

# **Inledning**

Allmän fastighetstaxering (AFT) har enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, sedan 1988 skett vartannat år för de olika taxeringsenhetstyperna enligt en i lagen fastställd tidsplan. Enligt denna skall allmän fastighetstaxering ske av varje taxeringsenhetstyp vart sjätte år. Den uppdelade allmänna fastighetstaxeringen ersatte tidigare gällande ordning då allmän fastighetstaxering av alla taxeringsenheter skulle ske samtidigt vart femte år.

År 2000 genomfördes enligt då gällande tidsplan allmän fastighetstaxering av hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter. Allmän fastighetstaxering för småhusenheter skulle enligt tidsplanen ske år 2002. Riksdagen beslutade dock i juni 2000 att allmän fastighetstaxering av småhusenheter i stället skall ske år 2003 (prop. 1999/200:100, SFS 2000:542). I december 2001 beslutade riksdagen vidare att tidsplanen för de allmänna fastighetstaxeringarna skulle ändras (prop. 2001/02:43, SFS 2001:1218). Dessa skall i fortsättningen ske vart sjätte år räknat från år 2003 för småhusenheter, år 2005 för lantbruksenheter och år 2007 för hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter.

Genom riksdagsbeslutet i december 2001 har också det år 1996 införda omräkningsförfarandet enligt huvudregeln tagits bort fr.o.m. 2003 års fastighetstaxering. I stället har ett system med förenklade fastighetstaxeringar (FFT) förts in. Sådana taxeringar skall enligt det nya systemet äga rum för småhusenheter, hyreshusenheter och lantbruksenheter det tredje året under perioden mellan de allmänna fastighetstaxeringarna av respektive taxeringsenhetstyp. Det innebär att antingen en förenklad eller en allmän fastighetstaxering äger rum vart tredje år för respektive typ av taxeringsenhet. FFT sker första gången för hyreshusenheter år 2004, för småhusenheter år 2006 och för lantbruksenheter år 2008. Nästa FFT för var och en av dessa taxeringsenhetstyper sker efter ytterligare sex år. Industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter ingår inte i systemet med förenklade fastighetstaxeringar.

## 2 Inledning

Omräkningsförfarandet slopas successivt fr.o.m. år 2003. Omräkning skall dock äga rum fram till dess respektive typ av taxeringsenhet är föremål för en förenklad eller allmän fastighetstaxering. För småhusenheterna skall allmän fastighetstaxering ske år 2003 och deras värden skall således inte omräknas därefter. Hyreshusenheterna kommer däremot att vara föremål för omräkning år 2003 samt lantbruken åren 2003 och 2004. Därvid skall enligt hittills gällande regler enheternas basvärden omräknas till taxeringsvärden.

Särskild fastighetstaxering (SFT) sker varje år i fråga om de fastigheter som inte är föremål för allmän eller förenklad fastighetstaxering. Vid särskild fastighetstaxering sker ändring av den taxering som bestämts vid allmän eller förenklad fastighetstaxering bara om det föreligger s.k. nytaxeringsgrund.

Allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering samt omräkning är till största delen reglerad genom bestämmelser i FTL och fastighetstaxeringsförordningen (1993: 1199, ändrad senast genom SFS 2001:1223 och 2002:288), FTF. Förutom den revidering av systemet för fastighetstaxeringen, som redovisats, har ett antal regler om småhusvärderingen ändrats inför AFT 03 (främst genom prop. 2000/01:121, SFS 2001:546). I övrigt har Riksskatteverket (RSV) inför AFT 03 med stöd av 6 kap. 1 § FTF meddelat föreskrifter om allmänna taxeringsregler och om värderingen vid småhustaxering. Föreskrifterna om allmänna taxeringsregler och om värderingen av småhusenheterna finns i RSFS 2002:10 respektive RSFS 2002:11. Vidare har RSV meddelat föreskrifter för det förberedande arbetet med den allmänna fastighetstaxeringen. RSV:s föreskrifter vid förberedelserna år 2003 finns i RSFS 2001:8.

RSV och skattemyndigheterna (SKM) lämnar också rekommendationer om bl.a. riktvärden samt grunderna för taxeringen och värdesättningen. RSV har beslutat att verkets rekommendationer m.m. som meddelas efter den 1 januari 2001 skall benämnas RSV:s allmänna råd. Dessa får löpnummer med årtal fr.o.m. detta år. De allmänna råden inför 2003 års taxering lämnas med stöd av 3 kap. 6 § FTF. De har nr RSV 2002:14 och nr RSV 2002:15 och de avser de allmänna taxeringsreglerna respektive värderingen av småhusenheterna.

RSV har samlat regler och kommentarer om förberedelsearbetet, granskning och gallring samt värdering, taxering och omräkning i handböcker.

För taxeringsarbetet har bestämmelserna om fastighetstaxeringen funnits sammanställda i Handbok för fastighetstaxering, som ursprungligen bestått av följande delar (flikar), vilka som regel reviderats inför de allmänna fastighetstaxeringarna och även utgivits separat.

1. Allmänna taxeringsregler
2. Småhusenheter
3. Hyreshusenheter
4. Industrienheter utom täktmark
5. Täktmark
6. Elproduktionsenheter
7. Lantbruksenheter
8. Ny taxering

Inför AFT 88, 94 och 00 avseende hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter har RSV i stället sammanställt bestämmelser och kommentarer angående dels de allmänna taxeringsregler som gällt vid respektive taxering, dels värderingen av den egendom som taxerats vid respektive allmän fastighetstaxering. Dessa sammanställningar har betecknats Handbok för fastighetstaxering 1988 resp. 1994 och 2000. Bestämmelser och kommentarer avseende värderingen av lantbruksenheter vid taxeringarna 1992 och 1998 finns samlade i Handbok för fastighetstaxering 1992 respektive 1998. Motsvarande Handbok för fastighetstaxering 1996 har utgivits angående värderingen av småhusenheter.

Handboken inför taxeringen år 2003 består av två delar. I den första behandlas allmänna taxeringsregler och i den andra regler m.m. om värderingen av småhusenhet. Den särskilda fastighetstaxeringen och nytaxeringen kommer att behandlas i en separat utgiven handbok.

De regler om omräkning som för hyreshusenheter gäller vid 2003 respektive för lantbruksenheter vid 2003 och 2004 års taxeringar har inte tagits med i denna handbok. De behandlas i särskilda handböcker om omräkningen.

I föreliggande handbok anges författningstext, föreskrifter och allmänna råd med indragen text. I anslutning till denna text anges bl.a. författningsrum.