



Björn Bergebo  
Avdelningen för Mark och värdering  
Telefon: 08-508 268 36  
[bjorn.bergebo@stockholm.se](mailto:bjorn.bergebo@stockholm.se)

Till  
KF/KS kansli

## **Betänkandet Bostadstaxering – avveckling eller förenkling (SOU 2012:52) (såvitt avser förslaget om förenkling av fastighetstaxeringen), svar på remiss. KS dnr 001-1378-2012**

### **Sammanfattning**

Exploateringskontoret är positivt till förslaget om förenkling av fastighetstaxeringen av bostäder. Förslaget innebär bland annat att deklarationstidpunkten flyttas från den 1 november året före det år fastighetstaxeringen sker till den 15 februari samma år som fastighetstaxeringen sker. Förslaget förutsätter att utskick från Skatteverket görs i god tid. För närvarande är det möjligt att få uppskov från den 1 november till den längst den 1 mars. Förslaget bör inkludera en möjlighet att begära lika långt uppskov som tidigare, d v s med fyra månader fram till den 15 juni.

Enligt förslaget ska marknadsvärdet knytas till en nivåtidpunkt som infaller den 1 april året före taxeringsåret. Detta innebär en framflyttning jämfört med i dag. Det är väsentligt att förberedelsearbetet kan flyttas fram så långt att värderingsnoggrannheten vid taxeringen blir godtagbar.

Taxeringsvärdena används bland annat som underlag för fastighetsvärdering. Vissa förenklingsförslag innebär att värderingsnoggrannheten kan bli något sämre.

I övrigt har kontoret inget att erinra mot förslaget.

### **Bakgrund**

Exploateringskontoret har fått en skrivelse från Finansdepartementet via Kommunstyrelsen angående remiss av Betänkandet Bostadstaxering – avveckling eller förenkling (SOU 2012:52) (såvitt avser förslaget om förenkling av fastighetstaxeringen) (KS dnr 001-1378/2012). Remisstiden sträcker sig till den 9

november 2012.

Den utredning som ligger bakom Betänkandet Bostadstaxering – avveckling eller förenkling har haft i uppdrag att utreda hur fastighetstaxeringen av bostäder kan avskaffas eller avsevärt förenklas.

När det gäller förslaget till förenkling, som remissen alltså avser, ska utredaren analysera vilka förenklingar som kan göras av det nuvarande systemet med fastighetstaxering av bostäder. Utredaren ska även göra en författningsteknisk översyn. Inom ramen för förenklingssträvandena ska utredaren särskilt pröva vissa specifika taxeringsfrågor. Något hinder att föreslå förbättringar av taxeringens funktionssätt finns inte.

Följande förenklingar och förändringar föreslås:

- Skattenämnderna tas bort. Allmänhetens behov av inflytande och insyn i Skatteverkets verksamhet avseende fastighetstaxering tillgodoses genom referens- och expertgrupper. Beslut som tidigare fattats av skattenämnd ska istället fattas av Skatteverkets tjänstemän. Ett omprövningsärende ska avgöras av särskilt kvalificerad beslutsfattare.
- Ett förfarande med tyst godkännande av förtryckta uppgifter i förslag till fastighetstaxering införs liksom en skyldighet att ändra och komplettera felaktiga uppgifter för de fastighetsägare som får förslag till fastighetstaxering. Dessa fastighetsägare har i dag inte någon skyldighet att vare sig lämna deklaration eller att rätta eller komplettera felaktigheter i det förslag till fastighetstaxering som de får av Skatteverket.
- Justeringar med anledning av skatteförfarandelagen införs när det gäller bl a undertecknande, behörig ställföreträdare, deklarationsombud och teknikneutralitet i lagstiftningen.
- Deklarationstidpunkten flyttas från den 1 november året före fastighetstaxeringen till den 15 februari samma år som taxeringen avser. Detta möjliggör förändringar avseende det förberedelsearbete som föregår varje fastighetstaxering och ger även möjlighet att förskjuta den tidpunkt som ligger till grund för att bestämma marknadsvärdet.

I dag ska marknadsvärdet bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under det andra året före taxeringsåret, i praktiken den 1 juli

detta år. Förslaget innebär att marknadsvärdet knyts till en nivåtidpunkt som infaller den 1 april året före taxeringsåret. Ändringen innebär att skillnaden mellan nivåtidpunkten och den s k beskaffenhetstidpunkten, som är den 1 januari under taxeringsåret, blir nio månader istället för 18 månader.

- Storleksgränsen för bebyggd tomtmark utökas från två till fem hektar. Det innebär att ett antal mindre lantbruksenheter kommer att övergå till småhusenheter.
- Begreppet åldringsvård ersätts med uttrycket särskilda boendeformer för äldre människor. Detta innebär att alla särskilda boenden, från servicehus till sjukhem, kommer att behandlas enhetligt vid fastighetstaxeringen och att dessa fastigheter blir skattebefriade.
- Gränsbeloppen för när byggnadsvärde ska fastställas höjs från 50 000 kr till 100 000 kr. Höjningen innebär en anpassning till prisutvecklingen på fastighetsmarknaden.
- Värdefaktorn ålder, såvitt gäller småhus, ska i fortsättningen endast beaktas i förhållande till byggnadens nybyggnadsår. I dag jämkas åldern om det sker en tillbyggnad. Någon sådan jämkning ska alltså inte göras i fortsättningen.
- Förenklingar görs av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för värderingsenheter som inte ligger inom ett grupphusområde. Istället för tre klasser blir det nu två där nuvarande klass två som avser avstyckningsbar tomt som ännu inte är avstyckad hänförs till klass tre som avser icke avstyckningsbara tomter.
- Möjligheten att jämkas antalet standardpoäng tas bort. Eventuella justeringar får i stället ske med hänvisning till särskilda förhållanden.
- Värdefaktorn hyra för bostäder i hyreshus ska grundas på den genomsnittliga bruksvärdeshyran i stället för den faktiska hyran.
- Definitionen av tomtmark ändras på så sätt att värdet av tomtanläggningar inte ingår i tomtvärdet.

## **Exploateringskontorets synpunkter**

Exploateringskontoret ställer sig positivt till förslaget om förenkling av fastighetstaxeringen av bostäder. Kontoret har dock några synpunkter på förslaget.

Förslaget om att deklarationstidpunkten flyttas till den 15 februari under taxeringsåret förutsätter att utskick från Skatteverket görs i god tid. För närvarande är det möjligt att få uppskov med deklarationen från den 1 november till längst den 1 mars. Förslaget bör inkludera en möjlighet att begära lika långt uppskov som tidigare, d v s med fyra månader fram till den 15 juni.

När det gäller flyttningen av nivåtidpunkten är det väsentligt att förberedelsearbetet kan flyttas fram så långt att värderingsnoggrannheten vid taxeringen blir godtagbar.

Taxeringsvärdena används bland annat som underlag för fastighetsvärdering. Förslaget om att värdefaktorn ålder ej ska jämkas vid tillbyggnad innebär att tillbyggda fastigheter får för låga taxeringsvärden. Vid värdering av småhus med ledning av sk köpeskillingskoefficienter (pris/taxeringsvärde) blir då värdet missvisande. Samma effekt fås även av förslaget att ta bort jämningsmöjligheten för standardpoäng. Med hänsyn till att det är relativt få småhus som är aktuella för jämkning bedöms dock problemet med den försämrade värderingsnoggrannheten vara begränsat.

I övrigt har kontoret inget att erinra mot förslaget.

**Slut**