



Skatteverkets allmänna råd om de allmänna grunderna för taxeringen och värdesättningen fr.o.m. 2018 års fastighetstaxering

SKV A 2017:14
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 25 augusti 2017

Skatteverket beslutar med stöd av 3 kap. 6 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande allmänna råd om de allmänna grunderna för taxeringen och värdesättningen fr.o.m. 2018 års fastighetstaxering.

1 Vad som ska taxeras

1.1 Självständig byggnad

Enligt 1 kap. 1 § andra stycket fastighetstaxeringslagen (1979:1152) 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 är fast egendom jord. Denna är indelad i fastigheter.

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

Allmänna råd:

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 inte 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 fastighetstaxering.

1.2 Skräddarsydd byggnad

Enligt 1 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen ska bestämmelser i den lagen om fastighet tillämpas även för byggnad som är lös egendom. Till sådan byggnad ska räknas egendom som avses i 2 kap. 3 § jordabalken (industritillbehör) i den mån den tillhör byggnadens ägare.

Enligt 7 kap. 16 § fastighetstaxeringslagen ska det inte bestämmas något värde för sådan egendom som avses i 2 kap. 3 § jordabalken (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 "skräddarsyts" för att passa till

SKV A 2017:14

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 ska flyttas, torde man knappast kunna undgå att betrakta den ifrågakvarande utrustningen som tillbehör till byggnaden.

Allmänna råd:

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.

2 Indelning i byggnadstyper

Av 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår att byggnader ska indelas i byggnadstyperna småhus, ägarlägenhet, hyreshus, ekonomibyggnad, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad och övrig byggnad.

2.1 Småhus

Av 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen framgår följande. En byggnad ska indelas i byggnadstypen småhus om den är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre eller högst tio familjer ska tillhöra byggnadstypen småhus om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner eller skogligt impediment. Byggnad som hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme kan inte utgöra småhus.

Allmänna råd:

Som småhus bör indelas

1. varje tvåbostadshus i en sammanbyggd rad av sådana hus, om de ligger på skilda fastigheter, eller
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 bostad grundläggande installationer och bekvämligheter. Detta bör gälla även 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 § fastighetstaxeringslagen framgår bl.a. att byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och 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:

Som hyreshus bör indelas

1. varje byggnad med en bostads- och lokallägenhet, om byggnadens värde till övervägande del avser lokalen,
2. byggnad som är avsedd för parkering, s.k. parkeringshus, eller
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 som anges i tredje punkten 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 § fastighetstaxeringslagen 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 tillverkning av varor.

2.4 Specialbyggnad – reningsanläggning

Av 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen framgår att med specialbyggnad reningsanläggning avses vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till sådan anläggning. Som reningsanläggning avses inte anläggning där verksamheten i allt väsentligt utgör ett led i en industriell process.

Allmänna råd:

Med reningsanläggning bör även avses destruktionsanläggning om den är allmänt tillgänglig och är avsedd för destruktionsavfall vid processen.

2.5 Övrig byggnad

Av 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen framgår bl.a. att byggnad som inte utgör småhus, ägarlägenhet, hyreshus, ekonomibyggnad, kraftverksbyggnad, industribyggnad eller specialbyggnad ska indelas i byggnadstypen övrig byggnad.

Allmänna råd:

Som övrig byggnad bör indelas

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

3 Indelning av mark i ägoslag

3.1 Tägtmark

Av 2 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår 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 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 fyndigheter 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 § fastighetstaxeringslagen 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:

Som åkermark bör indelas mark som används för plantskoleverksamhet och mark med sådan energiskog som skördas med tre–fem års mellanrum samt att marken, efter ett antal skördar, förväntas komma att plöjas igen.

3.3 Betesmark

Av 2 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen 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:

Som betesmark bör indelas mångåriga slätter- och betesvallar, som inte har plöjts på många år.

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

3.4 Produktiv skogsmark med eller utan avverkningsrestriktioner

Av 2 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen framgår att med produktiv skogsmark avses detsamma som i 2 § skogsvårdslagen (1979:429). Av denna lag framgår att produktiv skogsmark är skogsmark som enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke per hektar och år.

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 med 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 inom helt annat ägoslag.

3.5 Skogligt impediment

Av 2 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen framgår att improduktiv skogsmark samt träd- och buskmark ska indelas i ägoslaget 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.

Allmänna råd:

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

SKV A 2017:14 4 Taxeringsenhet

4.1 Brukningsenhet

Av 4 kap. 5 och 8 §§ fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår att taxeringsenhet (lantbruksenhet) ska omfatta ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner, 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 indelningsgrunder

Av 4 kap. 6 § första stycket fastighetstaxeringslagen framgår att i småhusenhet, ägarlägenhetsenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet ska endast ingå egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet.

4.2.1 Småhusenhet

Allmänna råd:

Med ekonomisk enhet bör i normalfall avses en tomt med ett småhus.

Med ekonomisk enhet bör i vissa fall avses flera småhus med tillhörande tomter om de används av ägaren på ett likartat sätt. Detta bör gälla om två eller flera småhus ligger intill varandra på samma tomt och fungerar tillsammans eller kompletterar varandra såsom fritidshus med gäststuga eller två småhus på samma fastighet men på var sin tomt, om fastigheten används som bostad för ägaren och närstående eller hyrs ut i sin helhet.

Med ekonomisk enhet bör avses flera småhustomter som ligger intill varandra och har samma ägare. Detta bör gälla såväl bebyggda som obebyggda tomter. Med bebyggda småhustomter avser här tomter med hyresradhus, bostadsrättsradhus, motell i form av småhus och arrendehus på lantbruk, samlade i tomtgrupper eller liknande.

Med ekonomisk enhet bör normalt avses flera arrendetomter med småhus på ofri grund, om tomterna har samma ägare och om tomterna ligger i en samlad grupp.

Med småhus bebyggda fastigheter som kan delas i flera tomter bör normalt utgöra en småhusenhet. Detta bör också gälla oavsett om de olika delar, som en tomt kan delas i, är bebyggda eller inte. Ligger en bebyggd tomt bredvid en obebyggd tomt och har de samma ägare, bör de normalt utgöra en taxeringsenhet. Finns det undantagsvis anledning att anse att tomter för småhus som inte utgör en ekonomisk enhet, trots att de ligger intill varandra, bör tomterna anses utgöra egna taxeringsenheter.

4.2.2 Hyreshusenhet

Allmänna råd:

Med ekonomisk enhet bör avses

1. en tomt med ett hyreshus,
2. enheter som förvaltas tillsammans och drivs företagsmässigt som en enhet, eller
3. två eller flera tomter med hyreshus om de olika byggnaderna ligger intill varandra i t.ex. samma kvarter eller på annat sätt ligger i en samlad bebyggelsegrupp.

4.2.3 Specialenhet

Allmänna råd:

Med ekonomisk enhet bör avses

1. en tomt med en specialbyggnad, eller
2. två eller flera tomter med specialbyggnader om de olika byggnaderna ligger intill varandra och är av samma slag av specialbyggnad såsom vårdbyggnader inom ett sjukhusområde, träningslokaler och omklädningsbyggnader på en idrottsplats, byggnader inom militärt område m.m.

4.2.4 Industrienhet

Allmänna råd:

Med ekonomisk enhet bör avses enheter som förvaltas tillsammans och drivs företagsmässigt som en enhet.

Med ekonomisk enhet bör även avses en tomt med en industribyggnad. Detta gäller även när sådana byggnader ligger samlade och ägs av den som hyr ut dem eller bedriver sin verksamhet där och utgör en ekonomisk enhet.

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 fastighetstaxeringslagen framgår att marksamfällighet eller anläggningsksamfällighet ska utgöra en taxeringsenhet, om den förvaltas av en 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 cirka 90 procent.

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

SKV A 2017:14 5 Allmänna värderingsregler

Av 7 kap. 12 § fastighetstaxeringslagen (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.

5.1 Byggnad under uppförande

Allmänna råd:

Med byggnad under uppförande bör avses

1. byggnad där arbetet med byggnadens grund har påbörjats såsom genom gjutning av bottenplatta och 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 den kvarvarande ytan av byggnaden som inte är föremål för ombyggnad är obetydlig samt att byggnaden till övervägande del har evakuerats, eller

4. byggnad som indelas som hyreshus eller industribyggnad där tillbyggnad pågår och den ursprungliga byggnadsdelen är obetydlig i jämförelse med hela den blivande byggnaden och inte kan utnyttjas eller till övervägande del står tom i avvaktan på ombyggnation.

För hyreshus bör värdet av byggnad under uppförande normalt fördelas på lägenhetstyp i relation till byggrättens fördelning på typ av bebyggelse. Med byggnad under uppförande bör inte avses sådan byggnad som till övervägande del tagits eller kunnat tas i bruk. Med övervägande del bör därmed avses att hyran för de lägenheter som tagits eller kunnat tas i bruk utgör mer än hälften av byggnadens totalhyra.

5.1.1 Nedlagd kostnad

Allmänna råd:

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 vid 2018 års fastighetstaxering och ersätter Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2016:16) om de allmänna grunderna för taxeringen och värdesättningen fr.o.m. 2017 års fastighetstaxering.

SKV A 2017:14

På Skatteverkets vägnar

INGEMAR HANSSON

Lena Abrahamsson
(Rättsavdelningen, enhet 1)