

# Regeringens proposition

## 2003/04:18

Fastighetstaxering och beskattning av  
tredimensionellt avgränsade fastigheter

Prop.  
2003/04:18

---

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 16 oktober 2003

*Margareta Winberg*

*Bosse Ringholm*  
(Finansdepartementet)

### Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås ändringar i reglerna om fastighetstaxering och inkomstskatt. Förslagen ansluter till den proposition om tredimensionell fastighetsindelning som regeringen beslutade den 8 maj 2003 (prop. 2002/03:116).

I prop. 2002/03:116 föreslås regler om ett nytt slag av fastigheter, s.k. tredimensionella fastigheter. Enligt förslagen kommer i huvudsak samma civilrättsliga regler att gälla för tredimensionella fastigheter som för andra fastigheter. Det krävs dock en del ändringar i regelsystemet för fastighetstaxering för att tredimensionella fastigheter och fastigheter med tredimensionella fastighetsutrymmen skall kunna åsättas taxeringsvärden. Dessa ändringar beror huvudsakligen på att tredimensionella fastigheter inte behöver ha markkontakt på samma sätt som traditionella fastigheter.

I den nu aktuella propositionen görs bedömningen att tredimensionella fastigheter i stort sett bör kunna värderas enligt nuvarande regler i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL. Byggnadstypen skall som hittills bestämmas särskilt för varje byggnad. En sådan byggnadsdel som hör till en tredimensionell fastighet skall dock inte kunna tillhöra byggnadstypen småhus. Utrymme och därtill knutet värde av byggrätt som ingår i en tredimensionell fastighet skall inrymmas i begreppet mark enligt FTL. Markvärde för värderingsenhet som består av utrymme till hyreshus, industribyggnad eller övrig byggnad som ingår i en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme skall bestämmas som värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter multiplicerad med det i riktvärdeangivelsen angivna värdet per kvadratmeter byggrätt. I inkomstskattelagen (1999:1229) föreslås en ändring till följd av det nya markbegreppet.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2004 och tillämpas Prop. 2003/04:18 första gången vid 2005 års fastighetstaxering respektive vid 2005 års inkomsttaxering.

1	Förslag till riksdagsbeslut.....	4
2	Lagtext.....	5
2.1	Förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152).....	5
2.2	Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229).....	9
3	Ärendet och dess beredning.....	10
4	Bakgrund .....	11
4.1	Fastigheter och fastighetsindelning.....	11
4.2	Huvuddragen i förslaget om tredimensionell fastighetsindelning .....	11
4.3	Fastighetstaxering .....	14
5	Överväganden och förslag.....	17
5.1	Allmänt .....	17
5.2	Fastighetstaxering .....	17
5.2.1	Byggnadsbegreppets anpassning till tredimensionell fastighetsindelning .....	18
5.2.2	Särskilt om värdeår .....	21
5.2.3	Markbegreppets anpassning till tredimensionell fastighetsindelning .....	23
5.2.4	Värde av byggrätt för hyreshus och industrier.....	25
5.2.5	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser .....	25
5.2.6	Justering i 12 kap. FTL .....	26
5.2.7	Statistik .....	27
5.3	Fastighetsskatt.....	27
5.4	Inkomstskattelagen .....	29
5.4.1	Byggnad inom tredimensionell fastighet och värdeminskningssavdrag .....	29
5.4.2	Mark.....	31
6	Offentligfinansiella effekter .....	31
7	Författningskommentar .....	31
7.1	Förslaget till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152).....	31
7.2	Förslaget till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229).....	32
Bilaga 1	Lagförslagen i promemorian Fastighetstaxering och beskattning av tredimensionellt avgränsade fastigheter (Ds 2003:19).....	33
Bilaga 2	Förteckning över remissinstanser som har yttrat sig över promemorian Fastighetstaxering och beskattning av tredimensionellt avgränsade fastigheter (Ds 2003:19).....	44
Bilaga 3	Lagrådsremissens lagförslag .....	45
Bilaga 4	Lagrådets yttrande.....	50
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 16 oktober 2003.....	51

# 1 Förslag till riksdagsbeslut

Prop. 2003/04:18

Regeringen föreslår att riksdagen

antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152),
2. lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229).

## 2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979:1152) dels att 2 kap. 2 §, 12 kap. 1 och 5 §§ samt 15 kap. 1 § skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 1 kap. 4 a §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### **1 kap.**

##### *4 a §*

*I denna lag betyder*

*1. tredimensionell fastighet: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,*

*2. tredimensionellt fastighetsutrymme: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt.*

*Vad som sägs i denna lag om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.*

#### **2 kap.**

##### *2 §<sup>1</sup>*

*Nuvarande lydelse*

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

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

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer skall tillhöra byggnadstypen småhus, om

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, Prop. 2003/04:18  
skogsmark eller skogsimpediment.

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, skall utgöra hyreshus.

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

---

*Föreslagen lydelse*

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

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

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

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

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, skall utgöra hyreshus.

*Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme skall utgöra hyreshus.*

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

---

**12 kap.**1 §<sup>2</sup>

Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en tomt eller, om särskilda skäl föreligger, värdet av en kvadratmeter tomtmark.

Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark eller, om det finns särskilda skäl, värdet av en kvadratmeter tomtmark.

Riktvärdet för tomtmark för hyreshus, industribyggnad eller övrig byggnad skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark.

Värdet av en kvadratmeter byggrätt avseende tomtmark för hyreshus och värdet av en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt avseende tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad, får anges endast med värden i en fastställd värdeserie.

För värdering av tomtmark på en elproduktionsenhet gäller bestämmelserna i 15 kap.

5 §<sup>3</sup>

Riktvärden för tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för värdefaktorn storlek. Med storlek avses värderingsenhetens tomtmarksareal. Om särskilda skäl föreligger skall dock avses den byggrätt i kvadratmeter som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för.

*För värderingsenhet som består av utrymme till industribyggnad eller övrig byggnad inom en tredimensionell fastighet eller inom ett tredimensionellt fastighetsutrymme avses med storlek alltid den byggrätt i kvadratmeter som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för.*

**15 kap.**1 §<sup>4</sup>

Till ett vattenkraftverk hänförs kraftverksbyggnad och mark för elproduktion med vattenkraft.

Till ett värmekraftverk hänförs kraftverksbyggnad och mark för elproduktion med kärnkraft, kraftvärme, kondenskraft, gasturbin och vindkraft.

Med mark avses i detta kapitel tomtmark, övrig mark, fallrätt och markanläggning som ingår i elproduktionsenhet.

*Av bestämmelsen 1 kap. 4 a § andra stycket följer att vad som*

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1999:630.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1992:1666.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1999:630.

*sägs om mark i denna lag gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.* Prop. 2003/04:18

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004 och tillämpas första gången vid fastighetstaxering år 2005.



2.2 Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen  
(1999:1229)

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 6 § inkomstskattelagen (1999:1229) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**2 kap.**

**6 §**

Byggnad räknas som fastighet även om den är lös egendom. Detsamma gäller tillbehör till byggnad av det slag som avses i 2 kap. 2 och 3 §§ jordabalken, om de tillhör byggnadens ägare.

*Vad som sägs om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.*

Vad som sägs om fastighet gäller också tomträtt.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004 och tillämpas första gången vid 2005 års taxering.

Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande (dir. 1994:82 och 1994:136) hade i uppdrag att bl.a. överväga vissa fastighetsrättsliga frågor om samordning av skilda verksamheter i komplicerade byggnadsanläggningar. I betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87) föreslog utredningen att det skulle införas regler om tredimensionell fastighetsindelning. De föreslagna reglerna skulle innebära att fastigheter kan avgränsas mot varandra inte bara genom gränser i markplanet utan också genom gränser i höjd- och djupled. Betänkandet, som huvudsakligen behandlade civilrättsliga frågor, har remissbehandlats. Regeringen beslutade den 19 december 2002 lagrådsremiss med förslag till regler om bildande av ett nytt slag av fastigheter, tredimensionellt avgränsade fastigheter. I lagrådsremissen togs skattefrågor som föranleddes av förslagen inte upp. Lagrådet yttrade sig över förslaget den 27 februari 2003.

I lagrådsremissen anfördes bl.a. att det inom Finansdepartementet pågick ett arbete med att ta fram förslag till lagstiftning på skatteområdet och att de nya fastigheterna inte borde få bildas förrän tidigast den 1 januari 2004 med hänsyn till det förberedelsearbete som är nödvändigt för att Riksskatteverket skall kunna taxera de nya fastigheterna. Vidare hänvisades till att ambitionen var att en proposition i skattefrågorna skulle läggas fram under hösten 2003. För att planerade byggprojekt inte skulle försenas i onödan föreslogs i lagrådsremissen att de nya reglerna skulle träda i kraft redan den 1 juli i år men att beslut om bildande av fastigheter av det nya slaget inte skulle få meddelas före år 2004.

Lagrådet ifrågasatte om inte ikraftträdandet borde anstå, åtminstone till den tidpunkt när de nya bestämmelserna på skatteområdet arbetats fram och effekterna av dem kan överblickas. Som skäl angavs bl.a. att reglerna på skatteområdet har ett så påtagligt samband med de i lagrådsremissen föreslagna reglerna att utformningen av bestämmelserna på ömse håll kan komma att påverka varandra. Lagrådet uttalade vidare att vissa regler på skatteområdet förmodligen kommer att kräva lösningar vilka inte kan uteslutas få civilrättsliga effekter.

Lagrådet föreslog vidare, såvitt här är av intresse, att de nya fastigheterna skulle benämnas tredimensionella fastigheter och att utrymmen som avgränsas både horisontellt och vertikalt och som ingår i andra slag av fastigheter än tredimensionella fastigheter skall benämnas tredimensionella fastighetsutrymmen. I lagrådsremissen hade termerna anläggningsfastigheter och anläggningsutrymmen föreslagits.

I propositionen (prop. 2002/03:116) följde regeringen Lagrådets förslag och fann (prop. s. 117) övervägande skäl tala för att senarelägga tidpunkten för ikraftträdandet av de föreslagna reglerna till den 1 januari 2004. Regeringen anförde härvid att det vid den ytterligare beredning som kommer att föregå en propositionen i skattedelen finns möjlighet att överväga behovet av ändringar på andra områden. Vidare föreslogs att de av Lagrådet förordade termerna tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen skulle införas.

De nya slagen av fastigheter måste liksom andra fastigheter åsättas taxeringsvärden. Inom Finansdepartementet har därför arbetats fram promemorian Fastighetstaxering och beskattning av tredimensionellt

avgränsade fastigheter, Ds 2003:19, med förslag i syfte att anpassa reglerna om fastighetstaxering och inkomstskatt till de föreslagna reglerna om tredimensionell fastighetsindelning. Promemorian, vars lagförslag finns i *bilaga 1*, har remitterats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 2*. En sammanställning över remissyttrandena finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (dnr Fi 2003/2566).

Propositionens förslag bygger på förslagen i departementspromemorian. I propositionen används termerna tredimensionell fastighet och tredimensionellt fastighetsutrymme i stället för anläggningsfastighet och anläggningsutrymme även när departementspromemorians förslag diskuteras.

Med anledning av vad Lagrådet enligt ovan har uttalat i ärendet om tredimensionell fastighetsindelning har regeringen särskilt övervägt om förslagen i denna proposition påkallar ändringar i annan lagstiftning. Något behov av sådana ändringar har emellertid inte framkommit.

### *Lagrådet*

Regeringen beslutade den 11 september 2003 att inhämta Lagrådets yttrande över de förslag som finns i *bilaga 3*. Lagrådets yttrande finns i *bilaga 4*. Regeringen har följt Lagrådets synpunkter. Regeringen behandlar Lagrådets synpunkter och de ändringar som med anledning av dessa gjorts i förslaget i avsnitt 5.2.1 och 5.4.1. Dessutom har en redaktionell ändring gjorts i lagtexten.

## 4 Bakgrund

### 4.1 Fastigheter och fastighetsindelning

Den svenska fastighetsrätten bygger sedan länge på principen att fast egendom är jord och att jorden är indelad i enheter som benämns fastigheter (1 kap. 1 § första stycket jordabalken). En fastighet avgränsas enbart med fastställda gränser i markplanet. Utöver den sålunda avgränsade markytan omfattar varje fastighet ett utrymme ovanför och ett utrymme under markytan. Dessa utrymmen begränsas i sidled av fastighetens gränser i markplanet. Det anses inte möjligt att genom fastighetsbildning avgränsa fastigheter i vertikalplanet, dvs. i höjd- och djupled. Inte heller anses en fastighet kunna utformas så att den – helt eller delvis – sträcker sig över eller under en annan fastighet. Att bilda fastigheter som består av tredimensionellt avgränsade utrymmen, dvs. ”slutna volymer”, är således inte möjligt enligt gällande rätt.

### 4.2 Huvuddragen i förslaget om tredimensionell fastighetsindelning

Olika horisontella plan av en fastighet används ofta för skilda ändamål. Denna form av fastighetsutnyttjande brukar beskrivas som

tredimensionellt fastighetsutnyttjande. I dag möjliggörs tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom utnyttjande av nyttjanderätt (främst hyra), servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt. Detta torde i flertalet fall fungera bra. Det gäller t.ex. vid sedvanlig uthyrning av bostäder och lokaler i normala bostads- och affärsfastigheter. Men svårigheter av skilda slag kan uppkomma, exempelvis om de aktuella verksamheterna är så olikartade att de inte lämpligen kan förvaltas tillsammans.

Som exempel på tredimensionellt fastighetsutnyttjande anges i prop. 2002/03:116 (s. 31) tunnlar och broar för väg- och järnvägstrafik vilka skär rakt igenom fastigheter som i övrigt används för helt andra ändamål. Det förekommer också att kommunikationsanläggningar, såsom stationshallar, bussterminaler och trafikanelläggningar, helt eller delvis integreras med anläggningar av helt annat slag, såsom butiker, kontor och bostäder. Ytterligare exempel kan hämtas från den pågående och planerade förtätningen av bebyggelsen i städerna. Det handlar ofta om att bygga på höjden, så att exempelvis utrymmen ovanpå kommersiella byggnader kan utnyttjas för bostadsändamål eller andra ändamål. Ett annat exempel som anges är när en och samma fastighet rymmer både en underjordisk anläggning, t.ex. ett bergtrum, och en anläggning ovan mark för något helt annat ändamål, t.ex. en byggnad för bostadsändamål.

I propositionen anges vidare att det finns planer på eller önskemål om att skikta byggnader och andra anläggningar i flera separata delar, t.ex. en del för kommersiella ändamål och en del för bostadsändamål. Detta kan antas ge bättre förutsättningar för att varje del av byggnaden förvaltas på det sätt som är mest ändamålsenligt för just den delen. Denna typ av uppdelning skulle kunna vara av värde exempelvis i fråga om byggnader som ägs av bostadsrättsföreningar. Sådana byggnader kan rymma både bostäder och kommersiella lokaler och ibland kan en uppdelning på olika fastigheter vara ändamålsenlig.

I propositionen (s. 32) anges att behovet av tredimensionellt fastighetsutnyttjande av mera komplicerat slag synes ha ökat under senare år och att det på goda grunder kan antas att behovet kommer att ytterligare öka i framtiden. Inte minst beror det på ett tilltagande intresse för framtida ny- eller tillbyggnader inom tätorterna i omedelbar anslutning till redan uppförda anläggningar, vanligen bostäder eller annan bebyggelse ovanpå befintliga byggnader.

Enligt propositionen (prop. s. 37) har de lösningar som används i dag när det gäller tredimensionellt fastighetsutnyttjande av mera komplicerat slag ofta utformats så att de olika verksamhetsutövarna, likt fastighetsägare, skall kunna självständigt disponera över sina anläggningar och utrymmen t.ex. vid kreditgivning. Lösningarna har emellertid ibland blivit rättsligt komplicerade. Vidare har man ibland tänkt på reglerna så att lösningarna har hamnat i en gråzon mellan vad som kan och vad som inte kan anses tillåtet enligt reglerna om fastighetsbildning. Detta kan leda till rättsosäkerhet och på sikt till rättsförluster. Det kan också antas att ny bebyggelse i vissa fall inte kommit till stånd på grund av det nuvarande regelverkets utformning. Detta kan bero på att ägaren är inriktad på förvaltning av anläggningar för visst ändamål, t.ex. affärslokaler, och därför inte beredd att satsa på en tillbyggnad av anläggningen för t.ex. bostäder.

I propositionen (prop. s. 38) anförs att ett mer ändamålsenligt och rättssäkert fastighetsutnyttjande skulle kunna uppnås om anläggningar eller delar av anläggningar kunde – likt traditionella fastigheter – överlåtas, pantsättas och förvaltas var för sig.

Mot denna bakgrund har den bedömningen gjorts att regler om tredimensionell fastighetsindelning skall införas. De föreslagna reglerna innebär att fastigheter skall kunna utgöras av tredimensionellt avgränsade utrymmen avsedda för byggnader och andra anläggningar eller delar därav.

Fastigheter som i sin helhet avgränsas både horisontellt och vertikalt skall benämnas tredimensionella fastigheter. Utrymmen som avgränsas både horisontellt och vertikalt och som ingår i andra slag av fastigheter än tredimensionella fastigheter skall benämnas tredimensionella fastighetsutrymmen. I huvudsak samma regler som i dag gäller för traditionella fastigheter föreslås gälla för tredimensionella fastigheter och för fastigheter till vilka fogats tredimensionella fastighetsutrymmen. Detta innebär bl.a. att de nya fastigheterna skall kunna köpas, säljas, intecknas, pantsättas och hyras ut på samma sätt som dagens fastigheter. Vissa kompletterande bestämmelser föreslås, bl.a. bestämmelser som innehåller särskilda förutsättningar för att de nya slagen av fastigheter skall kunna bildas.

Allmänna bestämmelser om fastighetsbildning skall tillämpas även vid ny- eller ombildning av tredimensionella fastigheter (s.k. tredimensionell fastighetsbildning). Tredimensionell fastighetsbildning skall kunna ske endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Det utrymme som skall kunna utgöra en tredimensionell fastighet skall vara avsett för en byggnad eller annan anläggning eller del av en sådan. Det skall tills vidare inte vara tillåtet att bilda tredimensionella fastigheter som är avsedda för bostadsändamål, om inte fastigheten är ägnad att rymma minst fem bostadslägenheter. I övrigt skall det inte uppställas några särskilda begränsningar vad gäller den anläggning som utrymmet skall vara avsett för. Tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen skall kunna bildas om det står klart att åtgärden är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning samt ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen.

Under vissa begränsade förutsättningar skall det vara möjligt att bilda tredimensionella fastigheter avsedda för planerade men ännu inte uppförda byggnader eller andra anläggningar. Dessa förutsättningar är att det är nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet av den avsedda anläggningen och att det kan antas att fastigheten får användning för sitt ändamål inom en nära framtid. Vid sådan fastighetsbildning skall lantmäterimyndigheten besluta om den tid inom vilken anläggningen skall ha uppförts. Lantmäterimyndigheten skall kunna förlänga en sådan tidsfrist. Om den anläggning som en tredimensionell fastighet har bildats för förstörs eller skadas så att den måste ersättas med en ny eller om anläggningen aldrig uppförs samt detta förhållande väsentligt försvårar användningen av en angränsade fastighet, skall fastigheten kunna avvecklas genom fastighetsreglering. I sådana fall skall särskilda regler

om tvångsvis fastighetsreglering (inlösen) gälla. Tredimensionella fastigheter skall kunna bli föremål för expropriation och liknande tvångsförvärv på samma villkor som andra fastigheter. Det skall också vara möjligt att bilda tredimensionella fastigheter genom expropriation och liknande. Uppgifter om tredimensionell fastighetsbildning skall registreras i fastighetsregistrets allmänna del. Tredimensionella fastigheter föreslås få samma slag av registerbeteckningar som andra fastigheter.

### 4.3 Fastighetstaxering

Fastighetstaxering sker vid allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering. Vid fastighetstaxering skall beslut fattas om fastigheternas skattepliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Vidare skall typ av taxeringsenhet och taxeringsvärde bestämmas för varje fastighet.

Reglerna om fastighetstaxering finns i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, som bl.a. anger ramarna och de grundläggande principerna för värdering av fastigheter. Kompletterande bestämmelser ges i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), FTF. Härutöver finns verkställighetsföreskrifter samt allmänna råd som utfärdas av Riksskatteverket, RSV.

Den egendom som skall taxeras är i första hand fastighet. Enligt 1 kap. 4 § FTL skall även byggnad som är lös egendom, dvs. byggnad på annans mark, jämföras med fastighet vid fastighetstaxeringen. Egendom som skulle ha utgjort byggnadstillbehör och industritillbehör, om byggnadens ägare också ägt marken, skall beaktas vid taxeringen av byggnaden. Tillhör byggnadstillbehör eller industritillbehör ägaren till byggnad på annans mark, utgör de således fast egendom i FTL:s mening.

FTL och FTF är uppbyggda på det sättet att först indelas byggnader inom fastigheten i byggnadstyper (småhus, hyreshus osv.) och mark inom fastigheten i ägoslag (tomtmark, täktmark, åkermark osv.). Sedan ligger denna indelning till grund för indelning i taxeringsenheter och värderingsenheter, klassificering av värdefaktorer m.m. Härfter beräknas taxeringsvärdet. Varje fastighet skall åsättas ett taxeringsvärde som motsvarar 75 procent av marknadsvärdet.

Ett grundläggande moment vid fastighetstaxeringen är således indelningen av byggnader i byggnadstyper och mark i ägoslag. Indelningen regleras i 2 kap. FTL. Enligt 2 kap. 2 § FTL kan byggnader delas in i sju byggnadstyper. Med byggnadstypen småhus avses i huvudsak byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Byggnadstypen hyreshus omfattar i huvudsak byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang eller liknande. Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och inte för bostadsändamål indelas som ekonomibygnad. Övriga byggnadstyper är kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad och övrig byggnad.

Byggnadstyp skall enligt 2 kap. 3 § första stycket FTL bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnad till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnad till övervägande del används på, den s.k. övervägandeprincipen. I 2 kap. 4 § FTL finns regler för indelningen av

mark i ägoslag. De olika ägoslagen är tomtmark, täktmark, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark.

Indelningen i byggnadstyper och ägoslag styr indelningen i taxeringsenheter och värderingsenheter och därmed också valet av värderingsmodell.

Bestämmelser om vilken egendom som inte skall åsättas taxeringsvärden finns bl.a. i 3 kap. FTL. Av i första hand historiska skäl talar man i sammanhanget något oegentligt om "skattepliktiga" och "skattefria" fastigheter. Skattefriheten bygger på den samhällsnytta som egendomen anses medföra. Den egendom för vilken skattefrihet gäller utgörs i stort sett av specialbyggnad, egendom som ingår i nationalpark, lantbruk för vård- eller skoländamål samt byggnad som ägs av vissa institutioner. Indelningen av byggnaderna utgår från övervägandeprincipen och den stadigvarande användningen av fastigheten. För skattefri egendom bestäms inte något taxeringsvärde.

Reglerna om indelning i taxeringsenheter finns i huvudsak samlade i 4 kap. FTL. Taxeringsenhet är den egendom som skall taxeras för sig. Utgångspunkten för indelningen i taxeringsenheter är att varje taxeringsenhet skall utgöra en ekonomisk enhet som är lämplig att värdera. I regel utgör varje registerfastighet en egen taxeringsenhet. Undantag härifrån förekommer både genom att flera fastigheter kan bilda en taxeringsenhet och att en registerfastighet kan uppdelas i flera taxeringsenheter. Ytterligare villkor som måste uppfyllas är att egendomen måste ligga i samma kommun, ha samma ägare och samma skattepliktsförhållanden. Skattepliktig och skattefri egendom kan alltså inte ingå i samma taxeringsenhet.

Det är endast särskilda kombinationer av byggnadstyper och ägoslag som tillsammans får utgöra en taxeringsenhet. Sex sådana typer av taxeringsenheter får förekomma enligt 4 kap. 5 § FTL, nämligen småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, specialenhet, lantbruksenhet och elproduktionsenhet. Bestämmelserna om vad som får ingå i en taxeringsenhet upptar för varje typ av sådan enhet samtliga de byggnadstyper och ägoslag som i kombination konstituerar en viss typ av taxeringsenhet. Bestämmelsen skall dock förstås så att en taxeringsenhet även kan omfatta enbart ett ägoslag eller en byggnadstyp. En småhusenhet kan t.ex. utgöras av enbart tomtmark eller enbart ett småhus på ofri grund.

Värderingsenhet är den egendom som skall värderas för sig. Bestämmelser om hur indelningen i värderingsenheter skall gå till finns i 6 kap. FTL. Normalt skall varje typ av egendom inom en fastighet utgöra en värderingsenhet. Så är enligt huvudregeln fallet för alla byggnader. Är byggnaden emellertid inrättad för väsentligt olika ändamål eller om det väsentligt underlättar värderingen, får den indelas i två eller flera värderingsenheter. Vidare utgör varje tomt enligt huvudregeln en värderingsenhet. Föreligger byggrätt till två eller flera småhus på en tomt får varje del av tomt, som omfattas av en byggrätt, utgöra en värderingsenhet. Om tomt är bebyggd med hyreshus sker indelning i värderingsenheter med ledning av det sätt på vilket hyreshusen har indelats i värderingsenheter och med beaktande av hur markens byggrätt tagits i anspråk eller skall tas i anspråk enligt plan. Obebyggd tomtmark

för hyreshus skall indelas i värderingsenheter så att tomtmark med byggrätt för bostäder och för lokaler utgör skilda värderingsenheter.

Enligt 7 kap. 1 § FTL sker värderingen med utgångspunkt i värdefaktorer. Med värdefaktorer avses egenskaper som är knutna till fastigheten och som påverkar dess marknadsvärde. Riket är enligt 7 kap. 2 § FTL indelat i värdeområden för byggnader och ägoslag, som skall värderas med ledning av riktvärden. Värdeförhållandena inom ett värdeområde skall i allt väsentligt vara enhetliga. Det är således lägets betydelse för marknadsvärdet som skall fångas upp genom värdeområdesindelningen.

För byggnader och ägoslag skall taxeringsvärdet bestämmas med utgångspunkt i s.k. riktvärdeangivelser. För varje värderingsenhet bestäms ett riktvärde utifrån kombinationer av värdefaktorer, som varierar från värderingsenhet till värderingsenhet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet. Reglerna härom finns i 8 – 15 kap. FTL. För övriga värdefaktorer skall riktvärdet för värderingsenheten bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet. Värderingsmodellerna för de olika byggnadstyperna och ägoslagen skiljer sig åt. Särskilda regler för småhus finns i 8 kap., för hyreshus i 9 kap., för ekonomibygnader i 10 kap. och för industribyggnad samt övrig byggnad i 11 kap. FTL. I 12 kap. FTL finns bestämmelser för ägoslagen tomtmark samt täktmark, i 13 kap. för åkermark samt betesmark och i 14 kap. för skogsmark med växande skog samt skogsimpediment. Slutligen finns särskilda regler för kraftverksbyggnad och tillhörande mark i 15 kap. FTL.

Utöver de värdefaktorer som beaktas särskilt finns en mängd andra faktorer som kan påverka värdet. Om de påtagligt inverkar på marknadsvärdet kan riktvärdet enligt 7 kap. 5 § FTL justeras på den enskilda fastigheten. Detta benämns justering för säregna förhållanden.

De grundläggande reglerna om bestämmande av taxeringsvärde finns i 5 kap. FTL. Enligt 5 kap. 1–2 §§ FTL skall taxeringsvärde bestämmas för varje skattepliktig taxeringsenhet till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde. Marknadsvärdet skall enligt 5 kap. 5 § i första hand bestämmas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten (ortsprismetoden). Hänsyn skall inte tas till sådana försäljningar om vilka man kan anta att ovidkommande omständigheter inverkat på priset. Då fastighetsförsäljningar inte ger den ledning som behövs kan marknadsvärdet bestämmas med ledning av en avkastningsberäkning. Ger inte heller en avkastningsberäkning den ledning som behövs kan marknadsvärdet uppskattas med utgångspunkt i det tekniska nuvärdet (produktionskostnadsberäkning). Även i dessa fall skall hänsyn tas till fastighetsförsäljningar i orten när det är möjligt. De olika värdena för värderingsenheterna summeras till olika delvärden och sedan slutligen till ett totalt taxeringsvärde för taxeringsenheten.



### 5.1 Allmänt

Som framgår av de förslag som redovisats i avsnitt 4.2 kommer i huvudsak samma civilrättsliga regler att gälla för tredimensionella fastigheter som för andra fastigheter. Det krävs dock, som närmare utvecklas nedan, en del ändringar i regelsystemet för fastighetstaxering för att tredimensionella fastigheter och fastigheter med tredimensionella fastighetsutrymmen skall kunna åsättas taxeringsvärden. Dessa ändringar beror huvudsakligen på att tredimensionella fastigheter inte behöver ha markkontakt på samma sätt som traditionella fastigheter. Tredimensionella fastigheter bör i stort sett kunna värderas enligt nuvarande regler. Byggnadstypen skall som tidigare bestämmas särskilt för varje byggnad. I de fall en del av en byggnadskropp betraktas som en byggnad kommer alltså byggnadstypen bestämmas särskilt för denna byggnadsdel. Sådan byggnadsdel skall dock inte kunna tillhöra byggnadstypen småhus. Utrymme och däri ingående värde av byggrätt som hör till en tredimensionell fastighet skall inrymmas i begreppet mark enligt fastighetstaxeringslagen. Markvärde för värderingsenhet som består av utrymme till industribyggnad eller övrig byggnad som ingår i en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme bör bestämmas som värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter multiplicerad med det i riktvärdeangivelsen angivna värdet per kvadratmeter byggrätt. Vad gäller inkomstskattelagen föreslås en ändring till följd av det nya markbegreppet.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2004 och tillämpas första gången vid 2005 års fastighetstaxering respektive vid 2005 års inkomsttaxering.

De flesta av *remissinstanserna* har tillstyrkt eller lämnat förslagen utan erinran. En del remissinstanser har haft synpunkter på delar av förslagen vilka synpunkter redovisas under respektive avsnitt.

### 5.2 Fastighetstaxering

I det följande lämnas ett antal förslag i syfte att tredimensionella fastigheter och fastigheter med tredimensionella fastighetsutrymmen skall kunna åsättas taxeringsvärden. Dessa ändringar beror huvudsakligen på den förändrade fastighetsrättsliga systematik som de nya civilrättsliga reglerna innebär. Det bör i sammanhanget uppmärksammas att traditionella fastigheter upptar ett tredimensionellt utrymme. En sådan fastighet har bredd, längd och höjd. Den nya termen "tredimensionella" fastigheter avser emellertid enbart fastigheter som är avgränsade i tre dimensioner, dvs. fastigheten har fastställda gränser såväl horisontellt som vertikalt (jfr den i prop. 2002/03:116 föreslagna lydelsen av 1 kap. 1 § jordabalken).

Regeringen gör bedömningen att dagens regelsystem för taxering av fastigheter i stort sett är möjligt att tillämpa också på den nya typen av fastigheter. Det finns inte skäl att innan ytterligare erfarenheter vunnits

göra några större förändringar i nuvarande system. Vid behov får värdena justeras med stöd av reglerna om säregna förhållanden i 7 kap. 5 § FTL. Prop. 2003/04:18

### 5.2.1 Byggnadsbegreppets anpassning till tredimensionell fastighetsindelning

**Regeringens bedömning:** Det införs ingen definition av begreppet byggnad inom tredimensionella fastigheter eller tredimensionella fastighetsutrymmen.

**Regeringens förslag:** Byggnadstypen skall som hittills bestämmas särskilt för varje byggnad. Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller fastighetsutrymme skall inte kunna tillhöra byggnadstypen småhus.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer i princip med regeringens förslag. Det föreslogs dock att det särskilt skulle lagstiftas om att vad som sägs om byggnad skulle gälla för varje del av en byggnadskropp om en eller flera delar av en byggnadskroppen hör till en eller flera tredimensionella fastigheter eller tredimensionella fastighetsutrymmen.

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft något att erinra mot promemorians förslag. *Länsrätten i Stockholms län, Kungliga Tekniska Högskolan och Byggherreforum* har dock inte funnit argumenten övertygande vad gäller förslaget att en byggnad som hör till en tredimensionell fastighet inte skall kunna tillhöra byggnadstypen småhus.

**Skälen för regeringens förslag:** Det inledande momentet vid fastighetstaxering är att bestämma vilka delar av fastigheten som utgör mark respektive byggnad. Därefter indelas byggnaderna och marken i byggnadstyper och ägoslag.

Till grund för indelningen i byggnadstyp ligger en bedömning av vilken egendom inom fastigheten som utgör en och samma byggnad. Varje sådan byggnad skall klassificeras för sig och hänföras till någon av de i 2 kap. 2 § FTL angivna byggnadstyperna. För varje byggnadstyp gäller sedan särskilda värderingsregler. Klassificeringen i 2 kap. 2 § FTL är därför grundläggande för övriga moment vid fastighetstaxeringen. Det bör dock i sammanhanget erinras om att taxeringsenhet är vad som skall taxeras för sig och att fastighet skall utgöra taxeringsenhet om inte annat föreskrivs. Egendom som skall ingå i samma taxeringsenhet skall vidare ha samma ägare (jfr 4 kap. FTL). Om en byggnadskropp sträcker sig över flera fastigheter, som har olika ägare, kommer byggnadskroppen att hänföras till olika fastigheter och därmed olika taxeringsenheter. Vid fastighetstaxeringen kommer således byggnadskroppen att delas upp i byggnader som hör till respektive fastighet.

Ett hyreshuskomplex eller en radhuslänga som sträcker sig över flera fastigheter, med olika ägare, hänförs vid fastighetstaxeringen till olika taxeringsenheter. I ett sådant fall sker avgränsningen enligt gällande regler vertikalt. De nya reglerna innebär att avgränsningen i stället kommer att ske såväl horisontellt som vertikalt. I en byggnadskropp med flera våningsplan kan detta alltså innebära att några våningsplan hör till en fastighet (taxeringsenhet) medan andra våningsplan hör till en annan. Våningsplan som hör till olika fastigheter kommer att behandlas som

skilda byggnader. I det angivna fallet kommer byggnadskroppen att delas upp i flera byggnader. För att så skall ske behövs ingen ändring av gällande regler.

### *Byggnad inom tredimensionella fastigheter*

Som sagts ovan kan en byggnadskropp vid fastighetstaxeringen delas upp i flera byggnader beroende på att byggnadskroppen sträcker sig över flera fastigheter. En annan fråga är om och i så fall hur en byggnad som hör till en tredimensionell fastighet skall definieras.

Vad som är byggnad definieras inte i FTL. Enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till fastighet bl.a. byggnad som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk. I prop. 2002/03:116 föreslås att uttrycket ”i eller ovan jord” skall i förtydligande syfte ersättas med ”inom fastigheten”. För att klassificeras som byggnad anses krävas dels att egendomen har den särskilda beskaffenhet som förutsätts för sådan egendom, dels att avsikten är att byggnaden skall finnas på platsen för stadigvarande bruk. Företagsskatteutredningen, anförde i betänkandet (SOU 1968:26 s. 27) att byggnad var ett mycket vidsträckt begrepp och att det – utöver hus och vattenkraftverk – omfattade en rad sinsemellan tämligen olikartade konstruktioner. Utredningen framhöll emellertid att även om byggnadsbegreppet fått en mycket extensiv bestämning, vissa krav gäller i fråga om bl.a. storlek och konstruktion för att en anordning skall anses utgöra en självständig byggnad. Som exempel på vad som ansetts såsom en självständig byggnad i praxis angav utredningen bl.a. vissa båtbyggor, bassänger och dammar. Riksskatteverket, RSV, har i Handbok för fastighetstaxering 2003, Taxeringsregler s. 11 angett att en byggnad måste bestå av någon form av byggnadskonstruktion även om den inte behöver utgöras av en husbyggnad. Anordningar som har en grundläggning och byggnadsstomme men som saknar väggar och tak är att hänföra till byggnadskonstruktion. Hit hör t.ex. oljeraffinaderi och vindkraftverk som därför indelas som byggnad. En sådan byggnadskonstruktion är således alltid en byggnad.

I Björne, Hall, Wadell, Fastighetstaxering, 1:49 ff. finns en rättsfallsgenomgång om byggnadsbegreppet.

Av det nu sagda följer att en byggnad bör vara av särskild beskaffenhet och finnas på plats för stadigvarande bruk. Byggnadsbegreppet preciseras sedan av rättspraxis.

Enligt RSV:s allmänna råd (Handbok för fastighetstaxering 2003, Taxeringsregler s. 23) bör varje byggnadskropp anses som en byggnad med följande undantag. Är en byggnadskropp uppdelad genom vertikalt genomgående väggar, exempelvis genom brandmurar, i två eller flera självständigt fungerande enheter, bör varje sådan enhet anses som en byggnad. Gemensamma vinds- och källarutrymmen utgör inte hinder för en sådan indelning. Byggnadskropp som genom vertikalt genomgående väggar är uppdelad i delar med två bostadslägenheter i varje del (tvåbostadsradhuslänga), bör dock om byggnadskroppen ligger på en fastighet indelas som en byggnad (hyreshus).

I lagrådsremissen föreslogs med hänvisning till det ovan sagda att en bestämmelse skulle införas som angav att en byggnadsdel som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme

skall anses som en byggnad om byggnadsdelen skulle ha betraktats som en byggnad om den hör till en annan fastighet. *Lagrådet* har anmärkt att vad som är en byggnad inte definieras i fastighetstaxeringslagen utan utvecklats i praxis. *Lagrådet* har ifrågasatt det lämpliga i att lagstifta med hänvisning till en praxis som hänför sig till nu gällande fastighetsbildningssystem. Det förefaller *Lagrådet* naturligt att Riksskatteverket efter den nya ordningens ikraftträdande ser över sina allmänna råd och omarbetar dessa med beaktande av det nya rättsläget.

Regeringen ansluter sig till *Lagrådets* bedömning. Den i lagrådsremissen föreslagna bestämmelsen bör därför utgå.

### *Övervägandeprincipen*

Vid fastighetstaxeringen skall egendom som hänförs till en byggnad aldrig delas upp vid indelningen i byggnadstyp. I stället skall varje sådan byggnad indelas för sig i en byggnadstyp enligt den s.k. övervägandeprincipen som föreskrivs i 2 kap. 3 § FTL. Övervägandeprincipen innebär att byggnad skall indelas i den byggnadstyp som den till övervägande del är inrättad för och på det sätt som den till övervägande del används på.

Reglerna om tredimensionella fastigheter kan som sagt innebära att olika delar av en byggnadskropp hänförs till skilda fastigheter. I en byggnadskropp med flera våningsplan kan detta alltså innebära att några våningsplan hör till en fastighet medan andra våningsplan hör till en annan. Våningsplan som hör till olika fastigheter kommer att behandlas som skilda byggnader. Sålunda kommer övervägandeprincipen att tillämpas särskilt för varje sådan byggnad inom samma byggnadskropp. Varje byggnad skall klassificeras för sig och hänföras till någon av de i 2 kap. 2 § FTL angivna byggnadstyperna.

Några exempel får belysa detta. Byggnadskroppen V består av två våningsplan. På våningsplan ett bedrivs teaterverksamhet och på våningsplan två finns bostadslägenheter. Våningsplan ett jämte mark ingår i en traditionell fastighet X som ägs av A och våningsplan två hör till en tredimensionell fastighet Y som ägs av B. Byggnadstypen bestäms särskilt för våningsplan ett respektive våningsplan två, eftersom våningsplan ett och två kommer att betraktas som olika byggnader. Byggnaden som tillhör fastigheten X är specialbyggnad och byggnaden som tillhör fastigheten Y är hyreshus. Exemplet ändras så att A äger båda fastigheterna. Byggnadstypen bestäms fortfarande särskilt för byggnaden inom X (specialbyggnad) respektive byggnaden inom Y (hyreshus). Om byggnadskroppen V inte är uppdelad på olika fastigheter kommer V att betraktas som en byggnad och övervägandeprincipen att bli tillämplig och bestämma om V skall vara specialbyggnad eller hyreshus.

### *Lägenhetsblock och enbostadshus inom tredimensionella fastigheter*

I prop. 2002/03:116 s. 53 föreslås att det tills vidare inte skall vara tillåtet att bilda tredimensionella fastigheter som är avsedda för bostadsändamål, om inte fastigheten är ägnad att rymma minst fem bostadslägenheter. Bakgrunden till denna reglering är enligt propositionen (s. 56) att frågan

om s.k. ägarlägenheter bör tillåtas i svensk rätt och hur de i så fall bör regleras kräver särskilda överväganden. Ägarlägenhetsutredningen har i betänkandet Att äga sin lägenhet (SOU 2002:21) föreslagit en modell för hur ägarlägenheter skall kunna regleras. Betänkandet, som har remissbehandlats, bereds inom Justitiedepartementet. Så länge denna beredning pågår är det naturligt att tills vidare inte öppna möjligheter att genom tredimensionell fastighetsbildning tillskapa ägarlägenheter. Regeringen påpekar dock (s 57) att den föreslagna begränsningen till minst fem bostadslägenheter inte hindrar bildandet av tredimensionella fastigheter för byggande av större block av lägenheter ovanpå befintliga kommersiella anläggningar. Boende inom dessa fastigheter kommer, likt boende inom traditionella flerbostadsfastigheter, att kunna inneha lägenheterna med hyresrätt eller bostadsrätt.

Enligt regeringens uppfattning är det naturligt att vid fastighetstaxeringen indela sådana block av lägenheter i byggnadstypen hyreshus.

I lagrådsremissen diskuterades särskilt vad som skulle gälla om en tredimensionell fastighet innehåller exempelvis fem eller flera enbostadsradhus som byggts ovanpå en affärs- och kontorsbyggnad.

Enligt 2 kap. 2 § FTL är ett småhus en byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till hyreshus räknas som huvudregel byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer. I RSV:s allmänna råd (Handbok för fastighetstaxering 2003 s. 25) sägs att som småhus bör indelas varje enbostadshus i en sammanbyggd rad av sådana hus, oavsett om de ligger på en eller flera fastigheter. Regeringen anförde dels att det var svårt att definitionsmässigt avgränsa enbostadshusen inom tredimensionella fastigheter gentemot lägenheter i ett hyreshus, dels att det var problematiskt att använda sig av värderingsreglerna för småhus i dessa fall.

Som anförts ovan anser regeringen det naturligt att indela block av lägenheter inom tredimensionella fastigheter som hyreshus. För att inte tvekan skall råda i de fall där enbostadshus uppförs inom sådana fastigheter, bör det särskilt föreskrivas att byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller fastighetsutrymme inte skall kunna tillhöra byggnadstypen småhus.

Förslaget föranleder ändringar i 2 kap. 2 § FTL.

### 5.2.2 Särskilt om värdeår

**Regeringens förslag:** Värdeår bestäms särskilt för byggnad som hör till en tredimensionell fastighet. Om byggnaden indelas i flera värderingsenheter skall samma värdeår bestämmas för dessa.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag förutom att det föreslogs vissa ändringar i förtydligande syfte i lagtexten.

**Remissinstanserna:** *Lantmäteriverket* har ifrågasatt om tillägget i lagtexten under värdefaktorn ålder överhuvudtaget behövs.

**Skälen för regeringens förslag:** Värdefaktorn ålder för hyreshus, ekonomibyggnader och industribyggnader anges enligt 9 kap. 3 §, 10 kap. 3 § och 11 kap. 4 § FTL genom ett värdeår. Värdeåret utgörs av byggnadens nybyggnadsår när om- eller tillbyggnad inte skett. Har

byggnaden varit föremål för om- eller tillbyggnad som ökar byggnadens återstående livslängd, skall värdeåret jämkas. För hyreshus och industribyggnader gäller vidare att om en byggnad indelas i flera värderingsenheter skall samma värdeår bestämmas för dessa.

Bildandet av tredimensionella fastigheter medför att följande situation bör uppmärksammas. En byggnadskropp kan t.ex. bestå av två våningsplan där varje våningsplan hör till olika fastigheter. Det första våningsplanet jämte mark hör till en traditionell fastighet kallad X. I exemplet utnyttjas våningsplanet för butiker. Våningsplanet togs i bruk år 1930. Våningsplan två, som är nybyggt, ingår i en tredimensionell fastighet Y och består av bostäder. Våningsplanet kommer att tas i bruk år 2005. Den fråga som uppkommer är om det vid bestämmande av värdeår skall tas hänsyn till den inverkan fastigheterna X och Y kan antas ha på varandra.

Av intresse är härvid att för hyreshus och industribyggnader gäller att för en byggnad som uppdelas i flera värderingsenheter skall värdeåret bestämmas lika för dessa. Denna princip, som tillkommit av administrativa och värderingstekniska skäl, bör inte ändras så länge värderingsenheterna hör till samma fastighet. När som i exemplet, ett våningsplan hör till en tredimensionell fastighet bör värdeåret bestämmas var för sig för de våningsplan som tillhör olika fastigheter. Värdeåren bör härvid bestämmas utan hänsynstagande till den inverkan våningsplanen på de olika fastigheterna kan antas ha på varandra. I exemplet skall således X åsättas värdeår 1930 och Y värdeår 2005. Om ett våningsplan som hör till en tredimensionell fastighet uppdelas i olika värderingsenheter, skall däremot ett gemensamt värdeår gälla för våningsplanet.

Om det inte är aktuellt med någon tredimensionell fastighetsbildning efter nybyggnaden av våningsplan två, bestäms värdeåret efter jämkning för hela byggnadskroppen.

I promemorian föreslogs med anledning härav ändringar i 9 kap. 3 §, 10 kap. 3 § och 11 kap. 4 § FTL innebärande att om värderingsenheten utgör hel eller del av en byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme bestäms värdeåret särskilt för byggnaden. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter skall samma värdeår bestämmas för dessa. *Lantmäteriverket* har ifrågasatt om tillägget under värdefaktorn ålder överhuvudtaget behövs. Möjligen kan tillägget ses som ett extra förtydligande av förhållandet att skilda värdeår kan komma i fråga när olika plan eller andra delar inom en byggnadskropp tillhör olika tredimensionella fastigheter.

Regeringen finner, liksom *Lantmäteriverket*, att det som avsågs med ändringarna i 9 kap. 3 §, 10 kap. 3 § och 11 kap. 4 § FTL redan följer av nuvarande lydelse och att några ändringar inte heller behövs i förtydligande syfte.

*RSV* har pekat på att bestämmelserna om skattereduktion vid nybyggnation i 3 § respektive bestämmelserna angående om- och tillbyggnad i 3 a § lagen om statlig fastighetsskatt, FSL, beräknas på olika underlag och att detta kan medföra att storleken av fastighetsskatten kan komma att variera beroende på om fastigheten inför en om- eller tillbyggnad delats upp tredimensionellt eller inte. Denna fråga tas upp i avsnitt 5.3 om fastighetsskatt.

**Regeringens förslag:** Utrymme och därmed värdet av byggrätt som hör till en tredimensionell fastighet skall inrymmas i begreppet mark enligt fastighetstaxeringslagen.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer i princip med regeringens förslag.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft någon erinran mot förslaget. *Kammarrätten i Göteborg* har anfört att en definition av begreppet ”utrymme” bör införas i lagtexten.

**Skälen för regeringens förslag:** För småhus-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter skall delvärdena markvärde och byggnadsvärde bestämmas. Enligt 7 kap. 9 § FTL skall markvärde som huvudregel bestämmas som om taxeringsenheten var obebyggd medan byggnadsvärde enligt 7 kap. 8 § samma lag är det mervärde som taxeringsenheten har på grund av att den är bebyggd.

Värdet av tomtmark ligger främst i den möjlighet som finns att bebygga tomten. I 7 kap. 10 och 11 § § FTL finns speciella värderingsregler för ägoslaget tomtmark vilket ägoslag förekommer på praktiskt taget alla bebyggda taxeringsenheter. Huvudregeln är att värdering av tomtmarken – antingen den är bebyggd eller obebyggd – skall ske med hänsyn till den möjlighet som föreligger att bebygga tomten. Vid bedömningen av bebyggelsemöjlighetens omfattning skall man utom i undantagsfall utgå från den pågående markanvändningen.

Reglerna om tredimensionell fastighetsindelning innebär att fastigheter kan bildas som inte omfattar någon del av markytan. Även om en tredimensionell fastighet inte har någon markkontakt har den dock ett värde utöver byggnadsvärdet i form av byggrätten.

Av avsnitt 4.2 framgår vidare att det under vissa, om än begränsade, förutsättningar kommer att vara möjligt att bilda tredimensionella fastigheter avsedda för planerade men ännu inte uppförda byggnader och andra anläggningar. Ett skäl till detta är att möjligheterna till belåning av ännu inte bebyggda utrymmen inte torde skilja sig särskilt mycket från möjligheterna att belåna obebyggda traditionella fastigheter. Ännu inte bebyggda tredimensionella fastigheter utan markkontakt har redan från början ett värde beroende på den byggrätt som är knuten till fastigheten.

Det sagda leder till slutsatsen att tredimensionella fastigheter bör åsättas ett värde som består i den möjlighet som finns att bebygga fastigheten (byggrätten). Frågan är hur denna byggrätt systematiskt bör inordnas i FTL.

För traditionella fastigheter ingår värdet av byggrätten i tomtmarksvärdet. Begreppet mark används i central fastighetsrättslig lagstiftning för att beteckna en fastighet eller del av en fastighet. Tredimensionella fastigheter kommer som sagt inte att behöva ha markkontakt. I prop. 2002/03:116 föreslås av denna anledning att det i inledningen av jordabalken respektive fastighetsbildningslagen (1970:988) skall klargöras att med mark i dessa lagar även skall avses annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter. En sådan bestämmelse bör också införas i FTL för att det

byggrättsvärde som hör till utrymmet skall ingå i markvärdet och därmed i tomtmarksvärdet.

Bestämmelsen innebär t.ex. att utrymme och därmed värdet av byggrätt till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme kan indelas i ägoslaget tomtmark i 2 kap. 4 § FTL. Vidare följer att markvärde och tomtmarksvärde i 5 kap. 7 § FTL kan vara värdet av den byggrätt som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme.

Termen tomt som t.ex. förekommer i 6 kap. 7 § FTL, definieras inte i lagen men anses vara en för bebyggelse avsedd enhet som tomtmark uppdelas i. Med tomt avses således ett område som är bebyggt eller avses att bebyggas med en byggnad eller med flera byggnader som tillsammans är avsedda att användas för ett ändamål. Tomt omfattar förutom byggnadsplats även till bebyggelsen hörande gårdsplan, trädgård, parkeringsplats, upplagsplats o.d. (se RSV:s Handbok för fastighetstaxering 2003, Taxeringsregler s. 36 och Didon m. fl. Plan- och bygglagen 3:30). Av bestämmelsen att vad som sägs om mark också kommer att gälla för annat utrymme får det anses följa att utrymme liksom tomtmark kan indelas i tomter.

Bestämmelsen om att utrymme skall likställas med mark införs i andra stycket av den nya 1 kap. 4 a § FTL

*Kammarrätten i Göteborg* har anfört att det i promemorians förslag inte framgår klart att med begreppet ”utrymme” avses (s. 36 ff i promemorian) byggrätt till tredimensionell fastighet eller tredimensionellt fastighetsutrymme. En definition av begreppet bör enligt kammarrätten införas i lagtexten. Regeringen vill anföra att även om värdet av ett utrymme består av den till utrymmet knutna byggrätten är det tveksamt om man kan säga att med utrymme enbart avses byggrätt. Det saknas underlag för att i detta sammanhang föreslå en definition av begreppet utrymme.

*Kammarrätten i Göteborg* har vidare anfört att det bör övervägas om anpassning till reglerna om värdering vid tredimensionell fastighetsindelning skall göras även i de fall som avses i 15 kap. FTL. I promemorian föreslogs i 9 kap. 3 §, 10 kap. 3 § samt i 11 kap. 4 § FTL ett tillägg under värdefaktorn ålder. Som framgår av avsnitt 5.2.2 anser regeringen att tillägget inte behövs. Av detta följer att det inte heller behövs något tillägg i 15 kap. 4 § FTL. I 15 kap. 1 § tredje stycket sägs att med mark i femtonde kapitlet avses tomtmark, övrig mark, fallrätt och markanläggning som ingår i en elproduktionsanläggning. I ett nytt fjärde stycket bör ett förtydligande ske så att det framgår att även sådant utrymme som avses i 1 kap. 4 a § FTL avses. Det synes inte behövligt med ytterligare ändringar i 15 kap.



**Regeringens förslag:** Värde av utrymme och därmed värdet av byggrätt för hyreshus och industrier som hör till tredimensionellt avgränsade fastigheter skall bestämmas som värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter multiplicerad med det i riktvärdeangivelsen angivna värdet per kvadratmeter byggrätt.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag.

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har inte kommenterat förslaget i denna del.

**Skälen för regeringens förslag:** Prisbildningen på tomtmark för hyreshus och industribyggnader styrs i väsentlig grad av värdet av byggrätten.

Enligt 12 kap. 1 § andra stycket FTL skall riktvärdet för tomtmark för hyreshus, industribyggnad eller övrig byggnad utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark. De värdefaktorer som enligt 12 kap. 4 § FTL skall användas vid värdering av tomtmark för hyreshus är storlek och typ av bebyggelse. Med storlek avses byggrätt i kvadratmeter (kvm). Med typ av bebyggelse avses det ändamål bebyggelsen är avsedd för, antingen bostäder eller lokaler.

Vid värdering av tomtmark för industribyggnad och övrig byggnad används enligt 12 kap. 5 § FTL värdefaktorn storlek. Med storlek avses värderingsenhetens tomtmarksareal. Om särskilda skäl föreligger skall dock avses den byggrätt i kvm som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för. Här föreligger således alternativa möjligheter att beräkna värdet. Avgörande för om värdet skall beräknas per kvm byggrätt eller tomtmark är det sätt på vilket prisbildningen på den aktuella tomtmarken har utbildats.

Beräkningen av riktvärde för tomtmark för hyreshus sker enligt 1 kap. 36 § första stycket FTF genom att byggrätten i kvm multipliceras med rekommenderat värde i kr/kvm. Beräkningen av riktvärde för tomtmark för industribyggnad och övrig byggnad sker enligt 1 kap. 36 § andra stycket FTF genom att tomtarealen i kvm eller byggrätten i kvm multipliceras med rekommenderat värde i kr/kvm.

För värderingsenheter som ingår i tredimensionella fastigheter bör värdet alltid beräknas per kvm byggrätt, eftersom det inte finns någon tomtareal. För industrienheter kommer detta att kräva ett mera omfattande förberedelsearbete än tidigare, eftersom modellen med att beräkna riktvärdet utifrån byggrätten i praktiken inte använts vid tidigare allmänna fastighetstaxeringar.

Det sagda medför att det införs ett nytt andra stycke i 12 kap. 5 § FTL.

## 5.2.5 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

**Regeringens förslag:** Reglerna skall träda i kraft den 1 januari 2004. Det behövs ingen särskild övergångsbestämmelse.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag.

**Remissinstanserna:** Förslaget har inte kommenterats i denna del.

**Skälen för regeringens förslag:** Enligt prop. 2002/03:116 skall de nya reglerna om tredimensionell fastighetsindelning träda i kraft den

1 januari 2004. Några tredimensionella fastigheter kommer således inte att bildas före ingången av år 2004. Först fr.o.m. den 1 januari 2004 kan det lagligen träffas avtal om överlåtelse av tredimensionellt avgränsade utrymmen (se prop. 2002/03:116 s. 134).

Uppgifter om fastighetsbildning skall registreras i fastighetsregistrets allmänna del när beslutet har vunnit laga kraft (se 19 kap. 3 § fastighetsbildningslagen, FBL). I och med registreringen är fastighetsbildningen fullbordad. Bestämmelsen i 1 kap. 2 § andra stycket FBL innebär att en fastighets tillkomst eller ändrade omfattning i faktiskt och rättsligt hänseende blir slutgiltig i och med registreringen (se Landahl - Nordström, Fastighetsbildningslagen – En kommentar, 2 uppl. s. 31).

Även de nu föreslagna reglerna bör träda i kraft den 1 januari 2004.

År 2005 sker dels allmän fastighetstaxering av lantbruksenheter, dels särskild fastighetstaxering av övriga taxeringsenheter enligt bestämmelserna i 16 kap. FTL. Särskild fastighetstaxering skall verkställas varje år. Sådan taxering skall dock inte ske av taxeringsenhet som taxeras genom allmän eller förenklad fastighetstaxering samma år. För fastigheter som inte skall nytaxeras fastställs det föregående årets taxering oförändrad.

I 16 kap. 2–5 §§ FTL anges under vilka förutsättningar som ny taxering skall ske. Ny taxering skall bl.a. ske enligt 16 kap. 2 § FTL om ny taxeringsenhet bör bildas eller taxeringsenhet bör ombildas. Fastighetstaxering skall enligt 1 kap. 6 § FTL ske på grundval av fastighetens användning och beskaffenhet vid taxeringsårets ingång. De tredimensionella fastigheter som bildas under år 2004 kommer således att bli föremål för ny taxering vid särskild fastighetstaxering år 2005 om de inte undantagsvis skall taxeras vid den allmänna fastighetstaxeringen för lantbruksenheter det året.

Det behövs ingen särskild övergångsbestämmelse.

### 5.2.6 Justering i 12 kap. FTL

**Regeringens förslag:** Lagtexten ändras så att det framgår att riktvärdet skall utgöra värdet av varje värderingsenhet även i de fall värderingsenheten endast utgör en del av en tomt.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag förutom att justeringar även föreslogs vad avser definitionerna av värdefaktorerna vatten och avlopp samt närhet till strand.

**Remissinstanserna:** Förslaget har inte kommenterats i denna del.

**Skälen för regeringens förslag:** I nuvarande 12 kap. 1 § första stycket FTL sägs att riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en tomt. Enligt 6 kap. 7 § FTL gäller emellertid i de fall det föreligger byggrätt till två eller flera småhus att varje del av tomten, som omfattas av en byggrätt, får utgöra en värderingsenhet. En ändring bör ske i 12 kap. 1 § FTL så att det framgår att riktvärdet skall utgöra värdet av varje värderingsenhet även i de fall värderingsenheten endast utgör en del av en tomt. De i promemorian föreslagna justeringarna vad avser vatten och avlopp samt närhet till strand är inte nödvändiga för att detta skall framgå och bör inte införas.

**Regeringens bedömning:** Behovet av ändringar i bestämmelser som reglerar behandlingen av fastighetstaxeringsuppgifter får övervägas i det fortsatta utvecklingsarbetet.

**Skälen för regeringens bedömning:** *Statistiska centralbyrån, SCB*, har tagit upp en del frågor av statistisk karaktär. SCB har anfört att man måste kunna skilja på byggnader och byggnadsdelar och att del av byggnad som utgör tredimensionell fastighet måste kunna skiljas från småhusbyggnad på annans mark. Vidare vore det värdefullt att kunna urskilja enbostadshus inom tredimensionella fastigheter från andra hyreshus. SCB har också anfört att det vore värdefullt att kunna särskilja den del av markvärdet som är förknippad med byggrätten för att kunna beskriva markvärdena med eller utan tredimensionella fastigheter. Vidare borde det i fastighetstaxeringssystemet kunna skiljas på olika typer av lokaler.

Regeringens vill här anföra att det i det fortsatta utvecklingsarbetet får övervägas behovet av ändringar i förordningen (2000:308) om fastighetsregister med anledning av förslaget om tredimensionella fastigheter (jfr. prop. 2002/03:116 s. 80). Likaså får det i det sammanhanget övervägas om ändringar behöver vidtas av de bestämmelser som reglerar behandlingen av fastighetstaxeringsuppgifter.

Vad härefter gäller frågan om det skall vara möjligt att skilja mellan olika typer av lokaler hör denna fråga inte speciellt samman med anpassningen av reglerna om fastighetstaxering till de nya slagen av fastigheter. Frågan får därför övervägas i ett annat sammanhang.

### 5.3 Fastighetsskatt

**Regeringens bedömning:** Det görs ingen särskild anpassning av reglerna i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt med anledning av det nya slaget av fastigheter.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag.

**Remissinstanserna:** *RSV* har pekat på att skattereduktion vid nybyggnation respektive om- och tillbyggnad beräknas på olika underlag och att detta framöver kan medföra att storleken av fastighetsskatten kan komma att variera beroende på om fastigheten inför en om- eller tillbyggnad delats upp tredimensionellt eller inte.

**Skälen för regeringens förslag:** För byggnader inom tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen kommer byggnadstypen att bestämmas särskilt. Vidare kommer byggrätt för tredimensionella fastigheter eller tredimensionella fastighetsutrymmen att ingå i markvärdet och således betecknas som tomtmark eller övrig mark vid indelning av ägoslag. Denna indelning kommer att ligga till grund för indelning i taxeringsenheter och värderingsenheter.

I 9 § lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt sägs att termer och uttryck i FSL har samma betydelse och tillämpningsområden som i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL. Beskattningen av fastigheter i FSL bygger på indelningen i taxeringsenheter och värderingsenheter

enligt terminologin i FTL. Någon särskild anpassning av reglerna i FSL behövs därför inte.

*RSV* har pekat på att skattereduktion vid nybyggnation i 3 § respektive om- och tillbyggnad i 3 a §, FSL, beräknas på olika underlag och att detta tillsammans med att en byggnadskropp kan uppdelas i olika byggnader kan medföra att storleken av fastighetsskatten kan komma att variera beroende på om fastigheten inför en om- eller tillbyggnad delats upp tredimensionellt eller inte.

En byggnadskropp på en fastighet kan t.ex. bestå av två våningsplan. Det första våningsplanet utnyttjas för butiker. En omfattande och genomgripande om- och tillbyggnad av plan två, som innehåller bostäder, planeras. Om det bildas en tredimensionell fastighet av detta våningsplan och om- och tillbyggnaden är tillräckligt genomgripande kan byggnaden komma att få samma värdeår som ombyggnadsåret. Vid denna bedömning tas inte hänsyn till plan ett inom samma byggnadskropp. Den nybildade fastigheten kommer att få befrielse från hel fastighetsskatt under fem år och halv fastighetskatt under fem år beräknat på både tomtmark (= utrymme) och byggnadsvärdet enligt bestämmelserna i 3 § andra stycket FSL.

Om fastigheten inte uppdelas genom tredimensionell fastighetsindelning bestäms värdeåret för byggnadskroppen i sin helhet. Värdeåret kommer därför normalt inte att bestämmas till om- och tillbyggnadsåret eftersom hänsyn tas till plan ett. Ett reduceringsbelopp kan beslutas enligt 3 a § FSL, vilket motsvarar höjningen av taxeringsvärdet för bostadsbyggnaden.

*RSV* har anfört att olikformigheten skulle kunna undvikas om bestämmelsen om reduceringsbelopp utvidgas, så att den höjning som i motsvarande fall sker av bostadsbyggnadsvärdet på en traditionell fastighet beaktas genom att till höjningsbeloppet läggs en proportionellt motsvarande andel av markvärdet för bostäderna. På detta sätt kommer inte fastighetsskatt för ny-, till- och ombyggda bostäder att falla ut olika beroende på om fastigheten inför en om- eller tillbyggnad delats upp tredimensionellt eller inte.

Regeringen vill för sin del anföra att nedsättningarna även enligt gällande regler beräknas på olika underlag för hyreshus på fastigheter som enbart innehåller bostäder. En genomgripande renovering kan medföra att 3 § FSL blir tillämplig med följd att reduktion sker med hela taxeringsvärdet som underlag medan en mindre omfattande renovering kan medföra att 3 a § blir tillämplig och att ett reduceringsbelopp utan hänsynstagande till markvärdet bestäms. En ändring utifrån *RSV*'s förslag skulle medföra en högre reduktion än i dag enligt 3 a § FSL och kräva överväganden som ligger utanför detta lagstiftningsärende. *RSV*'s förslag får därför övervägas i ett annat sammanhang. Regeringen vill också anföra att det för att en tredimensionell fastighetsbildning skall kunna ske krävs att ett antal villkor är uppfyllda enligt de i prop. 2002/03:116 föreslagna bestämmelserna i fastighetsbildningslagen. Det kommer således inte att vara möjligt att av enbart skatteplaneringsskäl bilda en tredimensionell fastighet. Regeringen har för avsikt att följa utvecklingen och i den mån det visar sig att tillämpningen ger stötande resultat vidta nödvändiga åtgärder.

De nya fastigheterna ger inte upphov till någon ny typ av taxeringsenheter utan taxeringsenheterna kommer som hittills att vara indelade i småhusenheter, hyreshusenheter, industrienheter, lantbruksenheter m.m. Dessa termer förekommer även i inkomstskattelagen (1999:1229), IL, och i 2 kap. 15 § IL sägs att med småhus, småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, lantbruksenhet och taxeringsenhet avses hus, fastigheter och enheter av de slag som avses i fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Dessa termer behöver inte anpassas eller kompletteras med anledning av de nya fastigheterna.

#### 5.4.1 Byggnad inom tredimensionell fastighet och värdeminskingsavdrag

**Regeringens bedömning:** Det införs ingen definition i inkomstskattelagen som definierar begreppet byggnad inom tredimensionella fastigheter eller tredimensionella fastighetsutrymmen. Det införs inga särskilda bestämmelser om värdeminskingsavdrag för tredimensionella fastigheter eller tredimensionella fastighetsutrymmen.

**Promemorians förslag:** I promemorian föreslogs att det särskilt skulle lagstiftas om att vad som sägs om byggnad skulle gälla för varje del av en byggnadskropp om en eller flera delar av en byggnadskroppen hör till en eller flera tredimensionella fastigheter eller tredimensionella fastighetsutrymmen.

**Remissinstanserna:** Länsrätten i Stockholms län har beträffande värdeminskingsavdrag ifrågasatt det lämpliga i att lämna över till rättstillämpningen i vilken mån det vid procentsatsernas bestämmande bör tas hänsyn till om och hur de olika byggnadsdelarnas livslängd påverkas av varandra. Det kan föranleda en rättsosäkerhet på området som kan ha hämmande effekter på det ursprungliga syftet med förändringen av fastighetsbegreppet i jordabalken – att bl.a. stimulera nybyggnation. RSV har anfört att förslaget innebär att den som t.ex. äger del i en radhuslänga på en tredimensionell fastighet, beskattas på samma sätt som hyreshusägare i inkomstslaget näringsverksamhet. Detta får till följd att bostadsförmån ska redovisas, men medför även rätt till avdrag för reparationer och underhåll. Också avskrivning kan bli aktuell.

**Skälen för regeringens förslag:** Termen byggnad förekommer på flera ställen i IL. I lagrådsremissen föreslogs att det i ett nytt andra stycke i 2 kap. 6 § IL skulle införas en bestämmelse som säger att vad sägs om byggnad skall gälla för byggnadsdel som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme och som skulle ha ansetts som en byggnad om den hade hört till en annan fastighet.

Lagrådet har anfört att bestämmelsen torde bli överflödigt om Lagrådets synpunkt beträffande 1 kap. 4 a § FTL godtas, jfr avsnitt 5.2.1. Regeringen ansluter sig till Lagrådets bedömning.

Enligt 19 kap. 4 § IL dras utgifter för att anskaffa en byggnad av genom årliga värdeminskingsavdrag. Dessa skall enligt 19 kap. 5 § IL beräknas enligt avskrivningsplan efter en viss procentsats per år på

byggnadens anskaffningsvärde. Procentsatsen skall bestämmas med hänsyn till byggnadens ekonomiska livslängd. När det gäller byggnader inom tredimensionella fastigheter kommer dessa att kunna ingå i en del av en byggnadskropp. En byggnadskropp kan t.ex. bestå av två våningsplan där varje våningsplan hör till olika fastigheter. Våningsplan ett jämte mark hör till en traditionell fastighet kallad X. I exemplet utnyttjas våningsplanet för butiker. Våningsplanet byggdes på 1940-talet. Våningsplan två, som är nybyggt, ingår i en tredimensionell fastighet Y och består av bostäder. Den fråga som uppkommer är om det vid beräkning av värdeminskningssavdrag skall tas hänsyn till den inverkan fastigheterna X och Y kan antas ha på varandra och om det bör lagstiftas om detta.

Enligt 19 kap. 5 § IL kommer värdeminskningssavdragen att bestämmas utifrån anskaffningsvärdet för de olika våningsplanen. I promemorian anförts att i vilken mån det vid procentsatsernas bestämmande bör tas hänsyn till om och hur de olika byggnadsdelarnas livslängd påverkas av varandra får avgöras från fall till fall och att någon lagreglering av denna fråga inte bör ske. *Länsrätten i Stockholms län* har ifrågasatt det lämpliga i att lämna över till rättstillämpningen i vilken mån det vid procentsatsernas bestämmande bör tas hänsyn till om och hur de olika byggnadsdelarnas livslängd påverkas av varandra

Regeringen förutser för sin del att förhållandena kommer att vara mycket skiftande i de aktuella fallen. Dagens lagstiftning där den ekonomiska förslitningen är avgörande för hur snabbt avskrivning skall ske möjliggör ett hänsynstagande till alla tänkbara skiftande förhållanden. Denna bedömning bör även i fråga om nu aktuella byggnader överlämnas till den praktiska tillämpningen. I sammanhanget bör också nämnas att RSV lämnar allmänna råd om procentsatser för värdeminskningssavdrag för byggnader i näringsverksamhet. Sådana råd lämnades senast den 4 april 2003 (RSV 2003:6). Verket har möjlighet att om man så finner lämpligt att låta de allmänna råden omfatta värdeminskningssavdrag i dessa fall.

Som RSV har anfört kommer den som t.ex. äger en andel i en tredimensionell fastighet till vilken hör en radhuslänga med fem eller flera lägenheter att beskattas på samma sätt som hyreshusägare i inkomstslaget näringsverksamhet. Detta kan få till följd att bostadsförmån skall redovisas samt medföra rätt till avdrag för reparationer, underhåll och värdeminskning.

Regeringen vill tillägga att ett vanligare fall torde bli att den tredimensionella fastigheten ägs av en bostadsrättsförening och att medlemmen i föreningen beskattas enligt de regler som gäller för bostadsrättsinnehavare. Vidare kan reglerna om andelshus i 2 kap. 16 §, 19 kap. 3 och 13 §§ IL ibland bli aktuella. Regeringen kan inte se att de av RSV påtalade konsekvenserna skulle innebära några särskilda svårigheter som inte redan finns i dagens system. Förhållandet är ju detsamma för den som i dag äger del i en hyresfastighet och genom avtal med övriga delägare disponerar en bostadslägenhet.

**Regeringens förslag:** Vad som sägs om mark i inkomstskattelagen gäller också utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer i princip med regeringens förslag.

**Remissinstanserna:** Förslaget har inte kommenterats i denna del.

**Skälen för regeringens förslag:** Termen mark förekommer på flera ställen i IL. Som sagts i avsnitt 5.2.3 används termen i central fastighetsrättslig lagstiftning för att beteckna en fastighet eller del av fastighet. Tredimensionella fastigheter kommer att kunna existera utan att ha markkontakt. I prop. 2002/03:116 föreslås av denna anledning att det i inledningen av jordabalken respektive fastighetsbildningslagen (1970:988) skall klargöras att med begreppet mark i dessa lagar även skall avses utrymmen utan anknytning till markytan. I avsnitt 5.2.3 föreslås och motiveras att en liknande bestämmelse skall införas i FTL. Det behövs även en sådan bestämmelse i IL för att t.ex. reglerna om ersättningsfonder i 31 kap., tomtrörelse i 27 kap. och marköverföring i 45 kap. 5 § IL skall kunna tillämpas på tredimensionella fastigheter. Regeln bör placeras i en ny bestämmelse 2 kap. 6 a § IL.

## 6 Offentligfinansiella effekter

Som anføres i prop. 2002/03:116 under avsnitt 13 torde förslagen leda till en viss ökning av det totala värdet av landets fastigheter och därmed också till en viss ökning av statens intäkter i form av skatter och avgifter. Denna effekt kan delvis komma att motverkas av att en fastighet som i dag i sin helhet är skattepliktig delas upp i två nya fastigheter, varav endast den ena är skattepliktig. Förändringarna i statens skatteintäkter torde vara marginella.

Förslagen kommer att medföra kostnader för skatteförvaltningen bl.a. för att anpassa IT-stöd och regelverk. Utifrån uppskattningar och beräkningar som gjorts inom Lantmäteriverket och Riksskatteverket kan förslaget beräknas medföra en engångskostnad på ca 600 000 kronor. Denna kostnad skall finansieras inom befintlig ram.

## 7 Författningskommentar

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

#### 1 kap. 4 a §

I paragrafen som är ny definieras tredimensionell fastighet och tredimensionellt fastighetsutrymme. Vidare anpassas markbegreppet till de nya fastigheterna.

I prop. 2002/03:116 föreslås att begreppen tredimensionell fastighet och tredimensionellt fastighetsutrymme definieras i inledningen av jordabalken respektive fastighetsbildningslagen (1970:988) och att det skall klargöras att med begreppet mark i dessa lagar även skall avses utrymmen utan anknytning till markytan. Motsvarande bestämmelser förs nu in i 1 kap. 4 a § FTL. I avsnitt 5.2.3 motiveras markbegreppets anpassning till tredimensionell fastighetsbildning.

### **2 kap. 2 §**

I paragrafen indelas och definieras de olika byggnadstyperna. I promemorian föreslogs att ett tillägg skulle göras i 2 kap. 2 § FTL som innebar att byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme inte kan tillhöra byggnadstypen småhus. Till definitionen av hyreshus har nu i förtydligande syfte fogats att byggnad som är inrättad till bostad och som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme skall utgöra hyreshus. Detta gäller även om byggnaden enbart är inrättad till bostad för en eller två familjer.

### **12 kap. 1 §**

Ändringen i första stycket har kommenterats i avsnitt 5.2.6.

### **12 kap. 5 §**

Det nya andra stycket har kommenterats i avsnitt 5.2.4.

### **15 kap. 1 §**

Det nya fjärde stycket har kommenterats i avsnitt 5.2.3.

### **Övergångsbestämmelser**

Tredimensionella fastigheter som bildas under år 2004 kommer att taxeras första gången år 2005, vilket har kommenterats i avsnitt 5.2.5.

## **7.2 Förslaget till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)**

### **2 kap. 6 §**

Vad som sägs om mark skall också gälla annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter. Denna bestämmelse som i lagrådsremissen fanns i 2 kap. 6 a § förs nu på *Lagrådets* inrådan in som ett andra stycke i 6 §. Bestämmelsen har kommenterats i avsnitt 5.4.2.



# Lagförslagen i promemorian Fastighetstaxering och beskattning av tredimensionellt avgränsade fastigheter (Ds 2003:19)

Prop. 2003/04:18  
Bilaga 1

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

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979:1152) dels att 1 kap. 4 §, 2 kap. 2 och 3 §§, 9 kap. 3 §, 10 kap. 3 §, 11 kap. 4 §, samt att 12 kap. 1, 3 och 5 §§ skall ha följande lydelse, dels att det i lagen skall införas en ny paragraf 1 kap. 4 a § av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **1 kap.**

#### **4 §**

Bestämmelserna i denna lag om fastighet skall tillämpas även i fråga om byggnad som är lös egendom.

Till sådan byggnad skall räknas egendom, som avses i 2 kap. 2 och 3 §§ jordabalken, i den mån den tillhör byggnadens ägare.

*I denna lag betyder*

1. anläggningsfastighet: en fastighet som avgränsas i både horisontalplanet och vertikalplanet,

2. anläggningsutrymme: ett utrymme som är fogat till en annan fastighet än en anläggningsfastighet och som avgränsas i både horisontalplanet och vertikalplanet.

### **1 kap.**

#### **4 a §**

*Vad som sägs om mark och tomt gäller också utrymme som ingår i en fastighet eller en samfällighet.*

*Vad som sägs om byggnad gäller för varje del av en byggnadskropp om en eller flera delar av byggnadskroppen hör till en eller flera anläggningsfastigheter eller anläggningsutrymmen.*

### **2 kap.**

#### **2 §<sup>1</sup>**

*Nuvarande lydelse*

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

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

Prop. 2003/04:18  
Bilaga 1

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

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

Hyreshus.....

#### *Föreslagen lydelse*

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

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

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

*Byggnad som hör till en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme kan inte indelas i byggnadstypen småhus.*

Hyreshus.....

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **2 kap.**

#### **3 §<sup>2</sup>**

Byggnadstypen skall bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnad till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnad till övervägande del används på.

*Om en byggnad hör till en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme, skall byggnadstypen bestämmas särskilt för byggnaden.*

Byggnad, som kan indelas både som småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad eller övrig byggnad och som specialbyggnad, skall indelas som specialbyggnad.

Byggnad, som kan indelas både som specialbyggnad och ekonomibygnad, skall indelas som ekonomibygnad.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1999:630.

## 9 kap.

### 3 §<sup>3</sup>

#### *Nuvarande lydelse*

Prop. 2003/04:18

Bilaga 1

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

Lägenhetstyp      Lägenhetstyp bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad för bostäder eller lokaler.

Hyra                      Med hyra avses bruksvärdehyra för bostäder och marknadsmässig hyra för lokaler. Hyran skall för värderingsenhet bestämmas med hänsyn till den genomsnittliga hyresnivån under det andra året före taxeringsåret.

Ålder                      Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid. Värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. *Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter skall samma värdeår bestämmas för dessa.*

#### *Föreslagen lydelse*

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

Lägenhetstyp      Lägenhetstyp bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad för bostäder eller lokaler.

Hyra                      Med hyra avses bruksvärdehyra för bostäder och marknadsmässig hyra för lokaler. Hyran skall för värderingsenhet bestämmas med hänsyn till den genomsnittliga hyresnivån under det andra året före taxeringsåret.

Ålder                      Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid. Värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. *Om värderingsenheten utgör*

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1992:1666.

*hel eller del av en byggnad som hör till en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme bestäms värdeåret särskilt för byggnaden. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter skall samma värdeår bestämmas för dessa.*

Prop. 2003/04:18  
Bilaga 1

### **10 kap.**

#### **3 §<sup>4</sup>**

#### *Nuvarande lydelse*

Inom varje värdeområde skall riktvärdet bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

**Byggnadskategori** Byggnadskategori bestäms med hänsyn till det ändamål värderingsenheten huvudsakligen är inrättad för. Beträffande växthus bestäms dock byggnadskategorin med hänsyn till växthusets konstruktion och anordning i övrigt.

**Storlek** Storleken bestäms med hänsyn till värderingsenhetens yta på marken. Beträffande spannmålslager och silor bestäms dock storleken med hänsyn till lagringsvolymen.

**Ålder** Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa.

**Beskaffenhet** Beskaffenhet bestäms med hänsyn till byggnadsmaterial och utrustning samt värderingsenhetens skick.

#### *Föreslagen lydelse*

Inom varje värdeområde skall riktvärdet bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

**Byggnadskategori** Byggnadskategori bestäms med hänsyn till det ändamål värderingsenheten huvudsakligen är inrättad för. Beträffande växthus bestäms dock byggnadskategorin med hänsyn till växthusets konstruktion och anordning i övrigt.

**Storlek** Storleken bestäms med hänsyn till värderingsenhetens yta på marken. Beträffande spannmålslager och silor bestäms dock storleken med hänsyn till lagringsvolymen.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1990:1382.

Ålder	Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. <i>Om värderingsenheten utgör hel eller del av en byggnad som hör till en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme bestäms värdeåret särskilt för byggnaden.</i>
Beskaffenhet	Beskaffenhet bestäms med hänsyn till byggnadsmaterial och utrustning samt värderingsenhetens skick.

### 11 kap.

#### 4 §<sup>5</sup>

#### *Nuvarande lydelse*

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

Lokaltyp	Lokaltyp bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad som produktionslokaler, industrikontor eller lager m. m.
Storlek	Storleken bestäms med hänsyn till värderingsenhetens yta.
Ålder	Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid. Värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. <i>Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter skall samma värdeår bestämmas för dessa.</i>
Standard	Standarden för en värderingsenhet bestäms med hänsyn till lokalytans utförande och utrustning.

För värdefaktorn standard skall finnas minst tre klasser.

#### *Föreslagen lydelse*

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

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1992:1666.

Lokaltyp	Lokaltyp bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad som produktionslokaler, industrikontor eller lager m. m.	Prop. 2003/04:18 Bilaga 1
Storlek	Storleken bestäms med hänsyn till värderingsenhetens yta.	
Ålder	Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid. Värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. <i>Om värderingsenheten utgör hel eller del av en byggnad som hör till en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme bestäms värdeåret särskilt för byggnaden. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter skall samma värdeår bestämmas för dessa.</i>	
Standard	Standarden för en värderingsenhet bestäms med hänsyn till lokalytans utförande och utrustning.	

För värdefaktorn standard skall finnas minst tre klasser.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**12 kap.**

1 §<sup>6</sup>

Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en *tomt* eller, om särskilda skäl föreligger, värdet av en kvadratmeter tomtmark

Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en *värderingsenhet avseende tomtmark* eller, om särskilda skäl föreligger, värdet av en kvadratmeter tomtmark.

Riktvärdet för tomtmark för hyreshus, industribyggnad eller övrig byggnad skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark.

Värdet av en kvadratmeter byggrätt avseende tomtmark för hyreshus och värdet av en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt avseende tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad, får anges endast med värden i en fastställd värdeserie.

För värdering av tomtmark på en elproduktionsenhet gäller bestämmelserna i 15 kap.

**12 kap.**

3 §<sup>7</sup>

*Nuvarande lydelse*

Riktvärden för tomtmark för småhus skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av värdefaktorerna

<sup>6</sup> Senaste lydelse 1999:630.

<sup>7</sup> Senaste lydelse 2001:546.

storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden samt, om särskilda skäl föreligger, typ av bebyggelse och närhet till strand.

Prop. 2003/04:18  
Bilaga 1

Med de olika värdefaktorerna förstås:

Storlek	Med storlek avses tomtmarkens areal.
Vatten och avlopp	Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp.
Fastighetsrättsliga förhållanden	Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte. Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att värderingsenheten kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte om värderingsenheten är belägen inom ett område med byggnader av likartad karaktär som ligger i en grupp och som har uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod (grupphusområde). Med värderingsenhet som utgör självständig fastighet skall jämföras värderingsenhet på vilken det finns småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet.
Typ av bebyggelse	Med typ av bebyggelse avses om värderingsenheten för tomtmarken är bebyggd med eller avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus. Värderingsenhet för tomtmark som ingår i lantbruksenhet och på vilken dess brukningscentrum är beläget skall anses vara bebyggd med friliggande småhus.
Närhet till strand	Med närhet till strand avses <i>tomtmarkens</i> läge i förhållande till strand. Värdefaktorn skall indelas i minst tre och högst sju klasser varav en klass skall utgöra strand, en eller flera klasser strandnära och en klass inte strand eller strandnära.

#### *Föreslagen lydelse*

Riktvärden för tomtmark för småhus skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av värdefaktorerna storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden samt, om särskilda skäl föreligger, typ av bebyggelse och närhet till strand.

Med de olika värdefaktorerna förstås:

Storlek	Med storlek avses tomtmarkens areal.
Vatten och avlopp	Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt <i>värderingsenheten</i>

Fastighetsrättsliga förhållanden	<p><i>för</i> tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp.</p> <p>Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte.</p> <p>Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att värderingsenheten kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte om värderingsenheten är belägen inom ett område med byggnader av likartad karaktär som ligger i en grupp och som har uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod (grupphusområde).</p> <p>Med värderingsenhet som utgör självständig fastighet skall jämföras värderingsenhet på vilken det finns småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet.</p>
Typ av bebyggelse	<p>Med typ av bebyggelse avses om värderingsenheten för tomtmarken är bebyggd med eller avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus. Värderingsenhet för tomtmark som ingår i lantbruksenhet och på vilken dess brukningscentrum är beläget skall anses vara bebyggd med friliggande småhus.</p>
Närhet till strand	<p>Med närhet till strand avses <i>värderingsenhetens</i> läge i förhållande till strand. Värdefaktorn skall indelas i minst tre och högst sju klasser varav en klass skall utgöra strand, en eller flera klasser strandnära och en klass inte strand eller strandnära.</p>

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

## 12 kap.

### 5 §<sup>8</sup>

Riktvärden för tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för värdefaktorn storlek. Med storlek avses värderingsenhetens tomtmarksareal. Om särskilda skäl föreligger skall dock avses den byggrätt i kvadratmeter som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för.

*För värderingsenhet som består av utrymme till industribyggnad eller övrig byggnad inom en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme avses med storlek alltid den byggrätt i*

<sup>8</sup> Senaste lydelse 1992:1666.



*kvadratmeter* som Prop. 2003/04:18  
*värderingsenheten utnyttjas eller* Bilaga 1  
*är avsedd för.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004 och tillämpas första gången vid 2005 års fastighetstaxering.

Härigenom föreskrivs i fråga om inkomstskattelagen (1999:1229) dels att 2 kap. 1 och 6 §§ skall ha följande lydelse, dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 2 kap. 6 a § av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***2 kap.**1 §<sup>1</sup>

I detta kapitel finns definitioner av vissa begrepp samt förklaringar till hur vissa termer och uttryck används i denna lag. Det finns definitioner och förklaringar också i andra kapitel.

Bestämmelser om betydelsen av följande begrepp, termer och uttryck samt förklaringar till hur vissa termer och uttryck används finns i nedan angivna paragrafer:

aktiebolag i 4 §	aktiebolag i 4 §
-----	-----
makar i 20 §	makar i 20 §
markanläggning i 20 kap. 2 §	<i>mark i 2 kap. 6 a §</i> markanläggning i 20 kap. 2 §
-----	-----
termin i 44 kap. 11 §	termin i 44 kap. 11 §
underprisöverlåtelse i 23 kap. 3 §	<i>tomt i 2 kap. 6 a §</i> underprisöverlåtelse i 23 kap. 3 §
-----	-----

**2 kap.**

## 6 §

Byggnad räknas som fastighet även om den är lös egendom. Detsamma gäller tillhör till byggnad av det slag som avses i 2 kap. 2 och 3 §§ jordabalken, om de tillhör byggnadens ägare.

*Vad som sägs om byggnad gäller för varje del av en byggnadskropp om en eller flera delar av byggnadskroppen hör till en eller flera anläggningsfastigheter eller anläggningsutrymmen.*

Vad som sägs om fastighet gäller också tomträtt.

**2 kap.**

## 6 a §

*Vad som sägs om mark och tomt gäller också utrymme som hör till en fastighet eller en samfällighet.*

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2001:1176.

---

Denna lag träder i kraft den 31 december 2003 och tillämpas första gången vid 2005 års taxering.

## Förteckning över remissinstanser som har yttrat sig över promemorian Fastighetstaxering och beskattning av tredimensionellt avgränsade fastigheter (Ds 2003:19)

Remissyttranden över promemorian Fastighetstaxering och beskattning av tredimensionellt avgränsade fastigheter har avgetts av Göta hovrätt, Kammarrätten i Göteborg, Länsrätten i Stockholms län, Domstolsverket, Statskontoret, Statistiska centralbyrån, Statens Fastighetsverk, Riksskatteverket som inhämtat yttranden från skattemyndigheterna i Stockholm, Göteborg, Malmö, Växjö och Luleå, Boverket, Lantmäteriverket, Kungliga Tekniska högskolan, Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet, Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Svenska kommunförbundet, Sveriges advokatsamfund, Svenska Bankföreningen, Byggherreforum, Fastighetsägarna, Föreningen Svenskt Näringsliv, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen Riksförbundet, SABO och Sveriges Byggindustrier.

Riksrevisionsverket, SACO, TCO, LO och Riksbyggen har avstått från att yttra sig.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

*dels* att 2 kap. 2 §, 12 kap. 1 och 5 §§ samt 15 kap. 1 § skall ha följande lydelse,

*dels* att det i lagen skall införas en ny paragraf, 1 kap. 4 a §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **1 kap.**

#### **4 a §**

*I denna lag betyder*

1. tredimensionell fastighet: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,

2. tredimensionellt fastighetsutrymme: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt.

*Vad som sägs i denna lag om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.*

*En byggnadsdel som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt*

*fastighetsutrymme skall anses som en byggnad om byggnadsdelen skulle ha betraktats som en byggnad om den hört till en annan fastighet.*

### **2 kap.**

#### **2 §<sup>6</sup>**

*Nuvarande lydelse*

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

Småhus

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

<sup>6</sup> Senaste lydelse 2001:1218.

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

#### 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, skall utgöra hyreshus.

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

-----  
*Föreslagen lydelse*

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

#### Småhus

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

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

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

#### 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, skall utgöra hyreshus.

*Byggnad som är inrättad till bostad och som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme skall utgöra hyreshus.*

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

-----

Prop. 2003/04:18  
Bilaga 3

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

## **12 kap.**

### **1 §<sup>7</sup>**

Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en tomt eller, om särskilda skäl föreligger, värdet av en kvadratmeter tomtmark.

Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark eller, om det finns särskilda skäl, värdet av en kvadratmeter tomtmark.

Riktvärdet för tomtmark för hyreshus, industribyggnad eller övrig byggnad skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark.

Värdet av en kvadratmeter bygggrätt avseende tomtmark för hyreshus och värdet av en kvadratmeter tomtmark eller bygggrätt avseende tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad, får anges endast med värden i en fastställd värdeserie.

För värdering av tomtmark på en elproduktionsenhet gäller bestämmelserna i 15 kap.

### **5 §<sup>8</sup>**

Riktvärden för tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för värdefaktorn storlek. Med storlek avses värderingsenhetens tomtmarksareal. Om särskilda skäl föreligger skall dock avses den bygggrätt i kvadratmeter som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för.

*För värderingsenhet som består av utrymme till industribyggnad eller övrig byggnad inom en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme avses med storlek alltid den bygggrätt i kvadratmeter som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för.*

## **15 kap.**

### **1 §<sup>9</sup>**

Till ett vattenkraftverk hänförs kraftverksbyggnad och mark för elproduktion med vattenkraft.

<sup>7</sup> Senaste lydelse 1999:630.

<sup>8</sup> Senaste lydelse 1992:1666.

<sup>9</sup> Senaste lydelse 1999:630.

Till ett värmekraftverk hänförs kraftverksbyggnad och mark för elproduktion med kärnkraft, kraftvärme, kondenskraft, gasturbin och vindkraft. Prop. 2003/04:18  
Bilaga 3

Med mark avses i detta kapitel tomtmark, övrig mark, fallrätt och markanläggning som ingår i elproduktionsenhet.

*Av bestämmelsen 1 kap. 4 a §  
andra stycket följer att vad som  
sägs om mark i denna lag gäller  
också annat utrymme som ingår i  
en fastighet eller är samfällt för  
flera fastigheter.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004 och tillämpas första gången vid fastighetstaxering år 2005.



Härigenom föreskrivs i fråga om inkomstskattelagen (1999:1229)  
*dels* att 2 kap. 6 § skall ha följande lydelse,  
*dels* att det i lagen skall införas en ny paragraf, 2 kap. 6 a §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**2 kap.**

**6 §**

Byggnad räknas som fastighet även om den är lös egendom. Detsamma gäller tillhör till byggnad av det slag som avses i 2 kap. 2 och 3 §§ jordabalken, om de tillhör byggnadens ägare.

*En byggnadsdel som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme skall anses som en byggnad om byggnadsdelen skulle ha betraktats som en byggnad om den hört till en annan fastighet.*

Vad som sägs om fastighet gäller också tomträtt.

**6 a §**

*Vad som sägs om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004 och tillämpas första gången vid 2005 års taxering.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2003-09-23

**Närvarande:** f.d. regeringsrådet Karl-Ingvar Rundqvist, justitierådet Nina Pripp, regeringsrådet Göran Schäder.

Enligt en lagrådsremiss den 11 september 2003 (Finansdepartementet) har regeringen beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152),
2. lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229).

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av departementssekreteraren Kaj Håkansson.

Förslagen föranleder följande yttrande av Lagrådet:

## Förslaget till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen

### 1 kap. 4 a §

I den föreslagna nya paragrafens tredje stycke anges att en byggnadsdel som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme skall anses som en byggnad, om byggnadsdelen skulle ha betraktats som en byggnad om den hört till en annan fastighet. Vad som är en byggnad definieras emellertid inte i fastighetstaxeringslagen. Byggnadsbegreppet har i stället utvecklats i praxis och någon ändring i det avseendet föreslås inte. I avsnitt 5.2.1 av lagrådsremissen hänvisas som bakgrund till den föreslagna bestämmelsen till vissa uttalanden i Riksskatteverkets Handbok för fastighetstaxering och i lagkommentaren Fastighetstaxering av Björne, Hall, Wadell. Lagrådet vill för sin del ifrågasätta det lämpliga i att lagstifta med hänvisning till en praxis som hänför sig till nu gällande fastighetsbildningssystem. Det förefaller Lagrådet naturligt att Riksskatteverket efter den nya ordningens ikraftträdande ser över sina allmänna råd och och omarbetar dessa med beaktande av det nya rättsläget. Sammanfattningsvis förordar Lagrådet att stycket utgår.

## Förslaget till lag om ändring i inkomstskattelagen

Enligt förslaget skall en bestämmelse motsvarande den som föreslås i 1 kap. 4 a § tredje stycket fastighetstaxeringslagen bli införd som ett nytt andra stycke i 2 kap. 6 § inkomstskattelagen. Om Lagrådets synpunkt beträffande fastighetstaxeringslagen godtas, torde bestämmelsen bli överflödig även här. Vad som föreslås i nya 6 a § skulle då kunna arbetas in i 6 §.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 16 oktober 2003

Närvarande: statsrådet Winberg, ordförande, och statsråden Sahlin, Pagrotsky, Messing, Engqvist, Lövdén, Ringholm, Bodström, Sommestad, Karlsson, Lund, Nykvist, Andnor, Nuder, Hallengren, Björklund, Holmberg, Jämtin

Föredragande: statsrådet Ringholm

---

Regeringen beslutar proposition 2003/04:18 Fastighetstaxering och beskattning av tredimensionellt avgränsade fastigheter.