



Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför 2012 års förenklade fastighetstaxering av småhusenheter;

SKVFS 2010:9
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 1 oktober 2010

beslutade den 27 september 2010.

Skatteverket föreskriver med stöd av 3 kap. 3 §, 6 kap. 1 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) och 19 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) 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 S; riktvärdekarta för småhus och tomtmark till småhus ingående i småhusenhet,

SV-tabell; tabell för beräkning av ett småhus relativa värde utifrån dess storlek och standard,

SO-tabell; tabell för åldersinverkan för småhus,

FV-tabell; tabell för värdeinverkan avseende värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning,

FB-tabell; tabell över belägenhetsfaktorer för strandklasser,

normhus; ett sådant småhus som anges i 8 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen,

tomtvärdetabell; tabell över taxeringsvärden för normtomter avseende dels friliggande småhus, dels radhus,

normaltomt; en sådan tomt som anges i 1 kap. 3 § fastighetstaxeringsförordningen,

permanenthushus; småhus som är inrättat för boende året om,

fritidshus; småhus inrättat för fritidsboende,

värdenivå; sådan uppgift som enligt 7 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen erfordras inom varje värdeområde för att bestämma riktvärde,

taxeringsvärdenivå; 75 procent av en taxeringsenhets marknadsvärde (jfr. 5 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen),

Övriga begrepp som används i denna föreskrift har samma innebörd som i fastighetstaxeringslagen.

Värdeområde

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

SKVFS 2010:9

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

Riktvärdekartor

4 § Riktvärdekarta för småhus och tomtmark till småhus vid särskild fastighetstaxering 2011 ska ligga till grund för indelningen i värdeområden.

5 § Av riktvärdekarta S ska framgå Skatteverkets beslut avseende

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

Ett värdeområde för småhus och tomtmark till småhus får inte omfatta mer än ett län eller del av ett län. Normalt ska ett värdeområde inte omfatta mer än en kommun. Ett värdeområde för småhus får endast omfatta ett värdeområde för tomtmark.

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

7 § Riktvärdeangivelse för tomtmark ingående i småhusenhet ska anges för varje värdeområde för tomtmark och avse en normaltomt.

För de tre klasserna av värdefaktorn ”typ av bebyggelse” – tomtmark för friliggande hus, för kedjehus m.m. samt för radhus – ska riktvärdeangivelse för tomtmark inom ett värdeområde innehålla uppgift om

- normaltomtens storlek i kvadratmeter,
- normaltomtens värde i kronor,
- korrektionsbelopp i kronor per kvadratmeter vid avvikelser från normaltomtens storlek,
- belägenhetsfaktorer för belägenhetsklasserna 1 och 2,
- VA-klass för normaltomten, och
- korrektionsbelopp i kr per VA-klass vid avvikelser från normaltomtens VA-klass. Beloppet ska anges i hela 2 000-tal kr.

Om vägledande fastighetsförsäljningar på orten saknas ska normaltomtens riktvärdeangivelse anges med ledning av tomtvärdetabell enligt 1 kap. 35 b § fastighetstaxeringsförordningen.

Underlag för riktvärdeangivelser

8 § I första hand ska köpeskillingar för representativa överlåtelse under 2010 läggas till grund för nivåbestämningen av 2010 års

marknadsvärdenivå. I andra hand ska representativa köpeskillingar under 2009 användas och därefter representativa köpeskillingar under 2008.

9 § Av 1 A kap 3 § p. 7 fastighetstaxeringsförordningen framgår att bl.a. överlåtelse med extremt förhållande mellan köpeskillning eller likvid och taxeringsvärde ska gallras bort. Med extremt förhållande ska härvid avses att förhållandet mellan köpeskillning eller likvid och taxeringsvärde ligger utanför intervallet 0,5-5,0.

10 § Vid bestämmande av prisutvecklingsfaktorer så att köpeskillningarna motsvarar 2010 års marknadsvärdenivå, ska faktorerna differentieras om prisutvecklingen har varit väsentligt olika för skilda regioner eller för olika slags egendom.

För viktning av överlåtelse gjorda under åren 2008-2010 ska, vid beräkning av 2010 års marknadsvärdenivå, följande koefficienter användas:

- 2008; 0,6,
- 2009; 0,8, och
- 2010; 1,0.

Provvärdering

11 § Provvärderingen ska göras med utgångspunkt från de förslag till riktvärdekartor som Lantmäteriet ska lämna enligt 16 § denna föreskrift.

Sådana representativa överlåtelse som kvarstår efter granskning och gallring i enlighet med 1 A kap. fastighetstaxeringsförordningen ska ligga till grund för provvärderingen. Vid sådan kvalitetssäkring som anges i 12-14 §§ (kontrollvärdering) ska dock köp av obebyggd tomtmark och köp avseende fastigheter bestående av tre eller flera värderingsenheter undantas. Köp av obebyggd tomtmark ska utvärderas särskilt. En analys av de tillämpade prisutvecklingsfaktorerna ska göras. Härvid ska taxeringsvärdenivåer och spridning anges för 2008, 2009 och 2010.

Då ett antal värdeområden tillsammans ska bilda ett provvärderingsområde, på sätt som förutsätts i 5 kap. 5a § fastighetstaxeringslagen och i förarbetena, ska detta framgå av en beskrivning på riktvärdekartan. Varje provvärderingsområde ska ha ett särskilt nummer.

Dokumentation m.m.

12 § Provvärderingen ska avslutas med en kvalitetssäkring (kontrollvärdering). Denna ska avse bebyggda småhusenheter, fördelade på åtta olika grupper, a - h.

Med grupp a avses enheter med belägenhetsfaktor större än 1,0.

Med grupp b avses enheter med friliggande hus, kedjehus och radhus.

Med grupp c avses enheter uppdelade på fyra olika åldersgrupper

Med grupp d avses enheter uppdelade på tre olika standardgrupper.

SKVFS 2010:9

Med grupp e avses enheter uppdelade på fyra olika storleksgrupper.
Med grupp f avses småhus inrättade som permanentus.
Med grupp g avses småhus inrättade som fritidshus.
Med grupp h avses värdeområden med en taxeringsvärdenivå (T/K) som överstiger 0,8 och grundar sig på minst fem överlåtelse.

13 § Förteckningar över de provvärderingsobjekt som legat till grund för kvalitetssäkringen (kontrollvärderingen) ska bifogas redovisningen av denna. Förteckningarna ska även innehålla uppgifter om vilka representativa överlåtelse som inte har utnyttjats samt skälet till att de inte har utnyttjats. Förteckningarna ska upprättas per kommun och innehålla:

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

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

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

14 § Förteckning över gallrade överlåtelse ska upprättas per kommun och av denna ska framgå till vilket värdeområde varje småhusenhet hör. Grunderna för bortgallring ska anges i varje enskilt fall utifrån följande gallringskoder;

TR	Transportköp
EX	Tvångsförvärv
X	Vissa exekutiva förvärv
S	Slätköp
IG	Annan intressegemenskap
LV	Köp av egendom med lågt taxeringsvärde
LK	Köp eller fastighetsreglering av egendom med lågt pris eller låg likvid
IA	Köp av ideell andel, om andelen understiger 50 %, såvida inte samtidigt försålts andelar uppgående till minst 50 %
AE	Köpeskillingen kan inte justeras i den omfattning som erfordras
TS	Taxeringsvärde för den försålta egendomen kan inte bestämmas
AP	Extrem relation mellan köpeskilling och taxeringsvärde

Värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer, och värdetabeller

SKVFS 2010:9

15 § Lantmäteriet ska till Skatteverket lämna preliminära förslag till värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer och värdetabeller för småhusenheter. Till grund för förslagen ska ligga det som anges i 1–14 §§ Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2008:4) om värderingen av småhusenheter vid 2009 och senare års fastighetstaxeringar.

Om inte annat anges särskilt ska Lantmäteriets förslag lämnas till Skatteverket vid följande tidpunkter:

- förslag till ändringar i fastighetstaxeringsförordningen senast den 15 december 2010,
- förslag till SV-tabeller, SO-tabeller, FV-tabeller, tabell över belägenhetsfaktorer och tomtvärdetabellen senast den 15 december 2010,
- övriga förslag som berör Skatteverkets föreskrifter och allmänna råd om taxeringen och värdesättningen senast den 1 mars 2011.

Tidplan

16 § Lantmäteriet ska senast den 15 februari 2011 till Skatteverket lämna ett preliminärt förslag till riktvärdekartor för småhus och tomtmark till småhus (första ansatsen). Detta sker genom att tillgängliggöra uppgifterna i Lantmäteriets provvärderingssystem.

17 § Lantmäteriet ska senast den 7 februari 2011 till Skatteverket lämna ett preliminärt förslag till prisutvecklingsfaktorer och senast den 1 mars 2011 lämna slutligt förslag till prisutvecklingsfaktorer.

18 § Lantmäteriet ska senast den 1 mars 2011 till Skatteverket lämna preliminärt förslag på värden till de tabeller som avses i

- 1 kap. 6 § fastighetstaxeringsförordningen (SV-tabell, SO-tabell S och FV-tabell S)
- 1 kap. 35a § fastighetstaxeringsförordningen (FB-tabell)
- 1 kap. 35b § fastighetstaxeringsförordningen (tomtvärdetabell)

19 § Lantmäteriet ska senast den 22 februari 2011 tillhandahålla Skatteverket de vid denna tidpunkt kända representativa överlåtelse av småhus och tomtmark som föreslås som provvärderingsobjekt genom att tillgängliggöra dem i Lantmäteriets provvärderingssystem. Vid samma tidpunkt ska Lantmäteriet även lämna en förteckning över de överlåtelse som inte har ansetts som representativa.

Skatteverket ska senast den 4 mars 2011 till Lantmäteriet lämna uppgift om vilka representativa överlåtelse som ska ligga till grund för provvärderingen.

20 § Lantmäteriet ska senast den 16 maj 2011 för varje småhusenhet lämna uppgift till Skatteverket om till vilket värdeområde småhus och tomtmark till småhus hör.

SKVFS 2010:9

21 § Lantmäteriet ska senast den 16 maj 2011 till Skatteverket lämna slutligt förslag på värden till sådana tabeller som avses i 15 § denna föreskrift.

22 § Senast den 16 maj 2011 ska Lantmäteriet till Skatteverket, för varje värdeområde, lämna slutligt förslag till riktvärdeangivelser samt vilka förutsättningar som ska gälla för varje värdeområde. Förslaget ska beakta de ändringar som Skatteverket bestämt efter företagen provvärdering. Till förslaget ska fogas dels resultatet av provvärderingen vilken har verifierats genom kvalitetssäkring (kontrollvärdering) och dels redovisning av tillämpade provvärderingsområden och beräkningar som visar de genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som förslaget leder till. Redovisningen av kvalitetssäkringen ska utföras och ske på sätt som framgår av 11-14 §§ denna föreskrift.

Övrigt

23 § Inför den förenklade fastighetstaxeringen 2012 av småhusenheter ska sådana referensgrupper som anges i 19 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen bestå av tio av de förtroendevalda ledamöterna i skattenämnden. I de fall antalet ledamöter i en skattenämnd är lägre än tio ska samtliga ledamöter ingå i referensgruppen.

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 oktober 2010 och tillämpas vid förberedelsearbetet inför 2012 års förenklade fastighetstaxering av småhusenheter.

På Skatteverkets vägnar

INGEMAR HANSSON

Gunilla Hedwall
(Rättsavdelningen, enhet 2)