

Handläggare:  
Andreas Jaeger, tfn 08-508 29 269  
Susanna Höglund, tfn 08-508 29 758

Till  
Finansroteln

## **Remiss av Betänkandet Bostadstaxering - avveckling eller förenkling (SOU 2012:52) (såvitt avser förslaget om förenkling av fastighetstaxeringen)**

Svar på remiss från Finansroteln (Dnr 1378/2012).

### **Sammanfattning**

Koncernledningen anser att utredningens förslag innehåller förenklingar, som välkomnas av stadens bolag, så som förenklad administration genom bl.a ”tyst godkännande” av förtryckta uppgifter införs samt senareläggning av deklarationstidpunkten. Det är också positivt att definitionen av vårdbyggnad för åldringsvård även omfattar biståndsbedömt boende. Det är också bra för kontinuiteten i statistikuppgifter m.m. att förslaget utgår ifrån befintliga registeruppgifter.

### **Ärendet**

Finansroteln har remitterat ”*Remiss av Betänkandet Bostadstaxering - avveckling eller förenkling (såvitt avser förslaget om förenkling av fastighetstaxeringen)*” till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Micasa, Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Koncernledningen har fått en SOU av Finansdepartementet, där det föreslås två olika alternativ till förändring avseende fastighetstaxeringen. Förslagen innebär dels en avveckling av fastighetstaxering som grund för skatteuttag på bostäder, och dels en rad förenklingar med bibehållen fastighetstaxering. Bolagen inom koncernen som besvarat remissen har gjort det utifrån utredningens förslag i sin helhet och de olika alternativen.

Remissen avser bara förslaget om förenkling av fastighetstaxeringen. Denna del innebär i korthet att;

1. Värderingsmodellen för småhus förenklas
2. Deklarationstidpunkten senareläggs till februari samma kalenderår som taxeringsåret
3. Storleksgränsen för bebyggd tomtmark utökas till fem hektar
4. Begreppet vårdbyggnad för åldringsvård anpassas till socialtjänstlagens definition i 5 kap, 5§.
5. Fastighetsavgiften för studentrum i korridor sänks till en fjärdedela av ordinarie belopp per lägenhet.

Koncernledningen besvarar endast förenklingsalternativet, vilket dock endast påverkar bolagen avseende punkterna 2, 4 och 5.

## **Underremisser**

### ***Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Stockholmshem äger och förvaltar cirka 380 fastigheter innehållande drygt 25 000 bostäder (1 566 000 kvadratmeter) och cirka 190 000 kvadratmeter lokaler. Det samlade taxeringsvärdet vid ingången av 2012 uppgick för bostäderna till 21,1 miljarder kronor och för lokalerna till 1,6 miljarder kronor.

Stockholmshem stöder i stort avvecklingsmodellen och har följande kommentarer till detta.

#### *I utredningens förslag är följande positivt:*

- Modellen bygger på redan befintliga uppgifter i fastighetstaxeringsregistret.
- Borttagandet av uppgiftslämnandet vid taxeringsarbetet och en till synes rimlig arbetsinsats att vid förändringar i fastigheter inkomma med särskilda fastighetsdeklarationer till fastighetstaxeringsregistret.
- Föreslagen kvadratmeteravgift synes ge en total avgift motsvarande bedömd nivå för 2013 enligt nuvarande regler.
- Förslaget kring utformningen av s.k. normeringstal synes rimlig.
- Borttagande av fastighetsavgift eller fastighetsskatt för byggnad under uppförande är rimligt.

#### *I utredningens förslag skulle följande kunna ändras:*

- Avgift på obebyggd mark är negativt då innehavet inte genererar några intäkter. Det avgiftsbortfall som uppstår vid en ändring till avgiftsfrihet kan istället regleras via kvadratmeteravgiften för färdigställda fastigheter.

I fråga om övriga ej kommenterade förslag/regler är de att från bolaget sida betrakta som rimliga utifrån det material som distribuerats och som Stockholmshem tagit del av (*bilaga 1*).

### ***Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Svenska Bostäder är positiva till förslaget om avveckling av bostadstaxering. Det skulle innebära en minskad administrativ börda för bolaget.

När det gäller uttaget av fastighetsskatt, så anser Svenska Bostäder i första hand att skatten på hyresrätter ska avskaffas för att uppnå neutralitet mellan de olika upplåtelseformerna. Bostadstaxeringsutredningen har dock tyvärr inte haft mandat eller uppdrag att lägga fram ett sådant förslag. Svenska Bostäder är, med den utgångspunkten, positiva till utredningens förslag så långt det gäller principen för hur fastighetsskatten ska tas ut. En skatt baserad på boendeyta innebär att en fastighetsägare, till skillnad från vad som gäller i dag, kommer att betala samma skatt för sin fastighet oavsett hur många lägenheter den innehåller. I dag tas skatten ut per lägenhet, vilket innebär att skatteuttaget för ett studentrum på 20 kvm med delat kök, är detsamma som för en lägenhet på 250 kvm (*bilaga 2*).

***Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Familjebostäder är positivt inställd till de administrativa lättnader som borttagandet av uppgiftslämnandet vid taxeringsarbetet medför för fastighetsägare och att modellen bygger på redan befintliga uppgifter i fastighetstaxeringsregistret.

Det är bra att fastighetsavgift och fastighetsskatt föreslås bli borttaget för byggnad under uppförande. Av konsekvensskäl vore det önskvärt med ett borttagande av fastighetsavgiften även för en obebyggd tomt, som ju inte genererar några intäkter förrän den är färdigbyggd.

Den nya beräkningsmodellen för fastighetsavgiften synes ge en avgift för Familjebostäder, som i stort motsvarar nuvarande fastighetsavgift.

Familjebostäder efterlyser en mer allmän översyn av beskattningen av bostäder så att bättre kostnadsneutralitet uppnås mellan olika upplåtelseformer.

Sammanfattningsvis är Familjebostäder positivt inställd till utredningens förslag till förändringar av regelverket för fastighetstaxering (*bilaga 3*).

***Micasas remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Micasa fastigheter begränsar sitt remissyttrande till de delar som direkt berör bolaget verksamhet.

Micasa Fastigheter har nytta av taxeringsvärdena för att få fram information och statistik. I övrigt vill bolaget anföra följande.

Uppgifterna om genomsnittshyror är viktig att behålla. Informationen är värdefull vid jämförelser, det är också en bra grund vid internprissättning.

Det är bra att biståndsbeslut till de boende ligger som grund för beslut om en fastighet ska klassas som vårdbyggnad eller ej. För att få bo i ett servicehus i Stockholms kommun krävs biståndsbeslut. Dagens hantering kring servicehusen har varit otydlig. Vad boendet kallas ska inte vara det avgörande utan det primära bör vara vilka som vistas/bor i fastigheten.

Det bör därför säkerställas att biståndsbedömningen görs lika. Härutöver är det av vikt att fastställa var gränsen för klassning som vårdbyggnad ska vara om det finns fler boende med biståndsbeslut än boende utan biståndsbeslut i en fastighet (*bilaga 4*).

**Koncernledningens synpunkter**

Koncernledningen delar bolagens uppfattning om att förslaget om avveckling medför en förenklad administration, vilket är positivt då bolagen kontinuerligt arbetar med att effektivisera den egna verksamheten och minska de administrativa kostnaderna, bl.a. genom ” ”tyst godkännande” av förtryckta uppgifter införs samt senareläggning av deklARATIONSTIDPUNKTEN. I förslaget om förenkling ska marknadsvärdet fortfarande utgöra grunden för beskattningen. Därmed begränsas möjligheten till betydande administrationsminskning i samband med taxeringsarbetet för bolagen.

Koncernledningen är också positiv till att förslaget till förenkling i huvudsak baseras på nuvarande principer och registeruppgifter vilket ger en kontinuitet i basinformationen

om fastighetsbestånden som i sin tur utgör grunden för mycket statistik om fastigheterna.

Koncernledningen, liksom bolagen ser mycket positivt på att beskattningen på studentlägenheter begränsas till 300 kr/lägenhet. Det vore dock önskvärt att denna förändring omfattade även separata studentlägenheter och inte enbart studentboende i korridor. Koncernledningen anser därutöver att frågan om förändring av regler och villkor för att åstadkomma förbättrade möjligheter att tillskapa studentbostäder bör utredas vidare i ett bredare sammanhang.

Koncernledningen har analyserat förslaget utifrån enbart förenklingsalternativet vilket tyvärr inte omfattar den föreslagna förändringen i kommunal avgift för bostadslägenheter som avvecklingsförslaget anger. Där föreslås att den kommunala avgiften för bostäder varierar beroende på bostadens storlek vilket vore rimligt. Med nuvarande avgift har en liten lägenhet med lägre hyresintäkter, med nuvarande princip samma avgift som en större och därmed en högre relativ skattebelastning jämfört med en större.

Förslaget om att definitionen av vårdbyggnad enligt socialtjänstlagen, så att det omfattar biståndsbedömt boende, ser koncernledningen som ett bra förtydligande. Det är dock viktigt att ytterligare förtydliga hur stor andel av lägenheterna i respektive fastighet som ska vara biståndsbedömt boende, för att hela fastigheten ska betraktas som vårdbyggnad. I sammanhanget skulle det vara relevant att överväga om inte andra vårdbostäder för exempelvis funktionshindrade skulle omfattas av skattbefrielsen. I många fall kombineras biståndsbedömt boende med en viss andel trygghetsbostäder eller seniorbostäder.

Sammantaget anser koncernledningen att utredningens förslag innehåller förenklingar som välkomnas av stadens bolag. Det är också bra för kontinuiteten i statistikuppgifter m.m. att förslaget utgår ifrån befintliga registeruppgifter.

Irene Svenonius

VD Stockholms Stadshus AB

### **Bilagor**

1. Remissvar Stockholmshem
2. Remissvar Svenska Bostäder
3. Remissvar Familjebostäder
4. Remissvar Micasa

## Remiss av betänkandet Bostadstaxering – avveckling eller förenkling (SOU 2012:52)

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

### Remissen

Utredningen har haft i uppdrag att föreslå hur en avveckling av fastighetstaxeringen för bostäder och lantbruk kan genomföras alternativt föreslå möjliga förenklingar i fastighetstaxeringen av bostäder.

I alternativet avveckling av fastighetstaxeringen för bostäder och lantbruk, föreslås att inte längre fastställa några taxeringsvärden för dessa enheter. I uppdraget ligger att ta fram en teknik för att beräkna den kommunala fastighetsavgiften och fastighetsskatten, där den totala avgiften ska motsvara dagens avgift om totalt cirka 15 miljarder kronor. Vidare ska man hitta en annan teknik för att ta fram ett marknadsvärderelat värde att gälla i sammanhang som t.ex. bank- och försäkringsverksamhet och överlåtelser.

### Stockholmshems kommentarer

Stockholmshem äger och förvaltar cirka 380 fastigheter innehållande drygt 25 000 bostäder (1 566 000 kvadratmeter) och cirka 190 000 kvadratmeter lokaler. Det samlade taxeringsvärdet vid ingången av 2012 uppgick för bostäderna till 21,1 miljarder kronor och för lokalerna till 1,6 miljarder kronor.

Stockholmshem stöder i stort avvecklingsmodellen och har följande kommentarer till detta.

### I utredningens förslag är följande positivt:

- Modellen bygger på redan befintliga uppgifter i fastighetstaxeringsregistret.
- Borttagandet av uppgiftslämnandet vid taxeringsarbetet och en till synes rimlig arbetsinsats att vid förändringar i fastigheter inkomma med särskilda fastighetsdeklarationer till fastighetstaxeringsregistret.
- Föreslagen kvadratmeteravgift synes ge en total avgift motsvarande bedömd nivå för 2013 enligt nuvarande regler.
- Förslaget kring utformningen av s.k. normeringstal synes rimlig.
- Borttagande av fastighetsavgift eller fastighetsskatt för byggnad under uppförande är rimligt.

### I utredningens förslag skulle följande kunna ändras:

- Avgift på obebyggd mark är negativt då innehavet inte genererar några intäkter. Det avgiftsbortfall som uppstår vid en ändring till avgiftsfrihet kan istället regleras via kvadratmeteravgiften för färdigställda fastigheter.

I fråga om övriga ej kommenterade förslag/regler är de att från vår sida betrakta som rimliga utifrån det material som distribuerats och som vi tagit del av.

Remissen har inte behandlats i Stockholmshems styrelse.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh



Handläggare: Lars Brogren  
Telefon: 08-508 370 00 (Vx)

**Resultatet av bostadstaxeringsutredningen blev två olika alternativ till förändring - ett förslag där skatteuttaget ska baseras på boyta och tomtyta och ett förslag till förenklad taxeringsprocess.**

I slutet av augusti 2012 överlämnade Bostadstaxeringsutredningen sitt betänkande Bostadstaxering – avveckling eller förenkling, SOU 2012:52. Som namnet antyder lämnar utredningen två olika alternativ till förändring på fastighetstaxeringsområdet; dels en avveckling av systemet med fastighetstaxering som grund för skatteuttag på bostäder, dels en rad förenklingar inom bibehållen fastighetstaxering.

**Utredningen ledde till två förslag**

Bostadstaxeringsutredningen tillsattes efter krav från motionärer i riksdagen som ville se fastighetstaxeringen slopad för att omöjliggöra en återgång till den gamla fastighetsskatten. Resultatet av utredningen blev ett förslag där skatteuttaget ska baseras på boyta och tomtyta och ett förslag till förenklad taxeringsprocess. Utredningen förordar inte det ena framför det andra och öppnar också för möjligheten att kombinera de två förslagen.

**Förslaget om avvecklad bostadstaxering**

Förslaget innebär att allmän och förenklad fastighetstaxering avskaffas för småhusenheter, bostäder i flerbostadshus, ägarlägenheter och lantbruksenheter. För dessa taxeringsenhetstyper kommer inte längre några taxeringsvärden att fastställas.

I avsaknad av taxeringsvärden måste skatteuttaget motsvarande dagens fastighetsavgift och fastighetsskatt på årligen ca 15 miljarder kr baseras på något annat förhållande. Utredningen fastnar för en modell där boarea och tomtarea ligger till grund för skatteuttaget (för flerbostadshus endast totala boarean). Marknadsvärdet på fastigheten beaktas inte på annat sätt än att en kvadratmeter bo- respektive tomarea "prissätts" något olika beroende på var i landet fastigheten ligger.

**Storstäder**

I region 1 (i princip de tre storstäderna med kranskommuner) ska kommunal fastighetsavgift erläggas årligen med 35 kr/kvm boarea och 2,95 kr/kvm tomtarea för småhus respektive 19,50 kr/kvm boarea för flerbostadshus. En takregel om sammanlagt 10 000 kr för ett småhus med tillhörande tomtmark införs avseende region 1.

**Region 2**

I region 2 (det absoluta flertalet av landets kommuner) ska kommunal fastighetsavgift erläggas årligen med 25 kr/kvm boarea och 1,40 kr/kvm tomtarea för småhus respektive 17,30 kr/kvm boarea för flerbostadshus. Takregeln för ett småhus med tillhörande tomtmark föreslås här bli 9 600 kr.

### **Övriga kommuner**

I region 3 (många norrlandskommuner och kommuner med stor avflyttning) ska kommunal fastighetsavgift erläggas årligen med 16 kr/kvm boarea och 55 öre/kvm tomtarea för småhus respektive 11,20 kr/kvm boarea för flerbostadshus. Motsvarande takregel (som ovan) i region 3 föreslås sättas till 6 450 kr.

Såväl kvadratmeterbeloppen som takbeloppen ska indexeras år för år på motsvarande sätt som idag sker med fastighetsavgiftens maxbelopp.

### **Förslaget om bibehållet system med fastighetstaxering**

Avslutningsvis ska nämnas ett urval av de förenklingsförslag som utredningen föreslår inom ett bibehållet system med fastighetstaxering:

- Skattenämnderna inom fastighetstaxeringen tas bort
- Ett förfarande med tyst godkännande av förtryckta uppgifter i deklarationen införs
- Deklarationstidpunkten flyttas från den 1 november året före det år fastighetstaxering sker till den 15 februari samma kalenderår som taxeringen avser.
- Storleksgränsen för bebyggd tomtmark utökas till fem hektar, vilket innebär att ett antal mindre lantbruksenheter kommer att övergå till småhusenheter.

De av utredningen föreslagna ändringarna enligt ovan föreslås träda i kraft den 1 januari 2014.

### **Sammanfattning**

Svenska Bostäder är positiva till förslaget om avveckling av bostadstaxering. Det skulle innebära en minskad administrativ börda för bolaget. När det gäller uttaget av fastighetsskatt så anser Svenska Bostäder i första hand att skatten på hyresrätter ska avskaffas för att uppnå neutralitet mellan de olika upplåtelseformerna. Bostadstaxeringsutredningen har dock tyvärr inte haft mandat eller uppdrag att lägga fram ett sådant förslag. Svenska Bostäder är, med den utgångspunkten, positiva till utredningens förslag så långt det gäller principen för hur fastighetsskatten ska tas ut. En skatt baserad på boendeyta innebär att en fastighetsägare, till skillnad från vad som gäller i dag, kommer att betala samma skatt för sin fastighet oavsett hur många lägenheter den innehåller. I dag tas skatten ut per lägenhet vilket innebär att skatteuttaget för ett studentrum på 20 kvm med delat kök, är detsamma som för en lägenhet på 250 kvm.

Vällingby den 18 oktober 2012

AB Svenska Bostäder

Lars Brogren





DATUM 2012-10-30

REF DNR 2012/1837-0

## **Remiss av Bostadstaxeringsutredningens betänkande *Bostadstaxering – avveckling eller förenkling (SOU 2012:52)***

Familjebostäder har fått sammanfattningen av rubricerade betänkande som underremiss för synpunkter. Bolaget får härmed lämna följande svar som baseras på den erhållna sammanfattningen av utredningsförslaget.

### **Utredningens förslag**

Utredningen som haft till uppdrag att utreda ett förslag om avveckling av fastighetstaxeringen för bostäder alternativt föreslå förenklingar i den nuvarande fastighetstaxeringen av bostäder.

Utredningens förslag om avveckling av fastighetstaxeringen innebär att taxeringsvärden inte längre åsätts för bostäder och lantbruk. Ett nytt sätt för beräkning av den kommunala fastighetsavgiften och fastighetsskatten från bostäder föreslås med syftet att generera oförändrad intäkt till stat och kommun.

Utredningen föreslår att skatteuttaget för bebyggda flerbostadshus ska beräknas på bostädernas sammanlagda area (BOA).

### **Familjebostäders synpunkter**

- Familjebostäder är positivt till de administrativa lättnader som borttagandet av uppgiftslämnandet vid taxeringsarbetet medför för fastighetsägare och att modellen bygger på redan befintliga uppgifter i fastighetstaxeringsregistret.
- Det är bra att fastighetsavgift och fastighetsskatt föreslås bli borttaget för byggnad under uppförande. Av konsekvensskäl vore det önskvärt med ett borttagande av fastighetsavgiften även för en obebyggd tomt, som ju inte genererar några intäkter förrän den är färdigbyggd.
- Den nya beräkningsmodellen för fastighetsavgiften synes ge en avgift för Familjebostäder som i stort motsvarar nuvarande fastighetsavgift.
- Familjebostäder efterlyser en mer allmän översyn av beskattningen av bostäder så att bättre kostnadsneutralitet uppnås mellan olika upplåtelseformer.

Sammanfattningsvis är Familjebostäder positivt till utredningens förslag till förändringar av regelverket för fastighetstaxering.

Remissen har inte behandlats i Familjebostäders styrelse.

Med vänlig hälsning

AB FAMILJEBOSTÄDER

Magdalena Bosson



Datum 2012-10-30

Diarienummer 2012-0474

## **Remissvar angående Bostadstaxeringsutredningens betänkande ”Bostadstaxering - avveckling eller förenkling”( SOU 2012:52)**

Micasa Fastigheter har mottagit en underremiss från Stockholms Stadshus AB avseende Bostadstaxeringsutredningens betänkande ”Bostadstaxering- avveckling eller förenkling.

Remisstiden är satt till den 31 oktober 2012.

Remissvaret kommer att anmälas i Micasa Fastigheters styrelse.

### **Bakgrund**

#### ***Bostadstaxeringsutredningens uppdrag***

Regeringen beslutade den 24 februari 2011 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att utreda hur fastighetstaxeringen av bostäder kan avskaffas eller avsevärt förenklas. Utredningen överlämnade i augusti 2012 sitt betänkande med förslag till hur en avveckling alternativt en förenkling av bostadstaxeringen ska genomföras. Utredningen har också lämnat fullständiga författningsförslag avseende de båda alternativen och har också föreslagit ändringar i övrigt som förslagen rörande fastighetstaxeringen bör föranleda beträffande den löpande fastighetsbeskattningen, skattesystemet i övrigt samt andra författningar. Utredningen hade även i uppgift att belysa konsekvenser utanför det författningsreglerade området.

### **Utredningens huvudförslag**

Avvecklingsalternativet innebär enligt utredningens förslag att allmän och förenklad fastighetstaxering avskaffas för småhusenheter, bostäder i flerbostadshus, ägarlägenheter och lantbruksenheter. För dessa taxeringsenhetstyper kommer inte längre några taxeringsvärden att fastställas.

När det gäller alternativet att förenkla taxeringen så innebär detta att utredningen föreslår ett antal förenklingar i regelverket för fastighetstaxering. Förenkningarna berör värderings-modellerna för småhusenheter, bostäder i hyreshus och ägarlägenheter. Dessutom föreslås ett antal förenklingar rörande organisation, förfarande och förberedelsearbetet för fastighetstaxering.

## **Micasa Fastigheters synpunkter**

Micasa fastigheter begränsar sitt remissyttrande till de delar som direkt berör bolaget verksamhet.

Micasa Fastigheter har nytta av taxeringsvärdena för att få fram information och statistik. I övrigt vill bolaget anföra följande.

Uppgifterna om genomsnittshyror är viktig att behålla. Informationen är värdefull vid jämförelser, det är också en bra grund vid internprissättning.

Det är bra att biståndsbeslut till de boende ligger som grund för beslut om en fastighet ska klassas som vårdbyggnad eller ej. För att få bo i ett servicehus i Stockholms kommun krävs biståndsbeslut. Dagens hantering kring servicehusen har varit otydlig. Vad boendet kallas ska inte vara det avgörande utan det primära bör vara vilka som vistas/bor i fastigheten.

Det bör därför säkerställas att biståndsbedömningen görs lika. Härutöver är det av vikt att fastställa var gränsen för klassning som vårdbyggnad ska vara om det finns fler boende med biståndsbeslut än boende utan biståndsbeslut i en fastighet.

Med vänlig hälsning

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Anders Nordstrand  
VD