



Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför 2014 års förenklade fastighetstaxering av lantbruksenheter;

SKVFS 2012:4
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 28 september 2012

beslutade den 24 september 2012.

Skatteverket föreskriver med stöd av 6 kap. 1 § fastighetstaxeringsförfordningen (1993:1199) följande.

Definitioner

1 § Med *riktvärdekarta* avses i denna föreskrift en karta (kartbild) på vilken gränserna anges mellan värdeområden för en eller flera typer av värderingsenheter samt de riktvärdeangivelser och de förutsättningar som ska gälla inom respektive värdeområde.

Med *riktvärdekarta LS* avses i denna föreskrift riktvärdekarta för småhus och tomtmark till småhus ingående i lantbruksenhet.

Med *riktvärdekarta J* avses i denna föreskrift riktvärdekarta för ekonomibyggnad, åkermark och betesmark.

Med *riktvärdekarta SK* avses i denna föreskrift riktvärdekarta för produktiv skogsmark och skogligt impediment.

Med *normhus* avses i denna föreskrift ett sådant småhus som anges i 8 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

Med *normaltomt* avses i denna föreskrift en sådan tomt som anges i 1 kap. 3 § fastighetstaxeringsförfordningen (1993:1199).

Med *produktiv skogsmark* och *skogligt impediment* avses i denna föreskrift detsamma som i 2 § skogsvårdslagen (1979:429).

Med *värdenivå* avses i denna föreskrift 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.

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

SKVFS 2012:4

Riktvärdekartor

4 § Riktvärdekarta för småhus och tomtmark till småhus vid förenklad fastighetstaxering 2012 ska ligga till grund för indelningen i värdeområden.

5 § Av riktvärdekarta LS 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 en kommun. Ett värdeområde för småhus får endast omfatta ett värdeområde för tomtmark.

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

7 § För tomtmark ingående i lantbruksenhet ska riktvärdeangivelse 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 de genomsnittliga egenskaperna, dvs.

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

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

8 § Av riktvärdekarta J och tillhörande förteckning ska framgå Skatteverkets beslut avseende

- indelningen i värdeområden

- vilken värdenivå (E-nivåfaktor) som gäller inom varje värdeområde för ekonomibyggnader och vilken beskaffenhetsklass (E-tabell) som ska tillämpas
- vilken värdenivå (J-nivåfaktor) som gäller inom varje värdeområde.

Riktvärdekarta J ska upprättas för varje län.

9 § Av riktvärdekarta SK ska framgå Skatteverkets beslut avseende

- indelningen i värdeområden
- vilken värdenivå (SK-nivåfaktor) som gäller inom varje värdeområde för produktiv skogsmark och skogligt impediment.

Riktvärdekarta SK ska upprättas för varje län.

Underlag för riktvärdeangivelser

10 § Förslag till riktvärdeangivelser respektive förslag till vilka förutsättningar som ska gälla för riktvärdekartorna LS, J och SK ska upprättas med utgångspunkt från köpeskillingar för representativa överlåtelse under åren 2010-2012. Dessa överlåtelse ska avse hela eller delar av lantbruksenheter som enligt bestämmelserna i 1 A kap. fastighetstaxeringsförordningen har granskats och gallrats och därefter tagits in i Skatteverkets ortsprisregister.

11 § Om marknadsvärdenivån avseende de representativa överlåtelse av lantbruksenheter som skett under åren 2010-2012 har förändrats under denna period ska en prisutvecklingsfaktor bestämmas. Prisutvecklingsfaktorn ska bestämmas så att köpeskillingarna motsvarar 2012 års marknadsvärdenivå.

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

För viktning av överlåtelse gjorda under åren 2010-2012 ska, vid beräkning av 2012 års marknadsvärdenivå, följande koefficienter användas.

- 2010; 0,6
- 2011; 0,8
- 2012; 1,0

11a § För riktvärdekarta SK ska förslag till riktvärdeangivelser i huvudsak grunda sig på överlåtelse för medelstora lantbruksenheter där köpeskillingen till huvudsaklig del, 75 procent eller mer, kan antas ha avsett produktiv skogsmark och skogligt impediment (skogsdominerad). För viktning av överlåtelse ska följande koefficienter användas.

- överlåtelse av enbart produktiv skogsmark och skogligt impediment <4 ha; 0,5

SKVFS 2012:4

- överlåtelse av enbart produktiv skogsmark och skogligt impediment 4-29 ha; 0,8
- överlåtelse av enbart produktiv skogsmark och skogligt impediment 30 ha och större; 1,5
- övriga skogsdominerade överlåtelse; 0,6

11b § För riktvärdekarta J ska förslag till riktvärdeangivelser i huvudsak grunda sig på överlåtelse för medelstora lantbruksenheter där köpeskillingen till övervägande del, mer än 50 procent, kan antas ha avsett åkermark, betesmark och ekonomibyggnad (jordbruksdominerade). För viktning av överlåtelse ska följande koefficienter användas.

- överlåtelse av enbart åker- och betesmarksöverlåtelse 10 ha och större; 1,5
- överlåtelse av enbart åker- och betesmarksöverlåtelse 4-9 ha; 0,8
- överlåtelse av enbart åker- och betesmarksöverlåtelse <4 ha; 0,5
- överlåtelse av övriga jordbruksdominerade överlåtelse; 0,6

11c § De överlåtelse som inte är skogsdominerande eller jordbruksdominerade ska ha koefficienten 1,0.

11d § Varje överlåtelse viktas genom en sammanvägning av två koefficienter. Den ena beroende av köpeår och den andra som är beroende av typ och storlek på sätt som anges i paragraferna 11, 11a, 11b och 11c. Sammanvägningen utgörs av produkten av de två koefficienterna och överlåtelse får totalt tolv olika vikter.

Provvärdering

12 § Under förberedelsearbetet ska provvärdering ske för att kontrollera vilken taxeringsvärdenivå som kommer att uppnås vid tillämpning av föreslagna indelningar i värdeområden och riktvärdeangivelser. De förutsättningar som anges på riktvärdekartorna LS, J och SK för respektive byggnadstyp och ägoslag ska leda fram till taxeringsvärden som motsvarar 75 procent av marknadsvärdenivån för respektive grupp av lantbruksenheter. Provvärderingen ska göras med utgångspunkt från de förslag till riktvärdekartor som Lantmäteriet ska lämna till Skatteverket enligt 21 och 22 §§ denna föreskrift och som Skatteverket ska besluta om.

De representativa överlåtelse enligt 14 § denna föreskrift ska ligga till grund för provvärderingen. En analys av de tillämpade prisutvecklingsfaktorerna ska göras och taxeringsvärdenivåer och spridning ska anges för 2010, 2011 och 2012.

Provvärdering ska ske för varje värdeområde och omfatta det antal provvärderingsobjekt inom området som bedöms erforderligt med

hänsyn till områdets omfattning. Då ett antal värdeområden tillsammans ska bilda ett provvärderingsområde ska detta framgå av en bilagd beskrivning till riktvärdekartan. Varje provvärderingsområde ska ha ett särskilt nummer.

Kontrollvärdering

13 § Kontrollvärdering ska avse överlåtelser av lantbruksenheter eller delar därav som överlåts genom köp eller frivilliga fastighetsregleringar och ska avse ett eller flera värdeområden. Kontrollvärderingen ska ske utifrån nedanstående indelning i grupper. För grupperna a – c ska kontrollvärderingen göras på länsnivå.

a) Kontrollvärderingen ska göras för grupper av värdeområden för produktiv skogsmark och skogligt impediment och ska avse samtliga överlåtelser där köpeskillingen till huvudsaklig del kan antas ha avsett produktiv skogsmark och skogligt impediment. Särredovisning ska ske för överlåtelser avseende skogsarealklasser dels upp till 29 hektar, dels 30–49 hektar, dels 50–200 hektar och dels över 200 hektar.

b) Kontrollvärderingen ska göras för grupper av värdeområden för åkermark och betesmark och ska avse samtliga överlåtelser där köpeskillingen till övervägande del kan antas ha avsett ekonomibyggnad, åkermark och betesmark. Särredovisning ska ske för överlåtelser avseende åkerarealklasser dels upp till 9 hektar, dels 10–29 hektar, dels 30–100 hektar och dels över 100 hektar.

c) Kontrollvärderingen ska göras för grupper av värdeområden för småhus och tomtmark till småhus och ska avse samtliga överlåtelser där köpeskillingen till övervägande del kan antas ha avsett småhus och tomtmark till småhus. Särredovisning ska ske för överlåtelser avseende värdeklasser med redovisning för taxeringsvärde dels upp till 200 000 kr, dels 201 000–400 000 kr, dels 401 000–800 000 kr, dels 801 000–1 200 000 kr, dels 1 201 000–2 000 000 och dels över 2 000 000 kr.

d) Kontrollvärderingen ska avse samtliga överlåtelser för grupper av värdeområden för åkermark och betesmark. Särredovisning ska ske för överlåtelser avseende dels skogsdominerade taxeringsenheter, dels jordbruksdominerade taxeringsenheter, dels bostadsdominerade taxeringsenheter och dels övriga.

e) Kontrollvärderingen ska avse samtliga överlåtelser för respektive län och respektive kommun. Särredovisning ska ske för överlåtelser avseende dels skogsdominerade taxeringsenheter, dels jordbruksdominerade taxeringsenheter, dels bostadsdominerade taxeringsenheter och dels övriga.

14 § Förteckningar över de provvärderingsobjekt (representativa överlåtelser) som legat till grund för prov- och kontrollvärderingen ska bifogas redovisningen av kontrollvärderingen. Förteckningarna ska upprättas per kommun och innehålla

- fastighetsbeteckning
- överlåtelседatum

SKVFS 2012:4

- köpeskillning, justerad köpeskillning, prisutvecklingsfaktor, omräknad köpeskillning och koefficient för viktning av köpet
- klassindelingsdata för värderingsenheterna
- värden för värderingsenheterna, delvärden och taxeringsvärden enligt föreslagna riktvärdeangivelser
- taxeringsvärdet dividerat med omräknad köpeskillning (T/K).

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

15 § Förteckning över gallrade överlåtelse ska upprättas per kommun. 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 lågt pris eller låg likvid
IA	Köp av ideell andel, om andelen understiger 50 %, såvida inte samtidigt försålts andelar uppgående till minst 50 %
AE	Köpeskillningen kan inte justeras i den omfattning som erfordras
TS	Taxeringsvärde för den försålda egendomen kan inte bestämmas
AP	Extrem relation mellan köpeskillning och taxeringsvärde

Värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer, och värdetabeller

16 § Lantmäteriet ska till Skatteverket lämna preliminära förslag till värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer och värdetabeller för lantbruksenheter. Till grund för förslagen ska ligga det som anges i 1–17 §§ Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2010:7) om värderingen vid allmän fastighetstaxering av lantbruksenheter 2011 och Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2011:4) om värderingen av småhusenheter vid 2012 och senare års fastighetstaxeringar. Vid bestämmande av storlekskorrektion för lantbruksenhet ska dock med medelstor lantbruksenhet enligt 7 kap.4 a § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) förstås en lantbruksenhet vars sammanlagda riktvärde utgör 1 200 000 kronor.

Om inte annat anges särskilt ska Lantmäteriets förslag till ändringar i fastighetstaxeringsförordningen lämnas till Skatteverket senast den 7 december 2012.

17 § För produktiv skogsmark och skogligt impediment ska Skogsstyrelsen till Skatteverket och Lantmäteriet lämna förslag till sådana tabeller som avses i 1 kap. 19 och 21 §§ fastighetstaxeringsförordningen (skogstabell M och S samt tabell över genomsnittsskogens värden) avseende

- slutligt förslag till tabeller senast den 15 november 2012
- slutligt förslag till värden i sådana tabeller senast den 30 november 2012.

18 § För produktiv skogsmark och skogligt impediment ska Lantmäteriet senast den 18 december 2012 utifrån Skogsstyrelsens förslag till tabeller enligt 17 § denna föreskrift, kontrollera så att tabellernas värderelationer stämmer överens med ortsprismaterialet i provvärderingen.

19 § För produktiv skogsmark och skogligt impediment ska Skogsstyrelsen till Skatteverket senast den 1 mars 2013 lämna förslag till områdesvisa tabeller över procenttal för sådan volymtillväxt som anges i 18 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen.

20 § Skogsstyrelsen ska senast den 1 mars 2013 till Skatteverket lämna slutligt förslag till indelning i värdeområden för produktiv skogsmark samt skogligt impediment. Samma dag ska Skogsstyrelsen vidare lämna slutligt förslag till skogsbeskrivning för de områden där detta bedöms nödvändigt med hänsyn till förändrade förutsättningar. Förslaget ska för varje värdeområde innehålla uppgift om representativ kostnadsklass för värdeområdet samt uppgift om medelvärden för bonitet och virkesförråd och procenttal för volymtillväxt.

Tidplan

21 § Lantmäteriet ska senast den 22 oktober 2012 till Skatteverket lämna ett preliminärt förslag till värdeområdesindelning för produktiv skogsmark och skogligt impediment.

22 § Lantmäteriet ska senast den 31 december 2012 till Skatteverket lämna ett preliminärt förslag till värdeområdesindelning för dels ekonomibyggnader, åkermark och betesmark och dels småhus och tomtmark till småhus.

23 § Lantmäteriet ska senast den 11 februari 2013 till Skatteverket lämna ett preliminärt förslag till prisutvecklingsfaktorer och senast den 11 mars 2013 lämna slutligt förslag till prisutvecklingsfaktorer.

24 § Lantmäteriet ska senast den 25 februari 2013 till Skatteverket lämna preliminärt förslag på värden till de tabeller som avses i

- 1 kap. 4a § fastighetstaxeringsförordningen (storlekskorrektions-tabell 1 och 2)
- 1 kap. 11 § fastighetstaxeringsförordningen (E-tabell)
- 1 kap. 7, 7a och 7b §§ fastighetstaxeringsförordningen (SV-tabell, SO-tabell L och FV-tabell L)

SKVFS 2012:4

- 1 kap. 17 § fastighetstaxeringsförordningen (J-tabell)
- 1 kap. 19 och 21 §§ fastighetstaxeringsförordningen (skogstabell S och M)
- 1 kap. 24 § fastighetstaxeringsförordningen (SKI-tabell)
- 1 kap. 35a § fastighetstaxeringsförordningen (FB-tabell)
- 1 kap. 35b § fastighetstaxeringsförordningen (tomtvärdetabell)
- övriga förslag som berör Skatteverkets föreskrifter och allmänna råd om taxeringen och värdesättningen senast den 25 februari.

25 § Lantmäteriet ska senast den 25 februari 2013 lämna en förteckning till Skatteverket över de vid denna tidpunkt kända representativa överlåtelse av lantbruksenheter som föreslås som provvärderingsobjekt samt en förteckning över de överlåtelse som inte har ansetts som representativa.

26 § Lantmäteriet ska senast den 1 maj 2013 för varje lantbruksenhet lämna uppgift till Skatteverket om dels till vilket värdeområde enhetens ekonomibyggnader, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment hör och dels till vilket värdeområde småhus på lantbruk och tomtmark till småhus på lantbruk hör. Samma datum ska Lantmäteriet även lämna uppgift om värdeområdenas omfattning.

27 § Lantmäteriet ska senast den 6 maj 2013 till Skatteverket lämna ett förslag till riktvärdekartorna LS, J och SK. Till förslagen ska fogas redovisning av tillämpade provvärderingsområden och företagen provvärdering som visar de genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som förslaget leder till.

28 § Lantmäteriet ska senast den 20 maj 2013 till Skatteverket lämna slutligt förslag på värden till sådana tabeller som avses i 25 § denna föreskrift.

29 § Lantmäteriet ska senast den 31 maj 2013 verkställa de ändringar som Skatteverket bestämmer beträffande de förslag som Lantmäteriet lämnat enligt 27 §. Den 17 juni 2013 ska Lantmäteriet härefter till Skatteverket redovisa riktvärdeangivelser för varje värdeområde samt vilka förutsättningar som ska gälla för varje värdeområde. Till förslaget ska fogas dels resultatet av provvärderingen vilken har verifierats genom kontrollvärdering och dels redovisning av tillämpade provvärderingsområden och beräkningar som visar de genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som förslaget leder till. Redovisningen ska ske på sätt som framgår av 12, 13 och 14 §§ denna föreskrift.

SKVFS 2012:4

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 oktober 2012 och tillämpas vid förberedelsearbetet inför 2014 års förenklade fastighetstaxering av lantbruksenheter.

På Skatteverkets vägnar

INGEMAR HANSSON

Tomas Algotsson
(Rättsavdelningen, enhet 3)