

SKV:s utredningar

fastighetstaxering

Fastighetstaxering - Skatteverket har i deklARATIONEN för hyreshus tagit bort rutan för nedlagda kostnader avseende byggnad under ombyggnad

Som många av er redan har sett har fastighetsdeklarationen i år fått ett nytt utseende. Skatteverket har nämligen tagit bort en ruta i årets deklaration; den för byggnad under uppförande.

Om en byggnad genomgår en hel- eller delrenovering alternativt stora reparationer eller om- och tillbyggnader och är i all väsentlighet evakuerad och inte kan användas har den taxerats enligt 7 kap. 12 § fastighetstaxeringslagen, dvs. till hälften av nedlagda kostnader.

Skatteverket har nu i flera olika fall drivit olika linjer i hur en byggnad under uppförande (ej nybyggnad) ska taxeras, och det pågår flera processer. Alternativen har varit:

- 50 procent av nedlagda byggkostnader
- 50 procent av nedlagda byggkostnader och ett stomtillägg om 25 procent
- 50 procent av nedlagda byggkostnader och ett stomtillägg, samt hyra för uthyrdd del
- Ytorna under ombyggnation har hyressatts med marknadsmässig hyra

Enligt lagtexten och allmänna råd har det tidigare framgått att med en byggnad under uppförande anses även byggnad som indelas som hyreshus där man genomför större och genomgripande ombyggnader om byggnaden till övervägande del har evakuerats. Detta har även framgått av lagkommentarerna till den aktuella paragrafen.

Det är statusen vid beskaffenhetstidpunkten den 1 januari som avgör hur taxeringen sker.

Det finns inget stöd i gällande rätt för att lägga till ett stomtillägg. Grunden för taxeringen är att taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet två år före taxeringen.

Att taxera en byggnad under större ombyggnation av något slag som beskrivits ovan med ytor hyressatta med marknadsmässig hyra kommer att ge ett för högt värde på fastigheten i förhållande till marknadsvärdet. Likaså att lägga till stomtillägg och hyra för uthyrda delar. Den metod som tidigare tillämpats och fortfarande är den som ges uttryck för i lagtext och kommentarer ger byggnaden ett lägre taxeringsvärde i början av byggprojektet, och att taxeringsvärdet sedan ökar i takt med att investeringarna ökar. Detta stämmer också bra överens med hur byggnaden kan skapa avkastning. Värdet på stommen, genom att lägga till ett stomtillägg, kan också ifrågasättas beroende på fastighetens skick och konstruktion och vad som behöver åtgärdas.

För att yrka på att byggnaden ska taxeras som under uppförande vid dessa former av ombyggnationer måste fastighetsägaren lämna en särskild skrivelse med redogörelse för grunden till taxeringen.

Har du redan lämnat in underlag till deklarationen blir nästa steg att följa upp att fastigheten taxerats på det sätt som yrkats. Besluten för den allmänna fastighetstaxeringen 2019 kommer i slutet av juni (elektroniskt) och i juli 2019.

Notera även möjligheten som finns ompröva eller överklaga ett beslut om fastighetstaxering. En sådan kan göras ändå tillbaka till 2013 om begäran har inkommit till Skatteverket senast 2018-12-31.

