

# STATISTIKENS FRAMSTÄLLNING

## Fastighetstaxeringar

### Ämnesområde

Boende, byggande och bebyggelse

### Statistikområde

Fastighetstaxeringar

### Produktkod

BO0601

### Referenstid

2020

### Kontaktuppgifter

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Statistikansvarig myndighet</b> | Statistiska centralbyrån   |
| <b>Kontaktinformation</b>          | Fastighetstaxeringar   |
| <b>E-post</b>                      | <a href="mailto:Byggande.bebyggelse@scb.se">Byggande.bebyggelse@scb.se</a> |
| <b>Telefon</b>                     | 010-479 50 00 (Statistikservice)   |

## Innehåll

|       |  |   |
|-------|--|---|
| 1     | Statistikens sammanhang.....                               | 3 |
| 2     | Undersökningsdesign .....                                  | 3 |
| 2.1   | Målstorheter .....   | 3 |
| 2.2   | Ramförfarande .....  | 3 |
| 2.3   | Förfaranden för urval och uteslutning .....                | 5 |
| 2.4   | Insamlingsförfarande.....                                  | 5 |
| 2.4.1 | Datainsamling .....  | 5 |
| 2.4.2 | Mätning.....   | 5 |
| 2.4.3 | Bortfallsuppföljning.....                                  | 6 |
| 2.5   | Bearbetningar.....   | 6 |
| 2.6   | Granskning.....  | 6 |
| 2.6.1 | Granskning under direktinsamlingen .....                   | 6 |
| 2.6.2 | Granskning av mikrodata och insamlade statistikvärden..... | 7 |
| 2.6.3 | Granskning av makrodata .....                              | 7 |
| 2.6.4 | Granskning av redovisning .....                            | 7 |
| 2.7   | Skattningsförfarande .....                                 | 7 |
| 2.7.1 | Principer och antaganden .....                             | 7 |
| 2.7.2 | Skattningsförfarande för målstorheter.....                 | 7 |
| 2.7.3 | Skattningsförfarande för tillförlitlighet.....             | 8 |
| 2.7.4 | Röjandekontroll .....                                      | 8 |
| 3     | Genomförande .....   | 8 |
| 3.1   | Kvantitativ information.....                               | 8 |
| 3.2   | Avvikelser från undersökningsdesignen .....                | 8 |

## 1 Statistikens sammanhang

Det primära syftet med fastighetstaxeringen är att fastställa taxeringsvärden för skattepliktiga fastigheter. Statistiken redovisar årligen utfallet av allmän (AFT), förenklad (FFT) och särskild fastighetstaxering (SFT). Det är framförallt taxeringsvärden och antal taxeringsenheter uppdelade efter fastighetstyp och region som redovisas.

I detta dokument beskrivs översiktligt undersökningens design och genomförande som leder fram till den statistik som publiceras om fastighetstaxeringar. För en beskrivning av statistikens kvalitet se kvalitetsdeklarationen som finns tillgänglig på SCB:s webbplats <http://www.scb.se/bo0601> under rubriken "Dokumentation" med underrubriken "Statistikens kvalitet (Kvalitetsdeklaration och Beskrivning av statistiken)".

## 2 Undersökningsdesign

### 2.1 Målstorheter

Fastighetstaxeringarna innehåller uppgifter om taxeringsenheter, fastigheter och ägare avseende 1 januari för referensåret.

De statistiska målstorheterna i fastighetstaxeringsstatistiken är summor, antal, medelvärden och kvoter. Exempel på variabler som redovisas är:

- Antal taxeringsenheter
- Summa taxeringsvärde
- Genomsnittligt taxeringsvärde
- Taxeringsvärde för referensåret dividerat med taxeringsvärdet för året före referensåret för jämförbara taxeringsenheter.

### 2.2 Ramförfarande

Årligen skickar Skatteverket en kopia av fastighetstaxeringsregistret till SCB som innehåller uppgifter om samtliga registrerade taxeringsenheter i Sverige. Utifrån dessa uppgifter skapar SCB ett statistikregister (fastighetstaxeringsregistret). Detta statistikregister innehåller observationsobjekten:

- Ägare
- Taxdel
- Fastighet
- Taxeringsenhet
- Värderingsenhet

som är samma objekt som finns redovisade i det fastighetstaxeringsregister som finns på Skatteverket.

**Ägare** är den som är ägare av en taxeringsenhet och kan vara en juridisk- eller en privatperson. Det kan finnas en eller flera ägare med olika ägarandelar.

**Taxdel** är ett kopplingsobjekt för att koppla ihop taxeringsenhet och fastighet. Relationen mellan dessa objekt kan i vissa fall vara komplicerade. Med komplicerade menas att det kan råda ett mångatill-många-förhållande. På en taxeringsenhet kan det finnas en eller flera fastigheter. På en fastighet kan det finnas en eller flera taxeringsenheter.

Med en **fastighet** avses här i första hand en enhet i fastighetsregistret, en registerfastighet. Det innefattar s.k. traditionella fastigheter och tredimensionella fastigheter, liksom vissa äldre rättsinstitut som vattenverk på annans mark. Om ett sådant institut är infört i fastighetsregistret anses det vara en registerfastighet (SOU 1979:32, s. 328).

En **taxeringsenhet** talar om vad som ska taxeras för sig. En fastighet ska utgöra en taxeringsenhet om inget annat föreskrivs ([4 kap. 1 § FTL](#)).

Egendom som enligt reglerna i [4 kap. FTL](#) ska ingå i en taxeringsenhet ska i huvudsak uppfylla följande förutsättningar. Den ska

- ha samma ägare
- vara belägen inom en kommun
- ha samma skatte- och avgiftspliktsförhållande
- omfatta vissa kombinationer av ägoslag och byggnadstyper.

För olika typer av egendom, som enligt ovanstående regler normalt ska utgöra en taxeringsenhet, gäller en del särskilda indelningsregler. En lantbruksenhet ska t.ex. utgöras av egendom som ingår i en och samma brukningsenhet ([4 kap. 8 § FTL](#)).

En **värderingsenhet** ska omfatta sådan egendom som lämpligen värderas för sig. Värderingsenheterna förs sedan samman till taxeringsenheter av olika typer, utifrån de kombinationer som föreskrivs i [4 kap. 5 § FTL](#), t.ex. småhusenhet, ägarlägenhetsenhet, hyreshusenhet och industrienhet. För varje värderingsenhet bestäms de riktvärdegrundande värdefaktorer som ska vara utgångspunkten för värderingen av den enheten. Med ledning av dessa värdefaktorer bestäms ett riktvärde för värderingsenheten ([1 kap. 2 § FTF](#)).

Normalt ska varje typ av egendom inom en taxeringsenhet utgöra en värderingsenhet. Detta är huvudregeln för alla byggnader.

Om byggnaden däremot är inrättad för väsentligt olika ändamål eller om det väsentligt underlättar värderingen, får byggnaden indelas i två eller fler värderingsenheter.

Reglerna för indelning i värderingsenhet finns i [6 kap. FTL](#) och de behandlas närmare i de delar som avser de olika [taxeringsenhetstyperna](#).

I statistiken redovisas uppgifter för observationsobjekten taxeringsenhet, värderingsenhet och ägare.

### **2.3 Förfaranden för urval och uteslutning**

Inget urval och ingen uteslutning förekommer i denna undersökning.

### **2.4 Insamlingsförfarande**

#### **2.4.1 Datainsamling**

Fastighetstaxeringsstatistiken baseras på registeruppgifter. SCB skapar ett fastighetstaxeringsregister. Uppgifterna i fastighetstaxeringsregistret baseras på administrativa fastighetstaxeringsuppgifter från Skatteverket (SKV). I registret finns administrativa uppgifter om alla fastigheter i Sverige. Uppgifterna använder SKV för att beräkna ett taxeringsvärde för alla skattepliktiga fastigheter. Med detta taxeringsvärde som grund beräknas en fastighetsavgift eller en fastighetsskatt för skattepliktiga fastigheter.

SKV skickar uppgifterna till SCB en gång per år via SHS (en myndighetsgemensam tjänst för överföring av data mellan myndigheter). SCB skapar utifrån dessa uppgifter en årsdatabas. Enligt föreskrifter i fastighetstaxeringsförordningen ska Skatteverket senast den 31 oktober under taxeringsåret sända de uppgifter till SCB som behövs för sammanställning av utfallet av allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering.

#### **2.4.2 Mätning**

Det är Skatteverket (SKV) som är ansvarig för att räkna fram en fastighetsavgift eller en fastighetsskatt för skattepliktiga fastigheter i Sverige. För detta ändamål samlar SKV in underlag via fastighetsdeklarationer från fastighetsägare. Uppgifterna registreras i ett administrativt register och granskas av SKV.

Till stöd för detta arbete har SKV en [Fastighetstaxeringslag \(1979:1152\)](#) och en [Fastighetstaxeringsförordning \(1993:1199\)](#). SKV har även tagit fram handböcker som stöd i arbetet för att beräkna taxeringsvärde. SKV har dessutom tagit fram olika broschyrer som stöd till fastighetsägaren vid ifyllande och kontroll av uppgifterna i fastighetsdeklarationerna.

### 2.4.3 Bortfallsuppföljning

Statistiken baseras på ett administrativt register. Ett partiellt bortfall förekommer för olika variabler i registret. Ingen bortfallsuppföljning för fastighetstaxeringsregistret görs. Omfattningen av det partiella bortfallet bedöms ha ringa betydelse på det statistiska resultatet.

## 2.5 Bearbetningar

Förutom från SKV kommer även enstaka uppgifter till FTR från olika SCB-register. Dessa är:

- RTB: uppgifter om befolkning per fastighet hämtas
- Geobasen: variablerna NYKO, PostNrOmrade, Nordkoordinat och Ostkoordinat hämtas
- Registret för allmännyttiga bostadsföretag: variabeln Juridisk form/ Ägarkategori då ägaren är ett allmännyttigt bostadsföretag hämtas
- Företagsdatabasen: variabeln SNI-kod på fem siffer-nivå hämtas.

## 2.6 Granskning

### 2.6.1 Granskning under direktinsamlingen

Alla förslag till nytt taxeringsvärde som Skatteverket skickar ut med fastighetsdeklarationerna är förifyllda i så stor utsträckning som möjligt. De uppgifter som förtrycks är kända och säkra informationer som till exempel tidigare beslutade uppgifter eller till exempel uppgift om en fastighetsareal som kommer från Lantmäteriets officiella fastighetsregister.

Förslag till nytt taxeringsvärde skickas ut när all information finns som behövs för att beräkna ett taxeringsvärde med den nya värdenivån som följer av det förberedande arbetet som Skatteverket gör tillsammans med Lantmäteriet och värderingstekniker. Dessa baseras i stort sett alltid på uppgifter från Skatteverkets egna register och är således beslutade vid tidigare taxering.

För nya och ändrade deklarerationer görs det alltid maskinella kontroller. Dels på sakuppgifterna som lämnats/ändrats men även nivåmässiga kontroller. Om stora avvikelser upptäcks i den maskinella kontrollen blir det aktuellt med en manuell kontroll, detta gäller framförallt om förändringen av taxeringsvärde är stor.

För deklarerationer görs det kontroller i varierande utsträckning beroende på vilken anledning det är till att Skatteverket skickat ut en deklareration.

### 2.6.2 Granskning av mikrodata och insamlade statistikvärden

En granskning av de uppgifter som levereras av Skatteverket görs på mikronivå, saklogiska tester, nivå tester, relationstester, dubblettkontroller m.m. Eventuella felaktigheter som hittas återrapporteras till SKV. Vissa uppgifter rättas. För de uppgifter som inte rättas skriver Skatteverket en tjänsteanteckning och rättar upp vid nästa taxering.

### 2.6.3 Granskning av makrodata

En granskning på grov nivå görs av makrodata, där värden och antal för aktuell period jämförs med föregående period. Detta granskningsarbete görs för de tabeller som ska publiceras och utförs för de interna tabeller som motsvarar de tabeller som kommer att publiceras i Statistikdatabasen.

### 2.6.4 Granskning av redovisning

En granskning av de tabeller som publiceras görs för att kontrollera att inga tabeller är tomma och dessutom kontrolleras tabellernas rubriker och förklaringar. SCB kontrollerar även att alla planerade tabeller blir publicerade.

## 2.7 Skattningsförfarande

### 2.7.1 Principer och antaganden

Fastighetstaxeringsstatistiken bygger på uppgifter från administrativa register. Utgångspunkten för skattningsförfarandet är att datamaterialen är näst intill heltäckande vilket ska möjliggöra totalräkning av statistiken.

### 2.7.2 Skattningsförfarande för målstorheter

Flera av fastighetstaxeringens huvudsakliga målstorheter är eller bygger på summor. Dessa skattas genom summering av det totala antalet registerposter i aktuell version av fastighetstaxeringsregistret.

$$\text{Summa taxeringsvärde} = \sum_{i=1}^N T_i$$

$T_i$  = Taxeringsvärdet för taxeringsenhet  $i$

$N$  = Antalet taxeringsenheter

För att beräkna taxeringsvärdeförändringar skapas en population med jämförbara taxeringsenheter. Denna population består av taxeringsenheter som finns för båda åren och är oförändrade. Taxeringsvärdeförändringen beräknas som en kvot av

taxeringsvärdet för taxeringsåret för den specifika fastighetstypen med taxeringsvärdet för året före taxeringsåret.

$$Kvot_{ovägd} = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N \frac{T_i}{T_{i-1}}$$

$$Kvot_{vägd} = \frac{\sum_{i=1}^N T_i}{\sum_{i=1}^N T_{i-1}}$$

$T_i$  = Taxeringsvärdet för taxeringsenhet  $i$  för referensåret

$T_{i-1}$  = Taxeringsvärdet för taxeringsenhet  $i$  för året före referensåret

$N$  = Antalet taxeringsenheter

### 2.7.3 Skattningsförfarande för tillförlitlighet

Ingen skattning av tillförlitligheten genomförs i fastighetstaxeringsstatistiken.

### 2.7.4 Röjandekontroll

Igen röjandekontroll av de publicerade uppgifterna görs. En bedömning har gjorts om att det inte är några känsliga uppgifter som publiceras för denna statistik.

## 3 Genomförande

### 3.1 Kvantitativ information

I fastighetstaxeringsregistret finns totalt 3 225 822 stycken taxeringsenheter och 4 934 436 stycken ägare till dessa.

### 3.2 Avvikelser från undersökningsdesignen

Inga avvikelser har gjorts.