



## Kommittédirektiv

### Översyn av vissa skatteregler för byggnadstillbehör i industriell verksamhet

Beslut vid regeringssammanträde den 7 juni 2022

#### **Sammanfattning**

En särskild utredare ska analysera uttag av fastighetsskatt på sådan maskinell utrustning som utgör byggnadstillbehör i industribyggnader. Syftet med utredningen är att undersöka om det finns skäl att undanta utrustningen från fastighetsskatt.

Utredaren ska bl.a.

- kartlägga uttaget av fastighetsskatt på sådan maskinell utrustning som utgör byggnadstillbehör och ingår i en industribyggnads taxeringsvärde,
- analysera om det finns skäl att undanta byggnadstillbehör i form av maskinell utrustning från fastighetsskatt och då särskilt ta hänsyn till om det nuvarande rättsläget medför olikformiga och orättvisa underlag för fastighetsskatt för industribyggnader eller minskar incitament till nya investeringar, och
- om det finns skäl att undanta utrustningen från fastighetsskatt, analysera om ett undantag kan utformas på ett godtagbart sätt och i så fall lämna nödvändiga författningsförslag.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 mars 2024.

## **Fastighetstaxering och fastighetsbeskattning av industrienheter**

Regler om fastighetstaxering finns i fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Vid fastighetstaxering ska enligt 1 kap. 1 § beslut fattas om fastigheternas skatte- och avgiftspliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Vidare ska typ av taxeringsenhet och taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Taxeringsvärde ska dock inte bestämmas för fastighet som enligt 3 kap. samma lag undantas från skatte- och avgiftsplikt.

## **Fastigheter och fastighetstillbehör**

Utgångspunkten för vad som ska anses vara en fastighet vid fastighetstaxering är de definitioner och avgränsningar som följer av bestämmelserna i jordabalken. Enligt 1 kap. 1 § jordabalken är fast egendom jord som är indelad i fastigheter. Till en fastighet hör enligt 2 kap. 1–3 §§ jordabalken också s.k. fastighetstillbehör som kan vara allmänna fastighetstillbehör, byggnadstillbehör och industritillbehör.

Till allmänna fastighetstillbehör hör byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har placerats inom fastigheten för stadigvarande bruk.

Med byggnadstillbehör avses fast inredning och annat som byggnaden försetts med, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna, såsom fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme och ljus, värmepanna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis och brandredskap.

Till en fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet hör också s.k. industritillbehör. Det är maskiner och annan utrustning som inte är att anse som allmänna fastighetstillbehör eller byggnadstillbehör och som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna. Till industritillbehör hänförs exempelvis maskiner inom verkstadsindustri, grafisk industri och textilindustri, där det förutsätts att maskinerna rymms inom ordinära industribyggnader.

Enligt 1 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen tillämpas lagens bestämmelser om fastighet även i fråga om byggnad som är lös egendom. Till sådan byggnad räknas byggnadstillbehör och industritillbehör, om de tillhör byggnadens ägare.

## Olika typer av byggnader och hur de taxeras

Vid fastighetstaxering delas in byggnader i byggnadstyper och mark i ägoslag enligt 2 kap. 1 § fastighetstaxeringslagen. Byggnadstyperna är enligt 2 kap. 2 § samma lag småhus, ägarlägenhet, hyreshus, ekonomibyggnad, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad och övrig byggnad.

En industribyggnad är en byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och som inte utgör kraftverksbyggnad. En övrig byggnad är en byggnad som inte utgör någon av de andra byggnadstyperna. Byggnadstyper och ägoslag förs samman till taxeringsenheter enligt vissa angivna kombinationer. Industrienhet är en typ av taxeringsenhet och omfattar enligt 4 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen bl.a. industribyggnad och övrig byggnad.

Industrienheter taxeras vid allmän fastighetstaxering vart sjätte år. De ska även taxeras i den särskilda fastighetstaxeringen som ska verkställas varje år som enheterna inte är föremål för allmän fastighetstaxering. Särskild fastighetstaxering leder dock bara till ett nytt taxeringsvärde om fastigheten genomgått en större förändring.

Vid fastighetstaxeringen har det betydelse om viss egendom klassificeras som industritillbehör eller som byggnadstillbehör. Enligt 7 kap. 16 § 4 fastighetstaxeringslagen ska nämligen inte något värde bestämmas för industritillbehör.

### **Skräddarsydda byggnader**

Om en industribyggnad såväl tekniskt som funktionellt har anpassats till maskiner eller annan utrustning som finns i byggnaden så att det är uppenbart att byggnaden med denna utrustning är begränsat användbar inom annan industriell verksamhet än den aktuella, brukar man tala om en skräddarsydd byggnad. I dessa fall liksom i de fall då byggnaden endast utgör ett i sig relativt värdelöst ”skal” runt större industriella anordningar utgör maskinerna och utrustningen byggnadstillbehör och inte industritillbehör (jfr prop. 1966:24 s. 91).

Skatteverket har i sina allmänna råd om de allmänna grunderna för taxeringen och värdesättningen fr.o.m. 2022 års fastighetstaxering (SKV A 2021:24) uttalat bl.a. följande.

För att en byggnad ska anses vara skräddarsydd bör

1. de tillhör (maskiner och annan utrustning) som byggnaden försetts med ha en omfattning och komplexitet som gör att de svårligen kan flyttas från byggnaden,
2. byggnadens användning för det ändamål för vilken den är utrustad förväntas bestå under avsevärd tid och dess livslängd beräknas vara densamma som verksamheten på platsen, och
3. värdet av maskinerna och utrustningen vara betydande och väsentligen överstiga värdet av själva byggnaden.

Som exempel på skräddarsydda industribyggnader brukar följande nämnas:

- utpräglat lätta byggnader som är att hänföra till ”skal” och som är vanliga vid processindustri (petrokemi, massa- och pappersframställning, tegel- och cementproduktion, större smältugnar och gruvsdrift)
- tyngre byggnader med avvikande utformning (kraftverk, glasbruk, anrikningsverk, elektrokemisk industri, delar av pappersbruk, delar av vissa bryggerier och delar av skeppsvarv).

#### Värdering av industribyggnader

Enligt 11 kap. 1 § fastighetstaxeringslagen ska industribyggnader som huvudregel värderas med ledning av en avkastningsberäkning. Byggnader som har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas (dvs. skräddarsydda byggnader) och liknande speciella byggnader, bensinstationsbyggnader, andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion samt byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus ska dock värderas med ledning av en produktionskostnadsberäkning. Bestämmelsen om tillämplig beräkningsmetod gäller även för byggnadstypen övrig byggnad. Valet av metod görs för varje byggnad.

#### Fastighetsbeskattning av industrienheter

För industrienheter tas fastighetsskatt ut med 0,5 procent av taxeringsvärdet enligt 3 § första stycket lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt.

Eftersom något taxeringsvärde inte ska bestämmas för industritillhör kommer sådan egendom inte att påverka underlaget för fastighetsskatt medan däremot egendom som utgör byggnadstillhör påverkar underlaget.

## **Uppdraget att analysera fastighetsskatten på byggnadstillbehör i industriell verksamhet**

Dagens fastighetstaxeringssystem innebär, som beskrivits ovan, att taxeringsvärdet och därmed fastighetsskatten för industribyggnader kan öka vid investeringar i industriell utrustning som utgör byggnadstillbehör. Incitament för investeringar i ny teknik, inte minst mer miljönyttig sådan, kan därför minska om utrustningen är av sådant slag att den kan komma att utgöra byggnadstillbehör.

Fastighetstaxeringsutredningen fann i sitt betänkande Fastighetstaxering – precision, påverkansmöjligheter, individuella bedömningar (SOU 2000:10) att byggnadstillbehörens andel av fastighetens värde kunde uppvisa stora skillnader mellan olika branscher och även inom vissa branscher. Utredningen ansåg att regelverket skapade orättvisor vid taxeringen av industribyggnader och resonerade kring möjligheterna att låta byggnadstillbehör som utgör maskinell utrustning få ett särskilt delvärde inom ramen för det samlade taxeringsvärdet. Utredningen lämnade dock inte något förslag.

Det kan finnas skäl att bl.a. överväga om, och i så fall i vilken utsträckning, en uppdelning utifrån jordabalkens fastighetsbegrepp alltså är en ändamålsenlig utgångspunkt för industribyggnadernas underlag för fastighetsskatt.

Frågan om fastighetsskatt på byggnadstillbehör som ingår i en industribyggnads taxeringsvärde bör därför bli föremål för en genomgripande analys.

Utredaren ska därför

- kartlägga uttaget av fastighetsskatt på sådan maskinell utrustning som utgör byggnadstillbehör och ingår i en industribyggnads taxeringsvärde, och
- analysera om det finns skäl att undanta byggnadstillbehör i form av maskinell utrustning i dessa byggnader från fastighetsskatt och då särskilt ta hänsyn till om det nuvarande rättsläget medför olikformiga och orättvisa underlag för fastighetsskatt för industribyggnader eller minskar incitament till nya investeringar.

Om utredaren bedömer att det finns skäl att undanta byggnadstillbehör i form av maskinell utrustning från fastighetsskatt ska utredaren

- bedöma om det för ett sådant undantag går att åstadkomma en reglering som är värderingstekniskt godtagbar och som inte leder till oproportionerlig administrativ börda för berörda fastighetsägare samt myndigheter och i så fall lämna ett sådant förslag,
- analysera om ett sådant undantag medför behov av ändringar av tillämplig värderingsmetod för aktuella industribyggnader, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Uppdraget omfattar inte att lämna förslag på ändringar av de civilrättsliga reglerna om fastigheter och fastighetstillbehör. Byggnadstillbehör som normalt krävs för en byggnads bruk, som t.ex. installationer för vatten och avlopp, värme, el, ventilation och hissar, omfattas inte av uppdraget. Taxeringsvärden för fastigheter och byggnader ska även fortsättningsvis spegla marknadsvärden, i den mening som avses i 5 kap. fastighetstaxeringslagen. Uppdraget ska utföras med beaktande av de vägledande principer för skattepolitikens utformning som riksdagen antog våren 2015 (prop. 2014/15:100 avsnitt 5.5, rskr. 2014/15:254).

### **Konsekvensbeskrivningar**

Utöver vad som följer av kommittéförordningen (1998:1474) ska utredaren analysera hur förslagen påverkar företag i olika utvecklingsfaser och med olika storlek och kapitalintensitet. Utredaren ska vidare analysera konsekvenserna för Skatteverket och andra myndigheter, samt beräkna och redovisa eventuella kostnadsökningar och hur dessa ska finansieras.

### **Redovisning av uppdraget**

Uppdraget ska redovisas senast den 1 mars 2024.

(Finansdepartementet)