



Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför 2013 års allmänna fastighetstaxering av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri-, täkt- och elproduktionsenheter;

SKVFS 2011:5
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 2 september 2011

beslutade den 29 augusti 2011.

Skatteverket föreskriver med stöd av 19 kap. 1 § första stycket fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, 3 kap. 3 § andra meningen och 6 kap. 1 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), FTF, 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 tillsammans med de riktvärdeangivelser och de förutsättningar som enligt tillhörande förteckning ska gälla inom respektive värdeområde

typkod; benämning på taxeringsenhet beroende på användningssätt till exempel hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Övriga begrepp som används i denna föreskrift har samma innebörd som i FTL och FTF.

Riktvärdekartor, värdeområden och riktvärdeangivelser

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

3 § Riktvärdekartor ska upprättas för

a) hyreshus, ägarlägenheter och tomtmark för hyreshus och ägarlägenheter (riktvärdekarta H)

b) industribyggnader och övriga byggnader, värderade med ledning av en avkastningsberäkning, samt tomtmark för industribyggnader och övriga byggnader, värderade med ledning av en avkastnings- eller produktionskostnadsberäkning (riktvärdekarta I)

c) täktmark (riktvärdekarta T)

d) elproduktionsenheter (riktvärdekarta El).

4 § Riktvärdekartorna H, I, T och El ska innehålla Skatteverkets beslut om indelning i värdeområden samt inom varje värdeområde tillämpliga riktvärdeangivelser, andra bestämmelser och förtydliganden för värderingen.

SKVFS 2011:5

5 § Vid indelning i värdeområden ska som utgångspunkt användas den indelning som framgår av respektive riktvärdekarta för H, I, T och El från den särskilda fastighetstaxeringen 2012.

6 § Av riktvärdekarta H ska framgå Skattverkets beslut avseende

- indelningen i värdeområden för hyreshus och ägarlägenheter samt tomtmark till dessa byggnader
- riktvärdeangivelser och de förutsättningar som gäller för beräkning av riktvärden för hyreshus och ägarlägenheter
- riktvärdeangivelser och de förutsättningar som gäller för beräkning av riktvärden för tomtmark till hyreshus och ägarlägenheter.

Ett värdeområde för hyreshus och tomtmark till hyreshus samt ägarlägenheter och tomtmark till dessa byggnader får omfatta högst ett län. Normalt ska ett värdeområde omfatta högst en kommun. Ett värdeområde för hyreshus och ägarlägenheter får bara omfatta ett värdeområde för tomtmark för hyreshus och ägarlägenheter.

Riktvärdekarta H ska upprättas för varje län.

Riktvärdekartan för hyreshus, bostäder och tomtmark till dessa ska gälla även för ägarlägenheter och tomtmark till dessa.

7 § Av riktvärdekarta I ska framgå Skatteverkets beslut avseende

- indelningen i värdeområden för industribyggnader och övriga byggnader, som värderas med ledning av en avkastningsberäkning
- indelningen i värdeområden avseende tomtmark för industribyggnader och övriga byggnader, värderade med ledning av en produktionskostnads- eller avkastningsberäkning
- riktvärdeangivelser och de förutsättningar som gäller för beräkning av riktvärden för industribyggnad och övrig byggnad
- riktvärdeangivelser och de förutsättningar som gäller för beräkning av riktvärden för tomtmark till industribyggnad och övrig byggnad.

Ett värdeområde för industri och tomtmark till industri får omfatta högst ett län. Normalt ska ett värdeområde omfatta högst en kommun. Ett värdeområde för industribyggnad och övrig byggnad får bara omfatta ett värdeområde avseende tomtmark för sådana byggnader.

Riktvärdekarta I ska upprättas för varje län.

8 § Av bilaga till riktvärdekarta I ska även framgå Skatteverkets beslut avseende riktvärdeangivelser och de förutsättningar som gäller för beräkning av riktvärden för industribyggnader och övriga byggnader, värderade med ledning av en produktionskostnadsberäkning. För sådana byggnader ska hela riket utgöra ett värdeområde.

9 § Av riktvärdekarta T ska framgå Skattverkets beslut avseende

- indelningen i värdeområden för täktmark
- riktvärdeangivelser avseende vilka arrendepriiser per kubikmeter fast mått av brytvärda fyndigheter av olika slag som gäller inom varje värdeområde för täktmark
- uppgifter om förutsättningar och förtydliganden som behövs för att tillämpa riktvärdeangivelsen.

Riktvärdekarta T ska upprättas för varje län.

10 § Riktvärdekarta El ska innehålla de riktvärdeangivelser som behövs för att bestämma riktvärdet på elproduktionsenheter.

För elproduktionsenheter utgör hela riket ett värdeområde.

Underlag för riktvärdeangivelser

11 § Förslag till riktvärdeangivelser och andra bestämmelser samt förtydliganden på riktvärdekartorna H och I ska bestämmas med utgångspunkt från köpeskillingar och likvider för representativa överlåtelse under åren 2009--2011 av hela eller delar av hyreshus- och industrienheter, som tagits in i Skatteverkets ortsprisregister. Dessa köpeskillingar och likvider för representativa överlåtelse (provvärderingsobjekt) ska ligga till grund för provvärderingarna.

12 § Förslag till riktvärdeangivelser, andra bestämmelser och förtydliganden på riktvärdekarta T ska bestämmas med utgångspunkt från köpeskillingar och likvider för representativa överlåtelse under åren 2009--2011 av hela eller delar av täktenheter. Om riktvärdeangivelser har beräknats med stöd av marknadssimuleringsmetoder på grund av att överlåtelse saknas ska detta dokumenteras.

Förslag till riktvärdeangivelser, andra bestämmelser och förtydliganden på riktvärdekarta El ska bestämmas med utgångspunkt från köpeskillingar och likvider för representativa överlåtelse under åren 2006--2011 av elproduktionsenheter. Om riktvärdeangivelser har beräknats med stöd av marknadssimuleringsmetoder på grund av att överlåtelse saknas ska detta dokumenteras.

Vid beräkning av riktvärdeangivelser för täkt- och elproduktionsenheter ska någon viktning av köpeskillingar med hänsyn till året för förvärvet inte ske. Förteckning över de överlåtelse som har legat till grund för beräkning av riktvärdeangivelser ska upprättas var för sig för elproduktionsenheter och täktenheter.

13 § Det ska utföras en analys av om marknadsvärdenivån för hyreshus- och industrienheter har förändrats under den period som anges i 11 §. Analysen ska ske med ledning av de köpeskillingar som avser representativa överlåtelse av sådana enheter. Vid förändringar av marknadsvärdenivån ska prisutvecklingsfaktorer bestämmas så att köpeskillingarna och likviderna kan korrigeras att avse den marknadsvärdenivå som i genomsnitt gällde under år 2011. Om prisutvecklingen varit väsentligt olika inom skilda regioner, ska prisutvecklingsfaktorerna differentieras med avseende på dessa skillnader. Resultatet ska redovisas i form av prisutvecklingsfaktorer för prisutvecklingsområden.

14 § Vid viktning av köpeskilling på de överlåtelse som är gjorda under åren 2009--2011 ska, vid beräkning av 2011 års marknadsvärdenivå, följande koefficienter användas.

- 2009; 0,6.

SKVFS 2011:5

- 2010; 0,8.

- 2011; 1,0.

Viktning ska ske efter det att köpeskillingen korrigerats med prisutvecklingsfaktorn.

Provvärdering

15 § Under förberedelsearbetet ska provvärdering ske för att kontrollera vilken taxeringsvärdenivå som kommer att uppnås vid tillämpning av föreslagna indelningar i värdeområden och riktvärdeangivelser. Härvid ska de förutsättningar som anges på riktvärdekartorna H, I, T och EI leda fram till taxeringsvärden som motsvarar 75 procent av marknadsvärdenivån för respektive hyreshus-, ägarlägenhets-, industri-, täkt- och elproduktionsenhet. Provvärderingen ska göras med utgångspunkt från de förslag till riktvärdekarter som Lantmäteriet ska lämna enligt 29, 36 och 38 §§ och som Skatteverket ska besluta om. De representativa överlåtelseerna enligt 11 och 12 §§ ska ligga till grund för provvärderingen.

Vid provvärderingen ska överlåtelse av obebyggd tomtmark undantas. Köp av obebyggd tomtmark ska utvärderas särskilt. Vid provvärderingen ska även göras en analys av de prisutvecklingsfaktorer som tillämpats vid beräkningarna. Härvid ska taxeringsvärdenivåer och spridning anges för 2009, 2010 och 2011.

Om provvärdering sker enligt 19 kap. 3 § tredje stycket andra meningen FTL ska detta framgå av särskild förteckning. Då ett antal värdeområden tillsammans ska bilda ett provvärderingsområde ska detta framgå av en beskrivning på riktvärdekartan. Varje provvärderingsområde ska ha ett särskilt nummer.

Kvalitetssäkring (kontrollvärdering)

16 § Vid kontrollvärdering ska de genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som riktvärdekartorna H och I leder till beräknas för olika grupper av hyreshusenheter och industrienheter. Beräkningarna ska avse taxeringsenheter eller delar därav som överlåtits genom köp och avse ett eller flera värdeområden. Spridningen kring de beräknade taxeringsvärdenivåerna ska redovisas.

Hyreshusenheter

För hyreshusenheter ska sammanställningar av provvärderingen göras för varje värdeområde eller ett eller flera provvärderingsområden för

A) hyreshus med enbart eller huvudsakligen lokaler, typkod 325 med en sammanlagd årshyra

- som är mindre än 500 000 kr i 2011 års hyresnivå

- som uppgår till minst 500 000 kr i 2011 års hyresnivå

B) hyreshus med enbart eller huvudsakligen bostäder, typkod 320 med en sammanlagd årshyra

- som är mindre än 200 000 kr i 2011 års hyresnivå

- som uppgår till 200 000 kr men understiger 700 000 kr i 2011 års hyresnivå

- som uppgår till minst 700 000 kr i 2011 års hyresnivå

C) Övriga hyreshus med bostäder och lokaler utan att någon lokaltyp är den huvudsakliga, typkod 321. Med huvudsakligen avses att värdet av ifrågavarande lokaltyp (inklusive markvärdet för denna) ska uppgå till minst 75 procent av taxeringsenhetens värde.

För hyreshusenheter ska värdeområden med en genomsnittlig taxeringsvärdenivå (T/K) som är högre än 0,8 och som grundar sig på minst fem representativa överlåtelse redovisas.

Industrienheter

A) För industrienheter, värderade med ledning av en avkastningsberäkning, ska sammanställningar av provvärderingen göras för varje värdeområde eller ett eller flera provvärderingsområden beträffande enheter med en köpeskilling

- understigande 5 000 000 kr i 2011 års prisnivå

- om minst 5 000 000 kr i 2011 års prisnivå.

B) För industrienheter, värderade med ledning av en produktionskostnadsberäkning, ska sammanställningar av provvärderingen göras beträffande enheter med en köpeskilling

- understigande 5 000 000 kr i 2011 års prisnivå

- om minst 5 000 000 kr i 2011 års prisnivå.

I var och en av de grupper för kontrollvärdering som avses i andra till fjärde styckena ska vid sammanläggning av värdeområden till ett provvärderingsområde endast ingå värdeområden med samma eller närliggande riktvärdeangivelser och med liknande marknadsförutsättningar i övrigt.

För var och en av grupperna som avses i femte stycket ska samma ortstyp gälla.

17 § En beräkning enligt 16 § för ett värdeområde eller grupp av värdeområden ska som regel omfatta de representativa överlåtelse som finns att tillgå. Om samtliga representativa överlåtelse/köp inte tas med, ska i första hand de äldre överlåtelse/köpen utgå.

18 § Inom varje värdeområde för hyreshus och industri ska beräkningen enligt 16 § kompletteras med en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning. De beräknade riktvärdena ska jämföras med vad som vid analyser av överlåtelse av fastigheter med olika hyresnivåer och belägenhet blivit känt om direktavkastningskravets storlek.

Jämförelsen av resultaten mellan värden enligt marknadsvärdebedömningen och beräknade riktvärden ska ske dels för hyreshus för en bostad och för en lokal, dels för industri med produktionslokaler inom varje värdeområde. Bostaden och lokalen ska väljas så att de utvisar för värdeområdet representativa förhållanden. Produktionslokalen ska motsvara en sådan normenhet som anges i 11 kap. 3 § FTL. Om det framkommer olika riktvärdeangivelser vid jämförelsen ska detta redovisas särskilt med motivering. Av motiveringen ska det framgå vilket beräkningssätt som anses bäst leda till den stadgade

SKVFS 2011:5

taxeringsvärdenivån för fastigheter som är mest representativa för värdeområdet. Redovisningen ska ske på sätt framgår av bilaga 1.

Förteckningar

19 § Kontrollvärderingen ska utöver redovisningen enligt 16 och 18 §§ innehålla förteckningar över de provvärderingsobjekt som legat till grund för beräkningarna. Förteckningarna ska upprättas per kommun och innehålla.

- a) Fastighetsbeteckning.
- b) Överlåtelsesdatum.
- c) Köpeskilling, justerad köpeskilling, prisutvecklingsfaktor, korrigerad köpeskilling och den faktor som använts vid viktning av köpet.
- d) Klassindelingsdata för värderingsenheterna.
- e) Värdet för värderingsenheterna, delvärden och taxeringsvärden enligt föreslagna riktvärdeangivelser.
- f) Beräknat 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 överlåtelse inom delområdet redovisas tillsammans med detta värdeområde.

Vidare ska anges vilka överlåtelser som ingår i beräkningarna enligt 16 §. Förteckningarna ska även innehålla uppgifter om vilka representativa överlåtelser som inte har utnyttjats vid kontrollvärderingen samt skälen härför.

20 § Förteckning över gallrade överlåtelser ska upprättas per kommun och av förteckningen ska framgå till vilket värdeområde varje hyreshus- och industrienhet 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 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 försålda egendomen kan inte bestämmas
AP	Extrem relation mellan köpeskilling och taxeringsvärde

Värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer, och värdetabeller

21 § Lantmäteriet ska på sätt Skatteverket bestämmer till Skatteverket lämna preliminära förslag till värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer, värdetabeller. Detta ska i första hand ske med utgångspunkt från den värderingsmetodik som tillämpades vid 2007 års allmänna fastighetstaxering av hyreshus-, industri-, elproduktionsenheter m.m. jfr SKVFS 2006:13. Om Skatteverket finner skäl att överväga ändringar i värderingsmetodiken ska Lantmäteriet även lämna förslag i denna del.

Om inte annat anges särskilt ska Lantmäteriet lämna förslag till Skatteverket vid följande tidpunkter.

- Förslag till ändringar i FTF senast den 12 december 2011.
- Förslag till HK-tabell, IH-tabeller, IK-tabell, IN-tabell, KN-tabell, IO-tabell, Nvi-tabell, Nö-tabell, U-tabeller och VO-tabell senast den 12 december 2011.
- Tomtvärdetabell för tomtmark till hyreshus och ägarlägenhet, upprättad på sätt som framgår av bilaga 2 a FTF senast den 12 december 2011.
- Tomtvärdetabell för tomtmark till industribyggnad, upprättad på sätt som framgår av bilaga 7 a FTF senast den 12 december 2011.
- Förslag som kan påverka innehållet i Skatteverkets föreskrifter enligt 7 kap. 7 § FTL senast den 1 februari 2012.
- Förslag till allmänna råd om taxeringen och värdesättningen senast den 1 mars 2012.

22 § För hyreshus och ägarlägenheter ska Lantmäteriet till Skatteverket lämna förslag till

- klassindelning av värdefaktorerna lägenhetstyp, hyra och ålder
- bestämmelser för beräkning av riktvärden för hyreshus och ägarlägenheter.

I förslaget ska erforderliga H-nivåfaktorer anges.

Lantmäteriet ska till Skatteverket lämna förslag till marknads- mässiga genomsnittshyror per värdeområde för lokaler av olika åldrar. Lokalerna ska avse kontorslokaler samt även butikslokaler i värde- områden där det finns skäl att ange annan hyresnivå än för kontors- lokaler. Förslag ska även lämnas per värdeområde avseende genom- snittshyror för bostäder. Samtliga hyror ska avse nivååret.

23 § För tomtmark ingående i hyreshusenhet och ägarlägenhet ska Lantmäteriet till Skatteverket lämna förslag till riktvärdeangivelse inom varje värdeområde. Riktvärdeangivelsen ska avse värden per kvadratmeter bruttoarea byggrätt för bostäder respektive lokaler ovan mark.

SKVFS 2011:5

24 § För industribyggnad och övrig byggnad värderade med ledning av en avkastningsberäkning ska Lantmäteriet till Skatteverket lämna förslag till

- klassindelning av värdefaktorerna lokaltyp, storlek, ålder och standard
- bestämmelser för beräkning av riktvärden för industribyggnader och övriga byggnader.

I förslaget ska erforderliga IH- och IK-nivåfaktorer anges.

25 § För industribyggnad och övrig byggnad värderade med ledning av en produktionskostnadsberäkning ska Lantmäteriet till Skatteverket lämna förslag till

- klassindelning av värdefaktorerna återanskaffningskostnad, ålder, byggnadskategori och ortstyp
- bestämmelser för beräkning av riktvärden för industribyggnader och övriga byggnader.

26 § För tomtmark ingående i industrienhet ska Lantmäteriet till Skatteverket lämna förslag till riktvärdeangivelse inom varje värdeområde. Riktvärdeangivelsen ska avse värden per kvadratmeter tomtmark eller per kvadratmeter bruttoarea bygggrätt.

27 § För täktmark ska Lantmäteriet till Skatteverket lämna förslag till

- klassindelning av värdefaktorerna väntetid och brytningstid
- tillämpliga brytningsfaktorer
- tillämpliga värden för varje värdeområde i kronor per kubikmeter fast mått av förekommande fyndigheter.

Med brytningsfaktor avses de tal som anger faktorn vid varierande väntetid och brytningstid enligt Skatteverkets föreskrifter om värderingen vid allmän fastighetstaxering av hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter 2007 m.m. (SKVFS 2006:13).

28 § För elproduktionsenheter ska Lantmäteriet till Skatteverket lämna förslag till

- faktorerna normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering, belägenhet och ålder vid värdering av vattenkraftverk
- återanskaffningskostnader för olika slag av värmekraftverk
- nedskrivningsfaktor för kärnkraftverk (KN-tabell), kraftvärmeverk (Nö-tabell) och vindkraftverk (Nvi-tabell)
- omräkningsfaktorer för industribyggnad, övriga byggnader och kärnkraftverk (IO-tabell)
- omräkningsfaktor för värmekraftverk VO-tabell
- tabell för justeringsfaktor avseende avvikande drifttid
- tabell för justering av elcertifikat
- bestämmelser för beräkning av riktvärdeangivelserna.

Tidplan

29 § Lantmäteriet ska, senast den 15 februari 2012, till Skatteverket lämna ett preliminärt förslag till värdeområdesindelningen för tomtmark för hyreshus, ägarlägenheter, industribyggnader och övriga byggnader samt för täktmark.

30 § Lantmäteriet ska, senast den 15 februari 2012, till Skatteverket lämna preliminärt förslag till prisutvecklingsfaktorer och senast den 15 mars 2012 lämna slutligt förslag till prisutvecklingsfaktorer.

31 § Lantmäteriet ska, senast den 15 februari 2012, till Skatteverket lämna ett preliminärt förslag till riktvärdekarta H och I (första ansatsen). Detta ska ske genom att uppgifterna i Lantmäteriets provvärderingssystem görs tillgängliga för Skatteverket. Lantmäteriet ska, senast den 15 februari 2012, till Skatteverket lämna ett preliminärt förslag till riktvärdekarta T och El.

32 § Lantmäteriet ska, senast den 15 februari 2012, till Skatteverket lämna förslag till marknadsmässig genomsnittshyra för lokaler per värdeområde och genomsnittshyra för bostäder per värdeområde.

33 § Lantmäteriet ska, senast den 1 mars 2012, till Skatteverket lämna en förteckning över de vid denna tidpunkt kända representativa överlåtelse- och hyreshus- och industrienheter som föreslås som provvärderingsobjekt samt en förteckning över de överlåtelse- och hyreshus- och industrienheter som inte har ansetts som representativa. Grunderna för bortgallringen ska redovisas i varje enskilt fall. Lantmäteriet ska även lämna förteckning över de vid denna tidpunkt kända överlåtelse- och elproduktionsenheter.

34 § Lantmäteriet ska, senast den 1 mars 2012, till Skatteverket lämna preliminärt förslag på värden till sådana tabeller som avses i

- 1 kap. 8 § FTF, (HK-tabell)
- 1 kap. 13 § FTF (IH-tabeller och IK-tabell)
- 1 kap. 15 § FTF (IN-tabell)
- 1 kap. 15 och 35 § FTF (IO-tabell)
- 1 kap. 35 § FTF (KN-tabell)
- 1 kap. 31 b-c §§ FTF (U-tabeller)
- 1 kap. 34 e § FTF (Nö-tabell)
- 1 kap. 34 h § FTF (Nvi-tabell)
- bilaga 11 i FTF (VO-tabell)
- 1 kap. 37 § FTF (tomtvärdetabeller)
- 21-28 §§.

35 § Lantmäteriet ska, senast den 27 april 2012, till Skatteverket lämna uppgift om till vilket värdeområde hyreshus-, ägarlägenhets-, industri-, täkt och elproduktionsenhet hör.

36 § Lantmäteriet ska, senast den 4 maj 2012, till Skatteverket överlämna och redovisa ett förslag till riktvärdekartorna H, I, T och El. Till förslaget ska fogas redovisning av värdeområden, tillämpade prov-

SKVFS 2011:5

värderingsområden och företagen provvärdering som visar de genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som förslaget leder till. Beräkningarna avseende hyreshusenheter och industrienheter ska redovisas på sätt som föreskrivs i 15-20 §§. Förslagen avseende täkt- och elproduktionsenheter inklusive beräkningar och underlag för dessa redovisas i separat rapport.

37 § Lantmäteriet ska, senast den 15 maj 2012, till Skatteverket lämna slutliga förslag på värden till sådana tabeller som avses i 33 §.

38 § Lantmäteriet ska, senast den 1 juni 2012, 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 som 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 på sätt som framgår av 15-20 §§ avseende hyreshusenheter och industrienheter. Redovisning av kvalitetssäkring avseende täkt- och elproduktionsenheter ska redovisas separat.

Övrigt

39 § Sådana referensgrupper som avses i 19 kap. 2 § FTL ska 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.

40 § Vid sammanträde med Skatteverkets referensgrupp ska protokoll föras.

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 september 2011 och tillämpas vid förberedelsearbetet inför 2013 års allmänna fastighetstaxering av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri-, täkt- och elproduktionsenheter.

På Skatteverkets vägnar

INGEMAR HANSSON

Tomas Algotsson
(Rättsavdelningen, enhet 3)

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning för hyreshusenheter vid allmän fastighetstaxering 2013

Identifikation			Marknadsvärdebedömning					
Värdeområdesbeteckning och nummer	Bostad eller lokal	Vakansgrad i området %	Värdeår för normalbyggnaden inom värdeområdet	Bruttohyra, kr/kvm BRA (=genomsnittshyra)	Drift, och underhåll, kr/kvm BRA	Nettohyra (= driftnetto) kr/kvm BRA	Bedömd direktavkastning, %	Marknadsvärde 2012
	B							
	L							

Taxeringsvärden						
Nivåfaktor	Kapitaliseringsfaktor enligt HK-tabellen	Riktvärde byggnad, kr/kvm BRA	Riktvärde tomtmark, kr/kvm byggrätt BTA/BRA	Totalt riktvärde, kr/kvm	Riktvärde/marknadsvärde	Anmärkning

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning för industrienheter vid allmän fastighetstaxering 2013

Identifikation			Marknadsvärdebedömning					
Värdeområdesbeteckning och nummer	Lokaltyp	Vakansgrad i området %	Värdeår för normbyggnaden	Bruttohyra, kr/kvm BRA (=marknadsmässig hyra)	Drift, och underhåll, kr/kvm BRA	Nettohyra (= driftnetto) kr/kvm BRA	Bedömd direktavkastning, %	Marknadsvärde 2012
	P							

Taxeringsvärden						
Nivåfaktor	Kapitaliseringsfaktor enligt IK-tabellen	Riktvärde byggnad, kr/kvm BRA	Riktvärde tomtmark, kr/kvm tomtareal	Totalt riktvärde, kr/kvm	Riktvärde/marknadsvärde	Anmärkning