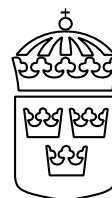


# Regeringens proposition

## 2014/15:48



Vissa fastighetstaxeringsfrågor inför den  
allmänna fastighetstaxeringen 2017

Prop.  
2014/15:48

---

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 8 januari 2015

*Stefan Löfven*

*Per Bolund*  
(Finansdepartementet)

## Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås vissa ändringar av fastighetstaxeringslagen (1979:1152) inför 2017 års allmänna fastighetstaxering av lantbruksenheter. Det föreslås att värdefaktorn kostnad tas bort i värderingsmodellen för produktiv skogsmark och att storlekskorrektur inte ska fördelas på småhus eller mark för sådan byggnad. Vidare föreslås att ägoslaget produktiv skogsmark ersätts med två nya ägoslag: produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner och produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner. I propositionen föreslås även vissa mindre förenklingar av taxeringen av lantbruksenheter som innebär att specificeringen av normstallet, de begränsningar som uppställs för värdefaktorn beskaffenhet avseende åkermark och klassindelningen för värdefaktorerna för virkesförråd barr- och lövträd utgår ur lagen.

Syftet med förslagen är att åstadkomma förenklingar för enskilda, företag och Skatteverket.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 april 2015.

## Innehållsförteckning

1	Förslag till riksdagsbeslut .....	4
2	Förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152).....	5
3	Ärendet och dess beredning .....	17
4	Gällande rätt.....	17
4.1	Allmänt om fastighetstaxering .....	17
4.2	Lantbruksenhet .....	19
4.3	Värdefaktorn kostnad i värderingsmodellen för produktiv skogsmark .....	19
4.4	Storlekskorrektio n .....	20
4.5	Justering för säregna förhållanden.....	20
4.6	Avverkningsrestriktioner .....	21
5	Vissa fastighetstaxeringsfrågor inför den allmänna fastighetstaxering 2017 .....	21
5.1	Värdefaktorn kostnad i värderingsmodellen för produktiv skogsmark .....	21
5.2	Storlekskorrektio n ska inte omfatta småhus och tomtmark .....	23
5.3	Justering för säregna förhållanden.....	27
5.4	Produktiv skogsmark med eller utan avverkningsrestriktioner .....	29
5.5	Definitionen av ekonomibyggnad .....	33
5.6	Vissa mindre förenklingar av taxeringen av lantbruksenheter .....	34
6	Konsekvensanalyser.....	35
6.1	Offentligfinansiella konsekvenser.....	35
6.2	Konsekvenser för enskilda och företag .....	36
6.3	Konsekvenser för Skatteverket.....	38
7	Författningskommentar.....	38
7.1	Förslaget till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152).....	38
Bilaga 1	Sammanfattning av promemorian Vissa skogsfrågor inför AFT 2017. Förslag till ändringar i fastighetstaxeringslagen. ....	41
Bilaga 2	Lagförslagen i promemorian .....	42
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanser till promemorian .....	53
Bilaga 4	Lagförslagen i betänkandet Bostadstaxering – avveckling eller förenkling (SOU 2012:52) i relevanta delar .....	54
Bilaga 5	Förteckning över remissinstanser till betänkandet .....	59

Bilaga 6	Lagrådsremissens lagförslag .....	60	Prop. 2014/15:48
Bilaga 7	Lagrådets yttrande .....	72	
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 8 januari 2015 .....	73	

# 1 Förslag till riksdagsbeslut

Regeringen föreslår att riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

## 2 Förslag till lag om ändring i fastighets- taxeringslagen (1979:1152)

Prop. 2014/15:48

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979:1152) dels att 2 kap. 2 och 4 §§, 3 kap. 3 §, 4 kap. 5 och 8 §§, 6 kap. 10 §, 7 kap. 3 och 4 a §§, 10 kap. 2 §, 13 kap. 3 §, 14 kap. 1–3 §§, 16 kap. 2 §, rubriken till 14 kap. och rubriken närmast före 14 kap. 1 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas två nya paragrafer, 14 kap. 3 a och 3 b §§, och närmast före 14 kap. 3 a § en ny rubrik av följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

#### **2 kap.**

##### **2 §<sup>1</sup>**

Byggnader ska indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

#### Småhus

Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad ska höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer ska tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment.

Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme kan inte utgöra småhus.

#### Ägarlägenhet

Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet och som är inrättad till bostad åt en enda familj.

---

### *Föreslagen lydelse*

#### **2 kap.**

##### **2 §**

Byggnader ska indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

#### Småhus

Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad ska höra komplementhus såsom garage, förråd och

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2012:89.

annan mindre byggnad.

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer ska tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark *med avverkningsrestriktioner*, *produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner* eller skogligt impediment.

Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme kan inte utgöra småhus.

Ägarlägenhet Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet och som är inrättad till bostad åt en enda familj.

-----

*Nuvarande lydelse*

4 §<sup>2</sup>

Mark ska indelas i de ägoslag som anges i det följande. Mark som är vattentäckt ska indelas endast om den är täktmark. Indelningen får inte påverkas av förekomsten av byggnad som ska rivras (saneringsbyggnad) eller av byggnad eller byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kronor.

-----

Betesmark Mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöjas.

Produktiv skogsmark *Skogsmark som enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke per hektar och år.*

Skogligt impediment Improduktiv skogsmark samt träd- och buskmark.

Med improduktiv skogsmark avses skogsmark som inte är produktiv skogsmark. Med skogsmark samt träd- och buskmark avses detsamma som i 2 och 2 a §§ skogsvårdslagen (1979:429).

Övrig mark Mark som inte ska utgöra något av de tidigare

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2010:907.

*Föreslagen lydelse*

## 4 §

Mark ska indelas i de ägoslag som anges i det följande. Mark som är vattentäckt ska indelas endast om den är täktmark. Indelningen får inte påverkas av förekomsten av byggnad som ska rivras (saneringsbyggnad) eller av byggnad eller byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kronor.

Betesmark Mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöjas.

Produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner *Produktiv skogsmark som omfattas av avverkningsrestriktioner.*

*Med produktiv skogsmark avses detsamma som i 2 § skogsvårdslagen (1979:429). Med avverkningsrestriktioner avses avverkningsförbud, krav på överhållning, maximering av hyggesstorlek eller virkesuttag eller barrskogsförbud enligt bestämmelser om naturreservat eller biotopskyddsområden.*

Produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner *Produktiv skogsmark som inte omfattas av avverkningsrestriktioner.*

*Med produktiv skogsmark och avverkningsrestriktioner avses detsamma som i definitionen av produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner.*

Skogligt impediment Improduktiv skogsmark samt träd- och buskmark.

Med improduktiv skogsmark avses skogsmark som inte är produktiv skogsmark. Med skogsmark samt träd- och buskmark avses detsamma som i 2 och 2 a §§ skogsvårdslagen.

Övrig mark Mark som inte ska utgöra något av de tidigare nämnda ägoslagen.

**3 kap.**3 §<sup>3</sup>

Från skatte- och avgiftsplikt ska undantas ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, skogligt impediment och övrig mark samt markanläggning som hör till fastigheten, om denna till övervägande del används för

1. sådan vård eller omsorgsverksamhet som bedrivs i vårdbyggnad

2. undervisning eller forskning som bedrivs vid sådan skola som nämns i definitionen av skolbyggnad i 2 kap. 2 §.

Från skatte- och avgiftsplikt ska undantas ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark *med avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner*, skogligt impediment och övrig mark samt markanläggning som hör till fastigheten, om denna till övervägande del används för

1. sådan vård eller omsorgsverksamhet som bedrivs i vårdbyggnad

2. undervisning eller forskning som bedrivs vid sådan skola som nämns i definitionen av skolbyggnad i 2 kap. 2 §.

**4 kap.**5 §<sup>4</sup>

Taxeringsenhet ska omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer, om inte annat sägs i andra och tredje styckena, och ha en av följande beteckningar för typ av taxeringsenhet

1. småhus och tomtmark för sådan byggnad (småhusenhet)
2. ägarlägenhet och tomtmark för sådan byggnad (ägarlägenhetsenhet)
3. hyreshus och tomtmark för sådan byggnad (hyreshusenhet)
4. industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådana byggnader, vattenverk på annans grund samt sådan fiskefastighet som avses i 10 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (industrienhet)
5. täktmark samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark (industrienhet)

6. specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)

7. ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment (lantbruksenhet)

7. ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark *med avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner* och skogligt impediment (lantbruksenhet)

8. kraftverksbyggnad, tomtmark till kraftverksbyggnad och fallrätt samt taxeringsenhet vars värde till övervägande del utgörs av rätt till andels- eller ersättningskraft (elproduktionsenhet).

Småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet

Småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2009:1407.



med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment, ska ingå i den lantbruksenhet som omfattar marken.

med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark *med avverkningsrestriktioner*, *produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner* eller skogligt impediment, ska ingå i den lantbruksenhet som omfattar marken.

Saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i samtliga taxeringsenheter under punkterna 1–8 i första stycket. Övrig mark ska i regel ingå i lantbruksenhet. I annat fall ska övrig mark taxeras tillsammans med den tomtmark eller täktmark som ligger närmast. Har övrig mark stor omfattning och saknar den samband med annan mark, som har samma ägare, ska den dock bilda en taxeringsenhet. Taxeringsenhet, som består av endast övrig mark, betecknas industrienhet, om den ligger till övervägande del inom tätort, och lantbruksenhet, om den ligger till övervägande del utanför sådan ort.

#### 8 §<sup>5</sup>

Taxeringsenhet ska omfatta ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, skogligt impediment eller övrig mark som ingår i en brukningsenhet.

Taxeringsenhet ska omfatta ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark *med avverkningsrestriktioner*, *produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner*, skogligt impediment eller övrig mark som ingår i en brukningsenhet.

### 6 kap.

#### 10 §<sup>6</sup>

Vart och ett av ägoslagen åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment inom en taxeringsenhet ska utgöra en värderingsenhet. Är arealen åkermark inom en taxeringsenhet av större omfattning får åkermarken dock uppdelas i två eller flera värderingsenheter, om det väsentligt underlättar värderingen.

Vart och ett av ägoslagen åkermark, betesmark, produktiv skogsmark *med avverkningsrestriktioner*, *produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner* och skogligt impediment inom en taxeringsenhet ska utgöra en värderingsenhet. Är arealen åkermark inom en taxeringsenhet av större omfattning får åkermarken dock uppdelas i två eller flera värderingsenheter, om det väsentligt underlättar värderingen.

### 7 kap.

#### 3 §<sup>7</sup>

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. ska taxeringsvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa ska för varje

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

<sup>6</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

värderingsenhet bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

För övriga värdefaktorer ska riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet.

Värdefaktorer, som särskilt ska beaktas vid riktvärdets bestämmande, ska, utom såvitt avser de under punkterna 1–5 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värderad med ledning av en avkastningsberäkning, tomtmark, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment.

2. Hyra för hyreshus och ägarlägenhet.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad med ledning av en produktionskostnadsberäkning.

4. Årligt uttag av täktmark.

5. Normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och ålder för vattenkraftverk samt effekt för värmekraftverk.

6. *Virkesförråd för löv- och barrträd.*

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde *erfordras* för att bestämma riktvärdet ska redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde *behövs* för att bestämma riktvärdet ska redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

#### 4 a §<sup>8</sup>

Riktvärdena för värderingsenheter som ingår i en lantbruksenhet *skall* bestämmas med hänsyn till de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. Lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde *skall* korrigeras med hänsyn till storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden, om det behövs

Riktvärdena för värderingsenheter som ingår i en lantbruksenhet *ska, utom när det gäller värderingsenheter för småhus och tomtmark för sådan byggnad*, bestämmas med hänsyn till de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. *Vid bedömning av värdet för medelstora lantbruksenheter ska värde*

<sup>7</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

<sup>8</sup> Senaste lydelse 2004:279.

på grund av prisbildningen. Detta benämns storlekskorrektion.

*av småhus och tomtmark för sådan byggnad inte räknas med.* Lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde *med undantag för riktvärde för småhus och tomtmark för sådan byggnad ska* korrigeras med hänsyn till storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden, om det behövs på grund av prisbildningen. Detta benämns storlekskorrektion.

Det belopp med vilket korrigerings sker *skall* fördelas och redovisas på *de* värderingsenheter som ingår i lantbruksenheten, i förhållande till värderingsenheternas riktvärden före korrigerings.

Det belopp med vilket korrigerings sker *ska* fördelas och redovisas på *samtliga* värderingsenheter som ingår i lantbruksenheten, *med undantag för småhus och tomtmark för sådan byggnad,* i förhållande till värderingsenheternas riktvärden före korrigerings.

### 10 kap.

#### 2 §<sup>9</sup>

Som riktvärde för en värderingsenhet avseende ett djurstall för nötkreatur som är *byggt under åren 1990–1999, är av normal beskaffenhet och har en storlek av 701–800 kvadratmeter* får endast *anges* värden i en fastställd värdeserie.

Som riktvärde för en värderingsenhet avseende ett *sådant* djurstall för nötkreatur som är av normal beskaffenhet får endast värden i en fastställd värdeserie *anges*.

#### *Nuvarande lydelse*

### 13 kap.

#### 3 §<sup>10</sup>

Inom varje värdeområde *skall* riktvärden för åker bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Storlek	Med storlek avses åkermarkens areal.
Beskaffenhet	Med beskaffenhet avses åkermarkens produktionsförmåga och brukningsförhållanden.
	För värdefaktorn beskaffenhet <i>skall</i> finnas tre eller fem klasser, där mittklassen svarar mot genomsnittlig beskaffenhet inom värdeområdet.

<sup>9</sup> Senaste lydelse 2004:279.

<sup>10</sup> Senaste lydelse 2004:279.

*Värdeskillnaden mellan högsta och lägsta klass får för åkermark, som är tillfredsställande dränerad genom självdränering eller äldre täckdikning, uppgå till högst 40 procent av värdet av åkermark av genomsnittlig beskaffenhet. Värdeskillnaden mellan två intilliggande klasser får dock uppgå till högst 6 000 kronor per hektar.*

Dränering Åkermarkens dränering bestäms av befintliga täckdikningars och huvudavlopps beskaffenhet samt av markens behov av dränering.

För värdefaktorn dränering *skall* finnas högst tre klasser.

*Föreslagen lydelse*

**13 kap.**

3 §

Inom varje värdeområde *ska* riktvärden för åker bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Storlek Med storlek avses åkermarkens areal.

Beskaffenhet Med beskaffenhet avses åkermarkens produktionsförmåga och brukningsförhållanden.

För värdefaktorn beskaffenhet *ska det* finnas tre eller fem klasser, där mittklassen svarar mot genomsnittlig beskaffenhet inom värdeområdet.

Dränering Åkermarkens dränering bestäms av befintliga täckdikningars och huvudavlopps beskaffenhet samt av markens behov av dränering.

För värdefaktorn dränering *ska det* finnas högst tre klasser.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***14 kap. Riktvärde för produktiv skogsmark med växande skog samt skogligt impediment<sup>11</sup>****14 kap. Riktvärde för produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner med växande skog, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner med växande skog samt skogligt impediment**Produktiv skogsmark med växande skog<sup>12</sup>Produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner med växande skog1 §<sup>13</sup>

Riktvärde för produktiv skogsmark med växande skog ska utgöra värdet per värderingsenhet produktiv skogsmark.

Riktvärde för produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner med växande skog ska utgöra värdet per värderingsenhet produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner.

2 §<sup>14</sup>

Som värde per hektar produktiv skogsmark med växande skog av genomsnittlig beskaffenhet inom ett eller flera värdeområden får endast *anges* värden i en fastställd värdeserie.

Som värde per hektar produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner med växande skog av genomsnittlig beskaffenhet inom ett eller flera värdeområden får endast värden i en fastställd värdeserie *anges*.

*Nuvarande lydelse*3 §<sup>15</sup>

Inom varje värdeområde ska riktvärden för produktiv skogsmark med växande skog bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer, om inte annat framgår av andra stycket.

Storlek	Med storlek avses den produktiva skogsmarkens areal.
Bonitet	Med bonitet avses den produktiva skogsmarkens virkesproducerande förmåga.

<sup>11</sup> Senaste lydelse 2009:1407.<sup>12</sup> Senaste lydelse 2009:1407.<sup>13</sup> Senaste lydelse 2009:1407.<sup>14</sup> Senaste lydelse 2009:1407.<sup>15</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

Prop. 2014/15:48	<i>Kostnad</i>	<p><i>Kostnaden bestäms med hänsyn till de väsentligaste kostnads- och kvalitetsfaktorer som påverkar värdet av virkesproduktionen.</i></p> <p><i>Om fler än en kostnadsklass förekommer ska anges vilken klass som svarar mot genomsnittlig kostnadsklass för värdeområdet.</i></p>
	Virkesförråd barrträd	Med virkesförråd barrträd avses virkesförrådet av barrträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För virkesförråd upp till 200 skogskubikmeter får klasserna ej göras större än 10 skogskubikmeter.
	Virkesförråd lövträd	Med virkesförråd lövträd avses virkesförrådet av lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För virkesförråd upp till 200 skogskubikmeter får klasserna inte göras större än 10 skogskubikmeter.
		För taxeringsenhet vars areal av produktiv skogsmark understiger 30 hektar ska dock riktvärdena bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.
	Storlek	Med storlek avses den produktiva skogsmarkens areal.
	Virkesförråd	Med virkesförråd avses summan av virkesförråden av barrträd och lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För värdefaktorn virkesförråd ska det finnas högst nio klasser.

*Föreslagen lydelse*

3 §

Inom varje värdeområde ska riktvärden för produktiv skogsmark *utan avverkningsrestriktioner* med växande skog bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer, om inte annat framgår av andra stycket.

Storlek	Med storlek avses den produktiva skogsmarkens areal.
Bonitet	Med bonitet avses den produktiva skogsmarkens virkesproducerande förmåga.
Virkesförråd barrträd	Med virkesförråd barrträd avses virkesförrådet av barrträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter.
Virkesförråd lövträd	Med virkesförråd lövträd avses virkesförrådet av lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter.

För taxeringsenhet vars areal av produktiv skogsmark *utan avverkningsrestriktioner* understiger 30 hektar ska dock riktvärdena bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.

Storlek	Med storlek avses den produktiva skogsmarkens areal.
Virkesförråd	Med virkesförråd avses summan av virkesförråden av barrträd och lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För värdefaktorn virkesförråd ska det finnas högst nio klasser.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

*Produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner med växande skog*

*3 a §*

*Riktvärde för produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner med växande skog ska utgöra värdet per värderingsenhet produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner och anges för varje värdeområde för skog.*

*3 b §*

*Inom varje värdeområde ska riktvärdet för produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner med växande skog bestämmas för skilda förhållanden för värdefaktorn storlek. Med storlek avses arealen på den produktiva skogsmarken med avverkningsrestriktioner.*

## **16 kap.**

**2 §<sup>16</sup>**

Ny taxering av fastighet ska ske om under löpande taxeringsperiod

1. ny taxeringsenhet bör bildas eller taxeringsenhet bör ombildas
2. typ av taxeringsenhet eller taxeringsenhets skatte- eller avgiftspliktsförhållande bör ändras.

Ny taxering av fastighet ska ske om fastigheten är indelad som sådan taxeringsenhet som ska taxeras vid viss allmän eller förenklad

<sup>16</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

Prop. 2014/15:48 fastighetstaxering och det vid taxeringen visar sig att den bör indelas i annan typ av taxeringsenhet.

Ny taxering av fastighet ska ske även i andra fall om det visar sig att mark bör indelas i annat ägoslag eller byggnad i annan byggnadstyp än som skett. Ny taxering ska dock inte ske enbart på den grunden att mark som indelats som åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment bör indelas som något annat av dessa ägoslag.

Ny taxering av fastighet ska ske även i andra fall om det visar sig att mark bör indelas i annat ägoslag eller byggnad i annan byggnadstyp än som skett. Ny taxering ska dock inte ske enbart på den grunden att mark som indelats som åkermark, betesmark, produktiv skogsmark *med avverkningsrestriktioner*, produktiv skogsmark *utan avverkningsrestriktioner* eller skogligt impediment bör indelas som något annat av dessa ägoslag.

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2015.
  2. Lagen tillämpas första gången vid allmän fastighetstaxering 2017.



### 3 Ärendet och dess beredning

Skatteverket har den 5 mars 2014 gett in en promemoria till Finansdepartementet med förslag till förändringar i fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Förslagen syftar till att åstadkomma förenklingar för enskilda, fastighetsägare och för Skatteverket i tillämpnings- och kontrollhänseende.

En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 1*. Promemorians lagförslag finns i *bilaga 2*. Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (dnr Fi2014/842).

I denna proposition behandlas promemorians förslag.

I augusti 2012 överlämnade Bostadstaxeringsutredningen betänkandet Bostadstaxering – avveckling eller förenkling (SOU 2012:52). I betänkandet lämnas bl.a. förslag på vissa mindre förenklingar av taxeringen av lantbruksenheter.

Betänkandets lagförslag i relevanta delar finns i *bilaga 4*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 5*. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i Finansdepartementet (dnr Fi2012/3060).

I denna proposition behandlas Bostadstaxeringsutredningens förslag avseende vissa mindre förenklingar av taxeringen av lantbruksenheter (avsnitt 4.6.5 i betänkandet). Övriga delar av betänkandet bereds vidare i Regeringskansliet.

#### *Lagrådet*

Regeringen beslutade den 5 december 2014 att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag som finns i *bilaga 6*. Lagrådets yttrande finns i *bilaga 7*. Lagrådet har lämnat förslagen utan erinran. I förhållande till lagrådsremissens förslag har vissa språkliga och redaktionella ändringar gjorts avseende utformningen av definitionerna av de nya ägoslagen produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner och produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner, vilka behandlas i författningskommentaren.

### 4 Gällande rätt

#### 4.1 Allmänt om fastighetstaxering

Regler om fastighetstaxering finns i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), förkortad FTL. Vid fastighetstaxeringen delas byggnader in i olika byggnadstyper och mark i olika ägoslag och bildar tillsammans olika typer av taxeringsenheter. En taxeringsenhet kan omfatta hela eller delar av en fastighet eller flera fastigheter tillsammans. Fastighetstaxering sker på grundval av en fastighets användning och beskaffenhet vid ingången av det år för vilket taxeringen bestäms.

Fastighetstaxering sker i form av allmän fastighetstaxering, förenklad fastighetstaxering och särskild fastighetstaxering. Allmän fastighetstaxering ska göras vart sjätte år. Mitt emellan de allmänna fastighetstaxeringarna görs för vissa taxeringsenheter – hyreshusenheter, småhusenheter, lantbruksenheter och ägarlägenhetsenheter – en förenklad fastighetstaxering. En särskild fastighetstaxering görs varje år det inte är allmän eller förenklad fastighetstaxering. En särskild fastighetstaxering leder bara till nytt taxeringsvärde om fastigheten har genomgått en förändring. Nästa allmänna fastighetstaxering för lantbruksenheter kommer att äga rum 2017. Skatteverkets och Lantmäteriets förberedelser inför denna fastighetstaxering påbörjas redan under våren 2015.

Vid värderingen bestäms delvärden, som är olika för olika slags taxeringsenheter. Summan av delvärdena blir taxeringsenhetens taxeringsvärde (5 kap. 8 § tredje stycket FTL).

I 7 kap. FTL finns allmänna värderingsregler för fastigheter. I 7 kap. 1 § FTL anges att värderingen ska ske med utgångspunkt i värdefaktorer. Med värdefaktorer avses egenskaper som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet. Det finns tre slag av värdefaktorer;

1. Värdefaktorer som särskilt beaktas vid taxeringen, dvs. anges i FTL, är klassindelade och utgör parametrar i värderingsmodellerna.

2. Värdefaktorer för vilka genomsnittliga eller andra enhetliga förhållanden förutsätts föreligga inom värdeområdet och som därför inte särskilt beaktas vid bestämmande av riktvärdeangivelser, t.ex. olika bullernivåer inom värdeområdet.

3. Värdefaktorer som inte får beaktas vid fastighetstaxeringen, t.ex. beläning.

Om den under punkten 2 nämnda typen av värdefaktorer i fråga om en taxeringsenhet inte motsvarar vad som är genomsnittligt inom värdeområdet kan, enligt 7 kap. 5 § FTL, justering för säregna förhållanden komma i fråga vid värderingen.

Hela landet ska enligt 7 kap. 2 § FTL indelas i värdeområden för byggnader och ägoslag som ska värderas med ledning av riktvärden. Dessa ska bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och har särskild betydelse för marknadsvärdet (7 kap. 3 § FTL).

Värdeförhållandena inom ett värdeområde ska i allt väsentligt vara enhetliga. Det är således lägets betydelse för marknadsvärdet som ska fångas upp genom värdeområdesindelningen. Ett värdeområde ska bestämmas så att inverkan av de värdefaktorer som särskilt beaktas när riktvärdet bestäms, ska kunna bedömas enligt enhetliga regler. För varje värdeområde bestäms också en värdenivå som är beroende av marknadsvärdenivån i området. Denna värdenivå påverkar i sin tur olika värdefaktorer, t.ex. standardfaktorena. Detta innebär konkret att en hög standard på exempelvis en byggnads köksutrustning påverkar taxeringsvärdet i förhållande till hur hög värdenivå som har bestämts för värdeområdet. Värdeområdesindelningen och den värdenivå som bestäms för varje sådant område har därför en mycket stor betydelse för en fastighets taxeringsvärde.

Med lantbruksenhet menas en taxeringsenhet som utgörs av åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, skogligt impediment eller ekonomibyggnad. En lantbruksenhet omfattar även småhus och tomtmark till småhus som ligger på en sådan fastighet (4 kap. 5 § FTL).

Med ekonomibyggnad avses byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus. Med ekonomibyggnad avses även växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk (2 kap. 2 § FTL).

Kommunal fastighetsavgift tas ut på småhus och tillhörande tomtmark på en lantbruksenhet (1 § lagen [2007:1398] om kommunal fastighetsavgift). Åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, skogligt impediment och ekonomibyggnad är undantagna från skatte- och avgiftsplikt.

### 4.3 Värdefaktorn kostnad i värderingsmodellen för produktiv skogsmark

För produktiv skogsmark gäller olika värderingsmodeller för skogsinnehav med mindre än 30 hektar och för skogsinnehav med minst 30 hektar. För värderingen enligt de båda värderingsmodellerna gäller skilda tabellverk. De mindre skogsinnehaven värderas enligt en relationstabell (skogstabell M). För de större skogsinnehaven består tabellverket av fem tabeller med beräkningskonstanter för beräkning av relativa hektarvärden (skogstabeller S). Det finns en tabell för var och en av särskilt föreskrivna grupper av län.

Riktvärde för produktiv skogsmark med växande skog ska utgöra värdet per värderingsenhet produktiv skogsmark (14 kap. 1 § FTL). Riktvärde består av ett antal värdefaktorer. För enheter med 30 hektar eller mer produktiv skogsmark ska följande värdefaktorer alltid bestämmas: storlek, bonitet, kostnad, virkesförråd barrträd och virkesförråd lövträd.

Enligt 1 kap. 21 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), förkortad FTF, och bilaga 5 b till förordningen ska värdefaktorn kostnad delas in i nio klasser. Klassindelningen är relativ och knuten till de fem grupper av län för vilka skogstabell S upprättats (jfr 1 kap. 19 § FTF). Kostnadsklass 1 inom varje sådan grupp är vad som kan anses svara mot en mycket låg kostnad, klass 5 en genomsnittlig kostnad och klass 9 en mycket hög kostnad inom länsgruppen. Kostnadsklass 5 är således mittklass och relaterad till genomsnittskostnaden inom nämnda länsgrupper. Kostnadsklass 1 har 30 procent lägre totalkostnader och kostnadsklass 9 har 30 procent högre totalkostnader än kostnadsklass 5.

Av 6 § Skatteverkets föreskrifter om värderingen av lantbruksenheter vid 2014 års och senare fastighetstaxeringar (SKVFS 2013:9) framgår att indelningen i kostnadsklasserna 1–9 ska bestämmas med hänsyn till förnygrings- och röjningskostnader, avverkningskostnader, terrängtransportkostnader samt timmerutfall och kvalitet. Kostnadsklasserna

Prop. 2014/15:48 avser att beakta att kostnaderna för virkesproduktionen kan vara olika för olika fastigheter. Det ankommer på fastighetsägaren att uppskatta hur kostnaderna på den egna fastigheten förhåller sig till kostnaderna på andra fastigheter inom värdeområdet.

#### 4.4 Storlekskorrektion

Riktvärden för de värderingsenheter som ingår i en lantbruksenhet ska bestämmas med hänsyn till de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter (7 kap. 4 a § FTL). Lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde ska därför korrigeras med hänsyn till storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden, om det behövs på grund av prisbildningen. Detta benämns storlekskorrektion och ska beakta det faktum att prisbildningen på lantbruksenheter påverkas av storleken på det försålda objektet.

Regeln i 7 kap. 4 a § FTL innebär att positiva och negativa storlekskorrekitioner ska göras utifrån de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. Det är riktvärdena som ska bli föremål för en storlekskorrektion, om och i den mån en korrektions behövs på grund av prisbildningen. Storlekskorrektions storlek bestäms med utgångspunkt från lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde. Med en medelstor lantbruksenhet enligt 7 kap. 4 a § FTL ska förstås en lantbruksenhet vars sammanlagda riktvärde utgör 1 200 000 kronor (se 17 § SKVFS 2013:9).

Storlekskorrektionen ska, förutom lantbruksenhetens storlek, även beakta särskilda värdeförhållanden som gäller för enheten, t.ex. sammansättningen av ägoslag och bebyggelsen på fastigheten, t.ex. småhus. Två tabeller för storlekskorrektions ska upprättas (storlekskorrektionsstabell 1 och 2) och korrekationer görs med däri angivna belopp och procenttal för lantbruksenheter som inte svarar mot den föreskrivna definitionen på en medelstor lantbruksenhet. Tabellerna innefattar den generella korrektions som bestäms med hänsyn till lantbruksenhetens värde (7 kap. 4 a § FTL).

Storlekskorrektionen ska beräknas utifrån lantbruksenheternas sammanlagda riktvärden och fördelas på de olika värderingsenheterna efter storleken av deras riktvärden. Storlekskorrektionen görs således innan en eventuell justering för säregna förhållanden görs. En sådan justering ska enligt 7 kap. 5 § FTL göras av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde och utan beaktande av en företagen storlekskorrektions.

Storlekskorrektionen ska alltså beräknas utifrån lantbruksenheternas sammanlagda riktvärden. Först ska riktvärdet bestämmas för var och en av de värderingsenheter som ingår i lantbruksenheten. Dessa riktvärden läggs därefter samman och den storlekskorrektions som ska göras på det sammanlagda riktvärdet föreskrivs i en storlekskorrektionsstabell.

#### 4.5 Justering för säregna förhållanden

Föreligger värdefaktorer som inte särskilt har beaktats vid riktvärdesbestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet ska ett med

ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden. Justeringen görs av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, beräknat enligt 7 kap. 4 § FTL och utan beaktande av en storlekskorrektion enligt 4 a §.

Enligt 7 kap. 5 § FTL ska det beräknade värdet på den enskilda fastigheten justeras om det föreligger värdefaktorer som inte har beaktats när riktvärdeangivelsen för värdeområdet bestämts. Justering görs av värdet på en värderingsenhet och påverkar således både delvärdena och taxeringsvärdet.

Justeringens storlek ska motsvara 75 procent av den skillnad i marknadsvärde som taxeringsenheten skulle ha med säregna förhållanden och värdet utan säregna förhållanden. Påtaglig inverkan på marknadsvärdet ska anses föreligga när säregna förhållanden medför att det riktvärde som beräknats med ledning av riktvärdeangivelsen skulle höjas eller sänkas med minst tre procent, dock minst 25 000 kronor.

## 4.6 Avverkningsrestriktioner

För mark med produktiv skog kan avverkningsförbud eller andra särskilda avverkningsrestriktioner gälla av olika skäl. Det kan röra sig om naturreservat med avverkningsförbud eller biotopskyddsområden inom vilka åtgärder som kan skada naturmiljön inte får utföras. Ett avverkningsförbud riktar sig först och främst mot skog som utan förbudet skulle komma att avverkas, men kan även omfatta mark som inte ger produktiv skog (skogsimpediment). För närvarande innehåller fastighets-taxeringslagen och fastighetstaxeringsförordningen inga värderingsregler som särskilt avser avverkningsrestriktioner.

Enligt Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen av lantbruksenheter vid 2014 års förenklade fastighetstaxering (SKV A 2013:11) bör naturreservat med föreskrifter som innebär avverkningsförbud, med tillämpning av reglerna om justering av riktvärde, värderas lägst till dubbla värdet för skogligt impediment. Detsamma gäller biotopskyddsområden.

## 5 Vissa fastighetstaxeringsfrågor inför den allmänna fastighetstaxering 2017

### 5.1 Värdefaktorn kostnad i värderingsmodellen för produktiv skogsmark

**Regeringens förslag:** Värdefaktorn kostnad tas bort i värderingsmodellen för produktiv skogsmark.

**Promemorians förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Majoriteten av remissinstanserna, bl.a. *Lantmät-eriet* och *Lantbrukarnas Riksförbund*, tillstyrker eller har ingenting att

erinra mot förslaget. *Sveriges lantbruksuniversitet (SLU)* anser att detta förslag i nuvarande skrivning inte går att ta ställning till. SLU anför att kostnader alltid påverkar skogsmarkens värde och anser att om inga hänsyn tas till kostnader kommer detta att leda till en överskattning av taxeringsvärdet. Enligt SLU är en faktor som påverkar kostnaderna vägtäthet. Denna faktor kan man ta hänsyn till i den aviserade översynen av indelningen av värderingsområdena. Dessutom ska varje värderingsområde i sin tur ha en gemensam kostnadsfaktor som grundas på genomsnittliga kostnader inom området. Även *Statens jordbruksverk (Jordbruksverket)* anser att förslaget inte har getts en sådan utformning att det går att ta en ställning till det. Utjämnningen gäller, enligt Jordbruksverkets mening, främst till den del när maskinerna väl är på plats i skogen. Beaktas också kostnaderna för transporten av maskinerna till och från skogen och körtiden för maskinen på fastigheten belastas mindre fastigheter med en merkostnad per arealenhet som inte är obetydlig jämfört med den som större fastigheter får. *Samhällsbyggarna* anser att modellen för att bestämma skogens kostnadsklass länge har fungerat dåligt och nästan alla värderingsenheter hamnar i samma klass. Faktorn har fått en minskad betydelse vid värderingen och kan därför tas bort vid massvärdering som har en lägre ambitionsnivå än styckevärdering. *Skogsindustrierna* anser att det är viktigt att Skatteverket vid fastställande av värdeområdesindelningen verkligen tillvararar möjligheten att fånga upp de områden där kostnaden faktiskt har en inverkan på taxeringsvärdet. *Skogsstyrelsen* förordar ett borttagande av värdefaktorn kostnad eftersom den anses alltför subjektiv och svårbedömd men anser att det inte är lämpligt att använda värdeområden för att kompensera borttagning av värdefaktorn. I stället föreslås en uppdelning av område I i S-tabellen (i likhet med M-tabellens område I och 2). Motivet till detta är att avkastningsvärderingen borde bli mer ändamålsenligt anpassad till förutsättningarna för att driva skogsbruk.

**Skälen för regeringens förslag:** Den maskinella utvecklingen inom skogsbruket har jämnat ut många av de kostnadsskillnader som tidigare förelåg för virkesproduktionen. Detta har medfört att värdefaktorn kostnad har fått minskad betydelse vid taxeringen. Det ankommer på fastighetsägaren att uppskatta hur kostnaderna på den egna fastigheten förhåller sig till kostnaderna på andra fastigheter inom värdeområdet. Regelverket förutsätter således en mycket god lokalkännedom hos fastighetsägarna och vilar på deras subjektiva bedömningar. Modellen och de bedömningar som den förutsätter är invecklade och svåra. Detta gäller inte minst beträffande timmerutfall och kvalitet (se avsnitt 4.3). Det har också visat sig att spridningen i praktiken är mycket begränsad. De flesta fastighetsägare placerar sin egen fastighet i den mellersta kostnadsklassen, kostnadsklass 5. I hela landet ligger mer än 95 procent av alla fastigheter i någon av klasserna 5 och 6. Syftet med indelningen i kostnadsklasser blir därmed i stor utsträckning förfelat. Mot den bakgrunden anser regeringen att förslaget bör genomföras.

*Jordbruksverket* anför att även om kostnaderna för transporten av maskinerna till och från skogen och körtiden för maskinen på fastigheten beaktas medför förslaget att mindre fastigheter kommer att belastas med en merkostnad per arealenhet som inte är obetydlig jämfört med den som större fastigheter får.

Enligt Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen av lantbruksenheter vid 2014 års förenklade fastighetstaxering (SKV A 2013:11) bör kostnadsfaktorn terrängtransportkostnader avse kostnaderna för terrängtransport till bilväg. Hänsyn tas således inte till t.ex. vidaretransportkostnader. Det stämmer dock att kostnaden per maskinflytt utslaget på t.ex. hektar är högre för en mindre fastighet än för en större fastighet. Detta är något som värderingsmodellen historiskt inte har tagit hänsyn till och inte heller kommer att ta hänsyn till.

Även om värdefaktorn kostnad i de allra flesta fall inte tycks vara värdepåverkande, synes ändå värderingen i enstaka fall bli sämre om den tas bort. Detta kan gälla tre–fyra procent av fallen, t.ex. fastigheter i norra Sverige med stora transportavstånd. De berörda fastighetsägarna skulle i och för sig kunna begära justering för säregna förhållanden. En sådan ordning skulle emellertid bli onödigt administrativt betungande för både fastighetsägarna och för Skatteverket och bör därför undvikas så långt som möjligt. I promemorian föreslås att ändringar i stället bör göras i värdeområdesindelningen inför den allmänna fastighetstaxeringen 2017 för att på så sätt fånga upp de allra flesta av de tre–fyra procent av fastigheterna för vilka värdefaktorn kostnad i dag har någon inverkan på taxeringsvärdet. *Skogsstyrelsen* anser dock att det inte är lämpligt att använda värdeområden för att kompensera borttagning av värdefaktorn kostnad utan föreslår i stället en uppdelning av område I i skogstabell S i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199).

Regeringen anser att frågan huruvida ändringar ska göras i värdeområdesindelningen eller på det sätt som *Skogsstyrelsen* har föreslagit behöver analyseras närmare inför den allmänna fastighetstaxeringen av lantbruksenheter 2017. Skatteverket får överväga hur de fastigheter vars taxeringsvärde påverkas av förslaget på bästa sätt kan fångas upp och vid behov föreslå ändringar i fastighetstaxeringsförordningen. Detta är emellertid ingenting som bör föranleda att den nu föreslagna förenklingen inte genomförs.

#### Lagförslag

Förslaget föranleder en ändring i 14 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

## 5.2 Storlekskorrektur ska inte omfatta småhus och tomtmark

**Regeringens förslag:** Storlekskorrektur ska inte fördelas på småhus eller mark för sådan byggnad.

**Promemorians förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Majoriteten av de remissinstanser, bl.a. *Lantmäteriet* och *Samhällsbyggarna*, som har yttrat sig tillstyrker eller har inget att erinra mot förslaget. Enligt *Fastighetsägarna* och *Lantbrukarnas Riksförbund (LRF)* finns sådana brister i promemorian att den i denna del inte ger tillräckligt underlag för den föreslagna lagändringen. Organisa-

tionerna hänvisar till en undersökning från Lantmäteriet angående storleksinverkan vid prisbildningen på lantbruksenheter som låg till grund för införandet av reglerna om storlekskorrektion 1997 och anför att en analys av detta underlag medförde att man ansåg att det var korrekt att även småhusenheten påverkades av storlekskorrektionen. Även *Södra efterlyser* mer underlag för att kunna ta ställning till förslaget. *Statens jordbruksverk* anser att förslaget att storlekskorrigering inte ska genomföras på bostad och tomtmark är logiskt. Värdet på bostad och tomt och därmed fastighetsavgiften bör inte påverkas av fastighetens storlek och åtgärder vidtagna i skogen. Det är vidare högst rimligt att bostad med tomt på en lantbruksenhet värderas på samma sätt som en bostad med tomt på en annan fastighet. Samhällsbyggarna anför att storlekskorrektion är en förlegad kvarleva som borde tas bort då den många gånger verkar i fel riktning. *Skogsindustrierna* anför att förslaget om att bostadshus och tomtmark på lantbruksenheter inte längre ska påverkas av storlekskorrektion är bra, då detta tidigare har kunnat ge orimliga effekter på taxeringsvärdet. Även *Skogsstyrelsen* anser att det är bra att storlekskorrektionen ändras för att förhindra att värdet på t.ex. ett småhus ökar på grund av storm eller avverkning. Konsekvenserna av förslaget bör dock utredas vidare när det gäller t.ex. påverkan på kapitalvinstbeskattningen. *Villaägarnas Riksförbund* anför bl.a. att om skogen avverkas eller stormfälls är det rimligt att anta att detta påverkar både skogsvärdet och småhusets värde negativt, inte minst om småhuset fortsättningsvis kommer att ligga på ett kallhygge. Den värdenedgången borde återspeglas även i småhusets taxeringsvärde. Möjligen skulle detta kunna hanteras genom justering för säregna förhållanden.

**Skälen för regeringens förslag:** Genom storlekskorrektion beaktas det förhållandet att priset för en lantbruksfastighet är lägre per kvadratmeter för en fastighet som är större än för en sådan medelstor lantbruksenhet som värderingsmodellen grundas på. Likaså beaktas det motsatta förhållandet, att priset är högre per kvadratmeter för en fastighet som är mindre än jämförelseobjekten. Storlekskorrektion beaktar med andra ord att det finns en avtagande marginalnytta för större lantbruksenheter. Typiskt sett torde det vara skillnader i skogsarealen som föranleder storlekskorrektion, men sådan kan förekomma även beträffande åker- och betesmark.

Nuvarande regelverk för storlekskorrektion innebär att korrektionen fördelas på samtliga värderingsenheter som ingår i lantbruksenheten. En jämförelsevis stor skogsareal föranleder således att modellvärdet (utgångsvärdet) korrigeras nedåt (per kvadratmeter) också för ett småhus och tomten till det huset. Detta ger i vissa situationer oönskade effekter. Som Skatteverket anför i promemorian kan det t.ex. vid särskild fastighetstaxering förekomma att det totala taxeringsvärdet ska sänkas eftersom skogsvärdet har sjunkit. Det lägre skogsvärdet kan bero på att skog har avverkats eller stormfällts. Sänkningen av skogsvärdet kan i sin tur föranleda att storlekskorrektionen tas bort eller minskas också för övriga ägoslag och byggnadstyper, som då i stället får högre delvärden än tidigare. Ett exempel på detta är stormen Gudrun 2005, som ledde till att småhus på lantbruksenheter fick höjda taxeringsvärden sedan den stormfällda skogen medfört lägre värden på skogsmarken.



Den nu beskrivna effekten av nuvarande regler torde framstå som ologisk för berörda fastighetsägare. För att renodla värderingsmodellen och göra den mer neutral föreslår regeringen därför att bostadshus och tomt inte längre ska påverkas av storlekskorrektur. När det gäller övriga värderingsenheter på lantbruksfastigheter bedöms dock att storlekskorrektur även i fortsättningen bör beaktas vid värderingen.

*Lantmäteriet* anser att det inte helt klart framgår av föreslagen lydelse i 7 kap. 4 a § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) vilken del av lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde som storlekskorrektur ska beräknas på. Hur beräkningen ska göras, dvs. att storlekskorrektur omfattar samtliga värderingsenheter som ingår i en lantbruksenhet utom värderingsenheter för småhus och tomtmark för sådan byggnad, framgår av första stycket i den föreslagna bestämmelsen.

Förslaget innebär att värderingen av bostadshus och tomt på en lantbruksenhet inte längre påverkas av att de ligger på en fastighet med t.ex. stora eller små arealer skog eller åker. Samtidigt medför förslaget att underlaget för fastighetsavgift inte kommer att ändras på grund av händelser som exempelvis skogsavverkning. Värderingsmodellen renodlas och blir neutral. Småhus och tomtmark på lantbruksenheter kommer från och med den allmänna fastighetstaxeringen 2017 att få sina taxeringsvärden fastställda utan någon korrektur (uppåt eller nedåt). Värderingen av småhus på lantbruksenheter kommer således i detta avseende att överensstämma med den som görs av småhus och tomtmark på småhusenheter, där storlekskorrektur inte förekommer.

Genom införandet av kommunal fastighetsavgift sattes år 2008 ett tak för avgiften. Taket indexeras med inkomstbasbeloppets förändring och takbeloppet för ett småhus är 7 112 kronor för år 2014. Eftersom uttaget av fastighetsavgift för ett småhus är begränsat till ett takbelopp påverkas avgiftsuttaget för småhus med taxeringsvärde under takbeloppet (cirka 76 procent av berörda småhus) av eventuell storlekskorrektur, se exempel i tabell 5.1.

**Tabell 5.1 Exempel på storlekskorrektur för lantbruksenhet**

	<b>Taxeringsvärde vid förenklad fastighets-taxering 2014</b>	<b>Storlekskorrektur</b>	<b>Taxeringsvärde efter storleks-korrektur</b>
Bostadshus och tomt	600 000	-25 000	575 000
Ekonomibyggnader och åkermark	200 000	-8 000	192 000
Skogsbruksvärde	1 700 000	-70 000	1 630 000
<b>Totalt</b>	<b>2 500 000</b>	<b>-103 000</b>	<b>2 397 000</b>

Utan storlekskorrektur på bostadshuset och tomten skulle taxeringsvärdet i stället för 575 000 kronor ha uppgått till 600 000 kronor för dessa. Skillnaden uppgår i exemplet till 25 000 kronor vilket motsvarar en ökad fastighetsavgift med 187 kronor. För de fastigheter som når

takbeloppet medför förslaget ingen förändring jämfört med vad som gäller i dag i de fall taxeringsvärdet ökar.

Vad som händer vid den särskilda fastighetstaxeringen 2015 om en stor skogsavverkning sker under 2014 och minskar skogsbruksvärdet till 1 100 000 kronor åskådliggörs i tabell 5.2.

**Tabell 5.2 Exempel på storlekskorrektio n för lantbruksenhet**

	<b>Taxeringsvärde vid förenklad fastighets-taxering 2014</b>	<b>Storlekskorrektio n</b>	<b>Taxeringsvärde efter storleks-korrektio n</b>
Bostadshus och tomt	600 000	-16 000	584 000
Ekonomibyggnader och åkermark	200 000	-5 000	195 000
Skogsbruksvärde	1 100 000	-29 000	1 071 000
<b>Totalt</b>	<b>1 900 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>1 850 000</b>

Värdet av bostadshus och tomt ökar med 9 000 kronor (25 000-16 000) på grund av skogsavverkningen, vilket medför att fastighetsavgiften ökar med 67 kronor på grund av avverkningen. Det är en ökning med 120 kronor jämfört med vad som skulle gälla efter den nu föreslagna ändringen av reglerna om storleksinverkan.

*Fastighetsägarna* och *LRF* anser att en mer noggrann analys bör göras av hur den totala storleken på fastigheten påverkar värdet på småhusenheten. Enligt Skatteverket är syftet med förslaget att åstadkomma enklare och begripligare regler. Även om förändringen skulle medföra en något minskad träffsäkerhet i taxeringsvärdena bedöms skillnaden bli marginell. Regeringen anser därför att förslaget bör genomföras.

*Skogsstyrelsen* anser att konsekvenserna av förslaget bör utredas vidare när det gäller t.ex. påverkan på kapitalvinstbeskattningen.

Förslaget innebär en indirekt påverkan på kapitalvinstbeskattningen i många fall. Enligt 45 kap. 3 § andra stycket inkomstskattelagen (1999:1229) ska, om taxeringsenheten omfattar både en privatbostadsfastighet och en näringsfastighet, kapitalvinsten beräknas för dem var för sig. Ersättningen för fastigheten proportioneras då normalt på dessa båda beräkningseenheter utifrån taxeringsvärdena vid avyttringen. Det är ungefär tre gånger så många berörda småhus på fastigheter där taxeringsvärdet korrigerats till en lägre nivå än på fastigheter som korrigerats till en högre nivå. I majoriteten av fallen kommer därmed småhusets andel av det totala taxeringsvärdet att öka när storlekskorrektio nen inte längre fördelas på småhus eller mark för sådan byggnad. Det innebär att en större andel av en eventuell kapitalvinst vid försäljning kommer att beskattas med 22 procent än med 27 procent (jfr 45 kap. 33 § inkomstskattelagen).

### 5.3 Justering för säregna förhållanden

**Regeringens bedömning:** Promemorians förslag, att justering för säregna förhållanden ska kunna ske när värdeinverkan uppgår till minst fem procent av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, dock minst 50 000 kronor, bör inte genomföras.

**Promemorians förslag** överensstämmer inte med regeringens bedömning. I promemorian föreslås att justering för säregna förhållanden ska kunna ske när värdeinverkan uppgår till minst fem procent av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, dock minst 50 000 kronor.

**Remissinstanserna:** *Statens jordbruksverk* tillstyrker förslaget och anför att även om penningvärdet inte har förändrats så att det motsvarar Skatteverkets förslag så har förändringarna i fastighetspriserna varit betydande. *Kammarrätten i Stockholm* och *Förvaltningsrätten i Umeå* har ingenting att erinra mot förslaget. *Skogsindustrierna* tillstyrker att nivån höjs till 50 000 kronor men med bibehållen procentsats. Med hänsyn till förslaget att slopa värdefaktorn kostnad anser *Skogsindustrierna* att det är viktigt att inte försämra den enskilde fastighetsägarens möjlighet att erhålla justering för säregna förhållanden, vilket kan bli fallet om dessutom procentsatsen höjs. *Lantbrukarnas Riksförbund (LRF)* och *Fastighetsägarna* anser att konsekvenserna av förslaget måste utredas noggrant och *Regelrådet* saknar en redovisning av hur gränsdragningen kan komma att påverka enskilda företag. *Lantmäteriet*, *Skogsstyrelsen*, *Samhällsbyggarna*, *Sveriges Redovisningskonsulters Förbund (SRF)*, *Södra* och *Villaägarnas Riksförbund* avstyrker förslaget. *Lantmäteriet* anser att den sänkning av beloppsgränsen från 50 000 kronor till 25 000 kronor som genomfördes inför 2003 års fastighetstaxering var ett steg i rätt riktning. Därmed ökade förutsättningarna för att göra mera individuella och rättvisande justeringar av taxeringsvärdena för fastigheter med låga värden. Penningvärdesförsämringen har knappast varit så kraftig under denna period att förslaget kan motiveras av denna anledning, även om den medför en förenkling av fastighetstaxeringen. *Lantmäteriet* anser att inte heller det anförda skälet att den nuvarande beloppsgränsen och procentgränsen skulle ge sken av att noggrannheten vid värderingen är högre än vad som är möjligt att åstadkomma med nuvarande värderingsmodeller är relevant i detta sammanhang. Ett sådant resonemang leder i förlängningen till en allmän försämring av fastighetstaxeringens värderingsnoggrannhet. *Samhällsbyggarna* anför att en höjning försämrar möjligheterna att kunna göra individuellt riktiga justeringar av taxeringsvärdena för fastigheter med låga värden. *Södra* anser att ändringen försvårar för fastighetsägarna och inte står i proportion till nyttan. *Prisutvecklingen* har inte heller varit sådan att det motiverar en ändring från gällande regel, som infördes 2003. Enligt *SRF* saknas det skäl att höja nuvarande beloppsgräns. *SRF* föreslår att det för bostadshus och

tomt på lantbruksenhet bör införas en möjlighet till justering av riktvärdet för säregna förhållanden när värdeinverkan uppgår till en viss procent av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde för enbart bostadshus och tomt på lantbruksenheten. Det nuvarande kravet på att värdeinverkan ska uppgå till minst tre procent av hela taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde medför att någon justering på grund av säregna förhållanden sällan blir möjlig, trots att sådan justering kan vara motiverad, för bostadshus och tomtmark på lantbruksenheter. Så länge bostadshus och tomtmark omfattas av reglerna för storlekskorrektionen kompenserar det i många fall för denna bristande justeringsmöjlighet när det är fråga om större fastigheter. Villaägarnas Riksförbund motsätter sig förslaget och anför att så länge taxeringsvärdena används som underlag för den kommunala fastighetsavgiften för småhus som inte har nått taket för avgiften och för tomträttsavgälder och friköpspriser är det viktigt att taxeringsvärdena i vart fall inte blir för höga. Den risken ökar om gränserna för justering för säregna förhållanden höjs.

**Skälen för regeringens bedömning:** Beloppsgränsen för värdeinverkan för justering av säregna förhållanden var tidigare 50 000 kronor men sänktes till 25 000 kronor inför 2003 års fastighets-taxering (prop. 2000/01:121 s. 38 f.). Samtidigt infördes den 3-procentsgräns som nu gäller. Sedan beloppsgränsen bestämdes till 25 000 kronor har det gått drygt tio år. I promemorian anges att även om penningvärdesförsämringen inte har varit så påfallande under denna tid så bör nivån på en beloppsgräns ses över med jämna mellanrum. Både beloppsgränsen och procentgränsen ger enligt Skatteverket sken av att noggrannheten vid värderingen är högre än vad som är möjligt att åstadkomma med nuvarande värderingsmodeller. Skatteverket anser att detta med styrka talar för att beloppsgränsen nu bör höjas, förslagsvis tillbaka till 50 000 kronor. En sådan förändring, som främst berör fastigheter med lägre värden, bör kombineras med förändringar som förenklar fastighets-taxeringen också för fastigheter med högre värden. Skatteverket anser därför att även den procentuella gränsen för när en justering ska kunna ske ska höjas.

Regeringen kan i likhet med Skatteverket och flera remissinstanser konstatera att penningvärdesförsämringen sedan beloppsgränsen sänktes inför 2003 års fastighetstaxering inte har varit sådan att den i sig motiverar en ändring av gällande regel. Regeringen anser att det inte heller har framkommit andra skäl som motiverar en ändring av gällande beloppsgräns respektive procentsats. Det finns enligt regeringens mening därför inte tillräckliga skäl för att genomföra förslaget.

Beträffande *SRF*'s synpunkt att det bör införas en möjlighet till justering av riktvärdet för säregna förhållanden när värdeinverkan uppgår till en viss procent av en lantbruksenhets sammanlagda riktvärde för enbart bostadshus och tomt kan regeringen konstatera att det saknas beredningsunderlag för ett sådant lagförslag.

**Regeringens förslag:** Ägoslaget produktiv skogsmark ersätts med två nya ägoslag, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner och produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner. De nya ägoslagen görs till egna värderingsenheter.

**Promemorians förslag** överensstämmer delvis med regeringens bedömning. I promemorian föreslås att produktiv skogsmark med avverkningsförbud bildar ett nytt ägoslag och görs till egen värderingsenhet.

**Remissinstanserna:** Majoriteten av de remissinstanser som har yttrat sig i denna del har varit positiva till förslaget, däribland *Lantmäteriet*, *Sveriges lantbruksuniversitet (SLU)*, *Lantbrukarnas Riksförbund (LRF)* och *Samhällsbyggarna*. Några remissinstanser har synpunkter på utformningen av den föreslagna bestämmelsen. *Skogsstyrelsen* vill uppmärksamma att det kan finnas olika tolkningar av innebörden av det nya ägoslaget. Till exempel omfattas nyckelbiotoper inte av något formellt avverkningsförbud enligt lag. Om en skogsägare har certifierat skogsmarken innebär det däremot i praktiken att nyckelbiotopen inte får avverkas. Att en nyckelbiotop bedöms ha avverkningsförbud kan alltså vara en följd av certifiering eller annat frivilligt åtagande från markägaren. *Statistiska centralbyrån (SCB)* anför bl.a. att det finns en överhängande risk för att införandet av ett nytt ägoslag kan bidra till att ytterligare komplicera lämnandet av korrekta arealuppgifter. Enligt SCB finns det även risk för att det föreslagna begreppet misstolkas och föreslår att marktypen i stället benämns ”Produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner”. *Skogsindustrierna* anser att förslaget är godtagbart men menar att ägoslagsnamnet ”Produktiv skogsmark med avverkningsförbud” inte speglar de faktiska förhållanden, eftersom även begränsningar av hyggesstorlek, skötselöreskrifter om selektiva avverkningsmetoder, överhållning m.m. skulle innefattas av de nya reglerna. I stället bör ägoslaget ges benämningen ”Produktiv skogsmark med naturvårdsrestriktioner”. Även Södra anser att ägoslaget bör ges benämningen ”Produktiv skogsmark med naturvårdsrestriktioner”. Detta eftersom naturvårdsobjekt kräver skötsel och avverkningsförbud leder tanken fel. SLU anför det är bra att man inför detta ägoslag. För att förtydliga detta bör man dock dela upp produktiv skogsmark på två ägoslag, ”Produktiv skogsmark med avverkningsförbud” och ”Produktiv skogsmark utan avverkningsförbud”. Vidare bör skrivningen ”föreskrift om avverkningsförbud” förtydligas, eftersom det finns olika typer av föreskrifter gällande avverkningsförbud. LRF och Södra anser att det nya ägoslaget även ska omfatta mark som omfattas av s.k. naturvårdsavtal och Skogsindustrierna anser att ett ofrånkomligt krav för överföring av produktiv skogsmark (biotoper/naturreservat) till ett nytt ägoslag är att det finns ett skriftligt avtal med markägaren om biotop/reservat. *Statens jordbruksverk (Jordbruksverket)* tillstyrker förslaget men anser att frågan om ägoslagets värdenivå, enligt promemorian det dubbla värdet av skogligt impediment, bör utredas vidare. En annan fråga är hur det nya

ägoslaget ska beaktas i den beräkning som görs i samband med fastighetsförvärv för att fastställa ett ingångsvärde för skogen på fastigheten. Denna fråga bör, enligt Jordbruksverket, lämpligen bli föremål för ett klagorande innan det nya ägoslaget förs in i reglerna för fastighets-taxeringen.

**Skälen för regeringens förslag:** Produktiv skogsmark som omfattas av vissa inskränkningar i skogsbruket värderas i dag normalt till dubbla värdet för skogsimpediment. Exempel på sådana inskränkningar är naturreservatsföreskrifter och biotopskydd. Vid fastighetstaxeringen görs omkring 2 100 justeringar av riktvärdet med anledning av avverkningsförbud. Värderingsmodellen är onödigt komplicerad. Enligt gällande regler ska först hela värdet beräknas som om inga inskränkningar gällde och därefter tas större delen av hela värdet bort genom justering av riktvärdet. Detta är ett omständligt sätt att genomföra värderingen på och förfarandet bör kunna förenklas.

För att förenkla taxeringen bör ägoslaget produktiv skogsmark ersättas med två nya ägoslag som görs till egna värderingsenheter. I promemorian föreslås att det nya ägoslaget ska benämnas ”Produktiv skogsmark med avverkningsförbud”. Regeringen anser, i likhet med *SCB*, *Skogsindustrierna* och *Södra*, att begreppet avverkningsförbud till viss del är missvisande eftersom även andra former av avverkningsrestriktioner, såsom hyggesstorlek och lägsta ålder för avverkning ska omfattas av det nya ägoslaget. Dessutom råder det inte alltid totalt avverkningsförbud inom naturreservat och biotopsskyddsområden eftersom naturvårdande skötsel i form av avverkning av vissa träd kan genomföras.

De nya ägoslagen föreslås därför få namnen ”Produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner” respektive ”Produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner”. Med avverkningsrestriktioner avses produktiv skogsmark som omfattas av avverkningsförbud, krav på överhållning, maximering av hyggesstorlek eller virkesuttag eller barrskogsförbud enligt bestämmelser om naturreservat eller biotopsskyddsområden. Genom införande av dessa nya ägoslag blir värderingen klar och tydlig för fastighetsägarna. Vidare minskar antalet justeringar för säregna förhållanden.

Grovt uppskattat rör det sig om drygt 750 000 hektar som skulle kunna ligga inom ägoslaget produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner. Uppskattningsvis fördelar sig dessa 750 000 hektar på cirka 10 000 olika områden, cirka 3 500 naturreservat och 6 700 biotopsskyddsområden.

En förändrad ägoslagsindelning i enlighet med ovan medför att de fastighetsägare som har produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner blir skyldiga att lämna uppgifter om detta till Skatteverket. Skyldigheten att lämna uppgifter utökas alltså jämfört med vad som gäller i dag. Redan i dag torde dock de flesta berörda fastighetsägare ha ett intresse av att förekommande avverkningsrestriktioner får genomslag på taxeringsvärdet genom att de lämnar de uppgifter som krävs för detta. På det hela taget bör därför förslaget inte innebära någon större förändring av vad som krävs av fastighetsägarna.

*LRF* och *Södra* anser att det nya ägoslaget även ska omfatta mark som omfattas av s.k. naturvårdsavtal. Naturvårdsavtal är en frivillig överenskommelse mellan markägaren och staten och tecknas för ett begränsat antal år (se 7 kap. 3 § jordabalken). Regeringen kan konstatera att det

saknas beredningsunderlag för ett sådant förslag. Naturvårdsavtal kan ha vitt skilda omfattning och begränsningar och en påtaglig inverkan av marknadsvärdet till följd av naturvårdsavtal kan i förekommande fall beaktas inom ramen för justering för säregna förhållanden. Det ankommer på Skatteverket att vid behov reglera de tekniska förutsättningarna för denna justering i allmänna råd.

Enskilda avtal påverkar i dag inte fastighetstaxeringen. Det finns därför inte skäl för att uppställa ett krav på att det ska finnas ett skriftligt avtal med markägaren om biotop/reservat för att produktiv skogsmark ska kunna överföras till ett nytt ägoslag såsom *Skogsindustrierna* har föreslagit.

Naturvårdsområde är en tidigare använd skyddsform. Dessa områden har ett svagare skydd än naturreservat, eftersom pågående markanvändning inte avsevärt får försvåras. I samband med att miljöbalken trädde i kraft den 1 januari 1999 upphörde möjligheten att skapa nya naturvårdsområden. Redan bildade naturvårdsområden finns dock kvar och vissa har överförts till naturreservat. För kvarvarande naturvårdsområden gäller fortfarande meddelade föreskrifter med varierande innehåll. Med tanke på den osäkerhet som gäller beträffande innehållet i meddelade föreskrifter om avverkningsmöjligheter bedömer regeringen att eventuell värdepåverkan av naturvårdsområden bör beaktas inom ramen för justering för säregna förhållanden. Det ankommer på Skatteverket att, vid behov, reglera de tekniska förutsättningarna för denna justering i allmänna råd.

Ett Natura 2000-område innebär normalt att ett markområde produktiv skogsmark omfattas av en särskild skötselplan som förbjuder slutavverkning. Skyddet bygger på två EU-direktiv, Fågeldirektivet (Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/147/EG av den 30 november 2009 om bevarande av vilda fåglar) och Art- och habitatdirektivet (Rådets direktiv 1992/43/EEG av den 21 maj 1992 om bevarande av livsmiljöer samt vilda djur och växter). Ett eventuellt förbud mot avverkning inom området meddelas av länsstyrelsen. Det krävs ingen särskild anmälan till Skogsstyrelsen om en åtgärd kan komma att påverka miljön i ett Natura 2000-område, utan ett sådant ärende hanteras i samband med en avverkningsanmälan eller annan anmälan eller ansökan enligt skogsvårdslagen (1979:429) eller i samband med anmälan för samråd enligt miljöbalken. Då det endast i vissa fall krävs ett beslut om tillstånd för att avverka i ett Natura 2000-område bedöms det bli alldeles för osäkert att betrakta ett presumtvt tillstånd som ett förbud mot att avverka. Vidare rör det sig om ett litet antal fall per år och med små arealer. Det är därför regeringens bedömning att förhållandet i stället bör beaktas genom justering för säregna förhållanden varvid markägaren i så fall bör kunna visa upp ett förbud från länsstyrelsen mot att avverka inom Natura 2000-området. Liksom för naturvårdsområden ankommer det på Skatteverket att, vid behov, i allmänna råd reglera de tekniska förutsättningarna för denna justering.

*Jordbruksverket* anser att frågan om ägoslagets värdenivå, enligt promemorian det dubbla värdet av skogligt impediment, bör utredas vidare. Här kommer ett eventuellt värde på jakten in och Jordbruksverket ställer sig frågande inför denna värdenivå.

Det kan förekomma att det råder ett totalt jaktförbud inom ett naturreservat. Det finns inga exakta uppgifter om i vilken utsträckning totalt jaktförbud föreligger, men en grov uppskattning är att omkring fem procent av naturreservaten omfattas av totalt jaktförbud. Av förenklings-skäl anser regeringen att den allmänna värderingen av produktiv skogs-mark med avverkningsrestriktioner i likhet med vad som gäller i dag bör bli dubbla värdet av skogligt impediment. Om markägaren anser att jaktförbud eller dylikt gör att värdet blir lägre än så kan reglerna om justering för säregna förhållanden bli tillämpliga.

Jordbruksverket har vidare tagit upp frågan hur det nya ägoslaget, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner, ska beaktas i den beräkning som görs i samband med fastighetsförvärv för att fastställa ett ingångsvärde för skogen på fastigheten. Ett värde som behövs för att kunna beräkna det skogsavdrag som förvärvet ger möjlighet till.

I reglerna om skogsavdrag i 21 kap. inkomstskattelagen (1999:1229) används uttrycket ”produktiv skogsmark”. Det har på olika sätt betydelse för skogsavdragens storlek. Produktiv skogsmark utgör i nuläget ett eget ägoslag enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152), förkortad FTL. Sakligt sett har uttrycket, genom hänvisningar till skogsvårdslagen, samma innehåll som när det används i den lagen, jfr prop. 2010/11:21. I nu aktuell proposition föreslås att ägoslaget produktiv skogsmark ska ersättas av de två nya ägoslagen produktiv skogsmark med avverknings-restriktioner och produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner. Definitionerna av dessa ägoslag bygger i båda fallen på att marken i fråga i och för sig utgör produktiv skogsmark. Det uttrycket kommer inte att tas bort eller ges något nytt innehåll. Däremot kommer uttrycket som sådant inte att fortsättningsvis beteckna ett eget ägoslag vid fastighets-taxeringen. Den enda betydelse det kommer att ha för tillämpningen av reglerna om skogsavdrag är således att referenser till produktiv skogs-mark med begreppslig nödvändighet omfattar samma delar av en fastig-het som de två nya ägoslagen omfattar tillsammans eller, i förekommande fall, var för sig. Ägoslagen tillsammans summerar nämligen till all produktiv skogsmark samtidigt som vart och ett av de nya ägoslagen utgör produktiv skogsmark. I de fall t.ex. taxeringsvärdet avseende skogsbruket är av intresse kan noteras att det i skogsbruket ingår produktiv skogsmark (21 kap. 12 § inkomstskattelagen) samtidigt som den, när det kommer till ägoslagsindelningen, kan vara med eller utan avverkningsrestriktioner varför värdena för dessa delposter i så fall får summeras. Regeringen kan inte se att den nya ägoslagsindelningen skulle orsaka några problem vid tillämpningen av reglerna om skogsavdrag eller att det skulle behövas några särskilda klarlägganden vid sidan av de konstateranden som gjorts ovan.

Enligt 5 kap. 7 § FTL ska delvärden bestämmas vid taxeringen. De delvärden som avser mark är tomtmarksvärde, jordbruksvärde, skogs-bruksvärde och skogsimpedimentsvärde. Med skogsbruksvärde avses värdet av taxeringsenhetens produktiva skogsmark med växande skog och med de markanläggningar som används eller behövs för skogsbruk. Uttrycket produktiv skogsmark i denna bestämmelse avses fortsättnings-vis att omfatta såväl produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner som produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner utan att detta särskilt anges i paragrafen.



*Lagförslag*

Förslaget föranleder att det införs två nya ägoslag i 2 kap. 4 § FTL. Förslaget medför följändringar i 2 kap. 2 §, 3 kap. 3 §, 4 kap. 5 och 8 §§, 6 kap. 10 §, 7 kap. 3 §, 14 kap. 1–2 §§, 14 kap. 3 a och 3 b §§ och 16 kap. 2 § FTL.

## 5.5 Definitionen av ekonomibyggnad

**Regeringens bedömning:** Promemorians förslag att ändra definitionen av ekonomibyggnad i 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) bör inte genomföras.

**Promemorians förslag** överensstämmer inte med regeringens bedömning. I promemorian föreslås att definitionen av ekonomibyggnad bör förtydligas till att avse byggnad som används i yrkesmässig näringsverksamhet och som är inrättad för en användning i jord- eller skogsbruk. Det föreslås vidare att växthus och djurstall som används i yrkesmässig näringsverksamhet bör vara ekonomibyggnad även om de inte har någon anknytning till jord- eller skogsbruk. I övriga fall bör en sådan byggnad (överloppsbyggnad) räknas som komplementhus till ett småhus.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl.a. *Kammarrätten i Stockholm*, *Förvaltningsrätten i Umeå* och *Sveriges Redovisningskonsulters Förbund*, har inget att erinra mot förslaget. *Lantmäteriet*, *Statens jordbruksverk (Jordbruksverket)*, *Fastighetsägarna Sverige*, *Lantbrukarnas Riksförbund (LRF)*, *Samhällsbyggarna*, *Skogsindustrierna* och *Södra* avstyrker förslaget. Förvaltningsrätten i Umeå anför att förslaget innebär att rätten till avdrag i näringsverksamheten för kostnader för reparation och underhåll samt för värdeminskning av byggnaden försvinner fastän byggnaden inte används privat. Detta torde kunna omfatta byggnader som är belägna på långt avstånd från bostadshus på fastigheten, t.ex. små lador värda att bevara. Lantmäteriet bedömer att förslaget kommer att innebära en försämring av värderingsnoggrannheten vid fastighetstaxeringen. Jordbruksverket anser att förslaget från fastighetstaxeringssynpunkt och inkomstskattesynpunkt kan förefalla logiskt. Ur andra synvinklar, både ur samhällets- och ur en enskilds synvinkel, kan förslaget vara mycket tveksamt då det enligt Jordbruksverkets uppfattning kan riskera att skapa både ekonomiska och administrativa problem. Fastighetsägarna och LRF anför bl.a. att förslaget innebär att en ägare av en jordbruksfastighet varje år måste göra en bedömning av om byggnaden används i en yrkesmässig näringsverksamhet eller inte. Förslaget innebär därför sannolikt att fastigheter måste omtaxeras betydligt oftare än i dag, vilket ökar den administrativa bördan för såväl den enskilde som för Skatteverket. Skatteverkets förslag innebär en försämrad förutsägbarhet för den enskilde, särskilt när den verksamhet som bedrivs på lantbruksenheten är av mindre omfattning. Detta eftersom Skatteverket i efterhand kan hävda att det inte är fråga om yrkesmässig verksamhet. Det kan också noteras att en ändrad användning av en byggnad, oavsett riktning, medför justeringar av kapitalunderlaget

för räntefördelning och expansionsfond vilket bidrar till en ökad administrativ börda för småföretagarna och ökade kontrollsvårigheter för Skatteverket. Vidare kan det påpekas att underhåll av de nu föreslagna komplementhusen kommer att grunda rätt till ROT-avdrag vilket medför en ökad statsfinansiell kostnad. Skogsindustriernas invändningar mot den föreslagna förändringen är bl.a. den gränsdragningsproblematik som skapas angående definitionen ”yrkesmässigt”. Syftet är att förenkla taxeringsprocessen men samtidigt finns en uppenbar risk att förslaget försvårar för blivande näringsidkare. Södra anser att förslaget innebär en radikal försämring för landsbygdsföretagande och motverkar rimliga ekonomiska möjligheter att använda och reparera ekonomi- och överloppsbyggnader. Vidare hänvisar Södra till LRF:s yttrande.

**Skälen för regeringens bedömning:** Förslaget ingår i Bostadstaxeringsutredningens betänkande Bostadstaxering – avveckling eller förenkling (SOU 2012:52). Regeringens bedömning är att förslaget bör beredas i ett sammanhang, tillsammans med andra förslag i betänkandet. Regeringen lägger därför inte fram något förslag om ändring av definitionen av ekonomibyggnad i 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

## 5.6 Vissa mindre förenklingar av taxeringen av lantbruksenheter

**Regeringens förslag:** Specificeringen av normstall i 10 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), de begränsningar som uppställs för värdefaktorn beskaffenhet avseende åkermark i 13 kap. 3 § femte stycket fastighetstaxeringslagen och klassindelningen för värdefaktorerna för virkesförråd barr- och lövträd i 14 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen utgår ur lagen. I och med att klassindelningen av virkesförråd utgår anges virkesförråd som ett av de undantag från klassindelning som finns i 7 kap. 3 § tredje stycket fastighetstaxeringslagen.

**Promemorians förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** *Skogsstyrelsen* anför att det är bra att klassindelningen för värdefaktorerna för virkesförråd barr- och lövträd i 14 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) utgår eftersom klassindelningen är en rest av en tidigare värderingsmodell. Övriga remissinstanser har inte särskilt kommenterat förslagen.

**Skälen för regeringens förslag:** Bostadstaxeringsutredningen har i sitt betänkande Bostadstaxering – avveckling eller förenkling (SOU 2012:52), bland övriga förslag, även lämnat förslag på mindre förenklingar som berör lantbruksenheter. I promemorian föreslås att dessa förslag ska genomföras inom ramen för förevarande lagstiftningsarbete. Regeringen delar denna bedömning.

Angivandet av normstall i 10 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), förkortad FTL, bör finnas kvar i lagen men specificeringen av normstallet kan flyttas till fastighetstaxeringsförordningen

(1993:1199). Genom denna ändring kan normstallets klassificering uppdateras på ett enklare sätt.

För åkermark och betesmark ska det upprättas sex relationstabeller (J-tabeller) och en tabell över storleksfaktorer (JS-tabell). J-tabellen innehåller relativa hektarvärden med indelning i de olika värdefaktorerna beskaffenhet och dränering. Av 13 kap. 3 § fjärde stycket FTL framgår att värdefaktorn beskaffenhet ska delas in i tre eller fem klasser, där mittklassen svarar mot genomsnittlig beskaffenhet inom värdeområdet. I 13 kap. 3 § femte stycket FTL anges att värdeskillnaden mellan högsta och lägsta klass för åkermark, som är tillfredsställande dränerad genom självdränering eller äldre täckdikning, får uppgå till högst 40 procent av värdet av åkermark av genomsnittlig beskaffenhet. Värdeskillnaden mellan två intilliggande klasser får dock uppgå till högst 6 000 kronor per hektar. Dessa begränsningar kan innebära att värderingsnoggrannheten blir sämre eftersom större spridning kan förekomma än vad lagen tillåter. Regeringen föreslår därför att begränsningarna i femte stycket tas bort. Bestämmelser om denna tabellkonstruktion kan i stället finnas i fastighetstaxeringsförordningen.

Även klassindelningen av värdefaktorerna virkesförråd avseende barr- respektive lövträd i 14 kap. 3 § FTL bör tas bort. Bestämmelserna hänför sig till den värderingsmodell som användes före den allmänna fastighetstaxeringen 1998. Regleringen används inte längre eftersom någon klassindelning av virkesförråd barrträd och lövträd inte används. I och med att klassindelningen upphör måste även regleringen i 7 kap. 3 § tredje stycket FTL uppdateras så att det framgår att klassindelning inte ska ske för virkesförråd avseende barr- och lövträd.

#### *Lagförslag*

Förslaget föranleder ändringar i 7 kap. 3 §, 10 kap. 2 §, 13 kap. 3 § och 14 kap. 3 § FTL.

## 6 Konsekvensanalyser

### 6.1 Offentligfinansiella konsekvenser

Förändringarna berör lantbruksfastigheter. Statlig fastighetsskatt tas inte ut för åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, skogligt impediment eller ekonomibyggnad. Förändringarna har därför inte någon inverkan på uttaget av statlig fastighetsskatt, förutom för de fåtal lantbruksenheter där det finns obebyggd tomtmark och för vilken fastighetsskatt utgår.

Storlekskorrektur ska enligt förslaget inte fördelas på småhus eller mark till sådant hus. Detta medför att t.ex. skogsavverkning inte kommer att påverka taxeringsvärdet på huset och tomtmarken och därför inte heller underlaget för fastighetsavgiften. Samtidigt innebär förändringen att småhuset och tomtmarken vid allmän fastighetstaxering 2017 får taxeringsvärde utan någon korrektion (uppåt eller nedåt).

Det finns i dag cirka 238 000 småhus på lantbruksfastigheter som storlekskorrigeras. Av småhusen finns cirka 64 000 på fastigheter som korrigerats upp till ett högre taxeringsvärde. Ungefär 174 000 av små-

husen finns på fastigheter som korrigerats ner till ett lägre taxeringsvärde. Med gällande regler korrigeras taxeringsvärdena ned med i genomsnitt drygt 37 000 kronor per berört småhus. Storlekskorrektionska enligt förslaget inte fördelas på småhus eller mark till sådant hus vilket innebär att taxeringsvärdena kommer att öka. Fastighetsavgiften för berörda småhus kommer förändras både till högre och lägre nivåer, i genomsnitt en höjning med 278 kronor per år. Av de berörda småhusen har cirka 76 procent taxeringsvärden som gör att de inte når takbeloppet i fastighetsavgiften och därmed får en förändrad nivå på den kommunala fastighetsavgiften. Med hänsyn till antalet berörda småhus och den genomsnittliga taxeringsvärdesförändringen bedöms intäkterna från den kommunala fastighetsavgiften öka med cirka 50 miljoner kronor. En viss del av de högre taxerade småhusen med stor storlekskorrektionska kommer att nå taket i fastighetsavgiften. Den förändrade fastighetsavgiften gör att inkomst av näringsverksamhet och vinster i företag påverkas i de fall lantbruksfastigheten används i verksamhet. Med hänsyn till dessa omständigheter bedöms den offentligfinansiella nettoeffekten av förslaget till 30 miljoner kronor år 2017.

I de fall fastighetsavgiften förändras av förslaget kan s.k. kapitaliseringseffekter förekomma där det framtida priset på fastigheten påverkas. Mätproblem gör dock att kapitaliseringseffekter är svåra att uppskatta och de beaktas därför inte i offentligfinansiella beräkningar. Kapitalvinst tas upp till 22/30-delar vid en bostadsförsäljning och till 90 procent vid en näringsfastighetsförsäljning. Den effektiva skattesatsen vid en försäljning beror därmed på hur taxeringsvärdet delas upp mellan småhus och andra enheter. När storlekskorrektionska inte längre fördelas på småhus eller mark till sådant hus kommer den effektiva skattesatsen vid en försäljning att ändras. I de fall fastigheten korrigerats nedåt ökar andelen för småhuset vilket leder till en lägre effektiv skattesats. I genomsnitt rör det sig dock om små förändringar av den effektiva skattesatsen.

## 6.2 Konsekvenser för enskilda och företag

*Regelrådet* anser att det saknas en tydlig redovisning av den administrativa kostnadsförändringen som förslagen i promemorian kan komma att medföra för berörda företag och avstyrker samtliga förslag helt. Vidare anser *Regelrådet* att konsekvensutredningen inte uppfyller de krav som ställs om konsekvensutredning vid regelgivning. *Skogsstyrelsen* anser att konsekvensanalysen av promemorians förslag är bristfällig, framför allt eftersom det saknas en kvantifiering och beskrivning av de sammantagna effekterna av förslagen.

Förslagen påverkar främst lantbruksenheter med skogsbruk. År 2012 fanns 237 581 brukningsenheter<sup>1</sup>. Av den totala arealen av produktiv

<sup>1</sup> I FTR klassas en skogsfastighet som taxeringsenhet medan definitionen brukningsenhet används av Skogsstyrelsen. Taxeringsenhet ska vara belägen i en och samma kommun och får inte omfatta egendom med olika skattepliktsförhållanden. Brukningsenhet utgörs av den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare. Antalet taxeringsenheter är cirka 40 000 fler än antalet brukningsenheter.

skogsmark ägdes 2012 50 procent av enskilda ägare, 25 procent av aktiebolag, 14 procent av statsägda aktiebolag, 6 procent av övriga privata ägare och 5 procent övriga ägare. Av de privata ägarna var cirka 38 procent kvinnor.

Förändringarna berör enskilda och företag i den mån dessa äger lantbruksfastigheter. Som ovan nämns tas statlig fastighetsskatt inte ut på åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, skogligt impediment eller ekonomibyggnad. Förändringarna har därför inte någon inverkan på uttaget av statlig fastighetsskatt. Förslagen syftar i stället till att göra fastighetstaxeringen av lantbruksenheter enklare och mer träffsäker, vilket underlättar för såväl allmänheten, företagen som för Skatteverket.

Som framgår i avsnitt 5.1 kan förslaget om att värdefaktorn kostnad tas bort i värderingsmodellen för produktiv skogsmark medföra en sämre värdering för cirka tre–fyra procent av fastighetsägarna. Skatteverket får överväga hur dessa fastigheter på bästa sätt kan fångas upp och vid behov föreslå ändringar i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199).

Ett av förslagen är att storlekskorrektur inte ska fördelas på småhus eller mark till sådant hus. Det medför att skogsavverkning inte kommer att påverka taxeringsvärdet på huset och tomtmarken och därför inte heller fastighetsavgiften. En sådan ändring utgör en förenkling i sak och innebär att vad som för många berörda kan framstå som en svårbegriplig ordning upphör. Förändringen kan i ett enskilt fall innebära en höjning eller sänkning av fastighetsavgiften med ett eller ett par hundratal kronor utöver de taxeringsvärdesförändringar som sker på grund av den allmänna fastighetstaxeringen 2017.

Ett annat förslag är att produktiv skogsmark ersätts med ägoslagen produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner och produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner. Införandet av dessa ägoslag kommer att underlätta för fastighetsägarna vid kommande fastighetstaxeringar, men innebär att de inför den allmänna fastighetstaxeringen 2017 måste lämna uppgifter till Skatteverket. Skyldigheten att lämna uppgifter utökas alltså jämfört med vad som gäller i dag. Redan i dag torde dock de flesta berörda fastighetsägarna ha ett intresse av att förekommande avverkningsrestriktioner får genomslag på taxeringsvärdet genom att de lämnar de uppgifter som krävs för detta. På det hela taget bör därför förslaget inte innebära någon större förändring av den administrativa bördan för fastighetsägarna. Skillnaden blir att uppgifterna vid oförändrade förhållanden bara kommer att behöva lämnas en gång, dvs. vid den första taxeringen efter regelförändringen. För dem som med dagens regler inte skulle yrka justering för säregna förhållanden vid den allmänna fastighetstaxeringen 2017 medför förändringen ett visst merarbete. Vid kommande taxeringar kommer Skatteverket emellertid att på egen hand kunna beakta det förhållande som nu är i fråga, dvs. avverkningsrestriktioner. I syfte att så långt som möjligt minimera arbetet för fastighetsägarna avser Skatteverket att från Skogsstyrelsen inhämta tillgängliga uppgifter om biotopskydd och naturreservat samt redovisa dessa för fastighetsägarna inför fastighetstaxeringen. På sikt bör förslaget leda till en minskad arbetsbörda för berörda fastighetsägare.

## 6.3 Konsekvenser för Skatteverket

Förslagen innebär förenklingar för Skatteverket. De nya ägoslagen produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner och produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner innebär att manuella beräkningar, som i dag måste göras, kan avskaffas.

De förändringar som behövs i system och blanketter respektive broschyrer ingår i det normala underhållet och medför inga ökade kostnader.

## 7 Författningskommentar

### 7.1 Förslaget till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

#### **2 kap.**

##### **2 §**

Ändringen är en följdändring till att produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner och produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner införs som nya ägoslag i 4 §.

##### **4 §**

Ändringen innebär att ägoslaget produktiv skogsmark delas upp och ersätts med två nya ägoslag: produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner och produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner.

Först definieras ägoslaget produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner. I definitionens *andra stycke* anges att med produktiv skogsmark avses detsamma som i 2 § skogsvårdslagen (1979:429). Den tidigare definitionen av ”Produktiv skogsmark” ersätts således med en hänvisning till 2 § skogsvårdslagen. Detta utgör dock inte någon ändring i sak. I samma stycke anges att med avverkningsrestriktioner avses avverkningsförbud, krav på överhållning, maximering av hyggesstorlek eller virkesuttag eller barrskogsförbud enligt bestämmelser om naturreservat eller biotopskyddsområden.

Med produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner avses produktiv skogsmark som inte omfattas av avverkningsrestriktioner.

I definitionens *andra stycke* anges att med produktiv skogsmark och avverkningsrestriktioner avses detsamma som i definitionen av produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner.

#### **3 kap.**

##### **3 §**

Ändringen är en följdändring med anledning av ändringen av 2 kap. 4 §.

#### **4 kap.**

##### **5 §**

Ändringen är en följdändring med anledning av ändringen av 2 kap. 4 §.

## 8 §

Ändringen är en följdändring med anledning av ändringen av 5 §.

**6 kap.**

## 10 §

Ändringen är en följdändring med anledning av ändringen av 2 kap. 4 §.

**7 kap.**

## 3 §

Ändringen i *första punkten* i *tredje stycket* är en följdändring med anledning av att produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner och produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner införs som nya ägoslag i 2 kap. 4 §.

Virkesförråd för löv- och barrträd läggs till som en ny *sjätte punkt* i *tredje styckets* uppräknings av värdefaktorer som inte ska delas in i klasser, jfr 14 kap. 3 §.

## 4 a §

Ändringen innebär att korrigering med hänsyn till storleksinverkan inte ska göras för småhus eller tomtmark till sådant hus. I *första stycket första meningen* anges att riktvärdena för värderingsenheter som ingår i en lantbruksenhet, utom värderingsenheter för småhus och tomtmark, ska bestämmas med hänsyn till värdeförhållandena för medelstora lantbruksenheter. För att beräkningen av värde på medelstora lantbruksenheter ska bli ändamålsenlig, ska småhus och tomtmark för sådant hus inte ingå i beräkningen, vilket framgår av den nya *andra meningen*. I *tredje meningen* tilläggs att riktvärden för småhus och tomtmark inte ska ingå i det sammanlagda riktvärde som ska storlekskorrigeras och i *andra stycket* att korrigeringsbeloppet inte ska fördelas på småhus och tomtmark.

**10 kap.**

## 2 §

Förändringen i paragrafen är en förenkling av kriterierna för riktvärde för en värderingsenhet avseende djurstall för nötkreatur.

Specificeringen av normstall, dvs. att de är byggda under åren 1990–1999 och har en storlek av 701–800 kvadratmeter, kan flyttas till fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199).

**13 kap.**

## 3 §

Värdefaktorn beskaffenhet görs mindre detaljerad när det gäller riktvärdet för åkermark.

**14 kap.**

## 1 §

Ändringen är en följdändring med anledning av ändringen av 2 kap. 4 §.

## 2 §

Ändringen är en följdändring med anledning av ändringen av 2 kap. 4 §.

3 §

Ändringarna i *första stycket* är en följd av att värdefaktorn kostnad tas bort i värderingsmodellen för produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner och att virkesförråd för löv- och barrträd inte längre ska delas upp i klasser.

3 a §

Paragrafen, som är ny, införs som en följd av ändringen av 2 kap. 4 §. Innehållet motsvarar vad som redan gäller för skogligt impediment (14 kap. 4 §).

3 b §

Paragrafen, som är ny, införs som en följd av ändringen av 2 kap. 4 §. Innehållet motsvarar vad som redan gäller för skogligt impediment (14 kap. 5 §).

**16 kap.**

2 §

Ändringen är en följdändring med anledning av ändringen av 2 kap. 4 §.

**Ikraftträdandebestämmelser**

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 april 2015 och tillämpas första gången vid allmän fastighetstaxering 2017.



# Sammanfattning av promemorian Vissa skogsfrågor inför AFT 2017. Förslag till ändringar i fastighetstaxeringslagen.

Prop. 2014/15:48  
Bilaga 1

I promemorian lämnas följande förslag till förändringar i fastighetstaxeringslagen.

Värdefaktorn kostnad tas bort i värderingsmodellen för produktiv skogsmark;

storlekskorrektur ska inte fördelas på småhus eller mark för sådan byggnad;

justering för säregna förhållanden ska kunna ske när värdeinverkan uppgår till minst fem procent av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, dock minst 50 000 kr;

produktiv skogsmark med avverkningsförbud bildar ett nytt ägoslag och görs till egen värderingsenhet; och

ekonomibyggnad (överloppsbyggnad) som inte används i yrkesmässig näringsverksamhet ska hänföras till småhus (komplementhus).

Förslagen innebär förenklingar för fastighetsägarna samt för Skatteverket i tillämpnings- och kontrollhänseende.

Förslagen är avsedda att tillämpas vid den allmänna fastighetstaxeringen av lantbruksenheter 2017.

## Lagförslagen i promemorian

### Förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979:1152) dels att 2 kap. 2 och 4 §§, 3 kap. 3 §, 4 kap. 5, 6 och 8 §§, 5 kap. 7 §, 6 kap. 10 §, 7 kap. 3, 4 a och 5 §§, 14 kap. 3 § och 16 kap. 2 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas två nya paragrafer, 14 kap. 3 a–b §§, av följande lydelse,

dels att rubriken till 14 kap. ska lyda ”Riktvärde för produktiv skogsmark med växande skog, skog med avverkningsförbud samt skogligt impediment”,

dels att det framför nya 14 kap. 3 a § ska införas en ny rubrik av följande lydelse.

#### *Nuvarande lydelse*

#### **2 kap.**

#### **2 §<sup>1</sup>**

Byggnader ska indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

#### Småhus

Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad ska höra komplementhus såsom garage, förråd och annan *mindre* byggnad.

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer ska tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment.

Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme kan inte utgöra småhus.

#### Ägarlägenhet

Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet och som är inrättad till bostad åt en enda familj.

#### Hyreshus

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten,

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2012:89.

ska utgöra hyreshus.

Prop. 2014/15:48  
Bilaga 2

Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till en tredimensionell fastighet ska utgöra hyreshus om den är inrättad till bostad åt fler än en enda familj. Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till ett tredimensionellt fastighetsutrymme ska utgöra hyreshus.

Till hyreshus ska dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet.

Ekonomibygnad

Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus.

Växthus och djurstall *som inte har* anknytning till jordbruk eller skogsbruk.

---

*Föreslagen lydelse*

**2 kap.**

2 §

Byggnader ska indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

Småhus

Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad ska höra komplementhus såsom garage, förråd, *överloppsbyggnad* och annan *liknande* byggnad.

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer ska tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment.

Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme kan inte utgöra småhus.

Ägarlägenhet

Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet och som är inrättad till bostad åt en enda familj.

Hyreshus

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell,

restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, ska utgöra hyreshus.

Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till en tredimensionell fastighet ska utgöra hyreshus om den är inrättad till bostad åt fler än en enda familj. Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till ett tredimensionellt fastighetsutrymme ska utgöra hyreshus.

Till hyreshus ska dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet.

#### Ekonomibyggnad

Byggnad som är inrättad för *användning i jordbruk eller skogsbruk, dock inte för bostadsändamål, och som används i yrkesmässig näringsverksamhet*, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus.

Växthus och djurstall *som används i yrkesmässig näringsverksamhet utan anknytning till jordbruk eller skogsbruk.*

---

#### *Nuvarande lydelse*

4 §<sup>2</sup>

---

#### Produktiv skogsmark

Skogsmark som enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke per hektar och år.

#### Skogligt impediment

Improduktiv skogsmark samt träd- och buskmark.

Med improduktiv skogsmark avses skogsmark som inte är produktiv skogsmark. Med skogsmark samt träd- och buskmark avses detsamma som i 2 och 2 a §§ skogsvårdslagen (1979:429).

#### Övrig mark

Mark som inte ska utgöra något av de tidigare

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2010:907.

*Föreslagen lydelse*

## 4 §

Produktiv skogsmark	Skogsmark som enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke per hektar och år.
<i>Produktiv skogsmark med avverkningsförbud</i>	<i>Produktiv skogsmark som omfattas av föreskrift om avverkningsförbud, överhållning, maximering av hyggesstorlek eller virkesuttag eller barrskogsförbud.</i>
Skogligt impediment	Improduktiv skogsmark samt träd- och buskmark.  Med improduktiv skogsmark avses skogsmark som inte är produktiv skogsmark. Med skogsmark samt träd- och buskmark avses detsamma som i 2 och 2 a §§ skogsvårdslagen (1979:429).
Övrig mark	Mark som inte ska utgöra något av de tidigare nämnda ägoslagen.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***3 kap.**3 §<sup>3</sup>

Från skatte- och avgiftsplikt ska undantas ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, skogligt impediment och övrig mark samt markanläggning som hör till fastigheten, om denna till övervägande del används för

1. sådan vård eller omsorgsverksamhet som bedrivs i vårdbyggnad
2. undervisning eller forskning som bedrivs vid sådan skola som nämns i definitionen av skolbyggnad i 2 kap. 2 §.

Från skatte- och avgiftsplikt ska undantas ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, *produktiv skogsmark med avverkningsförbud*, skogligt impediment och övrig mark samt markanläggning som hör till fastigheten, om denna till övervägande del används för

1. sådan vård eller omsorgsverksamhet som bedrivs i vårdbyggnad
2. undervisning eller forskning som bedrivs vid sådan skola som nämns i definitionen av skolbyggnad i 2 kap. 2 §.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

4 kap.

5 §<sup>4</sup>

Taxeringsenhet ska omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer, om inte annat sägs i andra och tredje styckena, och ha en av följande beteckningar för typ av taxeringsenhet

1. småhus och tomtmark för sådan byggnad (småhusenhet)
2. ägarlägenhet och tomtmark för sådan byggnad (ägarlägenhetsenhet)
3. hyreshus och tomtmark för sådan byggnad (hyreshusenhet)
4. industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådana byggnader, vattenverk på annans grund samt sådan fiskefastighet som avses i 10 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (industrienhet)
5. täktmark samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark (industrienhet)
6. specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)
7. ekonomibygnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment (lantbruksenhet)
7. ekonomibygnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, *produktiv skogsmark med avverkningsförbud* och skogligt impediment (lantbruksenhet)
8. kraftverksbyggnad, tomtmark till kraftverksbyggnad och fallrätt samt taxeringsenhet vars värde till övervägande del utgörs av rätt till andels- eller ersättningskraft (elproduktionsenhet).

Småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment, ska ingå i den lantbruksenhet som omfattar marken.

Småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, *produktiv skogsmark med avverkningsförbud* eller skogligt impediment, ska ingå i den lantbruksenhet som omfattar marken.

Saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i samtliga taxeringsenheter under punkterna 1–8 i första stycket. Övrig mark ska i regel ingå i lantbruksenhet. I annat fall ska övrig mark taxeras tillsammans med den tomtmark eller täktmark som ligger närmast. Har övrig mark stor omfattning och saknar den samband med annan mark, som har samma ägare, ska den dock bilda en taxeringsenhet. Taxeringsenhet, som består av endast övrig mark, betecknas industrienhet, om den ligger till övervägande del inom tätort, och lantbruksenhet, om den ligger till övervägande del utanför sådan ort.

6 §<sup>5</sup>

I småhusenhet, ägarlägenhetsenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet ska endast ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet.

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller *Växthus och djurstall som används i yrkesmässig närings-*

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2009:105.

skogsbruk ska bilda egen verksamhet som inte har anknäytning till jordbruk eller skogsbruk ska bilda egen lantbruksenhet. Prop. 2014/15:48 Bilaga 2

8 §<sup>6</sup>

Taxeringsenhet ska omfatta ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, skogligt impediment eller övrig mark som ingår i en brukningsenhet. Taxeringsenhet ska omfatta ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, *produktiv skogsmark med avverkningsförbud*, skogligt impediment eller övrig mark som ingår i en brukningsenhet.

**5 kap.**

7 §<sup>7</sup>

Vid taxeringen ska följande delvärden bestämmas.

För småhus-, ägarlägenhets-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenhet:

1. Byggnadsvärde

Byggnadsvärde är värdet av de byggnader som hör till taxeringsenheten.

2. Markvärde

Markvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark, täktmark, fallrätt och markanläggningar.

För lantbruksenhet:

1. Bostadsbyggnadsvärde

Bostadsbyggnadsvärde är värdet av de småhus som hör till taxeringsenheten.

2. Ekonomibyggnadsvärde

Ekonomibyggnadsvärde är värdet av de ekonomibyggnader som hör till taxeringsenheten.

3. Tomtmarksvärde

Tomtmarksvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark.

4. Jordbruksvärde

Jordbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens åkermark, betesmark och markanläggningar, som används eller behövs för växtodling.

5. Skogsbruksvärde

Skogsbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens produktiva skogsmark med växande skog och markanläggningar, som används eller behövs för skogsbruk.

5. Skogsbruksvärde

Skogsbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens produktiva skogsmark *och produktiva skogsmark med avverkningsförbud* med växande skog och markanläggningar, som används eller behövs för skogsbruk.

6. Skogsimpedimentsvärde

<sup>6</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

<sup>7</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

Skogsimpedimentsvärde är värdet av de skogliga impediment som hör till taxeringsenheten.

## 6 kap.

### 10 §<sup>8</sup>

Vart och ett av ägoslagen åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment inom en taxeringsenhet ska utgöra en värderingsenhet. Är arealen åkermark inom en taxeringsenhet av större omfattning får åkermarken dock uppdelas i två eller flera värderingsenheter, om det väsentligt underlättar värderingen.

Vart och ett av ägoslagen åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, *produktiv skogsmark med avverkningsförbud* och skogligt impediment inom en taxeringsenhet ska utgöra en värderingsenhet. Är arealen åkermark inom en taxeringsenhet av större omfattning får åkermarken dock uppdelas i två eller flera värderingsenheter, om det väsentligt underlättar värderingen.

## 7 kap.

### 3 §<sup>9</sup>

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. ska taxeringsvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa ska för varje värderingsenhet bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

För övriga värdefaktorer ska riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet.

Värdefaktorer, som särskilt ska beaktas vid riktvärdets bestämmande, ska, utom såvitt avser de under punkterna 1–5 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värderad med ledning av en avkastningsberäkning, tomtmark, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värderad med ledning av en avkastningsberäkning, tomtmark, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, *produktiv skogsmark med avverkningsförbud* och skogligt impediment.

2. Hyra för hyreshus och ägarlägenhet.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad med ledning av en produktionskostnadsberäkning.

4. Årligt uttag av täktmark.

5. Normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och ålder för vattenkraftverk samt effekt för värmekraftverk.

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet ska redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

<sup>8</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

<sup>9</sup> Senaste lydelse 2009:1407.



4 a §<sup>10</sup>

Riktvärdena för värderingsenheter som ingår i en lantbruksenhet *skall* bestämmas med hänsyn till de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. Lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde *skall* korrigeras med hänsyn till storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden, om det behövs på grund av prisbildningen. Detta benämns storlekskorrektion.

Riktvärdena för *i en lantbruksenhet ingående* värderingsenheter *produktiv skogsmark, produktiv skogsmark med avverkningsförbud, skogligt impediment, åker- och betesmark, samt ekonomibyggnader ska* bestämmas med hänsyn till de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. *Vid bedömning av värdet för medelstora lantbruksenheter ska bortses från värde av småhus och tomtmark för sådan byggnad.* Lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde *med undantag för riktvärde för småhus och tomtmark för sådan byggnad ska* korrigeras med hänsyn till storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden, om det behövs på grund av prisbildningen. Detta benämns storlekskorrektion.

Det belopp med vilket korrigerings sker *skall* fördelas och redovisas på de värderingsenheter som ingår i lantbruksenheten, i förhållande till värderingsenheternas riktvärden före korrigerings.

Det belopp med vilket korrigerings sker *ska* fördelas och redovisas på samtliga värderingsenheter som ingår i lantbruksenheten *med undantag för småhus och tomtmark för sådan byggnad*, och i förhållande till värderingsenheternas riktvärden före korrigerings.

5 §<sup>11</sup>

Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdesbestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, skall ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden. Justeringen görs av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, beräknat enligt 4 § och utan beaktande av en storlekskorrektion enligt 4 a §.

Justeringens storlek skall motsvara 75 procent av den skillnad i marknadsvärde taxeringsenheten skulle ha med säregna förhållanden och värdet utan säregna förhållanden.

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet *skall* anses före- Påtaglig inverkan på marknadsvärdet *ska* anses före-

<sup>10</sup> Senaste lydelse 2004:279.

<sup>11</sup> Senaste lydelse 2001:546.

ligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst *tre* procent, dock minst 25 000 kronor.

ligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst *fem* procent, dock minst 50 000 kronor.

*Nuvarande lydelse*

**14 kap.**

3 §<sup>12</sup>

Inom varje värdeområde ska riktvärden för produktiv skogsmark med växande skog bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer, om inte annat framgår av andra stycket.

Storlek	Med storlek avses den produktiva skogsmarkens areal.
Bonitet	Med bonitet avses den produktiva skogsmarkens virkesproducerande förmåga.
Kostnad	<i>Kostnaden bestäms med hänsyn till de väsentligaste kostnads- och kvalitetsfaktorer som påverkar värdet av virkesproduktionen.</i>  <i>Om fler än en kostnadsklass förekommer ska anges vilken klass som svarar mot genomsnittlig kostnadsklass för värdeområdet.</i>
Virkesförråd barrträd	Med virkesförråd barrträd avses virkesförrådet av barrträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För virkesförråd upp till 200 skogskubikmeter får klasserna ej göras större än 10 skogskubikmeter.
Virkesförråd lövträd	Med virkesförråd lövträd avses virkesförrådet av lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För virkesförråd upp till 200 skogskubikmeter får klasserna inte göras större än 10 skogskubikmeter.

*Föreslagen lydelse*

Inom varje värdeområde ska riktvärden för produktiv skogsmark med växande skog bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer, om inte annat framgår av andra stycket.

Storlek Med storlek avses den produktiva skogs-

<sup>12</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

Bonitet	Med bonitet avses den produktiva skogsmarkens virkesproducerande förmåga.
Virkesförråd barrträd	Med virkesförråd barrträd avses virkesförrådet av barrträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För virkesförråd upp till 200 skogskubikmeter får klasserna ej göras större än 10 skogskubikmeter.
Virkesförråd lövträd	Med virkesförråd lövträd avses virkesförrådet av lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För virkesförråd upp till 200 skogskubikmeter får klasserna inte göras större än 10 skogskubikmeter.

-----  
*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse**Produktiv skogsmark med avverkningsförbud**3 a §*

*Riktvärde för produktiv skogsmark med avverkningsförbud ska utgöra värdet per värderingsenhet produktiv skogsmark med avverkningsförbud och anges för varje värdeområde för skog.*

*3 b §*

*Inom varje värdeområde ska riktvärdet för produktiv skogsmark med avverkningsförbud bestämmas för skilda förhållanden för värdefaktorn storlek. Med storlek avses arealen på den produktiva skogsmarken med avverkningsförbud.*

**16 kap.**2 §<sup>13</sup>

Ny taxering av fastighet ska ske om under löpande taxeringsperiod

- ny taxeringsenhet bör bildas eller taxeringsenhet bör ombildas
- typ av taxeringsenhet eller taxeringsenhets skatte- eller avgiftspliktshållande bör ändras.

<sup>13</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

Ny taxering av fastighet ska ske om fastigheten är indelad som sådan taxeringsenhet som ska taxeras vid viss allmän eller förenklad fastighetstaxering och det vid taxeringen visar sig att den bör indelas i annan typ av taxeringsenhet.

Ny taxering av fastighet ska ske även i andra fall om det visar sig att mark bör indelas i annat ägoslag eller byggnad i annan byggnadstyp än som skett. Ny taxering ska dock inte ske enbart på den grunden att mark som indelats som åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment bör indelas som något annat av dessa ägoslag.

Ny taxering av fastighet ska ske även i andra fall om det visar sig att mark bör indelas i annat ägoslag eller byggnad i annan byggnadstyp än som skett. Ny taxering ska dock inte ske enbart på den grunden att mark som indelats som åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, *produktiv skogsmark med avverkningsförbud* eller skogligt impediment bör indelas som något annat av dessa ägoslag.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2015 och tillämpas första gången vid allmän fastighetstaxering 2017. De nya bestämmelserna i 7 kap. 5 § tillämpas första gången beträffande lantbruksenheter vid allmän fastighetstaxering 2017, beträffande småhus vid förenklad fastighetstaxering 2018 och beträffande övriga taxeringsenheter vid allmän fastighetstaxering 2019.

## Förteckning över remissinstanser till promemorian

Prop. 2014/15:48  
Bilaga 3

Efter remiss av promemorian Vissa skogsfrågor inför AFT 2017. Förslag till ändringar i fastighetstaxeringslagen har yttrande avgetts av Kammarrätten i Stockholm, Förvaltningsrätten i Umeå, Lantmäteriet, Statistiska Centralbyrån, Skogsstyrelsen, Statens jordbruksverk, Sveriges lantbruksuniversitet, Fastighetsägarna Sverige, Lantbrukarnas Riksförbund, Regelrådet, Samhällsbyggarna, Skogsindustrierna, Sveriges Redovisningskonsulters Förbund, Södra och Villaägarnas Riksförbund.

Följande remissinstanser har inte svarat eller angett att de avstår från att lämna några synpunkter: Mellanskog Skogsägarna, Norra Skogsägarna, Skogsägarna Norrskog, Svenskt Näringsliv, Sveriges Jordägareförbund och Sveriges Kommuner och Landsting.

## Lagförslagen i betänkandet Bostadstaxering – avveckling eller förenkling (SOU 2012:52) i relevanta delar

### Förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979:1152) att 7 kap. 3 §, 10 kap. 2 §, 13 kap. 3 § och 14 kap. 3 § ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### **7 kap.**

##### **3 §<sup>1</sup>**

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. ska taxeringsvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa ska för varje värderingsenhet bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

För övriga värdefaktorer ska riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet.

Värdefaktorer, som särskilt ska beaktas vid riktvärdets bestämmande, ska, utom såvitt avser de under punkterna 1–5 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

Värdefaktorer, som särskilt ska beaktas vid riktvärdets bestämmande, ska, utom såvitt avser de under punkterna 1–6 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värderad med ledning av en avkastningsberäkning, tomtmark, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment.

2. Hyra för hyreshus och ägarlägenhet.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad med ledning av en produktionskostnadsberäkning.

4. Årligt uttag av täktmark.

5. Normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och ålder för vattenkraftverk samt effekt för värmekraftverk.

6. *Virkesförråd för löv- och barrträd.*

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet ska redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

**10 kap.**  
2 §<sup>2</sup>

Som riktvärde för en värderingsenhet avseende ett djurstall för nötkreatur som är *byggt under åren 1990–1999, är av normal beskaffenhet och har en storlek av 701–800 kvadratmeter* får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Som riktvärde för en värderingsenhet avseende ett djurstall för nötkreatur som är av normal beskaffenhet får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

*Nuvarande lydelse*

**13 kap.**  
3 §<sup>3</sup>

Inom varje värdeområde *skall* riktvärden för åker bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Storlek	Med storlek avses åkermarkens areal.
Beskaffenhet	Med beskaffenhet avses åkermarkens produktionsförmåga och brukningsförhållanden.  För värdefaktorn beskaffenhet <i>skall</i> finnas tre eller fem klasser, där mittklassen svarar mot genomsnittlig beskaffenhet inom värdeområdet.  <i>Värdeskillnaden mellan högsta och lägsta klass får för åkermark, som är tillfredsställande dränerad genom självdränering eller äldre täckdikning, uppgå till högst 40 procent av värdet av åkermark av genomsnittlig beskaffenhet. Värdeskillnaden mellan två intilliggande klasser får dock uppgå till högst 6 000 kronor per hektar.</i>
Dränering	Åkermarkens dränering bestäms av befintliga täckdikningars och huvudavloppts beskaffenhet samt av markens behov av dränering.  För värdefaktorn dränering <i>skall</i> finnas högst tre klasser.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2004:279.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2004:279.

**13 kap.**

3 §

Inom varje värdeområde ska riktvärden för åker bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Storlek	Med storlek avses åkermarkens areal.
Beskaffenhet	Med beskaffenhet avses åkermarkens produktionsförmåga och bruksförhållanden.  För värdefaktorn beskaffenhet ska finnas tre eller fem klasser, där mittklassen svarar mot genomsnittlig beskaffenhet inom värdeområdet.
Dränering	Åkermarkens dränering bestäms av befintliga täckdikningars och huvudavlopps beskaffenhet samt av markens behov av dränering.  För värdefaktorn dränering ska finnas högst tre klasser.

*Nuvarande lydelse*

**14 kap.**

3 §<sup>4</sup>

Inom varje värdeområde ska riktvärden för produktiv skogsmark med växande skog bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer, om inte annat framgår av andra stycket.

Storlek	Med storlek avses den produktiva skogsmarkens areal.
Bonitet	Med bonitet avses den produktiva skogsmarkens virkesproducerande förmåga.
Kostnad	Kostnaden bestäms med hänsyn till de väsentligaste kostnads- och kvalitetsfaktorer som påverkar värdet av virkesproduktionen.  Om fler än en kostnadsklass förekommer ska anges vilken klass som svarar mot genomsnittlig kostnadsklass för värdeområdet.
Virkesförråd barrträd	Med virkesförråd barrträd avses virkesförrådet av barrträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. <i>För virkesförråd upp till 200 skogskubikmeter får</i>

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2009:1407.



Virkesförråd  
lövträd

Med virkesförråd lövträd avses virkesförrådet av lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För virkesförråd upp till 200 skogskubikmeter får klasserna inte göras större än 10 skogskubikmeter.

För taxeringsenhet vars areal av produktiv skogsmark understiger 30 hektar ska dock riktvärdena bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.

Storlek

Med storlek avses den produktiva skogsmarkens areal.

Virkesförråd

Med virkesförråd avses summan av virkesförråden av barrträd och lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För värdefaktorn virkesförråd ska det finnas högst nio klasser.

*Föreslagen lydelse*

**14 kap.**

3 §

Inom varje värdeområde ska riktvärden för produktiv skogsmark med växande skog bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer, om inte annat framgår av andra stycket.

Storlek

Med storlek avses den produktiva skogsmarkens areal.

Bonitet

Med bonitet avses den produktiva skogsmarkens virkesproducerande förmåga.

Kostnad

Kostnaden bestäms med hänsyn till de väsentligaste kostnads- och kvalitetsfaktorer som påverkar värdet av virkesproduktionen.

Om fler än en kostnadsklass förekommer ska anges vilken klass som svarar mot genomsnittlig kostnadsklass för värdeområdet.

Virkesförråd  
barrträd

Med virkesförråd barrträd avses virkesförrådet av barrträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter.

Virkesförråd  
lövträd

Med virkesförråd lövträd avses virkesförrådet av lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter.

För taxeringsenhet vars areal av produktiv skogsmark understiger 30 hektar ska dock riktvärdena bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.

Storlek

Med storlek avses den produktiva skogsmarkens

Virkesförråd

areal.

Med virkesförråd avses summan av virkesförråden av barrträd och lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För värdefaktorn virkesförråd ska det finnas högst nio klasser.

## Förteckning över remissinstanser till betänkandet

Prop. 2014/15:48  
Bilaga 5

Efter remiss av förslaget om förenkling av fastighetstaxering i betänkandet Bostadstaxering – avveckling eller förenkling (SOU 2012:52) har yttrande lämnats av Riksdagens ombudsmän, Kammarrätten i Göteborg, Kammarrätten i Sundsvall, Förvaltningsrätten i Stockholm, Förvaltningsrätten i Malmö, Förvaltningsrätten i Umeå, Hyres- och arrendenämnden i Linköping, Domstolsverket, Revisorsnämnden, Skatteverket, Statskontoret, Bokföringsnämnden, Juridiska fakulteten vid Uppsala universitet, Juridiska fakulteten vid Lunds universitet, Statens jordbruksverk, Boverket, Lantmäteriet, Avesta kommun, Botkyrka kommun, Göteborgs kommun, Linköping kommun, Malmö kommun, Mölndal kommun, Stockholms kommun, Söderköpings kommun, Växjö kommun, ASPECT, Bostadsarrendatorernas Riksorganisation, Bostadsrätterna, FAR, FastighetsMäklarFörbundet, Fastighetsägarna Sverige, Svenskt Näringsliv, FöretagarFörbundet, Företagarna, HSB:s Riksförbund, Hyresgästföreningen Riksförbundet, LO, Lantbrukarnas Riksförbund, Mäklarsamfundet, Näringslivets Regelnämnd, Regelrådet, Riksbyggen, Skogsindustrierna, Svensk Försäkring, Svenska Bankföreningen, Sveriges advokatsamfund, SACO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, Sveriges Byggindustrier, Sveriges förenade studentkårer, Sveriges Jordägareförbund, Sveriges Kommuner och Landsting, Sveriges Redovisningskonsulters Förbund, TCO och Villaägarnas Riksförbund.

Följande remissinstanser har inte svarat eller angett att de avstår från att lämna några synpunkter: Enköpings kommun, Härjedalens kommun, Kumla kommun, Mariestads kommun, Nacka kommun, Piteå kommun, Sollefteå kommun, Sundsvalls kommun, Vara kommun, Ängelholms kommun, Byggherrarna, Egnahemsägarnas Riksförbund, NAI Svefa, Norra Skogsägarna, Näringslivets Skattedelegation, Pensionärernas Riksorganisation, Skattebetalarnas förening, Skärgårdarnas Riksförbund, SmåKom, Sveriges Pensionärs Riksförbund, Sveriges Pensionärsförbund och Södra.

Yttranden har även inkommit från Statistiska Centralbyrån och Holmen AB.

## Lagrådsremissens lagförslag

### Förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979:1152) dels att 2 kap. 2 och 4 §§, 3 kap. 3 §, 4 kap. 5 och 8 §§, 6 kap. 10 §, 7 kap. 3 och 4 a §§, 10 kap. 2 §, 13 kap. 3 §, 14 kap. 1–3 §, 16 kap. 2 §, rubriken till 14 kap. och rubriken närmast före 14 kap. 1 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas två nya paragrafer, 14 kap. 3 a och b §§, och närmast före 14 kap. 3 a § en ny rubrik av följande lydelse.

#### *Nuvarande lydelse*

#### **2 kap.**

#### **2 §<sup>1</sup>**

Byggnader ska indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

#### Småhus

Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad ska höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer ska tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment.

Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme kan inte utgöra småhus.

#### Ägarlägenhet

Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet och som är inrättad till bostad åt en enda familj.

---

#### *Föreslagen lydelse*

#### **2 kap.**

#### **2 §**

Byggnader ska indelas i de byggnadstyper som anges i det följande.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2012:89.

Småhus Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad ska höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad. Prop. 2014/15:48 Bilaga 6

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer ska tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark *utan avverkningsrestriktioner*, *produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner* eller skogligt impediment.

Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme kan inte utgöra småhus.

Ägarlägenhet Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet och som är inrättad till bostad åt en enda familj.

---

*Nuvarande lydelse*

4 §<sup>2</sup>

Mark ska indelas i de ägoslag som anges i det följande. Mark som är vattentäckt ska indelas endast om den är täktmark. Indelningen får inte påverkas av förekomsten av byggnad som ska rivas (saneringsbyggnad) eller av byggnad eller byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kronor.

---

Betesmark Mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöjas.

Produktiv skogsmark *Skogsmark som enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke per hektar och år.*

Skogligt impediment Improduktiv skogsmark samt träd- och buskmark.

Med improduktiv skogsmark avses skogsmark som inte är produktiv skogsmark. Med skogsmark samt träd- och buskmark avses detsamma som i 2 och 2 a §§ skogsvårdslagen

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2010:907.

Övrig mark Mark som inte ska utgöra något av de tidigare nämnda ägoslagen.

*Föreslagen lydelse*

4 §

Mark ska indelas i de ägoslag som anges i det följande. Mark som är vattentäckt ska indelas endast om den är täktmark. Indelningen får inte påverkas av förekomsten av byggnad som ska rivras (saneringsbyggnad) eller av byggnad eller byggnader vars sammanlagda taxeringsvärde inte skulle uppgå till 50 000 kronor.

-----  
Betesmark Mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöjas.

Produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner *Produktiv skogsmark som inte omfattas av avverkningsförbud, krav på överhållning, maximering av hyggesstorlek eller virkesuttag eller barrskogsförbud enligt bestämmelser om naturreservat eller biotopskyddsområden.*

*Med produktiv skogsmark avses detsamma som i 2 § skogsvårdslagen (1979:429).*

Produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner *Produktiv skogsmark som omfattas av avverkningsförbud, krav på överhållning, maximering av hyggesstorlek eller virkesuttag eller barrskogsförbud enligt bestämmelser om naturreservat eller biotopskyddsområden.*

Skogligt impediment Improduktiv skogsmark samt träd- och buskmark.

Med improduktiv skogsmark avses skogsmark som inte är produktiv skogsmark. Med skogsmark samt träd- och buskmark avses detsamma som i 2 och 2 a §§ skogsvårdslagen.

Övrig mark Mark som inte ska utgöra något av de tidigare nämnda ägoslagen.

**3 kap.****3 §<sup>3</sup>**

Från skatte- och avgiftsplikt ska undantas ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, skogligt impediment och övrig mark samt markanläggning som hör till fastigheten, om denna till övervägande del används för

1. sådan vård eller omsorgsverksamhet som bedrivs i vårdbyggnad

2. undervisning eller forskning som bedrivs vid sådan skola som nämns i definitionen av skolbyggnad i 2 kap. 2 §.

Från skatte- och avgiftsplikt ska undantas ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark *utan avverkningsrestriktioner*, produktiv skogsmark *med avverkningsrestriktioner*, skogligt impediment och övrig mark samt markanläggning som hör till fastigheten, om denna till övervägande del används för

1. sådan vård eller omsorgsverksamhet som bedrivs i vårdbyggnad

2. undervisning eller forskning som bedrivs vid sådan skola som nämns i definitionen av skolbyggnad i 2 kap. 2 §.

**4 kap.****5 §<sup>4</sup>**

Taxeringsenhet ska omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer, om inte annat sägs i andra och tredje styckena, och ha en av följande beteckningar för typ av taxeringsenhet

1. småhus och tomtmark för sådan byggnad (småhusenhet)

2. ägarlägenhet och tomtmark för sådan byggnad (ägarlägenhetsenhet)

3. hyreshus och tomtmark för sådan byggnad (hyreshusenhet)

4. industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådana byggnader, vattenverk på annans grund samt sådan fiskefastighet som avses i 10 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (industrienhet)

5. täktmark samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark (industrienhet)

6. specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)

7. ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment (lantbruksenhet)

7. ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark *utan avverkningsrestriktioner*, produktiv skogsmark *med avverkningsrestriktioner* och skogligt impediment (lantbruksenhet)

8. kraftverksbyggnad, tomtmark till kraftverksbyggnad och fallrätt samt taxeringsenhet vars värde till övervägande del utgörs av rätt till andels- eller ersättningskraft (elproduktionsenhet).

Småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet

Småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment, ska ingå i den lantbruksenhet som omfattar marken.

med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark *utan avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner* eller skogligt impediment, ska ingå i den lantbruksenhet som omfattar marken.

Saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i samtliga taxeringsenheter under punkterna 1–8 i första stycket. Övrig mark ska i regel ingå i lantbruksenhet. I annat fall ska övrig mark taxeras tillsammans med den tomtmark eller täktmark som ligger närmast. Har övrig mark stor omfattning och saknar den samband med annan mark, som har samma ägare, ska den dock bilda en taxeringsenhet. Taxeringsenhet, som består av endast övrig mark, betecknas industrienhet, om den ligger till övervägande del inom tätort, och lantbruksenhet, om den ligger till övervägande del utanför sådan ort.

#### 8 §<sup>5</sup>

Taxeringsenhet ska omfatta ekonomibygnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, skogligt impediment eller övrig mark som ingår i en brukningsenhet.

Taxeringsenhet ska omfatta ekonomibygnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark *utan avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner*, skogligt impediment eller övrig mark som ingår i en brukningsenhet.

### 6 kap.

#### 10 §<sup>6</sup>

Vart och ett av ägoslagen åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment inom en taxeringsenhet ska utgöra en värderingsenhet. Är arealen åkermark inom en taxeringsenhet av större omfattning får åkermarken dock uppdelas i två eller flera värderingsenheter, om det väsentligt underlättar värderingen.

Vart och ett av ägoslagen åkermark, betesmark, produktiv skogsmark *utan avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner* och skogligt impediment inom en taxeringsenhet ska utgöra en värderingsenhet. Är arealen åkermark inom en taxeringsenhet av större omfattning får åkermarken dock uppdelas i två eller flera värderingsenheter, om det väsentligt underlättar värderingen.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

<sup>6</sup> Senaste lydelse 2009:1407.



För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. ska taxeringsvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa ska för varje värderingsenhet bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

För övriga värdefaktorer ska riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet.

Värdefaktorer, som särskilt ska beaktas vid riktvärdets bestämmande, ska, utom såvitt avser de under punkterna 1–5 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värderad med ledning av en avkastningsberäkning, tomtmark, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment.

Värdefaktorer, som särskilt ska beaktas vid riktvärdets bestämmande, ska, utom såvitt avser de under punkterna 1–6 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värderad med ledning av en avkastningsberäkning, tomtmark, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark *utan avverkningsrestriktioner*, produktiv skogsmark *med avverkningsrestriktioner* och skogligt impediment.

2. Hyra för hyreshus och ägarlägenhet.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industriområdet värderad med ledning av en produktionskostnadsberäkning.

4. Årligt uttag av täktmark.

5. Normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och ålder för vattenkraftverk samt effekt för värmekraftverk.

6. *Virkesförråd för löv- och barrträd.*

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde *erfordras* för att bestämma riktvärdet ska redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde *behövs* för att bestämma riktvärdet ska redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

4 a §<sup>8</sup>

Riktvärdena för värderingsenheter som ingår i en lantbruksenhet *skall* bestämmas med hänsyn till de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruks-

Riktvärdena för värderingsenheter som ingår i en lantbruksenhet *ska, utom när det gäller värderingsenheter för småhus och tomtmark för sådan byggnad,*

<sup>7</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

<sup>8</sup> Senaste lydelse 2004:279.

enheter. Lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde *skall* korrigeras med hänsyn till storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden, om det behövs på grund av prisbildningen. Detta benämns storlekskorrektur.

bestämmas med hänsyn till de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. *Vid bedömning av värdet för medelstora lantbruksenheter ska värde av småhus och tomtmark för sådan byggnad inte räknas med.* Lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde *med undantag för riktvärde för småhus och tomtmark för sådan byggnad ska* korrigeras med hänsyn till storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden, om det behövs på grund av prisbildningen. Detta benämns storlekskorrektur.

Det belopp med vilket korrigerings sker *skall* fördelas och redovisas på *de* värderingsenheter som ingår i lantbruksenheten, i förhållande till värderingsenheternas riktvärden före korrigerings.

Det belopp med vilket korrigerings sker *ska* fördelas och redovisas på *samtliga* värderingsenheter som ingår i lantbruksenheten, *med undantag för småhus och tomtmark för sådan byggnad*, i förhållande till värderingsenheternas riktvärden före korrigerings.

#### 10 kap.

##### 2 §<sup>9</sup>

Som riktvärde för en värderingsenhet avseende ett djurstall för nötkreatur som är *byggt under åren 1990–1999, är* av normal beskaffenhet *och har en storlek av 701–800 kvadratmeter* får endast *anges* värden i en fastställd värdeserie.

Som riktvärde för en värderingsenhet avseende ett *sådant* djurstall för nötkreatur som är av normal beskaffenhet får endast värden i en fastställd värdeserie *anges*.

#### Nuvarande lydelse

#### 13 kap.

##### 3 §<sup>10</sup>

Inom varje värdeområde *skall* riktvärden för åker bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Storlek Med storlek avses åkermarkens areal.

Beskaffenhet Med beskaffenhet avses åkermarkens produktionsförmåga och brukningsförhållanden.

<sup>9</sup> Senaste lydelse 2004:279.

<sup>10</sup> Senaste lydelse 2004:279.

För värdefaktorn beskaffenhet *skall* finnas tre eller fem klasser, där mittklassen svarar mot genomsnittlig beskaffenhet inom värdeområdet.

*Värdeskillnaden mellan högsta och lägsta klass får för åkermark, som är tillfredsställande dränerad genom självdränering eller äldre täckdikning, uppgå till högst 40 procent av värdet av åkermark av genomsnittlig beskaffenhet. Värdeskillnaden mellan två intilliggande klasser får dock uppgå till högst 6 000 kronor per hektar.*

Dränering Åkermarkens dränering bestäms av befintliga täckdikningars och huvudavlopps beskaffenhet samt av markens behov av dränering.

För värdefaktorn dränering *skall* finnas högst tre klasser.

*Föreslagen lydelse*

**13 kap.**

3 §

Inom varje värdeområde *ska* riktvärden för åker bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Storlek Med storlek avses åkermarkens areal.

Beskaffenhet Med beskaffenhet avses åkermarkens produktionsförmåga och brukningsförhållanden.

För värdefaktorn beskaffenhet *ska det* finnas tre eller fem klasser, där mittklassen svarar mot genomsnittlig beskaffenhet inom värdeområdet.

Dränering Åkermarkens dränering bestäms av befintliga täckdikningars och huvudavlopps beskaffenhet samt av markens behov av dränering.

För värdefaktorn dränering *ska det* finnas högst tre klasser.

**14 kap. Riktvärde för produktiv skogsmark med växande skog samt skogligt impediment<sup>11</sup>**

**14 kap. Riktvärde för produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner med växande skog, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner med växande skog samt skogligt impediment**

Produktiv skogsmark med växande skog<sup>12</sup>

Produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner med växande skog

1 §<sup>13</sup>  
Riktvärde för produktiv skogsmark med växande skog ska utgöra värdet per värderingsenhet produktiv skogsmark.

1 §<sup>13</sup>  
Riktvärde för produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner med växande skog ska utgöra värdet per värderingsenhet produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner.

2 §<sup>14</sup>  
Som värde per hektar produktiv skogsmark med växande skog av genomsnittlig beskaffenhet inom ett eller flera värdeområden får endast *anges* värden i en fastställd värdeserie.

2 §<sup>14</sup>  
Som värde per hektar produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner med växande skog av genomsnittlig beskaffenhet inom ett eller flera värdeområden får endast värden i en fastställd värdeserie *anges*.

*Nuvarande lydelse*

3 §<sup>15</sup>  
Inom varje värdeområde ska riktvärden för produktiv skogsmark med växande skog bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer, om inte annat framgår av andra stycket.

Storlek                      Med storlek avses den produktiva skogsmarkens areal.

Bonitet                      Med bonitet avses den produktiva skogsmarkens virkesproducerande förmåga.

*Kostnad                      Kostnaden bestäms med hänsyn till de*

<sup>11</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

<sup>12</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

<sup>13</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

<sup>14</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

<sup>15</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

*Om fler än en kostnadsklass förekommer ska anges vilken klass som svarar mot genomsnittlig kostnadsklass för värdeområdet.*

Virkesförråd barrträd	Med virkesförråd barrträd avses virkesförrådet av barrträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För virkesförråd upp till 200 skogskubikmeter får klasserna ej göras större än 10 skogskubikmeter.
Virkesförråd lövträd	Med virkesförråd lövträd avses virkesförrådet av lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För virkesförråd upp till 200 skogskubikmeter får klasserna inte göras större än 10 skogskubikmeter. För taxeringsenhet vars areal av produktiv skogsmark understiger 30 hektar ska dock riktvärdena bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.
Storlek	Med storlek avses den produktiva skogsmarkens areal.
Virkesförråd	Med virkesförråd avses summan av virkesförråden av barrträd och lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För värdefaktorn virkesförråd ska det finnas högst nio klasser.

*Föreslagen lydelse*

3 §

Inom varje värdeområde ska riktvärden för produktiv skogsmark *utan avverkningsrestriktioner* med växande skog bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer, om inte annat framgår av andra stycket.

Storlek	Med storlek avses den produktiva skogsmarkens areal.
Bonitet	Med bonitet avses den produktiva skogsmarkens virkesproducerande förmåga.
Virkesförråd barrträd	Med virkesförråd barrträd avses virkesförrådet av barrträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter.
Virkesförråd lövträd	Med virkesförråd lövträd avses virkesförrådet av lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För taxeringsenhet vars areal av produktiv skogsmark <i>utan avverkningsrestriktioner</i> understiger 30 hektar ska dock riktvärdena bestämmas för skilda förhållanden för följande värdefaktorer.

Storlek	Med storlek avses den produktiva skogsmarkens areal.
Virkesförråd	Med virkesförråd avses summan av virkesförråden av barrträd och lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. För värdefaktorn virkesförråd ska det finnas högst nio klasser.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

Produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner med växande skog

*3 a §*

*Riktvärde för produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner med växande skog ska utgöra värdet per värderingsenhet produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner och anges för varje värdeområde för skog.*

*3 b §*

*Inom varje värdeområde ska riktvärdet för produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner med växande skog bestämmas för skilda förhållanden för värdefaktorn storlek. Med storlek avses arealen på den produktiva skogsmarken med avverkningsrestriktioner.*

**16 kap.**

**2 §<sup>16</sup>**

Ny taxering av fastighet ska ske om under löpande taxeringsperiod

1. ny taxeringsenhet bör bildas eller taxeringsenhet bör ombildas
2. typ av taxeringsenhet eller taxeringsenhets skatte- eller avgiftspliktsförhållande bör ändras.

Ny taxering av fastighet ska ske om fastigheten är indelad som sådan taxeringsenhet som ska taxeras vid viss allmän eller förenklad fastighetstaxering och det vid taxeringen visar sig att den bör indelas i annan typ av taxeringsenhet.

Ny taxering av fastighet ska ske även i andra fall om det visar sig

Ny taxering av fastighet ska ske även i andra fall om det visar sig

<sup>16</sup> Senaste lydelse 2009:1407.

att mark bör indelas i annat ägoslag eller byggnad i annan byggnadstyp än som skett. Ny taxering ska dock inte ske enbart på den grunden att mark som indelats som åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment bör indelas som något annat av dessa ägoslag.

att mark bör indelas i annat ägoslag eller byggnad i annan byggnadstyp än som skett. Ny taxering ska dock inte ske enbart på den grunden att mark som indelats som åkermark, betesmark, produktiv skogsmark *utan avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner* eller skogligt impediment bör indelas som något annat av dessa ägoslag.

Prop. 2014/15:48  
Bilaga 6

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2015.
  2. Lagen tillämpas första gången vid allmän fastighetstaxering 2017.

## Lagrådets yttrande

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2014-12-11

**Närvarande:** F.d. justitieråden Severin Blomstrand och Annika Brickman samt justitierådet Johnny Herre.

Vissa fastighetstaxeringsfrågor inför den allmänna fastighetstaxeringen 2017

Enligt en lagrådsremiss den 4 december 2014 (Finansdepartementet) har regeringen beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av rättssakkunniga Tove Berlin och kanslirådet Peter Österberg.

Lagrådet lämnar förslaget utan erinran.



Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 8 januari 2015

Närvarande: Statsministern S Löfven, ordförande, och statsråden  
Å Romson, M Wallström, Y Johansson, M Johansson, I Baylan,  
S-E Bucht, P Hultqvist, H Hellmark Knutsson, I Lövin, Å Regnéér,  
A Ygeman, P Bolund, M Kaplan, M Damberg, A Bah Kuhnke,  
A Strandhäll, A Shekarabi, G Fridolin, G Wikström, A Hadzialic

Föredragande: statsrådet P Bolund

---

Regeringen beslutar proposition 2014/15:48 Vissa  
fastighetstaxeringsfrågor inför den allmänna fastighetstaxeringen