

# Fastighetstaxeringar

## 2002

BO0601

### A. Allmänna uppgifter

#### A.1 Ämnesområde

Bostäder och byggande

#### A.2 Statistikområde

Fastighetstaxeringar

#### A.3 Statistikprodukten ingår i Sveriges officiella statistik

#### A.4 Beställare

Statistiska centralbyrån

Kontaktperson: Dan Borglund

Telefon: 08-506 947 83

Telefax: 08-506 949 05

e-post: dan.borglund@scb.se

#### A.5 Producent

Statistiska centralbyrån

Kontaktperson: Dan Borglund

Telefon: 08-506 947 83

Telefax: 08-506 949 05

e-post: dan.borglund@scb.se

#### A.6 Uppgiftsskyldighet

Uppgiftsskyldigheten för fastighetsägare mot skattemyndigheten regleras av skattelagstiftningen.

#### A.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter

I myndigheternas särskilda verksamhet för framställning av statistik gäller sekretess enligt 9 kap. 4 § sekretesslagen (1980:100).

Vid automatiserad behandling av personuppgifter gäller reglerna i personuppgiftslagen (1998:204) och datalagen (1973:289) för behandling som påbörjats före personuppgiftslagens ikraftträdande. På statistikområdet finns dessutom särskilda regler för personuppgiftsbehandling i lagen (1995:606) och förordningen (1995:1060) om vissa personregister för officiell statistik.

#### A.8 Gallringsföreskrifter

Ingen gallring av mikrodata förekommer

#### A.9 EU-reglering

Ingen EU-reglering från EU:s statistikkontor EUROSTAT

#### A.10 Syfte och historik

Statistiska centralbyrån har enligt 6 och 11 kapitlen fastighetstaxeringsförordningen i uppdrag att upprätta och publicera redogörelser över utfallet av den allmänna och särskilda fastighetstaxeringen samt omräkningsförfarandet. För detta ändamål framställs ett fastighetstaxeringsregister vid SCB. Fastighetstaxeringsregistret är ett basregister för statistikproduktion och skall som sådant möjliggöra en beskrivning av landets fastighetsbestånd. Fastighetstaxeringsstatistik har publicerats i serien Sveriges officiella statistik (SOS) sedan 1970.

## **A.11 Statistikanvändning**

Statistiken används :

- som underlag för statsverkets inkomst- och skatteberäkningar.
- för kommunernas inkomst- och skatteberäkningar.
- som underlag för utredningsverksamhet i anslutning till fastighetstaxeringarna.
- för bedömning av taxeringsgrunderna och rutinerna vid fastighetstaxering.
- för regional, statlig och enskild planering.

Registret utnyttjas för statistiska ändamål såsom beskrivning av landets fastighets- och byggnadsbestånd, i Nationalräkenskaperna bl.a. för beräkningar av nationalförmögenheten, för beräkning av bostadsposten i KPI, som urvalsram för statistiska undersökningar samt för specialbearbetningar på uppdragsbasis. Det utgör ett av underlagen för framställning av statistikpaketet FASTPAK som främst används i den kommunala planeringen.

Användare är bl.a. Finansdepartementet, Ekonomistyrningsverket, Riksrevisionsverket, Riksskatteverket, Lantmäteriverket, Jordbruksverket, Boverket, statliga utredningar, länsstyrelser, kommuner, lokala skattemyndigheter, forskningsinstitutioner, branschorganisationer, banker, försäkringsbolag och andra enskilda företag, massmedia och allmänheten.

I programrådet för Boende, byggande och bebyggelse ingår representanter för Institutet för bostads- och urbanforskning, KTH, Finansdepartementet, Boverket, Konjunkturinstitutet, Konsumentverket, Hyresgästernas riksförbund, Sveriges Byggingustrier, Fastighetsägarna Sverige och SABO .

## **A.12 Uppläggning och genomförande**

Enligt föreskrifter i fastighetstaxeringsförordningen skall skattemyndigheterna senast den 31 oktober under taxeringsåret sända de uppgifter till statistiska centralbyrån som behövs för sammanställning av utfallet av allmän och särskild fastighetstaxering samt omräkningsförfarandet. Primärmaterialet hämtas från de beslut som skattemyndigheten har fattat. Riksskatteverket gör uttaget från skattemyndigheternas databaser - Fastighetstaxeringssystemet. Uppgifter om juridisk form och ägarkategori hämtas från Företagsdatabasen vid SCB. Dessa databaser samsorteras i flera steg av SCB till en databas innehållande uppgifter om landets samtliga taxerings- och värderingsenheter. Denna databas utgör Fastighetstaxeringsregistret vid SCB.

Allmän fastighetstaxering (AFT) genomförs från och med 1988 enligt ett rullande system med sex års intervall för varje fastighetstyp enligt följande schema:

<u>År</u>	<u>Fastighetstyp</u>
-----------	----------------------

1990, 1996 osv.	Småhusenheter
1992, 1998 osv.	Lantbruksenheter
1994, 2000 osv.	Hyreshusheter
	Industrienheter inklusive tåktenheter och elproduktionsenheter
	Specialenheter

Särskild fastighetstaxering görs varje år, dock ej för taxeringsenheter som taxeras genom allmän fastighetstaxering samma år. Vid särskild fastighetstaxering fastställs föregående års taxering såvida inte ny taxering skall ske.

Ny taxering skall ske om någon av följande nytaxeringsgrunder föreligger:

- 1) Ny- eller ombildning av fastigheten.
- 2) Ändrad taxeringsenhetstyp.
- 3) Ändrade skattepliktsförhållanden.
- 4) Ändrad byggnadstyp och ägoslag.
- 5) Ändrad beskaffenhet av byggnader, mark m.m. så att taxeringsvärdet bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kronor.
- 6) Ändrade byggnadsförhållanden.
- 7) Ändrad plansituation och ändrat myndighetsbeslut.
- 8) Erlagda anslutningsavgifter och gatukostnader.
- 9) Rörelsenedläggning.
- 10) Felaktig taxeringstyp i vissa fall.

Fr.o.m. taxeringsåret 1996 omfattas alla skattepliktiga enheter utom industrier av det s.k. omräkningsförfarandet. Vid allmän och särskild fastighetstaxering åsätts därför numera basvärde (tidigare benämnt taxeringsvärde) för de enheter som omfattas av omräkningsförfarandet. Vid omräkning multipliceras basvärdena för varje värderingsenhet med ett av RSV fastställt omräkningstal. Respektive enhets hela värde efter omräkningen benämns taxeringsvärde. För beräkning av omräkningstal skall riket delas in i prisutvecklingsområden för de olika typerna av taxeringsenheter som är föremål för omräkning. För att prisutvecklingen skall kunna bestämmas med tillfredsställande grad av säkerhet fordras att ett tillräckligt antal köp finns att tillgå inom ett prisutvecklingsområde. För 1998 - 2000 har dock ingen omräkning skett för småhus och hyreshus (bostadsdelen). 2001 och 2002 återupptogs omräkningsförfarandet.

Basvärdet (taxeringsvärdet för industrienhet) bestäms så att det motsvarar 75 procent av enhetens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det pris enheten sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden. (Specialenheter erhåller inget bas- eller taxeringsvärde.) Marknadsvärdet bestäms med hänsyn till det genomsnittliga prisläget två år före senast allmänna fastighetstaxering för fastighetstypen i fråga. Eftersom allmän fastighetstaxering numera äger rum olika år för skilda fastighetstyper kommer basvärdets nivå att vara olika vid de årliga taxeringarna. Nivån för basvärdena vid 2002 års fastighetstaxering framgår av följande schema:

<u>Fastighetstyp</u>	<u>Senaste AFT</u>	<u>Taxeringsvärdenivå</u>
Lantbruksenhet	1998	75 % av prisläget 1996
Småhusenhet	1996	75 % av prisläget 1994
Hyreshusenhet	2000	75 % av prisläget 1998
Industrienhet (inkl tåktenhet och el-	2000	75 % av prisläget 1998

### **Allmänna värderingsregler m.m.**

Värderingen sker med utgångspunkt från värdefaktorer. Med värdefaktor menas egenskaper som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet. Underlaget för de allmänna fastighetstaxeringarna är dels deklARATIONER ÖVER FASTIGHETERNAS BESKAFFENHET DELS S.K. VÄRDEOMRÅDEN som bestämts så att värdeförhållandena inom ett område är likartade. Hela landet indelas i värdeområden för byggnader och ägoslag som skall värderas med ledning av riktvärdeangivelser. För varje värdeområde bestäms en värdenivå som är beroende av marknadsvärdenivån i området.

För följande egendom skall inte bestämmas något värde:

- 1) Byggnad eller byggnader inom samma tomt om byggnadsbeståndets sammanlagda taxeringsvärde ej uppgår till 50 000 kronor.
- 2) Övrig mark och vattentäckt område som inte är täktmark.
- 3) Markanläggning som används för sådant ändamål som avses i 3 kapitlet FTL. (Skattefria fastigheter.)
- 4) Egendom som avses i 2 kapitlet 3 § jordabalken, d.v.s. maskin och annan utrustning som tillförts fastighet som är inrättad för industriell verksamhet.

Beskrivningar av förfarandet vid allmän och särskild fastighetstaxering samt uppgifter om värderingsregler återfinns i:

- Fastighetstaxeringslagen, FTL (SFS 1979:1152) med ändringar.
- Fastighetstaxeringsförordningen, FTF (SFS 1979:1193) med ändringar.
- Handbok för fastighetstaxering 1996. Värderingsregler – Småhus. Riksskatteverket.
- Handbok för fastighetstaxering 1998. Värderingsregler – Lantbruk. Riksskatteverket.
- Handbok för fastighetstaxering 2000. Taxeringsregler. Riksskatteverket.

Utförligare information finns på Riksskatteverkets hemsida [www.rsv.se](http://www.rsv.se).

### **A.13 Planerade förändringar i kommande undersökningar**

Fr.o.m. allmänna fastighetstaxeringen för småhus 2003 slopas omräkningsförfarandet för småhus. I stället införs ett system med förenklade allmänna fastighetstaxeringar vart sjätte år. Detta innebär att det med tre års intervall antingen genomförs en allmän eller förenklad allmän fastighetstaxering för fastighetstypen i fråga. För lantbruksenheter fortsätter omräkningsförfarandet 2003 och 2004 fram till nästa allmänna fastighetstaxering för lantbruk 2005. För hyreshusenheter sker nästa omräkning 2003 och därefter genomförs en förenklad allmän fastighetstaxering 2004.

## **B. Kvalitetsdeklaration**

### **0 Inledning**

### **1 Innehåll**

#### **1.1 Statistiska målstorheter**

De statistiska målstorheter som är föremål för fastighetstaxeringsstatistik är det totala fastighetsbeståndets värde och struktur.

### 1.1.1 Objekt och population

De centrala objekten är taxeringsenhet och värderingsenhet.

Egendom som skall taxeras är fast egendom enligt 1 och 2 kapitlen Jordabalken. Vissa äldre rättsinstitut som ofri tomt i stad, jordeboksfiske och vattenverk på annans mark skall också taxeras. Bestämmelserna om fastighetstaxering skall tillämpas även för byggnad på annans mark (som är lös egendom).

Fastighet är skattepliktig om inte annat anges i 3 kapitlet FTL (fastighetstaxeringslagen). Skattefri fastighet skall inte åsättas något taxeringsvärde.

En taxeringsenhet är vad som taxeras för sig. Fastighet skall utgöra taxeringsenhet, om inte annat föreskrivs. Enheten skall vara belägen i en och samma kommun och får inte omfatta egendom med olika skattepliktsförhållanden. Taxeringsenhet skall omfatta byggnadsslag och ägoslag enligt en av följande kombinationer:

- 1) Småhus, tomtmark för småhus (småhusenhet).
- 2) Hyreshus, tomtmark för hyreshus (hyreshusenhet).
- 3) Industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådana byggnader, vattenverk på annans grund samt i jordeboken upptaget fiskeri (industrienhet).
- 4) Täktmark samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark (industrienhet).
- 5) Specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)
- 6) Ekonomibygnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment (lantbruksenhet). Småhus med tillhörande tomtmark skall fr.o.m. AFT 98 alltid ingå i lantbruksenhet om småhuset ligger på fastighet med något av nämnda ägoslag.
- 7) Kraftverksbyggnad, tomtmark till kraftverksbyggnad och fallrätt (elproduktionsenhet).

I allmänhet är således en taxeringsenhet det totala fastighetsinnehav som ligger samlat inom en kommun av ovan specificerade fastighetstyper och som har samma ägare. Det är vad som normalt utgör objekt för överlåtelse och upplåtelse.

I småhus-, hyreshus-, industri- och specialenhet skall endast ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet. En lantbruksenhet skall utgöras av egendom som ingår i en och samma brukningsenhet, d.v.s. flera fastigheter kan läggas samman till en taxeringsenhet. Växthus och djurstall utan anknytning till jord- eller skogsbruk skall dock utgöra egen lantbruksenhet.

Värderingsenhet är den egendom inom en taxeringsenhet som skall värderas för sig. Indelningen i värderingsenheter görs för att underlätta skattemyndighetens värdering. Varje småhus med ett värde om minst 50 000 kronor utgör en värderingsenhet. Varje tomt utgör en värderingsenhet såvida inte byggnadsrätt för två eller flera småhus föreligger eller om tomtens användningsrätt gör det nödvändigt att dela upp tomten i flera värderingsenheter. Varje hyreshus- och industribyggnad utgör en värderingsenhet. Samma gäller varje modern större ekonomibygnad. Om en byggnad är inrättad för väsentligt olika ändamål eller om det väsentligt underlättar värderingen, får den indelas i två eller flera

värderingsenheter. Vart och ett av ägoslagen åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment utgör också en värderingsenhet. För hyreshusen gäller att bostadsdelen och lokaldelen i ett hyreshus bildar separata värderingsenheter.

Populationen är rikets samtliga taxeringsenheter och värderingsenheter.

### 1.1.2 Variabler

För de skattepliktiga fastigheterna finns i registret flera hundra variabler. De viktigaste ur statistisk synpunkt för olika fastighetstyper är beskrivna nedan.

Variabelgrupp	Beskrivning
Småhus (inklusive småhus på Lantbruk)	Antal taxeringsenheter, yta, ålder, standard, typ av byggnad, ägarkategori, markareal och taxeringsvärden för mark och byggnader.
Lantbruk	Antal taxeringsenheter, areal och värde, värdefaktorer för skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark och tomtmark, ägarkategori, markareal och taxeringsvärden för mark och byggnader, inkl. ekonomibygnader.
Hyreshus	Antal taxeringsenheter, bostadsyta, lokalyta, ålder, hyra, ägarkategori, markareal och taxeringsvärden för mark och byggnader.
Industrier	Antal taxeringsenheter, yta, ålder, typ av byggnad, ägarkategori, markareal och taxeringsvärden för mark och byggnader.
Elproduktionsenheter	Antal taxeringsenheter, taxeringsvärden för mark och byggnader, typ av enhet.
Specialenheter (skattefria enheter)	Antal taxeringsenheter, typ av specialenhet.

### 1.1.3 Statistiska mått

Statistiska mått som redovisas är antal, summor och medelvärden för areor och värden för olika fastighetstyper.

### 1.1.4 Redovisningsgrupper

Redovisning görs årligen för de huvudsakliga fastighetstyperna; småhus, hyreshus, lantbruk, industrier, elproduktionsenheter och specialenheter med undergrupper. Den regionala indelningen är län och kommun.

År med allmän fastighetstaxering tillkommer ytterligare redovisningsgrupper som ägarkategori, storleksklasser för taxeringsvärden, åldersklasser, storleksklasser för areal skog respektive åker.

### 1.1.5 Referenstider

Statistiken avser ett taxeringsår. Årsstatistik som avser läget den 1/1 resp. år.

## 1.2 Fullständighet

Fastighetstaxeringsregistret innehåller uppgifter om landets samtliga skattepliktiga fastigheter. För icke skattepliktiga fastigheter som utgörs av bl.a. offentliga byggnader såsom skolor, sjukhus, kyrkor och försvarsanläggningar finns ett fåtal variabler.

## **2 Tillförlitlighet**

### **2.1 Tillförlitlighet totalt**

Uppgifterna om antal taxeringsenheter och värdet på dessa får anses som mycket säkra.

De flesta variablerna i registret används för att åsätta fastighetstaxeringsvärde och är därmed granskade både av den skattskyldige och av skattemyndigheterna. För dessa variabler är kvaliteten god och avsaknaden av uppgifter ringa. Korrigeringar med hänsyn till eventuella överklagningar avseende det aktuella årets taxering har inte kunnat beaktas. Förändringar med anledning av överklaganden införs i skattemyndigheternas databaser allt eftersom besluten blir klara.

SCB gör inga generella granskningar av materialet. I samband med speciella redovisningar har bostads- och lokalyta granskats och i några fall rättats med hänsyn till grövre registreringsfel. Variabeln ägarkategori har granskats och rättats. Den statistiska tillförlitligheten bedöms generellt som god. Felaktigheter för enskilda objekt kan förekomma.

### **2.2 Osäkerhetskällor**

#### **2.2.1 Urval**

Ej aktuellt

#### **2.2.2 Ramtäckning**

Ej aktuellt

#### **2.2.3 Mätning**

Mätfel på grund av felkodade fastighetstyper kan förekomma. Dock är felkodningen i stort sett alltid inom huvudgrupper (se 1.1.4) av fastigheter. Vad gäller klassificeringen av taxeringsenheter bör nämnas att de lokala skattemyndigheterna har påpekat att det är svårt att göra en exakt avgränsning mellan permanenta småhus (typkod 220) och fritidsbostäder (typkod 221). Detta problem är störst i områden kring större tätorter med stor blandning av fritidsbostäder och permanenta småhus.

Av undersökningar som gjorts av Riksskatteverket/Lantmäteriverket vet man att småhusägare i vissa fall har en tendens att underskatta bostadsytan i sina hus.

#### **2.2.4 Svartsbortfall**

Ej aktuellt

#### **2.2.5 Bearbetning**

Vissa begränsade bearbetningsfel på grund av felaktig dataregistrering hos de lokala skattemyndigheterna kan förekomma.

#### **2.2.6 Modellantaganden**

Ej aktuellt

## **2.3 Redovisning av osäkerhetsmått**

Inga osäkerhetsmått beräknas

## **3 Aktualitet**

### **3.1 Frekvens**

Statistiken är årlig

### **3.2 Framställningstid**

Cirka ett år. SCB skall få registret 10 månader efter referenstidpunkten vilket inte alltid är fallet. Bearbetningstiden hos SCB, från leverans till färdiga tabeller, är cirka tre veckor.

### **3.3 Punktlighet**

Punktligheten är god under förutsättning att SCB erhåller grunddata i tid.

## **4 Jämförbarhet och sammanvändbarhet**

### **4.1 Jämförbarhet över tiden**

Vid allmänna fastighetstaxeringar sker oftast vissa saklogiska förändringar. Vissa definitionsförändringar kan förekomma som medför förskjutningar i antal och basvärden mellan de olika kategorierna av taxeringsenheter. Som exempel kan nämnas att små lantbruksenheter med bostadshus, s.k. torp, under vissa perioder betraktats som lantbruksenheter medan de under andra perioder betraktats som fritidshus. Andra exempel: 1996 infördes en ny typ av taxeringsenhet ”Tomtmark med byggnad, byggnadsvärde understiger 50 000 kronor” (typkod 213) som bl.a. fått till effekt att antalet taxeringsenheter ”Fritidshus” minskat och antalet värderingsenheter för småhusbyggnader också minskat. Motsvarande förändringar gjordes 1998 för lantbruksenheter och 2000 för övriga enheter, dvs. det har införts särskilda enheter för bebyggda enheter där byggnadsvärdet understiger 50 000 kronor. 1998 infördes också en annan ändring för indelningen i lantbruksenheter. Före 1998 skulle till lantbruksenheten endast föras de småhusbyggnader som erfordrades som bostad för ägare, arrendator eller dess arbetskraft. Övriga småhusbyggnader skulle bilda egna taxeringsenheter av typen småhus. Fr.o.m. 1998 förs dessa värderingsenheter till den lantbruksenhet där de är belägna. En allmän fastighetstaxering innebär också att man går igenom alla berörda fastigheter och då upptäcker felaktigheter och förändringar som inte uppgivits av fastighetsägarna. Jämförbarheten bedöms ändå som god.

### **4.2 Jämförbarhet mellan grupper**

Av SCB gjorda internationella jämförelser saknas. En inventering av möjligheter inom detta område pågår dock.

### **4.3 Sammanvändbarhet med annan statistik**

Objekten och variablerna är definierade av skatteförvaltningen och överensstämmer inte alltid med övrig statistik inom bostäder och byggande. Som exempel kan nämnas att det inom fastighetstaxeringarna använda begreppet Hyreshus innefattar bostäder upplåtna med både hyresrätt och bostadsrätt samt lokaler. Överensstämmelsen med fastighetsprisstatistiken är dock god.

## **5 Tillgänglighet och förståelighet**

### **5.1 Spridningsformer**



Sveriges officiella statistik (SOS), Statistiska meddelanden (SM):

SM Bo 37: Rikets fastigheter (del 1):

Antal och summa taxeringsvärde för de olika fastighetstyperna för län och riket.

SM Bo 38: Rikets fastigheter del 2 (publiceras endast vid allmän fastighetstaxering): Markens användning och ägare, taxeringsvärdeklasser och ytor länsvis och för riket.

Data om värden och antal taxeringsenheter på kommunnivå finns inlagda i Sveriges Statistiska databaser. Åtkomst till databaserna kan erhållas kostnadsfritt på [www.scb.se](http://www.scb.se)

Övrigt: Statistisk årsbok, Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok. En rutin för att ta fram uppgifter på kommun och församlingsnivå finns förberedd.

## **5.2 Presentation**

Publikationen SM BO 37 innehåller cirka 40 sidor, 12 tabeller och 3-4 diagram och kartor.

Publikationen SM BO 38 innehåller cirka 60 sidor, 15-20 tabeller och cirka 5 diagram. Innehåll och omfattning varierar beroende på vilken typ av taxeringsenhet som är föremål för allmän fastighetstaxering.

## **5.3 Dokumentation**

Variabelförteckningar och datamängdsbeskrivningar finns i SCB:s dokumentationssystem METADOK. Ytterligare dokumentation finns hos skattemyndigheten i form av blanketter, anvisningar, föreskrifter, handböcker och andra sammanställningar. (Se avsnitt A. 12.)

## **5.4 Tillgång till primärmaterial**

Specialbearbetningar på såväl äldre och nyare material utförs på uppdragsbasis. Forskare, utredare m.fl. kan få tillgång till avidentifierat mikromaterial efter särskild prövning. Äldre årgångar av Fastighetstaxeringsregistret vid SCB finns långtidsarkiverade hos Riksarkivet.

## **5.5 Upplysningstjänster**

SCB:s hemsida [www.scb.se](http://www.scb.se) under rubriken Bostäder och byggande.

Vid frågor om statistiken, kontakta Dan Borglund, SCB, tel.: 08-506 947 83, fax: 08-506 949 05, E-post: [byggande.bebyggelse@scb.se](mailto:byggande.bebyggelse@scb.se)