

# **Förslag till ändringar i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) inför den förenklade fastighetstaxeringen år 2018 av småhusenheter**

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Författningsförslag .....</b>	<b>4</b>
1.1 Förslag till förordning om ändring i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) .....	4
<b>2 Bakgrund .....</b>	<b>12</b>
<b>3 Överväganden och förslag .....</b>	<b>13</b>
3.1 Ändringar i fastighetstaxeringsförordningen .....	13
3.2 Ändringar i fastighetstaxeringsförordningens bilagor .....	13
3.3 Ikraftträdandebestämmelser .....	13
<b>4 Konsekvensanalys .....</b>	<b>14</b>
4.1 Offentligfinansiella effekter .....	14
4.2 Konsekvenser för enskilda och företag .....	14
4.3 Konsekvenser för Skatteverket och de allmänna förvaltningsdomstolarna .....	14

## Sammanfattning

Förslagen i promemorian avser att anpassa reglerna och tabellverken i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), förkortad FTF, till det nivåår som gäller vid den förenklade fastighetstaxeringen av småhus 2018, FFT 18.

Bilagorna till förordningen redovisas av förenklings-skäl enbart i föreslagen lydelse och eftersom det endast föreslås ändringar i bilaga 1 utelämnas därför övriga bilagor. I bilaga 1 redovisas av samma skäl bara föreslagen lydelse beträffande SO tabell S (tabeller för åldersinverkan) eftersom några ändringar inte föreslås i övriga tabeller i bilagan.

# 1 Författningsförslag

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

Härigenom förskrivs att 1 kap. 6 § och bilaga 1 till fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 1 kap.

#### 6 §<sup>1</sup>

För småhus ingående i småhusenhet ska det upprättas en tabell för grund- och marginalvärden (SV-tabell), tabeller för åldersinverkan (SO-tabeller S) och en tabell för värdeinverkan av värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning (FV-tabell S).

SV-tabellen ska utvisa värden för småhus, som uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering av småhusenheter sker, vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna storlek och standard och i en värdenivå vid vilken ett småhus enligt 8 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), normhus, har ett värde av 100 000 kronor.

Det ska finnas 68 skilda värdenivåer för normhuset. De erhålls genom att värdena i SV-tabellen multipliceras med nivåfaktorer för småhus (S-nivåfaktorer). Dessa ska vara 1,5, 1,6, 1,7, 1,8, 1,9, 2,0, 2,1, 2,2, 2,3, 2,4, 2,5, 2,6, 2,7, 2,8, 2,9, 3,0, 3,1, 3,2, 3,3, 3,4, 3,5, 3,6, 3,7, 3,8, 3,9, 4,0, 4,2, 4,4, 4,6, 4,8, 5,0, 5,25, 5,5, 5,75, 6,0, 6,25, 6,5, 6,75, 7,0, 7,25, 7,5, 7,75, 8,0, 8,5, 9,0, 9,5, 10,0, 10,5, 11,0, 12,0, 13,0, 14,0, 15,0, 16,0, 17,0, 18,0, 19,0, 20,0, 22,0, 24,0, 26,0, 28,0, 30,0, 32,0, 34,0, 36,0, 38,0 och 40,0.

Det ska upprättas en SV-tabell. Denna ska avse S-nivåfaktorerna 1,5–40,0.

SO-tabellerna S ska genom åldersfaktorer utvisa värderationerna mellan lika stora byggnader vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna ålder och standard. För småhus som uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering av småhusenheter sker och som har normal standard ska åldersfaktorn vara 1,00.

Det ska upprättas sex SO-tabeller S. Tabellerna ska betecknas med procenttalen 65, 70, 75, 80, 85 och 90. Dessa beräknas med utgångspunkt från värdet av ett småhus som har samma ålder och standard som normhuset. Procenttalen visar den andel härav som utgörs av värdet av ett motsvarande

Det ska finnas 72 skilda värdenivåer för normhuset. De erhålls genom att värdena i SV-tabellen multipliceras med nivåfaktorer för småhus (S-nivåfaktorer). Dessa ska vara 1,5, 1,6, 1,7, 1,8, 1,9, 2,0, 2,1, 2,2, 2,3, 2,4, 2,5, 2,6, 2,7, 2,8, 2,9, 3,0, 3,1, 3,2, 3,3, 3,4, 3,5, 3,6, 3,7, 3,8, 3,9, 4,0, 4,2, 4,4, 4,6, 4,8, 5,0, 5,25, 5,5, 5,75, 6,0, 6,25, 6,5, 6,75, 7,0, 7,25, 7,5, 7,75, 8,0, 8,25, 8,5, 8,75, 9,0, 9,5, 10,0, 10,5, 11,0, 11,5, 12,0, 12,5, 13,0, 14,0, 15,0, 16,0, 17,0, 18,0, 19,0, 20,0, 22,0, 24,0, 26,0, 28,0, 30,0, 32,0, 34,0, 36,0, 38,0 och 40,0.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2014:217.

småhus, som uppförts under det tjugonde året före det år då normhuset uppfördes.

FV-tabell S ska utvisa nedräkningsfaktorn vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning. För det mest värdefulla småhuset på en självständig fastighet ska nedräkningsfaktorn vara 1,0.

SV-, SO- och FV-tabellerna ska utformas och värdefaktorerna storlek, ålder, standard, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning klassindelas på det sätt som anges i bilaga 1.













**TABELL FÖR ÅLDERSINVERKAN**

**SO-tabell S**

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 90														
	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55	56-59
16-															
15															
14															
13															
12															
11															
10															
09															
08															
07															
05-06															
03-04															
01-02															
99-00															
97-98															
95-96															
93-94															
91-92															
89-90															
86-88															
83-85															
80-82															
77-79															
74-76															
70-73															
65-69															
60-64															
50-59															
40-49															
29-39															

---

Denna förordning träder i kraft den 1 juni 2017.

## 2 Bakgrund

Nästa förenklade fastighetstaxering av småhus genomförs under 2018. Hos Skatteverket pågår nu det förberedelsearbete som ska föregå en sådan förenklad fastighetstaxering, FFT. Arbetet regleras i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), förkortad FTL, och fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), förkortad FTF.

Syftet med förslaget är att anpassa regelverket till det nivåår och de nivåfaktorer som gäller vid den förenklade fastighetstaxeringen av småhus 2018, FFT 18. Nivååret ska enligt FTL vara andra året före det år som allmän eller förenklad fastighetstaxering sker. Anpassningen av nivåfaktorer bygger i första hand på analyser av köpeskillingsstatistik och är en åtgärd som företas vid varje fastighetstaxering.

### 3 Överväganden och förslag

#### 3.1 Ändringar i fastighetstaxeringsförordningen

**Förslag:** Fyra nya värdenivåer och fyra nya värdefaktorer införs i 1 kap. 6 § fastighetstaxeringsförordningen.

**Skälen för förslaget:** Ortsprismaterialet för bebyggda småhusfastigheter och obebyggd tomtmark visar att markvärdets andel av totalvärdet har minskat. Detta innebär att värdenivåerna, vid bibehållna S-nivåfaktorer, förflyttas till lägre totalvärden vilket medför alltför stora steg mellan nivåfaktorerna i förhållande till totalvärdet. Med anledning därav behöver nivåfaktorerna i 1 kap. 6 § FTF utökas vid vissa nivåer. Fyra nya nivåfaktorer föreslås därför tillkomma. Det är nivåerna 8,25, 8,75, 11,5 och 12,5. Antalet värdenivåer utökas därmed från 68 till 72 stycken. Anpassningen bygger i första hand på analyser av köpeskillingsstatistik.

#### 3.2 Ändringar i fastighetstaxeringsförordningens bilagor

**Förslag:** SO-tabell S, bilaga 1, anpassas till nivååret 2016.

**Skälen för förslaget:** Nivååret ska enligt FTL vara andra året före det år som allmän eller förenklad fastighetstaxering sker.

De förändringar som görs i kolumnen för värdeår i SO-tabell S är att åren 2014, 2015 och 2016 läggs till. Dessutom sätts åren 1940-49 i en rad och åren 1950-59 i en rad. Tidigare var intervallen för dessa år fem år, men ortsprismaterialet motiverar inte längre en sådan indelning.

Bilagorna till förordningen redovisas av förenklings-skäl enbart i föreslagen lydelse. Eftersom det endast föreslås ändringar i bilaga 1 utelämnas övriga bilagor till förordningen här. I bilaga 1 redovisas bara föreslagen lydelse beträffande SO tabell S (tabeller för åldersinverkan) eftersom några ändringar inte föreslås i övriga tabeller i bilagan.

#### 3.3 Ikraftträdandebestämmelser

**Förslag:** De föreslagna bestämmelserna träder i kraft den 1 juni 2017.

**Skälen för förslaget:** Ikraftträdandet bör med hänsyn till tidplanen för den förenklade fastighetstaxeringen av småhusenheter 2018 sättas till den 1 juni 2017.

## **4 Konsekvensanalys**

### **4.1 Offentligfinansiella effekter**

Promemorians förslag syftar till att anpassa regelverket till det nivåår som gäller vid den förenklade fastighetstaxeringen 2018 (FFT 18).

De grundläggande reglerna om fastighetstaxering finns i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), förkortad FTL, och fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), förkortad FTF. De förberedande åtgärder som ska föregå en allmän eller förenklad fastighetstaxering är till stor del reglerade genom bestämmelser i FTL och FTF. Dessa bestämmelser finns främst i 19 kap. FTL och 3 kap. FTF. Inför varje ny taxering hemställer Skatteverket om de förordningsändringar som behövs. Om förordningsändringarna inte genomförs innebär det att taxering av småhusenheter inte kan genomföras på det sätt som fastighetstaxeringslagen stipulerar. Följden blir då ett skattebortfall.

Skatteverket bedömer att förslagen inte ger upphov till några offentligfinansiella effekter.

### **4.2 Konsekvenser för enskilda och företag**

De föreslagna förordningsändringarna medför ingen ökning av den administrativa bördan eller några andra effekter för företag. Inte heller bedöms förslagen medföra några konsekvenser för enskilda.

### **4.3 Konsekvenser för Skatteverket och de allmänna förvaltningsdomstolarna**

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