



## Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför 2016 års förenklade fastighetstaxering av hyreshusenheter och ägarlägenheter;

**SKVFS 2014:12**  
Fastighetstaxering

Utkom från trycket  
den 3 oktober 2014

beslutade den 29 september 2014.

Skatteverket föreskriver med stöd av 3 kap. 3 § och 6 kap. 1 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) samt 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 H*: riktvärdekarta för hyreshus, ägarlägenheter och tomtmark till hyreshus och ägarlägenheter,

*HK-tabell*: tabell över kapitaliseringsfaktorer utvisande värde-relationer mellan byggnader som tillhör olika åldersklasser men med samma hyra,

*tomtvärdetabell*: tabell över markvärden i kronor per kvadratmeter byggrätt för bostäder och lokaler i enlighet med 1 kap. 37 § andra stycket fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199),

*typkod*: benämning på taxeringsenhet beroende på inrättande, till exempel hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler,

*värdenivå*: sådan uppgift som enligt 7 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) 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 2014:12 Riktvärdekartor**

**4 §** Riktvärdekarta för hyreshus, ägarlägenheter och tomtmark för hyreshus och ägarlägenheter vid särskild fastighetstaxering 2015 ska ligga till grund för indelningen i värdeområden.

**5 §** Av riktvärdekarta H ska framgå Skatteverkets 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, och
- 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 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.

### **Underlag för riktvärdeangivelser**

**6 §** Förslag till riktvärdeangivelser och andra bestämmelser samt förtydliganden på riktvärdekarta H ska bestämmas med utgångspunkt från köpeskillingar och likvider för representativa överlåtelse under åren 2012–2014 av hela eller delar av hyreshusenheter, som tagits in i Skatteverkets ortsprisregister. Dessa köpeskillingar och likvider för representativa överlåtelse (provvärderingsobjekt) ska ligga till grund för provvärderingarna. Överlåtelse ska avse hyreshusenheter som enligt bestämmelserna i 1 A kap. fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) har granskats och tagits upp på förteckningar över representativa överlåtelse.

**7 §** Om marknadsvärdenivån avseende representativa överlåtelse av hyreshusenheter som skett under 2012–2014 har förändrats under denna period ska en prisutvecklingsfaktor bestämmas. Prisutvecklingsfaktorn ska bestämmas så att köpeskillingarna motsvarar 2014 års marknadsvärdenivå. Prisutvecklingsfaktorerna ska differentieras om prisutvecklingen har varit väsentligt olika för skilda regioner eller för olika slags egendom. Resultatet ska redovisas i form av prisutvecklingsfaktorer för prisutvecklingsområden.

**8 §** Vid viktning av köpeskilling på de överlåtelse som är gjorda under åren 2012–2014 ska, vid beräkning av 2014 års marknadsvärdenivå, följande koefficienter användas:

- år 2012: 0,6
- år 2013: 0,8
- år 2014: 1,0.

Viktning ska ske efter det att köpeskillingen korrigerats med prisutvecklingsfaktorn.

## Provvärdering

**9 §** 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 riktvärdekarta H leda fram till taxeringsvärden som motsvarar 75 procent av marknadsvärdenivån för hyreshusenhet. Provvärderingen ska göras med utgångspunkt från de förslag till riktvärdekartor som Lantmäteriet ska lämna enligt 18 §.

Sådana representativa överlåtelse 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 av fastigheter upplåtna med tomträtt ska undantas från provvärderingen om skillnaden i marknadsvärde mot övriga hyreshusfastigheter upplåtna med äganderätt 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 2012, 2013 och 2014. I övrigt ska kontrollvärdering enligt 10–13 §§ omfatta samtliga provvärderingsobjekt.

Då ett antal värdeområden tillsammans ska bilda ett provvärderingsområde, på sätt som förutsätts i 5 kap. 5 a § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och i förarbetena, ska detta framgå av en beskrivning på riktvärdekartan. Varje provvärderingsområde ska ha ett särskilt nummer.

*Kontrollvärdering: dokumentation m.m.*

**10 §** Provvärderingen ska avslutas med en kvalitetssäkring (kontrollvärdering). Vid denna ska de genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som riktvärdekarta H leder till beräknas för olika grupper av hyreshusenheter. Beräkningarna ska avse taxeringsenheter eller delar därav som överlåtits genom köp och avse ett eller flera värdeområden. Spridningen kring de beräknade taxeringsvärdenivåerna ska redovisas.

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 2014 års hyresnivå
  - som uppgår till minst 500 000 kr i 2014 års hyresnivå,
- B. hyreshus med enbart eller huvudsakligen bostäder, typkod 320 med en sammanlagd årshyra

## SKVFS 2014:12

- som är mindre än 200 000 kr i 2014 års hyresnivå
  - som uppgår till 200 000 kr men understiger 700 000 kr i 2014 års hyresnivå
  - som uppgår till minst 700 000 kr i 2014 års hyresnivå, och
- 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.

I var och en av de olika grupperna för kontrollvärdering ska vid sammanläggning av värdeområden till ett provvärderingsområde endast ingå värdeområden med samma eller närliggande riktvärdeangivelser och med liknande marknadsförutsättningar i övrigt.

**11 §** En beräkning enligt 10 § för ett värdeområde eller grupp av värdeområden ska som regel omfatta de representativa överlåtelse som finns att tillgå. Om samtliga representativa överlåtelse inte tas med, ska i första hand de äldre överlåtelse utgå.

**12 §** Inom varje värdeområde för hyreshus och ägarlägenheter ska beräkningen enligt 10 § kompletteras med en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning. De beräknade riktvärdena ska jämföras med marknadsvärdena som beräknas enligt en direktavkastningsmetod som baseras på en evighetskapitalisering av ett driftnetto från nivååret. Med driftnetto avses här hyresintäkter med avdrag för drift- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt och fastighetsavgift samt långsiktig hyresvakans. Direktavkastning och övriga ingående parametrar i marknadsvärdebedömningen ska vara marknadsmässiga.

Jämförelsen av resultaten mellan värden enligt marknadsvärdebedömningen och beräknade riktvärden ska ske för hyreshus för en bostad och för en lokal. Om lokalen utgörs av en mix av kontor och butiker som väsentligt påverkar marknadsvärdet ska det framgå hur stor butiksandelen är inom varje värdeområde. Bostaden och lokalen ska väljas så att de utvisar för värdeområdet representativa förhållanden. Om det framkommer att det finns en väsentlig skillnad mellan att bestämma riktvärdeangivelserna med ortsprismetoden och efter marknadssimulering med direktavkastningsmetoden ska detta redovisas särskilt med motivering. Av motiveringen ska det framgå vilket beräkningssätt som anses bäst leda till den stadgade taxeringsvärdenivån för fastigheter som är mest representativa för värdeområdet. Redovisningen ska ske på sätt som framgår av bilaga 1.

**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, korri-gerad köpeskilling och koefficient för viktning av köpet,
- klassindelningsdata för värderingsenheter,
- värden för värderingsenheter, delvärden och taxeringsvärden enligt föreslagna riktvärdeangivelser, och
- uppskattat taxeringsvärde dividerat med korri-gerad 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 överlåtelser som undantagits från provvärderingen. Skälet till att de har undantagits ska redovisas i förteckningarna i enlighet med följande kod:

- UP2 Tomträttsfastighet vars marknadsvärde bedöms avvika med mer än 10 procent från likvärdig fastighet med äganderätt
- UP3 Fastigheter vars egenskaper väsentligt avviker från beståndet i värdeområdet

**14 §** Förteckning över gallrade överlåtelser ska upprättas per kommun och av denna ska framgå till vilket värdeområde varje hyreshusenhet hör. Grunderna för bortgallring ska anges i varje enskilt fall utifrån följande gallringskoder:

- TR Transportköp
- EX Tvångsförvärv
- X Vissa exekutiva förvärv
- S Slätköp
- IG Annan intressegemenskap
- LV Köp av egendom med lågt taxeringsvärde
- LK Köp eller fastighetsreglering av egendom med låg köpe-skilling 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

## **SKVFS 2014:12 Värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer, och värdetabeller**

**15 §** Lantmäteriet ska på det 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 2013 års allmänna fastighetstaxering av hyreshus m.m. jfr SKVFS 2012:9. 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 fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) senast den 5 december 2014.
- Förslag till HK-tabell senast den 5 december 2014.
- Tomtvärdetabell för tomtmark till hyreshus och ägarlägenhet, upprättad på sätt som framgår av bilaga 2 i fastighetstaxeringsförordningen senast den 5 december 2014.
- Förslag som kan påverka innehållet i Skatteverkets föreskrifter enligt 7 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) senast den 27 februari 2015.
- Förslag till allmänna råd om taxeringen och värdesättningen senast den 27 februari 2015.

**16 §** För hyreshus och ägarlägenheter ska Lantmäteriet till Skatteverket lämna förslag till

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

I förslaget ska erforderliga H-nivåfaktorer anges.

Lantmäteriet ska till Skatteverket lämna förslag till marknadsmässiga genomsnittshyror per värdeområde för lokaler av olika åldrar. Lokalerna ska avse kontorslokaler samt även butikslokaler i värdeområden där det finns skäl att ange annan hyresnivå än för kontorslokaler. Förslag ska även lämnas avseende genomsnittshyror för bostäder per värdeområde. Samtliga hyror ska avse nivååret.

**17 §** 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.

## Tidplan

**18 §** Lantmäteriet ska senast den 1 december 2014 säkerställa former och format för leveranser enligt 21 och 23 §§ på det sätt som närmare bestämts av Skatteverket.

**19 §** Lantmäteriet ska senast den 5 mars 2015 till Skatteverket lämna

- förslag till värdeområdesindelningen för tomtmark för hyreshus och ägarlägenheter,
- förslag till prisutvecklingsfaktorer,
- förslag till riktvärdekarta H (första ansatsen),
- förslag till marknadsmässig genomsnittshyra för lokaler per värdeområde och genomsnittlig bruksvärdehyra för bostäder per värdeområde,
- förteckning över de vid denna tidpunkt kända representativa överlåtelse av hyreshusenheter som föreslås som provvärderingsobjekt samt en förteckning över de överlåtelse som inte har ansetts som representativa. Grunderna för bortgallringen ska redovisas i varje enskilt fall,
- preliminärt förslag på värden till sådana tabeller som avses i 1 kap. 8 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), HK-tabell, och
- preliminärt förslag på värden till sådana tabeller som avses i 1 kap. 37 § fastighetstaxeringsförordningen (tomtvärdetabeller).

**20 §** Lantmäteriet ska senast den 27 april 2015 till Skatteverket lämna uppgift om till vilket värdeområde hyreshus- och ägarlägenhetsenhet hör. Senast samma dag ska Lantmäteriet vidare lämna slutligt förslag på de tabeller som nämns i 19 § samt vilka förutsättningar som ska gälla för varje värdeområde.

**21 §** Lantmäteriet ska senast den 29 maj 2015 verkställa de ändringar som Skatteverket bestämmer beträffande de förslag som Lantmäteriet lämnar enligt 19 §.

**22 §** Lantmäteriet ska senast den 15 juni 2015 till Skatteverket leverera resultatet av förberedelsearbetet enligt de former och format som har bestämts enligt 18 §.

Resultat av provvärderingen levereras genom att Skatteverket får tillgång till provvärderingssystemet. I provvärderingssystemet finns dels resultatet som har verifierats genom kvalitetssäkring (kontrollvärdering), dels redovisning av tillämpade provvärderingsområden, prisutvecklingsfaktorer, prisutvecklingsområden och beräkningar som visar de genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som förslaget leder till. Redovisningen av kvalitetssäkringen ska utföras på sätt som framgår av 9–14 §§ avseende hyreshusenheter.

## **SKVFS 2014:12 Övrigt**

**23 §** Inför den förenklade fastighetstaxeringen 2016 av hyreshusenheter och ägarlägenhetsenheter 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.

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

---

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 2016 års förenklade fastighetstaxering av hyreshusenheter och ägarlägenhetsenheter.

På Skatteverkets vägnar

INGEMAR HANSSON

Tomas Algotsson  
(Rättsavdelningen, enhet 3)



**Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning för hyreshusenheter vid förenklad fastighetstaxering 2016**

Identifikation					Marknadsvärdebedömning				
Värdeområdesbeteckning och nummer	Bostad eller lokal	Värdeår för typfastigheten inom värdeområdet	Vakansgrad i området %	Butiksandel %	Bruttohyra, kr/kvm BRA (=genomsnittshyra)	Drift och underhåll, kr/kvm BRA*	Nettohyra (=driftnetto) kr/kvm BRA	Bedömd direktavkastning, %	Marknadsvärde 2014
	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

\*I drift- och underhåll ingår fastighetsskatt/fastighetsavgift