



## Skatteverkets allmänna råd om grunderna för taxeringen och värdesättningen fr.o.m 2014 års fastighetstaxering

**SKV A 2013:12**  
**Fastighetstaxering**

Utkom från trycket  
den 30 augusti 2013

Skatteverket lämnar med stöd av 3 kap. 6 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande allmänna råd om allmänna grunder för taxeringen och värdesättningen fr.o.m. 2014 års fastighetstaxering.<sup>1</sup>

### 1 Vad som ska taxeras

Enligt 1 kap. 1 § andra stycket fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, ska beslut fattas om fastigheternas skatte- och avgiftspliktsförhållanden och indelningen i taxeringsenheter. Vidare ska typ av taxeringsenhet och taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet.

Enligt 1 kap. 1 § jordabalken (1970:994), JB, är fast egendom jord. Denna är indelad i fastigheter.

Enligt 2 kap. 1 § JB hör bl.a. byggnad till fastighet om den är avsedd för stadigvarande bruk.

Enligt 1 kap. 4 § FTL ska i denna lag bestämmelser om fastighet tillämpas även för byggnad som är lös egendom. Till sådan byggnad ska räknas egendom som avses i 2 kap. 2 § JB (byggnadstillbehör) och 2 kap. 3 § JB (industritillbehör) i den mån den tillhör byggnadens ägare.

Enligt 7 kap. 16 § 4 FTL ska det inte bestämmas något värde för sådan egendom som avses i 2 kap. 3 § JB (industritillbehör). I prop. 1966:24 s. 91 anges följande. Speciella situationer kan uppstå, där man kan vara tveksam huruvida inte en maskin är ägnad till stadigvarande bruk för viss byggnad. Jag tänker här på sådana industribyggnader, som helt "skräddarsytt" för att passa till en särskild maskinell utrustning. Är det uppenbart att byggnaden inte är åtminstone begränsat användbar inom annan industriell verksamhet än den aktuella, kan man hävda, att byggnaden i princip har samma livslängd som verksamheten på platsen och därmed som den maskinella utrustningen. I ett sådant fall, liksom i ett fall då byggnaden endast utgör ett i sig tämligen värdelöst "skal" runt en större anläggning – exempelvis runt en masugn – och måste rivas, om anläggningen skall flyttas, torde man knappast kunna undgå att betrakta den ifrågavarande utrustningen som tillbehör till byggnaden.

#### Allmänna råd:

<sup>1</sup> Beträffande 2013 års fastighetstaxering se SKV A 2012:13

## SKV A 2013:12

### *Byggnadstillbehör*

För att en byggnad ska anses vara skräddarsydd bör:

1. de tillbehör (maskiner och annan utrustning) som byggnaden försetts med ha en omfattning och komplexitet som gör att de svårligen kan flyttas från byggnaden,
2. byggnadens användning för det ändamål för vilken den är utrustad förväntas bestå under avsevärd tid och dess livslängd beräknas vara densamma som verksamheten på platsen, och
3. värdet av maskinerna och utrustningen vara betydande och väsentligen överstiga värdet av själva byggnaden.

### *Stadigvarande bruk*

Med byggnad avsedd för stadigvarande bruk bör avses

1. en byggnad som med någon grad av säkerhet kan bedömas stå på fastigheten minst fem år eller
2. byggnad som har stått på fastigheten mer än fem år.

Undantagsvis kan en byggnad betraktas som ej avsedd för stadigvarande bruk (tillfällig byggnad) om det är uppenbart att den kommer att tas bort inom de närmaste åren. Med inom de närmaste åren bör främst avses treårsperioden till nästa allmänna eller förenklade fastighetstaxering.

## **2 Indelning i byggnadstyper**

Av 2 kap. 2 § FTL (1979:1152) framgår bl.a. att byggnader ska indelas i någon av byggnadstyperna småhus, ägarlägenhet, hyreshus, ekonomibyggnad, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad.

### **2.1 Småhus**

Av 2 kap. 2 § FTL (1979:1152) framgår bl. a. att byggnad ska indelas i byggnadstypen småhus om den är inrättad som en bostad åt en eller två familjer. Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer ska tillhöra byggnadstypen småhus om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment.

Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme kan inte utgöra småhus.

#### **Allmänna råd:**

Med småhus bör avses

1. varje tvåbostadshus i en sammanbyggd rad av sådana hus, om de ligger på skilda fastigheter,
2. varje byggnad med en bostads- och en lokallägenhet, om byggnadens värde till övervägande del avser bostaden.

Med inrättad som bostad bör avses att den är utrustad med för en bostad grundläggande installationer och bekvämligheter. Detta bör även gälla om dessa funktioner är uppdelade mellan två eller flera byggnader på samma tomt om byggnaderna är inrättade för att tillsammans utgöra bostad åt en familj.

## 2.2 Hyreshus

Av 2 kap. 2 § FTL (1979:1152) framgår bl.a. att byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang eller liknande ska indelas i byggnadstypen hyreshus. Till hyreshus ska dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer om den ingår i lantbruksenhet.

### Allmänna råd:

Med hyreshus bör avses

1. byggnad som innehåller två lägenheter, varav en bostad och en lokal om byggnadens värde till övervägande del avser lokalen
2. byggnad som är avsedd för parkering s.k. parkeringshus
3. byggnad, oavsett den pågående användningen, om standard, planlösning och ljusförhållanden är inrättade för kontor, utställning eller butik såsom vissa hantverkshus och hus i företagsbyar med flexibel konstruktion och hög standard. Sådan byggnad bör anses inrättad för det användningssätt som ger den högsta hyresintäkten.

Med kontor bör jämföras utrymmen, inrättade för sådan verksamhet som har samband med kontorsarbete.

## 2.3 Industribyggnad

Av 2 kap. 2 § FTL (1979:152) framgår att byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och som inte utgör kraftverksbyggnad ska indelas i byggnadstypen industribyggnad

### Allmänna råd:

Med industriell verksamhet bör avses verksamhet för tillverkning av varor.

## 2.4 Övrig byggnad

Av 2 kap. 2 § FTL (1979:1152) framgår att byggnad som inte utgör småhus, ägarlägenhet, hyreshus, ekonomibygnad, kraftverksbyggnad, industribyggnad eller specialbyggnad ska indelas i byggnadstypen övrig byggnad.

### Allmänna råd:

Med övrig byggnad bör avses

1. lagerbyggnad utan samband med hyreshus eller industribyggnad
2. verkstadsbyggnad i vilka det till övervägande del utförs reparationsarbeten.

## 3 Indelning av mark i ägoslag

### 3.1 Täktmark

Av 2 kap. 4 § femte stycket FTL (1979:1152) framgår att mark för vilken täkttillstånd enligt 9 kap. miljöbalken, förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd eller lagen (1998:812) med

## SKV A 2013:12

särskilda bestämmelser om vattenverksamhet gäller ska indelas i ägoslaget täktmark. Med täktillstånd ska jämföras pågående täkt. Byggnad på täktområde för täktens utnyttjande hindrar inte att marken indelas som täktmark.

### Allmänna råd:

Med pågående täkt bör avses täkt från vilken bortförts material ett flertal gånger under den femårsperiod, som närmast föregått taxeringsåret, såvida det inte är uppenbart att täkten lagts ned.

Med täktmark bör vid pågående täkt avses ett område där omfattningen av brytvärd fyndighet uppskattas till minst tio gånger det hittillsvarande normalårsuttaget, dock endast om detta uttag överstiger 1 000 kubikmeter och återstående fyndighet omfattar minst 10 000 kubikmeter.

Med byggnad som används för täkts utnyttjande bör avses krossverk, sorteringsverk, lagringsfickor, maskinhall och liknande.

## 3.2 Åkermark

Av 2 kap. 4 § sjätte stycket FTL (1979:1152) framgår att mark som används eller lämpligen kan användas till växtodling eller bete och som är lämplig att plöjas ska indelas i ägoslaget åkermark.

### Allmänna råd:

Med åkermark bör avses mark som används för plantskoleverksamhet och mark med sådan energiskog som skördas med 3-5 års mellanrum samt att marken, efter ett antal skördar, förväntas komma att plöjas upp igen.

## 3.3 Betesmark

Av 2 kap. 4 § sjunde stycket FTL (1979:1152) framgår att mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöjas ska indelas i ägoslaget betesmark.

### Allmänna råd:

Med betesmark bör avses mångåriga slåtter- och betesvallar, som inte har plöjts på många år.

Med betesmark bör inte avses mark som inte varit föremål för slåtter eller bete under en längre tid och där träd-, busk- eller slyvegetation börjat tränga in.

## 3.4 Produktiv skogsmark

Av 2 kap. 4 § åttonde stycket FTL (1979:1152) framgår att skogsmark som enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke per hektar och år ska indelas i produktiv skogsmark

**Allmänna råd:**

Med vedertagna bedömningsgrunder bör avses de allmänt använda boniteringsmetoderna med utgångspunkt från den produktion som är möjlig med lämpligt trädslag och lämplig skötsel. Härvid bör inte hänsyn tas till den produktionsökning som kan uppnås genom förbättring av marken.

Med produktiv skogsmark bör avses små områden av andra ägoslag om de är mindre än 200 kvadratmeter och belägna helt inom produktiv skogsmark. Med produktiv skogsmark bör inte avses områden understigande 2 500 kvadratmeter skogsmark belägna helt inom annat ägoslag.

### 3.5 Skogligt impediment

Av 2 kap. 4 § nionde stycket FTL (1979:1152) framgår att improduktiv skogsmark samt träd- och buskmark ska indelas i skogligt impediment

Med improduktiv skogsmark avses skogsmark som inte är produktiv skogsmark. Med skogsmark samt träd- och buskmark avses detsamma som i 2 och 2 a §§ skogsvårdslagen (1979:429).

**Allmänna råd:**

Våtmark som ligger insprängd eller i anslutning till produktiv skogsmark bör jämföras med improduktiv skogsmark.

## 4 Taxeringsenhet

### 4.1 Brukningsenhet

Av 4 kap. 5 och 8 §§ FTL (1979:1152) framgår att taxeringsenhet (lantbruksenhet) ska omfatta ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, skogligt impediment eller övrig mark som ingår i en brukningsenhet.

**Allmänna råd:**

Med brukningsenhet bör avses vad som administrativt och redovisningsmässigt utgör en enhet.

### 4.2 Särskilda indelningsregler

Av 4 kap. 6 § första stycket FTL (1979:1152) framgår bl. a. att i småhusenhet, ägarlägenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industri-enhet ska endast ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet.

**Allmänna råd:***Småhusenhet*

Med ekonomisk enhet bör avses flera småhus med tillhörande tomter då de används av ägaren på likartat sätt.

Detsamma bör gälla för flera småhus på ofri grund då tillhörande tomter har samma ägare och ligger samlade.

## SKV A 2013:12

Även obebyggd tomt till småhus som ligger bredvid en bebyggd tomt bör normalt tillsammans utgöra en taxeringsenhet om de har samma ägare.

### *Industrienhet*

Industrienhet bör anses ligga samlad även då den delas av väg, spårområde eller annat allmänt ändamål.

### **4.3 Samfälligheter**

Av 4 kap. 10 § första stycket FTL (1979:1152) framgår att marksamfällighet eller anläggningssamfällighet ska utgöra en taxeringsenhet, om den förvaltas av juridisk person. Detta gäller dock inte om fastigheterna, som har del i samfälligheten, uteslutande eller så gott som uteslutande är småhusfastigheter eller ägarlägenhetsfastigheter. Detta gäller inte heller samfällighet, som avser enskild väg eller dike eller som har ett ringa ekonomiskt värde.

#### **Allmänna råd:**

Med uteslutande eller så gott som uteslutande bör avses 90 procent.

Med ringa ekonomiskt värde bör avses mindre än 50 000 kr.

### **5 Allmänna värderingsregler**

Av 7 kap. 12 § FTL (1979:1152) framgår att värdet av byggnad under uppförande ska bestämmas till hälften av nedlagd kostnad. Kostnaden ska omräknas till det genomsnittliga kostnadsläge som gällde under andra året före taxeringsåret.

#### **Allmänna råd:**

##### *Byggnad under uppförande*

Med byggnad under uppförande bör avses

1. byggnad där arbetet med byggnadens grund har påbörjats såsom genom gjutning av bottenplatta och således inte enbart schaktning eller grävning

2. byggnad där väsentliga byggnadsåtgärder återstår att utföra och då byggnaden i funktionellt avseende till övervägande del inte kan tas i bruk eller inte har kunnat tas i bruk

3. byggnad som indelas som hyreshus eller industribyggnad där genomgripande ombyggnad pågår och byggnaden eller lägenheterna i denna till övervägande del har evakuerats

4. byggnad som indelas som hyreshus eller industribyggnad där tillbyggnad pågår och den ursprungliga byggnadsdelen inte kan utnyttjas eller till övervägande del står tom.

Med byggnad under uppförande bör inte avses sådan byggnad där byggnadsnämnden har gett slutbesked om att ta byggnaden i bruk eller då byggnad till övervägande del tagits eller kunnat tas i bruk. Med övervägande del bör avses bl.a. att hyra för de lägenheter som tagits eller kunnat tas i bruk utgör mer än halva byggnadens totalhyra.

För hyreshus bör värdet av byggnad under uppförande fördelas på lägenhetstyp i relation till byggrättens fördelning på typ av bebyggelse.

*Nedlagd kostnad*

Med nedlagd kostnad bör avses

1. sådana kostnader som nedlagts för uppförandet av byggnaden och som är normala i förhållande till byggnadsåtgärdernas karaktär och omfattning och

2. värdet av eget och annans oavlönade arbete.

---

Dessa allmänna råd tillämpas fr.o.m. 2014 års fastighetstaxering..

På Skatteverkets vägnar

INGEMAR HANSSON

Tomas Algotsson  
(Rättsavdelningen, enhet 3)