Skatteverkets författningssamling

ISSN 1652-1420

Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför 2009 års allmänna fastighetstaxering av småhusenheter;

SKVFS 2007:6
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 29 juni 2007

beslutade den 18 juni 2007.

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

Riktvärdekartas innehåll m.m.

1 § Med riktvärdekarta avses karta (kartbild) på vilken anges gränserna mellan värdeområden för en eller flera typer av värderingsenheter samt förteckning över de riktvärdeangivelser, andra bestämmelser, förtydliganden m.m. som skall gälla inom värdeområdet.

2 § En riktvärdekarta omfattar utöver kartbilden även till denna ansluten dekal och beskrivning med däri antecknade riktvärdeangivelser, andra bestämmelser, förtydliganden m.m.

3 § En riktvärdekarta skall utformas på sådant sätt och upprättas på sådant kartunderlag att det entydigt framgår till vilket värdeområde varje värderingsenhet hör och vilka riktvärdeangivelser och andra bestämmelser som skall tillämpas inom varje värdeområde.

4 § På en riktvärdekarta skall gränser för värdeområden utmärkas genom gränsmarkeringar. Olika slag av gränsmarkeringar, kompletteringar och förtydliganden till riktvärdeangivelserna på kartan samt sådana särskilda förutsättningar för riktvärdeangivelserna, som sägs i 6 §, skall anges på dekalen eller i beskrivningen till kartan. Dekal och beskrivning skall utformas enligt av Skatteverket fastställt formulär.

5 § Förutsätter riktvärdet annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden för en värdefaktor, skall detta anges på riktvärdekartan.

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

Riktvärdekarta S; värdeområden och riktvärdeangivelser

7 § Riktvärdekarta skall upprättas gemensamt för småhus och tomtmark för småhus ingående i småhusenhet (riktvärdekarta S).

8 § Riktvärdekarta S innefattar Skatteverkets beslut om indelning i värdeområden samt inom varje värdeområde riktvärdeangivelser och andra bestämmelser, förtydliganden m.m. för värderingen av småhusen och tomtmarken.

9 § Riktvärdekarta S skall utvisa

1. indelningen i värdeområden för småhus,
2. indelningen i värdeområden för tomtmark för småhus,
3. riktvärdeangivelserna och andra bestämmelser för beräkning av riktvärden för småhus och
4. riktvärdeangivelserna och andra bestämmelser för beräkning av riktvärden för tomtmark.

10 § Ett värdeområde för tomtmark får omfatta endast ett län eller del av ett län. Ett värdeområde för småhus får omfatta endast ett värdeområde avseende tomtmark.

Vid indelningen i värdeområden skall den riktvärdekarta som tillämpas vid särskild fastighetstaxering 2008 tillämpad riktvärdekarta utgöra grund för indelningen.

11 § Riktvärdeangivelse för småhus skall upprättas för varje värdeområde och avse en värderingsenhet, bestående av ett småhus enligt 8 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) , (normhus).

Riktvärdeangivelse för småhus skall för de tre klasserna av värdefaktorn byggnadskategori – friliggande hus, kedjehus m.m. och radhus – innefatta uppgift om vilken S-nivåfaktor och vilken SO-tabell som skall gälla inom varje värdeområde.

12 § Riktvärdeangivelse för tomtmark skall upprättas för varje värdeområde för tomtmark och avse en tomt som utgör en självständig fastighet.

Riktvärdeangivelse för tomtmark skall för de tre klasserna av värdefaktorn typ av bebyggelse – tomtmark avseende friliggande hus, kedjehus m.m. respektive radhus – inom ett värdeområde innehålla uppgift om

1. normaltomtens storlek i kvadratmeter,
2. normaltomtens riktvärde i kronor,
3. korrigeringsbelopp vid avvikelse från normaltomtens storlek i kronor per kvadratmeter,
4. belägenhetsfaktorer för belägenhetsklasserna 1 och 2,
5. klass för vatten och avlopp för normaltomten och
6. korrigeringsbelopp i kronor per klass vid avvikelse från normaltomtens klass för vatten och avlopp.

Ortsprismaterial

13 § Förslag till riktvärdeangivelser och andra bestämmelser, förtydliganden m.m. på riktvärdekarta S skall bestämmas med utgångspunkt från köpeskillingar avseende representativa köp under åren 2005–2007 av obebyggda och bebyggda småhusenheter som enligt bestäm-

melserna i 1 A kap. fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) efter däri föreskriven gallring och granskning tagits in i Skatteverkets ortsprisregister. De köpeskillingar som erlagts vid dessa köp skall även ligga till grund för provvärderingarna.

Om inte alla försålda småhusenheter inom ett värdeområde behöver ingå i provvärderingen för att en värderingstekniskt godtagbar bedömning av 2007 års marknadsvärdenivå skall kunna göras, skall i första hand köp under 2007 läggas till grund för nivåbestämningen. I andra hand skall köp under 2006 användas och därefter köp under 2005.

14 § Med ledning av representativa köp av bebyggda småhusenheter under åren 2005–2007 skall undersökas om marknadsvärdenivån för sådana enheter förändrats under perioden. Vid förändringar av marknadsvärdenivån skall prisutvecklingsfaktorerna differentieras med avseende på dessa skillnader. Om prisutvecklingen varit väsentligt olika inom skilda regioner, skall flera prisutvecklingsfaktorer bestämmas. Därvid får olika prisutvecklingsfaktorer bestämmas för permanenthus och fritidshus.

Lantmäteriverket skall senast den 26 februari 2008 till Skatteverket lämna preliminärt förslag till prisutvecklingsfaktorer och senast den 15 mars 2008 lämna slutligt förslag till prisutvecklingsfaktorer.

Vid bestämning av 2007 års marknadsvärdenivå skall följande viktning göras: för köp ingångna 2005 är faktorn 0,60, för köp ingångna 2006 är faktorn 0,80 och för köp ingångna 2007 är faktorn 1,00.

Provvärdering

15 § Under förberedelsearbetet skall provvärdering ske för kontroll av vilken taxeringsvärdenivå som uppnås vid tillämpning av föreslagna indelningar i värdeområden och riktvärdeangivelser. Provvärderingarna skall göras utifrån de förslag till riktvärdekartor som Lantmäteriverket skall lämna enligt 19 och 21 §§. De representativa köp som anges i 13 § skall ligga till grund för provvärderingarna. Den provvärdering som ska göras enligt 16 § betecknas kontrollvärdering. Vid kontrollvärderingen skall dock köp av obebyggd tomtmark och köp avseende fastigheter bestående av tre eller flera värderingsenheter undantas. Köp av obebyggd tomtmark skall utvärderas särskilt. Utöver den kontroll, som föreskrivs i 13 § första stycket, skall vid provvärderingarna även göras en analys av de prisutvecklingsfaktorer som tillämpats vid beräkningarna. Härvid skall taxeringsvärdenivåer och spridning anges för åren 2005, 2006 och 2007.

Provvärdering skall ske för varje värdeområde och omfatta det antal provvärderingsobjekt inom området som bedöms erforderligt med hänsyn till områdets omfattning. Om antalet provvärderingsobjekt är för få eller saknas inom ett värdeområde, får provvärdering istället ske för ett provvärderingsområde. Det skall framgå av en särskild förteckning, som skall tas in i beskrivningen till riktvärdekartan, vilka

värdeområden som tillsammans bildar ett provvärderingsområde. Varje provvärderingsområde skall ha ett särskilt nummer.

16 § För varje värdeområde respektive provvärderingsområde för småhus och för tomtmark skall Lantmäteriverket redovisa gjord kontrollvärdering till Skatteverket på sätt som Skatteverket närmare bestämmer.

Vid kontrollvärderingen skall redovisning göras avseende taxeringsvärdenivån för de bebyggda småhusenheterna, fördelade efter följande grunder,

1. enheter med belägenhetsfaktor större än 1,0,
2. friliggande hus, kedjehus och radhus,
3. fyra åldersgrupper,
4. tre standardgrupper,
5. fyra storleksgrupper,
6. småhus, inrättade för boende året om (permanenthus),
7. småhus inrättade för fritidsboende (fritidshus) och
8. värdeområden med en taxeringsvärdenivå (T/K) som överstiger 0,80 och grundar sig på minst 5 överlåtelser.

Om ett värdeområde innehåller en kommunenklav (delområde av en kommun belägen inom en annan kommun) skall köp inom enklaven redovisas tillsammans med detta värdeområde.

17 § Kontrollvärderingen skall, utöver redovisningen enligt 16 §, innehålla förteckningar över de provvärderingsobjekt, som legat till grund för beräkningarna. Förteckningarna, som för bebyggda småhusenheter skall upprättas per värdeområde för småhus och för obebyggda småhusenheter per värdeområde för tomtmark, skall innehålla:

a) identifikation. t.ex. fastighetsbeteckning,

b) köpedatum,

c) köpeskilling, justerad köpeskilling, prisutvecklingsfaktorer, korrigerad köpeskilling och den faktor som använts vid viktning av köpet,

d) klassindelningsdata för värderingsenheterna,

e) värden för värderingsenheterna samt delvärden och taxeringsvärde enligt de föreslagna riktvärdeangivelserna och

f) taxeringsvärde dividerat med korrigerad köpeskilling (T/K).

Redovisningen skall även innehålla en förteckning över de köp som ingått i ortsprismaterialet men som inte har utnyttjats vid kontrollvärderingen. Grunderna för bortgallring skall anges i varje enskilt fall. Förteckningen skall upprättas per kommun. I förteckningen skall anges till vilket värdeområde varje småhusenhet hör.

Förslag till värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer, värdetabeller m.m.

18 § Lantmäteriverket skall på sätt Skatteverket bestämmer närmare utforma preliminära förslag till värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer, värdetabeller m.m. för småhusenheter. 1–15 §§ Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2005:6) om värderingen vid förenklad

fastighetstaxering av småhusenheter 2006 skall ligga till grund för förslagen.

Om inte annat anges särskilt skall Lantmäteriverkets förslag lämnas till Skatteverket vid följande tidpunkter,

1. förslag som kan påverka Skatteverkets förslag till föreskrifter avseende tomtmark till småhus enligt 7 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) senast den 13 oktober 2007,

2. förslag till ändringar i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) senast den 16 november 2007,

3. förslag till värden i SV-tabellerna, SO-tabellerna, FV-tabellerna, tabell över belägenhetsfaktorer och tomtvärdetabellen senast den 7 december 2007 samt

4. förslag som kan påverka Skatteverkets förslag till föreskrifter avseende småhus enligt 7 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen senast den 1 januari 2008 och

5. övriga förslag avseende allmänna råd om taxeringen och värdesättningen senast den 1 mars 2008.

Arbetet med riktvärdekartor, provvärdering m.m.

19 § Lantmäteriverket skall senast den 1 februari 2008 i den ordning Skatteverket bestämmer till Skatteverket lämna ett preliminärt förslag till riktvärdekarta S.

20 § Lantmäteriverket skall senast den 16 februari 2008 till Skatteverket lämna en förteckning över vid denna tidpunkt kända representativa överlåtelser av småhus och tomtmark, som föreslås som provvärderingsobjekt, samt en förteckning över bortgallrade överlåtelser. Grunderna för gallringen skall redovisas i varje enskilt fall.

Skatteverket skall granska urvalet av provvärderingsobjekt och senast den 1 mars 2008 till Lantmäteriverket lämna uppgifter om valda provvärderingsobjekt och det preliminära förslaget till riktvärdekarta S enligt 17 §.

21 § Lantmäteriverket skall senast den 14 april 2008 till Skatteverket och dess referensgrupper överlämna och redovisa ett överarbetat förslag till riktvärdekarta S. Till förslaget skall fogas redovisning av tillämpade provvärderingsområden och företagen provvärdering som visar de genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som förslaget leder till. Beräkningarna skall redovisas på sätt som föreskrivs i 16 och 17 §§.

22 § Lantmäteriverket skall senast den 30 april 2008 till Skatteverket lämna sitt slutliga förslag till riktvärdekarta S. Till förslaget skall fogas beräkningar som visar de genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som förslaget leder till. Beräkningarna skall redovisas på sätt som föreskrivs i 16 och 17 §§.

23 § Lantmäteriverket skall senast den 10 maj 2008 verkställa de ändringar av Lantmäteriverkets i 22 § angivna slutliga förslag till rikt-

värdekarta S som Skattverket bestämmer och genomföra en kontrollvärdering enligt 16 och 17 §§.

Övrigt

24 § Vid sammanträde med Skatteverkets referensgrupp skall protokoll föras.

25 § Lantmäteriverket skall till Skatteverket överlämna den redovisning av kontrollvärderingen, som anges i 16 och 17 §§, och de förteckningar över köp som avses i 17 §. Redovisningen och förteckningarna skall förvaras hos Skatteverket inom respektive län.

26 § För varje småhusenhet skall Lantmäteriverket lämna uppgift om till vilket värdeområde enhetens tomtmark hör. Uppgifterna skall lämnas till Skatteverket senast den 30 april 2008 och på det sätt som Skatteverket närmare bestämmer.

För varje värdeområde för tomtmark skall Lantmäteriverket lämna uppgift om föreslagna riktvärdeangivelser för tomtmark och småhus samt lämna beskrivningar på sätt Skatteverket närmare bestämmer. Uppgifterna skall lämnas till Skatteverket senast den 15 maj 2008.

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 november 2007 och tillämpas vid förberedelsearbetet inför 2009 års allmänna fastighetstaxering av småhusenheter.

På Skatteverkets vägnar

MATS SJÖSTRAND

Urban Strömberg
(Rättsavdelningen, rättsenhet 4)