. 5 § och 16 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979: 1152) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***9 kap.****2 §¹**

Som riktvärde för en hyreshusenhet med normalt förhållande mellan värderingsenhetens markvärde och dess hyra, bebyggd med ett hyreshus, uppfört under åren 1950–1959 och med en hyra av 131 000–140 000 kronor, får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Som riktvärde för en hyreshusenhet med normalt förhållande mellan värderingsenhetens markvärde och dess hyra, bebyggd med ett hyreshus, uppfört under åren 1950–1959, med en *bostadshyra eller lokalhyra* av 131 000–140 000 kronor och *med en sammanlagd bostadshyra och lokalhyra som inte överstiger 170 000 kronor*, får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

3 §²

Inom varje värdeområde skall riktvärden bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Hyra Med *hyra* avses bruksvärdehyra för bostäder och marknadsmässig hyra för lokaler. Hyran skall bestämmas med hänsyn till den genomsnittliga hyresnivån under det andra året före taxeringsåret. För värderingsenheter med en hyra under 100 000 kronor skall finnas minst 15 hyresklasser och för värderingsenheter med en hyra mellan 100 000 kronor och en miljon kronor minst 25 hyresklasser.

Bostadshyra Med *bostadshyra* avses bruksvärdehyra för bostäder. Hyran skall bestämmas med hänsyn till den genomsnittliga hyresnivån under det andra året före taxeringsåret. För värderingsenheter med en hyra under 100 000 kronor skall finnas minst 15 hyresklasser och för värderingsenheter med en hyra mellan 100 000 kronor och en miljon kronor minst 25 hyresklasser.

Lokalhyra Med *lokalhyra* avses marknadsmässig hyra för lokaler. Hyran skall bestämmas med hänsyn till den genomsnittliga hyresnivån

¹ Senaste lydelse 1986: 258.

² Senaste lydelse 1986: 258.

under det andra året före taxeringsåret. För värderingsenheter med en hyra under 100 000 kronor skall finnas minst 15 hyresklasser och för värderingsenheter med en hyra mellan 100 000 kronor och en miljon kronor minst 25 hyresklasser.

Ålder Åldern ger uttryck för hyreshusets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till hyreshusets nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa.
Åldersklassen för värderingsenhet med en ålder motsvarande högst 40 år får inte göras större än att den motsvarar 10 år.

Ålder Åldern ger uttryck för hyreshusets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till hyreshusets nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa.
För åldern skall finnas minst sju klasser.

Markvärdeandel Med markvärdeandel avses förhållandet mellan värderingsenhetens markvärde och dess årliga hyra. För värderingsenhet med en ålder motsvarande minst 20 år skall för värdefaktorn markvärdeandel finnas minst tre klasser.

Markvärdeandel Med markvärdeandel avses förhållandet mellan värderingsenhetens markvärde och *summan av dess årliga bostadshyra och lokalhyra.* För värderingsenhet med en ålder motsvarande minst 20 år skall för värdefaktorn markvärdeandel finnas minst tre klasser.

12 kap.

5 §

Riktvärden för tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för värdefaktorn typ av bebyggelse. Med typ av bebyggelse avses det ändamål bebyggelsen på tomtmar-

Riktvärden för tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för värdefaktorn typ av bebyggelse. Med typ av bebyggelse avses det ändamål bebyggelsen på tomtmar-

+1 Riksdagen 1986/87. 1 saml. Nr. 156.

ken är avsedd för, såsom industribyggnad, växthus, bensinstation eller dylikt.

ken är avsedd för, såsom industribyggnad, bensinstation eller dylikt.

16 kap.

2 §³

Ny taxering av fastighet skall ske om under löpande taxeringsperiod

1. ny taxeringsenhet bör bildas eller taxeringsenhet bör ombildas
2. taxeringsenhets beskattningsnatur eller skattepliktsförhållande bör ändras.

Ny taxering av fastighet skall ske om fastigheten 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.

Denna lag träder i kraft tre veckor efter den dag då lagen enligt uppgift på den utkom från trycket i Svensk författningssamling och tillämpas första gången vid allmän och särskild fastighetstaxering år 1988.

³ Senaste lydelse 1981: 1119.

Lag om ändring av viss tidpunkt vid 1988 års allmänna fastighetstaxering

Härigenom föreskrivs att riksskatteverket vid 1988 års allmänna fastighetstaxering skall lämna förslag till föreskrifter enligt 19 kap. 1 § andra stycket fastighetstaxeringslagen (1979: 1152) så snart som möjligt.

Denna lag träder i kraft dagen efter den dag då lagen enligt uppgift på den utkom från trycket i Svensk författningssamling.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 9 april 1987

Närvarande: statsrådet Leijon, ordförande, samt statsråden Hjelm-Wallén, Peterson, Göransson, R. Carlsson, Holmberg, Hellström, Wickbom, Johansson, Lindqvist, G. Andersson, Lönnqvist

Föredragande: statsrådet Johansson

Proposition om ändrade regler vid allmän fastighetstaxering år 1988

1 Inledning

Den senaste allmänna fastighetstaxeringen ägde rum år 1981. Riksdagen fattade under år 1985 beslut om att den allmänna fastighetstaxeringen skall delas upp så att olika fastighetstyper blir föremål för allmän fastighetstaxering skilda år (prop. 1984/85:222, SkU 1985/86:2, rskr. 2, SFS 1985:820 och 821). Beslutet innebär att hyreshus-, industri-, exploaterings- och specialenheter taxeras år 1988, småhusenheter år 1990 och lantbruksenheter år 1992. Därefter skall taxering ske vartannat år i samma ordningsföljd.

Efter beslut av riksdagen våren 1986 infördes bl. a. nya regler för värderingen av de fastigheter som skall taxeras vid 1988 års allmänna fastighetstaxering (prop. 1985/86:160, SkU 44, rskr 284, SFS 1986:258). Därvid beslutades bl. a. att exploateringsmark inte skall indelas i exploateringsenheter utan ingå i småhus-, hyreshus- eller industrienhet beroende på vilken byggnadstyp som exploateringsmarken är avsedd för. Således skall exploateringsmark taxeras de år som taxering sker av den byggnadstyp för vilken marken är avsedd.

Under riksskatteverkets (RSV) arbete med att förbereda den kommande allmänna fastighetstaxeringen år 1988 har framkommit att det med hänsyn till bl. a. prisutvecklingen på hyreshus behöver göras ändringar i reglerna för värderingen av hyreshus. Jag avser nu att behandla dessa frågor.

Vidare kommer jag att ta upp frågan om att införa en ny grund för nytaxering vid särskild fastighetstaxering i anledning av det nya förfarandet med en uppdelning av den allmänna fastighetstaxeringen på skilda år för olika typer av fastigheter.

2 Föredragandens överväganden

2.1 Allmänna synpunkter

Det system för allmän fastighetstaxering som riksdagen beslutade om år 1985 innebär att den allmänna fastighetstaxeringen görs i tre omgångar under en sexårig omloppstid. Fastighetsbeståndet är indelat i tre grupper som taxeras skilda år. Hyreshus-, industri- och specialenheter taxeras år 1988, småhusenheter år 1990 och lantbruksenheter år 1992. Taxering sker sedan vartannat år i samma ordningsföljd. Skälen för denna uppdelning var främst att förbättra arbetssituationen för bl.a. skattemyndigheterna och samtidigt öppna möjligheterna att bättre än tidigare kunna ha en fast organisation för fastighetstaxeringen. Ett annat viktigt skäl var att kvaliteten på det förberedelsearbete som skall ske inför en allmän fastighetstaxering kan förbättras genom att resurserna koncentreras på en eller ett fåtal fastighetskategorier åt gången. Det gäller såväl möjligheterna att ta vara på erfarenheterna från tidigare taxering och därvid förbättra de grundläggande bestämmelserna som att utbilda taxeringsfunktionärer. Resultatet av detta bör bli mer rättvisa och riktiga taxeringar.

För att den av riksdagen beslutade allmänna fastighetstaxeringen skall kunna äga rum och förberedelserna inför denna kunna vidtas måste reglerna i materiellt avseende beslutas så tidigt som möjligt. I anledning härav föreslogs våren 1986 vissa ändrade regler för värderingen av hyreshusenheter (prop. 1985/86:160). Till grund för förslaget låg en omfattande översyn inom regeringskansliet och inom en projektgrupp hos RSV samt samråd med lantmäteriverket. Härvid beaktades de praktiska erfarenheterna av 1981 års allmänna fastighetstaxering och de synpunkter som framförts från skilda håll. Riksdagen beslutade om ändrade värderingsregler i anledning av propositionen (SkU 1985/86:44, rskr 284, SFS 1986:258).

Vid RSV:s arbete med förberedelserna inför den kommande allmänna fastighetstaxeringen år 1988 har emellertid uppmärksamats, att priserna i relation till de hyror som betalas är väsentligt olika för bostadshus och för övriga hyreshus. Jag kommer i anledning härav att föreslå vissa ändringar i värderingsmodellen för hyreshus.

Under arbetet med provvärderingen har också framkommit att en ny grund för nytaxering vid särskild fastighetstaxering bör införas. Detta gäller i de fall en fastighet är indelad som sådan taxeringsenhet som skall taxeras vid viss allmän fastighetstaxering och den vid taxeringen visar sig böra indelas i annan typ av taxeringsenhet. Jag kommer även att behandla denna fråga.

I fråga om småhus som skall vara föremål för allmän fastighetstaxering år 1990 är situationen en annan än den beträffande hyreshus. Kritiken mot 1981 års allmänna fastighetstaxering såvitt den avsåg småhus var både omfattande och mångfasetterad. I anledning härav tillkallades i följd en kommitté, småhustaxeringskommittén, (dir. 1986:21) med uppdrag att göra en översyn av reglerna för fastighetstaxering av småhusenheter. Enligt direktiven bör kommitténs arbete vara avslutat senast den 30 juni 1987. Förslag om ändrade regler för taxering av småhusenheter kommer att redovisas vid ett senare tillfälle.

Mitt förslag: Värderingsmodellen för hyreshus ändras så att värdefaktorn hyra delas upp i två värdefaktorer, värdefaktorn bostadshyra för bostäder och värdefaktorn lokalhyra för lokaler. Värdefaktorn ålder föreslås innehålla minst sju klasser. En följdändring görs i fråga om värdefaktorn markvärdeandel. Mindre ändringar görs i fråga om det s. k. normhusets karaktär. Således föreslås att bostadshyra eller lokalhyra för ett sådant hus skall uppgå till 131 000–140 000 kr. samt sammanlagd hyra inte överstiga 170 000 kr.

Skälen för mitt förslag: Hyreshusenheter utgörs av hyreshus och tomtmark för sådan byggnad. Hyreshus är byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Vid värderingen av hyreshusenheter används en bruttokapitaliseringsmetod, som innebär att totalvärdet för enheten beräknas genom att hyran multipliceras med en bruttokapitaliseringsfaktor. Denna bestämdes vid 1981 års allmänna fastighetstaxering med hänsyn till enhetens ålder, standard och markvärdeandel.

Tomtmarkens värde bestämdes med utgångspunkt i värdefaktorerna typ av bebyggelse och i vissa fall typ av våningsplan. Med typ av bebyggelse avses det ändamål bebyggelsen på tomtmarken är avsedd för, antingen bostäder eller lokaler. Med typ av våningsplan avses planets utformning och belägenhet inom byggnaden.

Riktvärde för hyreshusenhet skall utgöra det sammanlagda värdet av byggnader och mark. Riktvärdet för hyreshusenheter med olika klassificeringsdata anges i tabeller. Sådana finns upprättade för olika värdenivåer. Dessa bestäms genom riktvärdet för en hyreshusenhet med normalt förhållande mellan värderingsenhetens markvärde och dess hyra. Vid 1981 års allmänna fastighetstaxering skulle taxeringsenheten vara bebyggd med ett modernt hyreshus från tiden 1950–1959 och ha en hyra av 70 000–74 000 kr., (normhus). Riktvärdet för en sådan enhet fick endast anges enligt värden i en fastställd värdeserie. Värdefaktorerna för värdering av hyreshusenhet var vid 1981 års allmänna fastighetstaxering hyra, ålder, standard och markvärdeandel.

Riksdagen beslutade under våren 1986 om vissa ändringar av reglerna för värdering av hyreshus inför 1988 års allmänna fastighetstaxering (SFS 1986:258). Då beslutades mindre ändringar i fråga om normhusets karaktär. Således beslutades att hyra för ett sådant hus skall uppgå till 131 000–140 000 kr. Vidare skall det finnas minst 15 hyresklasser för värderingsenheter med en hyra under 100 000 kr. Dessutom slopades värdefaktorn standard.

Vid arbetet med förberedelser inför 1988 års allmänna fastighetstaxering har framkommit att priserna i relation till de hyror som betalas är väsentligt olika för bostadshusen och för övriga hyreshus, lokaler. Erfarenheterna av provvärderingen ger – som närmare kommer att utvecklas i det följande – vid handen att värderingsmodellen för hyreshusen behöver ändras.

Värderingsmodellen är enligt nuvarande regler gemensam för såväl bostäder som lokaler. Modellen bygger i huvudsak på att årshyran för huset multipliceras med en bruttokapitaliseringsfaktor som är samma för alla typer av hyreshus. För att bl. a. få klarhet i om samma bruttokapitaliseringsfaktor kan användas för bostäder som för lokaler även vid 1988 års allmänna fastighetstaxering har under förberedelsearbetet viss provvärdering företagits. Resultatet av undersökningen visar att bruttokapitaliseringsfaktorn, som uttrycker förhållandet mellan marknadsvärdet och hyran, varierar kraftigt mellan skilda typer av fastigheter bebyggda efter år 1970 på det sättet att faktorn för bostäder är högre än för lokaler. Skillnaderna är större ju senare fastigheten är bebyggd. För hus som byggts efter år 1980 och med en totalhyra överstigande 400 000 kr. är den genomsnittliga bruttokapitaliseringsfaktorn för lokaler 7.7 och för bostäder 13.8. Vid en taxering enligt de regler som gällde vid 1981 års allmänna fastighetstaxering skulle man med en gemensam bruttokapitaliseringsfaktor för lokaler och bostäder få ett ca 75 % för högt taxeringsvärde för lokaler om de är byggda under 1980-talet. Om lokaler skulle taxeras så att taxeringsvärdet uppgick till 75 % av marknadsvärdet skulle, om samma bruttokapitaliseringsfaktor användes även för bostäder, bostäder som är byggda under 1980-talet få ett upp till 50 % för lågt värde. Dessa förhållanden är enligt min mening otillfredsställande. Reglerna för värdering av hyreshus bör därför ändras.

För att få en rättvis taxering av såväl bostäder som lokaler bör ändringar göras som innebär att värderingen sker med skilda bruttokapitaliseringsfaktorer för bostäder och lokaler. Värdefaktorn hyra, som för närvarande omfattar såväl bostäder som lokaler, bör därför delas upp i värdefaktorerna bostadshyra för bostäder och lokalhyra för lokaler.

Förslaget föranleder även en ändring i fråga om normhuset. Hyresnivån för normhuset bör gälla för såväl bostadshyra som lokalhyra. Den sammanlagda bostads- och lokalhyran skall inte överstiga 170 000 kr.

Värdefaktorn ålder ger uttryck för hyreshusets sannolika återstående livslängd. Åldersklassen för en värderingsenhet med en ålder motsvarande högst 40 år får inte göras större än att den motsvarar 10 år. I samband med provvärderingen har konstaterats att indelningen av värdefaktorn lämpligen bör ske så att fastigheter bebyggda under 1930- och 1940-talen kan sammanföras i en klass. För att detta skall vara möjligt måste reglerna om klassindelningen ändras. Jag föreslår att bestämmelsen ändras så att antalet klasser skall vara minst sju.

Med värdefaktorn markvärdeandel avses förhållandet mellan värderingsenhetens markvärde och dess årliga hyra. I anledning av att värdefaktorn hyra föreslås uppdelad på värdefaktorerna bostadshyra och lokalhyra bör en följdändring göras i fråga om värdefaktorn markvärdeandel.

Mina överväganden föranleder ändringar i 9 kap. 2 och 3 §§ fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL.

Mitt förslag: Fastighet skall nytaxeras vid särskild fastighetstaxering om fastigheten är indelad som sådan taxeringsenhet som skall taxeras vid viss allmän fastighetstaxering men den vid taxeringen visar sig böra indelas i annan typ av taxeringsenhet och därför rätteligen taxeras vid annan allmän fastighetstaxering.

Skälen för mitt förslag: Den allmänna fastighetstaxeringen har som nämnts delats upp så att olika fastighetstyper blir föremål för allmän fastighetstaxering skilda år. Således skall bl. a. hyreshusenheter taxeras år 1988, småhusenheter år 1990 och lantbruksenheter år 1992. Avgörande för när en taxeringsenhet skall taxeras vid allmän fastighetstaxering är vilken typ av taxeringsenhet den rätteligen bör vara. Således skall t. ex. 1988 års allmänna fastighetstaxering omfatta taxeringsenhet som vid ingången av år 1988 är av sådan beskaffenhet att den bör taxeras som hyreshus-, industri- eller specialenhet. Vid förberedelsearbetet inför 1988 års allmänna fastighetstaxering har uppmärksammats att uppdelningen av den allmänna fastighetstaxeringen på olika år för skilda fastighetstyper kan motivera att en ny grund för nytaxering vid särskild fastighetstaxering införs. Situationen kan vara följande. Vid 1988 års allmänna fastighetstaxering upptäcks att en fastighet, som vid den senaste fastighetstaxeringen taxerats som hyreshusenhet, inte bör taxeras som hyreshusenhet utan bli föremål för allmän fastighetstaxering vid ett senare tillfälle, t. ex. vid 1990 års allmänna fastighetstaxering och då taxeras som småhusenhet. Detta kan bl. a. bero på att fastigheten blivit feltaxerad vid den senaste fastighetstaxeringen. Fastigheten skall således inte taxeras vid 1988 års allmänna fastighetstaxering. Enligt nu gällande regler om särskild fastighetstaxering kan den emellertid inte heller nytaxeras vid sådan taxering. För att fastigheten skall omtaxeras till småhusenhet vid den särskilda fastighetstaxering som äger rum år 1988 av andra taxeringsenheter än de som är föremål för allmän fastighetstaxering det året måste grunderna för nytaxering vid särskild fastighetstaxering utökas. Vad jag nu anfört föranleder ändring i 16 kap. 2 § FTL.

2.4 Övriga frågor

Mitt förslag: Senast den 15 maj året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum skall RSV lämna förslag till skilda föreskrifter. Inför 1988 års allmänna fastighetstaxering skall förslagen lämnas så snart som möjligt.

Växthus slopas som typ av bebyggelse i fråga om industribyggnad och övrig byggnad.

Skälen för mitt förslag: Jag har nyss föreslagit att nya värderingsregler införs i fråga om hyreshusenheter. Enligt nuvarande bestämmelse (19 kap. 1 § andra stycket FTL) skall RSV inför 1988 års allmänna fastighetstaxe-

ring senast den 15 maj 1987 lämna förslag till föreskrifter för värderingen i fråga om bl. a. hyreshusenheter. Tidpunkten behöver således ändras i fråga om 1988 års allmänna fastighetstaxering. Jag föreslår att en bestämmelse införs om att dessa föreskrifter vid 1988 års allmänna fastighetstaxering skall lämnas så snart som möjligt. Bestämmelsen bör tas in i en särskild lag.

Riksdagen har beslutat att växthus alltid skall indelas som ekonomibyggnad (SFS 1986:258). I 12 kap. 5 § FTL nämns växthus som typ av bebyggelse i fråga om industribyggnad och övrig byggnad. Uppräkningen av växthus i paragrafen bör således slopas. Jag föreslår att så sker.

3 Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har inom finansdepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152),
2. lag om ändring av viss tidpunkt vid 1988 års allmänna fastighetstaxering.

Det är angeläget att det förberedelsarbete inför 1988 års allmänna fastighetstaxering som bygger på de nya reglerna kan inledas så snart som möjligt. För att detta skall vara möjligt måste RSV hinna utfärda föreskrifter m. m. Lagstiftningsfrågan är således brådskande. Yttrande av lagrådet över lagförslagen bör därför inte inhämtas.

4 Hemställan

Jag hemställer att regeringen föreslår riksdagen att anta de upprättade lagförslagen.

Ärendet bör behandlas under innevarande riksmöte.

5 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta de förslag som föredraganden har lagt fram.

