



Fastighetsskatten

— en miljöbov?

Fastighetsskatten

– en miljöbov?

Titel: Fastighetsskatten – en miljöbov

Utgivare: Boverket april 2005

Upplaga: 1

Antal ex: 200

Tryck: Boverket internt

ISBN: 91-7147-874-4

Sökord: energihushållning, energibesparing, energieffektivisering, energianvändning, småhus, fastighetstaxering, fastighetsskatt, miljövänlig teknik, värmepumpar, isolerglasfönster, miljömål

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: www.boverket.se

©Boverket 2005

Förord

Ett viktigt politiskt mål är att förbättra energihushållningen. Mycket har gjorts, men ännu mer återstår att göra. Den totala energianvändningen i Sverige, förluster och icke energiändamål ej medräknade, låg år 2002 på drygt fyrahundra TWh¹. Av detta utgör energianvändningen inom kategorin bostäder, service m.m. knappt 40 %. Sedan 1970 har den totala energianvändningen inom sektorn bostäder, service, m.m. hållit sig tämligen konstant, samtidigt som den uppvärmda arean fördubblats. Jämfört med andra länder har Sverige en relativt låg energianvändning per ytenhet, trots våra mer besvärliga klimatförutsättningar.

Med olika styrmedel försöker staten bidra till att ytterligare energieffektivisering, energibesparing och konvertering till förnyelsebara energislag görs. Samtidigt kan fastighetsskatten, såsom den är utformad idag, ge signaler i motsatt riktning. Rapporten belyser denna påverkan, och dess betydelse för de boendes investeringsvilja i miljövänlig teknik.

Rapporten har sitt ursprung i Miljömålsarbetet. I Miljömålsrådets utvärdering av Sveriges 15 miljömål, från år 2004 "Miljömålen – allas vårt ansvar", prioriterar Miljömålsrådet i avsnittet "Pågående åtgärder och förslag till ytterligare åtgärder" förslaget om att fastighetsskatten ska anpassas "så att åtgärder för energieffektivisering inte leder till ökad fastighetsskatt, alternativt komplettera med andra styrmedel".

Rapporten har genomförts av David Larsson i samarbete med Martin Storm och Jonas Molinder, Boverket.

Karlskrona april 2005



Ines Uusmann
generaldirektör

¹ Uppgifterna hämtade från Energiläget i siffror, Energy in Sweden: Facts and figures 2004, Energimyndigheten

Innehåll

Sammanfattning.....	7
1. Uppdraget och dess syften	9
1.1 Bakgrund	9
1.2 Behov av och initiativ till rapporten	10
1.3 Syfte	11
1.4 Avgränsningar.....	11
2. Energieffektiva åtgärder som har påverkan på fastighetsskatten	13
2.1 Allmänt om värmepumpar	14
2.2 Allmänt om fönster med isolerglas.....	15
2.3 Energibesparingar för värmepumpar och isolerglasfönster	17
3. Beskattning av småhusfastigheter	19
3.1 Vad är fastighetstaxering?.....	19
3.3 Riktvärden för värdering av småhus	20
3.4 Fastighetsskatten	23
3.5 Hur mycket ökar fastighetsskatten om standardpoängen ökar?.....	23
3.6 Förutsättningar och beräkningar för referensfastighet	24
3.7 Hur stora är statens skatteintäkter för de energieffektiviserande åtgärderna?	28
4. Slutsatser.....	31
Källförteckning	33
Tryckta källor:	33
Otryckta källor:	34
Bilagor	35

Sammanfattning

Rapportens huvudsyfte är att utreda om Sveriges fastighetstaxeringssystem för småhus motverkar investeringar i energieffektiv teknik och därefter ge förslag hur denna i sådana fall kan justeras för att på ett bättre sätt främja måluppfyllelsen för miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö, delmål 7. Arbetet är begränsat till befintlig småhusbebyggelse.

Som taxeringssystemet ser ut idag är det delvis grundat på fastighetens antal standardpoäng. Ett högre antal standardpoäng ger ett högre taxeringsvärde och därmed också en högre fastighetsskatt.

För närvarande får småhusfastigheter högre standardpoäng om huset exempelvis har fönster med isolerglas eller ett uppvärmningssystem som huvudsakligen består av eller är kombinerat med en värmepump. Antalet ökade standardpoäng är lika stort för bägge åtgärderna trots olika stor energibesparingspotential. En ökad fastighetsskatt leder till minskade incitament för småhusägare att genomföra dessa energieffektiviserande åtgärder. Den sammanlagda extra skattekostnaden för småhusägarnas, för dessa extra standardpoäng, ligger på cirka 180 miljoner kronor/år. Detta kan alltså ge en motverkande effekt för uppfyllelsen av miljömål 15, God bebyggd miljö:s sjunde delmål, vars syfte är att miljöbelastningen från energianvändningen i bostäder och lokaler ska minska och vara lägre år 2010 än år 1995.

Genom att redogöra för värmepumpars och isolerglasfönsters energibesparingseffekter visar rapporten exempelvis att uppvärmning med värmepumpsystem istället för direktverkande- respektive vattenburen elvärme, nationellt aggregerat, kan ge en årlig elbesparing på omkring 5,9 TWh, vilket är 1,2 TWh mer el än vad Barsebäck 2 producerade under 2004.

Slutsatserna av arbetet är att en fastighetsskattsgrundande taxeringshöjning för standardpoäng för energieffektivisering ger en felaktig signal till småhusägare och därför bör förändras. **Rapportens huvudsakliga slutsats är att energieffektiviseringar inte ska leda till ökad fastighetsskatt.** Vid ett fortsatt skattegrundande system för energieffektiviserande standardpoäng föreslår vi en förändring som går ut på att anpassa den ökade fastighetsskatten efter vad fastighetsägarna rent ekonomiskt kan spara på åtgärden/ åtgärderna.

En annan fundering som framkommit är att en ökning av standardpoängen för energieffektivisering alltid överensstämmer med ett ökat marknadsvärde. Om så inte är fallet är en ökning av fastighetsskatten omotiverad.

1. Uppdraget och dess syften

Som framgår av rapportens titel, *Fastighetsskatten – en miljöbov?*, kommer den att fokusera på huruvida fastighetsskatten, som den är utformad idag, motverkar investeringar i miljövänlig teknik som i sin tur leder till att uppfylla miljömålet *God bebyggd miljö*. Första kapitlet innehåller en bakgrundsbeskrivning som mynnar ut i varför det finns ett behov av rapporten samt vad som är rapportens syfte. I kapitlet redovisas också de avgränsningar som ligger till grund för arbetet.

1.1 Bakgrund

Riksdagen antog 1999 femton miljö kvalitetsmål på regeringens förslag för miljö kvaliteten inom femton områden. Miljö kvalitetsmålen beskriver de kvaliteter och de tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturresurser som man anser är ekologiskt hållbara på lång sikt. Målsättningen är att dessa miljö mål i huvudsak ska vara uppnådda till år 2020. Boverket är den myndighet som ansvarar för miljö kvalitetsmål nr 15 *God bebyggd miljö*.

Grunderna för miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö* är att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en lokalt och globalt god miljö. Även natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. Riktlinjen är att alla fastställda miljö kvalitetsmål ska uppnås inom en generation.

Varje miljö kvalitetsmål är indelat i ett antal delmål där förhållandet mellan miljö kvalitetsmålen och delmålen kan beskrivas som att miljö kvalitetsmålen definierar de tillstånd som miljö arbetet ska sikta mot, medan delmålen anger inriktning och tidsperspektiv i det konkreta miljö arbetet. Vad varje miljö kvalitetsmål innebär i ett generationsperspektiv återges i ett antal punkter i anslutning till varje miljö kvalitetsmål.

Delmål nr 7 inom *God bebyggd miljö* rör energianvändning mm i byggnader. Delmålet har följande formulering: "Miljö belastningen från energianvändningen i bostäder och lokaler minskar och är lägre år 2010 än år 1995. Detta ska bl.a. ske genom att den totala energianvändningen effektiviseras för att på sikt minska"².

² Naturvårdsverket, Miljö målen – när vi dem?, 2004 s 78

I avsnittet "Till statsrådet och chefen för Miljödepartementet" i Miljömålen – allas vårt ansvar från 2004 kan utläsas att det enligt proposition 2000/01:130, "Svenska miljömål – delmål och åtgärdsstrategier" ska göras en fördjupad utvärdering av miljö kvalitetsmålen vart fjärde år. Utvärderingens resultat ska vara en redovisning av utvecklingen mot miljö kvalitetsmålen och innehålla förslag om bl.a. åtgärder, styrmedel, resurser, organisation samt eventuell revidering av delmål eller uppföljningssystem. Förslagen ska vara motiverade mot bakgrund av utvärderingar och graden av måluppfyllelse, hinder och framgångsfaktorer i arbetet mot målen, åtgärders effektivitet, målkonflikter eller annat av betydelse för möjligheterna att nå miljö kvalitetsmålen. Samhällsekonomiska konsekvenser ska redovisas för förslagen³.

1.2 Behov av och initiativ till rapporten

Målformuleringen under delmål 7, miljömål 15 *God bebyggd miljö* uttrycker att miljöbelastningen från energianvändningen i bostäder och lokaler ska minska och vara lägre år 2010 än år 1995. Vidare skrivs att detta bl.a. ska ske genom att den totala energianvändningen effektiviseras för att på sikt minska. Samtidigt finns det ekonomiska styrmedel som till viss del motverkar utvecklingen mot ett uppfyllande av miljömålet. Ett exempel på detta är fastighetsskatten där taxeringsvärdet för småhus bl.a. grundas på en bedömning av byggnadens standard. Idag får man högre standardpoäng om huset exempelvis har fönster med isolerglas, värmepumpsystem, öppen spis, kakelugn eller braskamin. Högre standardpoäng ger högre taxeringsvärde och därmed högre fastighetsskatt. Härmed uppenbarar sig alltså en motsättning i form av att ökade kostnader för fastighetsskatt delvis försvagar de ekonomiska incitamenten för fastighetsägare att genomföra investeringar som leder till minskad energianvändning. I Miljömålsrådets utvärdering av Sveriges 15 miljömål "Miljömålen – allas vårt ansvar" från 2004, listas i kapitel 4 "Pågående åtgärder och förslag till ytterligare åtgärder" ett antal prioriterade förslag som berör strategin för effektivare energianvändning och transporter. Miljömålsrådet har häri uppmärksammat den ovan nämnda motsättningen och därför benämns ett av dessa förslag "Anpassa fastighetsbeskattningen så att åtgärder för energieffektivisering inte leder till ökad fastighetsskatt, alternativt komplettera med andra styrmedel"³.

³ Naturvårdsverket, Miljömålen – allas vårt ansvar, 2004

1.3 Syfte

En viktig del för Boverket inom miljömålsarbetet är att ge förslag på ytterligare åtgärder som kan bidra till att uppfylla det miljö kvalitetsmål vi ansvarar för. I detta fall handlar det om delmål 7 inom God bebyggd miljö, beträffande energianvändning m.m. i byggnader. Genom en redogörelse för vilka energieffektiviserande åtgärder som medför en ökning av fastighetsskatten samt ett konstaterande av storleken på denna ökning, är vår förhoppning att presentera ett bra underlag för att kunna arbeta med miljørådets förslag att: *”Anpassa fastighetsbeskattningen så att åtgärder för energieffektivisering inte leder till ökad fastighetsskatt, alternativt komplettera med andra styrmedel.”* Som ansvarig myndighet för miljö kvalitetsmålet i fråga är rapporten ett led i att försöka komma tillrätta med de problem som ligger till grund för miljørådets förslag. Det övergripande syftet med rapporten är därmed **att klargöra om fastighetsskattens utformning motverkar energieffektivisering och därefter bedöma hur denna i sådana fall kan justeras, för att på ett bättre sätt främja måluppfyllelse för miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö, delmål 7.**

1.4 Avgränsningar

I rapporten har vi valt att begränsa utredningen till energieffektivisering i befintlig småhusbebyggelse. Anledningen till vår inriktning på småhus beror på att investeringar i energieffektiv teknik inte har någon påverkan på fastighetsskatten för flerbostadshus. I bilaga 3 finns det formulär som används på Skatteverkets hemsida för beräkning av taxeringsvärde för flerbostadshus, här visas de egenskaper som har betydelse för flerbostadshusets fastighetsskatt. Ytterligare en anledning är att målbeskrivningen i uppdraget som finns i Miljömålen – allas vårt ansvar från 2004, kapitlet Pågående åtgärder och förslag till ytterligare åtgärder, främst fokuserar på taxeringsenheten småhus.

Att vi har valt befintlig bebyggelse beror på att vi anser att bäst nytta kommer att uppnås på befintliga småhus eftersom nyproduktion av småhus bättre och enklare regleras genom byggregler. Dessutom har man vid nybyggnation av småhusfastigheter reducerad fastighetsskatt under de 10 första åren. Fastighetens fem första år är helt skattebefriade och för de fem påföljande åren är fastighetsskatten halverad. Därav är fastighetstaxeringssystemet ett verktyg som inte kan nyttjas för nybyggda småhusfastigheter.

Vi har också valt att bortse från de extra standardpoäng som en braskamin, öppen spis och kakelugn medför. Anledningen till att vi bortser från dessa poäng är att braskamin, öppen spis eller kakelugn är reserv- eller kompletterande värmekällor som ofta används för "trivseledning".⁴

Dessutom är standardpoängen för braskamin, öppen spis och kakelugn inte kategoriserade under huvudområde energihushållning (se bilaga 2).

Rapportens beräkningar och belopp grundas på vad som gäller för år 2004.

⁴ Konsumentverket, Värme i småhus, 1998

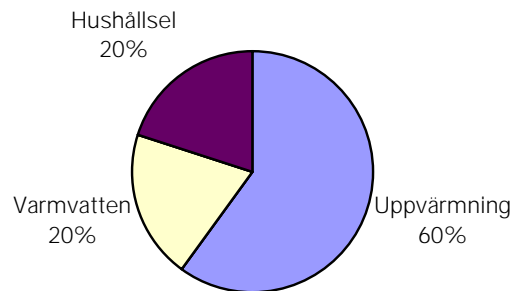
2. Energieffektiva åtgärder som har påverkan på fastighetsskatten

Kapitel 2 inleds med en presentation av strukturen över uppvärmning av småhus i Sverige samt hur en normalvillas energianvändning är fördelad. Kapitlet fortsätter med en översiktlig beskrivning av de åtgärder som har betydelse för fastighetsskatten samt energibesparingspotentialen i dessa åtgärder

Tabell 2.1 Använda energislag för permanentbebodda småhus 2003⁵

<u>Använda energislag</u>	<u>Antal (1000-tal)</u>	<u>Procent</u>
Enbart el	538	33,9 %
därav direktverkande vattenburen	294	18,5 %
	244	15,4 %
Enbart olja	145	9,1 %
Olja och bibränsle	51	3,2 %
El, olja och bibränsle	31	1,9 %
El och olja	69	4,3 %
El och bibränsle	320	20,2 %
Enbart bibränsle	106	6,7 %
Berg/Jord/Sjövattenvärmepump	73	4,6 %
Fjärrvärme	137	8,6 %
Annat	115	7,3 %
Samtliga	1567	100,0 %

⁵ Statistiska centralbyrån, Energistatistik för småhus 2003, 2004, s 6

Fig 2.1 Energianvändning⁶

Diagrammet visar energianvändningen i en normalvilla som har en total energianvändning på cirka 25000 kWh per år. Den dominerande delen, 2/3, utgörs av energi till uppvärmning. Hushållsel dvs. elektricitet som behövs för att driva belysning, tv, kyl- fryss och hushållsmaskiner mm förbrukar ungefär 1/5. Lika mycket behövs för att värma det varmvatten som ett hushåll använder under ett år.

2.1 Allmänt om värmepumpar

Att installera en värmepump innebär i dagsläget en möjlighet att reducera den till byggnaden tillförda energimängden för uppvärmning med upp till cirka två tredjedelar. Detta beror på att varje del tillförd elenergi ger 3 gånger så mycket värmeenergi tillbaka (värmefaktor 3). Teorin bakom värmepumpar baserar sig på att alla vätskor, gaser eller fasta ämnen innehåller värme så snart deras temperatur är högre än -273 grader Celsius, dvs. varmare än den absoluta nollpunkten. En värmepump utnyttjar alltså den energi som finns runt omkring oss.⁷

En värmepump består huvudsakligen av förångare, kondensor, kompressor och expansionsventil.

Det finns flera typer av värmepumpar; bergvärmepump, grundvattenvärmepump, ytjordvärmepump, sjövattnvärmepump, luftvattenvärmepump, luft-luftvärmepump och frånluftvärmepump. Berg- och grundvattenvärmepumpar använder värme som finns i djupet av berggrunden (ca 80-140 meter ner i berggrunden). Jordvärme hämtar värmen från en i marken utlagd kollektorslang. Sjövattnvärmepumpar har sin kollektorslang utlagd på sjöbotten.

⁶ Hemgren P, Wannfors H, Husets ABC, 2003

⁷ Konsumentverket, Värme i småhus, 1998

De olika typerna av luftvärmepumpar tar värme ur luft och vidaretransporterar denna värme antingen från uteluften till inneluften (luft-luftvärmepump), från uteluften till ett vattenburet uppvärmningssystem (luft-vattenvärmepump) eller från frånluft till inneluft (frånluftsvärmepump).⁸

Sedan värmepumpar började introduceras i större skala på marknaden i slutet av 70-talet har livslängden för värmepumpar ökat och systemen blivit allt mer driftsäkra. Livslängden för en värmepumpsinstallation beräknas idag till 15-20 år. Borrhål och kollektorslangar har vanligtvis en ännu längre livslängd. Oftast är det kompressorn som är den svagaste länken med en normal livslängd på mellan 10 och 15 år. Även termostater, pressostater och expansionsventiler kan vara nödvändiga att byta under värmepumpens livslängd. Det är också av stor vikt att värmepumpen dimensioneras rätt samt att installationen sker på ett riktigt sätt.

Byte till värmepump kan ge småhusägare skattereduktion genom Skattereduktion för byggnadsarbeten (ROT). Skattereduktion ges för arbetskostnaderna vid anläggning av berg- eller jordvärme och sker genom avräkning mot summan av statlig och kommunal inkomstskatt samt fastighetsskatt. Reduktionen är 30 % av arbetskostnader upp till 35 000 kr. Arbetet skall ha utförts under perioden 15 april 2004 – 30 juni 2005.⁹

2.2 Allmänt om fönster med isolerglas

Av en villas totala energianvändning försvinner 10-15 % ut genom fönstren. Det finns englas, tvåglas och treglasfönster. Två- och treglasfönster kan kombineras på olika sätt beroende på om fönstren har olika gaser mellan glasen eller om vissa glas är speciella energisparglas (glas med speciella lägmissionsskikt). Beroende på hur dessa lösningar kombineras varierar värmeförlusterna genom fönstret.⁸ Hur stora värmeförlusterna genom fönstren är fastställs genom ett så kallat U-värde. U-värdet anger hur mycket värme som passerar genom en kvadratmeter fönster när temperaturskillnaden mellan inne och ute är 1 grad. De energieffektivaste fönstren har ett U-värde kring 1 medan två- och treglasfönster normalt har ungefär 3 respektive 2. Ett lägre U-värde leder alltså till en lägre energianvändning.¹⁰

⁸ Hemgren P, Wannfors H, Husets ABC, 2003

⁹ Skatteverket, Skattereduktion för byggnadsarbeten (ROT), SKV 322 utgåva 5

¹⁰ Konsumentverkets hemsida, www.konsumentverket.se, 2004-11-16

De mer energieffektiva fönstren är relativt sett dyra vilket gör att återbetalningstiden blir lång. Detta leder i de flesta fall till att det inte är ekonomiskt motiverat att byta upp sig så länge som de befintliga fönstren fungerar väl, men om det ändå är dags att byta fönster som en ren underhållsåtgärd, kan detta vara motiverat. En alternativ åtgärd för att förbättra fönstrens isolerande förmåga som i de flesta fall är kostnadsmässigt mer effektiv, är att montera en extra glasruta på någon av de befintliga fönsterbågarna.¹¹

Sedan 1 januari 2004 finns en ny lag om skattereduktion för miljöförbättringar i småhus (SFS 2003:1204). Lagen innebär att småhusägare kan få skattereduktion för byte till energieffektiva fönster under perioden 20040101-20061231. Att reduktionen bara gäller byte innebär att den bara gäller befintliga småhus. Fönstren anses som energieffektiva om dess U-värde är högst 1,2. Både kostnader för arbete och material får räknas in som grundande för skattereduktionen, förutsatt att installatören innehar F-Skattsedel. Storleken på reduktionen är för energieffektiva fönster 30 % av belopp som överstiger 10 000 kronor med en maxgräns på totalt 10 000 kronor.¹² Det finns också möjlighet att få skattereduktion genom Skattereduktion för byggnadsarbeten (ROT) som delvis förklarats ovan, dock kan dessa två skattereduktioner ej kombineras.

Det finns cirka 531 000 småhus i Sverige som har isolerglasfönster på mer än hälften av fönsterytan och ungefär 16 000 vidtog denna åtgärd under 2002.¹³

2.2.1 Lämpligt att tänka på vid byte till isolerglasfönster

Vid ingrepp i klimatskalet dvs. väggar, tak golv och fönster som gör att värmen inte försvinner lika fort ut i den omgivande utomhuskylan bör man alltid beakta risken för fuktproblem och därför ställa sig frågan om den ändring man gör påverkar mekanismerna för fuktvandring och kondens. Felaktiga lösningar kan leda till fukt- och mögelskador.

Dagsljusintaget beror på fönsterarean samt fönstrets ljusgenomsläpplighet vilken varierar beroende på typ av glas. Det är viktigt för människans välbefinnande att tillräckligt med dagsljus kommer in i byggnaden. Ett byte från vanligt fönsterglas till isolerglas kan minska detta ljusintag.

Vid ändringar i byggnader bör varsamhet iakttas. Vid alla typer av fönsterbyten måste bland annat eventuella kulturvärden beaktas.

Hur man placerar fönster är också av vikt, t.ex. om de sätts långt in från fasadlivet eller ej. Detta kan påverka både fönstrens utsatthet för slagregn och byggnadens utseende.

¹¹ Hemgran P, Wannfors H, Husets ABC, 2003

¹² Skatteverket, Skattereduktion för vissa miljöförbättrande installationer (Miljö-Rot), SKV 323 utgåva 1

¹³ Statistiska centralbyrån, Energistatistik för småhus 2002, 2003, s36-37

2.3 Energibesparingar för värmepumpar och isolerglasfönster

Som tidigare nämnts förbrukar värmepumpar el men som också har nämnts ger varje del tillförd energi 3 gånger så mycket tillbaka. Man sparar olika mycket energi med olika värmepumpar. De största energibesparingarna fås genom byte till berg/jord/sjövattenvärmepump medan luftvärmepumparna ger en mindre energibesparing. Olika typer av luftvärmepumpar används ofta vid delkonverteringar.

Enligt konsumentverkets ”*energikalkyl*” så minskar ett byte av uppvärmningssystem från enbart elvärme (används eftersom det är det vanligaste uppvärmningssättet) till berg/jord/sjövattenvärmepump den årliga energianvändningen med ca 13100 kWh/år, för ett småhus som före bytet använde 20000 kWh/år för uppvärmning och varmvatten. Väljer man en delkonvertering med någon typ av luftvärmepump blir energibesparingen 4900-8300 kWh/år¹⁴.

I Statistiska centralbyråns meddelande Energistatistik för småhus 2003 kan utläsas att den totala elanvändningen för befintliga småhus som har direktverkande el respektive elpanna med vattenburen elvärme uppgår till cirka 11 TWh¹⁵. Av denna elenergi används, som diagrammet på sidan 8 visar, ungefär 3/5 till uppvärmning och 1/5 till att värma varmvatten, vilket tillsammans är 8,8 TWh. Om alla dessa småhusägare helt konverterade till värmepump skulle elanvändningen för uppvärmning och varmvatten minska med ungefär 2/3. Detta skulle på nationell nivå ge en årlig besparing på omkring 5,9 TWh, vilket är 1,2 TWh mer el än vad Barsebäck 2 producerade 2004¹⁶.

När det gäller inmontering av isolerglasfönster är besparingen mindre. Med samma förutsättningar för energianvändning som ovan sparas cirka 2800 kWh per år vid ett byte av 20m² fönsteryta.

En investering i båda dessa åtgärder ger en årlig energibesparing på 13900 kWh med berg/jord/sjövattenvärmepump och 7700 - 11000 kWh med luftvärmepump.¹⁴

De energibesparande åtgärderna ger på grund av sin påverkan på energianvändningen naturligtvis också effekter på miljön i form av minskade miljöfarliga utsläpp.

¹⁴ Konsumentverket, Energikalkylen, finns på www.konsumentverket.se

¹⁵ Statistiska centralbyrån, Energistatistik för småhus 2003, 2004

¹⁶ Information från Barsebäcks hemsida, www.ringhals.se/index.asp?itemid=1291

3. Beskattning av småhusfastigheter

Som vi förklarat i kapitel 2 är installationer av värmepumpar och isolerglas ur miljösynpunkt önskvärda eftersom dessa reducerar energianvändningen. Vi har också poängterat att dessa åtgärder delvis motverkas av fastighetsskatten genom att fastigheten ges ett högre taxeringsvärde. Kapitel 3 kommer inledningsvis att översiktligt gå igenom uppbyggnaden av det svenska taxeringssystemet för att senare, med exempel, konkret visa hur stor ökningen av fastighetsskatten blir.

3.1 Vad är fastighetstaxering?

Hela Sveriges mark är indelad i fastigheter. Till dessa fastigheter hör de byggnader eller andra anläggningar som finns på marken. Alla fastigheter är med undantag av specialbyggnader skattepliktiga och de regler och lagar som gäller för denna skatteplikt finns företrädesvis i *Fastighetstaxeringslagen* (FTL) och *Fastighetstaxeringsförordningen* (FTF). Inom dessa lagar och förordningar finns beskrivningar och regler för bland annat vad som skall taxeras, vad ett taxeringsvärde innebär, indelningar i taxeringsenheter och hur dessa sedan värderas och slutligen får sitt taxeringsvärde. Begreppet fastighet i dessa lagar och förordningar är det samma som det civilrättsliga fastighetsbegreppet som definieras i jordabalken.

”Fastighetstaxering innebär att beslut ska fattas om taxeringsenheternas taxeringsvärden, skatteplikt, typ av taxeringsenhet mm som ska tjäna som underlag såväl vid beskattning som i andra sammanhang.”¹⁷

Det som ska taxeras för sig kallas taxeringsenhet vilket vanligtvis motsvarar en fastighet. Indelningen i olika taxeringsenheter fullgörs i sju olika typer, småhus, hyreshus, ekonomibyggnad, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad och övrig byggnad. Som vi tidigare nämnt i inledningskapitlet är detta en rapport om fastighetsskattens relation till energieffektiviserande investeringar i småhus. Därför kommer den resterande beskrivningen av det svenska taxeringssystemet att enbart vara fokuserad på taxeringsenheten **småhus**.

¹⁷ RSV, Handbok för fastighetstaxering 2003 - Taxeringsregler, 2003 s 8

3.2 Vad är ett småhus?

Enligt FTL 2 kap 2 § är definitionen av småhus följande:

”.....Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till en sådan byggnad skall höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre till tio familjer skall tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment.....”¹⁸

Vidare säger femte kapitlet FTL:

1 § ”Taxeringsvärde skall bestämmas för varje skattepliktig taxeringsenhet”¹⁹

Genom denna paragraf kan man alltså fastslå att varje småhus skall ha ett taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde ska motsvara 75 % av småhusets marknadsvärde²⁰. Med marknadsvärde menas det värde som fastigheten sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden²¹.

3.3 Riktvärden för värdering av småhus

Värderingen och fastställandet av småhusets taxeringsvärde sker vidare med hjälp av så kallade riktvärden. Riktvärdet skall bestämmas så att värdet på småhusenheten är det samma som taxeringsnivån. Riktvärdena fastställs i sin tur bland annat genom riktvärdegrundande värdefaktorer av RSV. Värdefaktorerna kan likställas med karaktäristiska egenskaper i fastigheten som är bundna till denna och därmed påverkar fastighetens (småhusets) marknadsvärde.

¹⁸ FTL 2 kap 2 § Ur: RSV, Handbok för fastighetstaxering 2003 - Taxeringsregler, 2003, s 25

¹⁹ FTL 5 kap 1 § Ur: RSV, Handbok för fastighetstaxering 2003 - Taxeringsregler, 2003, s 55

²⁰ FTL 5 kap 2 § Ur: RSV, Handbok för fastighetstaxering 2003 - Taxeringsregler, 2003

²¹ FTL 5 kap 3 § Ur: RSV, Handbok för fastighetstaxering 2003 - Taxeringsregler, 2003

De riktvärdegrundande värdefaktorerna för småhus är följande (citerat):²²

- *Storlek* – bestäms med hänsyn till småhusets boutrymmen och biutrymmen.
- *Ålder* – åldern ger uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av tillbyggnader och sådana ombyggnader som innebär en utökning av boutrymme samt tidpunkten för dessa.
- *Standard* – Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning.
- *Byggnadskategori* – Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus.
- *Fastighetsrättsliga förhållanden* – Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet och ligger den inte inom ett grupphusområde, skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet.
- *Värdeordning* – Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

Det finns även värdefaktorer för värderingen av tomtmark men detta kommer inte att tas upp eftersom det saknar relevans för rapportens syfte. Vad som däremot är av högsta relevans är värdefaktorn *Standard*, det är inom denna värdefaktor som vi finner relationen mellan ”miljöinvesteringar” och höjd fastighetsskatt. Rapporten kommer därför fortsättningsvis att vara helt fokuserad kring vad som påverkar värdefaktorn *Standard*. Någon vidare förklaring/beskrivning av vad som påverkar övriga värdefaktorer kommer inte att göras.

Enligt 8 kap 4 § FTL:

”Värdefaktorn standard anges genom antalet standardpoäng för småhuset. Till grund för standardpoängen skall ligga en poängberäkning för vart och ett av fem huvudområden avseende småhusets byggnadsmaterial och utrustning. Huvudområdena är exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig interiör. För varje huvudområde anges en delsumma som i särskilda fall kan jämkas”²³.

²² FTL kap 8 3 § Ur: RSV, Handbok för fastighetstaxering 2003 - Taxeringsregler, 2003

²³ FTL kap 8 4 § Ur: RSV, Handbok för fastighetstaxering 2003 - Taxeringsregler, 2003, s113

I allmänna råd står vidare att: ”*Enbart sådan upprustning som är påtagligt standardhöjande bör beaktas.*”

Det som är intressant för rapportens syfte är främst huvudområdet energihushållning. Nedanstående tabell visar vad som påverkar antalet standardpoäng inom huvudområdet Energihushållning.

Det bör poängteras att de olika standardpoängerna är lika mycket värda oavsett från vilket huvudområde de kommer. Den maximala summan för standardpoäng är 61 poäng. Huvudområde energihushållning innehåller maximalt 12 poäng, alltså ca 20 % av totalsumman.

Tabell 3.1

<u>Huvudområde Energihushållning</u>	<u>Antal Standardpoäng</u>
El	
El finns indragen	3
Isolering	
Huset är vinterbonat	1
Fönster	
Minst hälften av den sammanlagda fönsterytan utgörs av	
– fönster med isolerglas	3
– två- eller treglasfönster utan isolerglas	2
– fönster med enkelglas	0
Uppvärmning	
Uppvärmning finns och uppvärmningen sker huvudsakligen genom	
– värmepumpsystem, även sånt som är kombinerat med annan värmekälla	3
– annat konventionellt värmesystem	2
– uppvärmningssystem saknas	0
Underhålls- och ombyggnadsstandard	
Elsystemet är utbytt 1990 eller senare	2
Maximal delsumma Energihushållning	12

(Ur: bilaga 1 till RSFS 2002:11)²⁴

²⁴ Hämtat från: RSV, Handbok för fastighetstaxering 2003 - Taxeringsregler, 2003, s 116

Det som ytterligare komplicerar beräkningen av ett taxeringsvärde, och gör det hela betydligt mer komplext, är att Sverige är indelat i så kallade värdeområden. Dessa värdeområden är satta så att värdeförhållandet inom värdeområdet är enhetligt och skall avspegla marknadsvärdenivån i området. Systemet med värdeområden gör det nästan omöjligt att jämföra olika småhusfastigheters taxeringsvärde med varandra såvida inte alla egenskaper är exakt desamma och att fastigheterna ligger inom samma värdeområde. De som vill fördjupa sig med gällande system för värdeområden kan få mer information via Riksskatteverket.

3.4 Fastighetsskatten

Ägarna till småhusfastigheter är i normalfallet tvungna att betala fastighetsskatt. Denna fastighetsskatt grundar sig på fastighetens taxeringsvärde som i sin tur delvis grundar sig på standardpoäng.

Under tidsperioden 1994-2000 med undantag från 96-97 var fastighetsskatten för en småhusenhet 1,5 % av taxeringsvärdet. År 2001 upphörde en tidigare frysning av taxeringsvärdena vilket i många fall ledde till en rejäl höjning av taxeringsvärdet. I samband med detta sänktes emellertid fastighetsskatten från 1,5 % till 1 %. En ytterligare regel som påverkar fastighetsskatten infördes samtidigt som innebär att ett hushåll med normal inkomst och förmögenhet inte behöver betala mer än 5 % av inkomsten i fastighetsskatt.²⁸

I 2004-års budgetproposition föreslås också att en så kallad "Dämpningsregel" ska införas. Dämpningsregeln leder till en lättare övergång för småhusägare som har givits ett högre taxeringsvärde genom att endast en tredjedel av höjningen slår igenom första taxeringsåret och en tredjedel per år de två följande åren.²⁸

En annan lättande regel är att skatten för nybyggda hus är betydligt mindre under fastighetens tio första år. Ägaren betalar ingen fastighetsskatt under de fem första åren och för de fem följande åren är fastighetsskatten halverad.²⁵

3.5 Hur mycket ökar fastighetsskatten om standardpoängen ökar?

För att påvisa hur mycket de energirelaterade standardpoängen kan öka fastighetsskatten har vi valt att exemplifiera ytterligheterna genom att applicera nämnda energieffektiviserande åtgärder på en fingerad referensfastighet i Danderyds kommun, som har de genomsnittligt *högsta* taxeringsvärdena, och sedan göra samma sak

²⁵ RSV, Skatter i Sverige- Skattestatistisk årsbok 2003, 2003

för en exakt kopia som ligger i Ragunda kommun, vilken är den kommun som har det *lägsta* genomsnittsvärdet²⁶. Detta ger ett representativt intervall för hela landet. Vi har i så stor utsträckning som möjligt försökt få "referensfastigheten" så "normal" som möjligt för att i största möjliga utsträckning avspegla verkligheten. Avsikten är att visa två ytterligheter vars resultat **inte är direkt applicerbart** på något annat värdeområde eller någon annan fastighet. Förutsättningarna som används är dels godtyckligt valda och dels grundade på uppgifter från Statistiska centralbyrån. I bilagorna 1 och 2 finns de formulär som används på skatteverkets hemsida för att småhusägare själva ska kunna beräkna sitt taxeringsvärde. De angivna svaren visar i detalj vilka egenskaper och därmed standardpoäng som "referensfastigheten" givits.

Eftersom rapportens syfte är att utreda miljöinvesteringarnas relation till ökat antal standardpoäng och sedermera också till taxeringsvärdet är, som tidigare nämnts, endast två förändringar inom huvudområdet energihushållning relevanta, nämligen

- isolering av fönster samt
- installation av uppvärmningssystem med värmepump.

I beräkningar har antagits att de flesta fastigheter redan innan "miljöinvesteringen" har två- eller treglasfönster utan isolerglas samt att ett konventionellt värmesystem finns installerat. De extra standardpoäng som uppkommer i samband med miljöinvesteringarna är alltså inte mer än 1 eller 2 poäng beroende på om fastigheten förändras med båda eller bara en av dessa energisparande åtgärder. Referensfastigheten har, före de extra poäng som tillkommer för miljöinvesteringarna, 30 standardpoäng.

Den fastighetsskatt som kommer att användas som underlag till den här rapporten är 1 %. Detta förutsätter att huset är äldre än 10 år (Värdeår 1929 används).

3.6 Förutsättningar och beräkningar för referensfastighet

Valda Värdeområden

0162012 – Danderyds kommun, 2303900 – Ragunda kommun

Markareal: 1000m²

Vatten och Avlopp: Kommunalt året om

Närhet till Strand: Klass 5, Inte strand eller strandnära

Gemensamma för mark och byggnad: Egen fastighet, Friliggande småhus, Ej i grupphusområde

²⁶ Statistiska centralbyrån, Statistiska meddelanden, Rikets fastigheter 2003, del 1, 2003

Värdeår: 1929

Boyta: 140m²

Biyta: 20m²

Standardpoäng: 30p, 31p och 32p

Fastighetsskatt: 1 % av Taxeringsvärdet

Beräkningar: (Alla beräkningar är uträknade med hjälp av skatteverkets funktion för beräkning av taxeringsvärde på www.skatteverket.se)

Exemplet Danderyds kommun – 0162012

Taxeringsvärden	30p	31p	32p
Mark:	1720000	1720000	1720000
Byggnad:	1534000	1576000	1618000
Totalt:	3254000	3296000	3338000

Förändring 1 poäng

Fastighetsskatt. förändring i kronor:

$$(3296000 * 0,01) - (3254000 * 0,01) = 420 \text{ kr}$$

Ökad fastighetsskatt i %: $420 / (3254000 * 0,01) = 0,012907$ ca 1,3 %

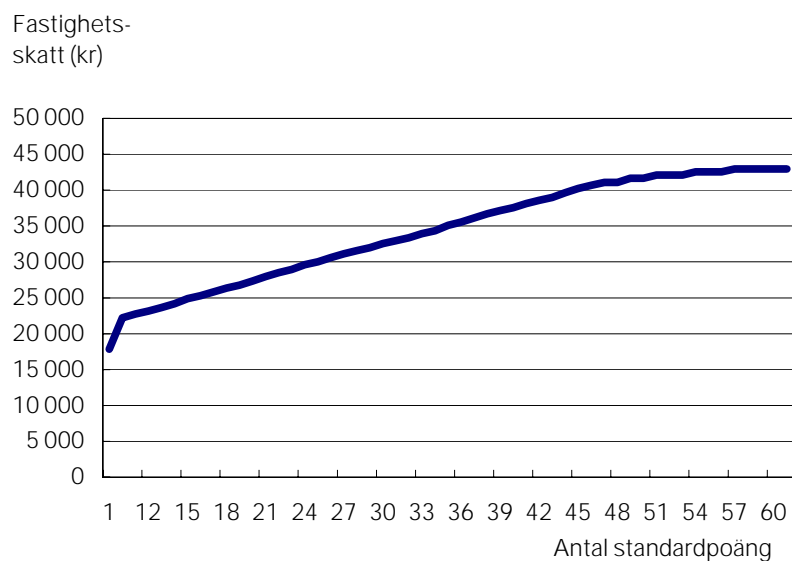
Förändring 2 poäng

Fastighetsskatt. förändring i kronor:

$$(3338000 * 0,01) - (3254000 * 0,01) = 840 \text{ kr}$$

Ökad fastighetsskatt i %: $840 / (3254000 * 0,01) = 0,025814$ ca 2,6 %

Fig 3.1 Standardpoängens relation till ökad fastighetsskatt i Danderyds kommun, värdeområde 0162012



Exemplet Ragunda kommun – 2303900

Taxeringsvärdet	30p	31p	32p
Mark:	19000	19000	19000
Byggnad:	122000	128000	132000
Totalt:	141000	147000	151000

Förändring 1 poäng

Fastighetsskatt. förändring i kronor:

$$(147000 * 0,01) - (141000 * 0,01) = 60 \text{ kr}$$

Ökad fastighetsskatt i %: $60 / (141000 * 0,01) = 0,042553$ ca 4,3 %

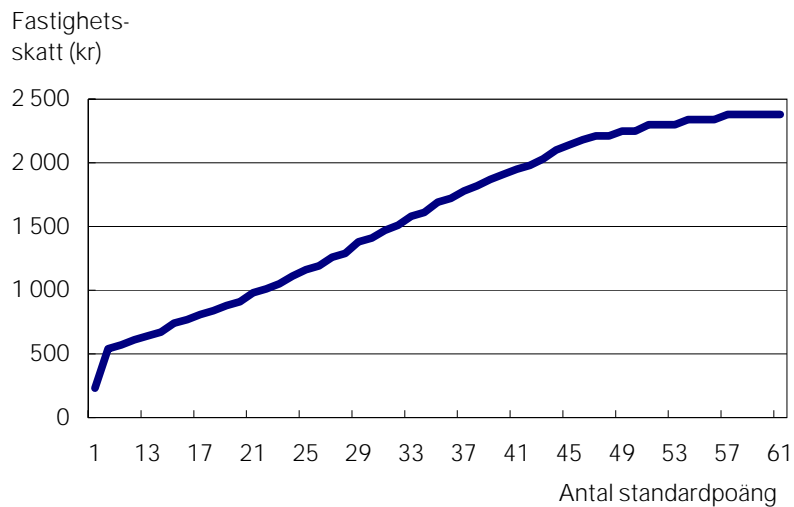
Förändring 2 poäng

Fastighetsskatt. förändring i kronor:

$$(151000 * 0,01) - (141000 * 0,01) = 100 \text{ kr}$$

Ökad fastighetsskatt i %: $100 / (141000 * 0,01) = 0,070922$ ca 7,1 %

Fig 3.2 Standardpoängens relation till ökad fastighetsskatt i Ragunda kommun, värdeområde 2303900



För att förtydliga fastighetsskattens betydelse för investeringar i energieffektiv teknik kommer nedanstående beräkningar att visa hur mycket av den "intjänade" energin som "äts upp" av den ökade kostnaden för fastighetsskatt. Underlag för beräkningarna är de energibesparingar som respektive åtgärd genererar per år (se stycke 2.3), enheten för resultaten är antal öre ökad fastighetsskatt per intjänad kWh. När det gäller isolerglasfönster kombinerat med någon typ av luftvärmepump görs beräkningen med minsta energibesparingen för att visa fastighetsskattens maximala påverkan.

Beräkningsexempel: hur mycket av den "intjänade" energin som "äts upp" av den ökade kostnaden för fastighetsskatt (ökad fastighetsskatt per sparad kWh)

Berg/jord/sjövattenvärmepump

1. Värdeområde 0162012, Danderyds kommun: 420 kr/13100 kWh
= 0,0321 = 3,21 öre/kWh
2. Värdeområde 2303900, Ragunda kommun: 60 kr/13100 kWh
= 0,0046 = 0,46 öre/kWh

Luftvärmepumpar

3. Värdeområde 0162012, Danderyds kommun: mellan 420 kr/4900 och 420/8300 kWh = 0,051 – 0,086 = 5,1 – 8,6 öre/kWh
4. Värdeområde 2303900, Ragunda kommun: mellan 60/4900 och 60/8300 kWh = 0,0072 – 0,012 = 0,72 – 1,2 öre/kWh

Isolerglasfönster

5. Värdeområde 0162012, Danderyds kommun: 420 kr/2800 kWh
= 0,15 = 15 öre/kWh
6. Värdeområde 2303900, Ragunda kommun: 60/2800 kWh
= 0,021 = 2,1 öre/kWh

Berg/jord/sjövattenvärmepump + Isolerglasfönster²⁷

7. Värdeområde 0162012, Danderyds kommun: 840 kr/13900 kWh
= 0,060 = 6 öre/kWh
8. Värdeområde 2303900, Ragunda kommun: 100 kr/13900 kWh
= 0,0072 = 0,72 öre/kWh

Luftvärmepump + Isolerglasfönster²⁷

9. Värdeområde 0162012, Danderyds kommun: 840 kr/7700 kWh
= 0,109 = 10,9 öre/kWh
10. Värdeområde 2303900, Ragunda kommun: 100 kr/7700 kWh
= 0,013 = 1,3 öre/kWh

²⁷ Beräknat enligt Konsumentverkets energikalkyl, finns på www.konsumentverket.se

Förtydligande av beräkningsexempel:

Vi har valt att förtydliga de åtgärder där fastighetsskatten har störst respektive minst påverkan.

*Den första ytterligheten, där fastighetsskatten har **störst påverkan**, är beräkningsexempel 5, isolerglasfönster i Danderyds kommun. Här innebär resultatet 15 öre/kWh att fastighetsskatten minskar vinsten av den sparade energin med 15 öre/kWh. Den ökande kostnaden för isolerglasfönstren är som tidigare angivits 420 kr/år.*

*Den andra ytterligheten som vi valt att förtydliga är den åtgärd där fastighetsskatten har **minst påverkan**, nämligen beräkningsexempel 2, berg/jord/sjövattenvärmepump i Ragunda kommun. Kvoten visar att fastighetsskatten minskar vinsten av de intjänade energikostnaderna med 0,46 öre/kWh. Ökningen av fastighetsskatten är endast 60 kr/år och den sparade energin är 13100 kWh.*

Intervall för fastighetsskattens påverkan på investeringar i energieffektiv teknik är alltså 0,46 – 15 öre /sparad kWh.

3.7 Hur stora är statens skatteintäkter för de energieffektiviserande åtgärderna?

I avsnittet visas hur stora inkomster dessa taxeringsvärdesökningar inbringar till staten och samtidigt hur stora skatteintäkter som staten går miste om vid ett eventuellt avskaffande av dessa extra standardpoäng. Det bör poängteras att beräkningarna är grova uppskattningar.

Sverige har idag cirka 250 000 småhusfastigheter med installerad värmepump (både för primär och sekundär uppvärmning) och omkring 500 000 småhusfastigheter med isolerglasfönster på mer än 50 % av fönsterytan²⁸. Som vi tidigare nämnt ger dessa åtgärder 1 extra standardpoäng vardera och sammanlagt blir detta ungefär 750 000 extra standardpoäng.

Vidare uppgår det aggregerade taxeringsvärdet för samtliga småhusfastigheter i Sverige till 1 451 miljarder kronor²⁹. Med den skattesats på 1 % av taxeringsvärdet, som för närvarande råder (se avsnitt 3.4), är statens totala inkomster i form av fastighetsskatt på småhusfastigheter 14 miljarder kronor.

²⁸ Statistiska centralbyrån, Energistatistik för småhus 2003, 2004

²⁹ Statistiska centralbyrån, Rikets fastigheter 2003, del 1, 2003

Tidigare avsnitt har visat att 1 standardpoäng ger fastighetsägare ökade kostnader för fastighetsskatt i storleksordningen 60 – 420 kronor beroende på värdeområde. Den sammanlagda skattekostnaden för småhusägarna vad gäller dessa extra standardpoäng ligger därmed emellan 45 miljoner kronor och 315 miljoner kronor.

Ett eventuellt avskaffande av dessa extra standardpoäng skulle alltså leda till mellan 45 – 315 miljoner kronor i minskade skatteintäkter för staten, vilket innebär en reduktion med 0,31 % – 2,17 % (se beräkningar nedan).

Förtydligande av beräkningar:

- Statens sammanlagda skatteinkomster ligger inom intervallet:
45 000 000 – 315 000 000
(750 000 poäng * 60 = 45 000 000)
(750 000 poäng * 420 = 315 000 000)
- Procentuell minskning av skatteintäkter ligger inom intervallet:
0,31 % - 2,17 %
(45 000 000 kr / 14 512 210 000 kr = 0,0031 = 0,31 %)
(315 000 000 kr / 14 512 210 000 kr = 0,0217 = 2,17 %)

4. Slutsatser

Extra standardpoäng för ”miljöförbättringar” i form av insättning av fönster med isolerglas och/eller installation av värmepump i småhus leder till olika stora ökningsvärden, dels beroende på var fastigheten är lokaliserad och dels beroende på hur många standardpoäng fastigheten i fråga har innan den energisparande åtgärden genomförs. Detta leder sin tur till olika stor ökning av fastighetsskatten.

I rapporten konstateras att energieffektiviseringarna beroende på värdeområde och om en eller två åtgärder genomförs ger ökade kostnader för fastighetsskatt inom intervallet 60-840 kr/år för referensfastigheten vid just vårt valda utgångsläge.

- *Installation av endast värmepump **eller** fönster med isolerglas = ökning med 1 standardpoäng*
- *Installation av både värmepump **och** fönster med isolerglas = ökning med 2 standardpoäng*
- *Beroende på värdeområde ger en ökning med 1 standardpoäng en höjning av fastighetsskatten med 60-420 kr/år för referensfastigheten.*
- *Beroende på värdeområde ger en ökning med 2 standardpoäng en höjning av fastighetsskatten med 100-840 kr/år för referensfastigheten.*

Vad som i dag motverkar energieffektiviseringar är att taxeringsvärdet delvis baseras på fastighetens totala antal standardpoäng, även de som tillkommit för värmepump och isolerglas. Eftersom fastighetsskatten grundar sig på taxeringsvärdet uppstår därmed ett samband som leder till minskade incitament för småhusägare att investera i värmepump och isolerglasfönster. Detta ger en felaktig signal. Vi bedömer därför att fastighetsskatten i vissa hänseenden behöver ses över.

I första hand bör åtgärder som leder till energieffektivisering inte leda till en ökad fastighetsskatt. Detta kan göras på två olika sätt. Ett förslag är att isolerglasfönster och värmepump inte utgör grund för ytterligare standardpoäng. Alternativt förslag är att poängen som tillkommit för energieffektiviserande åtgärder fortfarande ingår i taxeringsvärdet men att basen för fastighetsskatt inte inkluderar eventuella poäng som härstammar från dessa åtgärder.

Om standardpoäng för energieffektivisering även fortsättningsvis ska påverka fastighetsskatten så föreslås en urskiljning mellan olika energieffektiva lösningar. Nuvarande system för beskattning av småhusfastigheter, med ett taxeringsvärde som delvis är grundat på

standardpoäng, har vissa brister som behöver justeras. En av dessa brister är att en standardpoäng är lika mycket värd oavsett vilka nyinvesteringar som genomförts. Denna brist får konsekvensen att fastighetsskatten i större utsträckning motverkar eller försvagar de ekonomiska incitamenten för åtgärder som inte inbringar stora energibesparingar. Berg/jord/sjövattenvärmepumpar ger större energivinster än isolerglasfönster och olika typer av värmepumpar resulterar också i olika stora energibesparingar. Minskade incitament ökar risken för att småhusägare inte genomför åtgärder som, om än i mindre omfattning, leder till miljöförbättringar. Vi menar givetvis inte att de mest energieffektiva åtgärderna ytterligare ska beskattas utan snarare att beskattningen av åtgärder som inte ger samma ekonomiska fördelar minskar. Fokus bör därmed sättas på att energieffektiva åtgärder bör beskattas proportionerligt efter de ekonomiska besparingsmöjligheterna.

Tveksamhet kan också ställas till huruvida en ökning av standardpoängen, och därmed också taxeringsvärdet och fastighetsskatten, alltid överensstämmer med ett ökat marknadsvärde. Speciellt när det gäller sådana åtgärder som inte inbringar stora (mindre definierbara) energibesparingar som till exempel fönster med isolerglas. Här kan enligt vår åsikt ett byte från vanliga fönster till fönster med isolerglas till och med sänka marknadsvärdet, speciellt om bytet görs på ett estetiskt okänsligt sätt.

Slutligen, är då fastighetsskatten en "miljöbov"? Vad vi kan konstatera är att den del av fastighetsskatten som tillkommer för värmepump respektive isolerglasfönster utgör en mindre del i sammanhanget men att den samtidigt sänder ut en entydig signal som kan försvaga investeringsviljan för energieffektiva lösningar.

Källförteckning

Tryckta källor:

Hemgren Per, Wannfors Henrik. (2003). Husets ABC. Västerås: ICA bokförlag. ISBN – 91-534-2299-6

Konsumentverket. (1998). Värme i småhus. ISBN 91-7398-659-3

Naturvårdsverket. (2004). Miljömålen- när vi dem?: Miljömålsrådets uppföljning av Sveriges 15 miljömål. Falköping: Naturvårdsverket. ISBN 91-620-1237-1

Naturvårdsverket. (2004). Miljömålen – allas vårt ansvar!: Miljömålsrådets utvärdering av Sveriges 15 Miljömål. Falköping: Naturvårdsverket. ISBN 91-620-1235-5

RSV. (2003). Skatter i Sverige – Skattestatistisk årsbok 2003. Kalmar: ISBN 91-38-32061-4

RSV. (2002). Handbok för fastighetstaxering 2003: Taxeringsregler. (utgåva 3). ISBN 91-38-31985-3

Skatteverket. (2004). Skattereduktion för vissa miljöförbättrande installationer (Miljö – Rot): SKV 323 utgåva 1

Skatteverket. (2004). Skattereduktion för byggnadsarbeten (ROT): SKV 322 utgåva 5

Statistiska centralbyrån. (2004). STATISTISKA MEDDELANDEN: Energistatistik för småhus 2003, ISSN 1404-5869

Statistiska centralbyrån. (2003). STATISTISKA MEDDELANDEN: Energistatistik för småhus 2002, ISSN 1404-5869

Statistiska centralbyrån. (2003). STATISTISKA MEDDELANDEN: Rikets fastigheter 2003, del 1. ISSN 0085-6991

Otryckta källor:

www.konsumentverket.se

www.ringhals.se

www.skatteverket.se













Bilagor






Skatteverkets formulär för att själv beräkna sitt taxeringsvärde³⁰
(Ifyllnaderna avser referensfastighetens egenskaper)

³⁰ Formulären finns på skatteverkets hemsida: www.skatteverket.se

Bilaga 1. Registrering av egenskaper för mark och byggnad

Värdeområde	
Värdeområdesnummer	se kap 3.4

Mark	
Areal, m²	1000
Tillgång till vatten	Kommunalt året om  Enskilt året om  Kommunalt/enskit sommarvatten  Saknas 
Tillgång till WC-avlopp	Kommunalt  Enskilt  Saknas 
Närhet till strand	klass 1 Strand  klass 2 Strandnära  klass 3 Strandnära  klass 4 Strandnära  klass 5 Inte strand eller strandnära 

Gemensamma uppgifter för mark och/eller byggnad	
Fastighetsrättsliga förhållanden	Egen fastighet  Kan bilda egen fastighet  Kan inte bilda egen fastighet 
Grupphusområde	Ja  Nej 

Typ av bebyggelse	Friliggande	<input type="checkbox"/>
	Kedjehus m.m.	<input type="checkbox"/>
	Radhus	<input type="checkbox"/>

Byggnad

Värdeår	<input type="text" value="1929"/>
Boyta m²	<input type="text" value="140"/>
Biyta m²	<input type="text" value="20"/>

Jag anger själv [summa standardpoäng](#) och den är

Jag låter datorn beräkna standardpoängssumman med hjälp av nedanstående formulär

Bilaga 2. Registrering av byggnadens standardpoäng (Ifyllnaderna visar byggnadens standardpoäng **före** miljöförbättringen/arna)











Nedan kan du räkna ut de standardpoäng som gäller din byggnad.
Summapoängen uträknas och resultatet redovisas där uppgifter om byggnaden registrerats.
Markera med ett "klick" de gula fälten nedan (kolumnen näst längst till höger) för de aktuella poängvärdena.

Exteriör		
Stomme	1 De bärande väggarna består av	Poäng
	- betong/betongsten, lättbetong, lecablock eller tegel	<input checked="" type="radio"/> 1
	- annat material, t.ex. trä	<input type="radio"/> 0
Fasad- beklädnad	2 Minst hälften av den sammanlagda fasadytan består av	
	- tegel eller annat stenmaterial	<input type="radio"/> 4
	- trä, plåt, puts eller plast	<input type="radio"/> 3
	- annat material, t.ex. eternit	<input type="radio"/> 0
Tak- beläggning	3 Minst hälften av takbeläggningen består av	
	- skiffer, kopparplåt eller glaserat tegel	<input type="radio"/> 2
	- betongpannor, oglaserat tegel eller plåt	<input type="radio"/> 1
	- annat material, t.ex. eternit eller papp	<input type="radio"/> 0
Garage	4 Garage	
	- finns i källare	<input type="radio"/> 0
	- finns i gemensamhetsanläggning	<input type="radio"/> 1
	- finns i husets mark- eller sluttningsvåning, alternativt vidbyggt eller friliggande på tomten, med plats för en bil	<input type="radio"/> 2
	- finns i husets mark- eller sluttningsvåning, alternativt vidbyggt eller friliggande på tomten, och har plats för två eller flera bilar	<input type="radio"/> 4
	- saknas	<input type="radio"/> 0

Carport	5 Finns carport på tomten?		
	- Ja	<input type="checkbox"/>	1
	- Nej	<input type="checkbox"/>	0
Underhålls- och ombyggnadsstandard	6 Fasadbeklädnaden är till mer än hälften		
	- utbytt 1990 eller senare	<input type="checkbox"/>	2
	- inte utbytt 1990 eller senare	<input type="checkbox"/>	0
	7 Takbeläggningen är till mer än hälften		
	- utbytt 1990 eller senare	<input type="checkbox"/>	2
	- inte utbytt 1990 eller senare	<input type="checkbox"/>	0
Sanitet			
Vatten	8 Finns vatten indraget?		
	- Ja, åretruntvatten	<input type="checkbox"/>	3
	- Ja, sommarvatten	<input type="checkbox"/>	2
	- Nej	<input type="checkbox"/>	0
Bad, dusch och WC	9 I bostadsplan (inklusive sluttningsvåning) finns		
	- ett bad- eller duschutrymme	<input type="checkbox"/>	1
	- två eller flera bad- eller duschutrymmen	<input type="checkbox"/>	2
	- inte bad- eller duschutrymme	<input type="checkbox"/>	0
	10 Bad- eller duschutrymme finns i källarvåning		
	- Ja	<input type="checkbox"/>	1
	- Nej	<input type="checkbox"/>	0
	11 Finns WC?		
- Ja	<input type="checkbox"/>	2	
- Nej	<input type="checkbox"/>	0	

	12 Består väggbeklädnaden i det största bad- eller duschutrymmet till mer än hälften av kakel, mosaik eller stenmaterial?		
	- Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	1
	- Nej	<input type="checkbox"/>	0
Bastu	13 Hör bastu (även friliggande) till huset?		
	- Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	2
	- Nej	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Tvättutrustning	14 Finns det något särskilt utrymme större än 4 m ² inrättat för tvätt och klädvård, t.ex. tvättstuga eller grovkök?		
	- Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	1
	- Nej	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Underhålls- och ombyggnadsstandard	15		
	- Mer än hälften av vatten- och avloppsstammarna i huset är utbytta 1990 eller senare	<input checked="" type="checkbox"/>	2
	- Stammarna är inte utbytta 1990 eller senare	<input checked="" type="checkbox"/>	0
	16 Sanitetsutrustningen, golvbeläggningen och väggmaterialet i det största bad- eller duschutrymmet		
	- är i allt väsentligt utbytt 1990 eller senare	<input checked="" type="checkbox"/>	2
	- är inte utbytt 1990 eller senare	<input checked="" type="checkbox"/>	0
Kök			
Utrustning / Inredning	17 Bedöm vilken av följande beskrivningar som bäst överensstämmer med hur köket ser ut.		
	- Köksutrustning/inredning saknas. Fråga 18 ska då inte besvaras.	<input checked="" type="checkbox"/>	0
	- Enkel spis med högst tre plattor, med eller utan ugn. Kylskåp. Enkel skåpinredning. Arbetsbänk saknas.	<input checked="" type="checkbox"/>	2

	- Spis, med eller utan ugn. Kylskåp. Enkel skåpinredning med målade luckor. Bänklängd kortare än 2 m.	<input type="checkbox"/>	4
	- Spis. Kyl och frysskåp. Inbyggd diskmaskin. Skåpinredning av normal standard. Köksluckor målade eller av laminat. Bänklängd 2 - 5 m.	<input type="checkbox"/>	7
	- Spis med keramikhäll. Kyl och frysskåp. Inbyggd diskmaskin. Inbyggd mikrovågsugn. Bänklängd längre än 5 m, dock högst 7 m. Skåpinredning och köksluckor av hög kvalitet (t ex massivt trä, rostfritt stål).	<input type="checkbox"/>	9
	- Spis med keramikhäll. Kyl och frysskåp. Inbyggd diskmaskin. Inbyggd mikrovågsugn. Arbetsbänkar i trä eller sten. Bänklängd längre än 7 m. Skåpinredning och köksluckor av hög kvalitet (t ex massivt trä, rostfritt stål).	<input type="checkbox"/>	11
Underhålls- och ombyggnadsstandard	18 Köksinredningen (skåp, bänkar och liknande)		
	- är utbytt 1990 eller senare	<input type="checkbox"/>	2
	- är inte utbytt 1990 eller senare	<input type="checkbox"/>	0
Energihushållning			
El	19 Finns el indragen?		
	- Ja	<input type="checkbox"/>	3
	- Nej	<input type="checkbox"/>	0
Isolering	20 Är huset vinterbonat?		
	- Ja	<input type="checkbox"/>	1
	- Nej	<input type="checkbox"/>	0
Fönster	21 Minst hälften av den sammanlagda fönsterytan utgörs av		
	- fönster med isolerglas	<input type="checkbox"/>	3
	- två- eller treglasfönster utan isolerglas	<input type="checkbox"/>	2
	- fönster med enkelglas	<input type="checkbox"/>	0

Uppvärmning			
	22 Uppvärmningssystem finns och uppvärmningen sker huvudsakligen genom		
	- värmepumpsystem, även sådant som är kombinerat med annan värmekälla		3
	- annat konventionellt uppvärmningssystem		2
	Uppvärmningssystem saknas		0
Underhålls- och ombyggnadsstandard			
	23 Elsystemet		
	- är utbytt 1990 eller senare		2
	- är inte utbytt 1990 eller senare		0
Övrig interiör			
	Öppen spis		
	24 Finns öppen spis, kakelugn eller braskamin i huset?		
	- Ja		2
	- Nej		0
	Gillestuga		
	25 I källare finns gillestuga eller liknande inrett utrymme som		
	- är större än 15 m ²		2
	- är 10 - 15 m ²		1
	- är mindre än 10 m ² eller saknas		0

Bilaga 3. Skatteverkets formulär för beräkning av taxeringsvärde för flerbostadshus

Beräkna taxeringsvärde - Hyreshus 2004 - 2006

Förenklad fastighetstaxering 2004

Taxeringsvärde för 2004 - 2006 beräknar du med hjälp av denna tjänst för förenklad fastighetstaxering 2004.

--

Värdeområde

Värdeområdesnr

--

Nummer på värdeområde kan du söka fram i [WebbKartan](#)

Mark

Byggrätt BTA

Bostäder, m²

--

Lokaler, m²

--

Byggnad

Värdeår

--

Bostäder, årshyra

Uthyrd area, tkr

--

Övrig area, tkr

--

Lokaler, årshyra

Uthyrd area, tkr

--

Övrig area, tkr

--

Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona
Tel: 0455-35 30 00. Fax: 0455-35 31 00
Webbplats: www.boverket.se