



Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför 2019 års allmänna fastighetstaxering av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter samt täktmark;

SKVFS 2017:9
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 27 september 2017

beslutade den 21 september 2017.

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

Definitioner

1 § I denna föreskrift 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 H: riktvärdekarta för hyreshus, ägarlägenheter och tomtmark till hyreshus och ägarlägenheter,

riktvärdekarta I: riktvärdekarta för industribyggnader och övriga byggnader värderade med ledning av avkastningsberäkning, samt tomtmark för industribyggnader och övriga byggnader värderade med ledning av en avkastnings- eller produktionskostnadsberäkning,

riktvärdekarta El: riktvärdekarta för elproduktionsenheter,

riktvärdekarta T: riktvärdekarta för täktmark, och

typkod: benämning på taxeringsenhet beroende på inrättande, till exempel hyreshusenhet, lokaler.

Övriga begrepp som används i denna föreskrift har samma innebörd i fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199).

Värdeområde

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

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

4 § Vid indelning i värdeområden ska som utgångspunkt användas den indelning som framgår av respektive riktvärdekarta för H, I, El och T från den särskilda fastighetstaxeringen 2018.

5 § Av riktvärdekarta H ska framgå Skatteverkets beslut avseende

- indelningen i värdeområden för hyreshus och ägarlägenheter samt tomtmark till dessa byggnader,

- riktvärdeangivelser och de förutsättningar som gäller för beräkning av riktvärden för hyreshus och ägarlägenheter, och

- riktvärdeangivelser och de förutsättningar som gäller för beräkning av riktvärden för tomtmark till hyreshus och ägarlägenheter.

Ett värdeområde för hyreshus och tomtmark till hyreshus samt ägarlägenheter och tomtmark till dessa byggnader får omfatta högst en kommun. Ett värdeområde för hyreshus och ägarlägenheter får bara omfatta ett värdeområde för tomtmark för hyreshus och ägarlägenheter.

Riktvärdekarta H ska upprättas för varje län.

6 § Av riktvärdekarta I ska framgå Skatteverkets beslut avseende

- indelningen i värdeområden för industribyggnader och övriga byggnader, som värderas med ledning av en avkastningsberäkning,

- indelningen i värdeområden avseende tomtmark för industribyggnader och övriga byggnader värderade med ledning av en produktionskostnads- eller avkastningsberäkning,

- riktvärdeangivelser och de förutsättningar som gäller för beräkning av riktvärden för industri och övrig byggnad, och

- riktvärdeangivelser och de förutsättningar som gäller för beräkning av riktvärden för tomtmark till industri och övrig byggnad.

Ett värdeområde för industri och övrig byggnad samt tomtmark till dessa byggnader får omfatta högst en kommun. Ett värdeområde för industribyggnad och övrig byggnad får bara omfatta ett värdeområde för tomtmark för sådana byggnader.

Riktvärdekarta I ska upprättas för varje län.

7 § Av bilaga till riktvärdekarta I ska framgå Skatteverkets beslut avseende riktvärdeangivelser och de förutsättningar som gäller för beräkning av riktvärden för industribyggnader och övriga byggnader, värderade med ledning av produktionskostnadsberäkning.

För sådana byggnader ska hela riket utgöra ett värdeområde.

8 § Riktvärdekarta E1 ska innehålla de riktvärdeangivelser och uppgifter om de förutsättningar som gäller för beräkning av riktvärden. För elproduktionsenheter utgör hela riket ett värdeområde.

9 § Av riktvärdekarta T ska framgå Skatteverkets beslut avseende

- indelningen i värdeområden för täktmark,

- riktvärdeangivelser avseende vilka arrendepriiser per kubikmeter fast mått av brytvärda fyndigheter av olika slag som gäller inom varje värdeområde för täktmark, och

- uppgifter om de förutsättningar och förtydliganden som behövs för att tillämpa riktvärdeangivelsen.

Riktvärdekarta T ska upprättas för varje län.

Underlag för riktvärdeangivelser

SKVFS 2017:9

10 § Förslag till riktvärdeangivelser respektive förslag till vilka förutsättningar som ska gälla för riktvärdekartorna H, I, El och T ska upprättas med utgångspunkt från köpeskillingar för representativa överlåtelse under åren 2015–2017 av hela eller delar av hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter samt täktmark.

Dessa köpeskillingar eller likvider för representativa överlåtelse (provvärderingsobjekt) ska ligga till grund för provvärderingarna. Överlåtelse ska avse hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter samt täktmark som enligt bestämmelserna i 1 A kap. fastighets-taxeringsförordningen (1993:1199) har granskats och tagits upp på förteckningar över representativa överlåtelse. Vid beräkning av riktvärdeangivelser för täktmark och elproduktionsenheter ska någon viktning av köpeskillingar med hänsyn till året för förvärvet inte ske.

Om riktvärdeangivelser avseende riktvärdekarta El och T har beräknats med stöd av marknadssimuleringsmetoder på grund av att överlåtelse saknas ska detta dokumenteras.

11 § Om marknadsvärdenivån avseende representativa överlåtelse av hyreshus- och industrienheter som skett under åren 2015–2017 har förändrats under dessa år ska en prisutvecklingsfaktor bestämmas. Prisutvecklingsfaktorn ska bestämmas så att köpeskillingarna korrigeras till 2017 års marknadsvärdenivå.

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

Resultatet ska redovisas i form av prisutvecklingsfaktorer för prisutvecklingsområden.

12 § Vid viktning av köpeskilling på de överlåtelse avseende hyreshus- och industrienheter som är gjorda under åren 2015–2017 ska, vid beräkning av 2017 års marknadsvärdenivå följande koefficienter användas:

- år 2015: 0,6
- år 2016: 0,8
- år 2017: 1,0.

Viktning ska ske efter det att köpeskillingen korrigerats med prisutvecklingsfaktorn.

Provvärdering

13 § Under förberedelsearbetet görs provvärdering för att kontrollera vilken taxeringsvärdenivå som kommer att uppnås vid tillämpning av föreslagna indelningar i värdeområden och riktvärdeangivelser. De förutsättningar som anges på riktvärdekarta H, I, El och T ska leda fram till taxeringsvärden som motsvarar 75 procent av marknadsvärdenivån

SKVFS 2017:9

för respektive hyreshus-, ägarlägenhets-, industri-, och elproduktionsenhet samt täktmark. Provvärderingen ska göras med utgångspunkt från de förslag till riktvärdekartor som Lantmäteriet ska lämna enligt 32 §.

14 § Sådana representativa överlåtelse som kvarstår efter granskning och gallring i enlighet med 1 A kap. fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) ska ligga till grund för provvärderingen. Köp av obebyggd tomtmark ska utvärderas särskilt.

Köp avseende fastigheter som är upplåtna med tomträtt ska undantas från provvärderingen om skillnaden i marknadsvärde mellan dessa och övriga hyreshus- och industrifastigheter som är upplåtna med äganderätt är större än tio procent. Vidare ska köp avseende hyreshusfastigheter vars egenskaper väsentligt avviker från beståndet av fastigheter i värdeområdet inte tas med vid provvärderingen i de fall dessa köp påverkar nivåläggningen.

En analys av de tillämpade prisutvecklingsfaktorerna ska göras. Även taxeringsvärdenivå och standardavvikelse ska anges för åren 2015, 2016 och 2017.

I övrigt ska kontrollvärdering enligt 16–19 §§ omfatta samtliga provvärderingsobjekt.

15 § När ett antal värdeområden tillsammans ska bilda ett provvärderingsområde på sätt som förutsätts i 5 kap. 5 a § och 19 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska detta framgå av en beskrivning på riktvärdekartan. Varje provvärderingsområde ska ha ett särskilt nummer.

Kontrollvärdering; dokumentation m.m.

16 § Provvärderingen ska avslutas med en kontrollvärdering (kvalitetssäkring). Vid denna ska de genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som riktvärdekarta H och I leder till beräknas för olika grupper av hyreshus- och industrienheter. Beräkningarna ska avse taxeringsenheter eller delar därav som överlåtits genom köp och avse ett eller flera värdeområden. Spridningen kring de beräknade taxeringsvärdenivåerna ska redovisas.

Hyreshusenheter

För hyreshusenheter med typkod 320, 321 och 325 ska sammanställningar av provvärderingen göras för varje värdeområde eller ett eller flera provvärderingsområden för

A. hyreshus med enbart eller huvudsakligen lokaler med en sammanlagd årshyra som

- är mindre än 500 000 kr i 2017 års hyresnivå
- uppgår till minst 500 000 kr i 2017 års hyresnivå

B. hyreshus med enbart eller huvudsakligen bostäder med en sammanlagd årshyra som

- är mindre än 300 000 kr i 2017 års hyresnivå
- uppgår till 300 000 kr men understiger 800 000 kr i 2017 års hyresnivå

– uppgår till minst 800 000 kr i 2017 års hyresnivå

C. Övriga hyreshus med bostäder och lokaler utan att någon lokaltyp är den huvudsakliga.

Med huvudsakligen avses att värdet av ifrågavarande lokaltyp (inklusive markvärdet för denna) ska uppgå till minst 75 procent av taxeringsenhetens värde.

För hyreshusenheter ska värdeområden med en genomsnittlig taxeringsvärdenivå (T/K) som är högre än 0,8 och som grundar sig på minst fem representativa överlåtelse redovisas.

I var och en av de olika grupperna för kontrollvärdering ska vid sammanläggning av värdeområden till ett provvärderingsområde endast ingå värdeområden med samma eller närliggande riktvärdeangivelser och med liknande marknadsförutsättningar i övrigt.

Industrienheter

A. För industrienheter, värderade med ledning av en avkastningsberäkning, ska sammanställningar av provvärderingen göras för varje värdeområde eller ett eller flera provvärderingsområden beträffande enheter med en köpeskilling som

- är mindre än 5 000 000 kr i 2017 års prisnivå
- uppgår till minst 5 000 000 kr i 2017 års prisnivå.

B. För industrienheter, värderade med ledning av en produktionskostnadsberäkning, ska sammanställningar av provvärderingen göras beträffande enheter med en köpeskilling som

- är mindre än 5 000 000 kr i 2017 års prisnivå
- uppgår till minst 5 000 000 kr i 2017 års prisnivå.

I var och en av de olika grupperna för kontrollvärdering som avses för grupp A ska vid sammanläggning av värdeområden till ett provvärderingsområde endast ingå värdeområden med samma eller närliggande riktvärdeangivelser och med liknande marknadsförutsättningar i övrigt.

För grupp B ska samma ortstyp gälla.

17 § En beräkning enligt 16 § för ett värdeområde eller grupp av värdeområden ska som regel omfatta de representativa överlåtelse som finns att tillgå. Om samtliga representativa överlåtelse inte tas med, ska i första hand de äldre överlåtelse utgå.

18 § Inom varje värdeområde för hyreshus och industrier ska beräkningen enligt 16 § kompletteras med en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning. De beräknade riktvärdena ska jämföras med marknadsvärdena som beräknas enligt en direktavkastningsmetod som baseras på en evighetskapitalisering av ett driftnetto från nivååret. Med driftnetto avses här hyresintäkter med avdrag för drift- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt och fastighetsavgift samt långsiktig hyresvakans. Bedömd direktavkastning och övriga ingående parametrar i marknadsvärdebedömningen ska vara marknadsmässiga.

Jämförelsen av resultaten mellan värden enligt marknadsvärdebedömningen och beräknade riktvärden ska ske dels för hyreshus för en bostad och för en lokal, dels för industri med produktionslokaler inom

SKVFS 2017:9

varje värdeområde. Produktionslokalen ska motsvara en sådan normenhet som anges i 11 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

För värdeområde där lokal för hyreshus utgörs av såväl kontor som butiker och som väsentligt påverkar marknadsvärdet ska det framgå hur stor butiksandelen är inom varje värdeområde. Bostaden och lokalen ska väljas så att de utvisar för värdeområdet representativa förhållanden.

Om det framkommer att det finns en väsentlig skillnad mellan att bestämma riktvärdeangivelserna med ortsprismetoden och efter marknadssimulering med direktavkastningsmetoden ska detta redovisas särskilt med motivering. Av motiveringen ska det framgå vilket beräkningssätt som anses bäst leda till den stadgade taxeringsvärdenivån för fastigheter som är mest representativa för värdeområdet. Redovisningen ska ske på sätt som framgår av bilaga 1.

Förteckningar

19 § Förteckningar över de provvärderingsobjekt som legat till grund för kvalitetssäkringen (kontrollvärderingen) ska bifogas redovisningen av denna. Förteckningarna ska upprättas per kommun och innehålla:

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

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

Om ett värdeområde omfattar ett delområde av en annan kommun än den aktuella, en enklav, ska köp inom delområdet redovisas tillsammans med detta värdeområde.

20 § För representativa överlåtelse som undantagits provvärderingen ska förteckningar upprättas och redovisas. Skälet till att de har undantagits ska redovisas i förteckningarna i enlighet med följande koder:

UP 2	Tomträttsfastighet vars marknadsvärde bedöms avvika med mer än tio procent från likvärdig fastighet med äganderätt
UP 3	Fastighet vars egenskaper väsentligt avviker från beståndet med hyreshus i värdeområdet

21 § Förteckning över gallrade överlåtelse ska upprättas per kommun och av denna ska framgå till vilket värdeområde varje hyreshus- och industrienheter hör. 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 köpeskillning eller låg likvid
IA	Köp av ideell andel, om andelen understiger 50 procent, såvida inte samtidigt försålts andelar uppgående till minst 50 procent
AE	Köpeskillningen kan inte jämkas i den omfattning som behövs
TS	Överlåtelse som är särskilt svåra att analysera
AP	Överlåtelse med extremt förhållande mellan köpeskillning eller likvid och taxeringsvärde
ES	Köp som inte huvudsakligen avser en och samma typ av taxeringsenhet

Värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer och värdetabeller

22 § Lantmäteriet ska till Skatteverket lämna preliminära förslag till värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer och värdetabeller. Detta ska för industri- och elproduktionsenheter och täktmark ske med utgångspunkt från den värderingsmetodik som tillämpades vid 2013 års allmänna fastighetstaxering av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter (SKVFS 2012:9). För hyreshus- och ägarlägenheter ska det ske med utgångspunkt från den värderingsmetodik som tillämpades vid 2016 års förenklade fastighetstaxering av hyreshusenheter och ägarlägenhetsenheter (SKVFS 2015:4). Om Skatteverket finner skäl att överväga ändringar i värderingsmetodiken ska Lantmäteriet även lämna förslag i denna del.

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

Lantmäteriet ska senast den 5 december 2017 till Skatteverket lämna

- förslag till ändringar i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199),

- förslag till HK-tabell, IH-tabeller, IK-tabell, IN-tabell, KN-tabell, IO-tabell, Nvi-tabell och Nö-tabell,

- tomtvärdetabell för tomtmark till hyreshus och ägarlägenhet, upprättad på sätt som framgår av bilaga 2 a i fastighetstaxeringsförordningen, och

- tomtvärdetabell för tomtmark till industribyggnad, upprättad på sätt som framgår av bilaga 7 a i fastighetstaxeringsförordningen.

Lantmäteriet ska senast den 1 februari 2018 till Skatteverket lämna

SKVFS 2017:9

– förslag som kan påverka innehållet i Skatteverkets föreskrifter enligt 7 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

Lantmäteriet ska senast den 1 mars 2018 till Skatteverket lämna

– förslag till allmänna råd om taxeringen och värdesättningen för hyreshus-, ägarlägenhets-, industri-, och elproduktionsenheter samt täktmark.

24 § För hyreshus och ägarlägenheter ska Lantmäteriet till Skatteverket lämna förslag till

– klassindelning av värdefaktorerna lägenhetstyp, hyra och ålder, och

– bestämmelser för beräkning av riktvärden för hyreshus och ägarlägenheter.

I förslaget ska H-nivåfaktorer anges.

Lantmäteriet ska till Skatteverket lämna förslag till marknadsmässiga genomsnittshyror per värdeområde för lokaler av olika åldrar. Lokalerna ska avse kontorslokaler samt även butikslokaler i värdeområden där det finns skäl att ange annan hyresnivå än för kontorslokaler. Förslag ska även lämnas avseende genomsnittshyror för bostäder per värdeområde. Samtliga hyror ska avse nivååret.

25 § För tomtmark ingående i hyreshusenhet och ägarlägenhet ska Lantmäteriet till Skatteverket lämna förslag till riktvärdeangivelse inom varje värdeområde. Riktvärdeangivelsen ska avse värden per kvadratmeter bruttoarea bygggrätt för bostäder respektive lokaler ovan mark.

26 § För industribyggnader och övriga byggnader värderade med ledning av en avkastningsberäkning ska Lantmäteriet till Skatteverket lämna förslag till

– klassindelning av värdefaktorerna lokaltyp, storlek, ålder och standard, och

– bestämmelser för beräkning av riktvärden för industribyggnader och övriga byggnader.

I förslaget ska IH- och IK-nivåfaktorer anges.

27 § För industribyggnad och övrig byggnad värderade med ledning av en produktionskostnadsberäkning ska Lantmäteriet till Skatteverket lämna förslag till

– klassindelning av värdefaktorerna återanskaffningskostnad, ålder, byggnadskategori och ortstyp, och

– bestämmelser för beräkning av riktvärden för industribyggnader och övriga byggnader.

28 § För tomtmark ingående i en industrienhet ska Lantmäteriet till Skatteverket lämna förslag till riktvärdeangivelse inom varje värdeområde. Riktvärdeangivelsen ska avse värden per kvadratmeter tomtmark eller per kvadratmeter bruttoarea bygggrätt.

29 § För täktmark ska Lantmäteriet till Skatteverket lämna förslag till

– klassindelning av värdefaktorerna väntetid och brytningstid,

– tillämpliga brytningsfaktorer, och

– tillämpliga värden för varje värdeområde i kronor per kubikmeter fast mått av förekommande fyndigheter.

Med brytningsfaktor avses de tal som anger faktorn vid varierande väntetid och brytningstid enligt Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2012:9) om värderingen av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter vid 2013 års allmänna fastighetstaxering.

30 § För elproduktionsenheter ska Lantmäteriet till Skatteverket lämna förslag till

- faktorerna för flerårsreglering, belägenhet, ålder, utnyttjande och storlek,
- återanskaffningskostnad för olika slag av värmekraftverk,
- fullasttid för vindkraftverk,
- nedskrivningsfaktor för kärnkraftverk (KN-tabell), kraftvärmeverk (NÖ-tabell) och vindkraftverk (Nvi-tabell),
- omräkningsfaktorer för industribyggnad, övriga byggnader, värmekraftverk och kärnkraftverk (IO-tabell),
- tabell för justeringsfaktor avseende avvikande drifttid,
- tabeller för justering av elcertifikat, och
- bestämmelser för beräkning av riktvärdeangivelser.

Tidplan

31 § Lantmäteriet ska senast den 2 december 2017 säkerställa former och format för leveranser enligt 34–38 §§ på det sätt som närmare bestäms av Skatteverket.

32 § Lantmäteriet ska senast den 26 februari 2018 till Skatteverket lämna

- förslag till värdeområdesindelning för tomtmark för hyreshus och ägarlägenheter, industribyggnader, övriga byggnader, kraftverksbyggnader samt för täktmark,
- förslag till prisutvecklingsfaktorer,
- förslag till riktvärdekarta H och I (första ansatsen),
- förslag till riktvärdekarta El och T,
- förslag till marknadsmässig genomsnittshyra för lokaler per värdeområde och genomsnittlig bruksvärdehyra för bostäder per värdeområde, och
- förteckning över de vid denna tidpunkt kända representativa överlåtelse av hyreshus- och industrienheter som föreslås som provvärderingsobjekt samt en förteckning över de överlåtelse som inte har ansetts som representativa. Grunderna för bortgallring ska redovisas i varje enskilt fall.

33 § Lantmäteriet ska senast den 26 februari 2018 till Skatteverket lämna preliminärt förslag på värden till sådana tabeller som avses i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199)

- 1 kap. 8 § fastighetstaxeringsförordningen (HK-tabell),

SKVFS 2017:9

- 1 kap. 13 § fastighetstaxeringsförordningen (IH-tabeller och IK-tabeller),
 - 1 kap. 15 § fastighetstaxeringsförordningen (IN-tabell) varav leverans sker senast den 1 februari 2018,
 - 1 kap. 15 och 35 §§ fastighetstaxeringsförordningen (IO-tabell),
 - 1 kap. 35 § fastighetstaxeringsförordningen (KN-tabell),
 - 1 kap. 34 e § fastighetstaxeringsförordningen (Nö-tabell),
 - 1 kap. 34 h § fastighetstaxeringsförordningen (Nvi-tabell),
 - 1 kap. 37 § fastighetstaxeringsförordningen (tomtvärdetabeller),
- och
- 22–30 §§.

34 § Lantmäteriet ska senast den 27 april 2018 till Skatteverket lämna uppgift om till vilket värdeområde respektive hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenhet samt täktmark tillhör.

35 § Lantmäteriet ska senast den 27 april 2018 till Skatteverket lämna slutligt förslag på värden till sådana tabeller som avses i 33 §.

36 § Lantmäteriet ska senast den 29 maj 2018 verkställa de ändringar som Skatteverket bestämmer beträffande de förslag som Lantmäteriet lämnar enligt 33 och 34 §§.

37 § Lantmäteriet ska senast den 15 juni 2018 till Skatteverket leverera resultatet av förberedelsearbetet enligt de former och format som har bestämts enligt 31 §.

Riktvärdeangivelser ska redovisas för varje värdeområde samt vilka förutsättningar som ska gälla för varje värdeområde. Till redovisningen ska fogas dels resultatet av provvärderingen vilken har verifierats genom kontrollvärdering (kvalitetssäkring), dels redovisning av tillämpade provvärderingsområden, prisutvecklingsområden och beräkningar som visar de genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som förslaget leder till.

Redovisningen av kontrollvärderingen avseende hyreshus-, ägarlägenhets- och industrienheter ska utföras på sätt som framgår av 13–21 §§.

38 § Redovisningen av kontrollvärdering avseende täktmark och elproduktionsenheter ska redovisas separat.

SKVFS 2017:9

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 oktober 2017 och tillämpas vid förberedelsearbetet inför 2019 års allmänna fastighetstaxering av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter samt täktmark.

På Skatteverkets vägnar

INGEMAR HANSSON

Stina Ögren
(Rättsavdelningen, enhet 1)

Avkastningsbaserad marknadsvärdesbedömning för hyreshusenheter
vid allmän fastighetstaxering 2019

Identifikation					Marknadsvärdebedömning				
Värdeområdesbe-teckning och nummer	Bostad eller lokal	Värdeår för normbyggnaden inom värdeområdet	Va-kans-grad i området %	Butiks-andel %	Bruttohyra, kr/kvm BRA (=genom-snittshyra)	Drift och underhåll, kr/kvm BRA*	Nettohyra (=drift-netto) kr/kvm BRA	Bedömd direkt-avkastning, %	Mark-nads-värde 2017
	B								
	L								

Taxeringsvärden						
Nivåfaktor	Kapitaliserings-faktor enligt HK-tabellen	Riktvärde byggnad, kr/kvm BRA	Riktvärde tomtmark, kr/kvm byggrätt BTA/BRA	Totalt riktvärde, kr/kvm	Riktvärde/ marknadsvärde	Anmärkning

Identifikation					Marknadsvärdebedömning				
Värdeområdesbe-teckning och nummer	Bostad eller lokal	Värdeår för typfastig-heten inom värdeområdet	Va-kans-grad i området %	Butiks-andel %	Bruttohyra, kr/kvm BRA (=genom-snittshyra)	Drift och underhåll, kr/kvm BRA*	Nettohyra (=drift-netto) kr/kvm BRA	Bedömd direkt-avkastning, %	Mark-nads-värde 2017
	B								
	L								

Taxeringsvärden						
Nivåfaktor	Kapitaliserings-faktor enligt HK-tabellen	Riktvärde byggnad, kr/kvm BRA	Riktvärde tomtmark, kr/kvm byggrätt BTA/BRA	Totalt riktvärde, kr/kvm	Riktvärde/ marknadsvärde	Anmärkning

*I drift- och underhåll ingår fastighetsskatt/fastighetsavgift

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning för industrienheter vid
allmän fastighetstaxering 2019

SKVFS 2017:9

Identifikation		Marknadsvärdebedömning						
Värdeområdesbe-teckning och nummer	Lokaltyp	Värdeår för normbyggnaden	Va-kansgrad i området %	Bruttohyra, kr/kvm BRA (=marknads-mässig hyra)	Drift och underhåll, kr/kvm BRA*	Nettohyra (=drifnetto) kr/kvm BRA	Bedömd direkt-avkastning, %	Marknad s-värde 2017
	P							

Taxeringsvärden						
Nivåfaktor	Kapitaliserings-faktor enligt IK-tabellen	Riktvärde byggnad, kr/kvm BRA	Riktvärde tomtmark, kr/kvm tomtareal	Totalt riktvärde, kr/kvm	Riktvärde/ marknadsvärde	Anmärkning