

**Förslag till ändringar i
fastighetstaxeringsförordningen
(1993:1199) inför den allmänna
fastighetstaxeringen 2019
(AFT19)**

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
1 Författningsförslag	4
1.1 Förslag till förordning om ändring i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199)	4
2 Bakgrund	32
3 Överväganden och förslag	33
3.1 Ändringar i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) ..	33
3.1.1 Industribyggnader och övriga byggnader	33
3.1.2 Hyreshus och ägarlägenhet	35
3.1.3 Elproduktionsenhet - vattenkraftverk	35
3.1.4 Elproduktionsenhet - värmekraftverk	37
3.1.5 Elproduktionsenhet - vindkraftverk	39
3.1.6 Täktmark	40
3.1.7 Småhus	40
3.2 Ikraftträdandebestämmelser	40
4 Konsekvensanalys	41
4.1 Offentligfinansiella effekter	41
4.2 Konsekvenser för enskilda och företag	41
4.3 Konsekvenser för Skatteverket och de allmänna förvaltningsdomstolarna	41

Sammanfattning

Nästa allmänna fastighetstaxering av elproduktionsenheter genomförs under 2019 (AFT 19). Då taxeras även hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och specialenheter samt täktmark.

Några omfattande förändringar av de värderingsmodeller som ska tillämpas under nämnda taxering är inte aktuella. Värderingsmodellerna kommer istället i princip att byggas på motsvarande värderingsmodeller från AFT 13.

AFT 13 och det förberedelsearbete som föregick taxeringen har dock påvisat ett behov av förtydliganden och förbättringar av värderingsmodellen för elproduktionsenheter.

I denna promemoria föreslås därför vissa förändringar i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) som berör värderingsmodellen för elproduktionsenheter. Förslagen avser även att anpassa regelverket till nivååret och rör tabellverken vilka även påverkar författningstext.

Ikraftträdandedatum bör med hänsyn till tidsplanen för fortsatt förberedelsearbete sättas till den 1 juni 2018.

I bilagorna till förordningen redovisas av förenklingskäl enbart föreslagen lydelse för de tabeller där en ändring föreslås. Nuvarande lydelse har således utelämnats.

1 Författningsförslag

1.1 Förslag till förordning om ändring i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199)

Härigenom förskrivs att 1 kap. 15, 25 a, 28, 31, 32 a, 32 c, 34, 34 f, 34 g, 34 j och 38 §§ samt bilagorna 1, 2, 2 a, 6, 7, 7 a, 8, 9, 9 b, 9 c och 10 i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

15 §¹

För industribyggnader och övriga byggnader som *skall* värderas med ledning av en produktionskostnadsberäkning, *skall* en tabell för bestämmande av nedräkningsfaktorn (IN-tabell) upprättas. Tabellen *skall* utvisa nedräkningsfaktorn för skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna *ålder, byggnadskategori och ortstyp*.

Beträffande värdefaktorn byggnadskategori *skall* följande *sju* klasser finnas:

1. Oljeraffinaderier eller petrokemiska industrier
2. Massa- eller pappersbruk
3. Järn- eller stålindustrier eller metallsmältverk
4. Cement- eller kalkindustrier eller industrier för framställning av industrimineral
5. Spannmålssilor
6. Sågverk

7. Annan verksamhet än som framgår av punkterna 1–6.

För klasserna 1–4 av värdefaktorn byggnadskategori *skall* finnas tre klasser av värdefaktorn ortstyp med samma indelning för de fyra byggnadskategori-klasserna. För *klass 5 och klass 6* av värdefaktorn byggnadskategori *skall* finnas tre klasser

För industribyggnader och övriga byggnader, som *ska* värderas med ledning av en produktionskostnadsberäkning, *ska* en tabell för bestämmande av nedräkningsfaktorerna (IN-tabeller) upprättas. Tabellen *ska* utvisa nedräkningsfaktorn för skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna *byggnadskategori, ortstyp och ålder*.

Beträffande värdefaktorn byggnadskategori *ska* följande *nio* klasser finnas:

1. Oljeraffinaderier eller petrokemiska industrier

7. Bensinstationer

8. Master

9. Annan verksamhet än som framgår av punkterna 1–8.

För *industribyggnader och övriga byggnader, värderade med ledning av en produktionskostnadsberäkning, bestäms värdenivån genom indelningen i ortstyp*. För klasserna 1–4 av värdefaktorn byggnadskategori *ska* finnas tre klasser av värdefaktorn ortstyp med

¹ Senaste lydelse 2006:327.

av värdefaktorn ortstyp med särskild indelning av denna värdefaktor för var och en av byggnadskategorierna 5 samt 6. För klass 7 av värdefaktorn byggnadskategori skall finnas fem klasser av värdefaktorn ortstyp. Varje kommun eller församling skall hänföras till en ortstypsklass.

För industribyggnader och övriga byggnader, värderade med ledning av en produktionskostnadsberäkning, bestäms värdenivån genom indelningen i ortstyp.

IN-tabell skall utformas och värdefaktorerna ålder, byggnadskategori och ortstyp i övrigt klassindelas på sätt som anges i bilaga 8.

Tabell för omräkningsfaktor för industribyggnader och övriga byggnader (IO-tabell) skall utformas och värdefaktorn ålder klassindelas på det sätt som anges i bilaga 10.

samma indelning av de fyra byggnadskategorierna. För klasserna 5–9 av värdefaktorn byggnadskategori ska finnas tre klasser av värdefaktorn ortstyp med särskild indelning av denna värdefaktor för var och en av dessa fem byggnadskategoriklasser. Varje kommun ska hänföras till en ortstypsklass.

IN-tabell ska utformas och värdefaktorerna ålder, byggnadskategori och ortstyp i övrigt klassindelas på sätt som anges i bilaga 8.

Tabell för omräkningsfaktor för industribyggnader och övriga byggnader (IO-tabell) ska utformas och värdefaktorn ålder klassindelas på det sätt som anges i bilaga 10.

25 a §²

Vid bestämmande av riktvärdeangivelsen skall värdet i kr/kWh för normkraftverket vid en avkastningsberäkning enligt 15 kap. 6 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) bestämmas med ledning av genomsnittliga elpriser och de kostnader under nivååret och de fem närmast föregående åren som är nödvändiga för en uthållig produktion. Till grund för avkastningsberäkningen skall de elpriser ligga som under angivna tidsperiod noterats vid Nord Pool Spot AS för produkten Elspot, prisområde Sverige.

Vid beräkningen av genomsnittligt elpris skall beaktas hur produktionen vid vattenkraftverken varierar under året. Genomsnittspriset per kWh skall korrigeras så att det utgör det pris som kan förväntas för normkraftverket. Elpriser och kostnader skall räknas om till nivåårets penningvärde.

Vid bestämmande av riktvärdeangivelsen ska värdet i kr/kWh för normkraftverket vid en avkastningsberäkning enligt 15 kap. 6 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) bestämmas med ledning av genomsnittliga elpriser och de kostnader under nivååret och de fem närmast föregående åren som är nödvändiga för en uthållig produktion. Till grund för avkastningsberäkningen ska de elpriser ligga som under angivna tidsperiod noterats vid Nord Pool Spot AS för produkten Elspot, elområden SE1 – SE4.

Vid beräkningen av genomsnittligt elpris ska beaktas hur produktionen vid vattenkraftverken varierar under året. Genomsnittspriset per kWh ska korrigeras så att det utgör det pris som kan förväntas för normkraftverket. Elpriser och kostnader ska räknas om till nivåårets penningvärde. Vid

² Senaste lydelse 2006:327.

Vid bestämmande av värdet per kWh i riktvärdeangivelsen *skall* inte inverkan på kraftverkets värde av elcertifikat beaktas.

beräkning av avkastningsvärdet ska skatter beaktas från och med nivååret.

Vid bestämmande av värdet per kWh i riktvärdeangivelsen *ska* inte inverkan på kraftverkets värde av elcertifikat beaktas.

28 §³

Med normalårsproduktion (W_n) avses den vid kraftverket tillgängliga produktionen i genomsnitt per år under nivååret och de nitton åren närmast före detta. Om de utbyggnadsförhållanden som gäller vid taxeringsårets ingång tillkommit efter det tjugoförsta året före taxeringsåret, *skall* genomsnittet endast beräknas för de år som de nya förhållandena gällt.

För kraftverk med en produktion av minst 50 miljoner kWh per år gäller följande. Före beräkningen av genomsnittet *skall* varje års produktion divideras med medelvattenföringen under året vid kraftverket, uttryckt i kubikmeter per sekund och multipliceras med medelvattenföringen under åren 1950–2000, uttryckt i kubikmeter per sekund. Motsvarande beräkningsmetod får även, efter begäran av fastighetsägaren, tillämpas för övriga kraftverk.

Med normalårsproduktion (W_n) avses den vid kraftverket tillgängliga produktionen i genomsnitt per år under nivååret och de nitton åren närmast före detta. Om de utbyggnadsförhållanden som gäller vid taxeringsårets ingång tillkommit efter det tjugoförsta året före taxeringsåret, *ska* genomsnittet endast beräknas för de år som de nya förhållandena gällt.

För kraftverk med en produktion av minst 50 miljoner kWh per år gäller följande. Före beräkningen av genomsnittet *ska* varje års produktion divideras med medelvattenföringen under året vid kraftverket, uttryckt i kubikmeter per sekund, och multipliceras med medelvattenföringen under åren 1981–2010, uttryckt i kubikmeter per sekund. *Medelvattenföringen under åren 1981–2010 ska i första hand bestämmas med ledning av statistik från vattenregleringsföretag. Om sådan statistik saknas ska medelvattenföringen bestämmas i enlighet med de värden som Sveriges Meteorologiska och Hydrologiska Institut (SMHI) angett under åren 1981–2010.* Motsvarande beräkningsmetod får även, efter begäran av fastighetsägaren, tillämpas för övriga kraftverk

Normalårsproduktion som inte överstiger 1 000 000 kWh avrundas till hela 1 000 kWh.

Normalårsproduktion som överstiger 1 000 000 kWh får bestämmas endast till följande antal kWh om normalårsproduktionen överstiger: 1 000 000 kWh men inte 10 000 000 kWh: hela 10 000 kWh,

Normalårsproduktion som överstiger 1 000 000 kWh får bestämmas endast till följande *hela* antal kWh om normalårsproduktionen överstiger: 1 000 000 kWh men inte 10 000 000 kWh: hela 10 000 kWh,

³ Senaste lydelse 2006:327.

10 000 000 kWh men inte 100 000 000 kWh: hela 100 000 kWh,	10 000 000 kWh men inte 100 000 000 kWh: hela 100 000 kWh,
100 000 000 kWh men inte 1 000 000 000 kWh: hela 1 000 000 kWh och	100 000 000 kWh men inte 1 000 000 000 kWh: hela 1 000 000 kWh och
1 000 000 000 kWh och däröver: hela 10 000 000 kWh.	1 000 000 000 kWh och däröver: hela 10 000 000 kWh.

Nuvarande lydelse

31 §⁴

Utnyttjandetiden (U) enligt 15 kap 4 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska beaktas genom en utnyttjandefaktor (fu). Utnyttjandefaktorn anger ett vattenkraftverks utnyttjandemöjligheter genom att ställa de elpriser som kraftverket kunnat uppnå i relation till de priser som i genomsnitt gällt för andra vattenkraftverk. Utnyttjandefaktorn för ett kraftverk bestäms till medeltalet av de fem kvoter som erhålls då de med produktionen vägda elpriser som kunnat uppnås för vart och ett av nivååret och de fyra närmast föregående åren divideras med de med produktionen vägda elpriser som respektive år kunnat uppnås för samtliga vattenkraftverk. Utnyttjandefaktorn ska anges med tre decimaler.

Det med produktionen vägda elpriset för ett vattenkraftverk beräknas genom att verkets nettoproduktion under året, uppdelat per timme, multipliceras med Nord Pools spotpriser per timme för *område Sverige*. Summan av de erhållna produkterna divideras med verkets totala nettoproduktion. Om en uppdelad produktion per timme inte finns tillgänglig för de aktuella åren, får utnyttjandefaktorn beräknas med ledning av de år som finns tillgängliga, dock lägst tre år.

Det med produktionen vägda elpriset för samtliga vattenkraftverk vars totala nettoproduktion registreras av *Svenska Kraftnät*, uttryckt i kr/kWh, beräknas genom att verkens sammanlagda nettoproduktion under året, uppdelat per timme enligt den registrering av produktionen som Svenska *Kraftnät* genomför, multipliceras med Nord Pools spotpriser per timme för *område Sverige*. Summan av de erhållna produkterna divideras med verkens sammanlagda nettoproduktion under åren.

Det vägda elpriset uppgår för åren 2007–2011 till följande belopp per kWh:

<i>År</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>
<i>Pris i öre/kWh</i>	<i>28,6</i>	<i>49,1</i>	<i>41,0</i>	<i>58,2</i>	<i>45,4</i>

För kraftverk med en nettoproduktion mindre än 10 GWh får utnyttjandefaktorn utan närmare utredning bestämmas till 0,95.

Med nettoproduktion avses den del av produktionen som levererats till mätpunkt hos nätägare.

Föreslagen lydelse

31 §

⁴ Senaste lydelse 2012:411.

Utnyttjandetiden (U) enligt 15 kap 4 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska beaktas genom en utnyttjandefaktor (f_u). Utnyttjandefaktorn anger ett vattenkraftverks utnyttjandemöjligheter genom att ställa de elpriser som kraftverket kunnat uppnå i relation till de priser som i genomsnitt gällt för andra vattenkraftverk. Utnyttjandefaktorn för ett kraftverk bestäms till medeltalet av de fem kvoter som erhålls då de med produktionen vägda elpriser som kunnat uppnås för vart och ett av nivååret och de fyra närmast föregående åren divideras med de med produktionen vägda elpriser som respektive år kunnat uppnås för samtliga vattenkraftverk. Utnyttjandefaktorn ska anges med tre decimaler.

Det med produktionen vägda elpriset för ett vattenkraftverk beräknas genom att verkets nettoproduktion under året, uppdelat per timme, multipliceras med Nord Pools spotpriser per timme för *det aktuella elområdet i vilket kraftverket är beläget*. Summan av de erhållna produkterna divideras med verkets totala nettoproduktion. Om en uppdelad produktion per timme inte finns tillgänglig för de aktuella åren, får utnyttjandefaktorn beräknas med ledning av de år som finns tillgängliga, dock lägst tre år.

Det med produktionen vägda elpriset för samtliga vattenkraftverk vars totala nettoproduktion registreras av *Affärsverket svenska kraftnät (Svenska kraftnät)*, uttryckt i kr/kWh, beräknas genom att verkens sammanlagda nettoproduktion under året, uppdelat per timme enligt den registrering av produktionen som Svenska *kraftnät* genomför, multipliceras med Nord Pools spotpriser per timme för *respektive elområde*. Summan av de erhållna produkterna divideras med verkens sammanlagda nettoproduktion under året.

Det vägda elpriset uppgår för åren 2013–2016 till följande belopp per kWh och för år 2017 utgör följande belopp elpriset som ett ovägt medelvärde baserat på Nord Pools medelpris för SE1-SE4:

År	2013	2014	2015	2016	2017
Pris i öre/kWh	36,3	30,1	21,2	28,9	30,1

För kraftverk med en nettoproduktion mindre än 10 GWh får utnyttjandefaktorn utan närmare utredning bestämmas till 0,95.

Med nettoproduktion avses den del av produktionen som levererats till mät punkt hos nätägare.

Nuvarande lydelse

32 a §⁵

Faktorn för storleksinverkan avseende värdet i kr/kWh för mark och byggnader (f_{st}) ska bestämmas med ledning av kraftverkets normalårsproduktion (W_n), enligt följande *formel*:

$$f_{st} = 0,3271 \times \ln(3,4243 \times \ln(W_n / 1\,000\,000))$$

Faktorn ska anges med tre decimaler och får inte bestämmas till lägre än 0,300 eller högre än 1,050.

Föreslagen lydelse

32 a §

⁵ Senaste lydelse 2012:411.

Faktorn för storleksinverkan avseende värdet i kr/kWh för mark och byggnader (f_{st}) ska bestämmas med ledning av kraftverkets normalårsproduktion (W_n), enligt följande *formler*.

Om W_n är större än 500 000 000 kWh,

$$f_{st} = 1,143 - 71,7/W_n \times 1\,000\,000 \text{ och}$$

om W_n är mindre än eller lika med 500 000 000 kWh,

$$f_{st} = -0,39 \times \exp(W_n/(-34,7 \times 1\,000\,000)) - 0,265 \times \exp(W_n/(-2\,700 \times 1\,000\,000)) - 0,45 \times \exp(W_n/(-4,5 \times 1\,000\,000)) + 1,22$$

Faktorn ska anges med tre decimaler och får inte bestämmas till lägre än 0,350 eller högre än 1,092.

Nuvarande lydelse

32 c §⁶

Belägenhetsfaktorn ska beakta skillnader i kostnader för inmatning på stamnätet, vilka utgörs av avgifterna vid inmatningen på stamnätet. Landet ska indelas i tio belägenhetsklasser och korrektionen för belägenhet (kb) ska bestämmas till följande belopp:

Klass	Område	Korrektionsbelopp i kr/kWh
1	Lule älv och norr därom	-0,13
2	Skellefte älv uppströms Bastusels kraftverk	-0,50
3	Skellefte älv med undantag av sträckan uppströms Bastusels kraftverk samt området norr därom till Lule älv	-0,05
4	Gide älv och norr därom till Skellefte älv	-0,05
5	Ångermanälven med biflöden och norr därom till Gide älv	-0,02
6	Indalsälven och norr därom till Ångermanälven	+0,06
7	Ljungan och norr därom till Indalsälven	+0,13
8	Ljusnan och norr därom till Ljungan	+0,13
9	Dalälven och norr därom till Ljusnan	+0,26
10	Söder om Dalälven	+0,38

Föreslagen lydelse

32 c §

Belägenhetsfaktorn ska beakta skillnader i kostnader för inmatning på stamnätet, vilka utgörs av avgifterna vid inmatningen på stamnätet. Landet ska indelas i tio belägenhetsklasser och korrektionen för belägenhet (kb) ska bestämmas till följande belopp:

⁶ Senaste lydelse 2012:411.

Klass Område	Korrektionsbelopp i kr/kWh
1 Lule älv och norr därom	-0,04
2 Skellefte älv uppströms Bastusels kraftverk	-0,60
3 Skellefte älv med undantag av sträckan uppströms Bastusels kraftverk samt området norr därom till Lule älv	-0,03
4 Gide älv och norr därom till Skellefte älv	-0,01
5 Ångermanälven med biflöden och norr därom till Gide älv	-0,01
6 Indalsälven och norr därom till Ångermanälven	+0,04
7 Ljungan och norr därom till Indalsälven	+0,06
8 Ljusnan och norr därom till Ljungan	+0,06
9 Dalälven och norr därom till Ljusnan	+0,20
10 Söder om Dalälven	+0,23

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

34 §⁷

Vid bestämmande av riktvärdeangivelse för värmekraftverk ska värdet av kraftverket anges i kr/kW installerad effekt. Värdet ska avse mark och byggnader för en nybyggd anläggning. Det ska anges i hela hundratal kronor.

Vid bestämmande av riktvärdeangivelsen ska en jämkning göras med hänsyn till lönsamhet enligt 15 kap. 13 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Jämkningsen ska ske med utgångspunkt i ortspriser för värmekraftverk eller delar därav och i avkastningsberäkningar med ledning av genomsnittliga elpriser och nödvändiga kostnader under nivååret och de fem föregående åren.

Till grund för avkastningsberäkningen för jämkningen ska de elpriser ligga som noterats vid Nord Pool Spot AS för produkten Elspot, <i>prisområde Sverige</i> , och de genomsnittliga löpande kostnaderna för samma tidsperiod. Förnyelsekostnaderna under perioden ska beaktas särskilt. Vid beräkning av genomsnittligt elpris för den nivågrundande tidsperioden ska beaktas vilka priser som erhållits vid leveransen för den under året producerade kraften. Elpriser och kostnader ska vid	Till grund för avkastningsberäkningen för jämkningen ska de elpriser ligga som noterats vid Nord Pool Spot AS för produkten Elspot, <i>elområden SE1-SE4</i> , och de genomsnittliga löpande kostnaderna för samma tidsperiod. Förnyelsekostnader under perioden ska beaktas särskilt. Vid beräkning av genomsnittligt elpris för den nivågrundande tidsperioden ska beaktas vilka priser som erhållits vid leveransen för den under året producerade kraften. Elpriser och
--	---

⁷ Senaste lydelse 2012:91.

avkastningsberäkningen räknas om till nivåårets penningvärde. kostnader ska vid avkastningsberäkningen räknas om till nivåårets penningvärde. *Vid en avkastningsberäkning ska förnyelsekostnader för kärnkraftverk och skatt från termisk effekt i kärnkraftsreaktor från och med nivååret beaktas särskilt med ledning av en normaliserad kostnad. Dessa belopp räknas om till nivåårets penningvärde.*

Det ska för den i 15 kap. 12 § fastighetstaxeringslagen angivna värdefaktorn typ av värmekraftverk finnas fyra klasser. Var och en av kraftverkstyperna kärnkraftverk, kraftvärmeverk, kondenskraftverk och vindkraftverk ska utgöra en klass. Med ett värmekraftverks ålder avses det år då kraftverket kunde tas i bruk. Den installerade effekten avrundas enligt bestämmelserna i 30 § tredje stycket.

34 f §⁸

Med installerad effekt avses aggregatets märkeffekt.

Riktvärdeangivelsen *skall* Riktvärdeangivelsen *ska* bestämmas bestämmas med ledning av med ledning av genomsnittlig genomsnittlig återanskaffningskostnad återanskaffningskostnad under under nivååret avseende vindkraftverk nivååret avseende vindkraftverk med med olika effekt. olika effekt.

Riktvärdeangivelsen avser de värmekraftverk som indelats i klassen vindkraftverk. Vid bestämmande av riktvärdeangivelsen har förutsatts en fullasttid mellan 1 800 och 2 200 timmar. Med fullasttid avses kvoten mellan den genomsnittliga årsproduktionen och den installerade effekten. Vid bestämmande av riktvärdeangivelsen har värdefaktorerna installerad effekt och belägenhet beaktats. Även inverkan på värdet av elcertifikat har beaktats.

Riktvärdeangivelsen avser de värmekraftverk som indelats i klassen vindkraftverk. Vid bestämmande av riktvärdeangivelsen har förutsatts en fullasttid mellan 2 400 och 2 800 timmar. Med fullasttid avses kvoten mellan den genomsnittliga årsproduktionen och den installerade effekten. Vid bestämmande av riktvärdeangivelsen har värdefaktorerna installerad effekt och belägenhet beaktats. Även inverkan på värdet av elcertifikat har beaktats.

34 g §⁹

Vid bestämmande av riktvärdeangivelsen ska jämkning enligt 34 § ske med utgångspunkt i en avkastningsberäkning för ett kraftverk med en installerad effekt av 2 000 kW och en årlig produktion av 4 000 000 kWh.

Vid bestämmande av riktvärdeangivelsen ska jämkning enligt 34 § ske med utgångspunkt i en avkastningsberäkning för ett kraftverk med en installerad effekt av 2 000 kW och en årlig produktion av 5 200 000 kWh.

⁸ Senaste lydelse 2006:327.

⁹ Senaste lydelse 2012:91.

34 j §¹⁰

För kärnkraftverk avses med installerad effekt kraftverkets bruttoeffekt.

Den installerade effekten *skall* bestämmas till den effekt som enligt gällande tillstånd får tas ut.

Den installerade effekten avrundas enligt reglerna i 30 § *tredje* stycket.

För kärnkraftverk avses med installerad effekt kraftverkets bruttoeffekt.

Den installerade effekten *ska* bestämmas till den effekt som enligt gällande tillstånd får tas ut.

Den installerade effekten avrundas enligt reglerna i 30 § *andra* stycket.

38 §¹¹

Värdet per kubikmeter fast mått brytvärd fyndighet som avses i 12 kap. 8 § *andra* stycket fastighetstaxeringslagen (1979:1152) får, om det inte överstiger 5 kronor, bestämmas endast till värde i hela *50-tal ören*.

Om värdet per kubikmeter överstiger 5 kronor men inte 15 kronor, skall det bestämmas till något av följande i helt antal kronor angivna värden: 6, 7, 8, 9, 10, 12 och 15.

Om värdet per kubikmeter överstiger 15 kronor men inte 40 kronor, *skall* det bestämmas till värde i hela 5-tal kronor.

Överstiger värdet 40 kronor per kubikmeter, *skall* det bestämmas till värde i hela 10-tal kronor.

Värdet per kubikmeter fast mått brytvärd fyndighet som avses i 12 kap. 8 § *andra* stycket fastighetstaxeringslagen (1979:1152) får, om det inte överstiger 20 kronor, bestämmas endast till värde i hela *antal kronor*.

Om värdet per kubikmeter överstiger 20 kronor men inte 50 kronor, *ska* det bestämmas till värde i hela 5-tal kronor.

Överstiger värdet 50 kronor per kubikmeter, *ska* det bestämmas till värde i hela 10-tal kronor.

¹⁰ Senaste lydelse 2006:327.

¹¹ Senaste lydelse 1993:1199.

*Bilaga 2***HK-tabeller****RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR BOSTÄDER**

H-nivå-faktor	Värdeårsklass															
	1929	1930	1950	1960	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2004	2007	2010	2013	2017
		- 49	- 59	- 69	- 74	- 79	- 84	- 89	- 94	- 99	- 03	- 06	- 09	- 12	- 16	-
0,4 – 2,5											1,00					
2,6 – 3,9											1,00					
4,0 – 5,25											1,00					
5,5 – 7,0											1,00					
7,25 – 15,0											1,00					

RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR LOKALER

H-nivå-faktor	Värdeårsklass												
	1929	1930	1950	1960	1970	1978	1986	1994	2000	2006	2011	2014	2017
		- 49	- 59	- 69	- 77	- 85	- 93	- 99	- 05	- 10	- 13	- 16	-
0,4 – 15,0									1,00				

*Bilaga 2 a***TOMTVÄRDETABELL FÖR TOMTMARK TILL HYRESHUS OCH
ÄGARLÄGENHETER**

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2002 för bostäder, kr/kvm boarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2002 för lokaler, kr/kvm lokalarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler

Bilaga 7

IK-tabell

**RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER
VÄRDERADE MED LEDNING AV EN AVKASTNINGSBERÄKNING**

I-nivå- faktor	Återstående ekonomisk livslängd < 10 år	Återstående ekonomisk livslängd \geq 10 år, värdeår									
		1929 – 59	1960 – 69	1970 – 77	1978 – 85	1986 – 93	1994 – 99	2000 – 05	2006 – 10	2011 – 16	2017 –
– 13,5								1,00			
14,0 –								1,00			

*Bilaga 7 a***TOMTVÄRDETABELL FÖR TOMTMARK TILL INDUSTRIBYGGNADER**

Marknadsvärde för produktionslokaler av normal standard med värdeår 2002 vid normal exploateringsgrad, kr/kvm lokalarea	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm tomtareal

Bilaga 8

IN-TABELLER

**NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE
MED LEDNING AV EN PRODUKTIONSKOSTNADSBERÄKNING,
BYGGNADSKATEGORI 1**

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929 - 2024			
≥ 5 år	1929 - 1992			
	1993			
	1994			
	1995			
	1996			
	1997			
	1998			
	1999			
	2000			
	2001			
	2002			
	2003			
	2004			
	2005			
	2006			
	2007			
	2008			
	2009			
	2010			
	2011			
2012				
2013				
2014				
2015				
2016				
2017 - 2024				

**NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE
MED LEDNING AV EN PRODUKTIONSKOSTNADSBERÄKNING,
BYGGNADSKATEGORI 2 – 4**

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929 – 2024			
≥ 5 år	1929 – 1992			
	1993			
	1994			
	1995			
	1996			
	1997			
	1998			
	1999			
	2000			
	2001			
	2002			
	2003			
	2004			
	2005			
	2006			
	2007			
	2008			
	2009			
	2010			
	2011			
2012				
2013				
2014				
2015				
2016				
	2017 – 2024			

**NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE
MED LEDNING AV EN PRODUKTIONSKOSTNADSBERÄKNING,
BYGGNADSKATEGORI 5**

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929 – 2024			
≥ 5 år	1929 – 1992			
	1993			
	1994			
	1995			
	1996			
	1997			
	1998			
	1999			
	2000			
	2001			
	2002			
	2003			
	2004			
	2005			
	2006			
	2007			
	2008			
	2009			
	2010			
	2011			
2012				
2013				
2014				
2015				
2016				
	2017 - 2024			

**NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE
MED LEDNING AV EN PRODUKTIONSKOSTNADSBERÄKNING,
BYGGNADSKATEGORI 6**

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929 - 2024			
≥ 5 år	1929 - 1992			
	1993			
	1994			
	1995			
	1996			
	1997			
	1998			
	1999			
	2000			
	2001			
	2002			
	2003			
	2004			
	2005			
	2006			
	2007			
	2008			
	2009			
	2010			
	2011			
2012				
2013				
2014				
2015				
2016				
	2017 - 2024			

**NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE
MED LEDNING AV EN PRODUKTIONSKOSTNADSBERÄKNING,
BYGGNADSKATEGORI 7**

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929 - 2024			
≥ 5 år	1929 - 1992			
	1993			
	1994			
	1995			
	1996			
	1997			
	1998			
	1999			
	2000			
	2001			
	2002			
	2003			
	2004			
	2005			
	2006			
	2007			
	2008			
	2009			
	2010			
	2011			
2012				
2013				
2014				
2015				
2016				
	2017 - 2024			

**NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE
MED LEDNING AV EN PRODUKTIONSKOSTNADSBERÄKNING,
BYGGNADSKATEGORI 8**

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929 – 2024			
≥ 5 år	1929 – 1992			
	1993			
	1994			
	1995			
	1996			
	1997			
	1998			
	1999			
	2000			
	2001			
	2002			
	2003			
	2004			
	2005			
	2006			
	2007			
	2008			
	2009			
	2010			
	2011			
2012				
2013				
2014				
2015				
2016				
	2017 – 2024			

**NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE
MED LEDNING AV EN PRODUKTIONSKOSTNADSBERÄKNING,
BYGGNADSKATEGORI 9**

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929 – 2024			
≥ 5 år	1929 – 1992			
	1993			
	1994			
	1995			
	1996			
	1997			
	1998			
	1999			
	2000			
	2001			
	2002			
	2003			
	2004			
	2005			
	2006			
	2007			
	2008			
	2009			
	2010			
	2011			
2012				
2013				
2014				
2015				
2016				
	2017 – 2024			

*Bilaga 9***KN-tabell****NEDSKRIVNINGSAKTORER FÖR KÄRNKRAFTVERK**

Värdeår	Nedskrivningsfaktor
2017-2024	1,00
2016	
2015	
2014	
2013	
2012	
2011	
2010	
2009	
2008	
2007	
2006	
2005	
2004	
2003	
2002	
2001	
2000	
1999	
1998	
1997	
1996	
1995	

Värdeår	Nedskrivningsfaktor
1994	
1993	
1992	
1991	
1990	
1989	
1988	
1987	
1986	
1985	
1984	
1983	
1982	
1981	
1980	
1979	
1978	
1977	
1976	
1975	
1974	
1973	
1972 ¹²	

¹² Värdeåret för den äldsta av de befintliga anläggningarna.

*Bilaga 9 b***Nö-tabell****NEDSKRIVNINGSAKTORER FÖR KRAFTVÄRMEVERK**

Värdeår	Nedskrivningsfaktor
2017-2024	1,00
2016	
2015	
2014	
2013	
2012	
2011	
2010	
2009	
2008	
2007	
2006	
2005	
2004	

Värdeår	Nedskrivningsfaktor
2003	
2002	
2001	
2000	
1999	
1998	
1997	
1996	
1995	
1994	
1993	
1992	
Före 1992	

*Bilaga 9 c***Nvi-tabell****NEDSKRIVNINGSAKTORER FÖR VINDKRAFTVERK**

Värdeår	Nedskrivningsfaktor
2017-2024	1,00
2016	
2015	
2014	
2013	
2012	
2011	
2010	
2009	
2008	
2007	

Värdeår	Nedskrivningsfaktor
2006	
2005	
2004	
2003	
2002	
2001	
2000	
1999	
1998	
1997	
Före 1997	

*Bilaga 10***IO-TABELL****OMRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER, VÄRMEKRAFTVERK
OCH ÖVRIGA BYGGNADER (FÖR OMRÄKNING AV FAKTISKA
BYGGKOSTNADER TILL 2017 ÅRS NIVÅ)**

Byggnadsår	Omräkningsfaktor
– 1929	
1930 – 1939	
1940 – 1944	
1945 – 1949	
1950 – 1954	
1955 – 1959	
1960 – 1964	
1965 – 1969	
1970 – 1973	
1974 – 1976	
1977 – 1979	
1980 – 1981	
1982 – 1983	
1984	
1985	
1986	
1987	
1988	
1989	
1990	
1991	
1992	
1993	
1994	
1995	
1996	
1997	

Byggnadsår	Omräkningsfaktor
1998	
1999	
2000	
2001	
2002	
2003	
2004	
2005	
2006	
2007	
2008	
2009	
2010	
2011	
2012	
2013	
2014	
2015	
2016	
2017	1,00
2018	
2019	
2020	
2021	
2022	
2023	
2024	

Denna förordning träder i kraft den 1 juni 2018.

2 Bakgrund

Den allmänna fastighetstaxeringen 2019 omfattar hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter samt täktmark. Det förberedelsearbete som ska föregå en sådan allmän fastighetstaxering (AFT), reglerad i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, och fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), FTF, har påbörjats. Detta arbete fullföljs med en provvärdering under våren 2018. De nya taxeringsvärdena ska grundas på den genomsnittliga värdenivån under 2017. Några omfattande förändringar av de värderingsmodeller som ska tillämpas under nämnda taxering är inte aktuella. Värderingsmodellerna kommer i princip att byggas på motsvarande värderingsmodeller från den allmänna fastighetstaxeringen år 2013, AFT 13.

AFT 13 och det förberedelsearbete som föregick taxeringen har dock påvisat ett behov av förtydliganden och förbättringar av värderingsmodellen för elproduktionsenheter. Detta behov aktualiserar förändringar av förordningstext och i denna promemoria föreslås därför vissa förändringar av värderingsmodellerna för elproduktionsenheter. Förslagen avser också att anpassa regelverket till nivååret vilket framförallt rör tabellverken. Det påverkar även författningstexten.

Ikraftträdandedatum bör med hänsyn till tidsplanen för fortsatt förberedelsearbete sättas till den 1 juni 2018.

3 Överväganden och förslag

3.1 Ändringar i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199)

3.1.1 Industriebyggnader och övriga byggnader

Förslag: Regelverket anpassas till det nivåår 2017 som gäller vid den allmänna fastighetstaxeringen 2019.

Antalet byggnadskategoriklasser utökas från sju till nio. Nuvarande kategori 7 delas upp i tre kategorier. Två nya kategorier bildas, kategori 7 Bensinstationer och kategori 8 Master. Den tidigare kategori 7 benämns kategori 9 Annan verksamhet.

Antalet IN-tabeller, bilaga 8, utökas så att det finns en tabell vardera för byggnadskategori 1, 2-4, 5, 6, 7, 8 respektive 9. Värdeåren ändras i tabellerna för dessa byggnadskategorier.

Nya IN-tabeller införs för de nya byggnadskategorierna 7 Bensinstationer och 8 Master. Dessa indelas i tre ortstyper. Ortstypen bestäms med hänsyn till värderingsenhetens läge i förhållande till tätort. Antalet nedskrivningsår anges i en värdeserie på 25 år.

I IN-tabell för byggnadskategorin 9 Annan verksamhet än som framgår av 1–8 ändras ortstyperna från fem till tre. Nedskrivningsfaktorn anges i en värdeserie på 25 år.

IH-tabellen, bilaga 6, anpassas till nivååret 2017 och normhuset flyttas sex år framåt.

IK-tabellen, bilaga 7, anpassas till att normhuset flyttas sex år framåt.

Tomtvärdetabellen, bilaga 7 a, anpassas till det nya värdeåret för normfastigheten.

Skälen för förslaget: Av värderingsenheterna inom kategori 7 vid AFT 13 har cirka 2 500 typkod 430, Industrienhet, bensinstation. Dessa kommer att indelas i kategori 7 Bensinstationer vid AFT 19. Vidare har knappt 6 120 värderingsenheter typkod 443, Industrienhet, övrig byggnad för radiokommunikation. Dessa kommer att indelas i kategori 8 Master. Kvar inom den nya kategori 9, Annan verksamhet..., kommer det finnas cirka 4 300 värderingsenheter.

Drivmedelsmarknaden har genomgått stora förändringar under det senaste årtiondet. Detta har bl.a. inneburit omfattande nedläggningar av bensinstationer runt om i landet vilket i sin tur har påverkat priserna för sådana anläggningar. En utvärdering av AFT 13 har visat att bensinstationerna tenderar att få för höga taxeringsvärden i relation till deras marknadspris. Dessvärre tillåter inte den aktuella värderingsmodellen att bensinstationer värderas separat från övriga industrier i byggnadskategori 7. Konsekvenserna av detta är och förblir, om ingen förändring sker, en mycket schablonartad värdering med låg precision för samtliga värderingsenheter i denna byggnadskategori. Detta kan undvikas genom att bensinstationer görs till en egen byggnadskategori i 1 kap. 15 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1109), förkortad FTF, och därmed får nedskrivningsfaktorer som är bättre anpassade till de rådande marknadsförutsättningarna. Det ger en högre värderingsprecision. På så sätt kommer även värderingen av de övriga industrienheterna tillhörande kategori 7 att förbättras. Master indelas i en egen kategori eftersom de omfattar ett stort antal

värderingsenheter. Värderingsnoggrannheten för master kommer att förbättras när de blir en egen kategori.

Nuvarande fjärde stycket i 1 kap. 15 § FTF föreslås sammanföras med tredje stycket för att öka tydligheten.

IN-tabeller

IN-tabellen, bilaga 8, används för att värdera industribyggnader enligt produktionskostnadsvärderingsmetoden vid fastighetstaxeringen. När man beräknar riktvärdet för en industribyggnad eller övrig byggnad som är värderad med ledning av en produktionskostnadsberäkning, tillämpas en nedskrivningsfaktor. Denna faktor redovisas i IN-tabellen. IN-tabellerna för byggnadskategori 1–9 anpassas till nivååret. Värdefaktorn ålder beaktas i antalet nedskrivningsår. Nedskrivningsfaktorerna anges i en värdeserie på 25 år. I syfte att förtydliga föreslås att byggnadskategorierna 1, 2-4, 5 respektive 6 får var sin egen tabell som ersätter den nuvarande tabellen för byggnadskategori 1-6.

Ovan föreslås att antalet byggnadskategorier utökas från sju till nio. De två nya kategorierna, 7 Bensinstationer och 8 Master, medför att ett stort antal värderingsenheter kommer flyttas från kategori 9 till kategorierna 7 respektive 8. Antalet enheter som indelas i byggnadskategori 9 (kategori 7 vid AFT 13) kommer att minska med cirka 2/3-delar. Ortstyp 1 vid AFT 13 innehöll enbart en kommun, Stockholm. Skillnaden i nedskrivningsfaktorer mellan de fem ortstyperna vid AFT 13 var relativt liten vilket indikerade en högre värderingsnoggrannhet än vad som kunde motiveras utifrån marknadskännedom. Den sammantagna slutsatsen är att antalet ortstyper i den nya kategori 9 (Annan verksamhet...) kan reduceras från fem (vid AFT 13) till tre. Därmed överensstämmer antalet ortstyper med de andra byggnadskategoriklasserna. Värdefaktorn ålder beaktas genom antalet rader (antalet nedskrivningsår). Förslaget innebär att värdeårsserien på 25 år, som gällde vid AFT 13, ska fortsätta gälla och att indelningen i värdeår blir det samma som för kategori 1-8.

IH-tabellen

IH-tabellen, bilaga 6, används för att värdera industrienheter. IH-tabellen beskriver variationen i den relativa hyran per kvadratmeter vid olika standardpoäng, åldersklasser och lokaltyper. IH-tabellen är uppbyggd med utgångspunkt från att den relativa hyran för en normal produktionslokal uppförd 17 år före den allmänna taxeringen ska vara 100 kr/kvm. IH-tabellen föreslås anpassas till nivååret 2017 och normhuset förflyttas sex år framåt. En följd av förändringen av att normhuset förflyttas sex år framåt är att en förändring av IH-tabellens tre ålderslutningar föreslås. Förslaget innebär att de tre ursprungliga lutningarna (85, 90 och 95) ersätts av tre nya lutningar, 80, 85 och 90. Det innebär att den tidigare 85-lutningen blir en 80-lutning, 90-lutningen blir en 85 lutning osv. Tabellen utökas med sex nya värdeår samt att vissa värdeårsklasser slås samman.

IK-tabellen

IK-tabellen, bilaga 7, används för att värdera industribyggnader enligt avkastningsmetoden vid fastighetstaxeringen. Den visar värderationen mellan byggnader tillhörande olika åldersklasser men med samma hyra. IK-tabellen är uppbyggd med utgångspunkt i att den relativa kapitaliseringsfaktorn för en industribyggnad uppförd 17 år före den allmänna taxeringen ska vara 1,0.

IK-tabellen föreslås anpassas till att normhuset har förflyttats sex år framåt. De nya värdeårsklasserna är 2011-16 och 2017-.

Tomtvärdetabellen

Tomtvärdetabellen för tomtmark till industrier och övrig byggnad, bilaga 7 b, redovisar värdet av en kvadratmeter tomtareal för olika totalvärdesnivåer för normfastigheten. Ramarna för tomtvärdetabellen för tomtmark till industribyggnader föreslås anpassas till det nya värdeåret för normfastigheten. Vidare föreslås ramarna anpassas till att likna tabellerna för småhus och hyreshus.

3.1.2 Hyreshus och ägarlägenhet

Förslag: Regelverket anpassas till det nivåår 2017 som gäller vid den allmänna fastighetstaxeringen 2019. HK-tabellerna för både bostäder och lokaler, bilaga 2, anpassas till nivååret 2017. Tomtvärdetabell, bilaga 2 a, anpassas till det nya värdeåret för normfastigheten.

Skälen för förslaget:

HK-tabellen

Regelverket i FTF måste anpassas till det nivåår som gäller vid den allmänna fastighetstaxeringen 2017. Detta föreslås ske genom ändringar som framgår av bilaga 2 och 2 a till FTF.

HK-tabellen, bilaga 2, används för att värdera hyreshus vid fastighetstaxeringen. Den visar värderelationerna mellan byggnader tillhörande olika åldersklasser men med samma hyra. HK-tabellen är uppbyggd med utgångspunkt från att den relativa kapitaliseringsfaktorn för ett hyreshus uppfört 17 år före den allmänna taxeringen ska vara 1,0.

Föreslagna ändringar i HK-tabell bostäder är en anpassning till det värdeår som gäller för normhuset samt att tre nya värdeår läggs till. Det föreslås även en sammanslagning av vissa värdeårsklasser. Värdeårsklasserna 90-93, 94-97, 98-00 och 01-03 ersätts med klasserna 90-94, 95-99 och 00-03. Klasserna 10-13 och 14- har ersätts med 10-12, 13-16 och en kolumn läggs till för värdeårsklass 17-

Föreslagna ändringar för HK-tabell för lokaler, bilaga 2, anpassas till nivååret 2017 varvid tabellen utökas med tre värdeår.

Tomtvärdetabellen

Tomtvärdetabellen för hyreshus och ägarlägenheter, bilaga 2 a, redovisar byggrätters värden för dels bostäder, dels lokaler vid olika totalvärdenivåer för normfastigheterna. Tomtvärdetabellen föreslås anpassas till det nya värdeåret för normfastigheten.

3.1.3 Elproduktionenhet - vattenkraftverk

Förslag: Regelverket anpassas till det nivåår 2017 som gäller vid den allmänna fastighetstaxeringen 2019. Antalet prisområden i Sverige utökas till fyra. Ett förtydligande görs hur avkastningsvärdet för vattenkraftverk ska beaktas.

Ett förtydligande görs avseende vilka uppgifter som ska ligga till grund för beräkningen av medelvattenföringen.

En följdändring görs med anledning av det utökade antalet elområden till fyra samt med anledning av ändringen av år och pris för det vägda elpriset. För år 2017 utgör elpriset ett ovägt medelvärde baserat på Nord Pools medelpris för SE1-SE4.

Formeln för beräkning av faktorn för storleksinverkan justeras.

Korrektionsbeloppen för belägenhetsfaktorerna ändras.

Skälen för förslaget: Vid beräkning av värdet i riktvärdeangivelsen för normkraftverket ska enligt 15 kap. 6 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), förkortad FTL, en jämkning göras med hänsyn till lönsamheten. I nuvarande 1 kap. 25 a § FTF regleras de komponenter beträffande intäkts- och kostnadssidan i kalkylen om hur riktvärdeangivelsen för normkraftverket för vattenkraften ska beräknas.

Sverige är sedan den 1 november 2011 indelat i fyra olika elområden. Indelningen beror på begränsningar, så kallade flaskhalsar, i transmissionsnätet inom landet vilket medför att det periodvis uppstår prisskillnader mellan områdena. För att beakta dessa skillnader föreslås att prisområde Sverige ersätts med elområden SE1-SE4 i 1 kap. 25 a § FTF. Vid en avkastningsberäkning ska elpriser och kostnader räknas om till nivåårets penningvärde. Avkastningsberäkningen ska beakta beslutade skatter. Skatter räknas om till nivåårets penningvärde.

Taxeringsvärdet ska bestämmas till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde, 5 kap. 2 § FTL. Taxeringsenhetens värde ska enligt 5 kap. 4 § FTL bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering sker för taxeringsenhetstypen i fråga. Detta år utgör alltså värdenivåtidpunkt och betecknas nivååret.

Avkastningsberäkning används som en sammanfattande benämning på de värderingsmetoder där framtida nyttor eller överskott från en fastighet diskonteras till en värdetidpunkt (den tidpunkt då man önskar värdera fastigheten). Beräkningen innebär att framtida kostnader och intäkter omräknas till nutid, till ett nuvärde, med hänsyn till en given räntesats.

Vid tillämpning av avkastningsberäkning beaktas nivååret vid en given värdenivåtidpunkt, den 1 juli 2017. Pris och kostnader för åren 2012–2017 tillämpas i beräkningarna. Nivåårets (2017) penningvärde beaktas.

I prop. 2016/17:142 Skatteförslag med anledning av energiöverenskommelsen lämnades förslag på de beskattningsändringar som föranleds av energiöverenskommelsen. Förslagen innebär att en sänkning av fastighetsskatten för vattenkraftverk sker i fyra steg. Från den 1 januari 2017 sänks skattesatsen från 2,8 % till 2,2 % av taxeringsvärdet, från och med den 1 januari 2018 sänks den till 1,6 % av taxeringsvärdet, från och med den 1 januari 2019 till 1,0 % av taxeringsvärdet och från den 1 januari 2020 till 0,5 % av taxeringsvärdet.

För att uppnå ett marknadsvärde enligt 5 kap. 2 § FTL föreslås att vid beräkningen av riktvärdeangivelse för vattenkraftverk tillämpas en justerad avkastningsberäkning. Vid beräkning av avkastningsvärdet ska skatter beaktas från och med nivååret. Det innebär att skattesatserna 2,2 %, 1,6 %, 1,0 % samt 0,5 % räknas om till en skattesats vid värdetidpunkten den 1 juli 2017. Vid värdering med direktavkastningsmetod sker det justeringar mer eller mindre regelmässigt. Det allmänna motivet till sådana justeringar är att beakta lagstadgade förändringar och därmed speglar riktvärdeangivelsen bättre det sannolika priset på marknaden. Ett förtydligande av förordningstext föreslås i denna del.

Bestämning av medelvattenföringen i 1 kap. 28 § andra stycket FTF ska i första hand göras med ledning av uppgifter från vattenregleringsföretag. Anledningen är att den statistiken är bättre på så sätt att mätpunkterna ligger i anslutning till kraftstationen. Tidsintervallet föreslås ändras till 1981–2010 för att skapa jämförbarhet med SMHI:s serie. Det som tidigare stått om medelvattenföring i Skatteverkets föreskrifter om värdering föreslås utgå (normalårsvattenföring) och motsvarande bestämmelse föreslås införas i fastighetstaxeringsförordningen.

Utnyttjandetiden ger uttryck för möjligheten att anpassa elproduktionen i vattenkraftverk till tidsperioder med hög efterfrågan. Utnyttjandefaktorn (f_u) anger ett vattenkraftverks utnyttjandemöjligheter genom att ställa de elpriser som kraftverket kunnat uppnå i relation till de priser som i genomsnitt gällt för andra vattenkraftverk. Den beräkningsmodell som tillämpades vid AFT 13 föreslås bibehållas men modifieras och anpassas till att det är fyra stycken elområden samt ändring av år och pris för det vägda elpriset. Detta innebär att en gemensam riktvärdesangivelse beräknas för SE1, SE2, SE3 och SE4. Riktvärdengivelsen baseras på det för samtliga Sveriges vattenkraftverk uppnådda elpriset. För varje elområde beräknas en utnyttjandefaktor (f_u) som kvoten mellan uppnått elpris av områdets totala vattenkraftproduktion med områdets elpriser och det för Sveriges vattenkraftverk uppnådda elpriset. Det vägda elpriset anges i 1 kap. 31 § FTF för åren 2013–2016. För år 2017 utgör elpriset ett ovägt medelvärde baserat på Nord Pools medelpris för SE1-SE4, eftersom Svenska kraftnäts produktionsdata saknas för år 2017.

I 1 kap. 32 a § FTF (formel för s.k. storleksinverkan) respektive 1 kap. 32 c § FTF (korrektionsbelopp för belägenhetsfaktor) föreslås ändringar som bygger på värdeårsanpassning för AFT 19. Formeln för storleksinverkan föreslås utvidgas för att få en jämnare och mer rättvis övergång mellan storleksklasserna. Belägenhetsfaktorn regleras i 1 kap. 32 c § FTF. Eftersom kostnaderna för inmatning varierar har Sverige delats in i 10 belägenhetsklasser (geografiska områden). Utgångspunkt för indelningen är en nord/sydlig axel som utgår från de större älvarna. För varje belägenhetsklass har en belägenhetsfaktor definierats. Klassindelningen i AFT 19 föreslås vara samma som i AFT 13.

3.1.4 Elproduktionseenhet - värmekraftverk

Förslag: Regelverket anpassas till att det finns fyra elområden. Vidare görs ett förtydligande av hur förnyelsekostnader för kärnkraftverk och skatt på termisk effekt i kärnkraftsreaktor beaktas i avkastningsberäkningen.

I KN-tabellen, bilaga 9, ändras benämningen till värdeår och värdeårsserien ändras.

I Nö-tabellen, bilaga 9 b, ändras benämningen till värdeår och värdeårsserien ändras.

I IO-tabellen, bilaga 10, ändras nivååret till 2017 och byggnadsårsserien anpassas.

Skälen för förslaget: Vid beräkning av värdet i riktvärdeangivelsen för värmekraftverken ska enligt 15 kap. 13 § FTL en jämkning göras med hänsyn till lönsamheten. I nuvarande 1 kap. 34 § FTF regleras de komponenter beträffande intäkt- och kostnadssidan i kalkylen som har avseende på de olika slagen av värmekraftverken.

Sverige är sedan den 1 november 2011 indelats i fyra olika elområden. Indelningen beror på begränsningar, så kallade flaskhalsar, i transmissionsnätet inom landet vilket gör att det periodvis uppstår prisskillnader mellan områdena. För att beakta dessa förändringar föreslås att prisområde Sverige ersätts med elområden SE1-SE4.

Taxeringsvärdet ska bestämmas till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde, 5 kap. 2 § FTL. Vid en avkastningsberäkning ska elpriser och kostnader räknas om till nivåårets penningvärde. Taxeringsenhetens värde ska enligt 5 kap. 4 § FTL bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering sker för taxeringsenhetstypen i fråga. Detta år utgör alltså värdenivåtidpunkt och betecknas nivååret.

Avkastningsberäkning används som en sammanfattande benämning på de värderingsmetoder där framtida nyttor eller överskott från en fastighet diskonteras till en värdetidpunkt (den tidpunkt då man önskar värdera fastigheten). Beräkningen innebär att framtida kostnader och intäkter omräknas till nutid, till ett nuvärde, med hänsyn till en given räntesats.

Vid tillämpning av avkastningsberäkning beaktas nivååret vid en given värdenivåtidpunkt, den 1 juli 2017. Pris och kostnader för åren 2012–2017 tillämpas i beräkningarna. Nivåårets (2017) penningvärde beaktas.

I prop. 2016/17:142 Skatteförslag med anledning av energiöverenskommelsen, lämnades förslag på de beskattningsändringar som föranleds av energiöverenskommelsen. Förslagen innebär att utfasning av skatten på termisk effekt i kärnkraftsreaktorerna sker i två steg. Utfasningen av skatten görs genom en första sänkning den 1 juli 2017 till 1 500 kronor per megawatt och kalendermånad och en andra sänkning den 1 januari 2018 i form av ett helt borttagande av skatten.

För att uppnå ett marknadsvärde enligt 5 kap. 2 § FTL föreslås att vid beräkningen av riktvärdeangivelse för kärnkraftverk tillämpas en justerad avkastningsberäkning. Vid en avkastningsberäkning ska förnyelsekostnader för kärnkraftverk och skatt från termisk effekt i kärnkraftsreaktor från och med nivååret beaktas särskilt med ledning av en normaliserad kostnad. Dessa belopp räknas om till nivåårets penningvärde. Vid värdering med direktavkastningsmetod sker det justeringar mer eller mindre regelmässigt. Det allmänna motivet till sådana justeringar är att beakta lagstadgade förändringar och därmed speglar riktvärdeangivelsen bättre det sannolika priset på marknaden. Skatter och förnyelsekostnader bör därför beaktas särskilt. Det är motiverat att ur ett värderingsperspektiv titta framåt i tiden på grund av kraftverkens ekonomiska livslängd. Att beakta de historiska kostnaderna blir fel på grund av att kostnaderna beaktades vid AFT 13 under den nu aktuella perioden år 2013–2017. Vid AFT 13 hanterades förnyelsekostnaderna i ett framtida perspektiv.

Detsamma bör gälla för beslutade skatter. Vid en avkastningsberäkning ska därför framtida förnyelsekostnader och skatter med ledning av en normaliserad kostnad beaktas särskilt. Med normaliserad kostnad avses att framtida skatter och förnyelsekostnader räknas om till nivåårets penningvärde vid nivåårets tidpunkt den 1 juli 2017. Ett förtydligande av förordningstext föreslås i denna del.

Enligt 1 kap. 34 § fjärde stycket FTF är ett värmekraftverks ålder det år då kraftverket kunde tas i bruk. För kärnkraftverken gäller också att ålder ska avse det år då kraftverket kunde tas i bruk, 1 kap. 35 § FTF. Värdefaktorn ålder är av betydelse när man ska bestämma den nedskrivningsfaktor som beaktar värdeminskningen på grund av ålder, som man ska tillämpa när man beräknar

värme kraftverkets värde, 15 kap. 15 § FTL. Tabellerna för respektive värme kraftverk är kärnkraftverk (KN-tabell), kraftvärmeverk (Nö-tabell) och vindkraftverk (Nvi-tabell). Tabellerna ska visa nedskrivningsfaktorns storlek vid skilda förhållanden för värdefaktorn ålder.

Med värdefaktor ålder avses att ett kärnkraftverks ålder ska motsvarar det år då kraftverket kunde tas i bruk. Detta anges med ett värdeår. I KN-tabell ersätts ordet byggnadsår med värdeår. Nya värdeårsserier införs från 2011 och uppåt. I tabellramen kommer med hänsyn till gjorda och förutsatta investeringar en återstående livslängd för nybyggt kärnkraftverk om 60 år att beaktas. Av tabellramen går det inte direkt att utläsa eftersom tabellen bryts vid värdeår 1972.

För kraftvärmeverk ska en tabell för bestämmande av nedskrivningsfaktorn upprättas (Nö-tabell). Nedskrivningsfaktorn beaktar den värdeminskning som har uppkommit efter året då kraftverket kunde tas i bruk. I Nö-tabellen ersätts ordet byggnadsår med värdeår. Nya värdeårsserier införs från 2011 och uppåt. Värdeårsserier före 1992 tas bort. Av tabellramen framgår att återstående livslängden för ett nybyggt kraftvärmeverk är 25 år.

IO-tabellen anger omräkningsfaktorer och används när de faktiska byggnadskostnaderna ska räknas upp till kostnadsnivån andra året före taxeringsåret. Genom omräkningsfaktorn beaktar man förändringar i byggnadskostnaden mellan nybyggnadsåret och andra året före taxeringsåret. Förslaget till ändring av ramarna i IO-tabellen, jämfört med AFT13, föranleds i första hand av att nivååret flyttas från 2011 till 2017. I övrigt innebär förslaget att åren 1970 – 1983 grupperas om jämfört med 2013 års IO-tabell. Bakgrunden till detta är att behålla antalet omräkningsfaktorer intakt jämfört med AFT 13.

3.1.5 Elproduktionseenhet - vindkraftverk

Förslag: Vid bestämmande av riktvärdeangivelsen ska en fullasttid mellan 2 400 och 2 800 timmar förutsättas och jämkning ske med utgångspunkt i en avkastningsberäkning för ett kraftverk med en installerad effekt av 2 000 kW och en årlig produktion av 5 200 000 kWh.

I Nvi-tabellen, bilaga 9 c, ersätts ordet byggnadsår med värdeår och värdeserien anpassas till nivååret.

Skälen för förslaget: Det finns i landet ett avsevärt antal vindkraftverk. Dessa kraftverk har gått från att producera en mindre del till att stå för mer än tio procent av landets hela elproduktion. Med hänsyn till den stora variationen av vindkraftverkens typ och storlek har det funnits ett behov av att schematisera värderingen av dessa. Detta behov framgår av 1 kap. 34 f – 34 h §§ FTF.

I 1 kap. 34 f § FTF förutsätts vid bestämmande av riktvärdeangivelsen en fullasttid mellan 1 800 och 2 200 timmar. Med fullasttid avses kvoten mellan den genomsnittliga årsproduktionen och den installerade effekten. Dessa specifikationer kan anses spegla den norm som var gällande inför AFT 13 för de på marknaden vanligast förekommande vindkraftverken vid denna tidpunkt. Sedan dess har den tekniska utvecklingen för vindkraftverk varit betydlig. Inför AFT 19 föreslås därför att fullasttiden speglar värden mellan 2 400 och 2 800 fullasttimmar.

Enligt 1 kap. 34 g § FTF ska, beträffande vindkraftverk, vid bestämmandet av riktvärdeangivelsen, jämkning enligt 1 kap. 34 § FTF ske med utgångspunkt i en avkastningsberäkning för ett kraftverk med en installerad effekt av 2 000 kW och en årlig produktion av 4 000 000 kWh. Dessa specifikationer kan anses spegla den norm som var gällande inför AFT 13 för de på marknaden vanligast

förekommande vindkraftverken vid denna tidpunkt. Sedan dess har den tekniska utvecklingen inom vindkraftsområdet varit explosionsartad. För 25 år sedan tillverkades det vindkraftverk i Sverige med en effekt på några 100 kW medan man idag bygger verk på 5 MW. Av tillgänglig statistik från Energimyndigheten framgår att de nu vanligast förekommande vindkraftverken på marknaden har en sådan medeleffekt och en sådan årlig produktion, att normen för det vindkraftverk som ska vara utgångspunkt för den avkastningsberäkning som ska ske enligt 1 kap. 34 g § FTF bör sättas till en installerad effekt av 2 000 kW och en årlig produktion av 5 200 000 kWh.

Med värdefaktor ålder avses att ett vindkraftverks ålder ska motsvara det år då kraftverket kunde tas i bruk. Detta anges med ett värdeår. I Nvi-tabellen ersätts ordet byggnadsår med värdeår. Nya värdeårsserier införs från 2011 och framåt. Värdeårsserier före 1997 tas bort. Av tabellramen framgår att den återstående livslängden för ett nybyggt vindkraftverk är 20 år.

3.1.6 Tägtmark

Förslag: Anpassning görs av värdena per kubikmeter fast mått brytvärd fyndighet för att de ska bli mer ändamålsenliga.

Skälen för förslaget: I 1 kap. 38 § FTF anges vilka värden per kubikmeter fast mått brytvärd fyndighet som ska gälla. I samband med AFT 13 framkom att dessa angivna värden inte är helt ändamålsenliga och därför är en ändring befogad. Föreslagna värden per kubikmeter fast mått brytvärd fyndighet framgår av föreslagen lydelse av 1 kap. 38 § FTF och får, om det inte överstiger 20 kronor, bestämmas endast till värde i hela antal kronor. Om värdet per kubikmeter överstiger 20 kronor men inte 50 kronor, ska det bestämmas till värde i hela 5-tal kronor. Överstiger värdet 50 kronor per kubikmeter, ska det bestämmas till värde i hela 10-tal kronor.

3.1.7 Småhus

Förslag: I SV-tabellen, bilaga 1, korrigeras tabellramens standardpoängsättning. Intervallen 38-39 och 40-44 ändras till 38-40, 41-44.

Skälen för förslaget: Vid ändringen av fastighetstaxeringsförordningen i SFS 2014:217 gjordes en ändring i SV-tabellen, bilaga 1. Den ändringen behöver återställas, vilket föreslås.

3.2 Ikraftträdandebestämmelser

Förslag: De föreslagna bestämmelserna träder i kraft den 1 juni 2018.

Skälen för förslaget: Ikraftträdandet bör mot bakgrund av tidplanen för den allmänna fastighetstaxeringen sättas till den 1 juni 2018.

4 Konsekvensanalys

Promemorians förslag syftar till att anpassa regelverket till det nivåår som gäller vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2019 (AFT 19).

De grundläggande reglerna om fastighetstaxering finns i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), förkortad FTL, och fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), förkortad FTF. De förberedande åtgärder som ska föregå en allmän eller förenklad fastighetstaxering är till stor del reglerade genom bestämmelser i FTL och FTF. Dessa bestämmelser finns främst i 19 kap. FTL och 3 kap. FTF. Inför varje ny taxering hemställer Skatteverket om de förordningsändringar som behövs. Om förordningsändringarna inte genomförs innebär det att fastighetstaxeringen inte kan genomföras på det sätt som fastighetstaxeringslagen stipulerar.

De nya taxeringsvärdena ska grundas på den genomsnittliga värdenivån under 2017. Några omfattande förändringar av de värderingsmodeller som ska tillämpas under nämnda taxering är inte aktuella. Värderingsmodellerna kommer i princip att bygga på motsvarande värderingsmodeller från AFT 13. Förberedelsearbetet och genomförandet av AFT 13 visade på ett behov av förtydliganden och förbättringar av värderingsmodellen för elproduktionsenheter. I denna promemoria föreslås därför vissa förändringar i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) som berör värderingsmodellen för elproduktionsenheter.

4.1 Offentligfinansiella effekter

Syftet med återkommande fastighetstaxering är att fånga upp de förändringar som sker i marknadsvärdet över tid. Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet. En offentligfinansiell effekt uppkommer därför inte på grund av förslagen utan för att marknadsvärdet förändras. Skatteverket bedömer dock att med den minskning av elpriserna som har varit så kommer skatteintäkterna att minska efter AFT19.

4.2 Konsekvenser för enskilda och företag

Av de föreslagna förordningsändringarna bedöms införandet av fyra elområden öka den administrativa bördan för berörda företag på så sätt att när de ska beräkna utnyttjandefaktorn av elproduktionsenheterna så blir det något mer komplicerat att utföra än om det bara varit ett elområde. Skatteverket bedömer att ändringen är önskad av företagen och att den medför att en mer riktig värdering kan göras.

Förslagen bedöms inte medföra några konsekvenser för enskilda.

4.3 Konsekvenser för Skatteverket och de allmänna förvaltningsdomstolarna

Förslagen bedöms inte medföra några konsekvenser för Skatteverket eller de allmänna förvaltningsdomstolarna.