



Skatteverkets information om vissa frågor rörande 2010 års fastighetstaxering av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter

SKV M
2009:18

1 Inledning

En förenklad fastighetstaxering (FFT) av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter ska ske 2010 (FFT10). Föregående allmänna fastighetstaxering (AFT) av hyreshusenheter genomfördes 2007 (AFT07) medan ägarlägenhetsenheter taxeras för första gången vid FFT10. Vid AFT07 genomfördes även AFT av industri-, täkt-, elproduktions- och specialenheter. Dessa taxeras inte vid FFT10 utan vid nästa allmänna fastighetstaxering 2013.

Reglerna om fastighetstaxering återfinns i huvudsak i fastighetsaxeringslagen (1979:1152), FTL och i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), FTF. Skatteverket har med stöd av 6 kap. 1 § FTF meddelat föreskrifter om förberedelsearbetet inför 2010 års förenklade fastighetstaxering av hyreshus, SKVFS 2008:8. Skatteverket har också med stöd av 6 kap. 1 § FTF beslutat följande föreskrifter och allmänna råd.

-Skatteverkets föreskrifter, SKVFS 2009:18, om allmänna taxeringsregler vid förenklad och särskild fastighetstaxering 2010,

-Skatteverkets föreskrifter, SKVFS 2009:16, om värderingen av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter vid 2010 års och senare års fastighetstaxeringar,

-Skatteverkets allmänna råd, SKV A 2009:18, om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter vid 2010 års och senare års fastighetstaxeringar och

-Skatteverkets allmänna råd, SKV A 2009:26, om allmänna grunder för taxeringen och värdesättningen vid 2010 och senare års fastighetstaxeringar.

Vid den föregående allmänna fastighetstaxeringen av hyreshusenheter 2007 (AFT07) sammanställde Skatteverket bestämmelserna m.m. om taxeringen iHandledning för fastighetstaxering 2007 (SKV 312 utgåva 5). Denna handledning ska i tillämpliga delar användas även vid 2010 – 2012 års taxeringar.

Detta meddelande innehåller information om de ändringar som tillkommit sedan 2007.

2 Ändringar i fastighetstaxeringslagen

Från och med 1 maj 2009 har lagregler införts som gör det möjligt att bilda ägarlägenheter i form av ägarlägenhetsfastigheter. Inför 2010 års taxering har därför införts bestämmelser i FTL om fastighetstaxering av ägarlägenheter.

Från den 1 januari 2008 har vidare i FTL införts bestämmelser om att det vid taxering av bostäder i hyreshus ska bestämmas antal bostadslägenheter i hyreshuset. För att skapa underlag för den år 2008 införda fastighetsavgiften har Skatteverket i enlighet med övergångsbestämmelser genomfört en särskild uppgiftsinsamling avseende antal bostadslägenheter per byggnadsenhet. Underlaget för fastighetsavgiften kommer härefter att bestämmas vid varje ny taxering av bostäder och därmed framgå av beslut om fastighetstaxering av bostäder i hyreshus.

2.1 Ägarlägenhet och tomtmark

I 2 kap. 2 § FTL har ägarlägenhet införts som en särskild byggnadstyp, dvs. en byggnad som hör till en tredimensionell fastighet och som är inrättad till bostad åt en enda familj. Med tredimensionell fastighet avses en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt.

Av 2 kap. 4 § FTL framgår att även mark som upptas av ägarlägenhet ska indelas som tomtmark.

2.2 Ägarlägenhetsenhet

Enligt 4 kap. 5 § FTL är en ägarlägenhetsenhet en typ av taxeringsenhet. Taxeringsenheten utgörs av ägarlägenheten och tomtmarken för en sådan byggnad.

På samma sätt som gäller för småhusenheter ska marksamfällighet eller anläggningssamfällighet inte utgöra taxeringsenhet trots att den förvaltas av en juridisk person om fastigheten eller fastigheterna, som har del i samfälligheten, uteslutande eller så gott som uteslutande är ägarlägenhetsfastigheter (4 kap. 10 § FTL).

2.3 Värdering av ägarlägenhetsenhet

Vid fastighetstaxering ska ägarlägenhet och tomtmark för denna värderas på samma sätt som hyreshusenhet (9 kap. 1 § respektive 12 kap. 4 § FTL). Det innebär att ägarlägenhetsenheterna kommer att redovisas med värdefaktorer etc. på samma sätt som hyreshusenheterna. Vid beskattning behandlas dock ägarlägenheter på samma sätt som småhusenheter.

3 Skatteverkets föreskrifter, SKVFS 2009:16

I följande avsnitt kommenteras 1, 3 och 7 §§ i föreskriften.

3.1 Tomtmark, mätning av byggrätt m.m.

Värdefaktorn ”storlek” för tomtmark för hyreshus och ägarlägenheter anges i kvadratmeter bruttoarea ovan mark. I 1 § hänvisas till att bruttoarean ska mätas enligt Svensk Standard (SS) 21054:2009. Denna standard har trätt i kraft efter det att förberedelsearbetet utförts och ersatt den tidigare gällande standarden SS 02 10 53. De skillnader som uppkommit beträffande mätning av bruttoarea är så små att de inte påverkar resultatet av förberedelsearbetet. Skillnaderna kommenteras i avsnitt 4.3.

3.2 Hyra, bostäder i hyreshus och ägarlägenheter

Enligt 3 § första stycket ska värdefaktorn ”hyra” för bostäder normalt grundas på 2008 års genomsnittliga bruksvärdehyra¹ i värdeområdet. Till grund för bestämning av denna bruksvärdehyra har därför gjorts en omfattande kartläggning av hyresnivåer för bostäder. Kartläggningen har resulterat i att Skatteverket i allmänna råd beslutat rekommenderade genomsnittshyror för bostäder för samtliga värdeområden i landet. Kartläggningen har utförts som en uppgiftsinsamling från bostadsföretag. I huvudsak har Skatteverket vänt sig till allmännyttiga bostadsföretag som representerar de hyresledande och dominerande företagen i respektive ort.

De rekommenderade genomsnittshyror har använts vid den prov- och kontrollvärdering och vid de marknadsvärdebedömningar som föregår fastställelsen av de riktvärdeangivelser som ska tillämpas för varje värdeområde. Resultatet visade att rekommenderade genomsnittshyror har sådan kvalitet att de kan läggas till grund för klassificeringen av värdefaktorn ”hyra” för bostäder vid taxeringen. Förfarandet medför att Skatteverket underlättar uppgiftslämnandet för fastighetsägarna genom att förtrycka hyra för bostäder, vilket i sin tur medför att även uppgift om byggnadsvärde för bostäder förtrycks på de deklarationsblanketter som sänds ut.

Av 3 § andra stycket framgår vad bruksvärdehyran ska motsvara. Med bruksvärdehyra avses allmänt en lägenhets hyresvärde med hänsyn till den beskaffenhet och de förmåner samt övriga faktorer som lägenheten kan anses ha från hyresgästens synpunkt, i förhållande till likvärdiga lägenheter på orten. Med beskaffenhet menas bl.a. lägenhetens storlek, modernitetsgrad, planlösning och läge i huset, reparationsstandard och ljudisolering. Hiss, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetservice, lekplats och garage är några av de nyttigheter som utgör lägenhetens förmåner. Med övriga faktorer brukar avses husets allmänna läge, miljön, avstånd till kommunikationer och liknande.

Enligt 7 § ska värderingen grundas på den faktiska bruksvärdehyran under 2008 för värderingsenheten om den genomsnittliga bruksvärdehyran i värdeområdet avviker från denna faktiska hyra med mer än

¹ Bruksvärdehyra benämns också bruksvärdeshyra.

20 %. Verkan av denna bestämmelse kan beskrivas något med följande exempel.

-Byggnadsenhet med stor/liten genomsnittlig lägenhetsarea

Normalt är bruksvärdehyran per kvadratmeter boarea något lägre respektive högre för lägenheter som är större respektive mindre än normalstora lägenheter. Avvikelsen torde endast i undantagsfall vara så stor att tillämpning av 7 § aktualiseras. Därför kan det förutsättas att värderingen regelmässigt kommer att grundas på rekommenderad genomsnittlig bruksvärdehyra i värdeområdet, vilket förväntas ge ett lika korrekt värderingsresultat som vid tidigare taxeringar. Slutsatsen kan förklaras med att drifts- och underhållskostnaderna per kvadratmeter för stora/små lägenheter är lägre/högre än för normalstora lägenheter och att därför driftnettot för fastigheten inte påverkas i någon påtaglig omfattning. Vid den värdering som sker vid fastighetstaxeringen betraktas drifts- och underhållskostnaderna som en "konstant" som ingår i beräkningen av rekommenderad H-nivåfaktor.²

-Bostäder i äldreboenden

Skatteverket har i skrivelse 2008-01-08, dnr 131 772476-07/111, behandlat frågan om bruksvärdehyra för äldreboende. Här påtalas att den faktiska hyran kan överstiga bruksvärdehyran för "vanliga lägenheter". När detta är fallet kan det vara kombinerat med väsentligt högre drifts- och underhållskostnader jämfört med vad som förutsatts i de riktvärdeangivelser som tillämpas vid värderingen. I sådana fall bör värderingen normalt grundas på rekommenderad bruksvärdehyra i värdeområdet. I de fall det beräknade driftnettot kraftigt avviker från det driftnetto som förutsatts vid provvärderingen bör i stället justering för säregna förhållanden beslutas enligt 7 kap. 5 § FTL. Justeringsbeloppets storlek beräknas då till skillnaden mellan faktisk drift- och underhållskostnad och den kostnad som angetts i marknadsvärdebedömningen.

- Studentbostäder

För studentbostäder kan rekommenderad genomsnittshyra avvika med mer än 20 % från faktisk hyra. Skatteverket har i skrivelse 2006-10-11, dnr 131 571388-06/111, angett att vid bestämning av värdefaktorn "hyra", enligt 9 kap. 3 § FTL bör normalt rekommenderad genomsnittshyra användas om faktisk årshyra väsentligt avviker från bruksvärdehyra och detta beror på höga drifts- och underhållskostnader.

-Bostäder i orter med låg efterfrågan

I orter med låg efterfrågan på bostäder kan det förekomma att bostäder hyrs ut till hyror som understiger bruksvärdehyra. Om rekommenderad

² H-nivåfaktorn anger värdenivån som det tal hyran ska multipliceras med vid beräkning av byggnadsenheternas värde.

genomsnittshyra avviker med mindre än 20 % från den utgående hyran ska värderingen grundas på genomsnittshyran. Detsamma gäller även om den faktiskt utgående hyran avviker med mer än 20 % från genomsnittshyran men där bedömd bruksvärdehyra ligger inom intervallet +/- 20 % av genomsnittshyran.

**SKV M
2009:18**

4 Skatteverkets allmänna råd, SKV A 2009:18

I följande avsnitt kommenteras de allmänna råden vad avser beslutet om riktvärdeangivelser och avsnitt 2.3 och 3.1.

4.1 Riktvärdeangivelser

Tillämpningen av de riktvärdeangivelser som har fastställts för bostäder och lokaler för varje värdeområde ska resultera i taxeringsvärden för taxeringsenheterna som motsvarar 75 % av marknadsvärdet i 2008 års prisnivå. Värderingen grundas vidare på klassificering av de värdefaktorer som anges i 12 kap. 4 § FTL respektive 9 kap. 3 § FTL för tomtmark respektive byggnad. Finns andra värdefaktorer som påtagligt inverkar på marknadsvärdet och dessa inte är allmänt förekommande i värdeområdet ska ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras i enlighet med vad som anges i 7 kap. 5 § FTL. Samma riktvärdeangivelser som anges för värdering av hyreshus ska tillämpas även vid värdering av ägarlägenheter. Riktvärdeangivelserna gäller även för de särskilda fastighetstaxeringarna åren 2011 och 2012.

4.2 Hyra avseende lokaler

Rekommenderade genomsnittshyror för lokaler är angivna i marknadsmässig hyresnivå 2008. Med lokaler avses här kontorslokaler. För vissa värdeområden finns dessutom beslutade rekommenderade genomsnittshyror för butiker. Den tabell som lagts in i avsnitt 2.3 över relativ hyra för andra lokaltyper än kontor i procent av genomsnittshyran för kontorslokaler kan användas om underlag för bedömning av lokalhyra inte finns tillgängligt för angivna lokaltyper.

Det får även understrykas att hyresnivåerna för dessa ”avvikande” lokaler kan variera starkt med avseende på fastighetens läge i området, med avseende på kommersiellt läge och tillgänglighet m.m. samt beroende på lokalernas standard och tillgänglighet i huset. Det anges att hyresnivån bör bedömas i procent av genomsnittshyran för kontorslokaler. Om det finns en utgående marknadsmässig hyra för kontorslokaler i samma byggnad kan det vara lämpligt att bedöma hyran med utgångspunkt i hyran för kontorslokalerna.

**SKV M
2009:18**

4.3 Värdefaktorn storlek för tomtmark

I 1 § andra stycket i föreskriften SKVFS 2009:16 anges att byggrätten ska avse bruttoarean och att denna mäts enligt Svensk Standard (SS) 21054:2009. Denna ersätter den tidigare standarden SS 02 10 53 som gällde vid genomförandet av förberedelsearbetet. En skillnad är att altaner inte längre inräknas i byggnadsytan om de inte är underbyggda. Vidare ska boyta i sluttningsvåning (suterräng) numera beräknas på samma sätt som gäller för småhus, dvs. endast boyta inom 6 meter från ej motfylld yttervägg medräknas. Dessa ändringar kan undantagsvis komma att påverka bruttoareans storlek för hyreshus.