



## Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför 2010 års förenklade fastighetstaxering av hyreshusenheter;

**SKVFS 2008:8**  
**Fastighetstaxering**

Utkom från trycket  
den 3 oktober 2008

beslutade den 29 september 2008.

Skatteverket föreskriver med stöd av 19 kap. 9 § 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 de förteckningar över de riktvärdeangivelser, andra bestämmelser, förtydliganden m.m. som ska 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 ska utformas på sådant sätt och upprättas på sådant kartunderlag att det entydigt framgår till vilket värdeområde varje värderingsenhet hör och vilka riktvärdeangivelser, andra bestämmelser och förtydliganden som ska tillämpas inom varje värdeområde.

**4 §** På en riktvärdekarta ska 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 5 §, ska anges på dekalen eller i beskrivningen till kartan. Dekal och beskrivning ska utformas enligt av Skatteverket fastställt formulär.

**5 §** Förutsätter riktvärdeangivelsen annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden för en värdefaktor, ska detta anges på riktvärdekartan.

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

### Riktvärdekarta H; värdeområden och riktvärdeangivelser

**7 §** Riktvärdekartor ska upprättas gemensamt för hyreshus och tomtmark för hyreshus (riktvärdekarta H).

## **SKVFS 2008:8**

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

**9 §** Tillämpad riktvärdekarta vid särskild fastighetstaxering 2009 ska läggas till grund vid indelningen i värdeområden.

**10 §** Riktvärdekarta H ska utvisa

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

Ett värdeområde för hyreshus får omfatta endast ett värdeområde avseende tomtmark för hyreshus.

Riktvärdekarta H ska upprättas för varje län.

### **Ortsprismaterial**

**11 §** Förslag till riktvärdeangivelser och andra bestämmelser, förtydliganden m.m. på riktvärdekarta H ska bestämmas med utgångspunkt från köpeskillingar och likvider för representativa överlåtelse under åren 2006-2008 av hela eller delar av hyreshusenheter, som enligt bestämmelserna i 1 A kap. fastighetstaxeringsförordningen, FTF, efter däri föreskriven gallring och granskning, tagits in i Skatteverkets ortsprisregister. De köpeskillingar och likvider som erlagts ska även ligga till grund för provvärderingarna.

För gallringen av köp av tomträtter avseende fastigheter som taxeras som hyreshusenhet ska samma regler gälla som föreskrivs i 1 A kap. FTF för gallring av hyreshusenheter.

**12 §** Med ledning av de representativa överlåtelse av hyreshusenheter som anges i 11 §, ska undersökas om marknadsvärdenivån för sådana enheter förändrats under perioden. Vid förändringar av marknadsvärdenivån ska prisutvecklingsfaktorer bestämmas så att köpeskillingarna och likviderna kan korrigeras att avse den marknadsvärdenivå som i genomsnitt gällde under år 2008. Om prisutvecklingen varit väsentligt olika inom skilda regioner, ska prisutvecklingsfaktorer differentieras med avseende på dessa skillnader.

Lantmäteriet ska senast den 15 februari 2009 till Skatteverket lämna preliminärt förslag till prisutvecklingsfaktorer och senast den 15 mars 2009 lämna slutligt förslag till prisutvecklingsfaktorer.

Vid bestämning av 2008 års marknadsvärdenivå ska följande viktning göras: för köp ingångna 2006 är faktorn 0,60, för köp ingångna 2007 är faktorn 0,80 och för köp ingångna 2008 är faktorn 1,00.

## Provvärdering

**13 §** Under förberedelsearbetet ska provvärdering ske för kontroll av vilken taxeringsvärdenivå som uppnås vid tillämpning av föreslagna indelningar i värdeområden och riktvärdeangivelser. Provvärderingen ska göras utifrån de förslag till riktvärdekartor som Lantmäteriet ska lämna enligt 21, 23, 24 §§. De representativa överlåtelseerna som anges i 11 § ska ligga till grund för provvärderingen. Den provvärdering som sker enligt 14 § betecknas kontrollvärdering.

Vid kontrollvärderingen ska dock överlåtelse av obebyggd tomtmark undantas. Köp av obebyggd tomtmark ska utvärderas särskilt. Utöver den kontroll, som föreskrivs i första stycket, ska vid provvärderingen även göras en analys av de prisutvecklingsfaktorer som tillämpats vid beräkningarna. Härvid ska taxeringsvärdenivåer och spridning anges för 2006, 2007 och 2008.

Provvärdering ska 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 enligt 19 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen ske för ett provvärderingsområde. Det ska framgå av en särskild förteckning, som ska tas in i beskrivningen till riktvärdekartan, vilka värdeområden som tillsammans bildar ett provvärderingsområde. Varje provvärderingsområde ska ha ett särskilt nummer.

**14 §** Vid kontrollvärdering ska de genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som riktvärdekarta H leder till beräknas för olika grupper av hyreshusenheter. Beräkningarna ska avse enheter eller delar därav som överlåtits genom köp eller frivilliga fastighetsregleringar och avse ett eller flera värdeområden. Vidare ska spridningen kring de beräknade taxeringsvärdenivåerna redovisas.

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

- rena lokalyreshus och hyreshus med huvudsakligen lokaler (lokaldominerade hyreshus) och med en sammanlagd årshyra om minst 500 000 kr i 2008 års hyresnivå,
- rena lokalyreshus och lokaldominerade hyreshus med en sammanlagd årshyra understigande 500 000 i 2008 års hyresnivå,
- rena bostadshyreshus och hyreshus med huvudsakligen bostäder (bostadsdominerade hyreshus) och med en sammanlagd årshyra om minst 700 000 kr i 2008 års hyresnivå,
- rena bostadshyreshus och bostadsdominerade hyreshus med en sammanlagd årshyra mellan 200 000 och 700 000 i 2008 års hyresnivå,
- rena bostadshyreshus och bostadsdominerade hyreshus med en sammanlagd årshyra understigande 200 000 kr i 2008 års hyresnivå.
- övriga hyreshus.

## **SKVFS 2008:8**

Dessutom ska värdeområden med en taxeringsvärdenivå (T/K) som överstiger 0,8 och grundar sig på minst 5 överlåtelse redovisas.

Vid kontrollvärderingen ska beträffande bostäder årshyran utgöras av genomsnittshyra.

**15 §** En beräkning enligt 14 § för ett värdeområde eller grupp av värdeområden ska som regel omfatta de representativa överlåtelse som finns att tillgå. Om samtliga representativa köp inte tas med, ska i första hand de äldre köpen utgå.

**16 §** Beräkningen enligt 14 § ska inom varje värdeområde för hyreshus kompletteras med en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning. De beräknade riktvärdena ska stämmas av mot vad som vid analyser av överlåtelse av fastigheter med olika hyresnivåer och belägenhet blivit känt om direktavkastningskravets storlek.

Redovisningen av samstämmigheten mellan värden enligt marknadsvärdebedömningen och beräknade riktvärden ska ske för en bostad och för en lokal inom varje värdeområde. Bostaden och lokalen ska väljas så att de utvisar för värdeområdet representativa förhållanden. Redovisningen ska ske på sätt framgår av bilaga 1.

**17 §** Kontrollvärderingen ska utöver redovisningen enligt 14 och 16 §§ innehålla förteckningar över de provvärderingsobjekt som legat till grund för beräkningarna. Förteckningarna ska upprättas per kommun och innehålla:

- a) identifikation, t.ex. fastighetsbeteckning,
- b) köpedatum,
- c) köpeskilling, justerad köpeskilling, prisutvecklingsfaktor, korrigerad köpeskilling och den faktor som använts vid viktning av köpet,
- d) klassindelingsdata för värderingsenheterna,
- e) värden för värderingsenheterna, delvärden och taxeringsvärden enligt föreslagna riktvärdeangivelser och
- f) taxeringsvärdet dividerat med korrigerad köpeskilling (T/K).

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

Vidare ska anges vilka överlåtelse som ingår i beräkningarna enligt 18 §.

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

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

**18 §** Lantmäteriet ska på sätt Skatteverket bestämmer till Skatteverket lämna preliminära förslag till värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer, värdetabeller m.m. Detta ska ske i första hand med utgångspunkt från den värderingsmetodik som tillämpades vid 2007 års

allmänna fastighetstaxering av hyreshusenheter. Dock ska beträffande bostäder årshyran utgöras av genomsnittshyra. Om Skatteverket finner skäl att överväga andra ändringar i värderingsmetodikerna ska Lantmäteriet även lämna förslag i denna del.

Lantmäteriets förslag ska, om inte annat anges, lämnas till Skatteverket vid följande tidpunkter,

1. förslag som kräver ändringar i fastighetstaxeringsförordningen senast den 14 november 2008,
2. förslag till värden i HK-tabell, upprättad på sätt framgår av 1 kap. 8 § fastighetstaxeringsförordningen senast den 12 december 2008,
3. förslag till värden i tomtvärde-tabell för tomtmark till hyreshus upprättad på sätt framgår av 1 kap. 37 § fastighetstaxeringsförordningen senast den 12 december 2008,
4. förslag som kan påverka innehållet i Skatteverkets föreskrifter enligt 7 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen senast den 2 januari 2009 och
5. övriga förslag till allmänna råd om taxeringen och värdesättningen senast den 1 mars 2009.

**19 §** För hyreshus ska Lantmäteriet lämna förslag till

1. klassindelning av värdefaktorerna lägenhetstyp, hyra och ålder och
  2. andra bestämmelser för beräkning av riktvärden för hyreshus.
- I förslaget ska erforderliga H-nivåfaktorer anges.

**20 §** För tomtmark ingående i hyreshusenhet ska Lantmäteriet lämna förslag till riktvärdeangivelse inom varje värdeområde. Riktvärdeangivelsen ska avse värden per kvadratmeter bruttoarea byggrätt för bostäder respektive lokaler.

### **Arbetet med riktvärdekartorna och provvärderingen**

**21 §** Lantmäteriet ska senast den 2 mars 2009 lämna ett preliminärt förslag till värdeområdesindelning för tomtmark, som ingår i hyreshusenhet.

**22 §** Lantmäteriet ska senast den 20 februari 2009 till Skatteverket lämna en förteckning över vid denna tidpunkt kända representativa överlåtelse- och hyreshusenheter som föreslås som provvärderingsobjekt samt en förteckning över bortgallrade överlåtelse- och hyreshusenheter. Grunderna för gallringen ska redovisas i varje enskilt fall.

Skatteverket ska granska urvalet av provvärderingsobjekt och senast den 6 mars 2009 till Lantmäteriet lämna uppgifter om valda provvärderingsobjekt.

**23 §** Lantmäteriet ska senast den 4 maj 2009 till Skatteverket och dess referensgrupper överlämna och redovisa ett förslag till riktvärdekarta H. Till förslaget ska fogas redovisning av värdeområden, tillämpade provvärderingsområden och företagen provvärdering som

## **SKVFS 2008:8**

visar de genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som förslaget leder till. Beräkningarna ska redovisas på sätt som föreskrivs i 13, 14 och 16 §§.

**24 §** Lantmäteriet ska senast den 29 maj 2009 till Skatteverket lämna sitt slutliga förslag till riktvärdekarta H. Till förslaget ska fogas beräkningar som visar de genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som förslaget leder till. Beräkningarna ska redovisas på sätt som föreskrivs i 13, 14 och 16 §§.

**25 §** Lantmäteriet ska senast den 15 juni 2009 verkställa de ändringar som Skatteverket bestämt av Lantmäteriets i 24 § angivna slutliga förslag till riktvärdekarta H och genomföra en kontrollvärdering enligt 13, 14, 16 och 17 §§.

### **Övrigt**

**26 §** Vid sammanträde med Skatteverkets referensgrupp ska protokoll föras.

**27 §** Lantmäteriet ska till Skatteverket överlämna den redovisning av kontrollvärderingen, som anges i 13 § och de förteckningar över överlåtelse som avses i 17 §. Redovisningen och förteckningarna ska förvaras hos Skatteverket.

**28 §** För varje hyreshusenhet ska Lantmäteriet på sätt Skatteverket närmare bestämmer till Skatteverket senast den 15 juni 2009 lämna uppgift om till vilket värdeområde enhetens tomtmark hör.

Senast samma dag ska Lantmäteriet till Skatteverket för varje värdeområde lämna uppgift om föreslagna riktvärdeangivelser samt beskrivningar på sätt Skatteverket närmare bestämmer.

**Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning för  
hyreshusenheter vid förenklad fastighetstaxering 2010**

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 2008
	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

**SKVFS 2008:8**

---

Dessa föreskrifter träder i kraft den 15 oktober 2008 och tillämpas vid förberedelsearbetet inför 2010 års förenklade fastighetstaxering av hyreshusenheter.

På Skatteverkets vägnar

MATS SJÖSTRAND

Urban Strömberg  
(Rättsavdelningen, rättsenhet 4)