



Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför 2023 års allmänna fastighetstaxering av lantbruksenheter;

SKVFS 2021:12
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 30 september 2021

beslutade den 27 september 2021.

Skatteverket föreskriver med stöd av 19 kap. 1 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och 3 kap. 3 § och 6 kap. 1 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande.

Definitioner

1 § I dessa föreskrifter avses med

riktvärdekarta: en karta (kartbild) på vilken gränserna mellan värdeområden för en eller flera typer av värderingsenheter har angetts samt de riktvärdeangivelser och de förutsättningar som enligt tillhörande förteckning ska gälla inom respektive värdeområde,

riktvärdekarta LS: riktvärdekarta för småhus och tomtmark till småhus ingående i lantbruksenhet,

riktvärdekarta J: riktvärdekarta för ekonomibyggnad, åkermark och betesmark,

riktvärdekarta SK: riktvärdekarta för produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner och skogligt impediment,

normhus: ett sådant småhus som anges i 8 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152),

normaltomt: en sådan tomt som anges i 1 kap. 3 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), och

värdenivå: sådan uppgift som enligt 7 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen behövs inom varje värdeområde för att bestämma riktvärde.

Övriga begrepp som används i dessa föreskrifter har samma innebörd som i fastighetstaxeringslagen.

Värdeområde

2 § Om det för en värdefaktor inom ett värdeområde förutsätts något annat än genomsnittliga förhållanden ska det anges på riktvärdekartan.

3 § I ett värdeområde får det inte ingå delområden med så skilda värdenivåer att olika riktvärdeangivelser kan anges för delområdena.

SKVFS 2021:12 Riktvärdekartor

4 § Riktvärdekarta för småhus och tomtmark till småhus vid allmän fastighetstaxering år 2021 ska ligga till grund för indelningen i värdeområden.

5 § Av riktvärdekarta LS ska framgå Skatteverkets beslut avseende

- indelningen i värdeområden för småhus och tomtmark till småhus,
- riktvärdeangivelse och de förutsättningar som gäller för beräkning av riktvärden för småhus, och
- riktvärdeangivelse och de förutsättningar som gäller för beräkning av riktvärden för tomtmark till småhus.

Ett värdeområde för småhus och tomtmark till småhus får inte omfatta mer än en kommun. Ett värdeområde för småhus får endast omfatta ett värdeområde för tomtmark till småhus.

6 § Riktvärdeangivelse för småhus ingående i lantbruksenhet ska anges för varje värdeområde och avse en värderingsenhet bestående av ett normhus. Riktvärdeangivelse för småhus ska innefatta uppgifter om dels vilken värdenivå (S-nivåfaktor), dels vilken tabell för åldersinverkan (SO-tabell L) som ska gälla inom varje värdeområde för de tre klasserna (friliggande hus, kedjehus m.m. och radhus) av värdefaktorn byggnadskategori.

7 § Riktvärdeangivelse för tomtmark ingående i lantbruksenhet ska anges för varje värdeområde och avse en normaltomt. För de tre klasserna av värdefaktorn typ av bebyggelse – tomtmark för friliggande hus, för kedjehus m.m. och för radhus – ska riktvärdeangivelse för tomtmark inom ett värdeområde innehålla uppgift om de genomsnittliga egenskaperna. dvs.

- normaltomtens storlek i kvadratmeter,
- normaltomtens värde i kronor,
- korrektionsbelopp i kronor per kvadratmeter vid avvikelse från normaltomtens storlek,
- belägenhetsfaktorer för belägenhetsklasserna 1 och 2,
- VA-klass för normaltomten, och
- korrektionsbelopp i kronor per klass vid avvikelse från normaltomtens VA-klass. Beloppet ska anges i hela 2000-tal kronor.

Om vägledande ortspriser saknas ska normaltomtens riktvärdeangivelse anges med ledning av tomtvärdetabell enligt 1 kap. 35 b § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199).

8 § Av riktvärdekarta J och tillhörande förteckning ska framgå Skatteverkets beslut avseende

- indelningen i värdeområden,
- vilken värdenivå (E-nivåfaktor) som gäller inom varje värdeområde för ekonomibyggnader och vilken E-tabell som ska tillämpas, och
- vilken värdenivå (J-nivåfaktor) som gäller inom varje värdeområde för åkermark och betesmark.

Riktvärdekarta J ska upprättas för varje län.

9 § Av riktvärdekarta SK ska framgå Skatteverkets beslut avseende

- indelningen i värdeområden, och
- vilken värdenivå (SK-nivåfaktor) som gäller inom varje värdeområde för produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner och skogligt impediment.

Riktvärdekarta SK ska upprättas för varje län.

Underlag för riktvärdeangivelser

10 § Förslag till riktvärdeangivelser respektive förslag till vilka förordningar som ska gälla för riktvärdekartorna LS, J och SK ska upprättas med utgångspunkt från köpeskillingar för representativa överlåtelser under åren 2019–2021. Dessa överlåtelser ska avse hela eller delar av lantbruksenheter som enligt bestämmelserna i 1 A kap. fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) har granskats och godkänts och därefter tagits in i Skatteverkets ortsprisregister.

11 § Om marknadsvärdenivån avseende de representativa överlåtelserna av lantbruksenheter som skett under åren 2019–2021 har förändrats under denna period ska en prisutvecklingsfaktor bestämmas. Prisutvecklingsfaktorn ska bestämmas så att köpeskillingarna korrigeras till 2021 års marknadsvärdenivå.

Prisutvecklingsfaktorerna ska differentieras om prisutvecklingen har varit väsentligt olika för skilda regioner eller för olika slags egendom.

12 § Vid viktning av köpeskilling på de överlåtelser som är gjorda under åren 2019–2021 ska vid beräkning av 2021 års marknadsvärdenivå, följande koefficienter användas:

- för 2019: 0,6
- för 2020: 0,8
- för 2021: 1,0.

13 § För riktvärdekarta SK ska förslag till riktvärdeangivelser i huvudsak grunda sig på överlåtelser för medelstora lantbruksenheter där köpeskillingen till huvudsaklig del, 75 procent eller mer, kan antas ha avsett produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner och skogligt impediment (skogsdominerade).

För viktning av överlåtelser av enbart produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner och skogligt impediment ska följande koefficienter användas om den produktiva skogsmarken utan avverkningsrestriktioner är

- under 4 hektar: 0,5
- 4–9 hektar: 1,0
- 10 hektar och större: 1,5.

SKVFS 2021:12

För övriga skogsdominerade överlåtelse ska följande koefficienter användas om den produktiva skogsmarken utan avverkningsrestriktioner är:

- under 10 hektar: 0,5
- 10 hektar och större: 1,0.

14 § För riktvärdekarta J ska förslag till riktvärdeangivelser i huvudsak grunda sig på överlåtelse för medelstora lantbruksenheter där köpeskillingen till övervägande del, mer än 50 procent, kan antas ha avsett åkermark, betesmark och ekonomibyggnad (jordbruksdominerade).

För viktning av överlåtelse av enbart åkermark och betesmark ska följande koefficienter användas:

- under 4 hektar: 0,5
- 4–9 hektar: 1,0
- 10 hektar och större: 1,5.

För jordbruksdominerade överlåtelse om 10 hektar och större och där köpeskillingen till huvudsaklig del, 75 procent eller mer, kan antas ha avsett åkermark och betesmark ska koefficienten 1,0 användas.

För jordbruksdominerade överlåtelse om 10 hektar och större och där köpeskillingen till huvudsaklig del inte kan antas ha avsett åkermark och betesmark samt för övriga jordbruksdominerade överlåtelse under 10 hektar ska koefficienten 0,5 användas.

15 § För de överlåtelse som inte är skogsdominerade eller jordbruksdominerade ska koefficienten 1,0 användas.

16 § Varje överlåtelse viktas genom en sammanvägning av två koefficienter. Den ena koefficienten är beroende av överlåtelseår och den andra koefficienten är beroende av typ och storlek på sätt som anges i 12–15 §§. Sammanvägningen utgörs av produkten av de två koefficienterna och överlåtelse får totalt nio olika vikter.

Provvärdering

17 § Under förberedelsearbetet ska provvärdering ske för att kontrollera vilken taxeringsvärdesnivå som kommer att uppnås vid tillämpning av föreslagna indelningar i värdeområden och riktvärdeangivelser. De förutsättningar som anges på riktvärdekartorna LS, J och SK för respektive byggnadstyp och ägoslag ska leda fram till taxeringsvärden som motsvarar 75 procent av marknadsvärdenivån för respektive grupp av lantbruksenheter. Provvärderingen ska göras med utgångspunkt från de förslag till riktvärdekartor som Lantmäteriet ska lämna till Skatteverket enligt 27, 28 och 32 §§.

De representativa överlåtelse enligt 19 § ska ligga till grund för provvärderingen. En analys av de tillämpade prisutvecklingsfaktorerna ska göras och taxeringsvärdesnivåer och standardavvikelse ska anges för åren 2019, 2020 och 2021.

Provvärdering ska ske för varje värdeområde och omfatta samtliga provvärderingsobjekt. När ett antal värdeområden tillsammans ska bilda

ett provvärderingsområde ska detta framgå av en bilagd beskrivning till riktvärdekartan. Varje provvärderingsområde ska ha ett särskilt nummer.

Kontrollvärdering

18 § Kontrollvärdering ska avse överlåtelser av lantbruksenheter eller delar därav som överlåtits genom köp eller frivilliga fastighetsregleringar och ska avse ett eller flera värdeområden. Kontrollvärderingen ska ske utifrån nedanstående indelning i grupper. För grupperna a–c ska kontrollvärderingen göras på länsnivå.

a. Kontrollvärdering ska göras för grupper av värdeområden för produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner och skogligt impediment. Kontrollvärderingen ska avse samtliga överlåtelser där köpeskillingen till huvudsaklig del kan antas ha avsett produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner och skogligt impediment. Särredovisning ska ske för överlåtelser avseende skogsarealklasser enligt följande:

- upp till 29 hektar
- 30–49 hektar
- 50–200 hektar
- över 200 hektar.

b. Kontrollvärdering ska göras för grupper av värdeområden för åkermark och betesmark och ska avse samtliga överlåtelser där köpeskillingen till övervägande del kan antas ha avsett ekonomi-byggnad, åkermark och betesmark. Särredovisning ska ske för överlåtelser avseende åkerarealklasser enligt följande:

- upp till 9 hektar
- 10–29 hektar
- 30–100 hektar
- över 100 hektar.

c. Kontrollvärdering ska göras för grupper av värdeområden för småhus på lantbruk och tomtmark till småhus på lantbruk och ska avse samtliga överlåtelser där köpeskillingen till övervägande del kan antas ha avsett småhus på lantbruk och tomtmark till småhus på lantbruk. Särredovisning ska ske för överlåtelser avseende värdeklasser med redovisning av taxeringsvärde enligt följande:

- upp till 400 000 kronor
- 401 000–800 000 kronor
- 801 000–1 300 000 kronor
- 1 301 000–1 800 000 kronor
- 1 801 000–2 500 000 kronor
- över 2 500 000 kronor.

d. Kontrollvärdering ska avse samtliga överlåtelser för respektive län och respektive kommun. Särredovisning ska ske för överlåtelser avseende skogsdominerade taxeringsenheter, jordbruksdominerade

SKVFS 2021:12

taxeringsenheter, bostadsdominerade taxeringsenheter och övriga taxeringsenheter.

19 § Förteckningar över de provvärderingsobjekt (representativa överlåtelse) som legat till grund för prov- och kontrollvärderingen ska bifogas redovisningen av kontrollvärderingen. Förteckningarna ska upprättas per kommun och innehålla

- fastighetsbeteckning,
- överlåtelsedatum,
- köpeskilling, jämkad köpeskilling, prisutvecklingsfaktor, korrigerad köpeskilling och koefficient för viktning av köpet,
- klassindelingsdata för värderingsenheterna,
- värden för värderingsenheterna, delvärden och taxeringsvärden enligt föreslagna riktvärdeangivelser, och
- uppskattat taxeringsvärde dividerat med korrigerad köpeskilling (T/K).

För varje värdeområde eller grupp av värdeområden ska därutöver genomsnittligt T/K redovisas.

20 § Förteckning över gallrade överlåtelse ska upprättas per kommun. Grunderna för bortgallring ska anges i varje enskilt fall utifrån följande gallringskoder:

TR	Transportköp
EX	Tvångsförvärv
X	Vissa exekutiva förvärv
S	Släktköp
IG	Annan intressegemenskap
LV	Köp av egendom med lågt taxeringsvärde
LK	Köp eller fastighetsreglering av egendom med låg köpeskilling eller låg likvid
IA	Köp av ideell andel, om andelen understiger 50 procent, såvida inte samtidigt försålts andelar uppgående till minst 50 procent
AE	Köpeskillingen kan inte jämkas i den omfattning som behövs
TS	Överlåtelse som är särskilt svåra att analysera
AP	Överlåtelse med extrem relation mellan köpeskilling och taxeringsvärde
ES	Köp som inte huvudsakligen avser en och samma typ av taxeringsenhet

Värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer och värdetabeller

21 § Lantmäteriet ska på det sätt Skatteverket bestämmer till Skatteverket lämna preliminära förslag till värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer och värdetabeller för lantbruksenheter. Till grund för förslagen ska ligga det som anges i 1–12 §§ Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2019:7) om värderingen av lantbruksenheter vid 2020 års förenklade fastighetstaxering och Skatteverkets föreskrifter

(SKVFS 2020:4) om värderingen av småhusenheter vid 2021 års allmänna fastighetstaxering. Vid bestämmandet av storlekskorrektion för lantbruksenhet ska medelstor lantbruksenhet enligt 7 kap. 4 a fastighetstaxeringslagen (1979:1152) förstås en lantbruksenhet vars sammanlagda riktvärde utgör 1 100 000 kronor.

Om inte annat anges särskilt ska Lantmäteriet lämna förslag till Skatteverket vid följande tidpunkter.

Lantmäteriet ska senast den 6 december 2021 till Skatteverket lämna

– förslag till tabeller enligt 30 § och övriga ändringar i fastighets-taxeringsförordningen (1993:119).

Lantmäteriet ska senast den 4 februari 2022 till Skatteverket lämna

– förslag som kan påverka innehållet i Skatteverkets föreskrifter såsom värdefaktorn dränering, bonitet, klassindelning virkesförråd (skogstabell M) samt ekonomibygnad (klassindelning beskaffenhet).

Lantmäteriet ska senast den 25 februari 2022 till Skatteverket lämna

– förslag som kan påverka innehållet i Skatteverkets allmänna råd om taxeringen och värdesättningen.

22 § Lantmäteriet ska till Skatteverket lämna förslag till tabeller i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) enligt

– 1 kap. 19 § och 21 §§ (skogstabell M och S samt tabell över genomsnittskogens värden),

– 1 kap. 23 a § (SK-R-tabell), och

– 1 kap. 24 § (SKI-tabell).

Lantmäteriet ska senast den 18 november 2021 lämna slutligt förslag till tabellerna samt senast den 28 november 2021 lämna slutligt förslag till värden i tabellerna.

23 § Lantmäteriet ska senast den 17 december 2021 utifrån tabellerna enligt 22 § avseende produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner och skogligt impediment kontrollera att tabellernas värderelationer stämmer överens med ortsprismaterialet i provvärderingen.

24 § Lantmäteriet ska senast den 25 februari 2022 till Skatteverket lämna förslag till områdesvisa tabeller över procenttal för sådan volymtillväxt som anges i 18 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) avseende produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner och skogligt impediment.

25 § Skogsstyrelsen ska senast den 4 mars 2022 till Skatteverket och Lantmäteriet lämna slutligt förslag till skogsbeskrivning för de värdeområden där detta bedöms nödvändigt med hänsyn till förändrade förutsättningar. Förslaget ska för varje värdeområde innehålla uppgift om medelvärden för bonitet, virkesförråd och procenttal för volymtillväxt.

SKVFS 2021:12 Tidplan

26 § Lantmäteriet ska på det sätt Skatteverket bestämmer senast den 6 december 2021 säkerställa former och format för leveranser enligt 30 §.

27 § Lantmäteriet ska senast den 29 oktober 2021 till Skatteverket lämna ett preliminärt förslag till värdeområdesindelning för produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner och skogligt impediment.

28 § Lantmäteriet ska senast den 20 december 2021 till Skatteverket lämna ett preliminärt förslag till värdeområdesindelning för dels ekonomibyggnader, åkermark och betesmark, dels småhus och tomtmark till småhus.

29 § Lantmäteriet ska senast den 7 februari 2022 till Skatteverket lämna ett preliminärt förslag till prisutvecklingsfaktorer och senast den 28 februari 2022 lämna ett slutligt förslag till prisutvecklingsfaktorer.

30 § Lantmäteriet ska senast den 25 februari 2022 till Skatteverket lämna preliminärt förslag till de tabeller som avses i

- 1 kap. 4 a § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) (tabeller för storlekskorrektion),
- 1 kap. 7–7 b §§ fastighetstaxeringsförordningen (SV-tabell, SO-tabell L och FV-tabell L),
- 1 kap. 11 § fastighetstaxeringsförordningen (E-tabell),
- 1 kap. 17 § fastighetstaxeringsförordningen (J-tabell),
- 1 kap. 19 och 21 §§ fastighetstaxeringsförordningen (skogstabell M och S),
- 1 kap. 23 a § fastighetstaxeringsförordningen (SK-R-tabell),
- 1 kap. 24 § fastighetstaxeringsförordningen (SKI-tabell),
- 1 kap. 35 a § fastighetstaxeringsförordningen (FB-tabell), och
- 1 kap. 35 b § fastighetstaxeringsförordningen (tomtvärdetabell).

31 § Lantmäteriet ska senast den 25 februari 2022 till Skatteverket lämna en förteckning över de vid denna tidpunkt kända representativa överlåtelse av lantbruksenheter som föreslås som provvärderingsobjekt samt en förteckning över de överlåtelse som inte har ansetts som representativa.

32 § Lantmäteriet ska senast den 28 februari 2022 till Skatteverket lämna förslag till riktvärdekartorna LS, J och SK (första ansatsen).

33 § Lantmäteriet ska senast den 6 maj 2022 till Skatteverket lämna uppgift för varje lantbruksenhet om dels till vilket värdeområde enhetens ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner och skogligt impediment hör, dels till vilket värdeområde småhus på lantbruk och tomtmark till småhus på lantbruk hör. Samma datum ska Lantmäteriet även lämna uppgift om värdeområdenas omfattning.

34 § Lantmäteriet ska senast den 13 maj 2022 till Skatteverket lämna ett förslag till riktvärdekartorna LS, J och SK. Till förslagen ska fogas redovisning av tillämpade provvärderingsområden och företagen provvärdering som visar de genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som förslagen leder till.

35 § Lantmäteriet ska senast den 31 maj 2022 verkställa de ändringar som Skatteverket bestämmer beträffande de förslag som Lantmäteriet ska lämna enligt 34 §.

36 § Lantmäteriet ska senast den 15 juni 2022 till Skatteverket lämna resultat och tabeller som avses i 30 §. Lantmäteriet ska även till Skatteverket redovisa riktvärdeangivelser för varje värdeområde samt vilka förutsättningar som ska gälla för varje värdeområde. Till förslaget ska fogas dels resultatet av provvärderingen vilken har verifierats genom kontrollvärdering, dels redovisning av tillämpade provvärderingsområden och beräkningar som visar de genomsnittliga taxeringsvärdesnivåer som förslaget leder till. Redovisningen ska ske på sätt som framgår av 17–20 §§.

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 oktober 2021 och tillämpas vid förberedelsearbetet inför 2023 års allmänna fastighetstaxering av lantbruksenheter.

På Skatteverkets vägnar

KATRIN WESTLING PALM

Patricia Schömer
(Rättsavdelningen, rättsenhet 2)