SKATTENYTT

OFFICIELLT ORGAN FÖR TAXERINGSNÄMNDSORDFÖRANDENAS RIKSFÖRBUND

NR 5 1982

# Särskild fastighetstaxering, m m

*Av kammarrättsassessorn Curt Rispe*

**Inledning**

I december 1981 antog riksdagen regeringens förslag till regler för särskild fastighetstaxering, m m (prop 1981/82:19, SkU 17, rskr 53, SFS 1981:1119—1120). Regler för allmän fastighetstaxering finns samlade i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL. Lagen har nu kompletterats med regler för särskild fastighetstaxering. Särskild fastighetstaxering enligt de nya reglerna äger rum första gången i år. De nya reglerna om särskild fastighetstaxering innebär inte några större principiella nyheter utan innefattar närmast en samordning av de regler som tidigare gällt enligt kommunalskattelagen (1928:370), KL, och taxeringslagen (1956:623), TL. Liksom tidigare skall särskild fastighetstaxering ske varje år under perioderna mellan de allmänna fastighetstaxeringarna.

De nyheter som genomförts gäller framför allt nytaxeringsgrunderna och automatisk uppföljning av förvaltningsdomstols beslut om ändring i eller tillägg till fastighetstaxering. Vidare infördes såväl i fråga om allmän som särskild fastighetstaxering nya regler om besvär i särskild ordning då en förvaltningsdomstol gått ifrån i anvisningar fastlagda riktvärden eller då ett taxeringsbeslut blivit felaktigt på grund av bristfälligt underlag.

De administrativa reglerna har i möjligaste mån anpassats till vad som gäller vid den allmänna fastighetstaxeringen och vid inkomsttaxeringen.



Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:18

**Ny taxering**

Allmän fastighetstaxering skall ske vart femte år (1 kap 7 § FTL). De år då allmän fastighetstaxering inte äger rum skall särskild fastighetstaxering ske.

Skyldighet att lämna särskild fastighetsdeklaration skall liksom f n uppkomma först efter anmaning. Anser fastighetsägaren att ny taxering bör ske får han lämna deklaration även om han inte anmanats att göra det.

**Nytaxeringsgrunderna**

*Allmänt*

De nytaxeringsgrunder som tidigare fanns i KL fördes i huvudsak oförändrade över till FTL. De beloppsmässiga spärregler som var knutna till vissa av nytaxeringsgrunderna justerades något. Vidare infördes en ny beloppsregel som främst berör villafastigheter. Ny taxering skall alltid ske om småhusets eller tomtmarkens fysiska beskaffenhet ändrats så att värdet bör höjas eller sänkas med minst 100 000 kr. En ytterligare nyhet är att man vid nytaxeringsprövningen skall väga samman alla förändringar som en fastighet berörts av även om de faller inom olika nytaxeringsgrunder. Kvittning av värdehöjande och värdesänkande förändringar kommer därför att ske i större utsträckning än tidigare.

*Ny- eller ombildning av taxeringsenhet m m*

Ny taxering skall liksom tidigare ske om under löpande taxeringsperiod ny taxeringsenhet bör bildas eller taxeringsenhet bör ombildas. Vidare skall liksom tidigare ny taxering ske om taxeringsenhets beskattningsnatur eller skattepliktsförhållande bör ändras (16 kap 2 § FTL).

*Ändringar i taxeringsenhets fysiska beskaffenhet*

Ny taxering av taxeringsenhet skall ske om taxeringsenhetens värde under den löpande taxeringsperioden har ökat eller minskat genom ändring i dess fysiska beskaffenhet så att taxeringsvärdet bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kr (16 kap 3 § FTL). Tidigare gällande minimibelopp var 10 000 kr. Vidare kommer alla fysiska förändringar att i fortsättningen behandlas på samma sätt. Ny taxering skall emellertid alltid ske om kostnader som har uppgått till minst en miljon kr har lagts ned på taxeringsenheten.

En ny absolut beloppsregel har införts för värderingsenheter med småhus och därtill hörande tomtmark. Ny taxering skall ske om det sammanlagda värdet av småhuset och tomtmarken på grund av förändring i dess fysiska beskaffenhet bör ändras med minst 100 000 kr.

Liksom tidigare skall ny taxering ske om bebyggelse skett på taxeringsenhet, som förut varit obebyggd, eller bebyggelsen på en förut bebyggd taxeringsenhet rivits, brunnit ned eller förts bort.



Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:18

I fråga om skog finns liksom tidigare en särskild regel om hänsynstagande till den värdeökning som skogen har undergått på grund av tillväxt.

*Ändringar i fråga om vissa rättsliga förhållanden m m*

Liksom tidigare skall ny taxering kunna ske om taxeringsenhetens värde ändrats på grund av planändring m m. Ny taxering skall emellertid ske endast om taxeringsenhetens taxeringsvärde på grund av förändringen bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kr. Om förändringen medför en ändring av taxeringsvärdet med mindre än 100 000 kr skall ny taxering ske endast efter framställning av taxeringsenhetens ägare (16 kap 4 § FTL).

Om en rörelse stadigvarande har lagts ned skall liksom tidigare ny taxering ske om värdeminskningen i anledning av nedläggningen bör sänkas med minst 50 %. Ny taxering får endast ske efter framställning av ägaren (16 kap 5 § FTL).

*Sammanläggning och kvittning m m*

Vid nytaxeringsprövningen skall man i fortsättningen väga samman alla förändringar på en fastighet även om de faller inom olika nytaxeringsgrunder. För värdeändringar upp till 100 000 kr som är gräns för en fakultativ tillämpning av nytaxeringsgrunden i 16 kap 4 § gäller som förutsättning för att sådana värdeändringar skall beaktas att ägaren gjort framställning därom (16 kap 8 § FTL).

Särskild fastighetstaxering skall liksom tidigare ske med hänsyn till det allmänna prisläge och de uppskattningsgrunder i övrigt som tillämpats vid den närmast föregående allmänna fastighetstaxeringen (16 kap 6 § FTL).

**Uppföljning av förvaltningsdomstols beslut, m m**

När ett beslut om fastighetstaxering ändrades av förvaltningsdomstol medförde detta tidigare inte någon automatisk ändring av andra fastighetstaxeringar under den löpande taxeringsperioden. Ändringsbeslutet berörde bara det år som besvären avsåg och således inte de efterföljande årens fastighetstaxeringar. För att även dessa fastighetstaxeringar skulle ändras fordrades att t ex intendenten eller ägaren gjorde anmälan härom. Ändring vidtogs av länsrätten.

Enligt nya bestämmelser skall den ändrade fastighetstaxeringen automatiskt följas upp för de efterföljande åren under den löpande taxeringsperioden, dock inte för år när ny taxering har skett och åren därefter. Denna uppföljning skall vidtas av den lokala skattemyndigheten och ske inom fem månader från den dag beslutet meddelades (16 kap 2 § och 28 kap 12 § FTL). Sådan uppföljning skall också vidtas om den lokala skattemyndigheten har fattat beslut om rättelse av uppenbara fel i beslut om fastighetstaxering eller längdföring av sådant beslut enligt 20 kap 23 § eller 28 kap 10 § FTL. Sådan rättelse av



Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:18

uppenbara fel får enligt nya bestämmelser ske under hela den löpande taxeringsperioden.

I fråga om schablonbeskattade småhus har införts den ändringen att den lokala skattemyndigheten, utan att fastighetstaxeringen har vunnit laga kraft, i regel också skall göra den ändring i inkomst- och förmögenhetstaxeringen som föranleds av förvaltningsdomstols ändrade beslut om fastighetstaxering. Detsamma gäller i fråga om lokal skattemyndighets beslut om rättelse av uppenbara fel enligt 20 kap 23 § eller 28 kap 10 § FTL och då åtgärd om uppföljning av fastighetstaxering vidtagits enligt 28 kap 12 § FTL i fråga om sådana småhus (72 b § TL). Tidigare kunde en ändring av inkomst- eller förmögenhetstaxeringen i anledning av förvaltningsdomstols beslut om ändrad fastighetstaxering endast ske efter det att taxeringsintendent, skattskyldig eller kommun anfört besvär i särskild ordning enligt 102 § TL. Besvären fick prövas först efter det att fastighetstaxeringen hade vunnit laga kraft. Den införda automatiska uppföljningen av inkomst- och förmögenhetstaxeringen omfattar fastighet för vilken intäkt beräknas enligt 24 § 2 mom KL. Ändring i inkomst- och förmögenhetstaxeringen skall göras om inte särskilda skäl talar för att länsrätten bör avgöra frågan. Ändring skall beslutas inom fem månader från den dag då beslutet rörande fastighetstaxeringen meddelades eller åtgärden vidtogs.

Vidare har i 102 § TL införts en bestämmelse om att besvär får anföras i särskild ordning över inkomst- och förmögenhetstaxering i det fall lokal skattemyndighet har vidtagit åtgärd enligt 28 kap 12 § FTL eller beslut om rättelse av fastighetstaxering har fattats enligt 20 kap 23 § eller 28 kap 10 § FTL. Besvär skall anföras inom åtta månader från den dag, då beslutet rörande fastighetstaxeringen meddelades eller åtgärden vidtogs.

**Besvär**

Besvärsförfarandet vid särskild fastighetstaxering är förutom vad gäller besvärstiderna i allt väsentligt utformat som motsvarande regler vid allmän fastighetstaxering. Bestämmelser om besvär i fråga om särskild fastighetstaxering finns i 29—32 kap FTL.

Ägares besvär över särskild fastighetstaxeringsnämnds beslut skall ha kommit in till länsrätten senast den 30 november under taxeringsåret, kommuns besvär före den 15 januari året efter taxeringsåret och intendents besvär senast den 15 maj året efter taxeringsåret.

Med hänsyn till de nya möjligheterna för den lokala skattemyndigheten att vidta uppföljningsåtgärder för senare taxeringsår enligt 28 kap 12 § FTL har införts en ny extraordinär besvärsgrund (31 kap 1 § FTL). Besvärsberättigade är ägare, taxeringsintendent och kommun och besvär skall anföras inom sex månader från dagen för skattemyndighetens åtgärd.

Vidare har såväl vid allmän som särskild fastighetstaxering införts några



Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:18

nya regler om besvär i särskild ordning. Besvärsrätt skall således föreligga om förvaltningsdomstol genom lagakraftägande beslut i mål om fastighetstaxering har frångått behörig myndighets anvisning om riktvärde för visst värdeområde och besvären rör fastighet inom samma värdeområde. Besvärsrätt föreligger i detta fall oavsett värdeförändringens storlek. Vidare föreligger besvärsrätt om fastighet på grund av att underlaget för taxering av fastigheten har varit felaktigt eller ofullständigt har åsatts väsentligt annorlunda taxering än som bort ske. Besvär i dessa fall skall anföras före utgången av femte året efter taxeringsåret (23 kap 2 § och 31 kap 3 § FTL).

**Ikraftträdande**

De nya reglerna rörande särskild fastighetstaxering skall tillämpas första gången vid 1982 års särskilda fastighetstaxering. Det förenklade uppföljningsförfarandet beträffande inkomst och förmögenhet skall gälla fr o m 1982 års inkomst- och förmögenhetstaxeringar.



Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:18