



## Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen vid 2013 års fastighetstaxering av täktmark

SKV A 2012:11  
Fastighetstaxering

Utkom från trycket  
den 31 augusti 2012

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

*dels* riktvärdeangivelse för varje värdeområde avseende täktmark på sätt som framgår av *bilaga 1*<sup>1</sup>,

*dels* grunderna för taxeringen och värdesättningen.

### 1 Allmänt

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

Av 4 kap. 5 § FTL framgår att taxeringsenhet ska omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer, om inte annat sägs i andra och tredje styckena, och ha en av följande beteckningar för typ av taxeringsenhet

1. småhus och tomtmark för sådan byggnad (småhusenhet)
2. ägarlägenhet och tomtmark för sådan byggnad (ägarlägenhetsenhet)
3. hyreshus och tomtmark för sådan byggnad (hyreshusenhet)
4. industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådana byggnader, vattenverk på annans grund samt sådan fiskefastighet som avses i 10 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (industrienhet)
5. täktmark samt industribyggnad och övrig byggnad på sådan mark (industrienhet)
6. specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)
7. ekonomibygnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment (lantbruksenhet)
8. kraftverksbyggnad, tomtmark till kraftverksbyggnad och fallrätt samt taxeringsenhet vars värde till övervägande del utgörs av rätt till andels- eller ersättningskraft (elproduktionsenhet).

<sup>1</sup> Riktvärdekarta T är utesluten här. Den finns tillgänglig hos Skatteverket och på Skatteverkets hemsida, [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).

## **SKV A 2012:11**

Småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark eller skogligt impediment, ska ingå i den lantbruksenhet som omfattar marken.

Saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i samtliga taxeringsenheter under punkterna 1–8 i första stycket. Övrig mark ska i regel ingå i lantbruksenhet. I annat fall ska övrig mark taxeras tillsammans med den tomtmark eller täktmark som ligger närmast. Har övrig mark stor omfattning och saknar den samband med annan mark, som har samma ägare, ska den dock bilda en taxeringsenhet. Taxeringsenhet, som består av endast övrig mark, betecknas industrienheter, om den ligger till övervägande del inom tätort, och lantbruksenhet, om den ligger till övervägande del utanför sådan ort

### **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 § FTL framgår att med värdefaktorn 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
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 § FTL framgår att med värdefaktorn väntetid avses tiden innan brytningen på värderingsenheten kan beräknas börja. Väntetiden anges i hela antal år.

Av 5 § Skatteverkets föreskrifter om värderingen av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter samt täktmark, vid 2013 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 § FTL framgår att med värdefaktorn 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 vid allmän fastighetstaxering av hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter 2013, SKVFS 2012:9 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.

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 morän, berg för krossning, industrisand, industrilera etc. 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*

Omräkning mellan volym och vikt bör ske enligt följande tabell.

Materialslag	Omräkningsfaktorer	
	m <sup>3</sup>	ton
Grus och sand	0,8	0,5
Morän	0,8	0,5
Industrisand	0,8	0,5
Industrilera	0,7	0,5
Berg	0,6	0,4
Sten	-	0,4

### 3. Justering för säregna förhållanden

Av 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen, FTL, framgår att om det föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, ska ett

## SKV A 2012:11

med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden. Justeringen görs av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, beräknat enligt 4 § och utan beaktande av en storlekskorrektur enligt 4 a §.

Justeringens storlek ska motsvara 75 procent av den skillnad i marknadsvärde taxeringsenheten skulle ha med säregna förhållanden och värdet utan säregna förhållanden.

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 kronor.

Av 1 kap. 5 § andra stycket fastighetstaxeringsförordningen, FTF, framgår att om det för taxeringsenhet föreligger sådant påtagligt säreget förhållande som anges i 7 kap. 5 § FTL ska detta redovisas genom justering av riktvärdet för en eller flera värderingsenheter.

### **Allmänna råd:**

Då påtagligt säreget förhållande är hänförligt till viss bestämd del av en 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 år 2013 och därefter vid särskild fastighetstaxering till och med 2018. De allmänna råden ersätter Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2006:10) om grunderna för taxeringen och värdesättningen vid 2007-2012 års fastighetstaxeringar av täktmark.

På Skatteverkets vägnar

INGEMAR HANSSON

Tomas Algotsson  
(Rättsavdelningen, enhet 3)