



Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför 2015 års allmänna fastighetstaxering av småhusenheter;

SKVFS 2013:10
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 4 oktober 2013

beslutade den 30 september 2013.

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

tomtvärdetabell; tabell över taxeringsvärden för normtomter enligt 35 b § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) avseende dels friliggande småhus, dels radhus,

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

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

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

Värdeområde

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

SKVFS 2013:10

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

Riktvärdekartor

4 § Riktvärdekarta för småhus och tomtmark till småhus vid särskild fastighetstaxering 2014 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.

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 avvikelse från normaltomtens storlek,
- belägenhetsfaktorer för belägenhetsklasserna 1, 2 och 3,
- VA-klass för normaltomten, och
- korrektionsbelopp i kr per VA-klass vid avvikelse 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 (1993:1199).

Underlag för riktvärdeangivelser

8 § I första hand ska köpeskillingar för representativa överlåtelse under 2013 läggas till grund för nivåbestämningen av 2013 års

marknadsvärdenivå. I andra hand ska representativa köpeskillingar under 2012 användas och därefter representativa köpeskillingar under 2011. Överlåtelseerna ska avse småhusenheter som enligt bestämmelserna i 1 A kap. fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) har granskats och tagits upp på förteckningar över representativa överlåtelseer.

9 § Av 1 A kap 3 § p. 7 fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) framgår att bl.a. överlåtelseer med extremt förhållande mellan köpeskilling eller likvid och taxeringsvärde ska gallras bort. Med extremt förhållande ska härvid avses att förhållandet mellan köpeskilling eller likvid och taxeringsvärde ligger utanför intervallet 0,5 - 5,0.

10 § Om marknadsvärdenivån avseende representativa överlåtelseer av småhusenheter som skett under 2011 - 2013 har förändrats under denna period ska en prisutvecklingsfaktor bestämmas. Prisutvecklingsfaktorn ska bestämmas så att köpeskillingarna motsvarar 2013 års marknadsvärdenivå.

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

För viktning av överlåtelseer gjorda under åren 2011 - 2013 ska, vid beräkning av 2013 års marknadsvärdenivå, följande koefficienter användas:

- 2011; 0,6,
- 2012; 0,8, och
- 2013; 1,0.

Provvärdering

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

Sådana representativa överlåtelseer som kvarstår efter granskning och gallring i enlighet med 1 A kap. fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) ska ligga till grund för provvärderingen. Dock ska köp av obebyggd tomtmark utvärderas särskilt. Köp avseende fastigheter bestående av tre eller flera värderingsenheter ska undantas från provvärderingen. Detsamma ska gälla för fastigheter upplåtna med tomträtt om skillnaden i marknadsvärde mellan dessa och övriga småhusfastigheter är större än 10 procent. Vidare ska köp avseende fastigheter som inte kan anses vara typiska för beståndet av fastigheter i värdeområdet inte heller tas med vid provvärderingen i de fall dessa köp påverkar nivåläggningen. En analys av de tillämpade prisutvecklingsfaktorerna ska göras. Härvid ska taxeringsvärdenivåer och spridning anges för 2011, 2012 och 2013. I övrigt ska kontrollvärdering enligt 13 – 14 §§ omfatta samtliga provvärderingsobjekt.

SKVFS 2013:10

Då ett antal värdeområden tillsammans ska bilda ett provvärderingsområde, på sätt som förutsätts i 5 kap. 5a § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) 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 sex olika grupper, a - f.

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.

Med grupp e avses enheter uppdelade på fyra olika storleksgrupper.

Med grupp f avses värdeområden med en taxeringsvärdenivå (taxeringsvärde dividerat med köpeskilling, T/K) som överstiger 0,8 och grundar sig på minst fem överlåtelse.

Vidare ska en analys av de tillämpade prisutvecklingsfaktorerna göras. Härvid ska taxeringsvärdenivåer och spridning anges för 2011, 2012 och 2013.

13 § 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, 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 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.

Förteckningar ska även upprättas och redovisas beträffande vilka representativa överlåtelse som undantagits från provvärderingen. Skälet till att de har undantagits ska redovisas i förteckningarna i enlighet med följande koder.

UP1 Fastighet bestående av tre eller flera värderingsenheter

UP2 Tomträttsfastighet vars marknadsvärde bedöms avvika

med mer än 10 procent från likvärdig fastighet med äganderätt

UP3 Fastigheter vars egenskaper väsentligt avviker från beståndet av småhus i värdeområdet

14 § Förteckning över gallrade överlåtelser 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 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 %, såvida inte samtidigt försålts andelar uppgående till minst 50 %
- AE Köpeskillingen kan inte jämkas i den omfattning som erfordras
- TS Överlåtelser som är särskilt svåra att analysera
- AP Överlåtelser med extremt förhållande mellan köpeskilling och taxeringsvärde
- ES Köp som inte huvudsakligen avser en och samma typ av taxeringsenhet

Värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer, och värdetabeller

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 1–15 §§ Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2011:4) om värderingen av småhusenheter vid 2012 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 6 december 2013,
- förslag till SV-tabeller, SO-tabeller, FV-tabeller, tabell över belägenhetsfaktorer och tomtvärde Tabellen senast den 6 december 2013,
- övriga förslag som berör Skatteverkets föreskrifter och allmänna råd om taxeringen och värdesättningen senast den 28 februari 2014.

SKVFS 2013:10

Tidplan

16 § Lantmäteriet ska senast den 20 februari 2014 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 2014 till Skatteverket lämna ett preliminärt förslag till prisutvecklingsfaktorer och senast den 28 februari 2014 lämna slutligt förslag till prisutvecklingsfaktorer.

18 § Lantmäteriet ska senast den 28 februari 2014 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 (tomtvärde-tabell)

19 § Lantmäteriet ska senast den 28 februari 2014 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.

20 § Lantmäteriet ska senast den 2 maj 2014 för varje småhusenhet lämna uppgift till Skatteverket om till vilket värdeområde småhus och tomtmark till småhus hör.

21 § Lantmäteriet ska senast den 20 maj 2014 till Skatteverket lämna slutligt förslag på värden till sådana tabeller som avses i 15 § denna föreskrift.

22 § Lantmäteriet ska senast den 30 maj 2014 verkställa de ändringar som Skatteverket bestämmer beträffande de förslag som Lantmäteriet lämnar enligt 16 §. Den 17 juni 2014 ska Lantmäteriet härefter till Skatteverket redovisa riktvärdeangivelser för varje värdeområde samt vilka förutsättningar som ska gälla för varje värdeområde. Till redovisningen 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 11-13 §§ denna föreskrift.

Övrigt

23 § Inför den allmänna fastighetstaxeringen 2015 av småhusenheter ska sådana referensgrupper som anges i 19 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) 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 två veckor efter den dag då föreskrifterna enligt uppgift på dem utkom från trycket i Skatteverkets författningssamling och tillämpas vid förberedelsearbetet inför 2015 års allmänna fastighetstaxering av småhusenheter.

På Skatteverkets vägnar

INGEMAR HANSSON

Tomas Algotsson
(Rättsavdelningen, enhet 3)