1 Allmänt

1.1 Vad är fastighetstaxering

Taxeringsbeslut

1 kap. 1 § FTL

Fastighetstaxering sker vid allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering.

Vid fastighetstaxering skall beslut fattas om fastigheternas skattepliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Vidare skall typ av taxeringsenhet och taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Taxeringsvärde skall dock inte åsättas fastighet, som enligt 3 kap. skall undantas från skatteplikt.

Allmän fastighetstaxering skall ske vart annat år enligt en särskild tidsplan. Denna tidsplan innebär att de olika taxeringsenhetstyperna blir föremål för allmän fastighetstaxering vart sjätte år. Mitt emellan de allmänna fastighetstaxeringarna blir taxeringsenhetstyperna hyreshusenhet, småhusenhet och lantbruksenhet dessutom föremål för en mindre ingående fastighetstaxering, den förenklade fastighetstaxeringen, FFT.

Vid särskild fastighetstaxering, SFT, vilken skall ske varje år utom då respektive taxeringstyp är föremål för allmän eller förenklad fastighetstaxering, fastställs närmast föregående års taxering oförändrad, om inte ny taxering enligt vissa förutsättningar skall ske. Ny taxering innebär en ny värdering av fastigheter som förändrats eller tillkommit sedan den närmast föregående allmänna eller förenklade fastighetstaxeringen.

De huvudsakliga besluten för de fastigheter som skall taxeras avser

- hur de skall indelas i taxeringsenheter,
- om taxeringsenheterna är skattepliktiga eller ej,
- vilken typ av taxeringsenhet de utgör och
- vilket taxeringsvärde de skall åsättas.

Till grund för dessa beslut ligger en klassificering av fastigheternas egenskaper såsom storlek, ålder, standard m.m. Grundläggande för klassificeringen är en indelning i byggnadstyper och ägoslag. Den indelningen regleras i 2 kap. FTL.

Fastighetstaxeringen innebär således att beslut skall fattas om taxeringsenheternas taxeringsvärden, skatteplikt, typ av taxeringsenhet, m.m. som skall tjäna som underlag såväl vid be-

skattningen som i andra sammanhang. I fråga om beskattningen kan nämnas betydelsen av dessa beslut för fastighetsskatten och vid inkomstbeskattningen.

All skattepliktig egendom skall åsättas taxeringsvärde. Taxeringsvärde skall däremot enligt 1 kap. 1 § FTL aldrig åsättas skattefri egendom. Vidare gäller enligt 7 kap. 16 § FTL att värde inte skall bestämmas för viss skattepliktig egendom. Se vidare under avsnitt 5.4.3.

Schematiskt beskrivet skall de huvudsakliga besluten och åtgärderna vid fastighetstaxeringen företas i följande ordning.

Beslut/åtgärd	FTL	Avsnitt
1. Indelning görs i byggnadstyper och ägoslag	2 kap.	2
2. Skatteplikt fastställs	3 kap.	3
3. Indelning görs i taxeringsenheter och typ av taxeringsenhet bestäms	4 kap.	4
4. Värderingen utförs		
a) Indela i värderingsenheter	6 kap.	5.3
b) Bestäm och klassificera värdefaktorer för värderingsenheten	7 kap. 3 §	5.5
c) Bestäm riktvärde för värderingsenheten	7 kap. 4 §	5.5
d) Bestäm om storlekskorrektion och/eller justering för säregna förhållanden skall ske	7 kap. 4a och 5 §§	5.5–5.6
e) Beräkna delvärden och totalt taxeringsvärde	5 kap.	5.1–5.2

Föreskrifter m.m.

1 kap. 2 FTL

Vid fastighetstaxering skall iakttas att taxeringarna blir överensstämmande med föreskrifterna om fastighetstaxering samt likformiga och rättvisa.

Reglerna om fastighetstaxering finns i första hand i FTL och FTF.

Därutöver gäller de föreskrifter som Skatteverket, tidigare RSV och skattemyndigheterna, med stöd av bestämmelserna i 7 kap. 7 § FTL samt 6 kap. 1 § och 11 kap. 1 § FTF fastställer för fastighetstaxeringen. Vidare skall Skatteverket enligt 2 § första stycket punkt 2 förordningen (2003:1106) med instruktion för Skatteverket genom allmänna råd och uttalanden verka för lagenlighet, följdriktighet och enhetlighet inom verksamhetsområdet. Skatteverket skall även meddela allmänna råd avseende

riktvärden samt grunderna för taxeringen och värdesättningen (se 3 kap. 6 § och 8 kap. 2 § FTF). Skatteverket lämnar också information, kommentarer m.m. angående fastighetstaxeringen.

Regeringsrätten (RR) meddelar prejudicerande avgöranden i fastighetstaxeringsmål till ledning för fastighetstaxeringen.

Domstolar och andra myndigheter är bundna av de regler som utfärdats i föreskriftsform, dvs. lagar, förordningar och föreskrifter som myndighet fått bemyndigande att meddela. Från föreskrifter får avvikelse endast ske efter lagprövning enligt 11 kap. 14 § regeringsformen. I fråga om övriga regler, dvs. fastställda allmänna råd, m.m. föreligger inte sådan bundenhet. Allmänna råd för fastighetstaxeringen och beskattningen i övrigt tjänar till vägledning och följs som regel.

1.2 Vad skall taxeras

1 kap. 4 § FTL

Bestämmelserna i denna lag om fastighet skall tillämpas även i fråga om byggnad som är lös egendom.

Till sådan byggnad skall räknas egendom, som avses i 2 kap. 2 och 3 §§ jordabalken, i den mån den tillhör byggnadens ägare.

Av 1 kap. 1 § FTL framgår att besluten vid fastighetstaxeringen om skatteplikt, taxeringsenhetsindelning, typ av taxeringsenhet samt taxeringsvärde skall avse fastigheter. Med fastighet avses därvid samma egendom som omfattas av det civilrättsliga fastighetsbegreppet såsom det definieras i jordabalken (JB), dvs. i första hand jorden, som är indelad i fastigheter, och i andra hand de s.k. fastighetstillbehören, som utgörs av de allmänna fastighetstillbehören, byggnadstillbehören och industritillbehören (jfr 1 kap. 1 § samt 2 kap. 1–3 §§ JB). Fr.o.m. 2004 har fastighetsbegreppet i JB utvidgats så att det även omfattar ett nytt slags fastigheter, tredimensionella fastigheter.

1 kap. 1 § JB

Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.

Sämjedelning är utan verkan.

Fastigheter av traditionellt slag, dvs. andra fastigheter än tredimensionella fastigheter, är avgränsade endast i markplanet. De betecknas ofta traditionella fastigheter. De omfattar den avgränsade markytan samt ett utrymme ovanför och under markytan, begränsat sidledes – horisontellt – av fastighetens gränser i markplanet.

Tredimensionella fastigheter avgränsas i sin helhet både horisontellt och vertikalt. De utgör således en ”sluten volym”.

För att byggnad civilrättsligt skall utgöra fastighet måste den ägas av samma person som äger fastighetens mark. Annars är byggnaden lös egendom. Om byggnadstillbehören eller industritillbehören ägs av någon annan än byggnadens ägare utgör de lös egendom.

Den egendom som skall taxeras är således i första hand fastighet. På grund av bestämmelserna i 1 kap. 4 § FTL skall även viss lös egendom omfattas av fastighetstaxeringen. Enligt bestämmelsen skall byggnad som är lös egendom, dvs. byggnad på annans mark, jämställas med fastighet vid fastighetstaxeringen. Egendom som skulle ha utgjort byggnadstillbehör och industritillbehör, om byggnadens ägare också ägt marken, skall beaktas vid taxeringen av byggnaden. Tillhör således byggnadstillbehör eller industritillbehör ägaren till byggnad på annans mark, utgör de fast egendom i FTL:s mening.

Fastighet

Egendom som skall taxeras är således fastighet, dvs.

- jord, indelad i fastigheter, och tredimensionella fastigheter (1 kap. 1 § JB)
- allmänna fastighetstillbehör (2 kap. 1 § JB)
- byggnadstillbehör (2 kap. 2 § JB)
- industritillbehör (2 kap. 3 § JB)

Vissa äldre rättsinstitut som vattenverk på annans mark är fast egendom och skall taxeras. Detsamma gäller fiskefastighet som sägs i 10 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (tidigare jordeboksfiske).

I detta sammanhang kan påpekas att allmänt vatten och mark som ingår i bihang C till fastighetsregister inte är fastighetsindelade och inte utgör fastighet. Vatten och mark av detta slag skall därför inte taxeras.

Tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen

1 kap 1 a § JB

I denna balk betyder

1. *tredimensionell fastighet:* en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,
2. *tredimensionellt fastighetsutrymme:* ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt.

Vad som sägs i denna balk om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.

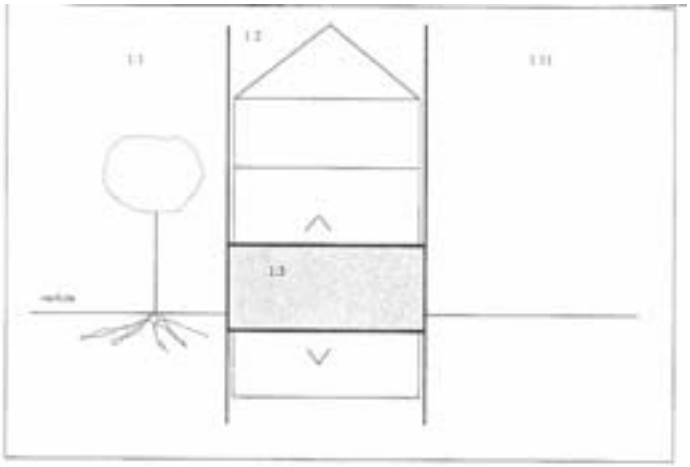
I 1 kap. 4 a § FTL är samma definitioner intagna av vad som avses med tredimensionell fastighet och tredimensionellt fastighetsutrymme som i JB. De tredimensionella fastigheterna, för vilka samma civilrättsliga regler om fastighetstillbehör, byggnadstillbehör m.m. gäller som för övriga fastigheter, skall i

huvudsak taxeras och värderas på samma sätt som de övriga, traditionella fastigheterna.

Tredimensionella fastigheter för bostadsändamål får bildas endast om fastigheten är ägnad att rymma minst fem bostadslägenheter. Sådan fastighet får inte indelas i byggnadstypen småhus utan skall indelas som hyreshus.

Ett tredimensionellt utrymme, t.ex. ett parkeringsgarage, kan genom fastighetsbildning avskiljas från den fastighet inom vars gränser i markplanet utrymmet är beläget och som bihang knytas till och bli en beståndsdel av en annan traditionell fastighet, trots att utrymmet befinner sig utanför denna fastighets gränser i markplanet. Tredimensionellt fastighetsutrymme och därtill knutet värde av byggrätt skall inrymmas i begreppet mark enligt FTL.

Exempel. I nedanstående skiss utgör fastigheten 1:3 en tredimensionell fastighet.



Lös egendom

Utöver fastighet taxeras, som nämnts, även viss <u>lös egendom</u>, nämligen

- byggnad på annans mark och
- byggnadstillbehör till sådan byggnad och industritillbehör för verksamheten om tillbehören ägs av byggnadens ägare.

Markanläggning som är lös egendom, dvs. som ligger på annans mark, skall däremot inte taxeras.

Marken

En fastighet i vad den avser mark kan bestå av

- mark som tillhör enskild fastighet,
- andel i samfälld mark (marksamfällighet) och
- servitutsrätt till mark.

Fastighetstillbehör

Till marken hör enligt JB de s.k. fastighetstillbehören. Detta gäller enligt JB i första hand vissa föremål eller anordningar som är anbringade i eller på marken för stadigvarande bruk. Bestämmelser om vad som är tillbehör till fastighet meddelas i 2 kap. JB. Enligt dessa bestämmelser finns det tre grupper av fastighetstillbehör, nämligen allmänna fastighetstillbehör, byggnadstillbehör och industritillbehör. Beträffande gränsdragningen mellan dessa tre grupper gäller i huvudsak följande.

Allmänna fastighetstillbehör

Allmänna fastighetstillbehör är byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk, på rot stående träd och andra växter samt naturlig gödsel. Även sådan byggnad eller annan anläggning som är uppförd utanför fastigheten hör till den, om byggnaden eller anläggningen är avsedd för stadigvarande bruk vid utövning av servitut till förmån för fastigheten och inte hör till den fastighet där den finns. Detsamma gäller ledning som tillhör fastighet med ledningsrätt (se 2 kap. 1 § JB).

Gränsdragningen mellan vad som är att hänföra till å ena sidan byggnad och å andra sidan annan anläggning medför ofta svårigheter. En byggnad måste bestå av någon form av byggnadskonstruktion även om den inte behöver utgöras av en husbyggnad. En annan anläggning än byggnad saknar sådana särdrag men skall i vart fall avse något som tillförts fastigheten och som i princip kan bortföras igen, t.ex. asfalterad parkeringsplats.

Anordningar som har en grundläggning och byggnadsstomme men som saknar väggar och tak är att hänföra till byggnadskonstruktion. Hit hör t.ex. oljeraffinaderi och vindkraftverk som därför indelas som byggnad. En sådan byggnadskonstruktion är således alltid en byggnad.

Finns det inom en byggnad utrustning som har en sådan utformning att den självständigt kan ses som en byggnadskonstruktion, behandlas den inte som en särskild byggnad utan anses som byggnadstillbehör till den byggnad där konstruktionen finns.

Det bör observeras att andra regler ifråga om fastighetsbegreppet gäller för beskattningen av näringsverksamhet (rörelse) vid inkomsttaxeringen än vad som gäller enligt JB och vid fastighetstaxeringen. Rörelsebeskattningens inventariebegrepp är således åtskilligt vidare än vad som vid fastighetstaxeringen skall betraktas som lös egendom (industritillbehör m.m.). Så har vid inkomsttaxeringen t.ex. vindkraftverk och virkestorkar klassificerats som inventarier (jfr Skatterättsnämndens förhandsbesked den 21 december 1998 och Regeringsrättens Årsbok, RÅ, 1975 Aa 729).

Till allmänna fastighetstillbehör som kan vara av intresse vid fastighetstaxeringen hör t.ex. andel i annan samfällighet än marksamfällighet (t.ex. anläggningssamfällighet) och servitutsrätt till byggnad och anläggning. Sådan egendom utgör fast egendom och skall taxeras. (Angående andel i marksamfällighet, se ovan.)

Byggnadstillbehör

I fråga om byggnadstillbehör gäller att till byggnad hör fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna, såsom fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme, ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning, värmepanna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, brandredskap, civilförsvarsmateriel och nyckel. Därtill hör i regel till byggnad även, såvitt angår

- bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling,
- butikslokal: hylla, disk och skyltfönsteranordning,
- samlingslokal: estrad och sittplatsanordning,
- ekonomibyggnad till jordbruk: anordning för utfordring av djur och anläggning för maskinmjölkning,
- fabrikslokal: kylsystem och fläktmaskineri (se 2 kap. 2 § första och andra styckena JB).

Reservdel och dubblett till föremål som angetts hör ej till byggnaden (se 2 kap. 2 § tredje stycket JB).

Industritillbehör

Reglerna om industritillbehör lämnas i 2 kap. 3 § JB. Där stadgas att till fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet hör även maskiner och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna. Fordon, kontorsutrustning och handverktyg hör dock inte till fastigheten.

Till industritillbehör hänförs exempelvis maskiner inom verkstadsindustri, grafisk industri och textilindustri, där det förutsätts att maskinerna ryms inom ramen för ordinära industribyggnader.

Vid fastighetstaxeringen har det stor betydelse om egendom klassificeras som industritillbehör. För sådan egendom skall nämligen enligt 7 kap. 16 § FTL inte bestämmas något värde; se avsnitt 5.4.3.

Servitut

Enligt huvudregeln i 5 kap. 3 § FTL får bara sådana privaträttsliga förpliktelser beaktas vid fastighetstaxeringen som avser servitut och liknande. Med servitut avses enligt 14 kap.

1 § JB rätt som upplåtits i fastighet (tjänande fastighet) för ägaren av annan fastighet (härskande fastighet) att ta i anspråk den tjänande fastigheten eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna eller råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende. Servitut kan också upplåtas enligt FBL, s.k. fastighetsbildningsservitut.

Servitutet är som rättsligt fastighetstillbehör förenat med äganderätten till den härskande fastigheten och får inte överlåtas. Servitutet kan avse t.ex. rätt att använda badstrand eller att jaga, ta ved eller husbehovsvirke på den tjänande fastigheten. Värdet av servitutet läggs vid fastighetstaxeringen till den härskande fastighetens värde och belastningen minskar värdet av den tjänande fastigheten.

Servitutsbyggnader

S.k. servitutsbyggnader och servitutsanläggningar regleras i 2 kap. 1 § JB liksom sådana ledningar som inrättats med stöd av ledningsrättslagen (1973:1144) och som knutits till en fastighet. Enligt bestämmelsen hör sådana byggnader, anläggningar och ledningar, som är uppförda utanför en fastighet, till fastigheten om de är avsedda för stadigvarande bruk vid utövning av servitut till förmån för fastigheten och inte hör till fastigheten där de finns.

En servitutsbyggnad skall ha uppförts av den härskande fastighetens ägare på annans fastighet eller ha efter uppförandet överlåtits till honom och ha tryggats genom servitut. Servitutsbyggnaden utgör vid fastighetstaxeringen normalt en egen värderingsenhet tillhörande den härskande fastigheten. Rätt för denna att utnyttja mark inom den tjänande fastigheten beaktas genom justering för säregna förhållanden. Har byggnaden före eller efter servitutets tillkomst uppförts av eller för den tjänande fastighetens ägare tillhör byggnaden denna fastighet. Den härskande fastigheten påförs i sådant fall vid fastighetstaxeringen såsom säreget förhållande värdet av servitutsrätten att använda byggnaden, t.ex. ett garage.

Vissa överlåtna fastighetsföremål

För att en överlåtelse av ett föremål t.ex. en byggnad, en ledning eller skog skall gälla mot tredje man skall en av de två förutsättningar som anges i 2 kap. 7 § första stycket JB vara uppfylld. Den första förutsättningen innebär att föremålet måste ha skilts från fastigheten på ett sådant sätt att den inte längre kan anses höra till denna. Om så inte skett skall föremålet taxeras tillsammans med fastigheten i övrigt. Så skall exempelvis skog som utstämplats och försålts men inte avverkats vid taxeringsårets ingång taxeras som tillhörig fastigheten.

Överförda byggnader m.m.

Den andra förutsättningen enligt 2 kap. 7 § JB för att en överlåtelse av ett föremål som hör till en fastighet skall gälla mot tredje man är att ett beslut enligt FBL, ledningsrättslagen eller anläggningslagen (1973:1149) om att föremålet inte längre skall tillhöra fastigheten förts in i fastighetsregistret. Föremålet, t.ex. en byggnad, finns alltjämt fysiskt kvar på fastigheten men förs rättsligt genom beslutet över till en annan fastighet. En förutsättning för beslutet är att det beträffande byggnaden finns eller kan bildas ett fastighetsbildningsservitut till förmån för den förvärvande fastigheten.

En överförd byggnad eller anläggning blir efter beslutet en del av den förvärvande fastigheten och kommer normalt att utgöra en värderingsenhet inom den taxeringsenhet som den förvärvande fastigheten bildar. Genom beslut enligt ledningsrättslagen kan en anläggning m.m. som används vid utövandet av ledningsrätt frigöras från den fastighet, till vilken ledningsrätten är knuten. Äganderätten till anläggningen övergår då från att ha varit fastighetstillbehör till att bli lös egendom som inte taxeras.

Tillfällig byggnad

För att allmänna fastighetstillbehör, t.ex. byggnad och anläggning samt byggnadstillbehör, såsom värmepanna och kamin, skall taxeras måste först bedömningen göras att de är avsedda för stadigvarande bruk på fastigheten. Bedöms t.ex. byggnader och anläggningar vara tillfälliga, utgör de inte fastighetstillbehör och skall inte taxeras.

Allmänna råd:

Byggnad, som med någon grad av säkerhet kan bedömas stå på fastigheten minst fem år, bör anses vara avsedd för stadigvarande bruk. Annan byggnad benämns tillfällig byggnad och bör inte taxeras.

Byggnad som har stått på fastigheten i mer än fem år bör inte betraktas som tillfällig annat än undantagsvis. Detta kan vara fallet om det är uppenbart att den kommer att tas bort inom de närmaste åren (SKV A 2004:13).

Exempel på byggnader som inte kan förväntas stå kvar på en fastighet mer än några år är byggnader som är uppställda på enkla plintar eller dylikt, t.ex. de flesta manskapsbodar.

Skräddarsydd byggnad

Då en industribyggnad såväl tekniskt som funktionellt har anpassats till maskiner eller annan utrustning som finns i byggnaden så att det är uppenbart att byggnaden med denna utrustning inte är annat än (åtminstone) begränsat användbar inom annan industriell verksamhet än den aktuella, brukar man tala om en skräddarsydd byggnad. I dessa fall liksom i ett fall då byggnaden endast utgör ett i sig tämligen värdelöst ”skal” runt större industriella anordningar utgör maskinerna och utrustningen byggnadstillbehör och inte industritillbehör.

Som exempel på skräddarsydda industribyggnader har brukat nämnas följande.

- Utpräglat lätta byggnader som är att hänföra till ”skal” och är vanliga vid processindustri (petrokemi, massa- och pappersframställning, tegel- och cementproduktion, större smältugnar, gruvdrift).
- Tyngre byggnader med avvikande utformning (kraftverk, glasbruk, anrikningsverk, elektrokemisk industri, delar av pappersbruk, delar av vissa bryggerier och delar av skeppsvarv).

Överhuvudtaget är den industriella utrustningen så skiftande och utvecklingen på detta område så snabb att det ter sig olämpligt att söka dra en gräns direkt efter den yttre anknytningen. Det avgörande är om en maskin eller dylikt är ägnad för stadigvarande bruk för en viss byggnad. För att en byggnad skall vara skräddarsydd bör byggnaden i princip ha samma livslängd som verksamheten på platsen. Den omständigheten att viss utrustning på grund av förslitning, moderniseringsbehov eller dylikt kan komma att bytas under byggnadens livstid eller att vissa maskiner skulle ha kunnat uppställas i en byggnad som varit användbar för industriell verksamhet i allmänhet förändrar inte bedömningen att hela den utrustning i en skräddarsydd byggnad, som medverkar i den produktion för vilken byggnaden är inrättad, skall utgöra tillbehör till byggnaden.

Den tekniska och ekonomiska utvecklingen har vidare medfört att omfattande och komplexa processmaskiner, processlinjer och annan utrustning, som ofta fordrat särskild grundläggning och som utgjort del av skräddarsydd byggnad, dvs. varit byggnadstillbehör, numera kan monteras ned och försäljas. Synsättet att skräddarsydd byggnad och byggnadstillbehören till sådan byggnad är särskilt starkt sammanfogade och har samma livslängd förändras därför i de fall byggnaden tillförs ny utrustning som vidmakthåller byggnadens karaktär av skräddarsydd byggnad. En följd härav är således att en äldre byggnad, i vilken tillbehör av ovan nämnd art monterats ned och förts bort, kan efter eventuella kompletterande grundläggningsåtgärder och viss ombyggnad ånyo utrustas för samma ändamål som tidigare eller annat ändamål och åter få karaktär av skräddarsydd byggnad.

Allmänna råd:

För att en byggnad skall anses vara skräddarsydd bör följande krav vara uppfyllda.

1. De tillbehör (maskiner och annan utrustning) som byggnaden försetts med skall ha en omfattning och komplexitet som gör att de svårligen kan flyttas från byggnaden.
2. Byggnadens användning för det ändamål för vilken den är utrustad skall förväntas bestå under avsevärd tid och dess livslängd beräknas vara densamma som verksamheten på platsen.
3. Värdet av maskinerna och utrustningen skall vara betydande och väsentligen överstiga värdet av själva byggnaden (SKV A 2004:13).

Detta torde leda till att vissa av de byggnader som används för processindustri (sinterverk, koksverk, masugnar, timmerinmätningsstationer, såghus, torkar, byggnader för massa- och papperstillverkning eller för viss kemisk industri, vatten- och värmekraftverk m.m.) normalt får anses vara skräddarsydda liksom övriga slag av industribyggnader som nämnts ovan som exempel på skräddarsydda byggnader.

Klassificering av fastighetstillbehören på industrifastighet får ske efter allmänna förutsättningar för ifrågakommande typer av industri.

Se även avsnitten 2.1.5 och 4.6.2.

1.3 Ägare av fastighet

Den som äger en fastighet är också enligt huvudregeln skattskyldig till i första hand fastighetsskatt, inkomstskatt och förmögenhetsskatt för fastigheten respektive för dess avkastning och värde. Både fysiska och juridiska personer kan äga fastighet. En fastighet kan ägas av flera delägare genom samäganderätt.

Allmänna råd:

Normalt bör man utgå från att den som har lagfart på fastigheten också är ägare av densamma. Annan än lagfaren ägare bör tas upp som ägare endast om äganderätten kan styrkas (SKV A 2004:13).

Lagfartsförhållandena på en fastighet framgår av inskrivningsregistret hos inskrivningsmyndigheten. Uppgifter om lagfarter rapporteras kontinuerligt från inskrivningsmyndigheten till Skatteverket. Vid fastighetstaxeringen görs dock efter köpekontraktsdagen inte någon skillnad på ägare som har lagfart och ägare som inte har lagfart (jfr avsnitt 4.2).

Vem som är ägare av en fastighet kan vid fastighetstaxeringen ha betydelse t.ex. vid indelningen i byggnadstyp och taxeringsenhet och då skattepliktsförhållandena skall bestämmas. I en

del fall jämställs vissa innehavare av fastighet med ägare. Detta regleras i 1 kap. 5 § FTL.

1 kap. 5 § FTL

Som ägare av fastighet skall i fall som avses nedan anses

a) den som innehar fastighet med fideikommissrätt eller i annat fall utan vederlag besitter fastighet på grund av testamentariskt förordnande;

b) den som innehar fastighet med åborätt, tomträtt eller vattenfallsrätt samt den som eljest innehar fastighet med ständig eller ärftlig besittningsrätt;

c) innehavare av skogsområde som blivit av staten upplåtet till kanalbolag eller till kommun eller annan menighet;

d) innehavare av publikt boställe eller på lön anslagen jord;

e) juridisk person, som förvaltar samfällighet och som enligt 6 kap. 6 § första stycket inkomstskattelagen (1999:1229) är skattskyldig för samfällighetens inkomster; samt

f) nyttjanderättshavare till täktmark som avses i 2 kap. 4 §, om nyttjanderätten har förvärvats mot engångsvederlag.

Såsom innehavare av publikt boställe eller på lön anslagen jord skall anses den tjänsteinnehavare eller annan som författningsenligt äger nyttja fastigheten eller tillgodonjuta dess avkastning.

Skall avkastning utöver husbehovet av skog på fastighet, som avses under b eller d, författningsenligt helt eller delvis tillkomma allmän fond eller inrättning, är denna att anse såsom fastighetens innehavare, såvitt angår fastighetens värde av skogsmark med växande skog och markanläggningar som används eller behövs för skogsbruk.

Sedan Svenska kyrkan skiljts från staten fr.o.m. den 1 januari 2000 har tidigare regel om vem som skall anses som ägare till kyrkligt löneboställe utmönstrats. Enligt 46 kap. kyrkoordningen för Svenska kyrkan utgörs prästlönetillgångarna bl.a. av fast egendom som betecknas prästlönefastighet. Prästlönetillgångarna förvaltas av stiften som fördelar avkastningen på församlingarna.

Stor betydelse för fastighetstaxeringens del har regeln att innehavare av tomträtt till mark skall jämställas med ägare av marken. Det innebär att då någon innehar mark med tomträtt och äger en byggnad som är belägen på den marken, så skall marken och byggnaden vid fastighetstaxeringen anses ha samma ägare och taxeras tillsammans som en taxeringsenhet (jfr 4 kap. 2 § FTL). Det kan också vara av särskilt intresse att nyttjanderättshavare till täktmark i vissa fall skall jämställas med ägare. Denna bestämmelse gäller då nyttjanderätten förvärvats mot engångsvederlag.

1.4 Beskaffenhetstidpunkt

1 kap. 6 § FTL

Fastighetstaxering skall ske på grundval av fastighets användning och beskaffenhet vid taxeringsårets ingång.

En fastighets användning och beskaffenhet är avgörande t.ex. för indelningen i byggnadstyp och ägoslag och för bedömningen av om den är skattepliktig eller inte och till vilken typ av taxeringsenhet den skall hänföras. Det är användningen och beskaffenheten vid taxeringsårets början som skall läggas till grund för bedömningen. Denna tidpunkt benämns beskaffenhetstidpunkten. Med taxeringsår avses vid fastighetstaxeringen enligt 1 kap. 3 § FTL alltid det kalenderår som fastighetstaxeringen bestäms för.

Med beskaffenhet avses dels de skilda förhållanden som enligt 7 kap. 3 § och 8–15 kap. FTL skall beaktas då man bestämmer, dels de riktvärdegrundande värdefaktorerna för en fastighet, dels de övriga värdefaktorer som enligt 7 kap. 5 § kan beaktas såsom säregna förhållanden vid justering av det värde som bestämts med ledning av riktvärden; se avsnitt 5.5 och 5.6.

I fråga om småhus avses med beskaffenhet storlek, ålder, standard, byggnadskategori, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning samt de övriga förhållanden på fastigheten som påverkar marknadsvärdet och därmed taxeringsvärdet. I fråga om de övriga byggnadstyperna gäller motsvarande. De förhållanden som i fråga om tomtmark för småhus främst skall ligga till grund för riktvärdena är t.ex. storleken, tillgången till vatten och avlopp, de fastighetsrättsliga förhållandena, typen av bebyggelse och närhet till strand. Exempel på värdefaktorer som normalt inte beaktas i riktvärdet enligt 7 kap. 5 § FTL är radonförekomst och tillgång till swimmingpool. Andra sådana värdefaktorer som kan behöva beaktas som säregna förhållanden är bristande underhåll och skador av olika slag.

1.5 Taxeringsperiod

Allmän och förenklad fastighetstaxering

1 kap. 7 § FTL

Allmän fastighetstaxering skall ske vartannat år enligt bestämmelserna i 2–15 kap. och i följande ordning.

År 2003 och därefter vart sjätte år taxeras småhusenheter,

år 2005 och därefter vart sjätte år lantbruksenheter samt

år 2007 och därefter vart sjätte år hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter.

1 kap. 7a § FTL

Förenklad fastighetstaxering skall ske för hyreshusenheter, småhusenheter och lantbruksenheter. Sådan taxering sker enligt bestämmelserna i 2–10 och 12–14 kap. och i följande ordning.

År 2004 och därefter vart sjätte år taxeras hyreshusenheter,
år 2006 och därefter vart sjätte år småhusenheter samt
år 2008 och därefter vart sjätte års lantbruksenheter.

Bestämmelserna i 1 kap. 7 § FTL avser den uppdelade allmänna fastighetstaxeringen med taxering av egendom som tillhör skilda taxeringsenhetstyper vart annat år fr.o.m. 2003 års taxering.

Bestämmelserna i 1 kap. 7a § handlar om förenklad fastighetstaxering, som skall äga rum vart sjätte år för varje taxeringsenhet. Den förenklade taxeringen skall dock avse endast egendom som indelas i taxeringsenhetstyperna hyreshusenhet, småhusenhet och lantbruksenhet. För var och en av dessa taxeringsenhetstyper skall den förenklade fastighetstaxeringen ske tre år efter det att allmän fastighetstaxering ägt rum beträffande respektive taxeringsenhetstyp med början år 2004 för hyreshusenheter. Systemet med förenklade fastighetstaxeringar mitt emellan de allmänna fastighetstaxeringarna innebär att en allmän eller en förenklad fastighetstaxering av fastigheter kommer att genomföras varje år.

Särskild fastighetstaxering

1 kap. 8 § första stycket FTL

Särskild fastighetstaxering skall verkställas varje år enligt bestämmelserna i 16 kap. Sådan taxering skall dock ej ske av taxeringsenhet som taxeras genom allmän eller förenklad fastighetstaxering samma år.

16 kap. 1 § FTL

Vid särskild fastighetstaxering fastställs nästföregående års fastighetstaxering oförändrad om ny taxering enligt 2–5 §§ inte skall ske.

Har en taxeringsenhet ändrats väsentligt under en löpande taxeringsperiod (se nedan) får ny taxering av enheten ske vid särskild fastighetstaxering om förändringen är hänförlig till någon av de i 16 kap. 2–5 §§ FTL angivna nytaxeringsgrunderna.

Den särskilda fastighetstaxeringen skall ske med tillämpning av de allmänna grunder för taxeringen, värderingsregler m.m. som gällde vid ingången av den löpande taxeringsperioden.

Löpande taxeringsperiod

1 kap. 3 § andra och tredje styckena FTL

Beslut om fastighetstaxering som fattas vid allmän eller förenklad fastighetstaxering eller genom ny taxering vid särskild fastighetstaxering skall gälla från ingången av det taxeringsår då sådan taxering sker till ingången av det taxeringsår då beslut fattas nästa gång.

Med löpande taxeringsperiod avses tiden från ingången av det taxeringsår då allmän eller förenklad fastighetstaxering sker av en

taxeringsenhet till ingången av det taxeringsår då allmän eller förenklad fastighetstaxering av taxeringsenheten sker nästa gång.

Enligt 1 kap. 3 § FTL gäller ett beslut om allmän fastighetstaxering av en taxeringsenhet tre år tills beslut om förenklad fastighetstaxering av enheten fattas under förutsättning att ny taxering vid särskild fastighetstaxering inte sker under de tre mellanliggande åren. Beslutet beträffande taxeringsenheten vid den förenklade taxeringen gäller under samma förutsättning tre år till nästa allmänna fastighetstaxering av enheten.

Med löpande taxeringsperiod för de taxeringsenheter som ingår i systemet med förenklade fastighetstaxeringar, dvs. småhusenheter, hyreshusenheter och lantbruksenheter, avses således enligt 1 kap. 3 § tredje stycket tiden – tre år – mellan en allmän och en förenklad fastighetstaxering samt mellan en förenklad och en allmän fastighetstaxering.

Den löpande taxeringsperioden blir därför för dessa taxeringsenheter tre år i stället för som tidigare sex år. För fastigheter som inte ingår i systemet med förenklade fastighetstaxeringar är den löpande taxeringsperioden mellan två allmänna fastighetstaxeringar alltjämt sex år.

De grunder som skall tillämpas vid taxeringen är de som gällde vid ingången av den treåriga respektive sexåriga löpande taxeringsperioden.