

Handledning för förberedelsearbetet inför allmän och förenklad fastighetstaxering

ISBN 978-91-86525-49-1
SKV 338 utgåva 1

Elanders Sverige 2011

Förord

De förberedande åtgärder som ska föregå de allmänna fastighetstaxeringarna av småhus-, lantbruks-, hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter och de förenklade fastighetstaxeringarna av småhus-, lantbruks- och hyreshus- och ägarlägenhetsenheterna är till största delen reglerade genom bestämmelserna i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, och fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), FTF. De grundläggande bestämmelserna om förberedelserna vid de allmänna och förenklade fastighetstaxeringarna finns i 19 kap. FTL och de kompletterande reglerna i 3 kap. FTF. Dessa kapitel är benämnda Förberedande åtgärder.

Till ledning för bestämning av värdenivåerna under förberedelsearbetet upprättar Skatteverket ett ortsprisregister. Reglerna i 1 A kap. FTF styr innehållet i registret. I övrigt meddelar Skatteverket föreskrifter för det förberedande arbetet med stöd av 19 kap. 1 och 9 §§ FTL samt 6 kap. 1 § FTF. Skatteverket lämnar också på annat sätt kommentarer till förberedelsearbetet inför taxeringarna.

Till ledning för förberedelsearbetet redovisar Skatteverket i denna handledning de olika momenten i förberedelsearbetet, innehållet i Skatteverkets ortsprisregister för fastighetstaxering samt regler m.m. för granskning och gallring av det ortsprismaterial, som ingår i registret.

Handledningen ersätter Handbok för granskning och gallring – ORTSPRISREGISTRET, SKV 333, och tidigare utgåvor av Handledning förberedande åtgärder inför allmänna fastighetstaxeringar.

Handledningen är tänkt att ge en generell beskrivning av förberedelsearbetet för samtliga fastighetstyper medan information som är specifik för viss fastighetstyp och visst förberedelsearbete kommer att lämnas inför starten av respektive förberedelsearbete.

I handboken anges författningstext med indragen text. I anslutning till denna text anges bl.a. författningsrum.

4 *Förord*

Handboken har delats upp i följande avsnitt:

1. Syftet med förberedelsearbetet inför AFT och FFT.
2. Värderingsmetoder för bestämmande av taxeringsvärde
3. Köpgranskning, central maskinell gallring
4. Köpgranskning, manuell granskning
5. Indelning i värdeområden
6. Riktvärdekarta
7. Provvärdering och kontrollvärdering
8. Kvalitetssäkring
9. Föreskrifter och allmänna råd inför taxeringen

Solna september 2011

Suzanne Lindblom

Innehåll

Förord	3
1	Syftet med förberedelsearbetet inför AFT och FFT.....	9
1.1	Skatteverkets medverkan.....	9
1.2	Lantmäteriets medverkan.....	10
2	Värderingsmetoder för bestämmande av taxeringsvärde.....	11
2.1	Värderingsmetoder.....	11
2.1.1	Ortsprismetod.....	11
2.1.2	Avkastningsmetod och produktionskostnadsmetod.....	12
2.1.3	Taxering/värdering av olika fastighetstyper.....	12
2.2	Insamling och granskning av ortsprismaterial.....	12
2.3	Ortsprismaterial.....	13
2.3.1	Ortsprisregistret.....	13
2.4	Särskilt om tomträtter.....	14
2.5	Dokumentation.....	15
2.6	Beskattningsdatabasen.....	15
3	Köpgranskning, central maskinell gallring.....	17
3.1	Särskilda förgallningskriterier m.m.....	17
3.1.1	Småhusenheter.....	17
3.1.2	Hyreshusenheter.....	18
3.1.3	Lantbruksenheter.....	19
3.1.4	Industrienheter.....	19
3.1.5	Elproduktionsenheter.....	20
4	Köpgranskning, manuell granskning.....	21
4.1	Organisation.....	21
4.1.1	Småhusenheter.....	21
4.1.2	Lantbruksenheter.....	21
4.1.3	Hyreshus- och industrienheter.....	21

6 Innehåll

4.1.4	Täktenheter	21
4.1.5	Elproduktionsenheter	22
4.2	Principer för granskningen	22
4.2.1	Endast en presumtiv köpare	22
4.2.2	Nära relation finns mellan köpare och säljare	23
4.3	Granskningens omfattning	23
4.4	Generella gallringsgrunder för manuell gallring	24
4.4.1	Transportköp	24
4.4.2	Tvångsförvärv	25
4.4.3	Överlåtelser utanför allmänna marknaden	25
4.4.4	Främmande egendom/avvikande användningssätt	26
4.4.5	Särskilt svåranalyserade överlåtelser	26
4.4.6	Låg köpeskilling/andelsköp	27
4.4.7	Extremt låg/hög K/T	28
4.4.8	Övrig gallringsgrund s.k. momsköp	28
4.4.9	Övrig gallringsgrund s.k. paketköp	28
4.4.10	Fastighetsöverlåtelser genom bolag	29
4.4.11	Bostadsrättsförenings köp	29
4.4.12	Bostadsrättsföreningars köp av bolag	30
4.5	Granskningsrutin för köp av småhusenheter	31
4.5.1	Laddning av OPR	31
4.6	Särskilt om granskning av köp av obebyggd tomtmark till småhus	31
4.6.1	Flera presumtiva köpare men inte helt fri prissättning vid köp av tomtmark	31
4.6.2	Köpeskillingen ska avse endast tomtmarken	32
4.6.3	Tillgång till marknadsinformation vid tomtmarksköp	32
4.6.4	Kontroll av den köpta egendomens egenskaper	33
4.7	Granskning av köp av hyreshus- och industrienheter	33
4.7.1	Granskningsrutin	33
4.7.2	Gallring av icke representativa köp	34
4.7.3	Justering av köpeskilling	34
4.7.4	Värdefaktorer och taxeringsvärde	35
4.8	Granskning av köp av elproduktionsenheter	35
4.9	Granskning av köp och fastighetsregleringar av lantbruksenheter	35
4.9.1	Granskningsrutin	35
4.9.2	Ej representativa köp gallras bort	36
4.9.3	Justering av köpeskilling	36
4.9.4	Värdefaktorer och taxeringsvärde	36
4.9.5	Analysdata	36
4.9.6	Fastighetsregleringar	37
4.10	Förtida uppgiftsinsamling, FUI	37

5	Indelning i värdeområden	39
5.1	Principer för indelning i värdeområden.....	39
5.1.1	Gränsändring på grund av fysiska förändringar eller planer.....	40
5.1.2	Gränsändring på grund av stora skillnader i värdenivå.....	40
5.1.3	Nytt värdeområde på grund av stora skillnader i värdenivå.....	40
5.1.4	Heterogena värdeområden med olika fysiska förhållanden.....	41
5.1.5	Ändringar av teknisk karaktär.....	41
5.1.6	Erfarenheter från taxeringen m.m.....	41
5.2	Dokumentation	41
6	Riktvärdekarta	43
6.1	Inledning.....	43
6.1.1	Uppgifter som avser värdeområde och typfastighet.....	44
6.1.2	Förutsättningar för riktvärdet	44
6.2	Dokumentation	45
7	Provvärdering och kontrollvärdering	47
7.1	Inledning.....	47
7.2	Provvärdering.....	48
7.2.1	Provvärdering – värderingsmetodik.....	48
7.2.2	Provvärdering – tillvägagångssätt.....	50
7.2.3	Marknadsvärdebedömningar.....	51
7.3	Kontrollvärdering och analys	52
7.3.1	Kontrollvärdering enligt föreskrifter.....	52
7.3.2	Övriga analyser av provvärderingsutfallet.....	52
7.4	Arbetsfördelning.....	52
7.4.1	Lantmäteriets ansvarsområde.....	52
7.4.2	Skatteverkets och VT:s ansvarsområde	53
7.5	Skatteverkets referensgrupp.....	53
7.6	Dokumentation	53
8	Kvalitetssäkring	55
8.1	Inledning.....	55
8.1.1	Kvalitetssäkring med varningsformulär.....	55
8.1.2	Andra kvalitetssäkringsåtgärder.....	56
9	Föreskrifter och allmänna råd inför taxeringen.....	57

8 *Innehåll*

Bilaga 1: Koder för gallring av köp	59
Bilaga 2: Fångeskoder	60
Bilaga 3: Typkoder vid fastighetstaxering	62
Sakregister	67

1 Syftet med förberedelse- arbetet inför AFT och FFT

I 19 kap. FTL och 3 kap. FTF finns lagreglerade bestämmelser avseende förberedelsearbetet inför AFT och FFT. I övrigt meddelar Skatteverket föreskrifter med stöd av 6 kap. 1 § FTF. I föreskrifter och allmänna råd lämnas direktiv för arbetet inför olika AFT och FFT. Genom dessa direktiv fastställs även ambitionsnivån för arbetet.

1.1 Skatteverkets medverkan

Vid förberedelsearbetet inför AFT och FTF ska Skatteverket tillse att indelningen i värdeområden blir sådan att de flesta fastigheter inom respektive område kommer att kunna värderas med ledning av värdefaktorer som medför att de åsätts taxeringsvärden som motsvarar 75 % av marknadsvärdet.

De arbetsuppgifter som ingår i det förberedelsearbete som Skatteverket utför kan sammanfattas i följande punkter.

1. Granskning och gallring av köp.
2. Översyn och indelning i värdeområden.
3. Kontroller av värdeområdesbeskrivningar och typfastigheter samt dokumentation av de förutsättningar som har gällt vid provvärderingen.
4. Kontrollera och eventuellt ge synpunkter på indelningen i prisutvecklingsområden och val av prisutvecklingsfaktorer.
5. Genomgång av dokumentation och deltagande vid provvärderingen hos LM i Gävle.
6. Följa upp och fortsätta provvärderingen med slutligt val av riktvärdeangivelser samt bidra till samordningen mellan länen av nivåläggningen.
7. Delta i avstämningsmöten inför LM:s leveranser till Skatteverket.

8. I övrigt ha löpande kontakter och delta i avstämningsmöten med LM och med värderingstekniker (VT).

9. Kvalitetssäkring

För att arbetet ska kunna utföras krävs även att Skatteverket upphandlar tjänster från LM och från värderingsföretag. Avgränsningen och omfattningen av arbetet som utförs av de som biträder Skatteverket bestäms genom separata avropsavtal som Skatteverket tecknar med LM och med de företag med vilka tecknats ramavtal.

Inför en allmän fastighetstaxering kan det också bli aktuellt att överväga ändringar i värderingsmodeller etc. Ett sådant arbete måste normalt påbörjas flera år innan det egentliga förberedelsearbetet startar och inleds då med att Skatteverket gör en hemställan till Finansdepartementet.

1.2 Lantmäteriets medverkan

I det förberedelsearbete som bedrivs ska LM enligt bestämmelserna i 3 kap. 3 § FTF biträda Skatteverket på det sätt Skatteverket föreskriver.

Omfattningen av LM:s medverkan regleras i uppdragsbeskrivning som Skatteverket upprättar. I beskrivningen preciseras LM:s medverkan vad avser IT-stöd, förtida uppgiftsinsamling (FUI), uppbyggnad och drift av ortsprisregistret (OPR) och uppbyggnad och drift av databaser för kartstöd, provvärdering och kontrollvärdering m.m. Uppdraget anger också LM:s medverkan vad avser värderingstekniska frågor såsom att analysera utfall av tidigare tillämpade värderingsmodeller och att föreslå förändringar i tabellverk m.m.

Inför förberedelsearbetet laddas en särskild databas med köp i enlighet med 1 A kap. FTF. En s.k. första ansats, med förslag till nivåläggning utifrån vissa förutsättningar, tas fram som grund för det fortsatta provvärderingsarbetet. LM lämnar vidare förslag till prisutvecklingsfaktorer och tomtvärde tabell samt medverkar vid genomförandet av prov- och kontrollvärdering. I det provvärderingssystem som LM tillhandahåller hanteras köpgranskning, indelning i värdeområden och provvärderingsområden och hela prov- och kontrollvärderingen. LM lämnar också förslag till de tabellverk som ska användas vid taxeringen. I LM:s uppdrag ingår vidare att framställa utbildningsmaterial och medverka vid utbildningar och möten som hålls under förberedelsearbetet.

2 Värderingsmetoder för bestämmande av taxeringsvärde

Den grundläggande regeln för värderingen vid fastighetstaxeringen är att taxeringsvärdet ska bestämmas till 75 % av marknadsvärdet (se 5 kap. 2 § FTL).

I 5 kap. 5 § FTL redovisas de värderingsmetoder som får tillämpas vid fastighetstaxeringen för att bestämma marknadsvärdet, nämligen ortsprismetoden, avkastningsberäkningar och produktionskostnadsberäkningar.

De värderingsmodeller för olika slag av fastigheter som finns i 8–15 kap. FTL utgår från de nämnda värderingsmetoderna.

Marknadsvärdet ska i första hand bestämmas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten (ortsprismetoden). Om fastighetsförsäljningar inte ger den ledning som behövs kan marknadsvärdet bestämmas med ledning av en avkastningsberäkning eller med utgångspunkt i det tekniska nuvärde som uppskattas vid produktionskostnadsberäkning.

2.1 Värderingsmetoder

2.1.1 Ortsprismetod

Ortsprismaterialet hämtas från LM:s fastighetsprissystem (FPR). Detta upprättas med ledning av uppgifter ur lagfartsansökningar som redovisas av inskrivningsmyndigheterna. Lagfartsuppgifterna kompletteras med uppgifter om bl.a. ägarkategori, areal, typ av fastighet och andra uppgifter t.ex. uppgifter om byggnadernas storlek och ålder. I 19 kap. 8 och 10 §§ FTL finns regler som möjliggör en komplettering av ortsprismaterialet genom en förtida uppgiftsinsamling.

Enligt 5 kap. 5 § FTL ska vid bestämmande av marknadsvärdet vid tillämpning av ortsprismetoden inte beaktas sådana försäljningar om vilka man kan anta att ovidkommande omständigheter har inverkat på priset. Icke representativa köp

12 Värderingsmetoder för bestämmande av taxeringsvärde, *Avsnitt 2*

ska således på grund av denna bestämmelse samt reglerna i 1 A kap. FTF gallras bort ur ortsprismaterialet.

I lag (2001:181) om behandling av uppgifter i Skatteverkets beskattningsverksamhet och i förordning (2001:588) om behandling av uppgifter i Skatteverkets beskattningsverksamhet regleras numera hanteringen av personuppgifter inom Skatteverket. De register, främst ortsprisregistret (jfr 1 A kap. FTF), som används under förberedelsearbetet omfattas också av denna lagstiftning.

2.1.2 Avkastningsmetod och produktionskostnadsmetod

Av 5 kap. 5 § FTL framgår vidare att, då fastighetsförsäljningar inte ger den ledning som behövs för att bestämma marknadsvärdet, kan detta värde bestämmas med ledning av en avkastningsberäkning. Ger inte heller en avkastningsberäkning den ledning som behövs kan marknadsvärdet uppskattas med utgångspunkt i det tekniska nuvärdet (produktionskostnadsberäkning). Även i dessa fall ska dock hänsyn tas till fastighetsförsäljningar i orten när detta är möjligt.

Produktionskostnadsberäkningar kan användas som komplement till avkastningsberäkningar. Sådana beräkningar förekommer sällan vid provvärderingen.

2.1.3 Taxering/värdering av olika fastighetstyper

Den metod som används vid fastighetstaxeringen av småhusenheter och lantbruksenheter är en mera renodlad ortsprismetod. Hyreshusenheter men även ordinära industrienheter värderas med en avkastningsbaserad ortsprismetod. Det innebär att noterade marknadspriser i stor utsträckning ”stöttas” av de värdeområdesvisa marknadsvärdebedömningar som utförs av VT. Vissa industribyggnader, s.k. skräddarsydda byggnader, värderas med ledning av produktionskostnadsberäkningar.

2.2 Insamling och granskning av ortsprismaterial

Förslag till riktvärdeangivelser och andra bestämmelser, förtydliganden m.m. på riktvärdekarta, ska bestämmas med utgångspunkt från köpeskillingar. Urvalet av köp begränsas enligt föreskrifter normalt till representativa köp under andra, tredje och fjärde året före taxeringsåret av obebyggda och bebyggda enheter. Efter företagen gallring av köp ska köpe-

skillningar som erlagts för representativa köp läggs till grund för provvärdering.

Om inte alla försålda enheter inom ett värdeområde behöver ingå i provvärderingen, för att en värderingstekniskt godtagbar bedömning av marknadsvärdenivån ska kunna göras, ska i första hand köp under andra året före taxeringsåret läggas till grund för nivåbestämningen. I andra hand ska köp under tredje året före taxeringsåret användas och därefter köp under fjärde året före taxeringsåret. Vid de följande värdeberäkningarna viktas köpen från de olika åren på sätt som anges i föreskrifterna för förberedelsearbetet.

2.3 Ortsprismaterial

Representativa köp är sådana köp om vilka man kan anta att inga ovidkommande omständigheter har inverkat på priset. Icke representativa köp ska således på grund av denna bestämmelse samt reglerna i 1 A kap. FTF gallras bort från den databas som visar representativa (godkända) köp. Bortgallringen av icke representativa köp sker under insamlingen och granskningen av ortsprismaterialet.

Av 5 kap. 4 § FTL framgår att det är möjligt att underlaget för att ta fram riktvärdeangivelserna bygger även på förvärv som är gjorda före nivååret. Den närmare regleringen av detta framgår av föreskrifterna för förberedelsearbetet. Det är dock inte möjligt att beakta förvärv som har skett efter nivååret. Det ortsprismaterial som tas fram inför varje allmän eller förenklad fastighetstaxering avser därför normalt förvärv från andra, tredje och fjärde året före taxeringsåret.

2.3.1 Ortsprisregistret

Granskningen av ortsprismaterialet sker genom en maskinell gallring som skiljer sig för olika typer av taxeringsenheter. Ej gallrade köp redovisas i ett system avsett för köpgranskning. Den manuella granskningen av dessa köp sker mera översiktligt vad avser småhusenheter och mera noggrant beträffande hyreshus-, industri-, elproduktions- och lantbruksenheter.

För arbetet med gallringen och granskningen av överlåtelse gällande i korthet att LM samlar in de överlåtelse som utgör utgångsmaterialet för ortsprisregistret och gör den maskinella gallringen av detta material. De ej granskade köpen redovisas i ett system avsett för den regionala köpgranskningen. Representativa överlåtelse samt de överlåtelse som gallrats

bort i den regionala köpgranskningen redovisas i enlighet med bestämmelserna i 1 A kap. FTF i LM:s köpgrankningssystem.

När tillgången på köp är stor inom ett värdeområde – vilket ofta är fallet beträffande bebyggda småhusenheter – bör alla köp vars representativitet kan ifrågasättas gallras bort utan någon mer omfattande utredning. Detta gäller också köp där tveksamhet kan råda om registrerade (taxerade) uppgifter för fastigheten överensstämmer med fastighetens faktiska beskaffenhet vid köpet. För småhus bör inte heller köp som avser fastighet med mer än en värderingsenhet småhus och mer än en värderingsenhet tomtmark tas med.

När det däremot gäller fastighetstyper med ett fåtal köp, t.ex. hyreshus, bör stor möda läggas ner på utredningsarbetet så att representativa köp i så liten utsträckning som möjligt kommer att gallras.

Beträffande köp av obebyggd tomtmark är det däremot motiverat med särskilda granskningsrutiner för att bedöma om dessa köp gjorts på marknadsmässig grund och är representativa köp av tomtmark i värdeområdet. Den särskilda rutin för granskning av tomtmarksköp för småhus som LM tagit fram redovisas under avsnitt 4.6.

2.4 Särskilt om tomträtter

Värderingen vid fastighetstaxering förutsätter att fastigheterna innehas med äganderätt. Inom områden där det saknas eller finns för få köp av fastigheter som innehas med äganderätt kan provvärdering ske av tomträttsfastigheter som överlåts. Det måste dock beaktas att köpeskillningar för tomträttsfastigheter avser äganderätt till byggnad och tomträtt till marken medan taxeringsvärdenivån ska anpassas till den nivå som gäller för äganderätt till både byggnad och mark.

I orter eller områden där tomträtter förekommer i stor omfattning bör en jämförelse av marknadsvärdenivåerna mellan tomträtter och äganderättsfastigheter göras. Om jämförelsen tyder på att marknadsvärdeskillnaden är liten (mindre än 10 %) bör köp av tomträttsfastigheter kunna ingå i de representativa köpen utan särskild korrigering. Visar jämförelsen att värdeskillnaden sannolikt är 10 % eller mera bör inte tomträttsfastigheter ingå i samma provvärderingsmaterial som fastigheter som innehas med äganderätt.

2.5 Dokumentation

De överlåtelser som kvarstår efter gallringen enligt 1 A kap. FTF ska ligga till grund för prov- och kontrollvärderingen. Gallring av överlåtelser ska dokumenteras genom anteckningar i föreskriven förteckning. De köp som gallras vid den maskinella förgallringen enligt 1 A kap. 2 § FTF redovisas dock inte på förteckning. I princip får gallring i övrigt inte ske utan att motivering angetts. För att dokumentera att gallringen skett enligt bestämmelserna i 1 A kap. FTF ska de gallrade köpen markeras med särskild gallringskod.

LM ska senast vid den tidpunkt som bestäms i föreskrifter lämna förteckning till Skatteverket över vid denna tidpunkt kända representativa överlåtelser som föreslås som provvärderingsobjekt, samt en förteckning över bortgallrade överlåtelser. Grunderna för gallringen ska redovisas i varje enskilt fall.

Skatteverket och VT ska kontrollera urvalet av provvärderingsobjekt. Skatteverket ska vidare, normalt senast den 1 mars året före taxeringsåret, lämna uppgifter till LM om valda provvärderingsobjekt. Praktiskt innebär detta att vid den nämnda tidpunkten ska all granskning av överlåtelser vara avslutad.

2.6 Beskattningsdatabasen

Enligt förordning om behandling av uppgifter i Skatteverkets beskattningsverksamhet (2001:588) får verket behandla vissa uppgifter som rör fastighetstaxering och förberedelsearbetet för fastighetstaxering. Det är fråga om följande uppgifter.

- Uppgifter som behövs för Skatteverkets handläggning av ärenden som sker med stöd av fastighetstaxeringslagen (1979:1152).
- Uppgifter som avser förberedelsearbete vid fastighetstaxering.
- Uppgifter om lagfarna köp av hela eller delar av fastigheter samt om fastighetsregleringar vid vilka mer än två hektar åkermark, betesmark och produktiv skogsmark överförs från en fastighet till en annan och där frivillig överenskommelse om likviden föreligger.

Förordningen innehåller också vissa bestämmelser om vilka uppgifter som får lämnas ut från beskattningsdatabasen till myndigheter och enskilda. Vad gäller uppgifter till enskilda kan följande noteras.

16 *Värderingsmetoder för bestämmande av taxeringsvärde, **Avsnitt 2***

- Uppgifter om den enskilde själv får lämnas ut till denne.
- Uppgifter om köpare, säljare, köpeskilling, taxeringsuppgifter, överlåtelsedatum och identifikationsuppgifter beträffande fastighetsöverlåtelser som legat till grund för fastställande av riktvärden i värdeområde där den enskildes fastighet är belägen får lämnas ut till denne.

3 Köpgranskning, central maskinell gallring

3.1 Särskilda förgallringskriterier m.m.

Innan LM redovisar ortsprismaterialet till Skatteverket för granskning och gallring ska maskinell gallring (förgallring) göras hos LM. Observera att de överlåtelser som gallras bort med stöd av bestämmelserna i 1 A kap. 2 § FTF inte tas upp på förteckningar över bortgallrade överlåtelser.

1 A kap. 2 § första stycket FTF

Med ledning av registrerade uppgifter om överlåtelser skall vid en förberedande gallring (förgallring) följande överlåtelser av småhusenheter, hyreshusenheter, lantbruksenheter och industrienheter gallras bort.

Förgallringen är olika utformad för olika typer av fastigheter. Kriterier för hur förgallringen ska ske anges för olika typer av fastigheter, småhus-, hyreshus-, lantbruks- och industrienheter, i § 2, andra – femte styckena FTF.

3.1.1 Småhusenheter

Följande sex förutsättningar för gallring av småhusenheter föreskrivs i 1 A kap. 2 § FTF.

1 A kap. 2 § andra stycket FTF

Småhusenheter: Alla överlåtelser av småhusenheter som inte uppfyller samtliga förutsättningar under 1–6.

1. Överlåtelsedatum är den 1 juli 1995 eller senare.
2. Överlåtelsen avser vanligt köp, normalfall (fängeskod 11 enligt Lantmäteriverkets föreskrifter LMVFS 2006:1 om hur fastighetsregistrets inskrivningsdel ska föras) eller fullbordat förköp enligt förköpslagen (1967:868), normalfall fängeskod 31
3. Överlåtelsen avser inte sådana småhusenheter som vid fastighetstaxeringen klassificerats som av ej fastställd typ, okänd småhusenhet eller småhusenhet med tomtmark och byggnad med byggnadsvärde under 50 000 kronor.
4. Överlåtelsen avser egendom som i sin helhet utgör småhusenhet.
5. I överlåtelsen ingående egendom är åsatt taxeringsvärde.

6. Taxeringsvärdet är minst 50 000 kronor för bebyggd enhet och minst 25 000 kronor för obebyggd enhet.

Efter den maskinella förgallringen ska alla köp av småhusenheter uppfylla följande krav. Alla andra köp ska ha gallrats bort maskinellt av LM.

- Köpedatum är den 1 juli 1995 eller senare.
- Fångeskoden är 11 eller 31. Observera att köp med kod 31 endast kan förekomma t.o.m. april 2010 eftersom förköpslagen upphörde att gälla den 1 maj 2010.
- Typkoden är annan än 200 eller 213. (Angående typkoder, se bilaga 3.)
- Köpet avser egendom som i sin helhet utgör småhusenhet.
- De bebyggda småhusenheter som ingår i köpet är åsatta taxeringsvärde enligt reglerna vid senaste allmän eller förenklad fastighetstaxering.
- Taxeringsvärdet är minst 50 000 kr för bebyggd enhet och minst 25 000 kr för obebyggd enhet.

3.1.2 Hyreshusenheter

Följande tre förutsättningar för gallring av hyreshusenheter föreskrivs i 1 A kap. 2 § FTF.

1 A kap. 2 § tredje stycket FTF

Hyreshusenheter: Alla överlåtelse av hyreshusenheter som inte uppfyller samtliga förutsättningar under 7–9, om hyreshusenheten åsatts taxeringsvärde.

7. Överlåtelsedatum är den 1 juli 1995 eller senare.

8. Överlåtelsen avser vanligt köp, normalfall (fångeskod 11), fullbordat köp enligt förköpslagen, normalfall (fångeskod 31) eller exekutiv försäljning (på auktion eller under hand) eller konkursauktion (fångeskod 70).

9. Åsatt taxeringsvärde för den överlåtna egendomen – som till minst 80 procent avser hyreshusenhet – är minst 50 000 kronor för bebyggd enhet och minst 25 000 kronor för obebyggd enhet.

Efter den maskinella förgallringen ska alla köp av småhusenheter uppfylla följande krav. Alla andra köp ska ha gallrats bort maskinellt av LM.

- Köpedatum är den 1 juli 1995 eller senare.
- Fångeskoden är 11, 31 eller 70. Observera att köp med kod 31 endast kan förekomma t.o.m. april 2010 eftersom förköpslagen upphörde att gälla den 1 maj 2010.

- Åsatt taxeringsvärde för den försålda egendomen – som till minst 80 % ska avse hyreshusenhet – är minst 50 000 kr för bebyggd enhet och minst 25 000 kr för obebyggd enhet.

Avsaknad av taxeringsvärde är ingen grund för gallring.

3.1.3 Lantbruksenheter

Följande tre förutsättningar för gallring av hyreshusenheter föreskrivs i 1 A kap. 2 § FTF.

1 A kap. 2 § fjärde stycket FTF

Lantbruksenheter: Alla överlåtelse av lantbruksenheter som sägs i 1 § som inte uppfyller samtliga förutsättningar under 10–12, om lantbruksenheten åsatts taxeringsvärde.

10. Överlåtelsesdatum är den 1 juli 1993 eller senare.

11. Överlåtelsen avser vanligt köp, normalfall (fångeskod 11) eller fullbordat förköp enligt förköpslagen, normalfall (fångeskod 31).

12. Åsatt taxeringsvärde för den överlåtna egendomen – som till minst 80 procent avser lantbruksenhet – är minst 50 000 kronor för bebyggd enhet och minst 10 000 kronor för obebyggd enhet.

Efter den maskinella förgallringen ska alla köp av lantbruksenheter uppfylla följande krav. Alla andra köp ska ha gallrats bort maskinellt av LM.

- Köpedatum är den 1 juli 1993 eller senare.
- Fångeskoden är 11 eller 31. Observera att köp med kod 31 endast kan förekomma t.o.m. april 2010 eftersom förköpslagen upphörde att gälla den 1 maj 2010.
- Åsatt taxeringsvärde för den försålda egendomen – som till minst 80 % ska avse lantbruksenhet – är minst 50 000 kr för bebyggd enhet och minst 10 000 kr för obebyggd enhet.

Avsaknad av taxeringsvärde är ingen grund för gallring.

3.1.4 Industrienheter

Följande tre förutsättningar för gallring av industrienheter föreskrivs i 1 A kap. 2 § FTF.

1 A kap. 2 § femte stycket FTF

Industrienheter: Alla överlåtelse av industrienheter som inte uppfyller samtliga förutsättningar under 13–15, om industrienheten åsatts taxeringsvärde.

13. Överlåtelsesdatum är den 1 januari 1995 eller senare.

14. Överlåtelsen avser vanligt köp, normalfall (fångeskod 11), fullbordat förköp enligt förköpslagen, normalfall (fångeskod 31) eller exekutiv försäljning (på auktion eller under hand) eller konkursauktion (fångeskod 70).

15. Åsatt taxeringsvärde för den överlåtna egendomen – som till minst 80 procent avser industrienhet – är minst 50 000 kronor för bebyggd enhet och minst 25 000 kronor för obebyggd enhet.

Efter den maskinella förgallringen ska alla köp av industrienheter uppfylla följande krav. Alla andra köp ska ha gallrats bort maskinellt av LM.

- Köpedatum är den 1 januari 1995 eller senare.
- Fångeskoden är 11, 31 eller 70. Observera att köp med kod 31 endast kan förekomma t.o.m. april 2010 eftersom förköpslagen upphörde att gälla den 1 maj 2010.
- Åsatt taxeringsvärde för den försålda egendomen – som till minst 80 % ska avse industrienhet – är minst 50 000 kr för bebyggd enhet och minst 25 000 kr för obebyggd.

Avsaknad av taxeringsvärde är ingen grund för gallring.

3.1.5 Elproduktionsenheter

FTF innehåller inte några bestämmelser om förgallring för elproduktionsenheter. Någon sådan gallring sker således inte utan LM gör en särskild genomgång av samtliga överlåtelser inför nivåbestämningen. De godkända överlåtelserna utgör sedan underlag för det nivåläggningsarbete som utförs i en särskild analysgrupp.

4 Köpgranskning, manuell granskning

4.1 Organisation

4.1.1 Småhusenheter

Den regionala granskningen och gallringen av köpen av bebyggda småhusenheter och av tomtmark till småhus utförs normalt av Skatteverkets egen personal.

4.1.2 Lantbruksenheter

För överlåtelser av lantbruksenheter utförs den regionala granskningen och gallringen under ledning av Skatteverket. I arbetet medverkar VT och i vissa fall tjänsteman från Skogsstyrelsen (SKS).

VT har en sammanhållande funktion vid granskningen av köp av lantbruksenheter.

För köp av fastigheter med större skogsinnehav finns möjligheten att få hjälp av SKS för att bestämma de skogliga värdetfaktorerna.

Om behov av att beräkna nya taxeringsvärden för den försålda egendomen uppkommer, ska VT eller SKS ta fram nya värdefaktorer som grund för beräkning av taxeringsvärde.

4.1.3 Hyreshus- och industrienheter

Köpen av hyreshus- och industrienheter granskas huvudsakligen av VT. Skatteverkets personal granskar främst köpen med avseende på släktskap och annan intressegemenskap samt i viss utsträckning ändrad användning. Vid ställningstaganden av större betydelse i svårbedömda värderingsfrågor bör VT och Skatteverket diskutera frågan gemensamt.

4.1.4 Täktenheter

Beträffande täktenheter leds hela förberedelsearbetet av en av Skatteverket tillsatt expertgrupp. Granskningen utförs av denna grupp i samarbete med LM.

4.1.5 Elproduktionsenheter

Hela förberedelsearbetet leds av Skatteverkets expertgrupp. Granskningen utförs av denna grupp i samarbete med LM.

4.2 Principer för granskningen

En förutsättning för att ett köp ska anses vara en representativ överlåtelse är att överlåtelsen har skett under marknadsmässiga former och till ett marknadsmässigt pris. Med marknadsmässighet menas i detta sammanhang att överlåtelsen och det pris som betalats ska uppfylla definitionen av marknadsvärde.

Av 5 kap. 3 § FTL framgår att med marknadsvärde för en taxeringsenhet avses det pris som den sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden.

Fastighetsvärderare som arbetar med styckevärdering av fastigheter lägger in ytterligare krav och har därför i regel följande definition på marknadsvärde.

”Marknadsvärde är det mest sannolika priset vid en försäljning av en fastighet vid en viss angiven tidpunkt under normala förhållanden på en fri och öppen marknad, med tillräcklig tid för marknadsföring, utan partsrelationer och utan tvång”.

Mot bakgrund av detta kan följande villkor således ställas på ett representativt köp.

- Köpare och säljare får inte vara nära släkt med varandra eller ha annan intressegemenskap.
- Flera i förhållande till säljaren oberoende spekulanter ska ha haft samma möjlighet att vara presumtiva köpare.
- Priset som har betalats för fastigheten ska vara marknadsmässigt och det ska svara mot den aktuella egendomens beskaffenhet vid tiden för köpet.

4.2.1 Endast en presumtiv köpare

Om endast en köpare har haft möjlighet att köpa den aktuella fastigheten ska köpet inte anses vara representativt. Exempel på köp som inte är representativa därför att endast en köpare har haft möjlighet och intresse av att köpa är friköp av tomträtt eller där förvärvet föregåtts av hyra eller arrende i någon form.

4.2.2 Nära relation finns mellan köpare och säljare

Ett köp ska inte heller anses vara representativt om det visar sig att köparen har en mycket nära relation till säljaren (förälder, barn, äktenskaps- eller samboförhållande samt vid förvärv mellan bolag i samma koncern eller mellan bolag och dess ägare). Ett sådant köp har normalt sett inte bjudits ut på en fri och öppen marknad och priset kan också ha påverkats av släktskapsförhållandet eller intressegemenskapen.

En överlåtelse som sker till andra mer avlägsna släktingar än de ovan definierade eller till person som är känd av säljaren ska anses vara representativt under förutsättning att fastigheten bjudits ut på den öppna marknaden och att priset är att betrakta som marknadsmässigt.

4.3 Granskningens omfattning

I fråga om Skatteverkets granskning och gallring föreskrivs i 1 A kap. 3 § FTF följande.

1 A kap. 3 § första stycket FTF

Överlåtelser som kvarstår efter förgallringen enligt 2 § skall granskas av Skatteverket. De överlåtelser som sägs vid punkterna 1–7, såsom överlåtelserna förstås enligt 4 §, skall därvid gallras bort. För de överlåtelser som därefter kvarstår skall köpeskillingen jämkas om den till en del avser lös egendom eller om en förvärvad fastighet tillhör en annan taxeringsenhetstyp än den som förvärvet huvudsakligen avser. Vidare skall felaktiga taxeringsvärden rättas och taxeringsvärden bestämmas för egendom som saknar sådant värde.

De sju olika typer av generella gallringskriterier som anges i 1 A kap. 3 § FTF används i praktiskt taget alla fastighetsvärderingssammanhang, där det gäller att bestämma ett marknadsvärde med ledning av de priser som erlagts för likartade fastigheter i orten. Gallringen görs som nämnts till största del maskinellt för alla fastighetstyper, se avsnitt 3.

Det är de representativa överlåtelserna som ska läggas till grund för taxeringen. Dessa överlåtelser tas fram genom att använda sig av allmänt vedertagna gallringskriterier. Det är fråga om vissa generella kriterier och andra särskilda kriterier för olika typer av taxeringsenheter.

Skatteverket eller särskilt upphandlade värderingstekniker ska följa dessa generella gallringskriterier vid den manuella granskningen.

4.4 Generella gallringsgrunder för manuell gallring

I 1 A kap. 3 § FTF anges de sju generella gallringskriterierna som ska tillämpas vid gallrings- och granskningsarbetet.

1 A kap. 3 § andra stycket FTF

1. Transportköp.
2. Tvångsförvärv.
3. Överlåtelser där egendomen inte kan antas vara utbjuden på den allmänna marknaden.
4. Överlåtelser som inte till huvudsaklig del avser fast egendom tillhörande en och samma taxeringsenhetstyp.
5. Överlåtelser som är särskilt svåra att analysera.
6. Överlåtelser som avser egendom med ringa värde eller mindre andel av fastighet.
7. Överlåtelser med extremt förhållande mellan köpeskillning eller likvid och taxeringsvärde.

Enligt 1 A kap. 3 § FTF ska de överlåtelser som kvarstår efter LM:s maskinella förgallring granskas av Skatteverket. Enligt bestämmelsen ska överlåtelser enligt punkterna 1–7 gallras bort.

Skatteverket eller VT granskar de förvärv som LM tillhandahåller genom en webbaserad applikation. Skatteverket ska härvid kontrollera att de särskilda kriterierna för förgallring tillämpats på ett korrekt sätt vid den maskinella gallringen.

De bortgallrade överlåtelserna markeras i databas för köphantering och i övrig dokumentation med särskild gallringskod.

4.4.1 Transportköp

1 A kap. 4 § första stycket FTF

Med transportköp avses överlåtelser som sägs i 7 § lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter.

Skälet för att gallra bort transportköp är att fastigheten efter det första köpet vanligen inte varit utbjuden på nytt till högstbjudande utan att den andre köparen övertar köpet på villkor som den förste köparen träffat. Transportköpet är således egentligen inte ett nytt köp. Det första köpet ska däremot inte gallras bort på denna grund.

Transportköpen ska således inte ingå bland de representativa överlåtelserna. Om transportköp ändå kommit med genom att det åsatts felaktig fängeskod, ska det gallras bort och i gallringsförteckningarna markeras med *gallringskoden TR*.

4.4.2 Tvångsförvärv

1 A kap. 4 § andra stycket FTF

Med tvångsförvärv avses expropriation eller annan inlösen enligt lag samt fastighetsreglering avseende lantbruksenhet utan att överenskommelse träffats beträffande likviden.

Vid bestämning av marknadsvärdenivån används normalt endast frivilliga överlåtelser. Tvångsförvärven ska således gallras bort.

Tvångsförvärven markeras i databas för köphantering och i övrig dokumentation med *gallringskoden EX*.

4.4.3 Överlåtelser utanför allmänna marknaden

1 A kap. 4 § tredje stycket FTF

Med överlåtelser där egendomen inte kan antas vara utbjuden på allmänna marknaden avses bland annat slätköp mellan personer som avses i 3 § första stycket 4 förköpslagen (1967:868), överlåtelser mellan bolag ingående i samma koncern och överlåtelse av andel av fastighet, om köparen redan före förvärvet äger andel i fastigheten.

Till överlåtelser utanför allmänna marknaden hör s.k. orena köp och vissa exekutiva försäljningar.

Med orena köp avses här köp och andra slag av överlåtelser där relationerna mellan köpare och säljare kan föranleda misstanke att försäljning till högstbjudande inte skett. Här lämnas exempel på sådana köp.

- Slätköp.
- Köp mellan moderbolag och dotterbolag.
- Försäljning av andel av fastighet till person som redan äger andel i fastigheten.
- Köp där annan intressegemenskap föreligger mellan köpare och säljare.

Sådana köp som gallras bort markeras i databas för köphantering och i övrig dokumentation med *gallringskoden S för slätköp* och *IG för annan intressegemenskap*.

Exekutiva försäljningar, där en tidigare kreditgivare är köpare eller där en kreditgivare engagerat sig genom eftergifter beträffande de gällande (avtalade) lånevillkoren t.ex. nedskrivning av lånebelopp eller eftergifter beträffande räntekostnaderna (s.k. mjuka lån), gallras bort. I övriga fall godtas exekutiva försäljningar utom vad gäller småhusenheterna.

De bortgallrade exekutiva försäljningarna markeras i databas för köphantering och i övrig dokumentation med *gallringskoden X*.

4.4.4 Främmande egendom/avvikande användnings-sätt

1 A kap. 4 § fjärde stycket FTF

Med överlåtelse som inte till huvudsaklig del avser fast egendom tillhörande samma taxeringsenhetstyp förstås överlåtelse för vilka köpeskillingen till mer än tjugo procent avser lös egendom eller fastighet tillhörande annan taxeringsenhetstyp än den för köpet huvudsakliga.

Med överlåtelse där främmande egendom ingår eller där avvikande användning förekommer avses främst köp där

- mer än 20 % av köpeskillingen avser annat än den typ av taxeringsenhet, som överlåtelsen i huvudsak avser, t.ex. försäljning av lantbruksenhet med grustäkt eller
- köpeskillingen helt eller delvis påverkats av annan användning än den för taxeringsenhetstypen normala, t.ex. lantbruksenhet med starka förväntningar om exploatering för tätbebyggelse eller
- köpeskillingen till mer än 20 % kan antas avse lös egendom, t.ex. mjölkkvot.

Köp av hyreshusenhet, industrienhet och lantbruksenhet, vars taxeringsvärde till mer än 20 % avser egendom tillhörande enhet av annan typ av taxeringsenhet gallras bort maskinellt. Köp av småhusenhet som även avser annan egendom än småhusenhet ska gallras bort.

I databas för köphantering och i övrig dokumentation markeras att annan egendom ingår i köpet i sådan omfattning att en justering av köpeskillingen blir osäker och att köpet därför bör utgå med *gallringskoden AE*.

4.4.5 Särskilt svåranalyserade överlåtelse

1 A kap. 4 § femte stycket FTF

Med köp som är särskilt svåra att analysera avses dels överlåtelse, där egendomens beskaffenhet vid överlåtelsen inte kan fastställas med tillräcklig säkerhet eller där priset sannolikt påverkats av användningsmöjligheter eller överlåtelsevillkor som avviker från de för fastighetstypen normala.

I vissa fall kan fastighetens eller tomträttens värdeförutsättningar vid köpet inte fastläggas med tillräcklig säkerhet. Ett exempel härpå är när en större ombyggnad skett i samband med förvärvet och det inte går att utreda om köpare eller säljare betalat kostnaden för denna. En annan motsvarande situation kan föreligga då en hyreshusenhet med lokaler som sedan länge saknat hyresgäster säljs till en köpare som ska använda lokalerna för egen rörelse. Det kan då vara svårt att utreda hur mycket priset påverkats av att lokalerna var svåruthyrda vid köpetillfället.

Gallring enligt denna grund får även ske när ett taxeringsvärde framstår som uppenbart felaktigt och rätt taxeringsvärde inte kan eller hinner utredas.

Beträffande småhusenheter gallras sådant förvärv vanligen bort utan att någon utredning sker. För hyreshus-, industri- och lantbruksenheter får gallring ske först sedan försök gjorts att utreda förhållandena vid köpetillfället.

Maskinell förgallring kan inte ske på grund av detta gallringskriterium.

I databas för köphantering och i övrig dokumentation markeras köp, som gallras bort därför att taxeringsvärde inte kan bestämmas med tillräcklig noggrannhet för den försålda egendom, med *gallringskoden TS*.

4.4.6 Låg köpeskillning/andelsköp

1 A kap. 4 § sjätte stycket FTF

Med överlåtelser av egendom med ringa värde avses köp av bebyggd fastighet för mindre än 50 000 kronor, av obebyggd småhus- eller hyreshusenhet för mindre än 25 000 kronor och av obebyggd lantbruksenhet för mindre än 15 000 kronor samt fastighetsreglering om likvidvärdet inte uppgår till 15 000 kronor. Med mindre andel av fastighet avses sådana fall där inte samtidigt minst hälften av fastigheten går i försäljning.

Vid köp av egendom med låg köpeskillning är den relativa osäkerheten vid bestämmandet av köpeskillningen/likviden vanligen större än vid andra köp. Följande köp gallras bort.

- Köp av fastighet där köpeskillningen uppgår till mindre än 50 000 kr för bebyggd fastighet, till mindre än 25 000 kr för obebyggd småhus-, hyreshus- och industrienheter (reglerat i föreskrifter beträffande industrienheter).

- Fastighetsreglering om köpeskillingen (likvidvärdet) ej uppgår till 15 000 kr.

Köp med låg köpeskillning kan i flertalet fall gallras bort maskinellt. Köp som avser fastighet eller fastighetsdel med lågt värde gallras bort maskinellt i de fall taxeringsvärde åsatts den försålda egendomen.

Köp av andel av fastighet, där mindre än halva fastigheten säljs vid samma tillfälle, ska gallras bort. Om t.ex. äkta makar tillsammans köper en hel fastighet, ska köpet däremot godtas.

I databas för köphantering och i övrig dokumentation markeras köp av egendom med *lågt värde med gallringskoden LV*, *köp med låg köpeskillning med LK* och *köp av ideell andel med IA*.

4.4.7 Extremt låg/hög K/T

Köp med extremt förhållande mellan köpeskillning och taxeringsvärde (K/T) ska gallras bort. Sådana köp är normalt inte representativa för prisbildningen. I enstaka fall kan köp med höga eller låga K/T vara representativa för marknaden t.ex. i ett område där prisutvecklingen varit extrem till följd av förändrad infrastruktur. En mera noggrann granskning av sådana köp krävs därför innan ställning kan tas till om de ska godkännas eller gallras.

För dessa köp med avvikande K/T är *gallringskoden AP*.

4.4.8 Övrig gallringsgrund s.k. momsköp

Med momsköp avses köp av fastighet där köparen har rätt att återfå byggmoms som erlagts av tidigare ägare. Vid sådant köp ska köpeskillningen minskas med det momsbelopp som det vid köpetillfället stod klart att köparen skulle få tillbaka. Däremot ska någon korrigering inte ske av belopp vars återbetalning inte kunde klart förutses vid köpetillfället. Köp där en inte klart förväntad återbetalning sker och uppgår till mer än 10 % av köpeskillningen ska gallras bort med *gallringskoden AE*.

4.4.9 Övrig gallringsgrund s.k. paketköp

Med paketköp avses köp av flera fastigheter för en gemensam köpeskillning. Den gemensamma köpeskillningen ska inte delas upp på de i köpet ingående fastigheterna även om det i köpehandlingen finns uppgift om hur köpeskillningen fördelar sig på de skilda fastigheterna.

Ett paketköp kan också avse flera fastigheter som sålts samtidigt och redovisats som separata köp. Att de olika fastig-

heterna redovisats som separata köp utgör inte någon garanti för att det inte har förekommit någon form av taktisk fördelning av köpeskillingen mot bakgrund av t.ex. skatte-regler. Om det är uppenbart att sådana överväganden påverkat den redovisade köpeskillingen bör köpet gallras. Som paketköp ska även behandlas köp av enskilda fastigheter, om köpens genomförande villkorats med att samtliga i köpe-handlingen angivna köp kommer till stånd.

Vid paketköpen är det särskilt angeläget att kontrollera att taxeringsvärdena för alla ingående fastigheter och fastighets-delar finns med. Även paketköp där de ingående fastigheterna ligger i skilda värdeområden ska gallras bort med *gallringskoden AE*.

4.4.10 Fastighetsöverlåtelser genom bolag

På senare år har det blivit allt vanligare att fastigheter överlåts i form av bolagsköp. Ett vanligt tillvägagångssätt är att en fastighet i innehavet först säljs till ett eget bolag för ett pris som inte leder till någon kapitalvinst. Härefter säljs detta bolag vidare för marknadsvärde. När överlåtelser sker på visst sätt kan uttag av kapitalvinstskatt undvikas. Dessa transaktioner sker således av skattetekniska skäl och innebär för fastighets-taxeringens del normalt att korrekt köpesumma inte kan erhållas. Som regel ska dessa första lagfarna försäljningar, som görs till det egna bolaget, därför gallras med koden IG. I vissa fall kan dock korrekt köpeskillning erhållas om säljaren är ett publikt bolag som normalt måste offentliggöra köpeskillingen.

En närmare redogörelse för fastighetsöverlåtelse genom bolag finns att läsa i kap. 22 i 11:e upplagan av boken *Fastighets-ekonomisk analys och fastighetsrätt*.

4.4.11 Bostadsrättsförenings köp

Inom ett värdeområde för hyreshusenheter ska samma taxeringsvärdenivå tillämpas för bostäder oavsett om de är upplåtna med hyresrätt eller med bostadsrätt.

Inom vissa områden är skillnaden mellan bruksvärdehyra och en sannolik marknadshyra för bostäder stor. Det kan föreligga en skillnad mellan den prisnivå som tillämpas då bostadsrätts-förening köper fastighet vid hembud (förköpsrätt) eller på annat sätt och prisnivån för fastigheter som köps för fortsatt förvaltning med hyresrätt.

Om skilda prisnivåer föreligger för hyresfastigheter med bostäder beroende på om förvärvaren är bostadsrättsförening eller ej, bör taxeringsvärdenivån för värdeområdet vägas samman med beaktande av hur stor del av bostadsbeståndet inom värdeområdet som förvaltas med hyresrätt respektive med bostadsrätt. I vissa värdeområden kan behöva beaktas att förhållandena är olika för bostadshus tillhörande olika åldersklasser.

4.4.12 Bostadsrättsföreningars köp av bolag

När bostadsrättsförening (BRF) förvärvar en fastighet från ett aktiebolag är det numera vanligt att det säljande bolaget först överlåter fastigheten till ett helägt dotterbolag. Vid denna överlåtelse bestäms likviden till belopp som motsvarar det skattemässiga restvärdet för fastigheten. BRF köper sedan samtliga aktier i detta bolag. Genom köp överförs sedan fastigheten till BRF.

BRF:s köp av fastigheten från det egna bolaget görs till underpris. Det uppkommer härvid en latent skattskuld, men denna förväntas inte bli realiserad inom överskådlig tid. Det finns därför ingen anledning för säljaren att justera köpeskillingen för aktierna.

Det fastighetsköp som det finns lagfart för är BRF:s förvärv av fastigheten från det egna bolaget. Köpet har ofta låg köpeskillning i förhållande till marknadsvärdet för fastigheten och det föreligger intressegemenskap mellan köpare och säljare.

Denna typ av köp bör emellertid inte gallras bort utan närmare utredning eftersom den egentliga köpeskillingen för fastigheten som BRF erlagt för de förvärvade aktierna i bolaget finns att ta del av i BRF:s ekonomiska plan. Den ekonomiska planen är en allmän handling som finns att ta del av hos Bolagsverket. Det kan anmärkas att en BRF inte får upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ekonomisk plan har upprättats för föreningens verksamhet och planen har registrerats hos Bolagsverket. I den ekonomiska planen ska bland annat anskaffningskostnaden för föreningens fastighet anges.

När storleken av köpeskillingen för fastigheten med ledning av uppgifter i den ekonomiska planen har utretts kan detta belopp föras in som godkänt köp i formulär för köphantering. Särskild anteckning ska göras om att uppgiften har inhämtats efter särskild utredning.

4.5 Granskningsrutin för köp av småhusenheter

Granskning och gallring av köp av småhus sker i flera steg. Först laddar LM köpen från fastighetsprisregistret (FPR) till ortsprisregistret (OPR). Köp som uppfyller vissa kriterier gallras maskinellt. Vissa andra köp påförs en temporär gallringskod T. Ett T innebär att den information som finns om köpet i OPR är ofullständig och behöver kompletteras eller, om detta inte är möjligt, att köpet ska påföras tillämplig gallringskod.

De köp som passerat den maskinella gallringen ska granskas. Köpen ska kunna sorteras på sådant sätt att granskningsinsatserna kan inriktas mot de typer av köp där granskningsbehovet är störst. Skatteverkets personal granskar främst för släktskap och annan intressegemenskap samt förändrad användning av egendomen och kontrollerar vissa egenskaper (värdefaktorer). VT granskar vissa köp som kräver värderingsteknisk kompetens.

Inför en AFT eller FFT kan underlaget för granskning göras mera komplett genom en förtida uppgiftsinsamling (FUI) som berör ett visst urval av köpen. FUI görs normalt inte inför taxering av småhus.

Granskning och gallring av köp sker med hjälp av ett hanteringssystem som arbetar direkt mot OPR.

4.5.1 Laddning av OPR

Laddning av OPR med nytillkomna köp av småhusenheter sker normalt i mitten av varje månad.

4.6 Särskilt om granskning av köp av obebyggd tomtmark till småhus

I detta avsnitt presenteras en av LM framtagna rutin för granskning av köp av obebyggd tomtmark till småhus.

4.6.1 Flera presumtiva köpare men inte helt fri prissättning vid köp av tomtmark

Köp av tomtmark där kommunen är säljare och där så kallad tomtkö tillämpas är ett undantag från kravet på att det måste finnas flera presumtiva köpare med samma förutsättningar. När kommunen tilldelar tomtmark efter ordningen i tomtkön har endast en presumtiv köpare möjlighet att köpa den

utbudna tomten först. Den presumtiva köpare som står längst fram i kön har valet att tacka nej vilket ger möjlighet för intressenten som står på andra plats att avgöra om denne i stället vill acceptera erbjudandet osv. I detta fall kan det anses finnas flera presumtiva köpare vilket således uppfyller villkoret att överlåtelsen har bjudits ut under normala förhållanden på en fri och öppen marknad. För att en sådan överlåtelse ska anses vara representativ måste emellertid förutsättas att kommunens prissättning på den utbudna tomtmarken är marknadsmässig. Prissättningen ska således grunda sig på marknadens preferenser om värdet och inte primärt på kommunens krav att de nedlagda kostnaderna för gjorda investeringar ska täckas av försäljningspriset.

4.6.2 Köpeskillingen ska avse endast tomtmarken

Priset måste svara mot den aktuella tomtmarken och inget annat som ingår i köpeavtalet.

Priset får inte vara påverkat av andra villkor som kan regleras i samband med överlåtelsen. Om priset är smittat av andra överenskommelser eller sidoavtal så kan inte överlåtelsen anses vara representativ.

Ett exempel på en sådan situation är där man som köpare av tomtmark förbundit sig att låta säljaren eller någon annan av denne anvisad part, uppföra en särskild bebyggelse utvald av säljaren. I detta sammanhang är oftast köpeskillingen för tomtmarken endast en del av det totala priset för mark, byggnad och entreprenad för uppförandet av bebyggelsen. Köpeskillingen kan dessutom vara anpassad till det pris som ger de bästa skattemässiga fördelarna.

4.6.3 Tillgång till marknadsinformation vid tomtmarksköp

Information om tomtmarken samt relevanta och betydelsefulla fakta om den aktuella delmarknaden ska vara möjlig att få fram för alla presumtiva köpare.

Det som ska bedömas är om det skett en öppen och genomsynlig exponering av all den information som tomtmarken förknippas med och om alla fakta har varit kända av spekulanterna innan köpet blivit genomfört. Om en försäljning har föregåtts av att tomtmarken varit utannonserad eller förmedlad genom mäklare kan dessa villkor anses vara uppfyllda. Detta under förutsättning att inte andra hindrande fakta framkommer i den granskning som sker av varje enskild överlåtelse.

Det är viktigt att poängtera att trots att samtliga presumtiva köpare har tillgång till samma information kommer spekulanterna i normalfallet att värdera betydelsen av den olika. Vore inte det fallet skulle prisbildningen sannolikt vara mer enhetlig och prisspridningen mindre. Exempelvis kan de kostnader som krävs för att iordningställa mark för bebyggelse bedömas olika. Den köpare som kalkylerat med de lägsta kostnaderna för till exempel sprängning kommer sannolikt att vara beredd att bjuda ett högre pris för tomtmarken än den köpare som räknat med en högre kostnad.

4.6.4 Kontroll av den köpta egendomens egenskaper

För att köpen ska kunna behandlas som representativa överlåtelser krävs även att fastighetens egenskaper är kontrollerade och verifierade mot den köpeskilling som har betalats vid den angivna köpetidpunkten. I och med att ingen så kallad överlåtelседeclaration finns, en redovisning underskriven av såväl köpare som säljare om vad överlåtelset omfattar, måste fastighetens egenskaper bedömas utifrån andra källor. De källor som kommer att användas under köpgranskningen är uppgifter från dels fastighetsregistret, dels fastighetstaxeringsregistret.

Det kan dock krävas att granskarna på egen hand hämtar in kompletterande information från andra källor för att klara ut egenskapsförhållandena som gäller främst vid förvärv av tomtmark. I sista hand bör informationen om ett enskilt köp av tomtmark kunna hämtas direkt från köpare och säljare.

Väsentlig information kan normalt samlas in i samband med den marknadskartläggning som sker för den lokala fastighetsmarknaden. Kartläggning av den aktuella plansituationen, uppdatering av nyetableringsområden för permanent- eller fritidshusbebyggelse och information om storleken på exploateringsavgifter m.m. är exempel på fakta som kommunen och lokala exploatörer kan förväntas tillhandahålla efter förfrågan.

4.7 Granskning av köp av hyreshus- och industrierheter

4.7.1 Granskningsrutin

Granskningen av köp av hyreshus- och industrierheter förutsätter speciell marknadskännedom. Normalt medverkar fastighetsägarna vid uppdateringen av erforderlig information om de försålda fastigheterna genom att fylla i FUI-blanketter. (Se vidare nedan under "Förtida uppgiftsinsamling".) Innan

FUI-blanketterna skickas ut granskar Skatteverkets personal köpen med avseende på släktskap och annan intressegemenskap och påför gallringskod på köp som inte är representativa. FUI-blanketter skickas ut till ägare av de köpta fastigheter som inte åsatts gallringskod. Inkomna FUI-blanketter bereds och registreras i ortsprisregistret på LM. I vissa fall kan kontakt behöva tas med köparen för att reda ut eventuella oklarheter eller för att komplettera köp där FUI-svar inte erhållits med aktuella värdefaktorer. VT svarar i normala fall för sådan kompletterande beredning av ortsprismaterialet.

En stor del av köpen utgörs av mindre bostadshyreshus som är förhållandevis enkla att granska. Köp av stora fastigheter och särskilt sådana med en betydande andel lokaler är oftast mera komplicerade. Utredningsresurserna bör koncentreras till dessa. Följande moment bör omfattas av granskningen.

4.7.2 Gallring av icke representativa köp

Det första steget i granskningen avser en kontroll av om köpet bör gallras med hänsyn till de generella gallringskriterierna.

Representativiteten hos vissa slag av köp som återstår efter den maskinella gallringen bör kontrolleras särskilt. Köp där speciella relationer mellan köpare och säljare eller andra särskilda omständigheter i hög grad kan ha påverkat priset ska i princip gallras bort. Slätköp och andra köp med uppenbar intressegemenskap mellan köpare och säljare är andra exempel på generella gallringskriterier.

Köp där fastigheten ändrat användning eller karaktär efter köpet så att den inte längre utgör hyreshus- eller industrienhets ska gallras bort. Detta kan uppkomma när fastigheten ifråga inte längre ska taxeras som hyreshus eftersom huset byggts om till småhus.

4.7.3 Justering av köpeskillning

I vissa fall bör den erlagda köpeskillningen korrigeras. Detta gäller t.ex.

- när viss del av köpeskillningen avser lös egendom eller sådan taxeringsenhet som köpet i huvudsak inte avser eller
- när köpeskillningen avser viss procentuell andel av taxeringsenheten.

I det senare fallet anges som köpeskillning det pris som svarar mot hela taxeringsenheten.

4.7.4 Värdefaktorer och taxeringsvärde

De värdefaktorer som ska gälla för den försålda fastigheten vid provvärderingen inhämtas i första hand från fastighetsägaren via FUI-blanketter. Åsatta värdefaktorer ska svara mot fastighetens beskaffenhet vid köpetillfället. Värdefaktorn hyra för hyreshus ska dock alltid avse hyresnivån för nivååret.

För de köp där FUI-uppgifter inte erhållits från fastighetsägaren kontrollerar Skatteverket/VT om de uppgifter som finns registrerade vid senaste taxeringen avseende användning och areor kan användas vid provvärderingen. Vid uppdatering av värdefaktorn hyra för hyreshus används jämförelsehyra eller genomsnittshyra.

Om hyresnivån för objektet förändrats väsentligt och på ett avvikande sätt jämfört med förändringarna på marknaden, kan det innebära att köpet ska gallras bort. Om vakansgraden förändrats på ett sätt som avsevärt avviker från vad som skett på marknaden i övrigt, kan det innebära att justering ska göras eller att köpet ska gallras bort.

För industrienheter gäller i tillämpliga delar motsvarande.

4.8 Granskning av köp av elproduktionsenheter

Genomgång av de lagfarna köpen och andra förvärv som avser kraft t.ex. förvärv av kraftverksbolag sker i särskild ordning inför varje AFT. Samtliga lagfarna köp av kraftverksfastighet ska uppföras på en särskild lista El. Det finns möjlighet att göra en förtida uppgiftsinsamling för att säkerställa att underlaget för provvärderingen blir tillräckligt och tillförlitligt.

4.9 Granskning av köp och fastighetsregleringar av lantbruksenheter

4.9.1 Granskningsrutin

Nya köp laddas månadsvis till ortsprisregistret. Berörda granskare, Skatteverkets personal, VT och Skogsstyrelsen (SKS), granskar köpen. Skatteverkets personal granskar, i särskild granskningsrutin, främst med avseende på släktskap och annan intressegemenskap samt värdefaktorer. VT granskar med avseende på värdefaktorer och SKS granskar värderingsenheter med större skogsareal. Inför en AFT eller FFT kan

underlaget för granskning göras mera komplett genom en förtida uppgiftsinsamling som berör ett visst urval av köpen.

Lantmäteriet registrerar fastighetsregleringar vilka sedan granskas av VT eller av Skatteverkets handläggare.

4.9.2 Ej representativa köp gallras bort

Det första steget i granskningen avser en kontroll av om köp bör gallras med hänsyn till de generella gallringskriterierna.

4.9.3 Justering av köpeskillning

I vissa fall bör den erlagda köpeskillningen korrigeras. Detta gäller t.ex.

- när viss del av köpeskillningen avser lös egendom, t.ex. värde av mjölkkvot, eller
- när köpeskillningen avser viss procentuell andel av taxeringsenheten.

I det senare fallet anges som köpeskillning det pris som svarar mot 100 % av taxeringsenheten.

4.9.4 Värdefaktorer och taxeringsvärde

Värdefaktorerna kontrolleras så att de svarar mot den beskaffenhet som taxeringsenheten hade vid köpetillfället. Om beskaffenheten kan antas vara densamma som vid senaste AFT, FFT eller SFT, ska dock rättelse ske endast om felet är väsentliga, dvs. om de påverkat taxeringsvärdet med mer än 20 %. Om taxeringsvärden saknas ska sådana bestämmas vid granskningen. Vid skogsareal över 30 ha ska SKS, om detta anses nödvändigt, först utreda den produktiva skogsmarkens beskaffenhet vid köpetillfället.

4.9.5 Analysdata

De handlingar som ska ligga till grund för granskningen är bl.a. följande:

- Hyggesanmälningar eller annan information om utförda avverkningar. Det uppskattade värdet vid köpetillfället på utstämplade rotposter kan ge viss vägledning.
- Anmälan om ny-, till- eller ombyggnad av ekonomibyggnader.
- Storleken av fastighetens mjölkkvot.

4.9.6 Fastighetsregleringar

Inventering ska ske av fastighetsregleringar för jord- och skogsbruksändamål. De fastighetsregleringar, som ska utgöra grund för inventering listas från LM:s handläggningssystem för fastighetsbildning. Syftet med inventeringarna är främst att förvärv genom fastighetsregleringar ska användas i förberedelsearbetet inför AFT och FFT avseende lantbruk.

Uppgifter om förvärvet hämtas ur arkivakten såsom avstående fastighet, köpare, säljare, köpeskillning/likvid och köpedatum.

Uppgifter om den förvärvade egendomen hämtas från karta och beslut samt beskrivs i fastighetstaxeringstermer.

En särskild handledning har upprättats för LM:s inventering av fastighetsregleringar.

Registrerade fastighetsregleringar granskas och gallras sedan av VT.

För köp av fastigheter med större skogsinnehav finns möjlighet att få hjälp av SKS med att utföra granskningen. SKS granskar dock endast den del av taxeringsenheten som utgör produktiv skogsmark och skogligt impediment.

4.10 Förtida uppgiftsinsamling, FUI

19 kap. 8 § FTL

Den som under andra året före taxeringsåret äger en småhusenhet, som förvärvats under tredje året före taxeringsåret, är efter föreläggande av Skatteverket skyldig att lämna de uppgifter som behövs till ledning inför allmän fastighetstaxering.

Den som under andra eller tredje året före taxeringsåret äger en hyreshusenhet, industrienhet, elproduktionsenhet eller lantbruksenhet är efter föreläggande av Skatteverket skyldig att lämna de uppgifter som behövs till ledning inför allmän fastighetstaxering.

Den som under andra året före taxeringsåret är innehavare av taktenhet eller annan taxeringsenhet på vilken täktverksamhet pågår eller annars är tillåten, är efter föreläggande från Skatteverket skyldig att till ledning inför allmän fastighetstaxering lämna uppgift om de priser som under andra året före taxeringsåret uppburits för brytvärd fyndighet.

För de köp som ska ingå i ortsprismaterialet inför en AFT eller FFT av hyreshus krävs kartläggning bl.a. av hyror. Motsvarande kartläggning av värdefaktorer för industrienheter krävs inför en AFT. Kartläggningen görs genom den s.k. förtida uppgiftsinsamlingen, FUI. Även beträffande övriga fastighetstyper som omfattas av bestämmelserna om FUI kan olika uppgifter behöva samlas in under förberedelsearbetet.

Uppgiftsinsamlingen går till så att blanketter, med vissa registeruppgifter förtryckta, skickas ut till berörda fastighetsägare. De fastighetsägare som ingår i urvalet för utskicket av blanketter är de som förvärvat fastigheter av de aktuella kategorierna under de senaste åren samt ägare till vissa ej försålda fastigheter i beståndet som kan bidra till en kartläggning av t.ex. hyresnivåer. Fastighetsägarna fyller i uppgifter om de hyror som gäller under nivååret och övriga aktuella uppgifter vid förvärvet.

Huvudsyftet med den förtida uppgiftsinsamlingen är att åstadkomma ett ortsprisregister med för kommande AFT eller FFT relevanta värdet faktorer för de försålda fastigheterna. Dessutom ger uppgiftsinsamlingen ledning för t.ex. bestämmande av genomsnittshyror för hyreshus, värderingshyror för industri och arrendepriiser för brytvärd fyndighet beträffande täktmark. Uppgifterna bereds av LM, VT och Skatteverkets handläggare.

5 Indelning i värdeområden

5.1 Principer för indelning i värdeområden

5 kap. 5 § FTL

Marknadsvärdet skall i första hand bestämmas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten (ortsprismetoden).

7 kap. 2 § FTL

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

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

Utgångspunkten för indelning i värdeområden är i praktiken den kartbild som angavs på riktvärdekartan vid närmast föregående AFT/FFT.

De ändringsförslag som är motiverade ska främst ha sin grund i fysiska förändringar och/eller de erfarenheter som har kommit fram vid taxeringen. Med fysiska förändringar avses t.ex. nytillkomna eller utvidgade bebyggelseområden, nya eller ändrade planer eller förändrad infrastruktur. När det gäller erfarenheter från taxeringen kan det exempelvis vara uppgifter som kommit från fastighetsägare eller handläggare vid Skatteverket som behöver analyseras och i vissa fall kan leda fram till förslag till ändrad indelning i värdeområden.

Arbetet med att ta fram förslag till ny indelning i värdeområden sker normalt i samverkan mellan Skatteverket och VT. Den närmare ordningen för denna samverkan får bestämmas inför starten av förberedelsearbetet på grund av att den har samband med omfattningen av VT:s arbete enligt upprättat avropsavtal. Om inget annat överenskoms bör dock alltid förslag till ändringar i indelningen förankras hos VT på lämpligt sätt.

Den analys av befintlig indelning i värdeområden som ska göras kan lämpligen ske på grundval av vad som framgår i det följande.

5.1.1 Gränsändring på grund av fysiska förändringar eller planer

Det kan ha uppstått behov av gränsändringar på grund av nya eller utvidgade bebyggelseområden. Här gäller det att ta ställning till om det ska skapas helt nya värdeområden eller om det räcker att utöka befintliga områden med samma karaktär. Motsvarande analys behöver göras när det gäller nya eller förändrade planer.

Förändrade verksamhetsområden för VA kan vara en anledning till översyn av områdesindelningen. Detsamma gäller områdesvisa restriktioner vad gäller viss typ av VA-lösningar. Även förändrad infrastruktur i form av nya trafikleder eller t.ex. nedgrävning av kraftledningar kan motivera ändrad områdesindelning.

5.1.2 Gränsändring på grund av stora skillnader i värdenivå

Ändring av områdesgräns kan ha sin grund i att en eller flera fastigheter tillhör ett värdeområde där värdenivån är för hög eller för låg för att stämma med värdet av dessa fastigheter. Värdenivån i intilliggande område passar bättre. Detta medför att en del av ett värdeområde bör föras till detta andra intilliggande värdeområde, dvs. inget nytt värdeområde tillskapas utan de befintliga värdeområdenas utbredning förändras något. Den här typen av gränsändringar torde vara relativt ovanliga eftersom dokumentationen oftast inte är entydig. Om Skatteverket har för avsikt att lämna förslag om denna typ av gränsändring bör en diskussion och förankring först ha skett med ansvarig VT. Observera att även om ett värdeområde bedöms ha samma värdenivå som angränsande värdeområde behöver detta inte vara tillräckligt skäl för sammanslagning. Fastigheternas genomsnittliga utformning kan skilja sig så markant mellan områdena att det av detta skäl är motiverat att indela i olika värdeområden.

5.1.3 Nytt värdeområde på grund av stora skillnader i värdenivå

Ändring av indelningen i värdeområden bör göras då man kunnat identifiera att fastigheter i ett avgränsat område inom befintligt värdeområde har avsevärd värdeskillnad jämfört med

andra fastigheter i värdeområdet. Detta kan avse bebyggelse i särskilda microlägen inom området eller när avsevärda skillnader förekommer i bebyggelsens karaktär och ålder.

5.1.4 Heterogena värdeområden med olika fysiska förhållanden

Denna typ av områdesändringar är inte betingad av att det finns stora värdeskillnader inom ett värdeområde, utan beror av att värdeområdet kan ha heterogen bebyggelse (gammal och ny bebyggelse med blandning av husstorlekar) och blir svårt att beskriva med avseende på typfastighet eller områdeskaraktär m.m. En ändring i områdesindelningen underlättar möjligheten att beskriva typfastigheten i området. Den här typen av ändringar är emellertid inte prioriterade, men ändring av områdesindelningen kan göras om området är tillräckligt stort och det går att göra en områdesindelning som tillskapar fysiskt mer homogena områden.

5.1.5 Ändringar av teknisk karaktär

I samband med såväl Skatteverkets arbete och VT:s analys kommer det säkert att upptäckas att värdeområdesgränser inte följer en naturlig gräns. Exempel kan vara där syftet är att värdeområdesgräns ska följa en väg eller vattendrag, vara belägen i församlingsgräns, gräns för detaljplan eller dylikt men att överensstämmelsen mellan befintlig områdesgräns och avsedd gränsdragning inte är bra. När dessa ändringar är av mera kosmetisk karaktär har de lägre prioritet. Är inte ändringarna av väsentlig betydelse och värderingstekniskt motiverade bör dessa hanteras i mån av tid.

5.1.6 Erfarenheter från taxeringen m.m.

De erfarenheter som framkommit i samband med i första hand den föregående taxeringen kan föranleda att den befintliga indelningen i värdeområden ifrågasätts. Detta kan medföra förslag om ändring av gräns eller förslag om att nytt värdeområde ska bildas. Erfarenheter kan även ha gjorts som inte föranleder något förslag till ändrad indelning men som gör att det kan finnas skäl att närmare motivera den rådande indelningen.

5.2 Dokumentation

Förslag till ändringar av indelning i värdeområden lämnas under förberedelsearbetet löpande till LM på formulär som tillhandahålls av LM. Efter viss granskning och prövning

42 *Indelning i värdeområden, Avsnitt 5*

överför sedan LM förslagen till en ”arbetskarta” som utgörs av den tidigare gällande riktvärdekartan. Normalt bör även utses vem eller vilka som från skattekontorets sida ska ”ges behörighet” att lämna förslagen till LM.

Förslag till ändringar av indelningen i värdeområden ska så långt det är möjligt redovisas innan det årsskifte som föregår provvärderingen. Härefter kan ändringar i mindre omfattning sedan komma att behöva göras utifrån erfarenheter som vinnas vid provvärderingen.

6 Riktvärdekarta

6.1 Inledning

7 kap. 3 § FTL

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

För övriga värdefaktorer ska riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet. Värdefaktorer, som särskilt ska beaktas vid riktvärdets bestämmande, ska, utom såvitt avser de under punkterna 1–5 angivna värdefaktorerna, indelas i klasser.

1. Storlek för småhus, industribyggnad och övrig byggnad värderad med ledning av en avkastningsberäkning, tomtmark, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment.

2. Hyra för hyreshus och ägarlägenhet.

3. Återanskaffningskostnad för industribyggnad och övrig byggnad på industrienhet värderad med ledning av en produktionskostnadsberäkning.

4. Årligt uttag av tåktmark.

5. Normalårsproduktion, utnyttjandetid, flerårsreglering och ålder för vattenkraftverk samt effekt för värmekraftverk.

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

Resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata.

Riktvärdekarta definieras i Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet som en karta (kartbild) på vilken gränserna mellan värdeområden för en eller flera typer av värderingsenheter har angetts tillsammans med de riktvärdeangivelser och de förutsättningar som enligt tillhörande förteckning ska gälla inom respektive värdeområde. Detta innebär att med riktvärdekarta menas inte enbart själva kartbilden med indelningen i värdeområden utan även de riktvärdeangivelser m.m. som ska finnas för att åsätta taxeringsvärden för enskilda fastigheter.

Regler för upprättande av riktvärdekarta meddelas av Skatteverket i särskilda föreskrifter för förberedelsearbetet. Beslutad indelning i värdeområden och provvärderingsområden utgör en del av Skatteverkets föreskrifter för taxeringen.

De uppgifter som behövs för att bestämma riktvärdet för bland annat byggnader och mark inom ett värdeområde ska framgå av den riktvärdeangivelse som enligt 7 kap. 3 § FTL ska finnas på riktvärdekartan för olika slag av egendom inom värdeområdet. Dessa uppgifter fastställs i Skatteverkets allmänna råd för ifrågavarande allmän eller förenklad fastighetstaxering.

6.1.1 Uppgifter som avser värdeområde och typfastighet

I provvärderingssystemet finns möjligheten att på ett systematiskt sätt dokumentera de grunder som gäller för indelningen i värdeområden och nivåläggningen. I systemet registreras relevanta uppgifter knutna till värdeområdet. Samtliga värdeområden ska förutom en numrering ha ett adekvat namn. För varje värdeområde finns också en värdeområdesbeskrivning. Syftet med beskrivningen är att vara ett dokument som visar särskilda förutsättningar som gäller för värdeområdet och som kan tjäna till ledning för genomförandet av taxeringen.

Det finns också ett krav på att en s.k. typfastighet i värdeområdet ska beskrivas för varje byggnadskategori. Typfastigheten ska motsvara den mest ”typiska” för området och ska således alltid finnas i verkligheten. I beskrivningen lämnas klassificeringsdata för typfastigheten. Dessa uppgifter läggs in i provvärderingssystemet. Syftet är att kunna beräkna ett taxeringsvärde som sedan räknas om till marknadsvärdenivå. Detta värde kan sedan jämföras med ett utifrån allmän marknadskänedom bedömt marknadsvärde för typfastigheten.

Typfastigheten används även vid nivåläggning enligt ”Totalvärdesmodellen”. Totalvärdesmodellen innebär att provvärderingssystemet utvecklats till att klara av att fördela marknadsvärdet för typfastigheten på byggnads- och markvärde för ett normhus på en normtomt. Det är den s.k. tomtvärdetabellen som läggs in i systemet och som används som grund för fördelningen. ”Ramarna” till förekommande tomtvärdetabeller framgår av bilagor till FTF. Framtagande av aktuell tomtvärdetabell sker normalt i samråd med berörda VT för att erhålla bästa möjliga anpassning till fastighetsmarknaden.

6.1.2 Förutsättningar för riktvärdet

Om särskilda förutsättningar bestäms för riktvärdeangivelsen ska dessa alltid dokumenteras. Dessa särskilda förutsättningar är allmänna råd för taxeringen och påverkar möjligheten att justera värdet för säregna förhållanden enligt 7 kap. 5 § FTL.

Eftersom såväl fastighetsägare som Skatteverkets personal ska ha kännedom om och beakta dessa förutsättningar vid deklaration och taxering ska de finnas allmänt tillgängliga på Skatteverkets webbplats och annan dokumentation för taxeringen. Här lämnas exempel på särskilda förutsättningar som påtagligt inverkar på marknadsvärdet (justeringsanledningen har beaktats i riktvärdet).

- riktvärdet förutsätter att området är utsatt för buller från, väg, järnväg m.m.
- strandzonens beskaffenhet (t.ex. sand och klippor)
- riktvärdet förutsätter att byggrätten i området är begränsad (t.ex. till 60 kvm BTA)
- riktvärdet i området förutsätter förekomst av markradon
- öarna i värdeområdet saknar landförbindelse
- riktvärdet för mark till hyreshus/lokaler förutsätter viss butiksandel

Annat som dokumenteras i värdeområdesbeskrivningen har mera karaktär av upplysning av områdets karaktär. Även dessa uppgifter kan vara till viss ledning för bedömningen om justering för säregna förhållanden kan medges vid taxeringen. Följande exempel på sådana informationstexter lämnas.

- tomterna i området utgörs normalt av naturtomter
- vissa fastigheter längs älven är utsatta för översvämningsrisk
- vissa byggnader i området har stomme av lättbetong (radonförekomst)
- köp av tomtmark har använts för nivåläggningen
- i området finns blandad bebyggelse med nyare permanent-hus och äldre bebyggelse med fritidshus (tvåprisområde)

6.2 Dokumentation

I första hand dokumenteras förändringar i värdeområdesindelningen i provvärderingssystemet dels på själva riktvärdekartan, dels i anteckningar i värdeområdesbeskrivningen. De förändringar som föreslås under förberedelsearbetet dokumenteras i särskilt formulär. Dessa formulär sparas sedan hos LM. I detta formulär kan utläsas mera i detalj varför t.ex. vissa värdeområden tillkommit eller gränser mellan värdeområden ändrats.

7 Provvärdering och kontrollvärdering

7.1 Inledning

Provvärderingen syftar till att via undersökning av fastighetsmarknaden utifrån marknadsmässiga förvärv av fastigheter finna de marknadsvärdenivåer som gäller för de typer av fastigheter som ska taxeras. Med ledning härav tas de riktvärdeangivelser fram som behövs för att åsätta taxeringsvärden utifrån de enhetliga värderingsmodeller som anges för olika fastighetstyper. I FTL regleras provvärdering enligt följande.

19 kap. 3 § FTL

Den statliga lantmäterimyndigheten och Skatteverket ska undersöka och upprätta förslag till

1. vilka riktvärdetabeller för småhus som inte ingår i lantbruksenhet, som med hänsyn till rådande prisläge bör användas inom olika delar av ett län, och

2. riktvärdeskartor för tomtmark som inte ingår i lantbruksenhet inom länet.

Den statliga lantmäterimyndigheten och Skatteverket ska vidare pröva att en tillämpning av förslag till föreskrifter enligt 1 § andra och tredje styckena leder till taxeringsvärden som svarar mot taxeringsvärdenivå enligt 5 kap. 2 § (provvärdering).

Motsvarande prövning görs av förslag till riktvärdekartor för tomtmark och riktvärdetabeller för småhus enligt första stycket.

Provvärdering ska göras för varje värdeområde och omfatta det antal överlåtelse inom området (provvärderingsobjekt) som bedöms nödvändigt med hänsyn till områdets karaktär. Om antalet provvärderingsobjekt är för få eller saknas inom ett värdeområde, får provvärdering göras för en grupp av värdeområden som då tillsammans bildar ett provvärderingsområde.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddelar närmare föreskrifter om indelningen i provvärderingsområden. Ett sådant beslut får inte överklagas.

Inför provvärderingen sker maskinella bearbetningar i LM:s provvärderingssystem. Efter dessa bearbetningar lämnar LM ett första förslag till riktvärdeangivelser för respektive värdeområde, den s.k. första ansatsen. De värden som anges i första ansatsen är ingångsdata för det fortsatta arbetet med prov-

värderingen. De ingångsdata som tas fram för varje värdeområde och provvärderingsområde ger besked om antal köp och faktorer för T/K (taxeringsvärde/köpeskillning) och standardavvikelsen för köpen i området. Denna dokumentation är värdefull för det fortsatta arbetet med nivåläggning och analyser.

Provvärderingen grundar sig i regel på alla representativa (godkända) köp i värdeområdet. Det ska emellertid betonas att FTL (jfr 19 kap. 3 §) ger utrymme för att begränsa antalet köp förutsatt att de köp som används vid provvärderingen är representativa för beståndet och avspeglar prisnivån i området.

Om man vid provvärderingen överväger att begränsa antalet tillgängliga överlåtelser bör följande iakttas.

- Provvärderingsobjekten ska om möjligt representera fastigheter i olika lägen inom området och fastigheter av olika beskaffenhet och sammansättning, så att alla slag av fastigheter inom värdeområdet kontrolleras vid provvärderingen
- Köpen ska helst ha skett under nivååret (andra året före taxeringsåret). I andra hand väljs även köp från tredje eller fjärde året före taxeringsåret. Detta medför att det i praktiken endast kan bli fråga med begränsning av köp vid småhustaxeringen och i värdeområden med många köp. Bestämmelser i föreskrifter om viktning av köpen med hänsyn till vilket år köpet skett medför dessutom att köp från år före nivååret får lägre genomslag vid provvärderingen.

7.2 Provvärdering

7.2.1 Provvärdering – värderingsmetodik

Fastighetstaxering är en form av fastighetsvärdering som ska ske enligt de enhetliga bestämmelser som fastlagts i FTL. Ett övergripande mål för värderingen är att den ska leda till taxeringsvärden som motsvarar 75 % av marknadsvärdet. Med marknadsvärdet förstås enligt 5 kap. 3 § FTL i huvudsak att det ska motsvara det pris som fastigheten sannolikt betingar på den allmänna marknaden.

I 8–15 kap. FTL redovisas de värderingsmodeller som ska tillämpas för de byggnader och ägoslag som ska värderas vid fastighetstaxeringen. I 6 kap. FTL anges att värderingen ska ske utifrån indelning i värderingsenheter och i 7 kap. 1 § FTL stadgas att denna värdering ska ske med utgångspunkt i

värdefaktorer. Värderingsmodellerna i FTL utgår därför ifrån att vissa värdefaktorer alltid klassificeras till grund för beräkning av ett riktvärde. Om andra faktorer påverkar värdet i tillräcklig omfattning ska dessa beaktas som justering för säregna förhållanden. De formler som sedan ska tillämpas för bestämning av riktvärden för olika typer av värderingsenheter framgår av 1 kap. FTF.

Viktigt att uppmärksamma i detta sammanhang är också att i 7 kap. 8 § FTL anges att byggnadsvärdet är det mervärde fastigheten har på grund av att den är bebyggd. Vidare ska värden av mark enligt den följande paragrafen alltid bestämmas som om taxeringsenheten var obebyggd. De riktvärdeangivelser som tillämpas för tomtmark vid taxeringen ska avse värdet av en ”färdig” tomt. Det innebär att riktvärdet ska beakta en tomt med de markanläggningar och anslutningar som är normalt förekommande för tomtmark i värdeområdet.

Av 5 kap. 7 § FTL framgår även att värderingen vid taxeringen ska ske så att taxeringsvärdet kommer att avse summan av de delvärden som anges. För bebyggda fastigheter innebär detta att taxeringsvärdet alltid ska vara uppdelat på ett byggnadsvärde och ett markvärde.

Kravet att taxeringsvärdet avseende småhus, hyreshus etc. ska vara uppdelat på mark- och byggnadsvärde kan sägas skilja sig från vad som normalt gäller vid värdering av bebyggda fastigheter på den allmänna marknaden. För fastighetsvärdering som syftar till att uppskatta ett marknadsvärde till grund för försäljning, belåning, expropriation eller fördelning av fastigheter vid arvsskifte är normalt endast det totala marknadsvärdet av intresse.

Byggklar tomtmark säljs ofta i så liten omfattning att det är tveksamt om det föreligger en öppen marknad för denna typ av köp. När fråga är om försäljning av tomtmark förekommer det avtal som är kopplade till sidoavtal eller att det är fråga om markanvisningar eller försäljning via tomtkö. Uppenbara svårigheter föreligger därför normalt att uppskatta marknadsvärdet för byggklar tomtmark. När sådan mark försäljs avser den dessutom ”rå” tomtmark, dvs. att den saknar markanläggningar. Till stöd för hur totalvärdet för bebyggda fastigheter bör fördelas på mark- och byggnadsvärde upprättas s.k. tomtvärdetabeller. Sådana tabeller upprättas för småhus, hyreshus och industrier (jfr 1 kap. 35 b och 37 §§ FTF).

Utseendet framgår av bilaga 1 (småhus), 2 (hyreshus) och 7 a (industri) i FTF.

Aktuell tomtvärdeatabell används härefter regelmässigt för fördelning av mark- och byggnadsvärden och är inarbetade i provvärderingssystemet. Det är dock fullt möjligt att frångå tabellens fördelning om en annan fördelning kan styrkas av prisstatistik avseende förvärv av tomtmark.

En allmänt hållen redovisning av fastighetsvärdering och värderingsmetoder finns att läsa i kap. 16 i 11:e upplagan av boken Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt.

7.2.2 Provvärdering – tillvägagångssätt

De riktvärdeangivelser och övriga förutsättningar för riktvärdets bestämmande som bestäms för visst värdeområde syftar till att taxeringsvärdet normalt ska motsvara 75 % av marknadsvärdet för de fastigheter som är föremål för taxering.

Provvärderingen innebär en beräkning och bestämning av de riktvärdeangivelser och övriga förutsättningar som ska gälla för värderingen av fastigheterna i varje värdeområde. Denna ”nivåläggning” baseras normalt på provvärderingsobjekt som motsvarar för värdeområdet typiska fastigheter. Om så inte är fallet kan det medföra att stöd för nivåläggningen får inhämtas på annat sätt. Denna situation uppkommer framför allt i områden med få provvärderingsobjekt. Till stöd för nivåläggning i sådana fall anvisas att provvärderingen får omfatta två eller flera värdeområden, s.k. provvärderingsområden, jfr 5 kap. 5 a § och 19 kap. 3 § FTL.

Indelning i provvärderingsområden beslutas i samma föreskrift som indelning i värdeområden, jfr 19 kap. 3 § FTL. Indelningen ska därför enligt Skatteverkets föreskrifter för förberedelsearbetet framgå av särskild förteckning som sedan framgår av beskrivningen på riktvärdekartan. Provvärderingsområdena ska därför även numreras.

Rent praktiskt påbörjas själva provvärderingen med att beräkningar utförs inom de värdeområden där det finns flest köp, dvs. där det är enklast att konstatera vilka marknadsnivåer som gäller. Utgångspunkten är därvid den första ansats som tagits fram av LM. Arbetet med nivåläggning bedrivs sedan systematiskt vidare. Innan provvärderingen påbörjas bör dock ske en översiktlig genomgång av de förvärv som tidigare har godkänts som provvärderingsobjekt. Det kan ses som en kvalitetssäkring av köpgranskningen. När genomgång sker per

värdeområde finns goda möjligheter att upptäcka förvärv som borde ha gallrats. Det är inget hinder att gallra sådana köp trots att de har legat till grund för framtagandet av första ansatsen. Sker gallring i någon större omfattning i detta moment måste dock resultatet av första ansatsen granskas mera kritiskt.

Nytillkomna köp och andra köp som har hanterats manuellt, kan motivera val av annan nivåfaktor eller värdetabell än den som föreslagits i första ansatsen eller kan medföra ändring av riktvärdeangivelser för tomtmark.

Jämförelse med och anpassning till angränsande värdeområden bör ske såväl inom länet som med angränsande län. Detta för att undvika skillnader i värdenivåer som inte kan förklaras utifrån vad som är känt om prisbildningen. Utfallet av en provvärdering bör analyseras närmare av LM och Skatteverket. Hur analyserna ska utföras regleras i föreskrifter och i särskild dokumentation inför varje ny fastighetstaxering.

7.2.3 Marknadsvärdebedömningar

För hyreshus och industrier gäller regelmässigt att antalet provvärderingsobjekt är för litet för att kunna läggas till grund för nivåläggningen. Denna måste därför ske med ledning av marknadsvärdebedömningar.

När marknadsvärdet bedöms med ledning av en avkastningsberäkning divideras ”nettohyran” (bruttohyra – drifts- och underhållskostnader och fastighetsavgift/fastighets skatt) med en för området bedömd direktavkastningsprocent. För hyreshusen heter görs denna bedömning av marknadsvärdet för bostäder respektive lokaler dels för en s.k. typfastighet (den typiska fastigheten i området), dels för en normfastighet (fastighet vars byggnad är uppförd under sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker och med en hyra av 100 000 kr).

Enligt föreskrifterna för förberedelsearbetet ska marknadsvärdebedömningar upprättas avseende varje värdeområde för hyreshus och industri. Arbetet utförs av VT enligt vad som framgår av föreskriften samt i enlighet med de närmare instruktioner som meddelas av LM.

7.3 Kontrollvärdering och analys

7.3.1 Kontrollvärdering enligt föreskrifter

I Skatteverkets föreskrifter anges vilka kontrollvärderingar som obligatoriskt ska ske i samband med provvärderingen. De analyser som sker av dessa syftar till att kvalitetssäkra nivåläggningen. Vilka kontrollvärderingar som ska göras framgår av aktuella föreskrifter.

De kontrollvärderingar som ska utföras finns inlagda i LM:s provvärderingssystem.

7.3.2 Övriga analyser av provvärderingsutfallet

Utfallet av en provvärdering bör analyseras närmare av LM och Skatteverket. Utöver de kontrollvärderingar som ska utföras enligt föreskrifter finns ytterligare analyser inlagda i LM:s provvärderingssystem i form av rapporter. Dessa är olika för olika typer av fastigheter.

Oavsett fastighetstyp sker alltid en jämförelse med och anpassning till angränsande värdeområden och till angränsande län. Detta för att undvika skillnader i värdenivåer som ej kan förklaras utifrån vad som är känt om prisbildningen.

7.4 Arbetsfördelning

Ansvar för kontrollvärderingen är uppdelat mellan Skatteverket och LM där LM främst tar fram underlag för maskinella avstämningar medan Skatteverket och VT gör de ändringar som krävs i värdeområdesformulär och i värdeområdesbeskrivningar.

7.4.1 Lantmäteriets ansvarsområde

- Genomför central provvärdering i samarbete med Skatteverket och VT.
- Ger datasupport under provvärderingen.
- Rapporterar till Skatteverket och till VT om omotiverade skillnader av nivåer mellan län och regioner.
- Genomför slutlig kontrollvärdering, dokumenterar och redovisar resultatet av kontrollvärderingen.
- Samordnar det regionala värderingstekniska förberedelsearbetet.

- Genomför uppföljning och samordning av provvärderingen genom löpande kontakter med VT och SKV samt vid telefonmöten.

7.4.2 Skatteverkets och VT:s ansvarsområde

- Rättar och ger förklaring som svar på de kontroller som genererats vid klarmarkering av värdeområden.
- Går igenom de listor och synpunkter som LM lämnar efter genomförda kontroller.
- Gör ändringar av riktvärdeangivelser och lämnar kommentarer i formulär för värdeområdesbeskrivning.
- Föredrar hur provvärderingen genomförts och resultatet av denna för Skatteverkets referensgrupper.
- Utför analyser av kontrollvärderingar och rapporter i värderingssystemet.

Vid kontrollvärderingen ska de olika rapporter som finns att tillgå analyseras. Analysen kan leda till att vissa förändringar görs för att bättre säkerställa att de riktvärden och de förutsättningar som bestäms för respektive värdeområde avspeglar den marknadsvärdenivå som råder i värdeområdet under andra året före taxeringsåret.

7.5 Skatteverkets referensgrupp

19 kap. 2 § första stycket FTL

Under förberedelsearbetet skall det vid Skatteverket finnas referensgrupper bestående av förtroendevalda ledamöter i skattemånderna.

Av Skatteverkets föreskrifter framgår vilket antal ledamöter som ska ingå i en referensgrupp och att protokoll ska föras vid dess sammanträden.

Vid sammanträden med Skatteverkets referensgrupp deltar VT och presenterar resultatet av provvärdering och kontrollvärdering samt beskriver de förändringar i taxeringsvärden som kan förutses vid kommande fastighetstaxering.

7.6 Dokumentation

Prov- och kontrollvärderingen ska dokumenteras i den ordning som framgår av föreskrifter för förberedelsearbetet. Syftet med dokumentationen är att av den ska framgå hur Skatteverket kommit fram till vad som beslutas i föreskrifter och allmänna

råd för värderingen. I samband med att förberedelsearbetet avslutas meddelas närmare vad dokumentationen ska omfatta.

Dokumentationen sker i huvudsak genom uttag av papperskopior av material ur LM:s provvärderingssystem. Ytterligare dokumentation som avser speciella frågor som berör endast visst värdeområde kan även finnas i provvärderingssystemets värdeområdesbeskrivningar.

8 Kvalitetssäkring

8.1 Inledning

Kvalitetssäkring utgör en mycket viktig del av förberedelsearbetet. Förutom Skatteverkets egen personal deltar LM och VT i kvalitetssäkringsarbetet. Syftet med kvalitetssäkring är att valda riktvärdeangivelser etc. ska uppfylla kravet på en likformig och rättvisande fastighetstaxering. Genom kvalitetssäkringen ska säkerställas att nivåläggningen har hanterats på ett korrekt sätt utifrån olika i förväg bestämda kontroller. Kvalitetssäkringsåtgärder kan även initieras av personal vid Skatteverket, VT eller LM under pågående provvärdering eller som en följd av dokumenterade felaktigheter eller bristande likformighet vid tidigare taxeringar. Det kan också finnas skäl att särskilt dokumentera olika ställningstagande som sker vid nivåläggningen och därmed öka genomsynligheten för denna process.

Kvalitetssäkringsarbetet läggs upp lite olika beroende på vilken typ av fastighet som ingår i förberedelsearbetet. Närmare direktiv för kvalitetssäkringen tas därför fram i samband med respektive förberedelsearbete. Nedan redovisas exempel på olika former av kvalitetssäkring. Även delar av de moment som beskrivs i avsnitt 7.3 kan hänföras till kvalitetssäkringsarbetet.

8.1.1 Kvalitetssäkring med varningsformulär

Ett exempel på kvalitetssäkring är att LM i provvärderingsystemet till FFT12 har tillskapat ett varningsformulär för kvalitetssäkring som byggts in i systemet. Denna kvalitetssäkring med varningsformulär ska enbart utföras av värderingstekniker när nivåläggningsmomentet är helt klart. Genom att klarmarkera respektive värdeområde sker ett antal maskinella kontroller i systemet. Kontrollerna jämför nivåläggningen mot ett antal ställda villkor. Om nivåläggningen inte har skett på ett acceptabelt sätt utifrån de ställda villkoren så kommer en varning att meddelas i systemet. Varningen måste sedan åtgärdas av VT antingen genom att nivå-

läggningen justeras till en mer korrekt nivåläggning eller genom att varningen blir accepterad som ett ställningstagande som har skett för nivåläggningen.

I det första fallet kommer varningen att ”släckas” när åtgärden är genomförd. I det andra fallet där ett medvetet ställningstagande sker för nivåläggningen ska varningen kompletteras med skäl till ställningstagande. Varningen kommer då att finnas kvar i systemet men är markerad som avklarad. Varje kontroll har ett unikt nummer för att härleda till vilket villkor som ger upphov till varningen. När nivåläggning är klar för värdeområdet kan kvalitetssäkring aktiveras för att se om kontrollerna ger upphov till någon varning.

Ett motsvarande varningsformulär för kvalitetssäkring kan förväntas bli framtaget även för övriga fastighetstyper.

8.1.2 Andra kvalitetssäkringsåtgärder

Inför varje allmän och förenklad fastighetstaxering utarbetar LM stöddokument och analysverktyg som är avpassade för kontrollvärdering och kvalitetssäkring för den kategori fastigheter som är föremål för provvärdering.

Rättsavdelningen hos Skatteverket utför kvalitetsuppföljningar enligt särskild plan för att uppmärksamma brister och olikformigheter vid taxeringen. Det är viktigt att även brister vid nivåläggningen dokumenteras på ett strukturerat sätt som en ”erfarenhetsbank” som feedback inför kommande provvärdering.

Eftersom fastighetstaxeringen främst bygger på uppgifter som finns i Fastighetstaxeringsregistret (FTR) är en viktig del i kvalitetssäkringen att rapportera till kontoren om det vid provvärderingen uppmärksammas att fastigheter som bör taxeras inte finns med i FTR.

9 Föreskrifter och allmänna råd inför taxeringen

Resultatet av provvärderingen dokumenteras i upprättad riktvärdekarta som utgör underlag för Skatteverkets föreskrifter och allmänna råd inför taxeringen. Den del av riktvärdekartan, och till denna hörande dokumentation, som avser indelning i värdeområden och provvärderingsområden tas in i föreskrifterna medan riktvärdeangivelser och övriga förutsättningar för riktvärdets bestämmande utgör allmänna råd.

7 kap. 7 § FTL

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

19 kap. 7 § FTL

Senast den 1 september året före det år då allmän fastighetstaxering äger rum skall regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer besluta sådana föreskrifter som avses i 7 kap. 7 § och 19 kap. 3 §.

6 kap. 1 § FTF

Skatteverket skall meddela de ytterligare verkställighetsföreskrifter som behövs till bestämmelserna i fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

Skatteverket meddelar föreskrifter med stöd av bestämmelserna i 7 kap. 7 § och 19 kap. 3 § FTL samt 6 kap. 1 § FTF. Vidare ska Skatteverket enligt 2 § första stycket punkt 2 förordningen (2007:780) med instruktion för Skatteverket genom allmänna råd och meddelanden verka för lagenlighet, följdriktighet och enhetlighet inom verksamhetsområdet. Skatteverket ska även meddela allmänna råd avseende riktvärden samt grunderna för taxeringen och värdesättningen jfr 3 kap. 6 § FTF (AFT, FFT) och 8 kap. 2 § FTF (SFT). Skatteverket lämnar också information, kommentarer m.m. angående fastighetstaxeringen.

Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) meddelar prejudicerande avgöranden i mål om fastighetstaxering till ledning för taxeringen. Domstolar och andra myndigheter är bundna av de regler som utfärdats i föreskriftsform, dvs. lagar, förordningar och föreskrifter som myndighet fått bemyndigande att meddela. Från föreskrifter får avvikelse endast ske efter lagprövning enligt 11 kap.14 § regeringsformen. I fråga om övriga regler, dvs. fastställda allmänna råd, m.m. föreligger inte sådan bundenhet. Allmänna råd för fastighetstaxeringen och beskattningen i övrigt tjänar till vägledning och ska följas av Skatteverket.

Koder för gallring av köp

- T** Temporärt bortgallrade köp för vidare granskning
- TR** Transportköp
- EX** Tvångsförvärv
- X** Vissa exekutiva förvärv
- S** Släktköp
- IG** Annan intressegemenskap
- LV** Köp av egendom med lågt taxeringsvärde
- LK** Köp eller fastighetsreglering av egendom med lågt pris eller låg likvid
- IA** Köp av ideell andel, om andelen understiger 50 %, såvida inte samtidigt försålts andelar uppgående till minst 50 %
- AE** Köpeskillingen kan inte justeras i den omfattning som erfordras
- TS** Taxeringsvärde för den försålda egendomen kan inte bestämmas
- AP** Extrem relation mellan köpeskillning och taxeringsvärde

Fångeskoder

DVFS 2006:1

Fångeskoden visar fångets art och i vissa fall huruvida särskilda villkor är förenade med fångtet

Kod

11 vanligt köp, normalfall

12 vanligt köp, specialfall

Under denna rubrik hänförs följande fall

a) mer än 10 % av köpeskillingen eller ospecificerat värde belöper på lös egendom som omfattas av förvärvet. Bedömningen sker enligt de regler som finns i 13 § i lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter (SL)

b) transportköp (den senare överlåtelsen), när förutsättningar för skattebefrielse enligt 7 § SL föreligger

c) köp med intressegemenskap mellan säljare och köpare, t.ex. köp mellan bolag och intressent i bolaget, köp mellan dödsbo och delägare i dödsboet, köp av ideell andel när köparen tidigare äger andel i köpeobjektet

d) gåva som enligt 5 § SL ska anses som köp (ersättningen uppgår till minst 85 % av egendomens värde).

21 slätköp¹ av fastighet taxerad som annat än lantbruksenhet

22 slätköp¹ av lantbruksenhet, normalfall

23 slätköp¹ av lantbruksenhet, specialfall

Under denna rubrik hänförs följande fall

a) mer än 10 % av köpeskillingen eller ospecificerat värde belöper på lös egendom som omfattas av förvärvet. Bedömningen sker enligt de regler som finns i 13 § SL

b) transportköp (den senare överlåtelsen), när förutsättningar för skattebefrielse enligt 7 § SL föreligger

¹ Mellan personer som avses i 3 § första stycket 4 förköpslagen.

- c) gåva som enligt 5 § SL skall anses som köp
- 31** fullbordat förköp enligt förköpslagen (1967:868), normalfall
- 32** fullbordat förköp enligt förköpslagen (1967:868), specialfall.
- Under denna rubrik hänförs fall när mer än 10 % av köpeskillingen eller ospecificerat värde belöper på lös egendom som omfattas av förvärvet. Bedömningen sker enligt de regler som finns i 13 § SL
- 40** byte (även fall när mellangift förekommer)
- 50** gåva (dock ej gåva som sker mellan makar eller gåva som enligt 5 § SL skall anses som köp)
- 60** arv, bouppteckning, bodelning, gåva mellan makar eller motsvarande
- 61** testamente
- 70** exekutiv försäljning (på auktion eller under hand) och konkursauktion
- 80** expropriation eller annan inlösen enligt lag
- 90** övriga fång
- a) inskrivning av tomträtsupplåtelse
- b) inskrivning av överlåtelse av obebyggd tomträtt (inskrivning av överlåtelse av bebyggd tomträtt kodas enligt de regler som gäller för överlåtelse av fast egendom)
- c) lagfart på grund av äganderättsförteckning eller protokoll från lagfartssammanträde
- d) förvärv genom tillskott till eller skifte från bolag
- e) övriga fång som inte kunnat hänföras till annan fångeskod.

Typkoder vid fastighetstaxering

Lantbruksenheter

100	Lantbruksenhet, inte fastställd typ av
110	Lantbruksenhet, obebyggd
113	Lantbruksenhet, bostads- byggnadsvärde under 50 000 kr
120	Lantbruksenhet, bebyggd
121	Lantbruksenhet, som endast utgörs av växthus/djurstall
180	Lantbruksenhet, skatte-/avgiftsfri (3 kap. 2 §, 2 st. FTL)
181	Lantbruksenhet, skatte-/avgiftsfri (3 kap. 3 § FTL)
197	Lantbruksenhet, övrig mark utanför tätort, taxeringsvärde 0 kr
199	Lantbruksenhet, taxeringsvärde under 1 000 kr

Småhusenheter

200	Småhusenhet, inte fastställd typ av
210	Småhusenhet, tomtmark till helårsbostad
211	Småhusenhet, tomtmark till fritidsbostad
212	Småhusenhet, tomtmark för okänt ändamål
213	Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr
220	Småhusenhet, helårsbostad
221	Småhusenhet, fritidsbostad
222	Småhusenhet, tre eller fler bostadsbyggnader
223	Småhusenhet, med lokaler
240	Småhusenhet, bostadsbyggnad på vattenfastighet
280	Småhusenhet, skatte-/avgiftsfri (3 kap. 2 §, 2 st. FTL)
281	Småhusenhet, skatte-/avgiftsfri (3 kap. 4 § FTL)
299	Småhusenhet, taxeringsvärde under 1 000 kr

Hyreshusenheter

300	Hyreshusenhet, inte fastställd typ av
310	Hyreshusenhet, tomtmark
311	Hyreshusenhet, med saneringsbyggnad
313	Hyreshusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr
320	Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
321	Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
322	Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad
323	Hyreshusenhet, kiosk
324	Hyreshusenhet, parkeringshus/garage
325	Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler
326	Hyreshusenhet, kontor inom industrimark
340	Hyreshusenhet, byggnad på vattenfastighet
380	Hyreshusenhet, skatte-/avgiftsfri (3 kap. 2 §, 2 st. FTL)
381	Hyreshusenhet, skatte-/avgiftsfri (3 kap. 4 § FTL)
399	Hyreshusenhet, taxeringsvärde under 1 000 kr

Industrienheter

400	Industrienheter, inte fastställd typ av
411	Industrienheter, tomtmark
412	Industrienheter, med saneringsbyggnad
413	Industrienheter, upplag eller uppställningsplats
414	Industrienheter, byggnadsvärde under 50 000 kr
415	Industrienheter, fiskefastighet
420	Industrienheter, industrihotell
421	Industrienheter, kemisk industri
422	Industrienheter, livsmedelsindustri
423	Industrienheter, metall- och maskinindustri
424	Industrienheter, textil- och beklädnadsindustri
425	Industrienheter, trävaruindustri
426	Industrienheter, annan tillverkningsindustri
430	Industrienheter, bensinstation

431	Industrienhet, reparationsverkstad
432	Industrienhet, lager
433	Industrienhet, annan övrig byggnad
443	Industrienhet, övrig byggnad f. radiokommunikation
480	Industrienhet, skatte-/avgiftsfri (3 kap. 2 §, 2 st. FTL)
481	Industrienhet, skatte-/avgiftsfri (3 kap. 4 § FTL)
497	Industrienhet, övrig mark inom tätort, taxeringsvärde 0 kr
498	Industrienhet, övrig mark (gatu- och parkmark), taxeringsvärde 0 kr
499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr
Ägarlägenhetsenheter	
500	Ägarlägenhetsenhet, inte fastställd typ av
510	Ägarlägenhetsenhet, obebyggd
513	Ägarlägenhetsenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr
520	Ägarlägenhetsenhet, bostad
580	Ägarlägenhetsenhet, skatte-/avgiftsfri (3 kap. 2 §, 2 st. FTL)
581	Ägarlägenhetsenhet, skatte-/avgiftsfri (3 kap. 4 § FTL)
Täkter	
600	Industrienhet, inte fastställd typ av täktmark
610	Industrienhet, obebyggd täktmark
613	Industrienhet, täkt med byggnadsvärde < 50 000 kr
620	Industrienhet, bebyggd täktmark
699	Industrienhet, täktmark med taxeringsvärde under 1 000 kr
Elproduktionsenheter	
700	Elproduktionsenhet, inte fastställd typ av
711	Elproduktionsenhet, outbyggt strömfall
712	Elproduktionsenhet, tomt till kraftvärmeverk
713	Elproduktionsenhet, (vatten) byggnadsvärde < 50 000
714	Elproduktionsenhet, ersättningskraft
715	Elproduktionsenhet, tomt till

716	kärnkraftverk Elproduktionsenhet, tomt till kondenskraftverk
717	Elproduktionsenhet, tomt till gasturbinanläggning
718	Elproduktionsenhet, tomt till vindkraftverk
719	Elproduktionsenhet, (värme) byggnadsvärde < 50 000
720	Elproduktionsenhet, vattenkraftverk
730	Elproduktionsenhet, kärnkraftverk
731	Elproduktionsenhet, kondenskraftsverk
732	Elproduktionsenhet, kraftvärmeverk
733	Elproduktionsenhet, gasturbinanläggning
734	Elproduktionsenhet, vindkraftverk
799	Elproduktionsenhet, taxeringsvärde under 1 000 kr

Specialenheter (skatte- och avgiftsfria)

800	Specialenhet, inte fastställd typ av
810	Specialenhet, tomtmark till specialbyggnad
820	Specialenhet, distributionsbyggnad
821	Specialenhet, reningsanläggning
822	Specialenhet, värmecentral
823	Specialenhet, vårdbyggnad
824	Specialenhet, bad-, sport- och idrottsanläggning
825	Specialenhet, skolbyggnad
826	Specialenhet, kulturbyggnad
827	Specialenhet, ecklesiastikbyggnad
828	Specialenhet, allmän byggnad
829	Specialenhet, kommunikationsbyggnad
830	Specialenhet, kommunikationsbyggnad / telekommast
890	Specialenhet, försvarsbyggnad

Sakregister

- Andelsköp, 27
- Avkastningsberäkningar, 11
- Avvikande K/T, 28
- Beskattningsdatabasen, 15
- Bolagsköp, 29
- Bostadsrättsförening, 29
- Ekonomisk plan, 30
- Exekutiva försäljningar, 25
- Fastighetsprisregistret (FPR), 31
- Fastighetsreglering, 37
- Friköp av tomträtt, 22
- Främmande egendom, 26
- FUI-blanketter, 33
- Fångeskoder, 60
- Förgallring, 17
- Förköpslagen, 18
- Första ansatsen, 47
- Förtida uppgiftsinsamling, 37
- Förändrad infrastruktur, 39
- Gallringskod, 15
- Genomsnittshyra, 35
- Gränsändringar, 40
- Heterogen bebyggelse, 41
- Hyggesanmälningar, 36
- Indelning i värdeområden, 39
- Intressegemenskap, 25
- Jämförelsehyra, 35
- Kontrollvärdering, 52
- Kvalitetssäkring, 55
- Kvalitetsuppföljningar, 56
- Köpgranskning, 13
- Låg köpeskilling, 27
- Lös egendom, 34
- Manuell gallring, 24
- Marknadskartläggning, 33
- Marknadsvärde, 22
- Marknadsvärdebedömningar, 51
- Marknadsvärdenivån, 13
- Marknadsvärdet, 11
- Maskinell gallring, 13
- Microlägen, 41
- Mjölkkvot, 36
- Momsköp, 28
- Nivååret, 13
- Normhus, 44
- Normtomt, 44
- Nuvärdet, 12
- Obebyggd tomtmark, 31
- Orena köp, 25
- Ortsprismetoden, 11
- Ortsprisregistret (OPR), 31
- Paketköp, 28
- Presumtiv köpare, 31
- Produktionskostnadsberäkningar, 11
- Provvärdering, 47
- Provvärderingsområden, 50
- Referensgrupp, 53
- Representativa köp, 12
- Riktvärdekarta, 12, 43
- Sidoavtal, 32
- Skatteverkets föreskrifter och allmänna råd, 57
- Skogsstyrelsen (SKS), 35
- Slätköp, 25
- Styckevärdering, 22
- Tekniska nuvärdet, 12
- Tomträtt, 14
- Tomtvärdetabell, 44
- Totalvärdesmodellen, 44
- Transportköp, 24
- Tvångsförvärv, 25
- Typfastighet, 44

68 *Sakregister*

Typkoder, 62

Utvidgade bebyggelseområden, 40

Vakansgrad, 35

Viktning av köpen, 48

Värdeområde, 44

Värdeområdesbeskrivning, 44

Värderingsmetoder, 11