Skatteverkets författningssamling

ISSN 1652-1420

SKVFS 2009:16
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 28 augusti 2009

Skatteverkets föreskrifter om värderingen av hyreshusenheter och ägarlägenhetsenheter vid 2010 års och senare års fastighetstaxeringar;

beslutade den 24 augusti 2009.

Skatteverket föreskriver med stöd av 6 kap. 1 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande.

Tomtmark

1 § Med byggrätt avses den rätt som föreligger att uppföra en ny byggnad på värderingsenheten.

Byggrätt anges i kvadratmeter bruttoarea ovan mark. Bruttoarean mäts enligt Svensk Standard (SS) 21054:2009. Med ovan mark avses att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 m över omgivande markyta.

2 § Med bostäder avses, vid indelning av värdefaktorn typ av bebyggelse, utrymmen inrättade för boende samt biutrymmen enligt SS 21054:2009. Med lokaler avses utrymmen eller samling av utrymmen avsedda för annat ändamål än bostäder enligt SS 21054:2009.

Hyreshus och ägarlägenheter

3 § Värdefaktorn hyra ska, om inte annat föreskrivs i 7 §, för samtliga bostäder inom värderingsenheten och för ägarlägenhet grundas på den genomsnittliga bruksvärdehyran år 2008 i värdeområdet. Denna hyra, som anges i kronor per kvadratmeter boarea, ska motsvara genomsnittlig bruksvärdehyra för byggnader med olika värdeår.

Bruksvärdehyran ska motsvara hela det belopp hyresgästerna normalt har att erlägga till hyresvärden. I bruksvärdehyran ska således ingå kostnader för uppvärmning, vatten och avlopp, fastighetsskatt och andra kostnader men inte avgifter för hushållsförbrukning av elektricitet och gas eller kabel-tv, bredband och liknande avgifter eller mervärdesskatt. I bruksvärdehyran ska inte heller ingå ersättning från uthyrning av mark eller markanläggning.

Hyran ska anges i hela tusental kronor.

4 § För lokaler gäller, om inte annat föreskrivs i 5 eller 6 §, att värdefaktorn hyra ska bestämmas till den hyra som enligt kontraktet ska utgå och som utgör den totala faktiska årshyran 2008 för samtliga lokaler inom värderingsenheten. Detta gäller oavsett tidpunkten för hyreskontraktens tecknande.

Årshyran ska motsvara hela det belopp hyresgästerna normalt har att erlägga till hyresvärden samt hyra för uppsatta skyltar och master. I årshyran ska således ingå kostnader för uppvärmning, vatten och avlopp, fastighetsskatt och andra kostnader men inte avgifter för förbrukning av elektricitet och gas eller mervärdesskatt. Ersättning från uthyrning av mark eller markanläggning ska inte ingå i årshyran.

Hyran ska anges i hela tusental kronor.

5 § Om uppgift om faktisk årshyra för 2008 saknas för hela värderingsenheten eller del därav eller om värderingsenhetens beskaffenhet har förändrats efter 2008 så att årshyran har ändrats mer än vad som motsvaras av på orten normala hyresförändringar, ska den faktiska årshyran för ett senare år användas. Därvid ska det senare årets hyra omräknas till 2008 års nivå.

6 § Till grund för värderingen av lokaler ska i stället för faktisk årshyra i vissa fall läggas jämförelsehyra. Med jämförelsehyra avses marknadsmässig hyra för likvärdiga lokaler. Jämförelsehyra ska tillämpas för sådana lokaler som

1. innehas med bostadsrätt
2. är andelslägenheter
3. disponeras av ägaren eller av honom närstående
4. varit outhyrda under hela året eller del av året eller för vilka hyresrabatter utgår
5. har en faktisk hyra som är en internhyra. Med internhyra avses att hyran överenskommits mellan parter med intressegemenskap.

Vad som angetts i första stycket gäller även om den faktiska årshyran på annat sätt uppenbart avviker från marknadsmässig hyra. Med marknadsmässig hyra 2008 avses genomsnittlig årshyra för likartade lokaler detta år.

7 § Om den genomsnittliga bruksvärdehyran i värdeområdet avviker från den faktiska bruksvärdehyran under 2008 för värderingsenheten med mer än 20 % ska värderingen i stället grundas på den faktiska bruksvärdehyran.

8 § Värdeåret för hyreshus och ägarlägenhet utgörs av byggnadens nybyggnadsår.

Med nybyggnadsår avses det år då den övervägande delen av hyreshuset eller ägarlägenheten togs eller kunde ha tagits i bruk. Det tidigaste nybyggnadsår som används vid värderingen är 1929.

Har en byggnad varit föremål för om- eller tillbyggnad, som ökar byggnadens återstående livslängd, ska värdeåret jämkas.

Indelning i värdeområden och provvärderingsområden

9 § Indelning i värdeområden och provvärderingsområden för hyreshus och ägarlägenheter och tomtmark till dessa (riktvärdekarta H) fastställs på det sätt som framgår av bilaga 1[1].

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 september 2009 och tillämpas första gången vid förenklad fastighetstaxering 2010 och därefter vid särskilda fastighetstaxeringar till och med 2012.

På Skatteverkets vägnar

MATS SJÖSTRAND

Gunilla Hedwall
(Rättsavdelningen, enhet 2)

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