



Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför 2022 års förenklade fastighetstaxering av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter;

SKVFS 2020:6
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 11 september 2020

beslutade den 7 september 2020.

Skatteverket föreskriver med stöd av 19 kap. 9 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) samt 3 kap. 3 § och 6 kap. 1 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199).

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 värderelationer 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, exempelvis hyreshusenhet, lokaler,

värdenivå: sådan uppgift som enligt 7 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) behövs inom varje värdeområde för att bestämma riktvärde.

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

Värdeområde

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

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

Riktvärdekartor

4 § Riktvärdekarta för hyreshus, ägarlägenheter och tomtmark för hyreshus och ägarlägenheter vid särskild fastighetstaxering 2021 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.

Underlag för riktvärdeangivelser

6 § Förslag till riktvärdeangivelser respektive förslag till vilka förutsättningar som ska gälla för riktvärdekarta H ska bestämmas med utgångspunkt från köpeskillingar eller likvider för representativa överlåtelse under åren 2018–2020 av hela eller delar av hyreshusenheten.

Dessa köpeskillingar eller likvider för representativa överlåtelse (provvärderingsobjekt) ska ligga till grund för provvärderingarna. Överlåtelse ska avse hyreshusenheten 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 hyreshusenheten som skett under 2018–2020 har förändrats under dessa år ska en prisutvecklingsfaktor bestämmas. Prisutvecklingsfaktorn ska bestämmas så att köpeskillingarna korrigeras till 2020 års marknadsvärdenivå.

Prisutvecklingsfaktorerna ska differentieras om prisutvecklingen har varit väsentligt olika för skilda regioner eller för skilda slags egendom. Resultatet ska redovisas i form av prisutvecklingsfaktorer för prisutvecklingsområden.

8 § Vid viktning av köpeskillning på de överlåtelse som är gjorda under åren 2018–2020 ska, vid beräkning av 2020 års marknadsvärdenivå, följande koefficienter användas:

- år 2018: 0,6
- år 2019: 0,8
- år 2020: 1,0

Viktning ska ske efter det att köpeskillingen korrigerats med prisutvecklingsfaktorn.

Provvärdering

9 § Under förberedelsearbetet görs provvärdering för att kontrollera vilken taxeringsvärdenivå som kommer att uppnås vid tillämpning av föreslagna indelningar i värdeområden och riktvärdeangivelser. De förutsättningar som anges på riktvärdekarta H ska 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 23 §.

10 § Sådana representativa överlåtelse som kvarstår efter granskning och gallring i enlighet med 1 A kap. fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) ska ligga till grund för provvärderingen. Köp av obebyggd tomtmark ska utvärderas särskilt.

Köp av fastigheter som är upplåtna med tomträtt ska undantas från provvärderingen om skillnaden i marknadsvärde mot övriga hyreshusfastigheter som är upplåtna med äganderätt är större än tio procent. Vidare ska köp avseende hyreshusfastigheter vars egenskaper väsentligt avviker från beståndet av fastigheter i värdeområdet inte tas med vid provvärderingen i de fall dessa köp påverkar nivåläggningen.

En analys av de tillämpade prisutvecklingsfaktorerna ska göras. Även taxeringsvärdenivåer och standardavvikelser ska anges för åren 2018, 2019 och 2020. I övrigt ska kontrollvärdering enligt 12–14 §§ omfatta samtliga provvärderingsobjekt.

11 § När ett antal värdeområden tillsammans ska bilda ett provvärderingsområde, på sätt som förutsätts i 5 kap. 5 § och 19 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), ska detta framgå av en beskrivning på riktvärdekartan. Varje provvärderingsområde ska ha ett särskilt nummer.

Kontrollvärdering

12 § Provvärdering ska avslutas med en kontrollvärdering (kvalitets-säkring). 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 med typkod 320, 321 och 325 ska sammanställningar av provvärderingen göras för varje värdeområde eller ett eller flera provvärderingsområden för

A. hyreshus med enbart eller huvudsakligen lokaler med en sammanlagd årshyra som

- är mindre än 500 000 kr i 2020 års hyresnivå
- uppgår till minst 500 000 kr i 2020 års hyresnivå

B. hyreshus med enbart eller huvudsakligen bostäder med en sammanlagd årshyra som

- är mindre än 300 000 kr i 2020 års hyresnivå

SKVFS 2020:6

– uppgår till 300 000 kr men understiger 800 000 kr i 2020 års hyresnivå

– uppgår till minst 800 000 kr i 2020 års hyresnivå

C. Övriga hyreshus med bostäder och lokaler utan att någon lokaltyp är den huvudsakliga.

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.

13 § En beräkning enligt 12 § 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.

14 § Inom varje värdeområde för hyreshus ska beräkningen enligt 12 § 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 vakans. Bedömd 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.

För värdeområden där lokal för hyreshus utgörs av såväl kontor som butiker och 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 att bestämma dem genom marknadssimulering med direktavkastningsmetoden ska detta redovisas särskilt med motivering. Av motiveringen ska det framgå vilket beräkningssätt som anses bäst leda till den lagstadgade taxeringsvärdenivån för fastigheter som är mest representativa för värdeområdet. Redovisningen ska ske på sätt som framgår av bilaga 1.

Förteckningar

15 § Förteckningar över de provvärderingsobjekt som legat till grund för kontrollvärderingen (kvalitetssäkringen) 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,
- 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 omfattar ett delområde av en annan kommun än den aktuella, en enklav, ska köp inom delområdet redovisas tillsammans med detta värdeområde.

16 § För representativa överlåtelser som undantagits provvärderingen ska förteckningar upprättas och redovisas. Skälet till att de har undantagits ska redovisas i förteckningarna i enlighet med följande koder:

UP 2	Tomträttsfastighet vars marknadsvärde bedöms avvika med mer än tio procent från likvärdig fastighet med äganderätt
UP 3	Fastighet vars egenskaper väsentligt avviker från beståndet med hyreshus i värdeområdet

17 § 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	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 procent, såvida inte samtidigt försålts andelar uppgående till minst 50 procent
AE	Köpeskillingen kan inte jämkas i den omfattning som behövs
TS	Överlåtelser som är särskilt svåra att analysera
AP	Överlåtelser med extremt förhållande mellan köpeskilling eller likvid och taxeringsvärde
ES	Köp som inte huvudsakligen avser en och samma typ av taxeringsenhet

Värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer och värdetabeller

18 § Lantmäteriet ska till Skatteverket lämna preliminära förslag till värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer och värdetabeller. Detta ska för hyreshus- och ägarlägenhetsenheter ske med utgångspunkt från den värderingsmetodik som tillämpades vid 2019 års allmänna fastighetstaxering av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter (SKVFS 2018:8). Om Skatteverket finner skäl att överväga ändringar i värderingsmetodiken ska Lantmäteriet även lämna förslag i denna del.

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

Lantmäteriet ska senast den 8 december 2020 till Skatteverket lämna

- förslag till ändringar i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199),

- förslag till HK-tabell, och
- tomtvärdetabell för tomtmark till hyreshus och ägarlägenhet, upprättad på sätt som framgår av bilaga 2 a i fastighetstaxeringsförordningen.

Lantmäteriet ska senast den 2 februari 2021 till Skatteverket lämna

- förslag som kan påverka innehållet i Skatteverkets föreskrifter enligt 7 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

Lantmäteriet ska senast den 1 mars 2021 till Skatteverket lämna

- förslag till allmänna råd om taxeringen och värdesättningen för hyreshus- och ägarlägenhetsenheter.

20 § För hyreshus och ägarlägenhet 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 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.

21 § För tomtmark ingående i hyreshusenhet och ägarlägenhetsenhet 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

22 § Lantmäteriet ska senast den 2 december 2020 säkerställa former och format för leveranser enligt 24–27 §§ på det sätt som närmare bestämts av Skatteverket.

23 § Lantmäteriet ska senast den 22 februari 2021 till Skatteverket lämna

- förslag till värdeområdesindelning för tomtmark för hyreshus och ägarlägenhet,
- förslag till prisutvecklingsfaktorer,
- förslag till riktvärdekarta H (första ansatsen),
- förslag till marknadsmässig genomsnittshyra för lokaler per värdeområde och genomsnittlig bruksvärdehyra för bostäder per värdeområde, och
- förteckning över de vid denna tidpunkt kända representativa överlåtelser av hyreshusenheter som föreslås som provvärderingsobjekt samt en förteckning över de överlåtelser som inte har ansetts som representativa. Grunderna för bortgallring ska redovisas i varje enskilt fall.

24 § Lantmäteriet ska senast den 22 februari 2021 till Skatteverket lämna preliminärt förslag på värden till sådana tabeller som avses i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199)

- 1 kap. 8 § fastighetstaxeringsförordningen (HK-tabell) och
- 1 kap. 37 § fastighetstaxeringsförordningen, (tomtvärdetabell avseende hyreshusenheter).

25 § Lantmäteriet ska senast den 3 maj 2021 till Skatteverket lämna uppgift om till vilket värdeområde respektive hyreshus- och ägarlägenhetsenhet tillhör. Senast samma dag ska Lantmäteriet lämna slutligt förslag på de tabeller som nämns i 23 § samt vilka förutsättningar som ska gälla för varje värdeområde.

26 § Lantmäteriet ska senast den 28 maj 2021 verkställa de ändringar som Skatteverket bestämmer beträffande de förslag som Lantmäteriet lämnar enligt 23 §.

27 § Lantmäteriet ska senast den 14 juni 2021 till Skatteverket leverera resultatet av förberedelsearbetet enligt de former och format som har bestämts enligt 22 §.

Riktvärdeangivelser ska redovisas för varje värdeområde samt vilka förutsättningar som ska gälla för varje värdeområde. Till redovisningen ska fogas dels resultatet av provvärderingen vilken har verifierats genom kontrollvärdering (kvalitetssäkring), dels redovisning av tillämpade provvärderingsområden, prisutvecklingsområden och beräkningar som visar de genomsnittliga taxeringsvärdenivåer som förslaget leder till. Redovisningen av kontrollvärderingen avseende hyreshus- och ägarlägenhetsenheter ska utföras på sätt som framgår av 9–17 §§.

SKVFS 2020:6

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 oktober 2020 och tillämpas vid förberedelsearbetet inför 2022 års förenklade fastighetstaxering av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter.

På Skatteverkets vägnar

KATRIN WESTLING PALM

Patricia Schömer
(Rättsavdelningen, rättsenhet 2)

Avkastningsbaserad marknadsvärdesbedömning för hyreshusenheter vid förenklad fastighetstaxering 2022

Identifikation					Marknadsvärdebedömning				
Värdeområdesbe-teckning och nummer	Bostad eller lokal	Värdeår för normbyggnaden inom värdeområdet	Va-kans-grad i områ-det %	Butiks-andel %	Bruttohyra, kr/kvm BRA (=genom-snittshyra)	Drift och underhåll, kr/kvm BRA*	Nettohyra (=drift-netto) kr/kvm BRA	Bedömd direkt-avkast-ning, %	Mark-nads-värde 2020
	B								
	L								

Taxeringsvärden						
Nivåfaktor	Kapitaliserings-faktor enligt HK-tabellen	Riktvärde byggnad, kr/kvm BRA	Riktvärde tomtmark, kr/kvm byggrätt BTA/BRA	Totalt riktvärde, kr/kvm	Riktvärde/ Marknadsvärde	Anmärkning

Identifikation					Marknadsvärdebedömning				
Värdeområdesbe-teckning och nummer	Bostad eller lokal	Värdeår för typfastig-heten inom värdeområ-det	Va-kans-grad i områ-det %	Butiks-andel %	Bruttohyra, kr/kvm BRA (=genom-snittshyra)	Drift och underhåll, kr/kvm BRA*	Nettohyra (=drift-netto) kr/kvm BRA	Bedömd direkt-avkast-ning, %	Mark-nads-värde 2020
	B								
	L								

Taxeringsvärden						
Nivåfaktor	Kapitaliserings-faktor 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