

4 Taxeringsenhet

4.1 Allmänt

4 kap. 1 § FTL

Taxeringsenhet är vad som skall taxeras för sig. Fastighet skall utgöra taxeringsenhet, om inte annat föreskrivs.

Med fastighet avses här i första hand enhet i fastighetsregistret – registerfastighet – liksom vissa äldre rättsinstitut såsom vattenverk på annans mark, vilka också är införda i fastighetsregistret.

Egendom som enligt bestämmelserna i 4 kap. FTL skall ingå i en taxeringsenhet skall i huvudsak uppfylla följande förutsättningar:

- ha samma ägare
- vara belägen i samma kommun
- ha samma skattepliktsförhållande
- omfatta vissa kombinationer av ägoslag och byggnadstyper.

För olika typer av egendom, som enligt de nu nämnda reglerna normalt skall utgöra en taxeringsenhet, gäller en del särskilda indelningsregler. Så skall t.ex. en lantbruksenhet utgöras av egendom som ingår i en och samma brukningsenhet. Se vidare härom i avsnitt 4.6.4.

4.2 Samma ägare

4 kap. 2 § FTL

Har skilda delar av en fastighet olika ägare skall fastigheten uppdelas i taxeringsenheter enligt ägarförhållandena.

Samäganderätt

Om det finns flera ägare med s.k. ideella andelar skall detta inte föranleda uppdelning av fastigheten i olika taxeringsenheter. För fastighet med flera ägare (jfr avsnitt 1.3) får uppdelning i flera taxeringsenheter således ske endast om äganderätten är knuten till visst område av fastigheten.

För att två fastigheter, som var och en ägs av flera delägare, skall kunna taxeras tillsammans som en taxeringsenhet krävs i första hand att delägarna i de båda fastigheterna är desamma. Vidare torde det krävas att andelsfördelningen mellan delägarna är densamma i båda fastigheterna. Äger således A 25 % och B 75 % i fastigheten 1 torde det vara nödvändigt att A äger 25 % och B 75 % också i fastigheten 2 för att fastigheterna 1 och 2 skall kunna taxeras som en taxeringsenhet.

Överlåtelse av fastighetsdel

Ett köp, som syftar till att en registerfastighet skall delas upp i olika områden på skilda ägare, är numera giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning som söks inom sex månader efter det att köpehandlingen upprättades. Detsamma gäller även andra former av överlåtelser än köp. Innan fastighetsbildning skett kan den nya ägaren bara få vilande lagfart på sitt förvärv. Vid fastighetstaxeringen görs dock efter kontraktsdagen inte någon skillnad på ägare som har lagfart och ägare som inte har lagfart.

Har den nya ägaren sökt förrättning inom föreskriven tid men avslås fastighetsbildning i enlighet med köpet, som därmed blir ogiltigt, skall detta således likväl fram till avslagsbeslutet beaktas vid fastighetstaxeringen. Det innebär t.ex. att om från en fastighet försäljs ett område i december 2001 och fastighetsbildning avslås i juni 2002 så skall området utgöra särskild taxeringsenhet under taxeringsåret 2001.

Sämjedelning

Andra regler gällde tidigare och uppdelning av en fastighet på områden kunde då ske. Några av dessa äldre regler har alltså betydelse i vissa fall. Det gäller främst s.k. sämjedelning och arealöverlåtelse. Dessa regler är alltså giltiga oavsett om fastighetsbildning söks eller kan beviljas enligt nu gällande krav för fastighetsbildning. Denna privata äldre jorddelning kan erkännas enligt lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering.

En uppdelning av en registerfastighet på flera taxeringsenheter kan således bli aktuell vid sämjedelning. En sämjedelad fastighet får dock uppdelas på flera taxeringsenheter endast om sämjedelningen är giltig, vilket förutsätter att den skett före den 1 juli 1962 (i vissa delar av Kopparbergs län före 1952). Tidpunkten gäller även som förutsättning för legalisering av andra äldre former av privat jorddelning.

Arealöverlåtelse

I vissa fall kan arealöverlåtelse (t.ex. köp av ett område av en fastighet före 1968) vara giltig, oavsett om avstyckning söks eller kan beviljas. Om köpet skett 1968 eller senare skall ansökan om fastighetsbildning dock ha gjorts inom sex månader efter det köpehandling upprättats för att köpet skall vara giltigt.

Även i vissa andra speciella fall skall egendom inom en registerfastighet delas upp på flera taxeringsenheter. Ett exempel på detta är vissa speciella äganderättsförhållanden. Ett sådant är då en person ensam äger marken och samma person tillsammans med annan äger en byggnad som är uppförd på marken. I det fallet skall indelningen i taxeringsenheter ske så att marken bildar en egen taxeringsenhet och byggnaden en annan.

Se även avsnitten 1.2 och 1.3.

4.3 Samma kommun

4 kap. 3 § FTL

För bildande av taxeringsenheter skall fastigheter och fastighetsdelar med samma ägare inom samma kommun föras samman. Den sammanförda egendomen skall utgöra en taxeringsenhet, om inte annat sägs i 4–9 §§.

Varje ägares totala fastighetsinnehav inom en kommun bildar en tänkt egendomsmassa som normalt kommer att utgöra en taxeringsenhet. Om för egendomens olika delar gäller skilda skattepliktsförhållanden (4 kap. 4 § FTL) eller skild användning eller beskaffenhet (4 kap. 5–9 §§), skall fastighetsinnehavet dock delas upp på flera taxeringsenheter.

4.4 Samma skattepliktsförhållande

4 kap. 4 § FTL

Taxeringsenhet skall omfatta antingen skattepliktig eller skattefri egendom.

Taxeringsenhet får inte omfatta byggnader och mark med olika skattepliktsförhållanden. Om således både en skattepliktig och en skattefri byggnad finns på en registerfastighet och byggnaderna och marken har samma ägare, skall en uppdelning göras så att tomtmark avskiljs för varje byggnad. Vardera byggnaden med avskild tomtmark skall härefter bilda en taxeringsenhet, varav en blir skattepliktig och en blir skattefri. Motsvarande uppdelning av en byggnad kan på grund av den s.k. överväganderregeln i 2 kap. 3 § FTL inte bli aktuell eftersom en byggnad i sin helhet är antingen skattepliktig eller skattefri beroende på vad den till övervägande del är inrättad till och/eller används för.

4.5 Taxeringsenhetstyper

4.5.1 Allmänt

4 kap. 5 § första stycket FTL

Taxeringsenhet skall omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer, om inte annat sägs i andra och tredje styckena, och ha en av följande beteckningar för typ av taxeringsenhet

1. småhus och tomtmark för sådan byggnad (småhusenhet)
2. hyreshus och tomtmark för sådan byggnad (hyreshusenhet)
3. industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådana byggnader, vattenverk på annans grund samt sådan fiskefastighet som avses i 10 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (industrienhet)
4. täktmark samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark (industrienhet)
5. specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)
6. ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment (lantbruksenhet)
7. kraftverksbyggnad, tomtmark till kraftverksbyggnad och fallrätt (elproduktionsenhet). Som elproduktionsenhet betecknas också en taxeringsenhet vars värde till övervägande del utgörs av rätt till andels- eller ersättningskraft.

I 4 kap. 5 § första stycket FTL anges huvudregeln för indelningen i taxeringsenheter. Den innebär att värderingsenheter avseende byggnader och mark i bestämda kombinationer förs samman för att bilda taxeringsenheter. För var och en av dessa enheter bestäms skattepliktsförhållande och därefter taxeringsvärde. Liksom tidigare är grunden för indelningen i de olika taxeringsenhetstyperna det skilda användningssättet för egendomen för bostäder, för industri, för lantbruk m.m. Detta kommer i 4 kap. 5 § till uttryck genom att endast egendom som är inrättad eller används för visst ändamål får föras samman till en taxeringsenhet av viss enhetstyp. Enhetstyperna är sex: småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, specialenhet, lantbruksenhet och elproduktionsenhet.

I punkt 1 av bestämmelsen anges de kombinationer i vilka värderingsenheter för småhus och mark för småhus skall utgöra en taxeringsenhet betecknad småhusenhet. En sådan enhet består vanligen av en eller flera tomter med tillhörande småhus. Småhusenhet kan också utgöras av enbart tomtmark eller enbart småhus.

Om t.ex. ett industrikomplex innehåller såväl hyreshus som industribyggnad måste enligt bestämmelserna i punkterna 2 och 3 en uppdelning ske av komplexet i två taxeringsenheter, en hyreshusenhet och en industrienhet.

I samma taxeringsenhet som täktmark kan endast ingå sådana industribyggnader och övriga byggnader som är nödvändiga för täktens utnyttjande och omedelbara drift, såsom krossverk, sorteringsverk, vissa lagringsfickor och maskinhallar. Byggnad som ligger i anslutning till täkt och som är inrättad för bostad skall däremot förses med tomtmark och tillsammans med den utgöra en särskild taxeringsenhet (småhusenhet).

4.5.2 Bostadsbyggnad på lantbruksenhet

4 kap. 5 § andra stycket FTL

Småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment, skall ingå i den lantbruksenhet, som omfattar marken.

Enligt regler i 4 kap. 5 § FTL som infördes inför AFT 98 skall värderingsenheter avseende småhus och tomtmark för småhus ingå i lantbruksenhet då de är belägna på registerfastighet som också innehåller åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment. Det innebär att värderingsenheter avseende småhus och tomtmark skall ingå i lantbruksenhet om de ligger på en registerfastighet med mark som indelats som ett av ägoslagen åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment.

Som en följd av indelningsregeln i 4 kap. 5 § andra stycket FTL kan t.ex. ett småstugeområde komma att ingå i en lantbruksenhet, om det på den registerfastighet där småhusen eller tomtmarken är belägen också finns åker-, betes- eller skogsmark eller skogsimpediment.

Eftersom det vid indelning i taxeringsenheter beträffande bostadsbyggnader på lantbruk krävs att egendomen skall vara belägen på samma registerfastighet som lantbruksenheten gäller dessutom att t.ex. en mangårdsbyggnad kring vilken tomten styckats av till egen fastighet inte kommer att ingå i den omgivande lantbruksenheten trots att samma ägarförhållanden föreligger.

4.5.3 Taxeringsenhet med saneringsbyggnad och övrig mark

4 kap. 5 § tredje stycket FTL

Saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i samtliga taxeringsenheter under punkterna 1–7 i första stycket. Övrig mark skall i regel ingå i lantbruksenhet. I annat fall skall övrig mark taxeras tillsammans med den tomtmark eller täktmark som ligger närmast. Har övrig mark stor omfattning och saknar den samband med annan mark, som har samma ägare, skall den dock bilda en taxeringsenhet. Taxeringsenhet, som består av endast övrig mark, betecknas industrienhet, om den ligger till övervägande del inom tätort och lantbruksenhet, om den ligger till övervägande del utanför sådan ort.

Beträffande definitionen av vad som avses med saneringsbyggnad, se avsnitt 2.2 och 5.4.1.

Övrig mark kan ingå i alla de olika typerna av taxeringsenheter. Frågan om övrig mark skall taxeras tillsammans med annat ägoslag skall bedömas med utgångspunkt från ägarens fastighetsinnehav inom kommunen. Om samma person äger både åkermark och övrig mark inom samma kommun, bör den övriga marken föras med åkermarken till en lantbruksenhet.

Om ägaren till övrig mark i stället för mark för lantbruk innehar tomtmark eller täktmark i kommunen, bör den övriga marken ingå i en taxeringsenhet med de senare ägoslagen.

Övrig mark får bilda egen taxeringsenhet om innehavaren inte äger annan mark inom kommunen eller då den övriga marken är av stor omfattning. Om en sådan taxeringsenhet ligger inom tätbebyggt samhälle skall den utgöra industrienhet och i övriga fall lantbruksenhet.

4.5.4 Specialregel för samfällighet

4 kap. 10 § första stycket FTL

Marksamfällighet eller anläggningssamfällighet skall utgöra en taxeringsenhet, om den förvaltas av juridisk person. Detta gäller dock inte om fastigheterna, som har del i samfälligheten, uteslutande eller så gott som uteslutande är småhusfastigheter. Detta gäller inte heller samfällighet, som avser enskild väg eller dike eller som har ett ringa ekonomiskt värde.

Allmänna råd:

Om de fastigheter, som har del i en samfällighet, till omkring 90 procent utgörs av en- eller tvåfamiljsfastigheter, bör det anses att de delägande fastigheterna så gott som uteslutande utgörs av denna fastighetstyp.

Mark- eller anläggningssamfällighet bör anses ha ett ringa ekonomiskt värde, om det inte uppgår till 50 000 kr.

4.6 Särskilda indelningsregler

4.6.1 Allmänt

Utöver de regler som finns i 4 kap. 1–5 och 10 §§ FTL gäller en del särskilda regler för att viss egendom skall indelas såsom en taxeringsenhet.

Sådana särskilda regler gäller för

- småhusenhet
- hyreshusenhet
- specialenhet
- industrienhet

- täktmark
- ekonomibyggnader, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark
- elproduktionsenheter
- egendom som tillhör staten.

4.6.2 Småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet

4 kap. 6 § första stycket FTL

I småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet skall endast ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet.

Småhusenhet

Allmänna råd:

Normalt utgörs en småhusenhet av en tomt och ett småhus. Flera småhus anses dock i vissa fall utgöra en ekonomisk enhet och bör då ingå i samma taxeringsenhet. Detta gäller om två eller flera småhus ligger intill varandra på samma tomt och fungerar tillsammans eller kompletterar varandra, t.ex. fritidshus med gäststuga eller ett antal byggnader på ett utbrutet brukningscentrum. Detta gäller också då en ny bostadsbyggnad uppförts på en tomt och den gamla bostadsbyggnaden ligger kvar på denna.

Ligger flera småhustomter intill varandra och har de samma ägare anses de normalt som en ekonomisk enhet och taxeras som en taxeringsenhet. Detta gäller såväl bebyggda som obebyggda tomter. Som typfall på sådana bebyggda småhustomter kan nämnas tomter med hyresradhus, bostadsrättsradhus, motell i form av småhus och arrendehus på jordbruk, samlade i tomtgrupper.

Flera arrendetomter med hus på ofri grund taxeras normalt som en taxeringsenhet, om tomterna har samma ägare och om tomterna ligger i en samlad grupp.

Bebyggda fastigheter som kan delas i flera tomter utgör normalt en taxeringsenhet. Detta gäller också om de olika delar, som en tomt kan delas i, är bebyggda eller ej. Ligger en bebyggd tomt bredvid en obebyggd tomt och har de samma ägare, bör de normalt taxeras som en taxeringsenhet. Finns undantagsvis anledning att anse att tomter för småhus inte utgör en ekonomisk enhet, trots att de ligger intill varandra, bör tomterna utgöra särskilda taxeringsenheter.

Hyreshusenhet

Allmänna råd:

Liksom beträffande småhus ingår i normalfallet endast ett hyreshus i en hyreshusenhet. I vissa fall utgör dock ett komplex av byggnader taxeringsenhet. En förutsättning för detta är att de olika byggnaderna ligger intill varandra i t.ex. samma kvarter eller på annat sätt ligger i en samlad bebyggelsegrupp och att de utgör en ekonomisk enhet, dvs. för hyreshus att de förvaltas tillsammans och drivs företagsmässigt som en enhet.

Specialenhet

Allmänna råd:

Specialbyggnader av samma slag med samma ägare bör normalt anses utgöra en ekonomisk enhet om de ligger samlade. Sådana byggnader bör anses ligga samlade i t.ex. följande fall: vårdbygg-

nader inom ett sjukhusområde, träningslokaler och omklädningsbyggnader på en idrottsplats, byggnader inom militärt område, m.m.

Industrienhet

Allmänna råd:

Industribyggnader bör normalt anses utgöra en ekonomisk enhet om byggnaderna ligger samlade och om de ägs av ett företag, som bedriver sin verksamhet där.

Med att egendomen ligger samlad bör avses att industribyggnaderna ligger på tomtmark som inte är åtskild genom annat än mark som används för kommunikationsändamål eller annat allmänt ändamål.

4.6.3 Tägtmark

4 kap. 7 § FTL

Består tägtmark av skilda markområden skall varje sådant område utgöra en taxeringsenhet. Omfattas områden av samma täktplan enligt miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser skall de dock utgöra en taxeringsenhet

I normalfallet kommer varje område, bestående av tägtmark, att utgöra en taxeringsenhet. De områden som ligger inom en och samma täktplan skall dock sammanföras till en taxeringsenhet.

4.6.4 Brukningsenhet för lantbruk

4 kap. 8 § FTL

Taxeringsenhet skall omfatta ekonomibygnad, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment eller övrig mark som ingår i en brukningsenhet.

Allmänna råd:

Vid bedömning av vad som skall anses som brukningsenhet bör främst beaktas vad som administrativt och redovisningsmässigt utgör en enhet. Ekonomibygnad, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark som ligger inom samma kommun och som har samma ägare utgör normalt en brukningsenhet. Då det inom större innehav förekommer arrendegårdar bör dessa dock utgöra egna taxeringsenheter. Sidoarrenden, dvs. arrenden av enstaka områden med åkermark eller betesmark, utgör normalt inte brukningsenhet utan taxeras tillsammans med markägarens övriga innehav.

Skogsbolags och andra markägares större fastighetsinnehav bör anses utgöra brukningsenheter enligt de förvaltningsenheter som de är uppdelade i av ägarna.

4 kap. 6 § andra stycket FTL

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk skall bilda egen lantbruksenhet.

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk skall med hänsyn till bestämmelsen i 4 kap. 6 § FTL inte ingå i taxeringsenhet som avser en brukningsenhet med åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och/eller

sådan ekonomibyggnad, t.ex. växthus eller djurstall, som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk. Växthus och djurstall utan anknytning till jord- eller skogsbruk skall i stället utgöra särskild lantbruksenhet.

4.6.5 Elproduktionsenheter

4 kap. 10 § andra och tredje styckena FTL

I en elproduktionsenhet får inte kraftverksbyggnad, mark eller markanläggning ingå som tillhör mer än ett av följande slag av kraftverk: vattenkraftverk, kärnkraftverk, kraftvärmeverk, kondenskraftverk, gasturbin eller vindkraftverk.

Regleringsanläggning huvudsakligen avsedd för vattenkraftsändamål skall inte utgöra en taxeringsenhet utan beaktas vid taxeringen av de vattenkraftverk som har nytta av anläggningen.

4.6.6 Statens fastigheter

4 kap. 9 § FTL

Fastighet, som tillhör staten och som förvaltas av skilda myndigheter, får uppdelas i taxeringsenheter efter de olika myndigheternas förvaltningsområden.