

Innehåll

Inledning	1
Förkortningar	4
Del 1. Allmänna taxeringsregler	5
1 Allmänt	7
1.1 Vad är fastighetstaxering	7
1.2 Vad skall taxeras	9
1.3 Ägare av fastighet	16
1.4 Beskaffenhets tidpunkt	17
1.5 Taxeringsperiod	18
2 Indelning av byggnader och mark	21
2.1 Indelning av byggnader	22
2.1.1 Småhus.....	25
2.1.2 Hyreshus.....	25
2.1.3 Ekonomibygnad.....	26
2.1.4 Kraftverksbyggnad.....	26
2.1.5 Industribyggnad.....	27
2.1.6 Specialbyggnad.....	27
2.1.7 Övrig byggnad.....	32
2.1.8 Byggnad för flera ändamål – övervägandepincipen.....	32
2.1.9 Konkurrerande indelningsgrunder.....	34
2.2 Indelning av mark	34
2.2.1 Tomtmark.....	35
2.2.2 Täktmark.....	36
2.2.3 Åkermark.....	37
2.2.4 Betesmark.....	37
2.2.5 Skogsmark.....	38
2.2.6 Skogsimpediment.....	39
2.2.7 Övrig mark.....	40

Innehåll

3	Skatteplikt	41
3.1	Allmänt	41
3.2	Specialbyggnader	41
3.3	Nationalpark	42
3.4	Lantbruk för vård- eller skoländamål	42
3.5	Egendom som ägs av vissa institutioner	42
4	Taxeringsenhet	45
4.1	Allmänt	45
4.2	Samma ägare	45
4.3	Samma kommun	47
4.4	Samma skattepliktsförhållande	47
4.5	Taxeringsenhetstyper	48
4.5.1	Allmänt.....	48
4.5.2	Bostadsbyggnad på lantbruksenhet.....	49
4.5.3	Taxeringsenhet med saneringsbyggnad och övrig mark.....	49
4.5.4	Specialregel för samfällighet.....	50
4.6	Särskilda indelningsregler	50
4.6.1	Allmänt.....	50
4.6.2	Småhusenhet, hyreshusenhet, specialenhet och industrienhet.....	51
4.6.3	Täktmark.....	52
4.6.4	Brukningseenhet för lantbruk.....	52
4.6.5	Elproduktionsenheter.....	53
4.6.6	Statens fastigheter.....	53
5	Värderingsgrunder och värderingsregler	55
5.1	Taxeringsvärde	55
5.1.1	Allmänt.....	55
5.1.2	Taxeringsvärdenivå.....	55
5.1.3	Marknadsvärde.....	55
5.1.4	Nivåår.....	57
5.1.5	Värderingsmetoder.....	57
5.2	Delvärden m.m.	59
5.2.1	Allmänt.....	59
5.2.2	Storlekskorrektion för lantbruk.....	60
5.2.3	Tomtvärdetabeller.....	60
5.3	Värderingsenhet	61
5.3.1	Allmänt.....	61
5.3.2	Särskilt om markanläggning och andel i samfällighet.....	62

5.4	Särskilda värderingsregler	63
5.4.1	Byggnader.....	63
5.4.2	Mark	65
5.4.3	Egendom för vilken värde inte bestäms.....	65
5.5	Riktvärden	66
5.6	Säregna förhållanden.....	71
5.6.1	Justering för säregna förhållanden.....	71
5.6.2	Slutligt värde efter justering	72
Del 2.	Värdering av småhusenheter	75
1	Allmänt.....	77
2	Värderingsmodell.....	79
2.1	Allmänt.....	79
2.2	Värdefaktorer och klassindelning	80
2.2.1	Småhus	83
2.2.2	Tomtmark	84
2.3	Värdeområden.....	85
2.4	Riktvärdekarta, tabeller och riktvärdeangivelser	85
2.4.1	Allmänt.....	85
2.4.2	Riktvärdekarta S	89
3	Arbetsgången	97
3.1	Byggnadstyper och ägoslag m.m.	97
3.2	Småhus.....	97
3.3	Tomtmark.....	98
3.4	Delvärden, taxeringsvärde m.m.	98
4	Värderingsenhet	99
4.1	Allmänt.....	99
4.2	Småhus.....	99
4.3	Tomtmark.....	103

Innehåll

5	Riktvärde för småhus.....	109
5.1	Allmänt.....	109
5.2	Klassificering av värdefaktorer.....	110
5.2.1	Storlek.....	110
5.2.2	Ålder.....	111
5.2.3	Standard.....	113
5.2.4	Byggnadskategori.....	121
5.2.5	Fastighetsrättsliga förhållanden.....	122
5.2.6	Värdeordning.....	123
5.3	Beräkning av riktvärde.....	123
6	Riktvärde för tomtmark.....	125
6.1	Allmänt.....	125
6.2	Klassificering av värdefaktorer.....	127
6.2.1	Storlek.....	127
6.2.2	Vatten och avlopp.....	127
6.2.3	Fastighetsrättsliga förhållanden.....	129
6.2.4	Typ av bebyggelse.....	132
6.2.5	Närhet till strand.....	132
6.3	Beräkning av riktvärde.....	135
7	Justering för säregna förhållanden.....	137
7.1	Allmänt.....	137
7.2	Småhus.....	139
7.3	Tomtmark.....	144

Bilagor

Bilaga 1 RSFS 2002:11

Bilaga 2 SV-tabeller

Bilaga 3 SO-tabeller S

Bilaga 4 Tomtvärdetabeller

Bilaga 5 Beskrivning av störningsklasserna avseende buller

Bilaga 6 Konstruktionstyp för fönsterglas