



Skatteverkets föreskrifter om värderingen av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter vid 2022 års förenklade fastighetstaxering;

SKVFS 2021:10
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 27 augusti 2021

beslutade den 23 augusti 2021.

Skatteverket föreskriver med stöd av 7 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och 6 kap. 1 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande.

Tomtmark

1 § Vid klassificering av värdefaktorn storlek för tomtmark är byggrätt den rätt som finns att uppföra en ny byggnad på värderingsenheten.

Byggrätten ska anges i kvadratmeter bruttoarea ovan mark. Vad som framgår av Svensk Standard SS 21054:2020 ska gälla vid mätning av bruttoarea ovan mark. Med ovan mark avses att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 meter över omgivande markyta.

2 § Värdefaktorn typ av bebyggelse ska indelas i klasserna bostäder och lokaler. Med bostäder avses utrymmen inrättade för boende samt biutrymmen enligt Svensk Standard SS 21054:2020. Med lokaler avses detsamma som framgår av 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken.

Hyreshus och ägarlägenheter

3 § Vid klassificering av värdefaktorn hyra ska hyran bestämmas till den hyra som gäller enligt kontraktet och som är den totala faktiska årshyran för år 2020 inom värderingsenheten. Det gäller oavsett när hyreskontraktet tecknats.

4 § Årshyran ska för bostäder motsvara hela det belopp hyresgästen har att betala till hyresvärden. I årshyran ska ingå kostnader för uppvärmning, vatten och avlopp, tillägg för fastighetsavgift och andra tillägg men inte avgifter för hushållsförbrukning av elektricitet och gas, kabeltv, bredband och liknande avgifter eller mervärdesskatt. I årshyran ska inte heller ingå ersättning från uthyrning av mark eller markanläggning.

Hyran ska anges i hela tusental kronor.

5 § Årshyran ska för lokaler motsvara hela det belopp hyresgästerna normalt har att erlægga till hyresvärden samt hyra för uppsatta skyltar och master. I årshyran ska ingå kostnader för uppvärmning, vatten och

SKVFS 2021:10

avlopp, tillägg för fastighetsskatt och andra tillägg men inte avgifter för förbrukning av elektricitet och gas eller mervärdesskatt. I årshyran ska inte heller ingå ersättning från uthyrning av mark eller markanläggningar.

Hyran ska anges i hela tusental kronor.

6 § När uppgifter om faktisk årshyra för 2020 saknas för hela eller delar av värderingsenheten eller om värderingsenhetens beskaffenhet har förändrats efter år 2020 så att årshyran har ändrats mer än vad som motsvaras av på orten normala hyresförändringar, ska den faktiska årshyran för ett senare år användas. I sådana fall ska det senare årets hyra omräknas till 2020 års nivå.

7 § Till grund för värderingen av bostäder och lokaler ska istället för faktisk årshyra i vissa fall läggas jämförelsehyra. Med jämförelsehyra avses när bruksvärdehyra respektive marknadsmässig hyra ska bestämmas till vad som gäller för likvärdiga bostäder och lokaler i värdeområdet. Jämförelsehyra ska tillämpas för sådana bostäder och lokaler som

1. innehas med bostadsrätt,
2. är andelslägenheter,
3. disponeras av ägaren eller närstående till ägaren,
4. varit outhyrda under hela året eller del av året eller för vilka hyresrabatter utgår, eller
5. har en faktisk hyra som är en internhyra.

Med internhyra i första stycket 5 avses att hyran har överenskommit mellan parterna med intressegemenskap.

Detsamma gäller om den faktiska årshyran på annat sätt uppenbart avviker från bruksvärdehyra då det gäller bostäder eller från marknadsmässig hyra i fråga om lokaler. Med marknadsmässig hyra 2020 avses genomsnittlig årshyra för likartade lokaler detta år.

8 § Vid klassificeringen av värdefaktorn ålder är nybyggnadsår det år då den övervägande delen av hyreshuset eller ägarlägenheten togs eller kunde ha tagits i bruk. Det tidigaste nybyggnadsår som ska användas är 1929.

Indelning i värdeområden och provvärderingsområden

9 § Hyreshus och ägarlägenheter samt tomtmark till dessa ska indelas i värde- och provvärderingsområden på sätt som framgår av riktvärdekarta H i bilaga 1¹.

¹ Bilagan utesluten här. Den finns tillgänglig hos Skatteverket och på www.skatteverket.se.

SKVFS 2021:10

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 september 2021 och tillämpas första gången vid förenklad fastighetstaxering år 2022 och därefter vid särskilda fastighetstaxeringar till och med 2024 av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter.

På Skatteverkets vägnar

KATRIN WESTLING PALM

Patricia Schömer
(Rättsavdelningen, rättsenhet 2)