



Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför 2024 års förenklade fastighetstaxering av småhusenheter;

SKVFS 2022:6
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 23 september 2022

beslutade den 19 september 2022.

Skatteverket föreskriver med stöd av 19 kap. 9 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) samt 3 kap. 3 § och 6 kap. 1 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande.

Definitioner

1 § I denna föreskrift avses med

riktvärdekarta: en karta (kartbild) på vilken gränserna mellan värdeområden för en eller flera typer av värderingsenheter har angetts samt de riktvärdeangivelser och de förutsättningar som enligt tillhörande förteckning ska gälla inom respektive värdeområde,

riktvärdekarta S: riktvärdekarta för småhus och tomtmark till småhus ingående i småhusenhet,

SV-tabell: tabell för beräkning av ett småhus relativa värde utifrån dess storlek och standard enligt 1 kap. 6 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199),

SO-tabell S: tabell för åldersinverkan för småhus enligt 1 kap. 6 § fastighetstaxeringsförordningen,

FV-tabell S: tabell för värdeinverkan avseende värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning enligt 1 kap. 6 § fastighetstaxeringsförordningen,

FB-tabell: tabell över belägenhetsfaktorer för närhet till strand enligt 1 kap. 35 a § fastighetstaxeringsförordningen,

normhus: ett sådant småhus som anges i 8 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152),

tomtvärdetabell: tabell över taxeringsvärden för normtomter enligt 1 kap. 35 b § fastighetstaxeringsförordningen avseende friliggande småhus och radhus,

normaltomt: en sådan tomt som anges i 1 kap. 3 § fastighetstaxeringsförordningen, och

värdenivå: sådan uppgift som enligt 7 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen behövs inom varje värdeområde för att bestämma riktvärde.

Övriga begrepp som används i dessa föreskrifter har samma innebörd som i fastighetstaxeringslagen.

Värdeområde

2 § Om det för en värdefaktor inom ett värdeområde förutsätts något annat än genomsnittliga förhållanden ska det anges på riktvärdekartan.

3 § I ett värdeområde får det inte ingå delområden med så skilda värdenivåer att olika riktvärdeangivelser kan anges för delområdena.

Riktvärdekartor

4 § Riktvärdekarta för småhus och tomtmark till småhus vid särskild fastighetstaxering 2023 ska ligga till grund för indelningen i värdeområden.

5 § Av riktvärdekarta S ska framgå Skatteverkets beslut avseende

- indelningen i värdeområden för småhus och tomtmark till småhus,
- riktvärdeangivelserna och de förutsättningar som gäller för beräkning av riktvärden för småhus, och
- riktvärdeangivelserna och de förutsättningar som gäller för beräkning av riktvärden för tomtmark.

Ett värdeområde för småhus och tomtmark till småhus får inte omfatta mer än ett län eller del av ett län. Normalt ska ett värdeområde inte omfatta mer än en kommun.

6 § Riktvärdeangivelse för småhus ska anges för varje värdeområde och avse en värderingsenhet bestående av ett normhus med normal storlek och standard. Med normal storlek avses en värdeyta på 125 kvm och med normal standard avses 31 standardpoäng.

För de tre klasserna av värdefaktorn byggnadskategori – friliggande småhus, kedjehus m.m. eller radhus – ska riktvärdeangivelser för småhus innefatta uppgifter om dels vilken värdenivå (S-nivåfaktor) och dels vilken tabell för åldersinverkan (SO-tabell S) som ska gälla inom varje värdeområde.

7 § Riktvärdeangivelse för tomtmark ingående i småhusenhet ska anges för varje värdeområde och avse en normaltomt.

För de tre klasserna av värdefaktorn typ av bebyggelse – tomtmark för friliggande småhus, kedjehus m.m. eller radhus – ska riktvärdeangivelsen för tomtmark inom ett värdeområde innehålla uppgift om

- normaltomtens storlek i kvadratmeter,
- normaltomtens värde i kronor,
- korrektionsbelopp i kronor per kvadratmeter vid avvikelse från normaltomtens storlek,
- belägenhetsfaktor för belägenhetsklasserna 1, 2 och 3,
- VA-klass för normaltomten, och
- korrektionsbelopp i kronor per VA-klass vid avvikelse från normaltomtens VA-klass. Beloppet ska anges i hela 2 000-tal kronor.

Om vägledande fastighetsförsäljningar på orten saknas ska normaltomtens riktvärdeangivelse anges med ledning av tomtvärdetabell enligt 1 kap. 35 b § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199).

Underlag för riktvärdeangivelser

8 § Förslag till riktvärdeangivelser respektive förslag till vilka förutsättningar som ska gälla för riktvärdekarta S ska upprättas med utgångspunkt från köpeskillingar för representativa överlåtelse under åren 2020–2022. I första hand ska köpeskillingar för representativa överlåtelse under 2022 läggas till grund för nivåbestämningen av 2022 års marknadsvärdenivå. I andra hand ska köpeskillingar för representativa överlåtelse under 2021 användas och därefter köpeskillingar för representativa överlåtelse under 2020.

Överlåtelseerna ska avse småhusenheter som enligt bestämmelserna i 1 A kap. fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) har granskats och tagits upp på förteckningar över representativa överlåtelse.

9 § Om marknadsvärdenivån avseende representativa överlåtelse av småhusenheter som skett under åren 2020–2022 har förändrats under dessa år ska en prisutvecklingsfaktor bestämmas. Prisutvecklingsfaktorn ska bestämmas så att köpeskillingarna korrigeras till 2022 års marknadsvärdenivå.

Prisutvecklingsfaktorerna ska differentieras om prisutvecklingen har varit väsentligt olika för skilda regioner eller för olika slags egendom. Resultatet ska redovisas i form av prisutvecklingsfaktorer för prisutvecklingsområden.

10 § Vid viktning av köpeskilling för de överlåtelse som är gjorda under åren 2020–2022 ska, vid beräkning av 2022 års marknadsvärdenivå, följande koefficienter användas:

- år 2020: 0,6
- år 2021: 0,8
- år 2022: 1,0

Viktning ska ske efter det att köpeskillingen har korrigerats med prisutvecklingsfaktorn.

11 § Av 1 A kap. 3 § 7 fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) framgår bl.a. att överlåtelse med extremt förhållande mellan köpeskilling eller likvid och taxeringsvärde ska gallras bort. Med extremt förhållande ska avses att förhållandet mellan köpeskilling eller likvid och taxeringsvärde ligger utanför intervallet 0,8–3,0.

Även om förhållandet mellan köpeskilling eller likvid och taxeringsvärde ligger utanför intervallet, ska överlåtelse av fastigheter där tomtmarkens belägenhetsklass är 1, 2 eller 3 analyseras särskilt. Förhållandet mellan köpeskilling eller likvid och taxeringsvärde ska då anses vara extremt endast om detta kan konstateras vid den särskilda analysen.

Provvärdering

12 § Under förberedelsearbetet ska provvärdering ske för att kontrollera vilken taxeringsvärdenivå som kommer att uppnås vid tillämpning av föreslagna indelningar i värdeområden och riktvärdeangivelser. De förutsättningar som anges på riktvärdekarta S ska leda fram till taxeringsvärden som motsvarar 75 procent av marknadsvärdenivån för småhusenhet. Provvärderingen ska göras med utgångspunkt från de förslag till riktvärdekartor som Lantmäteriet ska lämna enligt 22 §.

13 § Sådana representativa överlåtelseer som kvarstår efter granskning och gallring i enlighet med 1 A kap. fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) ska ligga till grund för provvärderingen.

Köp av obebyggd tomtmark ska utvärderas särskilt. Köp avseende fastigheter bestående av tre eller flera värderingsenheter ska undantas från provvärderingen. Detsamma ska gälla för fastigheter upplåtna med tomträtt om skillnaden i marknadsvärde mellan dessa och övriga småhusfastigheter är större än tio procent. Vidare ska köp avseende fastigheter vars egenskaper väsentligt avviker från beståndet av fastigheter i värdeområdet inte tas med i provvärderingen i de fall köpen påverkar nivåläggningen.

En analys av de tillämpade prisutvecklingsfaktorerna ska göras. Vid denna analys ska även taxeringsvärdenivåer och standardavvikelser anges för åren 2020, 2021 och 2022. I övrigt ska kontrollvärdering enligt 15 och 16 §§ omfatta samtliga provvärderingsobjekt.

14 § När ett antal värdeområden tillsammans ska bilda ett provvärderingsområde, på sätt som förutsätts i 5 kap. 5 a § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), ska detta framgå av en beskrivning på riktvärdekartan. Varje provvärderingsområde ska ha ett särskilt nummer.

Kontrollvärdering

15 § Provvärderingen ska avslutas med en kontrollvärdering (kvalitetssäkring). Kontrollvärderingen ska avse bebyggda småhusenheter fördelade på sex olika grupper, a–f, där

- grupp a avser enheter med belägenhetsfaktor större än 1,0,
 - grupp b avser enheter med friliggande hus, kedjehus m.m. och radhus,
 - grupp c avser enheter uppdelade på fyra olika åldersgrupper,
 - grupp d avser enheter uppdelade på tre olika standardgrupper,
 - grupp e avser enheter uppdelade på fyra olika storleksgrupper,
- och

- grupp f avser värdeområden med en taxeringsvärdenivå (taxeringsvärde dividerat med köpeskillning, T/K) som överstiger 0,8 och som grundar sig på minst fem överlåtelseer.

16 § Förteckningar över de provvärderingsobjekt (representativa överlåtelse) som legat till grund för prov- och kontrollvärderingen ska bifogas redovisningen av kontrollvärderingen. Förteckningarna ska upprättas per kommun och innehålla

- fastighetsbeteckning,
- överlåtelsedatum,
- köpeskillning, jämkad köpeskillning, prisutvecklingsfaktor, korrigerad köpeskillning, koefficient för viktning av köpet,
- klassindelingsdata för värderingsenheterna,
- värden för värderingsenheterna, delvärden och taxeringsvärden enligt föreslagna riktvärdeangivelser, och
- uppskattat taxeringsvärde dividerat med korrigerad köpeskillning (T/K).

För varje värdeområde eller grupp av värdeområden ska dessutom genomsnittligt T/K redovisas.

Om ett värdeområde omfattar ett delområde av en annan kommun än den aktuella, en enklav, ska köp inom delområdet redovisas tillsammans med detta värdeområde.

17 § För representativa överlåtelse som undantagits från provvärderingen ska förteckningar upprättas och redovisas. Skälet till att de har undantagits ska redovisas i förteckningarna i enlighet med följande koder:

UP 1	Fastighet bestående av tre eller flera värderingsenheter
UP 2	Tomträttsfastighet vars marknadsvärde bedöms avvika med mer än tio procent från likvärdig fastighet med äganderätt
UP 3	Fastighet vars egenskaper väsentligt avviker från beståndet med småhus i värdeområdet

18 § Förteckning över gallrade överlåtelse ska upprättas per kommun och av denna ska framgå till vilket värdeområde varje småhusenhet hör. Grunderna för bortgallring ska anges i varje enskilt fall utifrån följande gallringskoder:

TR	Transportköp
EX	Tvångsförvärv
X	Vissa exekutiva förvärv
S	Slätköp
IG	Annan intressegemenskap
LV	Köp av egendom med lågt taxeringsvärde
LK	Köp eller fastighetsreglering av egendom med låg köpeskillning eller låg likvid
IA	Köp av ideell andel, om andelen understiger 50 procent, såvida inte samtidigt försålts andelar uppgående till minst 50 procent
AE	Köpeskillningen kan inte jämkas i den omfattning som behövs
TS	Överlåtelse som är särskilt svåra att analysera
AP	Överlåtelse med extremt förhållande mellan köpeskillning och taxeringsvärde

ES	Köp som inte huvudsakligen avser en och samma typ av taxeringsenhet
----	---

Värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer och värdetabeller

19 § Lantmäteriet ska på det sätt Skatteverket bestämmer till Skatteverket lämna preliminära förslag till värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer och värdetabeller. Till grund för förslagen ska ligga det som anges i 1–15 §§ Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2020:4) om värderingen av småhusenheter vid 2021 års allmänna fastighetstaxering. Om Skatteverket finner skäl att överväga ändringar i värderingsmetodikerna ska Lantmäteriet även lämna förslag i denna del.

Om inte annat anges särskilt ska Lantmäteriet lämna förslag till Skatteverket vid följande tidpunkter.

- Förslag till ändringar i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) senast den 5 december 2022.
- Förslag till SV-tabell, SO-tabell S, FV-tabell S, FB-tabell och tomtvärdetabell senast den 5 december 2022.
- Förslag som kan påverka innehållet i Skatteverkets föreskrifter och allmänna råd om taxeringen och värdesättningen senast den 27 januari 2023.

Tidplan

20 § Lantmäteriet ska på det sätt Skatteverket bestämmer senast den 5 december 2022 säkerställa former och format för leveranser enligt 26–28 §§.

21 § Lantmäteriet ska senast den 7 februari 2023 till Skatteverket lämna ett preliminärt förslag till prisutvecklingsfaktorer och senast den 24 februari 2023 lämna ett slutligt förslag till prisutvecklingsfaktorer.

22 § Lantmäteriet ska senast den 24 februari 2023 till Skatteverket lämna ett preliminärt förslag till riktvärdekartor för småhus och tomtmark till småhus (första ansatsen). Detta sker genom att tillgängliggöra uppgifterna i Lantmäteriets provvärderingssystem.

23 § Lantmäteriet ska senast den 24 februari 2023 till Skatteverket lämna preliminärt förslag på värden till SV-tabell, SO-tabell S, FV-tabell S, FB-tabell och tomtvärdetabell.

24 § Lantmäteriet ska senast den 24 februari 2023 tillhandahålla Skatteverket de vid denna tidpunkt kända representativa överlåtelse av småhus och tomtmark som föreslås som provvärderingsobjekt. Detta sker genom att tillgängliggöra dem i Lantmäteriets provvärderingssystem. Samma datum ska Lantmäteriet även lämna en förteckning över de överlåtelse som inte har ansetts som representativa.

25 § Lantmäteriet ska senast den 28 april 2023 till Skatteverket lämna uppgift för varje småhusenhet, om till vilket värdeområde småhus och tomtmark till småhus hör.

26 § Lantmäteriet ska senast den 28 april 2023 till Skatteverket lämna slutligt förslag på värden till sådana tabeller som avses i 23 §.

27 § Lantmäteriet ska senast den 26 maj 2023 verkställa de ändringar som Skatteverket bestämmer beträffande de förslag som Lantmäteriet ska lämna enligt 22 §.

28 § Lantmäteriet ska senast den 9 juni 2023 till Skatteverket lämna resultatet av förberedelsearbetet enligt de former och format som har bestämts enligt 20 §.

Riktvärdeangivelser ska redovisas för varje värdeområde samt vilka förutsättningar som ska gälla för varje värdeområde. Till redovisningen ska fogas dels resultatet av provvärderingen vilken har verifierats genom kontrollvärdering (kvalitetssäkring), dels redovisning av tillämplade provvärderingsområden och beräkningar som visar de genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som förslaget leder till. Redovisningen av kontrollvärderingen ska utföras och ske på sätt som framgår av 12–18 §§.

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 oktober 2022 och tillämpas vid förberedelsearbetet inför 2024 års förenklade fastighetstaxering av småhusenheter.

På Skatteverkets vägnar

KATRIN WESTLING PALM

Eva Vidlund
(Rättsavdelningen, rättsenhet 2)