Skatteverkets allmänna råd

ISSN 1652-1439

Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen av täktmark vid 2019 års allmänna fastighetstaxering

SKV A 2018:13
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 24 augusti 2018

Skatteverket beslutar med stöd av 3 kap. 6 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande allmänna råd om

dels riktvärdeangivelser för varje värdeområde avseende täktmark enligt bilaga 1[1],

dels övriga grunder för taxeringen och värdesättningen enligt följande.

1 Allmänt

Av 2 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår bl.a. att mark för vilken täkttillstånd enligt 9 kap. miljöbalken, förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd eller lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet gäller. Med täkttillstånd ska jämställas pågående täkt. Byggnad på täktområde för täktens utnyttjande hindrar inte att marken indelas som täktmark.

Av 4 kap. 5 § första stycket 5 fastighetstaxeringslagen framgår att täktmark samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark indelas som industrienhet.

Allmänna råd:

Om industribyggnad inte till övervägande del används i täktverksamheten bör den inte ingå i samma taxeringsenhet som täktmark.

2 Värdefaktorer

2.1 Årligt uttag

Av 12 kap. 9 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår att med årligt uttag avses den mängd material som i genomsnitt per år under brytningstiden kan antas bli utbruten från värderingsenheten. Uttaget anges i kubikmeter fast mått.

Allmänna råd:

Med kan antas bli utbruten bör avses

1. det faktiska årliga uttaget under de senaste två åren, eller

[1] Riktvärdekarta T utesluten här. Den finns tillgänglig hos Skatteverket och på Skatteverkets hemsida, www.skatteverket.se.

2. det beräknade genomsnittliga årliga uttaget under brytningstiden med hänsyn till tillgång och efterfrågan i det område inom vilket brytningens omfattning bestäms av föreliggande konsumtionsbehov.

2.2 Väntetid

Av 12 kap. 9 § fastighetstaxeringslagen framgår att med väntetid avses tiden innan brytningen på värderingsenheten kan beräknas börja. Väntetiden anges i hela antal år.

Av 4 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2018:8) om värderingen av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter vid 2019 års allmänna fastighetstaxering framgår att värdefaktorn väntetid avser tiden från taxeringsårets ingång till den tidpunkt då brytningen påbörjas.

Allmänna råd:

Från vilket taxeringsår som väntetiden ska beräknas börja bör avgöras med hänsyn till avsättningsmöjligheterna och den aktuella marknadssituationen.

2.3 Brytningstid

Av 12 kap. 9 § fastighetstaxeringslagen framgår att med brytningstid avses tiden under vilken brytningen på värderingsenheten kan beräknas pågå. Brytningstiden anges i hela antal år.

Av 6 § första stycket Skatteverkets föreskrifter om värderingen av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter vid 2019 års allmänna fastighetstaxering framgår bl.a. följande. När brytning pågår, räknas brytningstiden från ingången av det år då taxeringen ska ske till och med den tidpunkt när brytningen väntas vara avslutad. Pågår inte någon brytning räknas brytningstiden från väntetidens slut.

Allmänna råd:

Brytningstidens längd

När brytning förväntas vara avslutad bör avgöras med hänsyn till den brytvärda volymen. Brytningstiden bör bestämmas genom att den brytvärda volymen divideras med det årliga uttaget.

Med brytvärd volym bör avses den volym som är ekonomiskt möjlig att ta till vara och avsätta på marknaden. Den brytvärda volymen får inte överstiga den volym som omfattas av gällande tillstånd.

Brytvärd volym bör beräknas på följande sätt.

1. Brytvärd volym för grus och sand bör beräknas med utgångspunkt från fyndighetens hela volym. Volymen bör uppskattas genom mätning av fyndighetens genomsnittliga djup, bredd och längd.

Brytvärd volym för t.ex. morän, berg för krossning, industrisand, industrilera bör överensstämma med den genom

geometriska beräkningar eller på annat sätt bestämda totala volymen av fyndigheten.

2. Brytvärd volym för stenmaterial bör beräknas med utgångspunkt från tillvaratagen volym.

Omräkningsfaktorer

Omräkningsfaktorer i tabellen nedan bör användas vid omräkning av material från kubikmeter löst mått, ton eller megawattimmar till kubikmeter fast mått. Med kubikmeter (löst mått) i tabellen avses även kubikmeter stjälpt mått och stackmått för torv samt s.k. blocktorv.

Materialslag	**Omräkningsfaktorer**		
	Kubikmeter (löst mått)	**Ton**	**Megawattimmar**
Berg (för krossning)	0,6	0,4	-
Grus och sand	0,8	0,5	-
Industrilera	0,7	0,5	-
Industrisand	0,8	0,5	-
Morän	0,8	0,5	-
Sten	-	0,4	-
Energitorv	1,0	0,35	0,9
Strö- och växttorv	1,0	0,2	-

3 Justering för säregna förhållanden

Av 7 kap. 5 § första stycket fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår bl.a. att om det föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, ska ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden. Justeringen görs av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, beräknat enligt 4 §.

Av 7 kap. 5 § andra stycket fastighetstaxeringslagen framgår att justeringens storlek ska motsvara 75 procent av den skillnad i marknadsvärde taxeringsenheten skulle ha med säregna förhållanden och värdet utan säregna förhållanden.

Av 7 kap. 5 § tredje stycket fastighetstaxeringslagen framgår att påtaglig inverkan på marknadsvärdet ska anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst tre procent, dock minst 25 000 kr.

Av 1 kap. 5 § andra stycket fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) framgår att om det för taxeringsenhet föreligger sådant påtagligt säreget förhållande som anges i 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen ska detta redovisas genom justering av riktvärdet för en eller flera värderingsenheter.

SKV A 2018:13

Allmänna råd:

Då påtagligt säreget förhållande är hänförligt till viss bestämd del av taxeringsenhet, t.ex. viss bestämd fyndighet, bör det säregna förhållandet redovisas på den värderingsenhet till vilken justeringsanledningen närmast kan hänföras. Då justeringsanledningen hänförs till taxeringsenheten som helhet bör justeringen göras på den värdefullaste värderingsenheten.

Dessa allmänna råd tillämpas första gången vid allmän fastighetstaxering 2019 och därefter vid särskilda fastighetstaxeringar till och med 2024.

På Skatteverkets vägnar

KATRIN WESTLING PALM

Lena Abrahamsson
(Rättsavdelningen, enhet 1)