

# **Förslag till ändringar i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) inför den förenklade fastighetstaxeringen år 2024 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 Ändring i fastighetstaxeringsförordningen .....	13
3.2 Ändringar i fastighetstaxeringsförordningens bilagor .....	13
3.3 Ikraftträdandebestämmelser .....	15
<b>4 Konsekvensanalys.....</b>	<b>16</b>
4.1 Syfte, alternativa lösningar och effekter av utebliven ändring	16
4.2 Offentligfinansiella effekter.....	16
4.3 Effekter för företagen och enskilda .....	16
4.4 Effekter för Skatteverket och de allmänna förvaltningsdomstolarna .....	16
4.5 Övriga effekter .....	16

## 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 2024 (FFT24).

Det föreslås att 1 kap. 6 § FTF ändras så att antalet S-nivåfaktorer ökas med elva stycken vilket innebär 88 stycken nivåfaktorer. Det föreslås vidare att klasserna för både ålder och standard i SO-tabellerna S i bilaga 1 minskas pga värdeskillnader mellan olika ålders- och standardklasser. Det innebär att klasserna för standardpoäng minskas från femton till nio samt att klasserna för värdeår minskas från 33 till 28 trots att tre nya värdeårsklasser tillkommer (2020, 2021 och 2022) pga att nivååret flyttats fram.

Bilagorna i förordningen redovisas av förenklingskäl enbart i föreslagen lydelse. Nuvarande lydelse har således utelämnats.

Ändringarna föreslås träda ikraft den 1 juni 2023.

# 1 Författningsförslag

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

Härigenom förskrivs i fråga om fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) att 1 kap. 6 § samt bilaga 1 ska ha följande lydelse

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 1 kap.

#### 6 §<sup>1</sup>

<p>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).</p> <p>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.</p>	
<p>Det ska finnas 77 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, 40,0, 42,0, 44,0, 46,0, 48,0 och 50,0.</p>	<p>Det ska finnas 88 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, 9,25, 9,5, 9,75, 10,0, 10,5, 11,0, 11,5, 12,0, 12,5, 13,0, 13,5, 14,0, 14,5, 15,0, 16,0, 17,0, 18,0, 19,0, 20,0, 21,0, 22,0, 23,0, 24,0, 26,0, 28,0, 30,0, 32,0, 34,0, 36,0, 38,0, 40,0, 42,0, 44,0, 46,0, 48,0, 50,0. 52,0, 54,0, 56,0, 58,0 och 60,0.</p>
<p>Det ska upprättas en SV-tabell. Denna ska avse S- nivåfaktorerna 1,5–50,0.</p>	<p>Det ska upprättas en SV-tabell. Denna ska avse S- nivåfaktorerna 1,5–60,0.</p>
<p>SO-tabellerna S ska genom åldersfaktorer utvisa värderelationerna 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.</p> <p>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.</p>	

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2019:221.

Procenttalen visar den andel härav som utgörs av värdet av ett motsvarande 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.

---

Denna förordning träder i kraft den 1 juni 2023 och tillämpas första gången vid 2024 års fastighetstaxering.

Bilaga 1<sup>2</sup>

## TABELL FÖR ÅLDERSINVERKAN

## SO-tabell S

Vårdeår	ÅLDERSINVERKAN 65								
	Standardpoäng								
	0-14	15-20	21-23	24-26	27-30	31-32	33-39	40-46	47-59
22 -									
21									
20									
19									
18									
17									
16									
15									
13-14									
11-12									
09-10									
07-08									
05-06									
03-04									
01-02									
98-00									
95-97									
92-94									
89-91									
86-88									
83-85									
80-82									
75-79									
70-74									
60-69									
50-59									
40-49									
29-39									

---

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2020:243.













## 2 Bakgrund

Fastighetstaxering sker enligt 1 kap. 1 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), förkortad FTL, vid allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering. Vid fastighetstaxering ska beslut fattas om fastigheternas skatte- och avgiftspliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Därutöver ska taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Taxeringsvärde ska dock inte bestämmas för taxeringsenheter som enligt 3 kap. FTL är undantagna från skatte- och avgiftsplikt.

Enligt 5 kap. 2 § FTL ska taxeringsvärdet bestämmas till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde. Med marknadsvärdet för en taxeringsenhet avses enligt 5 kap. 3 § FTL det pris som den sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden. Enligt 5 kap. 4 § FTL ska marknadsvärdet bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året (nivååret) före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering av taxeringsenheten sker. Det följer av 5 kap. 5 § FTL att marknadsvärdet i första hand ska bestämmas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten, den s.k. ortsprismetoden. Härvid ska inte beaktas försäljningar där ovidkommande omständigheter kan antas ha påverkat priset. Vid taxering av andra taxeringsenheter än småhusenheter bestäms marknadsvärdet även med ledning av avkastningsberäkningar samt produktionskostnadsberäkningar.

Allmän fastighetstaxering, förkortad AFT, följer enligt 1 kap 7 § FTL ett särskilt schema som innebär att olika typer av taxeringsenheter taxeras vart sjätte år. Mellan varje allmän fastighetstaxering sker i den ordning som framgår av 1 kap. 7 a § FTL en förenklad fastighetstaxering förkortad FFT för hyreshusenheter, småhusenheter, ägarlägenhetsenheter och lantbruksenheter. Syftet med återkommande fastighetstaxering och anpassningar av FFT är att fånga upp de förändringar som sker i marknadsvärdet över tid.

Nästa förenklade fastighetstaxering för småhusenheter sker år 2024 (FFT24). I Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför FFT24 (SKVFS 2022:6) ges Lantmäteriet i uppgift att lämna förslag till värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer och värdetabeller för småhusenheter. Skatteverket lämnar därför i denna promemoria förslag om ändringar i FFT så att reglerna och tabellverken anpassas till det nivåår som gäller vid FFT24.

### 3 Överväganden och förslag

#### 3.1 Ändring i fastighetstaxeringsförordningen

**Förslag:** Det införs elva stycken nya nivåfaktorer för normhuset i 1 kap. 6 § FTF.

**Skälen för förslaget:** Det följer av 1 kap. 6 § tredje och fjärde stycket FTF att det ska upprättas en SV-tabell (en tabell för grund- och marginalvärden) som utvisar 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 § FTL, har ett värde av 100 000 kronor.

Lantmäteriet har i sitt arbete med förberedelsearbetet inför FFT24 bland annat analyserat köpeskillingsstatistik. Utifrån den prisutveckling som har skett för bostäder samt i syfte att förebygga skillnader vid tillämpningen av totalvärdesmodellen bör den nuvarande värdeserien förfinas. Därför bör nivåfaktorerna i 1 kap. 6 § FTF utökas vid vissa nivåer. Elva nya nivåfaktorer föreslås därför tillkomma. Det är nivåerna 9,25, 9,75, 13,5, 14,5, 21,0, 23,0, 52,0, 54,0, 56,0, 58,0 och 60,0. I och med detta föreslås 88 värdenivåer för normhuset.

#### 3.2 Ändringar i fastighetstaxeringsförordningens bilagor

**Förslag:** SO-tabellerna S anpassas till nivååret 2022 och antalet klasser minskas.

**Skälen för förslaget:** Normenheten för småhus betecknas normhus enligt 1 kap. 6 § FTF. Normhuset definieras enligt 8 kap. 2 § FTL som ett småhus som har uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering av småhusenhet sker. Normhuset är av normal storlek och standard samt friliggande. Normhuset är också det enda småhuset på tomten och tomtmarken utgör en självständig fastighet. Normhuset har inte varit föremål för någon om- eller tillbyggnad. För att bestämma värdeinverkan av storlek och standard för småhus vid skilda värdenivåer ska, med utgångspunkt från normhuset, en SV-tabell upprättas. För att visa värdeskillnader mellan lika stora byggnader vid skilda förhållanden mellan värdefaktorerna ålder och standard ska SO-tabeller S (för åldersinverkan) upprättas. Hur SV-tabellen och SO-tabellerna S ska utformas framgår av 1 kap. 6 § FTF.

Av 1 kap. 6 § femte stycket FTF framgår att SO-tabellerna S ska genom åldersfaktorer utvisa värderelationerna mellan lika stora byggnader vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna ålder och standard. I sjätte stycket anges att det ska upprättas sex SO-tabeller S. Tabellerna ska betecknas med procenttalen 65, 70, 75, 80, 85 och 90. Tabellerna beräknas med utgångspunkt från värdet av ett småhus som har samma ålder och standard som normhuset. Det innebär att tabellen består av två klasser: värdeår (lodrät) och standardpoäng (vågrät). Tabellerna finns i bilaga 1 till förordningen.

Lantmäteriet har analyserat värdeskillnader mellan olika ålders- och standardklasser och kommit fram till att båda klasserna i SO-tabellerna bör minskas. Skatteverket instämmer i Lantmäteriets analys att det vid FFT24 inte finns

ett behov av femton klasser i SO-tabellerna S samt att vissa klasser bör ändras i sin utformning. Utformningen av klasserna för värdeår och standardpoäng behandlas nedan.

Bilagorna till förordningen redovisas av förenklingsskäl 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-tabellerna S eftersom några ändringar inte föreslås i övriga tabeller i bilagan.

### *Åldersklasser*

Med anledning av att nivååret har flyttats fram tre år bör SO-tabellerna S utökas med tre nya åldersklasser: 20, 21 och 22. Vidare visar analyser till FFT 24 mellan olika ålders- och standardklasser att antalet åldersklasser totalt sett kan minskas i SO-tabellerna. Nuvarande åldersklasser för 1960 och 1970 bör minskas med två klasser från fem till tre. Åldersklasserna för 1980 och 1990 bör minskas med två klasser (från nio till sju). För 2000-talsbebyggelsen bör antalet åldersklasser för 2007-2014 minskas med fyra klasser (från åtta till fyra klasser). Det innebär sammanlagt att det totala antalet åldersklasser minskar från 33 till 28 jämfört med AFT21.

Med anledning av ovan föreslås värdeåren indelas i följande klasser: 29-39, 40-49, 50-59, 60-69, 70-74, 75-79, 80-82, 83-85, 86-88, 89-91, 92-94, 95-97, 98-00, 01-02, 03-04, 05-06, 07-08, 09-10, 11-12, 13-14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 och 22.

### *Standardpoäng*

Av 8 kap. 3 § FTL framgår att standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning samt att det för ett nybyggt småhus ska finnas minst 15 standardklasser. Av 8 kap. 4 § FTL framgår att värdefaktorn standard anges genom antalet standardpoäng för småhuset. Till grund för standardpoängen ska ligga en poängberäkning för vart och ett av fem huvudområden avseende standard. Huvudområdena är exteriör, energihushållning, kök, sanitet, och övrig interiör. Vid föregående taxering (AFT 21) fanns gällande standard i deklaraionsblanketten totalt 19 olika frågor rörande småhusets byggnadsmaterial och utrustning. 6 av frågorna rör utbyte såsom ex. kök, sanitet och exteriör.

Standardpoängen grupperas i olika klasser och tillämpas i två tabellverk, SV-tabell (standard och storlek) och SO-tabell (standard och ålder). Innan uppdelningen i två olika tabeller fanns en s.k. S-tabell innehållande värdefaktorena standard, ålder och storlek. Det har alltid funnits ett behov av att klassindela värdefaktorn standard och för att få rimliga värderelationer mellan småhus av olika standard har det behövts komma till uttryck i både SV- och SO-tabellerna. Standardpoängen utgör därmed ingångsdata och klassindelas i både SV- och SO-tabellerna.

För ett nybyggt småhus ska det enligt 8 kap. 3 § FTL finnas minst 15 standardklasser. Värdefaktorn standard indelas enligt 1 kap. 6 § FTF och bilaga 1 till FTF med utgångspunkt från standardpoäng. För SV-tabellen sträcker sig standardpoängen mellan 0-59 och utgör 39 klasser. Normalt sett är det mycket liten mätbar skillnad över standard men den finns framförallt för de äldsta åldersklasserna. Den skillnaden har inte fullt ut kunnat beaktas i SV-tabellen och måste därför hanteras av SO-tabellerna. Grundmodellen för SO-tabellerna är att beakta förhållanden att nivån och lutningen över standardpoäng ser olika ut för olika åldersklasser och dessutom för olika värdenivåer

Analysen till FFT 24 mellan olika ålders- och standardklasser visar att antalet klasser kan minskas i SO-tabellerna. Skatteverket gör därför bedömningen att antalet klasser bör minskas från femton till nio. Detta genom att sammanslagning bör ske för klasserna 0–8 och 9–14; 27–28 och 29–30; 33–34 och 35–39; 47–49, 50–52, 53–55 och 56–59. I övrigt bedöms klassindelningen kunna behållas oförändrad. I SO-tabellerna föreslås därför nio klasser som fördelar sig enligt följande; 0–14, 15–20, 21–23, 24–26, 27–30, 31–32, 33–39, 40–46, 47–59.

Beträffande sammanslagningen av standardklasserna kan det konstateras att detta inte medför några större förändringar ur värderingsteknisk synpunkt eftersom tabellvärdena i stort sett har varit likartade i de berörda klasserna.

### 3.3 Ikraftträdandebestämmelser

<b>Förslag:</b> De föreslagna bestämmelserna ska träda ikraft den 1 juni 2023 och tillämpas första gången vid 2024 års fastighetstaxering.
--

**Skälen för förslaget:** Ikraftträdandet bör mot bakgrund av tidplanen för den allmänna fastighetstaxeringen sättas till den 1 juni 2023.

## **4 Konsekvensanalys**

### **4.1 Syfte, alternativa lösningar och effekter av utebliven ändring**

Syftet med förslagen i promemorian är att marknadsanpassa tabellerna och anpassa regelverket till det nivåår (2022) som gäller vid FFT24. Dessa bestämmelser finns i 5 kap. FTL. I promemorian föreslås det därför att 1 kap. 6 § FTF ändras så att antalet S-nivåfaktorer ökas med elva stycken vilket innebär 88 stycken nivåfaktorer. Det föreslås vidare att klasserna för både ålder och standard i SO-tabellerna S i bilaga 1 minskas pga värdeskillnader mellan olika ålders- och standardklasser. Om förordningsändringarna inte genomförs innebär det att fastighetstaxeringen inte kan genomföras på det sätt som lagen anger.

De förberedande åtgärder som ska föregå en allmän eller en 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 förslagen inte genomförs uteblir de effekter som förslagen förväntas medföra. Några alternativa lösningar bedöms inte föreligga.

### **4.2 Offentligfinansiella effekter**

Syftet med återkommande fastighetstaxering är att fånga upp de förändringar som sker i marknadsvärdet över tid. Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet. En offentligfinansiell effekt uppkommer därför inte på grund av de föreslagna förordningsändringarna utan för att marknadsvärdet förändras. Skatteverket bedömer därför att förslagen inte kommer att ge upphov till någon offentligfinansiell effekt.

### **4.3 Effekter för företag och enskilda**

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

### **4.4 Effekter för Skatteverket och de allmänna förvaltningsdomstolarna**

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

### **4.5 Övriga effekter**

Förslaget bedöms inte ha någon påverkan på det kommunala självstyret, arbetet inom regionerna, sysselsättningen och offentlig service i olika delar av landet, jämställdhet, integrationen, brottslighet och det brottsförebyggande arbetet, inkomstfördelning eller miljö.

Förslaget bedöms vara förenligt med EU-rätten.