5 Värderingsgrunder och värderingsregler

Värderingsgrunderna och värderingsreglerna i FTL finns i lagens 5–7 kap. Värderingsmetoderna och värderingsmodellerna för olika typer av byggnader och ägoslag regleras i 8–15 kap. FTL. I den ursprungliga handboken för fastighetstaxeringen behandlades värderingsmetoderna och värderingsmodellerna under flikarna 2–7 och i särskilda delar i de vid 1988, 1994, 1996, 1998 och 2000 års AFT liksom vid AFT 03 separat utgivna handböckerna för fastighetstaxering. I FTF finns regler som avser taxeringens grunder, värderingsmetoderna och värderingsmodellerna i 1 kap.

5.1 Taxeringsvärde

5.1.1 Allmänt

5 kap. 1 § FTL

Taxeringsvärde skall bestämmas för varje skattepliktig taxeringsenhet.

5.1.2 Taxeringsvärdenivå

5 kap. 2 § FTL

Taxeringsvärde skall bestämmas till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde.

För samtliga taxeringsenhetstyper skall taxeringsvärdet motsvara 75 % av marknadsvärdet.

5.1.3 Marknadsvärde

5 kap. 3 § FTL

Med marknadsvärdet för en taxeringsenhet avses det pris som den sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden.

Vid värderingen skall inte beaktas andra privaträttsliga förpliktelser än sådana som gäller enligt servitut och liknande eller som enligt tomträttskontrakt gäller om markens utnyttjande.

Värderingen skall grundas på de belåningsförhållanden som normalt gäller för likartade fastigheter.

Om två eller flera fastigheter i olika kommuner skulle ha utgjort en taxeringsenhet om de hade legat i samma kommun, skall deras marknadsvärde bestämmas, som om detta hade varit förhållandet.

Sannolika priset

Marknadsvärdet skall liksom tidigare varit fallet utgöra värderingsgrund vid fastighetstaxeringen. Med marknadsvärdet för en taxeringsenhet menas det pris den sannolikt skulle ha betingat vid en försäljning på den allmänna marknaden.

Marknadsvärdet skall beräknas enligt den i 5 kap. 5 § FTL angivna ortsprismetoden eller med ledning av en avkastningsberäkning eller en produktionskostnadsberäkning.

Privaträttsliga förpliktelser

Marknadsvärdet skall avse priset utan avräkning för avgifter eller andra skulder eller för kapitalvärdet av skyldighet att utge undantag eller annan privaträttslig förpliktelse som inte är hänförlig till servitut. Detta innebär att man vid värderingen av utarrenderade tomtplatser bortser från arrenden, som inte kan anses vara marknadsmässiga. På samma sätt bortser man vid värderingen av grustäkter från utgående arrendepris på gruset, om det inte är marknadsmässigt.

Servitut, dvs. rättighet som knutits till fastigheten, skall däremot beaktas vid bestämningen av taxeringsvärdet.

På samma sätt skall bestämmelser om markens utnyttjande som intagits i tomträttskontrakt beaktas. Dessa bestämmelser kan sägas ha samma verkan som planbestämmelser. Däremot skall storleken av faktiska tomträttsavgälder liksom faktiska arrenden aldrig beaktas vid bestämningen av taxeringsvärdet.

Vidare bortser man från den aktuella belåningen och utgår i stället från en för fastighetstypen normal belåning.

Offentlighetsrättsliga förpliktelser

Att offentlighetsrättsliga förpliktelser skall beaktas vid bestämmandet av marknadsvärde följer av bestämmelsen i 7 kap. 5 § FTL om justering för säregna förhållanden. Detta gäller t.ex. föreskrifter angående markanvändning som meddelats med stöd av lag (naturreservat m.m.).

Verkan av kommungräns

En taxeringsenhet kan endast bestå av egendom, som är belägen i samma kommun (jfr 4 kap. 3 § FTL). För fastigheter i olika kommuner som skulle ha utgjort en taxeringsenhet, om de legat i samma kommun, skall marknadsvärdet bestämmas som om en enda taxeringsenhet funnits. Det marknadsvärde som erhålls vid en sådan samvärdering fördelas på de olika taxeringsenheterna.

5.1.4 Nivåår

5 kap. 4 § FTL

Marknadsvärdet skall bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året (nivååret) före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering av taxeringsenheten sker.

Köpeskilling för fastighetsförsäljningar från år före nivååret som används för att bestämma marknadsvärdet skall korrigeras med hänsyn till prisutvecklingen till och med nivååret.

Det år vars genomsnittliga prisläge skall läggas till grund för bestämmande av taxeringsvärdenivån betecknas nivåår.

Enligt 5 kap. 4 § första stycket FTL är nivååret andra året före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering av en taxeringsenhet sker.

I 5 kap. 4 § andra stycket FTL anges att köpeskillingar för fastighetsförsäljningar från år före nivååret skall korrigeras med hänsyn till den prisutveckling som skett t.o.m. nivååret. Enligt 16 § RSV:s föreskrifter om förberedelsearbetet inför AFT 03 (RSFS 2001:8) skall vid förändringar av marknadsvärdenivån prisutvecklingsfaktorer bestämmas så att köpeskillingarna kan avse den marknadsvärdenivå som i genomsnitt gällde under 2001. Om prisutvecklingen varit väsentligt olika inom skilda regioner, skall flera prisutvecklingsfaktorer bestämmas och olika prisutvecklingsfaktorer får då bestämmas för permanenthus och fritidshus.

5.1.5 Värderingsmetoder

5 kap. 5 § FTL

Marknadsvärdet skall i första hand bestämmas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten (ortsprismetoden). Härvid skall inte beaktas sådana försäljningar om vilka man kan anta att ovidkommande omständigheter har inverkat på priset.

Då fastighetsförsäljningar inte ger den ledning som behövs kan marknadsvärdet bestämmas med ledning av en avkastningsberäkning. Ger inte heller en avkastningsberäkning den ledning som behövs kan marknadsvärdet uppskattas med utgångspunkt i det tekniska nuvärdet (produktionskostnadsberäkning). Även i dessa fall skall dock hänsyn tas till fastighetsförsäljningar i orten när det är möjligt.

För värderingen av de olika fastighetstyperna anges i 8–15 kap. FTL, i 1 kap. FTF och i RSV:s föreskrifter m.m. vilket värderingsförfarande som skall tillämpas.

Orena köp

Vid tillämpningen av ortsprismetoden skall enligt 5 kap. 5 § första stycket andra meningen FTL bortses från ovidkommande omständigheter som kan ha inverkat på priset. Härvid bör följande beaktas.

Köpeskilling, som under senare tid erlagts för en viss fastighet, kan inte utan vidare anses som ett exakt uttryck för marknadsvärdet. Frånsett att köpeskillingen kan ha påverkats av särskilda förhållanden, såsom släktskap, affektionsvärde o.d., kan den vara ett toppris eller ett bottenpris, som inte motsvarar det verkliga marknadsvärdet. Sådant pris kan föranledas av speciella omständigheter beträffande försäljning eller köp vid en viss tidpunkt, av ett obetänksamt ingånget avtal, m.m. Först om ett något så när tillräckligt antal olika försäljningar föreligger, om vilka anledning inte finns att anta att ovidkommande omständigheter inverkat på prisbildningen, kan ur dem dras en tillförlitlig slutsats angående ett normalt värde i handel, dvs. marknadsvärdet. Se vidare RSV:s Handbok för granskning och gallring – ortsprisregistret (RSV 333 utg. 2) samt 1A kap. FTF.

I sista meningen av 5 kap. 5 § andra stycket FTL anges klart att hänsyn regelmässigt skall tas till fastighetsförsäljningar i orten också då värderingen sker med ledning av en avkastningsberäkning eller av en produktionskostnadsberäkning. I bestämmelsen anges dock att hänsyn skall tas till fastighetsförsäljningar i orten när det är möjligt. Sådan hänsyn kan således inte tas i vissa fall då det inte är möjligt att göra ortsprisjämförelser.

> **5 kap. 5a § FTL**
>
> Om inga fastigheter har sålts inom ett värdeområde eller för få för att värdenivån inom området med säkerhet skall kunna bestämmas, får ledning hämtas från försäljningar inom andra värdeområden, där förutsättningarna för prisbildningen kan antas vara likartade.

Bestämmelsen ger stöd för att hämta ledning av försäljningar inom andra värdeområden, där förutsättningar för prisbildningen kan antas vara likartade. Detta kan bli aktuellt om det inom ett värdeområde sålts för få fastigheter eller några fastigheter överhuvudtaget inte sålt inom området. 5 kap. 5a § FTL ger således möjlighet att gå utöver värdeområdesgränser för att kartlägga värdenivån för såväl bebyggda som obebyggda enheter (jfr även avsnitt 5.2.3. om tomtvärdetabeller) för det fall ortsprismaterialet är begränsat. Vilka förutsättningar som bör föreligga för en sådan jämförelse får avgöras från fall till fall. En jämförelse med samtliga värdeområden inom ett län samt över länsgränserna bör dock regelmässigt ske för att undvika omotiverade värdenivåskillnader mellan relativt likartade värdeområden eller vid länsgränsen om likartade förhållanden råder på båda sidor om gränsen. Framför allt vid förberedelsearbetet (provvärderingen) är dessa jämförelser viktiga.

Tekniskt nuvärde

5 kap. 6 § FTL

Det tekniska nuvärdet skall bestämmas genom att återanskaffningskostnaden för byggnad eller markanläggning multipliceras med en nedräkningsfaktor. Denna faktor skall bestämmas så att man därigenom beaktar den värdeminskning som har uppkommit mellan det år då anläggningen kunde tas i bruk (nybyggnadsåret) och andra året före taxeringsåret. Den nedräkningsfaktor som bestäms för byggnader som kunnat tas i anspråk under det sistnämnda året skall tillämpas även för byggnader som tas i anspråk senare under den löpande taxeringsperioden.

Med återanskaffningskostnad för byggnad avses kostnaden för att under andra året före taxeringsåret uppföra en motsvarande anläggning. Kostnaden kan bestämmas antingen genom en beräkning grundad på erfarenheter om byggnadskostnadernas storlek detta år, eller genom en omräkning av den faktiska byggnadskostnaden med en omräkningsfaktor. Denna faktor skall bestämmas så att man därigenom beaktar ändringen i byggnadskostnad mellan nybyggnadsåret och andra året före taxeringsåret.

5.2 Delvärden m.m.

5.2.1 Allmänt

5 kap. 7 § FTL

Vid taxeringen skall följande delvärden bestämmas.

För småhus-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenhet:

1. Byggnadsvärde

Byggnadsvärde är värdet av de byggnader som hör till taxeringsenheten.

2. Markvärde

Markvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark, täktmark, fallrätt och markanläggningar.

För lantbruksenhet:

1. Bostadsbyggnadsvärde

Bostadsbyggnadsvärde är värdet av de småhus som hör till taxeringsenheten.

2. Ekonomibyggnadsvärde

Ekonomibyggnadsvärde är värdet av de ekonomibyggnader som hör till taxeringsenheten.

3. Tomtmarksvärde

Tomtmarksvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark.

4. Jordbruksvärde

Jordbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens åkermark, betesmark och markanläggningar, som används eller behövs för växtodling.

5. Skogsbruksvärde

Skogsbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens skogsmark med växande skog och markanläggningar, som används eller behövs för skogsbruk.

6. Skogsimpedimentsvärde

Skogsimpedimentsvärde är värdet av de skogimpediment som hör till taxeringsenheten.

5 kap. 8 § första stycket FTL

Varje delvärde skall bestämmas för sig med tillämpning av i 2–5a §§ angivna grunder.

5 kap. 8 § tredje stycket FTL

Summan av delvärdena utgör taxeringsenhetens taxeringsvärde.

5.2.2 Storlekskorrektion för lantbruk

I 5 kap. 2 § FTL föreskrivs att taxeringsvärdet skall motsvara 75 % av taxeringsenhetens marknadsvärde. För lantbruksenheterna kan emellertid en storlekskorrektion ske, om det behövs på grund av prisbildningen.

5 kap. 8 § andra stycket FTL

Vid bestämmande av delvärde för lantbruksenhet får dock avvikelse ske från 2 § vid storlekskorrektion enligt 7 kap. 4a §.

7 kap. 4a § FTL

Riktvärdena för värderingsenheter som ingår i en lantbruksenhet skall bestämmas med hänsyn till de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. Lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde skall korrigeras med hänsyn till storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden, om det behövs på grund av prisbildningen. Detta benämns storlekskorrektion.

Det belopp med vilket korrigering sker skall fördelas och redovisas på de värderingsenheter som ingår i lantbruksenheten, i förhållande till värderingsenheternas riktvärden före korrigering.

Storlekskorrektion skall ske endast om den föranleder en höjning eller sänkning av lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde med minst 25 000 kronor.

Storlekskorrektion för lantbruk infördes vid 1998 års AFT. Reglerna om storlekskorrektionen behandlas närmare i avsnitt 12 i Handbok för fastighetstaxering 1998; se även avsnitt 5.5 i denna del av Handboken.

5.2.3 Tomtvärdetabeller

Vid 1996 års småhustaxering infördes en schematisk värdering av tomtmark genom tillämpning av tomtvärdetabeller. Motsvarande regler har införts vid taxeringen år 2000 för tomtmark till hyreshus, industribyggnad och övrig byggnad. Tomtvärdetabeller används vid förberedelsearbetet för att fördela totalvärdet för bebyggda enheter på mark- och byggnadsvärde. De gäller tomtmark på de taxeringsenheter där sådan mark förekommer, dvs. småhus-, lantbruks-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter. Tabellerna regleras i FTF. Förfarandet beskrivs i resp. tomtmarkavsnitt i handböckerna för fastighetstaxering som avser de nämnda taxeringsenhetstyperna; se även avsnitt 5.5 i denna del av Handboken.

5.3 Värderingsenhet

5.3.1 Allmänt

6 kap. 1 § FTL

Värderingsenhet är den egendom som skall värderas för sig. En värderingsenhet skall endast omfatta egendom som ingår i en enda taxeringsenhet.

Regler för indelning i värderingsenhet återfinns i 6 kap. FTL och de behandlas närmare i de delar (flikar) av i Handböckerna för fastighetstaxering som avser de olika taxeringsenheterna m.m. enligt följande

- småhusenhet
- hyreshusenhet
- industrienhet utom elproduktionsenhet och täktmark
- täktmark
- elproduktionsenhet
- lantbruksenhet

Indelningen i värderingsenheter sker för att underlätta värderingen. En värderingsenhet skall därför omfatta egendom som lämpligen värderas för sig. Som beskrivits i avsnitt 4.5 förs sedan värderingsenheterna i de kombinationer som föreskrivs i 4 kap. 5 § FTL samman till taxeringsenheter av olika enhetstyper, dvs. småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, m.m. För varje värderingsenhet bestäms de riktvärdegrundande värdefaktorer som skall vara utgångspunkt för värderingen av den enheten. Med ledning av dessa värdefaktorer bestäms ett riktvärde för värderingsenheten (se avsnitt 5.5).

Normalt skall varje typ av egendom inom en fastighet utgöra en värderingsenhet. Så är enligt huvudregeln fallet för alla byggnader.

Är byggnaden emellertid inrättad för väsentligt olika ändamål eller om det väsentligt underlättar värderingen, får den indelas i två eller flera värderingsenheter.

Indelningen av industrienheter i värderingsenheter synes inte möta några svårigheter då enheterna består av byggnader vilka antingen utgör byggnad som skall värderas med ledning av en produktionskostnadsberäkning eller byggnad som värderas med ledning av en avkastningsberäkning.

Om olika delar av en byggnad däremot lämpligen bör värderas enligt skilda metoder synes reglerna i 6 kap. 3 och 5 §§ FTL ge möjlighet till en motsvarande uppdelning i värderingsenheter.

Ett motsvarande värderingsproblem uppkommer då en byggnad med tillämpning av övervägandeprincipen i 2 kap. 3 § blivit indelad som hyreshus eller industribyggnad trots att mindre delar används för specialändamål, t.ex. kommunikationsändamål eller skoländamål. I Handbok för fastighetstaxering 2000 finns följande rekommendation intagen (del 3, avsnitt 4.2).

Allmänna råd:

Utrymmen inom sådan del av ett hyreshus, som primärt utgör industribyggnad, övrig byggnad eller specialbyggnad men som indelats som hyreshus på grund av att byggnaden till övervägande del utgör hyreshus, bör ingå i eller utgöra en värderingsenhet, för vilken värdefaktorn lägenhetstyp indelas som lokal.

Om byggnadsdelen inte lämpligen kan värderas enligt den för lokaler föreskrivna värderingsmetoden, bör detta beaktas genom justering för säregna förhållanden.

Beträffande värderingsenheternas värde gäller den avrundningsregel som finns i 20 kap. 4 § FTL. Enligt denna skall värdet av en enskild värderingsenhet anges i fulla tusental kronor. Avrundningen skall därvid ske så att överstigande belopp, som inte uppgår till fullt tusental kronor, faller bort.

Vidare har i 1 kap. 5 § andra stycket FTF föreskrivits att om värdet av en värderingsenhet överstiger 5 000 000 kr, skall värderingsenhetens värde avrundas nedåt till hela 200 000-tal kr. Överstiger sådant värde 25 000 000 kr, skall det avrundas nedåt till hela miljoner kronor.

Värderingsenheternas värden summeras till delvärden.

Summan av delvärdena utgör taxeringsenhetens taxeringsvärde (jfr 5 kap. 8 § FTL).

5.3.2 Särskilt om markanläggning och andel i samfällighet

Markanläggning

6 kap. 11 § FTL

Markanläggning skall ingå i samma värderingsenhet som den mark den hör till. Markanläggning skall dock utgöra en värderingsenhet om det väsentligt underlättar värderingen.

Samhällighet

6 kap. 12 § FTL

Fastighets andelar i samfälligheter som skall värderas för sig skall utgöra en värderingsenhet för varje byggnadstyp och ägoslag. Uppdelning får dock ske i två eller flera värderingsenheter, om det väsentligt underlättar värderingen.

5.4 Särskilda värderingsregler

5.4.1 Byggnader

Huvudregel

7 kap. 8 § FTL

Byggnadsvärde är det mervärde som taxeringsenheten har på grund av att den är bebyggd. Värde av byggnad som är lös egendom skall bestämmas som om byggnadens ägare ägde marken.

Definitionen av byggnadsvärdet i 7 kap. 8 § FTL kan innebära att en byggnad av betydande storlek och standard inte skall åsättas byggnadsvärde. Är t.ex. en tomt, som enligt gällande detaljplan får bebyggas med ett stort kontorshus, faktiskt bebyggt med ett bostadshus, vars hyror inte kan förränta tomtmarkens värde, blir byggnadsvärdet 0 kr. Detta blir fallet även om ett likartat bostadshus på en mindre värdefull tomt skulle ha åsatts byggnadsvärde. Denna följd av regeln kan vara särskilt framträdande då mark och byggnad är i olika ägares hand.

Saneringsbyggnad

En byggnad som skall rivas benämns saneringsbyggnad. Byggnader som inte kan förränta markvärdet och därmed får värde 0 jämställs med sådana byggnader. Det gäller även byggnader i gott skick och med en byggnadstekniskt återstående livslängd av betydelse, eftersom de saknar värde när de inte kan förränta markvärdet.

Byggnad under uppförande

7 kap. 12 § FTL

Värde av byggnad under uppförande skall bestämmas till hälften av nedlagd kostnad. Kostnaden skall omräknas till det genomsnittliga kostnadsläge som gällde under andra året före taxeringsåret.

Allmänna råd:

Byggnad bör anses vara under uppförande när arbetet med byggnadens grund påbörjats, t.ex. genom gjutning av bottenplatta. Enbart schaktning eller grävning för en byggnad bör inte medföra att byggnadens uppförande anses ha påbörjats.

Byggnad bör inte taxeras som varande under uppförande, om den till övervägande del tagits eller kunnat tas i bruk genom uthyrning eller genom ägarens brukande eller på annat sätt. Med övervägande del avses bl.a. att hyran för de lägenheter som tagits eller kunnat tas i bruk utgör mer än halva byggnadens totalhyra.

Vid genomgripande ombyggnad bör byggnaden taxeras som under uppförande, om lägenheterna till övervägande del evakuerats. Reduceringen med 50 procent bör vid ombyggnader avse endast ombyggnadskostnaderna och inte restvärdet av befintlig bebyggelse.

Vid tillbyggnad bör byggnaden taxeras som under uppförande, om byggnaden i det färdiga skicket till övervägande del står tom och inte kan utnyttjas. Med taxeringsåret i 7 kap. 12 § FTL avses det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering senast skett av den taxeringsenhetstyp till vilken taxeringsenheten hör.

Vid beräkningen av nedlagda kostnader på byggnad under uppförande bör förutom direkt byggnadskostnad medräknas även värdet av eget och annat oavlönat arbete. Som nedlagda kostnader bör anses sådana kostnader som är normala i förhållande till byggnadsåtgärdernas karaktär och omfattning. Möjligheterna att erhålla statliga eller kommunala bidrag bör härvid inte beaktas.

För hyreshus bör värdet av byggnad under uppförande normalt fördelas på lägenhetstyp i relation till byggrättens fördelning på typ av bebyggelse.

1 § RSFS 2002:10

Vid värdering av byggnad under uppförande skall kostnader som nedlagts räknas om till det år, nivååret, vars prisnivå ligger till grund för taxeringen av den typ av taxeringsenhet som byggnaden ingår i. Genom omräkningsfaktorerna för byggnad under uppförande beaktas även vad som sägs i 7 kap. 12 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) om att byggnadens värde skall bestämmas till hälften av nedlagda byggnadskostnader, uttryckta i det kostnadsläge som förelegat under nivååret.

Byggnadsvärdet för byggnad under uppförande får aldrig överstiga det byggnadsvärde, som skulle ha åsatts byggnaden, om denna kunnat tas i bruk året före det år då den taxeras som byggnad under uppförande.

Nivååren för de allmänna fastighetstaxeringarna sedan 1988 är

AFT	Nivåår
1988	1986
1990	1988
1992	1990
1994	1992
1996	1994
1998	1996
2000	1998
2003	2001

2 § RSFS 2002:10

Omräkningsfaktorn för byggnad under uppförande skall för hela riket bestämmas till de belopp som anges i bilaga 1.

Tabell för omräkningsfaktor

Tabellen nedan enligt bilaga 1 till 1 kap. 2 § RSFS 2002:10.

År	För AFT 98	För AFT 00	För AFT 03
1996	0,50		
1997	0,50		
1998	0,50	0,50	
1999	0,45	0,50	
2000	0,45	0,50	
2001	0,45	0,45	0,50
2002	0,40	0,45	0,50

5.4.2 Mark

Huvudregel

7 kap. 9 § FTL

Markvärde, tomtmarksvärde, jordbruksvärde, skogsbruksvärde och skogsimpedimentsvärde skall bestämmas som om taxeringsenheten var obebyggd, såvida inte saneringsbyggnad finns på taxeringsenheten.

Pågående markanvändning

7 kap. 10 § FTL

Vid värdering av tomtmark skall bebyggelsemöjligheten bestämmas med utgångspunkt i den pågående markanvändningen, såvida inte annan markanvändning är tillåten enligt en detaljplan och marken därigenom får väsentligt högre värde.

7 kap. 11 § FTL

Är tomtmarken obebyggd skall föreskrifter angående markens bebyggande eller användning beaktas vid värderingen.

Finns på tomtmarken byggnad som har åsatts värde skall nybyggnad anses möjlig i den utsträckning bebyggelse har skett. Vidare skall vid bedömning av tomtmarkens delbarhet hänsyn tas till om byggnadens placering på tomten omöjliggör att denna delas.

Mark med saneringsbyggnad

7 kap. 14 § FTL

Finns saneringsbyggnad skall värdet av marken sättas ned med hänsyn till kostnaden i samband med rivning av byggnaden.

Tidigare i 7 kap. 13 § FTL intagna särskilda värderingsregler för fastigheter med byggnadsminne och liknande har slopats inför AFT 03. Detta innebär att mark- och byggnadsvärde numera skall bestämmas för dessa fastigheter i vanlig ordning.

5.4.3 Egendom för vilken värde inte bestäms

7 kap. 16 § FTL

För egendom som anges under punkterna 1–6 skall inte bestämmas något värde

1. byggnad eller byggnader inom samma tomt, om byggnadsbeståndets sammanlagda taxeringsvärde ej skulle uppgå till 50 000 kronor
2. övrig mark och vattentäckt område som inte är täktmark
3. markanläggning som används för sådant ändamål som avses i 3 kap.
4. egendom som avses i 2 kap. 3 § jordabalken
5. aggregat tillhörande kondenskraftverk som inte varit i drift under året före taxeringsåret eller som varaktigt tagits ur drift
6. outbyggd fallrätt för vilken det inte finns tillstånd till utbyggnad.

Taxeringsvärde åsätts all egendom utom sådan som är skattefri enligt 3 kap. FTL. För annan egendom skall taxeringsvärdet bestämmas till visst belopp. För den egendom som anges i 7 kap. 16 § FTL skall värdet bestämmas till 0.

Byggnad med ringa värde

Den första gruppen av egendom, för vilken enligt regeln i 7 kap. 16 § värde inte skall bestämmas, är byggnad eller byggnader med ett värde under 50 000 kr, varmed avses taxeringsvärde, dvs. ett till 75 % reducerat marknadsvärde. Regeln gäller oavsett om byggnaden står på egen eller annans mark. En vanlig typ av byggnader som kan komma att omfattas av regeln är s.k. kolonistugor.

Gränsen 50 000 kr skall avse värdet av hela byggnadsbeståndet inom tomten. Om det finns flera byggnader på en tomt med ett sammanlagt taxeringsvärde som är 50 000 kr eller högre skall således värde bestämmas för byggnaderna.

Övrig mark

Övrig mark utgörs bl.a. dels av områden med ringa värde såsom kalfjäll eller mindre områden insprängda i åkrar, dels av samhällsnyttig mark som gator/vägar.

Markanläggning

För markanläggning som är belägen på skattepliktig mark och som används på sådant sätt som medför skattefrihet för byggnad skall inte något värde bestämmas. Som exempel kan nämnas olika markanläggningar för försvarsändamål som ligger på t.ex. skogsmark till en lantbruksenhet.

Industritillbehör

Den egendom som avses i 2 kap. 3 § JB är de s.k. industritillbehören. För industritillbehören skall inte bestämmas något värde. Se om dessa i avsnitt 1.2.

Kondenskraftverk/ outbyggd fallrätt

Aggregat som tagits ur drift eller inte varit i drift året före taxeringsåret skall inte åsättas värde. Detsamma gäller outbyggd fallrätt för vilken det inte finns tillstånd för utbyggnad (jfr 16 kap. 4 § FTL).

5.5 Riktvärden

Allmänt

7 kap. 1 § FTL

Värderingen skall ske med utgångspunkt i värdefaktorer. Med värdefaktorer avses egenskaper som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet.

7 kap. 3 § FTL

För byggnader och ägoslag som avses i 8–15 kap. skall taxeringsvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa skall för varje värderingsenhet bestämmas för kombinationer av värdefaktorer, som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet.

För övriga värdefaktorer skall riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet.

Värdefaktorer, som särskilt skall beaktas vid riktvärdets bestämmande, skall, utom såvitt avser de under punkterna 1–5 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värderad med ledning av en avkastningsberäkning, tomtmark, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment.
2. Hyra för hyreshus.
3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad med ledning av en produktionskostnadsberäkning.
4. Årligt uttag av täktmark.
5. Normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och ålder för vattenkraftverk samt effekt för värmekraftverk.

De uppgifter om värdenivån m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde erfordras för att bestämma riktvärdet skall redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

7 kap. 4 § första stycket FTL

Riktvärde skall bestämmas så att det leder till taxeringsvärde som efter justering som avses i 5 § står i överensstämmelse med bestämmelserna i 5 kap. 2–5a §§.

7 kap. 6 § första och andra styckena FTL

Vid värdering av byggnader och ägoslag för vilka riktvärden bestäms skall först fastställas klassindelningsdata och däremot svarande riktvärden. I fråga om skogsmark, som ligger inom skilda kommuner och som eljest skulle ha ingått i samma taxeringsenhet, får de genomsnittliga förhållandena för denna skogsmark läggas till grund vid klassindelning av värdefaktorer för taxeringsenheterna om de ligger inom samma värdeområde.

Vid riktvärdets bestämmande får interpolation mellan värden i värdetabell eller värdeserie inte ske.

7 kap. 7 § FTL

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer skall besluta om närmare föreskrifter om indelning i värdeområden, klassindelning av värdefaktorer, klassindelningsgrunder, tabeller för storlekskorrektion enligt 4a §, värdeserier och värdetabeller för de byggnadstyper och ägoslag som anges i 8–15 kap. Mot sådant beslut får talan ej föras.

Regeringen har i 1 kap. FTF meddelat närmare föreskrifter om riktvärden, värdetabeller och klassindelningen av värdefaktorer för olika typer av byggnader och ägoslag m.m. Indelningen skall ske med beaktande av bl.a. till förordningen fogade bilagor med tabellstommar o.d. och av RSV:s föreskrifter om klassindelningsgrunder m.m. som finns under delarna för värderingen av de olika taxeringenhetstyperna i handböckerna för fastighetstaxering.

Värdeområden

7 kap. 2 § FTL

Riket skall indelas i värdeområden för byggnader och ägoslag, som skall värderas med ledning av riktvärden.

Värdeförhållandena inom ett värdeområde skall i allt väsentligt vara enhetliga. Värdeområde skall därför bestämmas så att inverkan av de värdefaktorer, som särskilt beaktas vid riktvärdets bestämmande, skall kunna bedömas enligt enhetliga regler.

Indelningen i värdeområden fastställs av RSV och SKM i den ordning som framgår av 6 kap. 1 § och 11 kap. 1 § FTF (jfr även 7 kap. 7 § och 19 kap. 7 § FTL).

I 7 kap. 1–7 §§ FTL har den grundläggande metodiken och tillvägagångssättet vid värderingen enligt riktvärdemetoden reglerats. I det följande behandlas vissa moment i detta förfarande närmare.

Värdefaktorer

Värderingen skall ske med utgångspunkt i värdefaktorer. Med värdefaktor menas en egenskap som är bunden till fastigheten och som påverkar dess marknadsvärde. Det finns tre slag av värdefaktorer, nämligen

1. värdefaktorer som särskilt beaktas vid riktvärdets bestämmande, t.ex. storlek, standard och ålder hos småhus (riktvärdegrundande värdefaktorer)
2. värdefaktorer för vilka genomsnittliga eller andra enhetliga förhållanden förutsätts föreligga inom värdeområdet och som därför inte beaktas särskilt vid riktvärdets bestämmande, t.ex. underhållssituationen eller olika gators bullernivå inom värdeområdet
3. värdefaktorer som ej skall beaktas vid taxeringen, t.ex. kontraktsvillkor eller aktuell lånekostnad

Motsvarar i fråga om en enskild taxeringsenhet den under punkt 2 nämnda typen av värdefaktorer inte vad som är genomsnittligt inom värdeområdet kan justering för säregna förhållanden komma i fråga vid värderingen av enheten.

Generellt gäller i övrigt för de olika byggnadstyperna och ägoslagen att de värdefaktorer skall beaktas vid riktvärdets bestämmande som anges i 8–15 kap. FTL.

Klassindelning av värdefaktorer

Värdefaktorer, som skall beaktas särskilt vid riktvärdets bestämmande, skall indelas i klasser.

En av de mest betydelsefulla värdefaktorerna är fastighetens läge. Lägets inverkan på värdet beaktas genom att man geografiskt avgränsar vissa områden, värdeområden. En sådan indelning har gjorts för hela landet beträffande de byggnader och ägoslag som skall värderas med ledning av riktvärden. Värdenivån inom värdeområdena anges i förhållande till värdet av en s.k. normenhet som anges i FTL för de olika slagen av egendom och uttrycks genom en nivåfaktor (jfr 1 kap. 3, 6, 7b, 8, 11, 13, 17, 19, 21 och 24 §§ FTF).

Beträffande tomtmark för småhus utgör även närhet till strand inom värdeområdet en värdefaktor. Belägenhet av annat slag

inom ett värdeområde, t.ex. sjöutsikt, bullerstört läge kan i vissa fall beaktas genom justering för säreget förhållande.

Klassindelningen av övriga värdefaktorer som bestämmer riktvärdet framgår av reglerna för de olika fastighetstyperna i 8–15 kap. FTL samt de föreskrifter m.m. som finns i FTF eller som RSV utfärdat härom. (Se delarna om värderingen av de olika taxeringsenhetstyperna i handböckerna för fastighetstaxering.) Klassindelningen av de riktvärdegrundande värdefaktorerna framgår av det sätt på vilket riktvärdet är uttryckt på riktvärdekarta eller i värdetabell.

Riktvärden

I 1 kap. 2 och 3 §§ FTF har grundläggande allmänna bestämmelser för beräkningen av riktvärden enligt tabeller m.m. och nivåläggningen tagits in.

1 kap. 2 § FTF

Riktvärde skall bestämmas för värderingsenhet. För olika slag av värderingsenheter skall riktvärden finnas för skilda förhållanden beträffande de i 8–15 kap. fastighetstaxeringslagen (1979: 1152) föreskrivna värdefaktorerna. Riktvärdena skall bestämmas med utgångspunkt i de riktvärdeangivelser som enligt 7 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen för varje värdeområde skall redovisas på riktvärdekartor, i tabeller och på sätt som anges i detta kapitel.

En tabell skall innehålla

1. riktvärden för en värderingsenhet (riktvärdetabell) eller
2. relativa värden för en värderingsenhet, en byggnad eller byggnadsdel, ett hektar, en kvadratmeter eller en kubikmeter (relationstabell) eller
3. endera av kapitaliseringsfaktorer, brytningsfaktorer, nedräkningsfaktorer, omräkningsfaktorer, belägenhetsfaktorer eller storleksfaktorer.

Beräkningsgången för bestämmande av riktvärde skall i fall som avses i andra stycket vid punkterna 2 och 3 som regel anges särskilt genom en formel.

Värdenivåer
Tomtvärdetabeller

1 kap. 3 § FTF

Förekommer inom olika värdeområden skilda värdenivåer för samma byggnadstyp eller ägoslag skall värdenivån anges i förhållande till värdet av sådan normenhet som anges i 8 kap. 2 §, 9 kap. 2 §, 10 kap. 2 §, 11 kap. 3 och 7 §§, 13 kap. 2 § eller 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och uttryckas genom en nivåfaktor.

Har för en typ av värderingsenhet upprättats flera riktvärdetabeller eller relationstabeller med olika värden för samma kombinationer av klassindelningsdata skall, om inte annat sägs i tredje och fjärde styckena, i riktvärdeangivelsen eller på annat sätt anges vilken tabell som skall användas för att bestämma riktvärdet.

För värdeområde avseende tomtmark för småhus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom värdet av en tomt med i riktvärdeangivelsen särskilt angivna genomsnittliga egenskaper (*normaltomt*). Normaltomten utgör dock alltid en tomt som är hänförlig till klassen inte strand eller strandnära. Har särskilt värdeområde bildats för tomtmark för vilken värdegrundande

> tomtindelning saknas skall värdenivån i riktvärdeangivelsen i stället anges genom ett värde per kvadratmeter tomtmark. Då sådan bristande tillgång till ortspriser föreligger, som avses i 5 kap. 5a § fastighetstaxeringslagen, skall värdet av normaltomter avseende bebyggda småhusenheter bestämmas med ledning av den tomtvärdetabell som föreskrivs i 35b §.
>
> För tomtmark avseende hyreshus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom det i 12 kap. 1 § tredje stycket fastighetstaxeringslagen föreskrivna värdet av en kvadratmeter byggrätt och för tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad genom det i samma bestämmelse föreskrivna värdet av en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt. Då sådan bristande tillgång till ortspriser föreligger, som avses i 5 kap. 5a § fastighetstaxeringslagen, skall värdet av en kvadratmeter byggrätt avseende tomtmark för hyreshus och av en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt avseende tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad bestämmas med ledning av de tomtvärdetabeller som föreskrivs i 37 §. För täktmark anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom det enligt 12 kap. 8 § andra stycket fastighetstaxeringslagen föreskrivna värdet per kubikmeter brytvärd fyndighet.

Riktvärdeangivelse avläses på riktvärdekarta eller i värdetabell och riktvärdet bestäms för varje värderingsenhet. Riktvärdet kan avse en värderingsenhets hela värde eller dess värde per viss enhet t.ex. per kvm tomtareal eller byggrätt eller per hektar åkermark.

Interpolering mellan värden i intilliggande klasser eller värdeserier får inte ske (jfr 7 kap. 6 § andra stycket FTL). Extrapolering får dock ske i vissa fall. Då extrapolering får ske betecknas den yttersta klassen som öppen.

En öppen klass markeras särskilt i tabell eller liknande. Avser den öppna klassen en storleksklass – värdearea – i en tabell kan klassen betecknas 286–(295). Detta innebär att det riktvärde som anges för klassen avser ett hus med just den angivna arean. För större byggnader har inte något riktvärde rekommenderats. Beslutsfattaren får i dessa fall själv avgöra vilken inverkan en större area än 295 kvm kan ha på värderingsenheten. Vid redovisningen anges denna värdeinverkan av redovisningstekniska skäl som ett säreget förhållande.

Även en sluten klass markeras i tabell eller liknande. Med sluten klass menas i sådant fall att det för klassen angivna riktvärdet skall avse all egendom över t.ex. viss värdearea. Har i en S-tabell yttersta klassen för värdearean för ett småhus markerats t.ex. >320 eller 321– avser det rekommenderade riktvärdet för klassen hela byggnaden om den är större än 320 kvm oavsett hur stor värdearean är.

Slutna klasser förekommer i huvudsak för värdefaktorer som inte kan mätas eller graderas t.ex. vatten – ej vatten, avlopp – ej

avlopp, strand – ej strand eller strandnära samt olika godhetsklasser och brukningsklasser. Öppna klasser används däremot för t.ex. standardklasser och storleksklasser.

Storlekskorrektion

7 kap. 4a § första stycket FTL

Riktvärdena för värderingsenheter som ingår i en lantbruksenhet skall bestämmas med hänsyn till de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. Lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde skall korrigeras med hänsyn till storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden, om det behövs på grund av prisbildningen. Detta benämns storlekskorrektion.

1 kap. 4a § första stycket FTF

För storlekskorrektion för storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden på lantbruksenhet skall två tabeller för storlekskorrektion upprättas (storlekskorrektionstabell 1 och 2).

5.6 Säregna förhållanden

5.6.1 Justering för säregna förhållanden

7 kap. 5 § FTL

Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, skall ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden. Justeringen görs av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, beräknat enligt 4 § och utan beaktande av en storlekskorrektion enligt 4a §.

Justeringens storlek skall motsvara 75 procent av den skillnad i marknadsvärde taxeringsenheten skulle ha med säregna förhållanden och värdet utan säregna förhållanden.

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet skall anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst tre procent, dock minst 25 000 kronor.

Riktvärde förutsätter, beträffande andra värdefaktorer än sådana som beaktas vid riktvärdets bestämmande, att förhållandena ifråga om den värderingsenhet som värderas är sådana som i huvudsak eller i genomsnitt råder inom värdeområdet. När så inte är fallet aktualiseras justering för säregna förhållanden. Justering skall således ske när någon värdefaktor föreligger, som inte beaktats vid bestämmandet av riktvärdet och värdefaktorn avviker från vad som förutsatts vid riktvärdets bestämmande samt det senare förhållandet påtagligt påverkar taxeringsenhetens marknadsvärde.

Justeringens storlek skall motsvara 75 % av skillnaden i det marknadsvärde taxeringsenheten har med det säregna förhållandet och det värde den skulle ha utan det säregna förhållandet. Värdeskillnaden skall beräknas i den marknadsvärdenivå som gällde andra året före det taxeringsår då senaste allmänna

eller förenklade fastighetstaxering skedde i fråga om taxeringsenheten.

Påtaglig inverkan

En på angivet sätt beräknad justering skall göras om den motsvarar en påtaglig inverkan på taxeringsenhetens marknadsvärde.

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst tre procent, dock minst 25 000 kr. Denna värdegräns tillämpas fr.o.m. AFT 03. Den tidigare värdegränsen 50 000 kr tillämpades fr.o.m. 1996 års taxering.

För en taxeringsenhet bör således storleken av det totala taxeringsvärdet bestämma om säregna förhållanden kan anses ha påtaglig inverkan på värdet. Först efter det att taxeringsenhetens totala värde beräknats utan hänsyn till säregna förhållanden bör därför bedömas om en justering är aktuell.

Avrundning

Då det gäller den justering som skall göras med hänsyn till ett konstaterat säreget förhållande finns en avrundningsregel i 1 kap. 5 § FTF.

> **1 kap. 5 § tredje stycket FTF**
>
> Justering för säregna förhållanden skall, för värderingsenhet med värde överstigande 5 000 000 kronor avse hela 200 000-tal kronor och för värderingsenhet med värde överstigande 25 000 000 kr hela miljoner kronor.

För egendom av skilda slag gäller olika avrundningsregler, vilka redovisas under respektive del i handböckerna.

5.6.2 Slutligt värde efter justering

> **7 kap. 6 § tredje stycket FTL**
>
> Sedan taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde har bestämts enligt 4 § skall, efter en eventuell storlekskorrektion enligt 4a § och en eventuell justering för säregna förhållanden, det däremot svarande taxeringsvärdet fastställas.

Justering för säreget förhållande bestäms med hänsyn till hur taxeringsenhetens marknadsvärde påverkas av de säregna förhållandena. Justeringen skall därför i princip ske på det totala taxeringsvärdet. Av redovisningstekniska skäl måste emellertid justeringen göras på värdet av ingående värderingsenheter. Vid en eventuell uppdelning av den totala justeringen på flera värderingsenheter skall de avrundningsregler som gäller enligt 1 kap. 5 § FTF beaktas.

Undantagsvis måste justering göras på annan värderingsenhet och annat delvärde än det som är direkt berört. Så kan t.ex. vara fallet beträffande lantbruksenhet med kulturhistoriskt värde, såsom vissa slottsbyggnader. Det kan nämligen inträffa att

drifts- och underhållskostnaderna för sådana byggnader kan vara så betungande att byggnaden bör anses utgöra en belastning och ha ett negativt värde. Justeringen kan då inte göras på den värderingsenhet som slottsbyggnaden utgör och det kan inträffa att justeringen då måste göras på annat delvärde än bostadsbyggnadsvärdet.