

2 Värderingsmodell

Grunderna för bestämmande av taxeringsvärde för lantbruksenheter finns i 5 kap. FTL (se del 1, Allmänna taxeringsregler). Vidare är värderingsförfarandet bundet enligt bestämmelserna i 7 kap. FTL. Det innebär att ett riktvärde skall bestämmas för varje värderingsenhet avseende egendom ingående i en lantbruksenhet. Riktvärdet beräknas enligt de värderingsmodeller som finns fastlagda i 8, 10 och 12–14 kap. FTL och 1 kap. FTF. Däri regleras bl.a. vilka värdefaktorer som särskilt skall beaktas vid värderingen – de riktvärdegrundande värdefaktorerna. Beräkningen görs på grundval av uppgifterna i den riktvärdeangivelse som lämnats för egendomen i fråga på riktvärdekartan för värdeområdet och därtill hörande beskrivningar. Riktvärdet utgör värderingsenhetens värde om det inte skall korrigeras på grund av storleksinverkan och/eller justeras på grund av att det föreligger säregna förhållanden. Det är således inte möjligt att bestämma värdet för en värderingsenhet utan att först bestämma de riktvärdegrundande värdefaktorer som enligt FTL särskilt skall beaktas.

Den bundenhet som enligt FTL föreligger för skilda slag av egendom till en viss värderingsmodell gör att möjligheterna att utnyttja värderingsutlåtanden begränsas såvida de inte visar t.ex. en felaktig klassificering av någon värdefaktor som legat till grund för fastighetstaxeringen eller värdeinverkan av ett säreget förhållande.

De olika ägoslagen och byggnadstyperna som ingår i lantbruksenhet skall värderas var för sig med utgångspunkt från reglerna i respektive 8 kap. 1 §, 10 kap. 1 §, 12 kap. 1 §, 13 kap. 1 och 4 §§ samt 14 kap. 1 och 4 §§ FTL.

Värderingsobjekt

Riktvärdet för åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment skall utgöra värdet per värderingsenhet av respektive ägoslag före korrigering för storleksinverkan och justering för säregna förhållanden. Beträffande nämnda korrigering och justering, se vidare avsnitt 12 och 13.

För ägoslaget övrig mark skall enligt 7 kap. 16 § FTL något värde inte bestämmas och några värderingsregler lämnas därför inte för sådan mark. En taxeringsenhets totala areal av övrig mark skall däremot redovisas. Inom en lantbruksenhet kan

övrig mark utgöra mark i anslutning till ekonomibyggnader, improduktiva områden i anslutning till åker- och betesmark, mossar, fjäll samt vägar och diken. Markanläggningar för växtodling och skogsbruk utgör i vissa fall särskilda värderingsenheter; vanligen ingår de dock i värderingsenhet avseende åkermark eller betesmark respektive skogsmark.

För lantbruksenheterna gäller följande regler för vilken egendom som ett riktvärde skall avse.

8 kap. 1 § FTL

Riktvärde för småhus skall utgöra värdet av ett småhus med tillhörande garage, förråd och liknande byggnader.

12 kap. 1 § första stycket FTL

Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark eller, om det finns särskilda skäl, värdet av en kvadratmeter tomtmark.

10 kap. 1 § FTL

Riktvärde för ekonomibyggnad skall utgöra värdet av en eller flera ekonomibyggnader eller del av ekonomibyggnad.

13 kap. 1 § FTL

Riktvärde för åkermark skall utgöra värdet per värderingsenhet åkermark.

13 kap. 4 § FTL

Riktvärde för betesmark skall utgöra värdet per värderingsenhet betesmark.

14 kap. 1 § FTL

Riktvärde för skogsmark med växande skog skall utgöra värdet per värderingsenhet skogsmark.

14 kap. 4 § FTL

Riktvärde för skogsimpediment skall utgöra värdet per värderingsenhet skogsimpediment ---

Beträffande indelningen i värderingsenheter, se avsnitt 4.

Avrundning

Huvudregeln då det gäller avrundning av belopp som avser fastighets värde finns i 20 kap. 4 § FTL. Enligt denna bestämmelse skall värdet av en enskild värderingsenhet anges i fulla tusental kronor. Avrundning skall enligt bestämmelsen ske så att överstigande belopp, som inte uppgår till fullt tusental kronor, faller bort. För värderingsenheter med värden över 5 milj. kr finns särskilda avrundningsregler i 1 kap. 5 § FTF. Vidare sker i fall som anges i 1 kap. 7 c, 35 c och 35 e §§ FTF avrundningar av beloppen nedåt till helt tusental kronor i beräkningsgången för riktvärdet för tomtmark och småhus.

2.1 Värdefaktorer och klassindelning

Allmänt

I del I, Allmänna taxeringsregler, avsnitt 6.2, har en kortfattad beskrivning lämnats av den värdering som enligt FTL skall ske med utgångspunkt i värdefaktorer, dvs. karaktäristiska egenskaper hos fastigheterna, och på grundval av riktvärdena (jfr 7 kap. 1–7 §§ FTL).

Riktvärdena bestäms för olika kombinationer av värdefaktorer, som oftast är indelade i klasser. Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata. De grundläggande reglerna för värderingsmodellen för lantbruksenheterna finns i 8, 10 och 12–14 kap. FTL med regler om riktvärde för småhus och ekonomibyggnader respektive för tomtmark, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment.

Inom varje värdeområde (se avsnitt 2.2) skall i fråga om värderingsenheter för de skilda ägoslagen och byggnadstyperna inom en lantbruksenhet bestämmas riktvärden för skilda förhållanden för de värdefaktorer som enligt de nämnda kapitlen i FTL särskilt skall beaktas vid värderingen, de riktvärdegrundande värdefaktorerna, och som anges i avsnitten 2.1.1–2.1.7. Dessa värdefaktorer indelas i klasser med undantag för värdefaktorn storlek för byggnadstypen småhus och för samtliga ägoslag. Klassindelningen bestäms i 1 kap. FTF. Skatteverket anger följande om grunderna för klassindelningen (se avsnitt 5–11).

Allmänna råd:

Beträffande ägoslagen åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment är de förhållanden som särskilt beaktas vid bestämmandet av värdefaktorernas klassificering inte alltid enhetliga för den mark som ingår i värderingsenheten. I sådana fall bör en värdefaktor bestämmas på grundval av en sammanvägning av de förhållanden som i fråga om värdefaktorn gäller inom olika delar av värderingsenheten. Härvid bör som regel sammanvägningen ske med ledning av de olika delarnas areal (SKV A 2004:10).

Exempel på värdefaktorer som bör sammanvägas är boniteten och virkesförrådet per hektar för skogsmark som ofta varierar inom värderingsenhetens olika delar.

Avrundning värdefaktorer

En lantbruksenhets totala, enskilt innehavda landareal skall enligt 20 kap. 5 § FTL redovisas. Det gäller således också ägoslaget övrig mark. Landarealen skall anges i hektar. Totalarealen för lantbruksenheter skall delas upp på olika ägoslag. Har åkermark delats in i flera värderingsenheter skall arealen anges för varje sådan enhet. Avrundning av arealen för ägoslag eller värderingsenhet skall ske till hela hektar. Areal som understiger 0,5 ha skall inte redovisas särskilt. Detta gäller dock

inte tomtmark som ligger på lantbruksenhet. För sådan tomtmark anges arealen såväl i hektar som i hela kvadratmeter. I övrigt skall följande gälla för angivandet av värdefaktorenas storlek, m.m. vid lantbrukstaxeringen.

10 § första meningen SKVFS 2004:11

Värdefaktorerna virkesförråd barrträd och virkesförråd lövträd skall bestämmas i hela skogskubikmeter.

13 § första meningen SKVFS 2004:11

Vad som sägs i 7–15 §§ Riksskatteverkets föreskrifter (RSFS 2002:11) om värderingen vid allmän fastighetstaxering av småhusenheter 2003 skall tillämpas även i fråga om småhus ingående i lantbruksenhet. Dock skall vid klassindelningen av fastighetsrättsliga förhållanden värderingsenhet på vilken det finns småhus, som enligt 8 kap. 3 § FTL utgör brukningscentrum för lantbruksenhet, indelas i klass 1.

8 § RSFS 2002:11

Värdeyta, boyta, biyta och tillägg för biyta skall anges i hela kvadratmeter. Ålder skall anges i hela år.

4 § SKVFS 2004:13

Då storleken av en värdefaktor skall anges med föreskriven noggrannhet, skall matematisk avrundning enligt Svensk Standard 014141 regel A tillämpas, om inte annat anges särskilt.

Avrundning innebär att ett givet tal ersätts med ett annat tal, kallat avrundat tal, vilket är utvalt ur en följd av multipler av ett fastställt tal, kallat steg.

Om det avrundade talet är större än det givna talet sägs man ha avrundat uppåt och om det avrundade talet är mindre än det givna talet sägs man ha avrundat nedåt. Det fel som uppträder då ett givet tal ersätts med ett avrundat tal kallas avrundningsfel och är lika med avrundat tal minus givet tal.

Regel A: Som avrundat tal gäller den av multiplerna som är ett jämnt heltal gånger steget (SS 014141).

Förenklat uttryckt innebär regeln i SS 014141 exempelvis vid avrundning av ett decimalbråk till helt tal att avrundning sker till närmaste heltal och att avrundning, när den enda decimalen är 5, sker så att heltalet blir ett jämnt tal. Det innebär att t.ex. följande avrundningar skall göras ifråga om värdeyta för värdefaktorn storlek för småhus, vilken yta skall bestämmas i hela kvm.

Uppmätt värdeyta	Avrundad värdeyta
107,49	107
107,5	108
107,51	108
108,49	108

108,5 108
108,51 109

2.1.1 Åkermark

Värdefaktorer

Värdefaktorerna för åkermark är storlek, beskaffenhet och dränering.

13 kap. 3 § FTL

--- Med storlek avses åkermarkens areal. ---

Med beskaffenhet avses åkermarkens produktionsförmåga och brukningsförhållanden. ---

Åkermarkens dränering bestäms av befintliga täckdikningars och huvudavlopps beskaffenhet samt av markens behov av dränering. ---

Klassindelning

Värdefaktorerna indelas i klasser utom värdefaktorn storlek. Samma klassindelning används i hela landet. För varje kombination av klassindelningsdata anges ett rekommenderat relationstal som svarar mot värdet i kronor per hektar vid ett värde av 1 000 kr per hektar av sådan åkermark som sägs i 13 kap. 2 § FTL, den s.k. normenheten; se vidare avsnitt 2.3.2.2. Lägets inverkan på åkermarkens värde beaktas genom indelningen i värdeområden och den för värdeområdet angivna J-nivåfaktorn.

2.1.2 Betesmark

Värdefaktorer

Värdefaktorerna för betesmark är storlek och beskaffenhet.

13 kap. 5 § FTL

--- Med storlek avses betesmarkens areal. ---

Med beskaffenhet avses främst betesmarkens produktionsförmåga samt dess bruknings- och torrlägningsförhållanden. ---

Klassindelning

Värdefaktorn beskaffenhet indelas i klasser. Samma klassindelning används i hela landet. För varje klass anges ett rekommenderat relationstal som svarar mot värdet i kronor per hektar vid ett värde av 1 000 kr per hektar av sådan åkermark som sägs i 13 kap. 2 § FTL, normenheten. Lägets inverkan på betesmarkens värde beaktas genom indelning i värdeområden och den för värdeområdet angivna J-nivåfaktorn.

2.1.3 Skogsmark

Värdefaktorer

Värdefaktorerna för skogsmark bestäms efter olika modeller för den del av skogsmarken inom en taxeringsenhet som understiger 30 ha och för den del av skogsarealen som är minst 30 ha. En taxeringsenhet med mindre än 30 ha skogsmark värderas således endast enligt modellen för mindre skogsinne-

hav medan en skogsareal om minst 30 ha värderas enligt båda modellerna.

För en taxeringsenhet vars skogsmarksareal understiger 30 ha är värdefaktorerna storlek och virkesförråd.

14 kap. 3 § andra stycket FTL

--- Med storlek avses skogsmarkens areal. ---

Med virkesförråd avses summan av virkesförråden av barrträd och lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. ---

För den del av skogsmarken som överstiger 29 ha är värdefaktorerna storlek, bonitet, kostnad, virkesförråd barrträd och virkesförråd lövträd.

14 kap. 3 § första stycket FTL

--- Med storlek avses skogsmarkens areal. ---

Med bonitet avses skogsmarkens virkesproducerande förmåga. ---

Kostnaden bestäms med hänsyn till de väsentligaste kostnads- och kvalitetsfaktorer som påverkar värdet av virkesproduktionen. ---

Med virkesförråd barrträd avses virkesförrådet av barrträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. ---

Med virkesförråd lövträd avses virkesförrådet av lövträd per hektar uttryckt i skogskubikmeter. ---

Klassindelning

Samtliga värdefaktorer utom storlek klassindelas. För all skogsmark rekommenderas relationstal avseende värdet per hektar. För skogsmark som uppgår till minst 30 ha tillämpas två relationstal, varav ett för den skogsmarksareal som understiger 30 ha och ett avseende den delen av skogsmarken som överstiger 29 ha. Relationstalet anger värdet i kronor per hektar vid ett värde av 1000 kronor per hektar av sådan skogsmark som sägs i 14 kap. 2 § FTL, normenheten; se vidare avsnitt 2.3.3.1. Lägets inverkan på skogsmarken beaktas genom indelningen i värdeområden och valet av den s.k. SK-nivåfaktorn för värdeområdet.

2.1.4 Skogsimpediment

Värdefaktorer

För skogsimpediment tillämpas endast en värdefaktor, storlek.

14 kap. 5 § FTL

--- Med storlek avses skogsimpedimentens areal.

Klassindelning

Riktvärdena för skogsimpedimenten varierar med hänsyn till markens belägenhet i norra Sverige (område 1), i Mellansverige (område 2) eller i södra Sverige (område 3) samt till indelningen i värdeområden och den för värdeområdet i fråga

angivna skogsnivåfaktorn. De anges i kronor per hektar. Samma klassindelning används i hela landet.

2.1.5 Tomtmark till småhus

Värdefaktorer

Värdefaktorerna för tomtmark till småhus ingående i lantbruksenhet är storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden, typ av bebyggelse och speciell belägenhet.

12 kap. 3 § FTL

--- Med storlek avses tomtmarkens areal. ---

Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp. ---

Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmark utgör självständig fastighet eller inte.

Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att värderingsenheten kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte om värderingsenheten är belägen inom ett område med byggnader av likartad karaktär som ligger i en grupp och som har uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod (grupphusområde).

Med värderingsenhet som utgör självständig fastighet skall jämföras värderingsenhet på vilken det finns småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet. ---

Med typ av bebyggelse avses om värderingsenheten för tomtmarken är bebyggd med eller avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus. Värderingsenhet för tomtmark som ingår i lantbruksenhet och på vilken dess brukningscentrum är beläget skall anses vara bebyggd med friliggande småhus. ---

Med närhet till strand avses tomtmarkens läge i förhållande till strand. Värdefaktorn skall indelas i minst tre och högst sju klasser varav en klass skall utgöra strand, en eller flera klasser strandnära och en klass inte strand eller strandnära.

Klassindelning

Värdefaktorerna indelas i klasser utom värdefaktorn storlek. Samma klassindelning används i hela landet. Lägets inverkan på tomtmarkens värde beaktas genom indelningen i värdeområden och det för varje värdeområde angivna värdet för normaltomen i området.

2.1.6 Småhus

Värdefaktorer

Värdefaktorerna för småhus ingående i lantbruksenhet är storlek, ålder, standard, byggnadskategori, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning.

8 kap. 3 § FTL

--- Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets bostadsrummen och biutrymmen. ---

Åldern ger uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av tillbyggnader och sådana ombyggnader som innebär en ökning av boutrymme samt tidpunkten för dessa. ---

Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnads-material och utrustning. ---

Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus. ---

Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om den värderingsenhet för tomtmark på vilken småhuset ligger utgör självständig fastighet eller inte.

Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn tas även till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte om värderingsenheten är belägen inom ett område med byggnader av likartad karaktär som ligger i en grupp och som har uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod (grupphusområde).

Småhus som utgör brukningscentrum för lantbruksenhet skall jämföras med småhus som ligger på tomtmark som utgör självständig fastighet. Om det på en lantbruksenhet finns endast ett småhus, anses det utgöra brukningscentrum. Om det finns flera småhus på en lantbruksenhet, utgör det värdefullaste småhuset brukningscentrum, såvida inte annat visas. ---

Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värde-hänseende inom tomtmarken.

Klassindelning

Värdefaktorerna indelas i klasser med undantag för värdefaktorn storlek. Klassindelningen är densamma i hela landet. För varje kombination av klassindelingsdata svarar ett rekommenderat riktvärde. Lägets inverkan på värdet av ett småhus beaktas genom indelningen i värdeområden och genom den för värdeområdet angivna S-nivåfaktor.

2.1.7 Ekonomibygnader

Värdefaktorer

Värdefaktorerna för ekonomibygnader är byggnadskategori, storlek, ålder och beskaffenhet.

10 kap. 3 § FTL

--- Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till det ändamål värderingsenheten huvudsakligen är inrättad för. Beträffande växthus bestäms dock byggnadskategorin med hänsyn till växthusets konstruktion och anordning i övrigt. ---

Storleken bestäms med hänsyn till värderingsenhetens yta på marken. Beträffande spannmålslager och silor bestäms dock storleken med hänsyn till lagringsvolymen. ---

Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. ---

Beskaffenheten bestäms med hänsyn till byggnadsmaterial och utrustning samt värderingsenhetens skick.

Klassindelning

Värdefaktorerna indelas i klasser. Klassindelningen är densamma i hela landet. Lägets inverkan på värdet av en ekonomi-byggnad beaktas genom indelningen i värdeområden, den för området angivna E-nivåfaktor och valet av en glesbygds-, normal- eller tätortsinriktad värdetabell.

2.2 Värdeområden

Värdeområden skall enligt 7 kap. 2 § FTL bestämmas så att de i fråga om värdeförhållandena i allt väsentligt skall vara enhetliga, speciellt i fråga om de värdefaktorer som enligt 8–15 kap. FTL särskilt skall beaktas då riktvärde bestäms, de riktvärdegrundande värdefaktorerna. Ett värdeområde utmärks av att inverkan av sådana värdefaktorer på riktvärdet är densamma inom värdeområdet. Om två värderingsenheter har klassificerats lika inom ett värdeområde blir således riktvärdet densamma för de båda värderingsenheterna

Riket är indelat i värdeområden för dels åkermark, betesmark och ekonomi-byggnader, dels skogsmark och skogsimpediment, dels tomtmark och småhus. Denna indelning sker för att lägets inverkan på värdet skall beaktas. Indelningen i värdeområden kan ses som en klassindelning av värdefaktorn läge. Värdeområdesindelningen beslutas liksom klassindelningen av de i FTL särskilt angivna värdefaktorerna genom bindande föreskrifter.

Värdeområdesindelningen fastställs av Skatteverket (se 7 kap. 7 § FTL och 6 kap. 1 § FTF) (SKVFS 2004:11).

2.3 Riktvärdekartor, tabeller och riktvärdeangivelser

2.3.1 Allmänt

I avsnitt 2.3 redovisas de hjälpmedel och det grundmaterial – främst riktvärdekartor och tabeller – som skall användas vid lantbrukstaxeringen. I avsnitten 4–11 behandlas bl.a. de närmare reglerna om hur riktvärdena för de olika slagen av egendom slutligt skall bestämmas, främst på grund av klassindelning av värdefaktorer och med tillämpning av skilda formler.

De uppgifter om värdenivå m.m. (riktvärdeangivelse) som inom varje värdeområde behövs för att bestämma riktvärdet skall enligt 7 kap. 3 § FTL redovisas på karta, i tabell eller på annat sätt.

Riktvärdekartor

1 § RSFS 2003:21

Med riktvärdekarta avses karta (kartbild) på vilken anges gränserna mellan värdeområden för en eller flera typer av värderingsenheter samt de förteckningar över riktvärdeangivelser, andra bestämmelser, förtydliganden m.m. som skall gälla inom värdeområdena.

Om det för en riktvärdeangivelse förutsätts att annat än inom värdeområdet genomsnittliga förhållanden gäller för en värd faktor, som inte regleras i 8 kap. 3 §, 10 kap. 3 §, 12 kap. 3 §, 13 kap. 3 eller 5 § samt 14 kap. 3 eller 5 § FTL, dvs. för en icke riktvärdegrundande värd faktor eller för en riktvärdegrundande värd faktor, skall detta enligt 5 § RSFS 2003:21 anges på riktvärdekartan.

Riktvärdekartorna innefattar enligt 8 § RSFS 2003:21 besluten om indelning i värdeområden samt inom varje värdeområde riktvärdeangivelser och andra bestämmelser, förtydliganden m.m. för värderingen av lantbruksenheter.

Riktvärdekartan omfattar enligt 2 § RSFS 2003:21 också till kartan ansluten dekal och beskrivning med antecknade riktvärdeangivelser, förtydliganden m.m.

Riktvärdeangivelsen redovisas vid AFT05 på till kartbilden ansluten dekal eller beskrivning och anges för varje värdeområde.

Inför AFT05 skall enligt 7 § RSFS 2003:21 riktvärdekartor ha upprättats gemensamt för

- a) småhus och tomtmark ingående i lantbruksenhet (riktvärdekarta LS)
- b) ekonomibyggnad, åkermark och betesmark (riktvärdekarta J) och
- c) skogsmark och skogsimpediment (riktvärdekarta SK).

8 § RSFS 2003:21

Riktvärdekartorna LS, J och SK innefattar besluten om indelning i värdeområden samt inom varje värdeområde riktvärdeangivelser och andra bestämmelser, förtydliganden m.m. för värderingen av lantbruksenheter.

Tabeller m.m.

För samtliga ägoslag utom tomtmark och skogsimpediment sker beräkningen av riktvärden vid AFT05 med ledning av relationstabeller. Övrig mark åsätts inte något värde. Tomtmarken värderas med utgångspunkt från det värde som i riktvärdeangivelsen anges för normaltomen inom värdeområdet. Skogsimpedimenten värderas med ledning av en riktvärde-tabell. För småhusen skall samma slag av relationstabeller tillämpas som vid AFT03.

1 kap. 2 § första och andra styckena 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 värdefaktorer. 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.

Genom bestämmelsen slås inledningsvis fast att ett riktvärde avser värdet av en värderingsenhet. Detta riktvärde utgör värderingsenhetens värde om det inte skall korrigeras för storleksinverkan och/eller justeras på grund av att säregna förhållanden föreligger. För lantbruksenheter är det endast egendom av karaktär markanläggningar och ekonomibyggnader som tillhör byggnadskategoriklass 60, för vilka det inte föreskrivits hur värderingen skall utföras och redovisas. Värdet av markanläggningar och de nyss nämnda ekonomibyggnaderna bestäms således på sätt befinns lämpligt i det enskilda fallet vilket vanligen innebär att reglerna i 5 kap. 5 § tredje stycket och 6 § FTL om värdering på grund av nedlagda kostnader skall tillämpas (produktionskostnadsberäkning); se även avsnitt 4.1.

De tabeller som förekommer vid värdering av lantbruksenheter redovisas i bilaga 1.

Öppen – slutna klass

Ett riktvärde avser vanligen en värderingsenhetens hela värde. Undantag är bl.a. täktmark där riktvärdet utgör värdet per kbm brytvärd fyndighet. 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, dvs. den kan sägas vara öppen för en jämkning av riktvärdet.

En öppen klass skall 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 värde som anges för klassen avser ett hus inom det angivna areaintervall. 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 värdet. Vid redovisningen anges denna värdeinverkan av redovisningstekniska skäl som en justering. Justeringsanledning anges som

”Extremt höga ---”, ”Extremt stor ---” etc. Materiellt sett är det emellertid en bestämning av ett riktvärde med utgångspunkt i riktvärdet i den yttersta klassen i tabellen. Man talar i detta fall om tillåten jämkning av detta värde och således inte om en justering för 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 tabell yttersta klassen markerats t.ex. > 320 eller 320 – avser det rekommenderade värdet alla byggnader större än 320 kvm. Någon jämkning kommer således inte ifråga vid en sluten klass.

Slutna klasser förekommer i huvudsak för värdefaktorer som inte kan mätas eller graderas t.ex. vatten – ej vatten, avlopp – ej avlopp samt olika godhetsklasser och brukningsklasser. Öppna klasser används däremot för t.ex. standardklasser och storleksklasser. Vid klassindelningar som bygger på relativa bedömningar t.ex. beskaffenhetsklasserna för åkermark respektive betesmark får ytterklasser betraktas som slutna. Se även avsnitt 5.5 del 1.

Värdenivå, nivåfaktorer, normenhet

1 kap. 3 § första stycket 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 § och 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och uttryckas genom en nivåfaktor.

Då värdenivån för en byggnadstyp eller ett ägoslag varierar inom olika geografiska områden urskiljs olika värdeområden. Inom ett värdeområde skall riktvärdet kunna bestämmas med hjälp av de för byggnadstypen eller ägoslaget i FTL föreskrivna riktvärdegrundande värdefaktorerna och i FTF angivna nivåfaktorerna.

Det har visat sig lämpligt att kunna benämna olika värdenivåer. Detta sker genom att ange ett värde för en egendom med vissa bestämda egenskaper (klassindelingsdata), dvs. normenheten. I FTL har för varje byggnadstyp och ägoslag bestämts vilka dessa egenskaper skall vara. Den egendom som värdet på detta sätt skall bestämmas och anges för betecknas normenhet. Normenheten för småhus betecknas enligt 1 kap. 6 § FTF normhus och för tomtmark enligt 1 kap. 3 § FTF normaltomt.

Riktvärdeangivelse

På riktvärdekartan, dvs. på kartbilden eller till denna ansluten dekal eller beskrivning, anges enligt 7 kap. 3 § FTL för varje värdeområde i en särskild riktvärdeangivelse avseende de olika

byggnadstyperna och ägoslagen de uppgifter som erfordras för att riktvärdena skall kunna beräknas.

Då relationstabeller används, vilket är fallet beträffande småhus, ekonomibyggnader samt åker- och skogsmark, består riktvärdeangivelsen i första hand av en s.k. nivåfaktor. I andra fall t.ex. för tomtmarken utgörs riktvärdeangivelsen av riktvärdet för normenheten. I värderelationstabellerna är relationstalet för normenheten ofta 100 000, 1000 eller 1. Det är således lätt att med hjälp av den nivåfaktor som anges i riktvärdeangivelsen beräkna värdet för normenheten.

Formler

1 kap. 2 § tredje stycket FTF

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.

Den slutliga bestämningen av riktvärdet skall ske enligt en formel för de slag av egendom som värderas med hjälp av relationstabell. Formlerna är reglerade i FTF. Formlerna avseende den slutliga bestämningen av riktvärdena redovisas i avsnitten 5–11.

2.3.2 Riktvärdekarta J

Varje riktvärdekarta J omfattar ett län. Av kartbilden kan indelningen i värdeområden för åkermark, betesmark och ekonomibyggnad utläsas. Varje sådant värdeområde har ett nummer. Av riktvärdekartan eller till denna hörande beskrivning framgår genom riktvärdeangivelser vilken J-nivåfaktor respektive E-nivåfaktor som rekommenderats för värdeområdet. Av riktvärdeangivelserna framgår vidare vilken E-nivåfaktor och vilken tabellinriktning, glesbygds-, normal- eller tätortsinriktad tabell (G/M/T), som rekommenderats för värdeområdet.

2.3.2.1 Ekonomibyggnader

Tabellverket

Tabellverket för ekonomibyggnaderna består av 51 relationstabeller (E-tabeller).

Normenheten, nivåfaktor m.m.

Utgångspunkt för de relativa värdena i E-tabellerna för ekonomibyggnader med olika klassindelingsdata är ett i FTF föreskrivet värde av normenheten för ekonomibyggnader. Värdena i E-tabellerna anpassas till värdenivån inom värdeområdet genom att multipliceras med den E-nivåfaktor som Skatteverket rekommenderat för området. Beträffande beräkningen av riktvärde för ekonomibyggnad, som sker enligt formel, se avsnitt 11.4.

Vad som avses med en normenhet för ekonomibyggnad regleras i 10 kap. 2 § FTL.

10 kap. 2 § FTL

Som riktvärde för en värderingsenhet avseende ett djurstall för nötkreatur som är byggt under åren 1990–1999, är av normal beskaffenhet och har en storlek av 701–800 kvadratmeter får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Värdet av normenheten för ekonomibyggnader föreskrivs i 1 kap. 11 § FTF.

1 kap. 11 § första stycket sista meningen FTF

De relativa värdena i E-tabellerna skall bestämmas i en värdenivå vid vilken värdet av en ekonomibyggnad enligt 10 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) har ett värde av 1 000 kronor.

Nivåfaktorn (E-nivåfaktorn) vid värderingen av ekonomibyggnader regleras i 1 kap. 11 § FTF.

1 kap. 11 § andra stycket FTF

Det skall finnas 29 värdenivåer för ekonomibyggnader. De erhålls genom att värdena i E-tabellerna multipliceras med E-nivåfaktorer. De skall vara 100, 150, 200, 250, 300, 350, 400, 450, 500, 550, 600, 650, 700, 750, 800, 850, 900, 950, 1000, 1100, 1200, 1300, 1400, 1500, 1600, 1700, 1800, 1900 och 2000.

Den E-nivåfaktor som tillämpas vid en värdering är den som Skatteverket i riktvärdeangivelsen rekommenderat för värdeområdet.

10 kap. 1 § FTL

Riktvärde för ekonomibyggnad skall utgöra värdet av en eller flera ekonomibyggnader eller del av ekonomibyggnad.

Riktvärdena för ekonomibyggnader beräknas för de olika klasserna av värdefaktorn byggnadskategori och inom varje byggnadskategori för olika kombinationer av värdefaktorerna storlek och beskaffenhet samt i flertalet fall ålder. För varje byggnadskategori utom för byggnadskategori 60 finns tre E-tabeller. Dessa tabeller är relationstabeller med relationstal som skall multipliceras med den för värdeområdet bestämda nivåfaktorn (E-nivåfaktor). För samtliga byggnadskategorier utom klass 60 finns E-tabellen som en G-tabell, en M-tabell och en T-tabell. T-tabellen är i första hand avsedd för tätortsinfluerade områden medan G-tabellen anpassats för glesbygdsförhållanden. M-tabellen avser förhållanden i övriga områden. Uppbyggnaden av de olika E-tabellerna för de skilda byggnadskategorierna redovisas nedan.

Byggnadskategoriklasser

1 kap. 10 § FTF

Värdefaktorn byggnadskategori skall indelas i klasser på följande sätt och de tabeller som enligt 11 § skall tillämpas för klasserna betecknas enligt följande:

Klass	Benämning	Tabell
11	Djurstall, logar, lador, maskinhallar, gårdsverkstäder, lagerhus för potatis, trädgårdsprodukter, foder eller andra förnödenheter och liknande byggnader med värdeår före 1980.	E 11G, E 11M, E 11T
21	Djurstall för mjölkkor, värdeår 1980–.	E 21G, E 21M, E 21T
22	Djurstall för slakt- och ungnöt, värdeår 1980–.	E 22G, E 22M, E 22T
23	Djurstall för grisar, värdeår 1980–.	E 23G, E 23M, E 23T
24	Djurstall för värphöns, värdeår 1980–.	E 24G, E 24M, E 24T
25	Djurstall för får, getter och strutsar, värdeår 1980–.	E 25G, E 25M, E 25T
26	Djurstall för hästar, värdeår 1980–.	E 26G, E 26M, E 26T
27	Djurstall för mink, rävar och liknande, värdeår 1980–.	E 27G, E 27M, E 27T
28	Djurstall för slaktkycklingar och kalkoner, värdeår 1980–.	E 28G, E 28M, E 28T
31	Loge, lada och liknande, värdeår 1980–.	E 31G, E 31M, E 31T
32	Maskinhall, gårdsverkstad och liknande, värdeår 1980–.	E 32G, E 32M, E 32T
33	Gårdslager för potatis, trädgårdsprodukter, foder eller andra förnödenheter och liknande, värdeår 1980–.	E 33G, E 33M, E 33T
42	Spannmålslager	E 42G, E 42M, E 42T
44	Ensilagesilo	E 44G, E 44M, E 44T
51	Växthus, typ friliggande	E 51G, E 51M, E 51T
52	Växthus, typ blockhus	E 52G, E 52M, E 52T
53	Enklare växthus	E 53G, E 53M, E 53T
60	Övriga ekonomibygnader	

E-tabeller

Av 1 kap. 10 § FTF framgår att 51 E-tabeller skall upprättas och för vilka byggnadskategoriklasser de olika tabellerna skall gälla. Tabellverket regleras närmare i 1 kap. 11 § FTF.

1 kap. 11 § FTF

För ekonomibygnader skall upprättas 51 relationstabeller (E-tabeller). För samtliga byggnadskategorier, utom byggnadskategori 60, skall tre E-tabeller finnas, en med G betecknad tabell avsedd för glesbygdsförhållanden, en med M betecknad tabell för normalförhållanden och en med T betecknad tabell avsedd för tätortsinfluerade områden. E-tabellerna skall ange det relativa värdet av en värderingsenhet vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna storlek, ålder och beskaffenhet. De relativa värdena i E-tabellerna skall bestämmas i en värdenivå vid vilken en ekonomibygnad enligt 10 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) har ett värde av 1 000 kronor.

Det skall finnas 29 värdenivåer för ekonomibygnader. De erhålls genom att värdena i E-tabellerna multipliceras med E-nivåfaktorer. De skall vara 100, 150, 200, 250, 300, 350, 400, 450, 500, 550, 600, 650, 700, 750, 800, 850, 900, 950, 1000, 1100, 1200, 1300, 1400, 1500, 1600, 1700, 1800, 1900 och 2000.

E-tabellerna skall utformas och värdefaktorerna storlek, ålder och beskaffenhet klassindelas på sätt framgår av bilaga 3.

Relationstabellerna för ekonomibygnaderna är således uppbyggda med utgångspunkt från att ett djurstall för nötkreatur som är byggt under åren 1990–1999, är av normal beskaffenhet och med en byggnadsyta av 701–800 kvm (normenheten) åsatts det relativa värdet 1 000 kr (jfr 10 kap. 2 § FTL och 1 kap. 11 § FTF).

Tabellkonstruktionen för de skilda byggnadskategoriklasserna är något olika.

E-tabeller E26G, E26M och E26T hästar E-tabellerna E26G, E26M och E26T avser byggnadskategori-klassen 26 avseende djurstall för hästar med värdeår 1980 och senare. Tabellerna har följande utformning.

E-tabeller E26G, E26M och E26T

Djurstall för hästar, värdeår 1980– (byggnadskategori 26)

Storlek kvm	Värdeår								
	1980–1989			1990–1999			2000–		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)–100									
101–150									
151–200									
201–250									
251–300									
301–400									
401–500									
501–600									
601–700									
Därutöver per påbörjat 100-tal									

E-tabeller E27G, E27M och E27T mink, rävar och liknande För byggnadskategori-klassen 27, som avser djurstall för mink, rävar och liknande med värdeår 1980 och senare, finns E-tabellerna E27G, E27M och E27T. Tabellerna har följande utformning.

E-tabeller E27G, E27M och E27T

Djurstall för mink, rävar och liknande, värdeår 1980– (byggnadskategori 27)

Storlek kvm	Relationstal
(51)–100	
101–300	
301–500	
501–700	
Därutöver per påbörjat 200-tal	

E-tabeller E28G, E28M och E28T slaktkycklingar och kalkoner E-tabellerna E28G, E28M och E28T avser byggnadskategori-klassen 28 avseende djurstall för slaktkycklingar och kalkoner med värdeår 1980 och senare. Tabellerna har följande utformning.

E-tabeller E28G, E28M och E28T

Djurstall för slaktkycklingar och kalkoner, värdeår 1980– (byggnadskategori 28)

Storlek kvm	Värdeår								
	1980–1989			1990–1999			2000–		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(51)–300									
301–400									
401–500									
501–600									
601–700									
701–800									
801–900									
901–1000									
1001–1200									
1201–1400									
1401–1600									
1601–1800									
1801–2000									
Därutöver per påbörjat 200-tal									

E-tabeller E31G, E31M och E31T loge, lada och liknande För byggnadskategori-klassen 31, som avser loge, lada och liknande med värdeår 1980 och senare finns E-tabellerna E31G, E31M och E31T. Tabellerna har följande utformning.

E-tabeller E31G, E31M och E31T

Loge, lada och liknande, värdeår 1980– (byggnadskategori 31)

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)–200			
201–400			
401–600			
601–800			
801–1000			
Därutöver per påbörjat 200-tal			

E-tabeller E32G, E32M och E32T maskinhall, gårdsverkstad och liknande

E-tabellerna E32G, E32M och E32T avser byggnadskategori-klassen 32 avseende maskinhall, gårdsverkstad och liknande med värdeår 1980 och senare. Tabellerna har följande utformning.

E-tabeller E32G, E32M och E32T

Maskinhall, gårdsverkstad och liknande, värdeår 1980– (byggnadskategori 32)

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)–200			
201–400			
401–600			
601–800			
801–1000			
Därutöver per påbörjat 200-tal			

E-tabeller E33G, E33M och E33T gårdslager för potatis m.m.

E-tabellerna E33G, E33M och E33T avser byggnadskategori-klassen 33 avseende gårdslager för potatis m.m. med värdeår 1980 och senare. Tabellerna har följande utformning.

E-tabeller E33G, E33M och E33T

Gårdslager för potatis m.m., värdeår 1980– (byggnadskategori 33)

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)–200			
201–400			
401–600			
601–800			
801–1000			
Därutöver per påbörjat 200-tal			

E-tabeller E42G, E42M och E42T spannmåls-lager

För byggnadskategori-klassen 42, som avser spannmåls-lager, finns E-tabellerna E42G, E42M och E42T. Tabellerna har följande utformning.

E-tabeller E42G, E42M och E42T

Spannmåls-lager (byggnadskategori 42)

Storlek kvm	Beskaffenhetsklass		
	1	2	3
(101)–200			
201–400			
401–600			
601–800			
801–1000			
Därutöver per påbörjat 200-tal			

E-tabeller E 52G, E52M och E52T växthus typ blockhus För byggnadskategoriklassen 52, som avser växthus typ blockhus, finns E-tabellerna E52G, E52M och E52T. Tabellerna har följande utformning.

E-tabeller E52G, E52M och E52T

Växthus, typ blockhus (byggnadskategori 52)

Storlek kvm	Värdeår														
	-1979			1980-1989			1990-1994			1995-1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300															
301-400															
401-500															
501-600															
601-700															
701-800															
801-900															
901-1000															
Därutöver per påbörjat 100-tal															

E-tabeller E53G, E53M och E53T enklare växthus För byggnadskategoriklassen 53, som avser enklare växthus, finns E-tabellerna E53G, E53M och E53T. Tabellerna har följande utformning.

E-tabeller E53G, E53M och E53T

Enklare växthus (byggnadskategori 53)

Storlek kvm	Värdeår											
	-1979			1980-1989			1990-1999			2000-		
	Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass			Beskaffenhetsklass		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
(151)-300												
301-400												
401-500												
501-600												
601-700												
701-800												
801-900												
901-1000												
Därutöver per påbörjat 100-tal												

Beräkning av riktvärde för ekonomibyggnad sker genom att det relationstal, som tas fram för en sådan byggnad ur tillämplig E-tabell, multipliceras med för värdeområdet tillämplig E-nivåfaktor. Följande 29 E-nivåfaktorer skall tillämpas: 100, 150, 200, 250, 300, 350, 400, 450, 500, 550, 600, 650, 700, 750, 800, 850, 900, 950, 1000, 1100, 1200, 1300, 1400, 1500, 1600, 1700, 1800, 1900 och 2000.

Riktvärdeangivelse

13 § RSFS 2003:21

Riktvärdekarta J skall utvisa

1. indelningen i värdeområden för ekonomibyggnader ---
3. i riktvärdeangivelse vilken E-nivåfaktor som gäller inom varje värdeområde för ekonomibyggnader ---

Exempel på riktvärdeangivelse för ekonomibyggnader:

E 450G där

E anger att riktvärdeangivelsen avser värderingsenheter för ekonomibyggnader

450 anger rekommenderad E-nivåfaktor

G anger att E-tabellen för glesbygd skall användas.

2.3.2.2 Åkermark

Tabellverket

Tabellverket för åkermark består av sju relationstabeller (J-tabeller). Utgångspunkt för de relativa värdena i J-tabellerna för åkermark med olika klassindelingsdata är ett i FTF föreskrivet värde av normenheten för åkermark. Värdena i J-tabellerna anpassas till värdenivån inom värdeområdet genom att multipliceras med den J-nivåfaktor som Skatteverket rekommenderat för området. Beträffande beräkningen av riktvärde för åkermarken, som sker enligt formel, se avsnitt 5.3.

Normenheten

I 13 kap. 2 § FTL anges vad som avses med en normenhet för åkermark.

13 kap. 2 § FTL

Som värde per hektar åkermark som är tillfredsställande dränerad genom självdränering eller äldre täckdikning och är av genomsnittlig beskaffenhet får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Värdet av normenheten för åkermarken föreskrivs i 1 kap. 17 § FTF.

1 kap. 17 § första stycket sista meningen FTF

De relativa värdena i J-tabellerna skall bestämmas i en värdenivå vid vilken ett hektar åkermark enligt 13 kap. 2 § fastighets-taxeringslagen (1979:1152) har ett värde av 1 000 kronor.

Nivåfaktor

Nivåfaktorn (J-nivåfaktorn) vid värderingen av åkermark regleras i 1 kap. 17 § andra stycket FTF, se nedan. Det skall enligt denna bestämmelse finnas 64 skilda värdenivåer, reglerade genom 64 J-nivåfaktorer inom intervallet 1,0–150,0. Den J-nivåfaktor som skall tillämpas vid en värdering är den som Skatteverket i riktvärdeangivelsen rekommenderat för värdeområdet.

J-tabeller

För åkermark skall följande gälla beträffande relationstabellerna (J-tabellerna).

1 kap. 17 § FTF

För åkermark och betesmark skall upprättas sju relationstabeller (J-tabeller). J-tabellerna skall utvisa relativa hektarvärden av åkermark vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna beskaffenhet och dränering och av betesmark vid olika beskaffenhet. De relativa värdena i J-tabellerna skall bestämmas i en värdenivå vid vilken ett hektar åkermark enligt 13 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) har ett värde av 1 000 kronor.

Det skall finnas 64 skilda värdenivåer för åker- och betesmark. De erhålls genom att relativvärdena i en J-tabell multipliceras med J-nivåfaktorer. Dessa skall vara 1,0, 1,5, 2,0, 2,5, 3,0, 3,5, 4,0, 4,5, 5,0, 5,5, 6,0, 6,5, 7,0, 7,5, 8,0, 8,5, 9,0, 9,5, 10,0, 11,0, 12,0, 13,0, 14,0, 15,0, 16,0, 17,0, 18,0, 19,0, 20,0, 21,0, 22,0, 23,0, 24,0, 25,0, 26,0, 27,0, 28,0, 29,0, 30,0, 32,0, 34,0, 36,0, 38,0, 40,0, 42,0, 44,0, 46,0, 48,0, 50,0, 55,0, 60,0, 65,0, 70,0, 75,0, 80,0, 85,0, 90,0, 95,0, 100,0, 110,0, 120,0, 130,0, 140,0, och 150,0.

J-tabell nr 1 (tabell J1) skall användas då värdenivån bestäms av J-nivåfaktorerna 1,0–5,5, tabell J2 av faktorerna 6,0–10,0, tabell J3 av faktorerna 11,0–30,0, tabell J4 av faktorerna 32,0–50,0, tabell J5 av faktorerna 55,0–75,0, tabell J6 av faktorerna 80,0–100,0 och tabell J7 av faktorerna 110,0–150,0.

J-tabeller skall utformas och värdefaktorerna beskaffenhet och dränering klassindelas på sätt framgår av bilaga 4.

Relationstabellerna är uppbyggda med utgångspunkt från att relativvärdet för normenheten åkermark, dvs. tillfredsställande dränerad åkermark av genomsnittlig beskaffenhet, skall vara 1 000 kr. Relationstalen i tabellen är så avvägda att de efter multiplikation med J-nivåfaktorn svarar mot åkermarkens värde i kronor per hektar.

Det relativa värdet hämtas ur den av sju J-tabeller, J1–J7, som gäller för värdeområdet med hänsyn till föreskriften i 1 kap. 17 § tredje stycket FTF. Utformningen av J-tabellerna är enligt bilaga 4 till FTF följande.

Relativa hektarvärden		J-tabeller			
Åkermark Beskaffenhet	Värde/hektar			Betesmark Beskaffenhet	Värde/hektar
	Dränering				
	1	2	3		
1				1	
2				2	
3		1 000		3	
4				4	
5				5	

Vid beräkning av riktvärde för åkermark multipliceras värdet i tillämplig relationstabell med för värdeområdet tillämplig J-nivåfaktor.

Riktvärdeangivelse

13 § RSFS 2003:21

Riktvärdekarta J skall utvisa ---
2. indelningen i värdeområden för åkermark ---
4. i riktvärdeangivelse vilken J-nivåfaktor --- som gäller inom varje värdeområde för åkermark ---

Exempel på riktvärdeangivelse för åkermark:

J 18 där

J anger att riktvärdeangivelsen avser åkermark och betesmark

18 anger rekommenderad J-nivåfaktor

2.3.2.3 Betesmark

Tabellverket, normenheten, nivåfaktor J-tabeller

För betesmarken gäller samma tabellverk, dvs. sju J-tabeller, samma normenhet och nivåfaktorer som för åkermark, se avsnitt 2.3.2.2.

Riktvärdeangivelse

13 § RSFS 2003:21

Riktvärdekarta J skall utvisa ---
2. indelningen i värdeområden för --- betesmark ---
4. i riktvärdeangivelse vilken J-nivåfaktor --- som gäller inom varje värdeområde för åkermark ---

Exempel på riktvärdeangivelse för betesmark:

J 18 där

J anger att riktvärdeangivelsen avser åkermark och betesmark

18 anger rekommenderad J-nivåfaktor

2.3.3 Riktvärdekarta SK

Varje riktvärdekarta SK omfattar ett län. Av kartbilden kan indelningen i värdeområden för skogsmark och skogsimpediment utläsas. Varje sådant värdeområde har ett nummer. Av riktvärdekartan framgår vilken skogsnivåfaktor (SK-nivåfaktor) som rekommenderats för värdeområdet.

2.3.3.1 Skogsmark

Tabellverket

För skogsmarken gäller olika värderingsmodeller för skogsinnehav med mindre än 30 ha och för skogsinnehav med minst 30 ha. För värderingen enligt de båda värderingsmodellerna gäller skilda tabellverk. De mindre skogsinnehaven värderas enligt en relationstabell (skogstabell M). För de större skogsinnehaven består tabellverket av fem tabeller med beräkningskonstanter för beräkning av relativa hektarvärden (skogstabeller S).

Utgångspunkten för de relativa värdena i skogstabell M och de värden som beräknas med hjälp av skogstabellerna S är ett i FTF föreskrivet värde av normenheten för skogsmark. De relativa vär-

dena enligt tabellerna anpassas till värdenivån inom värdeområdet genom att multipliceras med den skogsnivåfaktor som Skatteverket rekommenderat för området. Beträffande beräkning av riktvärde för skogsmarken, som sker enligt formel, se avsnitt 7.4.

Normenheten

I 14 kap. 2 § FTL anges vad som avses med en normenhet för skogsmark.

14 kap. 2 § FTL

Som värde per hektar skogsmark med växande skog av genomsnittlig beskaffenhet inom ett eller flera värdeområden får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Med genomsnittliga förhållanden beträffande skogsmark och växande skog skall enligt 1 kap. 19 och 21 §§ FTF vid värdering av såväl större som mindre skogsinnehav avses skogsmark tillhörande bonitetsklass C och kostnadsklass 5 samt med ett virkesförråd som för olika regioner anges i 1 kap. 19 §, se nedan.

Värdet av normenheten för skogsmarken – 1 ha genomsnittlig skogsmark med växande skog enligt 14 kap. 2 § FTL – skall enligt 1 kap. 19 och 21 §§ FTF vara 1 000 kr.

Nivåfaktor

Nivåfaktorn (SK-nivåfaktorn) vid värderingen av mindre respektive större skogsinnehav regleras i 1 kap. 19 och 21 §§ FTF, se nedan. Det skall enligt dessa bestämmelser finnas 51 skilda värdenivåer, reglerade genom 51 skogsnivåfaktorer mellan 1,0 och 60,0 för de olika värdeområdena. Den skogsnivåfaktor som skall tillämpas vid en värdering är den som Skatteverket i riktvärdeangivelser rekommenderar för värdeområdet.

Skogstabell M

A Skogsinnehav med mindre än 30 ha

1 kap. 19 § FTF

För skogsmark omfattande mindre än 30 hektar skall upprättas en relationstabell (skogstabell M). Skogstabell M skall ange relativa hektarvärden av skogsmark belägen i olika delar av landet och vid skilda förhållanden beträffande värddefaktorn virkesförråd. De relativa värdena i skogstabell M skall bestämmas i en värdenivå vid vilken ett hektar genomsnittlig skogsmark enligt 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) har ett värde av 1 000 kronor. Med genomsnittlig skogsmark skall avses skogsmark tillhörande bonitetsklass C och kostnadsklass 5. Genomsnittsskogens virkesförråd barrträd och virkesförråd lövträd i olika regioner skall antas uppgå till följande belopp.

Region	Virkesförråd skogs- kubikmeter per hektar	
	Barrträd	Lövträd
1 Gotlands, Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län	76	14
2 Dalarnas, Gävleborgs och Västernorrlands län	111	16
3 Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Östergötlands, Värmlands, Örebro, Västmanlands och Västra Götalands län	129	27
4 Jönköpings, Kronobergs och Kalmar län	146	27
5 Blekinge, Skåne och Hallands län	140	62

Det skall finnas 51 skilda värdenivåer för skogsmark. De erhålls genom att relativvärdena i skogstabell M multipliceras med skogsnivåfaktorer. Dessa skall vara 1,0, 1,5, 2,0, 2,5, 3,0, 3,5, 4,0, 4,5, 5,0, 5,5, 6,0, 6,5, 7,0, 7,5, 8,0, 8,5, 9,0, 9,5, 10,0, 11,0, 12,0, 13,0, 14,0, 15,0, 16,0, 17,0, 18,0, 19,0, 20,0, 21,0, 22,0, 23,0, 24,0, 25,0, 26,0, 27,0, 28,0, 29,0, 30,0, 32,0, 34,0, 36,0, 38,0, 40,0, 42,0, 44,0, 46,0, 48,0, 50,0, 55,0 och 60,0.

Skogstabell M skall utformas och värdefaktorerna läge och virkesförråd klassindelas på sätt framgår av bilaga 5a.

Skogstabell M Skogstabell M har enligt bilaga 5a till FTF följande utformning.

Relativa hektarvärdet för de första 29 hektaren av ett skogsinnehav

Värdeområdets belägenhet	Klass för totalt virkesförråd								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I: Del av Z, AC och BD län									
II: Del av Z, AC och BD samt I län									
III: W, X och Y län									
IV: AB, C, D, E, O, S, T och U län									
V: F, G och H län									
VI: K och N län									

Den närmare omfattningen av område I och II i skogstabell M framgår av bilaga 5 a till FTF.

För en värderingsenhet avseende skogsmark, som understiger 30 ha, beräknas det relativa hektarvärdet genom att det ur skogstabell M hämtade relativa värdet multipliceras med den skogsnivåfaktor som rekommenderats för värdeområdet

Skogstabeller S

B Skogsinnehav med minst 30 ha

1 kap. 21 § FTF

För skogsmark omfattande minst 30 hektar skall upprättas fem tabeller över beräkningskonstanter (skogstabeller S) för var och en av de i 19 § angivna fem regionerna. Skogstabell S skall utvisa de konstanter som inom varje region erfordras för att beräkna relativa

hektarvärden vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna bonitet och kostnad. De tre konstanterna är värdet per hektar kalmare och värdena av barrträd och lövträd i kronor per skogskubikmeter. Konstanterna skall bestämmas med utgångspunkt i en värdenivå vid vilken ett hektar genomsnittlig skogsmark enligt 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) har ett värde av 1 000 kronor. Vad som därvid skall menas med genomsnittlig skogsmark anges i 19 §.

Det skall finnas 51 skilda värdenivåer för skogsmark. De erhålls genom att de med ledning av skogstabell S beräknade relativvärdena multipliceras med de i 19 § angivna skogsnivåfaktorerna.

Skogstabell S skall utformas och värdefaktorerna bonitet och kostnad klassindelas på sätt framgår av bilaga 5 b.

Det relativa hektarvärdet skall enligt 1 kap. 21 § FTF beräknas med ledning av skogstabell S för var och en av tre konstanter k_1 – k_3 i en av bonitetsklasserna A–E och en av de nio kostnadsklasserna. Beräkningen sker enligt en särskild formel; se vidare avsnitt 7.4.2. De tre konstanterna är kalmarevärdet per hektar och skogskubikmetervärdet av barrträd och av lövträd.

De fem skogstabellerna S skall enligt bilaga 5b till FTF ha följande utformning.

Skogstabell S

Beräkningskonstanterna k_1 – k_3 för beräkning av relativa hektarvärden för skogsarealer över 29 hektar

Bonitets- klass	Konstan- ter	Kostnadsklass								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
A	k_1 k_2 k_3									
B	k_1 k_2 k_3									
C	k_1 k_2 k_3									
D	k_1 k_2 k_3									
E	k_1 k_2 k_3									

Den del av riktvärdet som avser skogsinnehav över 29 ha beräknas genom att det relativa hektarvärdet multipliceras med skogsnivåfaktorn och det antal hektar som överstiger 29.

Skogstabell S skall enligt 1 kap. 21 § FTF upprättas för följande regioner:

1. I, Z, AC och BD län
2. W, X och Y län
3. AB, C, D, E, O, S, T och U län
4. F, G och H län
5. K och N län

Riktvärdeangivelse

14 § RSFS 2003:21

Riktvärdekarta SK skall utvisa

1. indelningen i värdeområden för skogsmark och skogsimpediment och
2. i riktvärdeangivelsen vilken skogsnivåfaktor (SK-nivåfaktor) som gäller inom varje värdeområde ---

Exempel på riktvärdeangivelse för skogsmark:

SK 14,0 där

SK anger att riktvärdeangivelsen avser skogsmark och skogsimpediment

14,0 anger rekommenderad skogsnivåfaktor.

2.3.3.2 Skogsimpediment

14 kap. 4 § FTL

Riktvärde för skogsimpediment skall utgöra värdet per värderingsenhet skogsimpediment och anges för varje värdeområde för skog.

För skogsimpediment skall en riktvärdetabell (SKI-tabell) upprättas. I den anges riktvärdet per hektar skogsimpediment. Värdet varierar beroende på var i landet värderingsenheten är belägen och med den skogsnivåfaktor som gäller för det värdeområde där värderingsenheten ligger. Skogsnivåfaktorerna indelas på sätt anges genom i bilaga 5 c till FTF.

SKI-tabell

1 kap. 24 § FTF

För skogsimpediment skall upprättas en tabell över värdet per hektar (SKI-tabell). Den ena kolumnen i tabellen avser Gotlands, Dalarnas, Gävleborgs, Västernorrlands, Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län, den andra kolumnen Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Östergötlands, Västra Götalands, Värmlands, Örebro och Västmanlands län och den tredje kolumnen avser övriga län. SKI-tabellen skall utvisa värdet i kronor per hektar av skogsimpediment vid de olika skogsnivåfaktorer som anges i 19 §.

SKI-tabellen skall utformas och skogsnivåfaktorerna anges på sätt framgår av bilaga 5 c.

SKI-tabellen har enligt bilaga 5c till FTF följande utformning.

SKI-tabell*Värdet per hektar för skogsimpediment*

Skogsnivåfaktor	Område 1 I, W, X, Y, Z, AC och BD län	Område 2 AB, C, D, E, O, S, T och U län	Område 3 F, G, H, K, M och N län
1–2,5			
3–3,5			
4–5,5			
6–10			
11–15			
16–20			
21–25			
26–30			
32–40			
42–			

Riktvärdeangivelse I fråga om riktvärdeangivelse för skogsimpediment gäller den bestämmelse i 14 § RSFS 2003:21 som vid punkt 2.3.3.1 redovisats för skogsmarken.

2.3.4 Riktvärdekarta LS

Samma värdeområdesindelning skall gälla för småhus och tomtmark ingående i lantbruksenhet som för övriga småhus respektive tomtmark för sådana småhus. Riktvärdekarta LS vid AFT05 skall därför utgöras av vid 2003 års allmänna fastighetstaxering gällande riktvärdekarta S, kompletterad i fråga om värdeområdesindelningen med ändringarna vid 2004 års särskilda fastighetstaxering och med en ny beskrivning L. Beskrivning L upprättas för varje län. Den skall innehålla riktvärdeangivelser för småhus och tomtmark ingående i lantbruksenhet för varje värdeområde där småhus och tomtmark ingående i lantbruksenhet kan förekomma (se 10 § RSFS 2003:21).

2.3.4.1 Tomtmark till småhus**Värderingsgrund****12 kap. 1 § första stycket FTL**

Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende tomtmark eller, om det finns särskilda skäl, värdet av en kvadratmeter tomtmark.

För tomtmark som ingår i lantbruksenhet sker till skillnad från byggnader och andra ägoslag än tomtmark i princip inte någon

Normenheten normaltomten	<p>värdering med ledning av tabell. Grund för värderingen är i stället värden och klassindelingsdata för normenheten för tomtmarken inom värdeområdet, den s.k. normaltomten.</p> <p>Normaltomten skall enligt 1 kap. 3 § FTF vara en i riktvärdeangivelsen för ett värdeområde angiven tomt med särskilt angivna genomsnittliga egenskaper. Normaltomten skall ha sådana egenskaper som är vanliga för tomtmarken inom värdeområdet. Normaltomten utgör därför utgångspunkten för värderingen av tomtmarken.</p>
Värdenivå	<p>För annan egendom, ingående i lantbruksenhet, än tomtmark fastläggs och uttrycks värdenivån genom för värdeområdet rekommenderad nivåfaktor. Till skillnad härifrån sker nivåläggningen för tomtmarken inom ett värdeområde genom det värde som rekommenderas för normaltomten inom området. Värdenivån anges således i riktvärdeangivelsen genom normaltomtens värde.</p> <p style="text-align: center;">1 kap. 3 § tredje stycket första meningen FTF</p> <p style="padding-left: 40px;">För värdeområde avseende tomtmark för småhus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom värdet av en tomt med i riktvärdeangivelsen särskilt angivna genomsnittliga egenskaper (normaltomt).</p>
Utgångspunkt: Normalomtens värde och klassindelingsdata	<p>I riktvärdeangivelsen för ett värdeområde skall enligt 7 kap. 3 § FTL finnas de uppgifter om värdenivån m.m. som behövs för att bestämma riktvärdet.</p> <p style="text-align: center;">1 kap. 35 a § första och andra styckena FTF</p> <p style="padding-left: 40px;">Riktvärdet för tomtmark avseende småhus skall, om inte annat föreskrivs i 35 d och e §§, bestämmas med utgångspunkt i det värde och de övriga uppgifter för en normaltomt som anges i riktvärdeangivelsen.</p> <p style="padding-left: 40px;">Riktvärdeangivelsen får endast avse följande till taxeringsvärdenivå anpassade värden för normaltomten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Om värdet inte överstiger 500 000 kronor: 5, 10, 15, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100, 120, 140, 160, 180, 200, 225, 250, 275, 300, 350, 400, 450 och 500 tusen kronor. 2. Om värdet överstiger 500 000 kronor: värde i hela 50 000-tal kronor. 3. Om värdet överstiger 1 000 000 kronor: värde i hela 100 000-tal kronor. 4. Om värdet överstiger 2 000 000 kronor: värde i hela 200 000-tal kronor.
Riktvärdeangivelse	<p>Normaltomten skall enligt 1 kap. 3 § FTF alltid utgöra en tomt som är hänförlig till belägenhetsklassen inte strand eller strandnära.</p> <p>I riktvärdeangivelsen för tomtmarken på lantbruksenhet, som finns i beskrivning L till riktvärdekarta LS, anges samtliga uppgifter om normaltomtens värde och klassindelingsdata inom värdeområdet samt de korrekationer i dessa avseenden som skall göras för tomtmark som ifråga om någon av de riktvärdegrun-</p>

dande värdefaktorerna – storlek, VA, fastighetsrättsliga förhållanden, typ av bebyggelse och närhet till strand – avviker från normaltomten. Genom uppgifterna i riktvärdeangivelsen kan riktvärdet beräknas för värderingsenheter för tomtmark som avviker från normaltomten. Det i riktvärdeangivelsen angivna värdet för normaltomten är lika med normaltomtens riktvärde. Med utgångspunkt från riktvärdeangivelsen, som föreskrivs i 12 § RSFS 2003:21, sker beräkningen av riktvärde enligt en i 1 kap. 35 c angiven formel; se avsnitt 9.3.

12 § RSFS 2003:21

Riktvärdeangivelse för tomtmark skall upprättas för varje värdeområde för tomtmark och avse en tomt på vilken brukningscentrum ligger.

Riktvärdeangivelse för tomtmark inom ett värdeområde skall, om inte annat framgår av 13 §, för de tre klasserna av värdefaktor typ av bebyggelse – tomtmark för friliggande hus, för kedjehus m.m. eller för radhus – innehålla uppgift om

1. normaltomtens storlek i kvadratmeter,
2. normaltomtens värde i kronor,
3. korrektionsbelopp vid avvikelse från normaltomtens storlek i kronor per kvadratmeter,
4. belägenhetsfaktorer för belägenhetsklasserna 1 och 2,
5. VA-klass för normaltomten och
6. korrigeringsbelopp i kronor per klass vid avvikelse från normaltomtens VA-klass.

Korrigeringsbelopp avseende VA-klass enligt andra stycket 6 skall anges i hela 2000-tal kronor.

Om vägledande ortspriser saknas upprättas normaltomtens riktvärdeangivelse med ledning av i 1 kap. 35 b § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) föreskriven tomtvärdetabell.

Vidare skall enligt regler i 1 kap. 35 a § FTF de för tomtmarken riktvärdegrundande värdefaktorerna indelas i sex VA-klasser, två eller tre FR-klasser (klasser för fastighetsrättsliga förhållanden), tre bebyggelseklasser och fem belägenhetsklasser. Beträffande belägenhetsklasserna föreskrivs även följande:

1 kap. 35 a § fjärde stycket FTF

För tomtmark avseende småhus skall en tabell över belägenhetsfaktorer (FB-tabell) upprättas. Den skall för var och en av belägenhetsklasserna 2–4 (strandnära) och belägenhetsklassen 5 (inte strand eller strandnära) utvisa en belägenhetsfaktor inom intervallet 1,0–9,9. Belägenhetsfaktorn för normaltomten skall vara 1,0. I bilaga 13 anges hur FB-tabellen skall utformas och hur värdefaktorn närhet till strand skall klassindelas. I riktvärdeangivelsen skall belägenhetsfaktor anges för belägenhetsklassen 1 (strand) och för belägenhetsklassen 2 (strandnära).

Exempel på riktvärdeangivelse utifrån normaltomtens värde:

<u>FK800</u>	<u>90 000/30</u>	<u>R200</u>	<u>50 000/40</u>
B 2,0/1,5	VA 1/6 000	B 2,0/1,5	VA 1/4 000
FK, R	Anger att riktvärdeangivelsen avser värderingsenheter för tomtmark till friliggande småhus och kedjehus respektive radhus.		
800, 200	Anger normaltomtens storlek i kvm.		
90 000, 50 000	Anger värdet i kr för normaltomten.		
30, 40	Anger det belopp i kr/kvm med vilket värdet skall ökas eller minskas då en värderingsenhet är större eller mindre än normaltomten. Korrigering av värdet för storlek sker dock nedåt endast till halva normaltomtens storlek och uppåt endast till dubbla storleken.		
B 2,0/1,5	Anger belägenhetsfaktorer för belägenhetsklass 1 och 2. Belägenhetsfaktorerna för klass 3 och 4 framgår av tabell (se avsnitt 9.2.5). Normaltomten tillhör alltid belägenhetsklass 5.		
VA 1	Anger att normaltomten tillhör VA-klass 1 (se avsnitt 9.2.2.).		
6000, 4000	Anger skillnaden i värde mellan två närliggande VA-klasser. Skillnaden mellan VA 1 och VA 6 är lika med fem korrigeringsbelopp.		

2.3.4.2 Småhus

Allmänt, tabellverket

8 kap. 1 § FTL

Riktvärde för småhus skall utgöra värdet av ett småhus med tillhörande garage, förråd och liknande byggnader.

1 kap. 7 § FTF

För småhus ingående i lantbruksenhet gäller med undantag för vad som föreskrivs i 7 a och 7 b §§ de bestämmelser som enligt 6 § var tillämpliga för småhus ingående i småhusenhet två år före det år då taxeringen av lantbruksenheten sker.

Enligt 1 kap. 7 § FTF gäller för småhus ingående i lantbruksenhet – med vissa i 7 a och 7 b §§ föreskrivna undantag som redovisas i det följande – de bestämmelser som finns i FTF om tabellverk och riktvärdeberäkning och som var tillämpliga för småhus ingående i småhusenhet två år före det år då taxeringen av lantbruksenheten sker.

Bestämmelserna om småhus på småhusenhet finns i 1 kap. 6 § FTF. Enligt denna bestämmelse skall tre tabeller upprättas för

grund- och marginalvärden (SV-tabeller), sex tabeller för åldersinverkan (SO-tabeller S) och en tabell för värdeinverkan av värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning (FV-tabell S). För småhusen på lantbruken tillämpas SV-tabellerna fullt ut.

För småhusen på lantbruk gäller inför AFT05 att det skall upprättas sex SO-tabeller L och en FV-tabell L. Dessa tabeller motsvarar – med vissa ändringar av klassindelningen med hänsyn till nivååret – SO-tabellerna S och FV-tabell S.

Normenhet, normhuset Utgångspunkt för de relativa värdena i SV-tabellerna är ett i FTF föreskrivet värde av normenheten för småhus, betecknat normhus. Värdena i SV-tabellerna anpassas till värdenivån inom värdeområdet genom att multipliceras med den S-nivåfaktor som Skatteverket rekommenderat för området. Beträffande beräkningen av riktvärde för småhus, som sker enligt formel, se avsnitt 10.3.

Värdet av normhuset utgör utgångspunkt för uppbyggnaden av SV-tabellerna. Ett normhus, värt 100 000 kr inom det värdeområde där tabellen skall tillämpas, ligger till grund för de relativa värden som anges för de småhus som avses i tabellen.

1 kap. 6 § andra stycket FTF

SV-tabeller skall utvisa värden för småhus, som uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering av småhusenheter sker, vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna storlek och standard och i en värdenivå vid vilken ett småhus enligt 8 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), *normhus*, har ett värde av 100 000 kronor.

8 kap. 2 § FTL

Vid allmän och förenklad fastighetstaxering får endast värden i en fastställd värdeserie anges som riktvärde för ett småhus som har uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker, som är av normal storlek och standard, friliggande och det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet och som inte varit föremål för om- eller tillbyggnad.

Ett normhus definierades vid 2003 års småhustaxering som ett småhus med följande klassindelningsdata:

- byggnadskategori friliggande
- ålder – värdeår 86
- storlek – 125 kvm värdeyta
- standard – 31 standardpoäng
- fastighetsrättsliga förhållanden klass 1
- värdeordning klass 1

Som tidigare anförts skall som huvudregel vid värderingen av småhusen vid 2005 års lantbrukstaxering samma bestämmelser och värderingsförfarande tillämpas som för småhusen vid AFT03. Normhuset för ett småhus på lantbruksenhet har dock vid AFT05, till skillnad mot ett småhus på en småhusenhet vid AFT03, 1988 som värdeår. Vidare skall normhuset vid tillämpning av FV-tabell L ha omräkningsfaktorn 1,0 (se nedan).

Normhuset ligger enligt 1 kap. 7 a och 7 b §§ FTF till grund vid upprättandet av SO-tabellerna L och FV-tabell L, se nedan.

Nivåfaktor

Av 1 kap. 6 § FTF framgår att det skall finnas 59 olika värdenivåer för normhuset.

Nivåfaktorn (S-nivåfaktorn) vid värderingen av småhus vilken anger småhusens värdenivå, regleras i 1 kap. 6 § FTF.

1 kap. 6 § tredje stycket FTF

Det skall finnas 59 skilda värdenivåer för normhuset. De erhålls genom att värdena i en SV-tabell multipliceras med nivåfaktorer för småhus (S-nivåfaktorer). Dessa skall vara 1,20, 1,30, 1,40, 1,50, 1,60, 1,70, 1,80, 1,90, 2,00, 2,10, 2,20, 2,30, 2,40, 2,50, 2,60, 2,70, 2,80, 2,90, 3,00, 3,10, 3,20, 3,30, 3,40, 3,60, 3,80, 4,00, 4,20, 4,40, 4,60, 4,80, 5,00, 5,25, 5,50, 5,75, 6,00, 6,25, 6,50, 7,0, 7,5, 8,0, 8,5, 9,0, 9,5, 10,0, 11,0, 12,0, 13,0, 14,0, 15,0, 16,0, 17,0, 18,0, 19,0, 20,0, 22,0, 24,0, 26,0, 28,0 och 30,0.

Den S-nivåfaktor som skall tillämpas vid värderingen är den som Skatteverket i riktvärdeangivelsen rekommenderat för värdeområdet.

SV-tabeller

1 kap. 6 § fjärde stycket FTF

Det skall upprättas tre SV-tabeller. Dessa skall avse S-nivåfaktorerna 1,20–4,00, 4,20–7,50 respektive 8,00–30,0.

SV-tabellen för S-nivåfaktorerna 1,20–4,00 betecknas SV 1. Tabellerna för S-nivåfaktorerna 4,20–7,50 och 8,00–30,0 betecknas SV 2 respektive SV 3. SV-tabellerna utformade enligt bilaga 1 till FTF och med de av Skatteverket rekommenderade grund- och marginalvärdena, framgår av bilaga 1 till handboken.

SO-tabeller S

Enligt 1 kap. 6 § FTF skall sex SO-tabeller S med åldersfaktorer upprättas. Genom åldersfaktorerna skall tabellerna utvisa värderelationerna mellan lika stora byggnader vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna ålder och standard.

1 kap. 6 § femte och sjätte styckena FTF

SO-tabellerna S skall genom åldersfaktorer utvisa värderelationerna mellan lika stora byggnader vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna ålder och standard. För småhus som uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering av småhusenheter sker och som har normal standard skall åldersfaktorn vara 1,00.

Det skall upprättas sex SO-tabeller S. Tabellerna skall betecknas med procenttalen 75, 80, 85, 90, 95 och 100. Dessa beräknas med utgångspunkt från värdet av ett småhus som har samma ålder och standard som normhuset. Procenttalen visar den andel härvärde som utgörs av värdet av ett motsvarande småhus, som uppförts under det tjugonde året före det år då normhuset uppfördes.

FV-tabell S

1 kap. 6 § sjunde stycket FTF

FV-tabell S skall utvisa nedräkningsfaktorn vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning. För det mest värdefulla småhuset på en självständig fastighet skall nedräkningsfaktorn vara 1,0.

Endast en FV-tabell S upprättas för riket.

SO-tabeller L

Vid 2003 års småhustaxering var 2001 nivåår. För AFT05 är nivååret 2003. Detta har föranlett en viss förändring av åldersklassindelningen i tabellerna för åldersinverkan till 2005 års taxering.

1 kap. 7 a § FTL

För småhus ingående i lantbruksenhet skall upprättas och tillämpas sex tabeller för åldersinverkan, SO-tabeller L, med samma utformning och klassindelning som SO-tabeller S utom såtillvida att indelningen i åldersklasser anpassats till det nivåår som gäller för den allmänna och förenklade fastighetstaxering av lantbruksenheter som tabellerna avser.

SO-tabeller L skall utformas och värdefaktorerna ålder och standard indelas på sätt anges i bilaga 1 a.

Den ändring som gjorts i SO-tabellerna L i förhållande till 2003 års SO-tabeller är att åldersklasserna till viss del har förskjutits.

En SO-tabell L, utformad enligt bilaga 1 a till FTF och med av Skatteverket rekommenderade åldersfaktorer, finns intagen i bilaga 1 i handboken.

FV-tabell L

1 kap. 7 b § FTF

För småhus ingående i lantbruksenhet skall upprättas och tillämpas en tabell för värdeinverkan av värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning, FV-tabell L. Denna skall ha samma utformning och klassindelning som FV-tabell S utom såtillvida att omräkningsfaktorn för fastighetsrättsliga förhållanden för värderingsenheter utanför grupphusområde för var och en av klasserna får delas upp på tre intervall för S-nivåfaktorer, nämligen 1,20–3,20, 3,30–5,00 och 5,25–30,00. Vad som sägs i 6 § andra och tredje styckena om värdena i SV-tabellerna är med hänsyn härtill tillämpligt för småhus på lantbruksenhet när omräkningsfaktorn enligt FV-tabell L bestämts till 1,0 för normhuset.

FV-tabell L skall utformas, S-nivåfaktorn indelas i intervall och värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning klassindelas på sätt som framgår av bilaga 1 a.

Tabellen över värdeinverkan av värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning för småhus på lantbruk (FV-tabell L) utvisar liksom motsvarande tabell för småhus

ingående i småhusenheter de omräkningsfaktorer som skall tillämpas för klass 1 och klass 2 av värdefaktorn värdeordning. Klass 1 avser det värdefullaste småhuset inom tomten och klass 2 övriga småhus inom tomten. Omräkningsfaktorer anges i tabellen för dessa båda klasser i kombination med en av de tre klasserna av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden.

I FV-tabell L har till skillnad från FV-tabell S en ytterligare ingångsfaktor för klass 1 av fastighetsrättsliga förhållanden tillagts för värderingsenheter utanför grupphusområde, nämligen värdenivån uttryckt som S-nivåintervallen 1,20–3,20 3,30–5,00 och 5,25–30,0.

FV-tabell L har enligt bilaga 1 a till FTF följande utformning.

FV-tabell L

Värde- ordning	Fastighetsrättsliga förhållanden						
	Värderingsenhet belägen i grupp- husområde		Övriga värderingsenheter				
	Klass 1	Klass 2	Klass 1			Klass 2	Klass 3
			S-nivåfaktor 1,20–3,20	S-nivåfaktor 3,30–5,00	S-nivåfaktor 5,25–30,00		
Klass 1							
Klass 2							