

Särskild fastighetstaxering

Särskild fastighetstaxering innebär en värdering av fastigheter som har förändrats eller nybildats sedan den förra fastighetstaxeringen. Se även sista sidan i den här broschyren.

Det nya taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet räknas ut med ledning av uppgifterna i fastighetsdeklarationen samt de områdesbeskrivningar och värdetabeller som gällde vid den allmänna fastighetstaxeringen 2007. Beslut om det nya taxeringsvärdet skickas ut senast den 30 juni och gäller fr.o.m. den 1 januari samma år.

Vad är en industrienhet?

Till **industri** räknas bl.a.

- Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet
- Lager
- Reparationsverkstäder
- Bensinstationer
- Byggnader för täktverksamhet

Tomtmark till industribyggnad räknas också som industrienhet liksom viss övrig mark.

Exploateringsmark för industri deklarerar på samma blankett som industrier i övrigt. Exploateringsmark som ska beaktas vid industri-taxeringen består normalt av mark som är avsedd för bebyggelse med industri och som ligger inom detaljplan, men som inte är indelade i självständiga fastigheter.

Till industrienheter räknas även täktmark. Den deklarerar på särskild blankett.

Tredimensionell fastighetsbildning

Reglerna om tredimensionell fastighetsbildning innebär att fastigheter kan avgränsas mot varandra, inte bara genom gränser i markplanet utan också genom gränser i höjd- och djupled.

De nybildade fastigheterna utgör antingen

- tredimensionell fastighet, fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt eller
- tredimensionellt fastighetsutrymme, utrymme som ingår i en traditionell fastighet och som är avgränsad både horisontellt och vertikalt.

Tredimensionella fastigheter för bostadsändamål ska alltid indelas som hyreshus.

De tredimensionella fastigheterna taxeras och värderas i huvudsak som traditionella fastigheter. Då dessa fastigheter saknar tomtareal beräknas tomtmarksvärdet på beslutad byggrätt.

Vem ska deklarerar vid särskild fastig- hetstaxering?

Du är skyldig att deklarerar om du fått ett föreläggande om det. Av förelägandet framgår anledningen, t.ex. att du har fått byggnadslov.

När och var ska deklarationen lämnas?

Fastighetsdeklarationen lämnas inom den tid som särskilt anges i förelägandet. Den ska skickas in till Skatteverkets inläsningscentral, Enhet 3004, 839 86 Östersund eller till den som har utfärdat förelägandet om att deklarerar.

Förseningsavgift

Om en särskild fastighetsdeklaration inte lämnas inom föreskriven tid, eller om den har så bristfälligt innehåll att ingen fastighetstaxering

kan grundas på den, tas en förseningsavgift på 500 kr ut.

Om inte någon deklaration lämnas trots ett förnyat föreläggande höjs förseningsavgiften till 2 000 kr.

Den 1 januari avgör taxeringen

De uppgifter som lämnas i deklarationen ska avse **förhållandena vid det senaste** årsskiftet.

Fastigheten har inte förändrats

Om du fått ett föreläggande om att deklarerar och det inte har skett något med fastigheten sedan föregående fastighetstaxering räcker det med att du fyller i förelägandet och skriver varför du inte lämnar deklaration. Underteckna sedan förelägandet och skicka in det till skattekontoret.

Fastigheten har sålts före årsskiftet

Om du fått ett föreläggande om att deklarerar men sålt fastigheten före det senaste årsskiftet, behöver du inte deklarerar. Fyll i förelägandet, ange att fastigheten är såld, underteckna och skicka in förelägandet till skattekontoret.

Viktigt när du fyller i blanketten

På deklarationsblanketten är de uppgifter Skatteverket har om fastigheten förtryckta. Rätta eventuella fel och lämna uppgift om sådant som inte är förtryckt.

Du kan själv beräkna ett taxeringsvärde

När du fyllt i din deklarationsblankett kan du själv beräkna ett taxeringsvärde för **avkastningsberäknad industri**. Det gör du antingen i beräkningsprogrammet på www.skatteverket.se eller i beräkningsmallen på sidorna 12–13.

Den manuella uträkningen kan vara lite krävande, bland annat måste du göra en del korrigeringsberäkningar med hjälp av särskilda tabeller som finns i denna broschyr.

För **produktionskostnadsberäknad industri** finns broschyren "Industri – Beräkningsbilaga" (SKV 387) med motsvarande beräkningsmallar och tabeller. Den kan du få hos Skatteverket eller hämta på www.skatteverket.se. Det finns inget beräkningsprogram på Skatteverkets webbplats för produktionskostnadsberäknad industri.

Resultat av taxeringen

Senast den 30 juni sänder Skatteverket ut ett grundbeslut om den särskilda fastighetstaxeringen.

Har du frågor?

Behöver du ytterligare upplysningar kan du vända dig till Skatteverket. Telefonnummer hittar du vid punkt ② på den förtryckta deklarationsblanketten.

Vill du veta mer om taxeringsregler och värderingsmodeller så finns dessa i "Handledning för fastighetstaxering 2007 – Taxeringsregler" (SKV 312). Boken kan köpas via Fritzes, Kundtjänst, tfn 08-690 91 90 eller i bokhandeln. Den finns även som pdf-fil på www.skatteverket.se.

Gör så här när du fyller i blanketten

De uppgifter som Skatteverket redan har är ifyllda. Dessa behöver du bara kontrollera. Om en uppgift är fel, ska du rätta den. Du skriver i så fall in den rätta uppgiften i det vita fältet. Den felaktiga uppgiften ska du *inte* stryka över.

Så här lägger du till en uppgift som saknas:

4				SKR	Taxeringsenhetsnr	Löpnr				
								OBS! Rätta eller komplettera förtryckt uppgift i de vita fälten!		
Produktionskostnadsberäknad industri										
Specifikation									S.k. skräddarsydd byggnad	
									<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	
Värderingsenhetensnr.	Byggnads-kategori	Byggnaden är under uppförande		Bruttoarea ovan mark, m ²	Nybyggnadsår	Gällande värdeår	Större om-/tillbyggnad kostnad (1 000-tal kr)		Aterstående ekonomisk livslängd är < 5 år	
001	4	Nej <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nedlagd kostnad (1 000-tal kr)	1 500	1985	1985	1995	3 000	
							2000	45 000	<input type="checkbox"/>	
Återanskaffningskostnad Ange ett alternativt nedan Nedlagda kostnader efter senaste fastighetstaxeringen										
				År	År	År				
				Enligt senaste taxeringen (2005 års nivå), 1 000-tal kr						

Ägare och fastighetsuppgifter

① Adressen till Skatteverkets inläsningscentral som ska ha din fastighetsdeklaration.

② Om du har frågor om din fastighetsdeklaration vänder du dig till Skatteverket, 0771-778 778.

③ En fastighet kan ägas av flera. Här anges den som har störst ägarandel i fastigheten. Om fastigheten ägs till lika delar anges den som står först i lagfarten. Blanketter skickas normalt endast ut till en delägare. Övriga delägare kan få blanketter genom att vända sig till Skatteverket, 0771-778 778.

Har någon annan person, t.ex. en förvaltare, anmälts som mottagare, skickas blanketter även till denne.

④ Kontrollera uppgifterna om kommun, församling, beteckning och areal. Är någon uppgift felaktig, stryk över den och skriv den riktiga uppgiften ovanför eller under "Övriga upplysningar" på sidan 3 i blanketten.

Specifikation används till exempel när en fastighet är uppdelad i flera taxeringsenheter. Specifikationen talar då om vilken del av fastigheten som taxeringsenheten avser.

⑤ Om flera fastigheter eller delar av fastigheter ingår i taxeringsenheten redovisas dessa på en särskild bilaga. På bilagan anges de fastigheter som ingår i taxeringsenheten och deras församlings- och taxeringsdelsnummer. Dessa nummer används för att varje fastighet som ingår ska kunna identifieras. Om någon arealuppgift är felaktig, stryk över den och skriv den riktiga uppgiften ovanför den felaktiga.

⑥ Här framgår anledningen till att deklara-blanketten sänts ut.

Blanketten ska lämnas till

Skatteverket
Postadress
Skatteverkets inläsningscentral
Enhet 3004
839 86 Östersund

Särskild fastighetstaxering
Industrienhet
Fastighetsdeklaration
Taxeringsår
2008

Skatteverket, växel

Obs! Läs först deklara-tionsbroschyren.
Spara en blankett som kopia.

③ **Ägare**
Person-/Organisationsnummer
Andel i fastigheten

④ **Taxeringsenhet**
Beteckning
Areal, m²
Specifikation eller adress
Taxeringsenhetsnummer
Kommun
Församling

⑤ **Deklarationsinformation**

⑥ **Taxeringsvärde** (fullständig värdeberäkning endast vid taxeringsförslag)
Markvärde, kr
Byggnadsvärde, kr
Taxeringsvärde, kr
Justerad vid senaste taxering
Typ av taxeringsenhet

Mark

Värderingsen-hetsnummer	Tomtareal, m ²	Värde (1 000-tal kr)

Fler värderingsenheter mark finns

Industritillbehör
Industritillbehör finns
 Ja Nej

OBST! Rätta eller komplettera förtryckt uppgift i de vita fälten!

SKV 3302 K, Utlämnat 13 07-12

SKR
Komm.
Förs.
Beteckning
Taxeringsenhetsnummer
Löpnr

Mark ⁷			Industritillbehör	
Värderingsen- hetsnummer	Tomtareal, m ²	Värde (1 000-tal kr)	Industritillbehör finns ¹⁰	
⁸		⁹	<input type="checkbox"/>	Ja
			<input type="checkbox"/>	Nej
			<input type="checkbox"/> Fler värderingsenheter mark finns	

SKV 3302 K utgåva 13 07-12

OBS! Rätta eller komplettera förtryckt uppgift i de vita fälten!

SKR	Kom.	Förs.	Beteckning	Taxeringsenhetsnummer	Löpnr

Mark

Exploateringsmark är inte ett eget ägoslag på samma sätt som tomtmark för t.ex. industri. Detta innebär att ägare av exploateringsmark med flera olika användningsområden, t.ex. industri och hyreshus, ska deklarerar marken på såväl industriblankett som hyreshusblankett. Blanketter finns hos Skatteverket, 0771-778 778.

Under rubriken "Övriga upplysningar" på sidan 3 i blanketten lämnar du uppgift om detaljplan har antagits. Du lämnar även uppgift om datum för beslutet samt när exploateringen beräknas påbörjas samt exploaterings-tiden.

⁷ Normalt behöver bara en rad fyllas i. All mark till byggnader inom samma taxeringsenhet redovisas tillsammans på en rad. Fler än tre värderingsenheter kan i undantagsfall finnas. Dessa redovisas i så fall på en följedecklaration.

⁸ Uppgifterna fylls i av Skatteverket. Mark inom en taxeringsenhet är normalt *en* markvärderingsenhet. Markvärderingsenheterna numreras för att underlätta identifieringen.

⁹ Då värdefaktorn för marken finns i Skatteverkets register, så redovisas här värdet på denna markvärderingsenhet.

¹⁰ Beträffande gränsdragningen mellan byggnadstillbehör och industritillbehör gäller vid fastighetstaxering i korthet följande.

Till **byggnadstillbehör** räknas fast inredning och annat som byggnaden har försetts med om tillbehöret är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av den, t.ex. värmepanna, kylsystem och fläktmaskineri.

Även maskiner för industriproduktionen räknas till byggnadstillbehör om maskinerna är av så betydande omfattning och dominans, att de för sin funktion kräver en "skräddarsydd" industribyggnad. Denna bildar ofta ett skal kring en process.

Också anläggningar (ugnar etc.), som kräver tyngre byggnader med avvikande form, räknas som byggnadstillbehör. Sådana anläggningar förekommer inom t.ex. järn- och stålverk, anrikningsverk, elektrokemisk industri, petrokemisk industri, massa- och pappersbruk, skeppsvarv, bryggeri och glasbruk.

Till **industritillbehör** räknas maskiner, som ryms inom ordinära industribyggnader och är vanliga inom t.ex. verkstadsindustri.

Industritillbehör ska inte taxeras och inte heller räknas med i byggkostnaden. Uppgiften ska ändå lämnas.

Välj metod:

Avkastningsberäknad eller produktionsberäknad industri

⑪ Här måste du ta ställning till vilka byggnader som ska redovisas under "Avkastningsberäknad" respektive "Produktionskostnadsberäknad" industri. Observera att produktionskostnadsvärderade byggnader redovisas på sidan 4 i blanketten.

Under **avkastningsberäknad** industri redovisas traditionella industribyggnader.

Under **produktionskostnadsberäknad** industri ska redovisas:

- "Skräddarsydda" byggnader (se nedan).
- Bensinstationer.
- Andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion.
- Byggnader som inte har karaktären av hus, t.ex. cistern och asfaltverk.

Med "skräddarsydd" byggnad avses byggnad som inte är användbar inom annan industriell verksamhet än den aktuella annat än i begränsad omfattning. Byggnaden kan vara ett skal som sannolikt rivs, om den maskinella anläggningen i byggnaden flyttas. Byggnadens användning och värde är alltså helt beroende av den maskinella utrustningen. I dessa fall är maskinerna och utrustningen byggnadstillbehör och inte industritillbehör.

Som exempel på skräddarsydda byggnader kan nämnas

- utpräglat lätta byggnader (skalbyggnader) som är vanliga vid processindustri, t.ex. petrokemisk industri, massa- och pappersbruk, tegelbruk, cementindustri, större smältugnar, gruvdrift och mobilmaster
- tyngre byggnader med avvikande form, t.ex. delar av bryggeri, glasbruk, anrikningsverk, elektrokemisk industri, delar av pappersbruk och skeppsvarv.

2	SKR	Taxeringsenhetsnr	Löpnr		
				Observera skillnaden mellan de olika värderingsmetoderna, avkastnings- respektive produktionskostnadsberäkning. Se deklarationsbroschyren!	OBS! Rätta eller komplettera förtryckt uppgift i de vita fälten!
⑪ Avkastningsberäknad industri					
<input type="checkbox"/> Fler byggnadsenheter finns					
Byggnadsenhet ⑫			Byggnadsenhet		
Nummer			Nummer		
Specifikation ⑬			Specifikation		
Nedlagd kostnad (1 000-tal kr)			Nedlagd kostnad (1 000-tal kr)		
Byggnaden är under uppförande ⑭			Byggnaden är under uppförande		
Nej Ja			Nej Ja		
Nybyggnadsår ⑮			Nybyggnadsår		
Större om- eller tillbyggnad efter		År	Kostnad (1 000-tal kr)	År	Kostnad (1 000-tal kr)

Avkastningsberäknad industri

⑫ Byggnadsenhetsnummer förtrycks av Skatteverket. Alla byggnader med **samma ålder** ska redovisas tillsammans som en s.k. byggnadsenhet. Byggnadsenheterna numreras för att underlätta identifieringen.

På blanketten finns plats för två byggnadsenheter. Finns ytterligare byggnadsenheter måste dessa deklarerars på ytterligare blankett. Sätt i så fall ett kryss i rutan till vänster "Fler byggnadsenheter finns".

⑬ Specifikation används när en taxeringsenhet består av flera fastigheter eller del av fastighet. Denna uppgift saknas ofta. Lämna uppgift om den byggnad de förtryckta uppgifterna avser. Detta underlättar ytterligare kommunikation mellan ägaren och Skatteverket.

⑭ Om byggnaden är under uppförande anger du de kostnader, inklusive värdet av eget arbete, som beräknas vara nedlagda i byggnaden fram till det senaste årskiftet.

⑮ Här anges nybyggnadsår. Pågick nybyggnationen under flera år, anger du det år byggnaden till övervägande del kunde tas i bruk. Togs byggnaden i bruk i etapper, anger du under "Övriga upplysningar" vilka år de olika inflyttningsetapperna skedde och omfattningen av varje etapp.

Tidigaste nybyggnadsår som Skatteverket förtrycker är 1929.

16 Här lämnar du uppgift om någon större om- eller tillbyggnad har gjorts efter 2006. Kostnaderna anges utan moms.

Har du gjort en del av arbetet själv eller har arbetet utförts av någon annan som inte fått ersättning för det, ska värdet av detta arbete läggas till de direkta kostnaderna för bygget.

I begreppet om- och tillbyggnad ingår i detta sammanhang alla åtgärder som ökar byggnadens återstående livslängd. Normalt bör alla kostnader i anslutning till större ombyggnader och renoveringar beaktas, vilket innebär att kostnader för åtgärder som i andra sammanhang skulle ha specificerats som reparationer eller underhåll också kan ingå.

Är kostnaden för om- eller tillbyggnaden inte känd, ange ändå årtal för åtgärden. Har flera om- eller tillbyggnader gjorts, redovisa den första här och resten under "Övriga upplysningar".

17 Skatteverket beräknar värdeåret med ledning av uppgifterna om nybyggnadsår, tidigare fastställt värdeår och eventuella om- eller tillbyggnadskostnader som har beaktats vid tidigare taxeringsbeslut, se sidan 10. Om det tidigare fastställda värdeåret är felaktigt måste du specificera samtliga om- och tillbyggnader som gjorts efter nybyggnadsåret.

18 Har byggnaden en beräknad återstående ekonomisk livslängd på mindre än tio år, ange detta här.

19 Blanketten har plats för två värderingsenheter av samma lokaltyp. Finns flera enheter sätter du kryss i rutan "Fler byggnadsenheter finns". Redovisa ytterligare enheter på en följedecklaration.

Varje värderingsenhet består av en av lokaltyperna produktionslokal, kontorslokal eller lagerlokal m.m. En värderingsenhet kan bestå av en hel byggnadsenhet eller del av enhet. Värderingsenheterna numreras för att underlätta identifieringen.

Produktionslokaler

20 Med produktionslokal avses lokal som är inrättad för produktion, service eller liknande.

Produktionslokaler ska delas in i flera värderingsenheter om det är avsevärda skillnader i standard, t.ex. olika takhöjder eller ventilationsstandard.

Innan du fyller i uppgifter om area och standard ska standardpoängen för respektive värderingsenhet beräknas med hjälp av tabellen på sidan 3 i deklara-tionsblanketten.

Area, kvadratmeter

Den area som ska anges är lokalarea (LOA) enligt svensk standard SS 021053*. Detta innebär som regel att den hyresgrundande arean för lokalerna kan användas.

Standardpoäng

Fyll i tabell på sidan 3 i deklara-tionsblanketten och för över summan hit.

Standardklass	Standardpoäng
Mycket enkel standard	1–12
Enkel standard	13–19
Normal standard	20–26
Hög standard	27–

Industrikontor

21 Industrikontor avser lokal som är inrättad för kontor, personalutrymme, utställning eller liknande. Dessa lokaler ska ligga i en byggnad som till övervägande del är inrättad för produktionslokaler och/eller lager m.m. I annat fall ska de deklarerars som lokaler i hyreshus.

Innan du fyller i uppgifter om area ska du avgöra om du ska dela upp kontoret på flera värderingsenheter. Uppdelning ska ske om olika delar av kontoret hör till två eller flera standardklasser.

Standardklass

Kontor delas in i tre standardklasser.

1. Till **enkel standard** hör kontor etc. med enkel golvbeläggning, skärmväggar av träfiberplattor eller liknande, låg belysningsstandard, ingen fläktevakivering. Våtutrymmen har låg standard, dvs. enklare golv och väggbeklädnad samt enkel sanitär utrustning.

2. Till **normal standard** hör kontor etc. med golvbeläggning av enklare textil, linoleum- eller plastmatta, regelväggar med gipsplattor eller liknande, mekanisk ventilation, god belysningsstandard. Våtutrymmen har golv- och väggbeklädnad av modernt slag och tillfredsställande sanitär utrustning.

3. Till **högklassig standard** hör kontor etc. med textil-, linoleum- eller plastmattor av högre kvalitet, parkett eller likvärdig golvbeläggning. Hög belysningsstandard och möjlighet till tempererad luft. Våtutrymmen har hög standard, dvs. golv- och väggbeklädnad av modernt slag och sanitär utrustning av hög klass.

Area, kvadratmeter

Se under punkt 20.

* Kan köpas genom SIS Förlag AB: tfn 08-555 523 10 eller via www.sis.se.

Lager m.m.

22 Lager m.m. avser lokal som är inrättad för lager, förråd, garage eller liknande samt övriga lokaler som inte är produktionslokaler eller industrikontor.

Innan du fyller i uppgifter om area ska du avgöra om du ska dela upp lagerareorna i flera värderingsenheter. En sådan uppdelning ska göras om olika lagerytor hör till två eller flera standardklasser.

Standardklass

Lagerareorna delas in i fem standardklasser.

1. Till **mycket enkel standard** hör lager m.m. av typen f.d. ekonomibyggnad etc. liksom mycket enkla byggnader med enkla väggar, utan eller med mycket enkel belysning etc.

2. Till **enkel standard** hör lager m.m. av typen kallförråd, enkla oisolerade byggnader med låg takhöjd, låg bjälklagsbärighet, enkla väggar, låg belysningsstandard och utan särskild ventilationsutrustning eller liknande.

3. Till **normal standard** hör lager m.m. i isolerade byggnader med godtagbar planlösning, tillfredsställande takhöjd och bjälklagsbärighet, mekanisk ventilation, tillfredsställande belysning och lastningsförhållanden etc.

4. Till **hög standard** hör lager m.m. i isolerade byggnader med stora friyor, normal eller hög takhöjd, hög bjälklagsbärighet, god ventilation och belysning, direktinfart eller lastkaj etc.

5. Till **mycket hög standard** hör utpräglade s.k. hög-lager, moderna lager med stort inslag av automatiserad hantering etc.

Area, kvadratmeter

Se under punkt **20** på sidan 6.

Nybyggnadsår		År	Kostnad (1 000-tal kr)	År	Kostnad (1 000-tal kr)
Större om- eller tillbyggnad efter år 2006 Vid flera om- eller tillbyggnader, ange år och kostnad per år under "Kompletterande upplysningar" på sidan 3.		16			
Värdeår		17			
Byggnadsenhetens återstående ekonomiska livslängd är mindre än 10 år		18	<input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja	
Produktionslokaler 20	Värderingsenhetsnummer	19			
	Lokalarea (LOA)*, m ²				
	Standardpoäng enligt sidan 3				
Värde (1 000-tal kr)					
Industrikontor 21	Värderingsenhetsnummer				
	Lokalarea (LOA)*, m ²				
	Standardklass ¹⁾				
1) 1 = Enkel 2 = Normal 3 = Hög standard					
Värde (1 000-tal kr)					
Lager m.m. 22	Värderingsenhetsnummer				
	Lokalarea (LOA)*, m ²				
	Standardklass ²⁾				
2) 1 = Mycket enkel 2 = Enkel 3 = Normal 4 = Hög standard 5 = Mycket hög standard					
Värde (1 000-tal kr)					

* Svensk Standard (SS 021053)

Uppgifter om värdeområdet

Värdeområdets nummer och namn

Produktionskostnadsberäkning industri

De byggnader som har begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de används idag och liknande speciella byggnader (s.k. skräddarsydda byggnader) ska deklarerars enligt produktionskostnadsmetoden. Bensinstationer (pumpanläggningar), andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion samt byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus ska också värderas enligt denna metod.

Valet av värderingsmetod är inte fritt. Det framgår av fastighetstaxeringslagen att när de ovan uppräknade kriterierna är uppfyllda ska byggnaden produktionskostnadsvärderas.

Samtliga byggnader som får ett beräknat taxeringsvärde av minst 50 000 kr ska värderas för sig.

Beträffande justering av taxeringsvärdet, se sidan 11.

23 Uppgift om specifikation saknas ofta på byggnadsenhetsnivå. Lämna uppgift om den byggnad de förtryckta uppgifterna avser. Det kommer att underlätta vidare kommunikation mellan fastighetsägaren och Skatteverket.

24 Vad som avses med en skräddarsydd byggnad framgår av den uträkningsbilaga för produktionskostnadsberäkning industri som finns i broschyren "Industri – Beräkningsbilaga" (SKV 387). Den finns hos Skatteverket eller på www.skatteverket.se. Som exempel på skräddarsydda byggnader kan dock följande nämnas. Byggnader som används inom processindustrier, t.ex. massa- och papperstillverkning, sinterverk, koksverk, masugnar, timmerinmätningstationer, såghus, torkar och viss kemisk industri.

25 Värderingsenhetsnummer är en identifikation som Skatteverket har tilldelat byggnaden.

26 Med byggnadskategori menas byggnadens karaktär och konstruktion. Någon av följande sju kategorier ska anges.

1. Oljeraffinaderi eller petrokemiska industrier.
2. Massa- eller pappersbruk.
3. Järn- eller stålindustrier eller metallsmältverk.
4. Cement- eller kalkindustrier eller industrier för framställning av industrimineral.
5. Spannmålssilor.
6. Sågverk.
7. Annan verksamhet än som framgår av punkt 1–6.

Som exempel på industribyggnader och övriga byggnader som tillhör byggnadskategori sju kan nämnas t.ex. asfaltsverk, betongstationer, bryggerier och cisterner.

27 Om byggnaden är under uppförande anger du de kostnader, inklusive värdet av eget arbete, som beräknas vara nedlagda i byggnaden den 1 januari taxeringsåret.

28 Med bruttoarea ovan mark avses totalarean av samtliga våningsplan begränsade av ytterväggarnas utsidor i golvnivå. I bruttoarea (BTA) inräknas även inskjuten mellanvåning – entresolvåning – med bjälklagets framkant som begränsning.

Med ovan mark avses att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 meter över omgivande markyta.

Ytan ska mätas som bruttoarea enligt svensk standard SS 021053*.

29 Här anges när den övervägande delen av byggnaden togs eller kunde ha tagits i bruk. Pågick nybyggnationen under flera år anges det år den övervägande delen av byggnaden kunde tas i bruk.

30 Skatteverket beräknar värdeåret med ledning av uppgifterna om nybyggnadsår, tidigare fastställt värdeår och eventuella om- eller tillbyggnadskostnader som har beaktats vid tidigare taxeringsbeslut, se sidan 10. Om det tidigare fastställda värdeåret är felaktigt måste du specificera samtliga om- och tillbyggnader.

31 Här lämnar du uppgifter om någon större om- eller tillbyggnad gjorts efter 2006 och som inte har beaktats vid en särskild fastighetstaxering. Kostnaderna anges utan moms.

Om du har gjort en del av arbetet själv eller har arbetet utförts av någon annan som inte fått ersättning för det, ska värdet av detta arbete läggas till de direkta kostnaderna för bygget.

I begreppet om- och tillbyggnad ingår i detta sammanhang alla åtgärder som ökar byggnadens återstående livslängd. Normalt bör alla kostnader i anslutning till större ombyggnader och renoveringar beaktas, vilket innebär att kostnader för åtgärder som i andra sammanhang specificeras som reparationer eller underhåll också kan ingå.

Är kostnaden för om- eller tillbyggnaden inte känd, ange ändå årtal för åtgärden. Har flera om- eller tillbyggnader gjorts, redovisa den första här och resten under "Övriga upplysningar".

32 Värderingsmodellen för produktionskostnadsberäkning industri bygger på bl.a. värdefaktorn återanskaffningskostnad. Med återanskaffningskostnad avses kostnaden 2005 (dvs. två år före den senaste allmänna fastighetstaxeringen) för att uppföra en motsvarande byggnad. Återanskaffningskostnaden bestäms antingen med stöd av faktiska byggkostnader eller med stöd av erfarenhet om byggkostnaderna 2005.

* Kan köpas genom SIS Förlag AB: tfn 08-555 523 10 eller via www.sis.se.

4
SKR Taxeringsenhetensnr Löpnr

OBS! Rätta eller komplettera förtryckt uppgift i de vita fälten!

Produktionskostnadsberäkning industri

Specifikation (23)					(24) S. k. skräddarsydd byggnad	
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	
Värderingsenhetensnr. (25)	Byggnads-kategori (26)	Byggnaden är under uppförande (27)	Bruttoarea ovan mark, m ² (28)	Nybyggnadsår (29)	Gällande värdeår (30)	Större om-/tillbyggnad kostnad (1 000-tal kr) (31)
		<input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja <small>Nedlagd kostnad (1 000-tal kr)</small>				Återstående ekonomisk livslängd är < 5 år <input type="checkbox"/> Ja

Återanskaffningskostnad Ange ett alternativ nedan		Nedlagda kostnader efter senaste fastighetstaxeringen		
Alt 1 (32)	Enligt senaste taxeringen (2005 års nivå), 1 000-tal kr	År	År	År
		Kostnad, 1 000-tal kr	Kostnad, 1 000-tal kr	Kostnad, 1 000-tal kr
Alt 2	Baserat på erfarenhetstal (2005 års nivå)			

Det är väsentligt för taxeringen om utrustningen i en industribyggnad hör till byggnads- eller industritillbehör. Något värde ska inte bestämmas för industritillbehör. Däremot ska, för skräddarsydda byggnader, den maskinella utrustningen anses utgöra byggnadstillbehör och medräknas i byggkostnaderna. Detta gäller såväl de huvudsakliga maskinerna som hjälpmaskiner till dessa samt t.ex. kylsystem och fläktmaskineri då dessa hör till den fasta inredningen och är ägnade till stadigvarande bruk i byggnaden.

De faktiska byggnadskostnaderna ska innefatta kostnaderna för själva byggnaden inklusive, vid tidpunkten för uppförandet, eventuella statliga bidrag och andra former av bidrag eller stöd och för skräddarsydda byggnader även kostnaden för byggnadstillbehören. Moms medräknas till den del som är effektiv. Utgående generella bidrag ska avräknas under nivååret. Däremot ingår inte kostnader för tomt, markarbeten, lös inredning och utrustning eller industritillbehör.

De faktiska kostnaderna används för byggnader som uppförts efter 1990. Detta under förutsättning att kostnaderna är kända och anledning inte finns att anta att kostnaderna är onormala.

Pågick nybyggnationen under flera år, ange det år när den övervägande delen av byggnaden kunde tas i bruk. Togs byggnaden i bruk i etapper anges under "Övriga upplysningar" vilka är de olika inflyttningsetapperna skedde och omfattningen av varje etapp. För andra byggnader bör erfarenhetstal användas.

Återanskaffningskostnaden deklarerar antingen enligt *alternativ 1* med utgångspunkt från den kostnad i 2005 års nivå som beslutades i tidigare fastighetstaxering.

Deklarerar du i stället enligt *alternativ 2* ska följande tabell med anvisningar användas.

Erfarenhetstal för återanskaffningskostnader produktionslokaler (tkr/m² BTA)

Takhöjd	Oisolerad byggnad	Isolerad byggnad		
		Enkel standard	Normal standard	Hög standard
< 6 m	2 000–3 000	4 500–7 500	7 000–10 000	9 000–12 500
6–12 m	2 500–4 000	7 000–10 000	9 500–12 500	10 500–15 500
> 12 m		9 500–12 500	11 000–15 000	12 500–19 000

Oisolerad byggnad: Stomme dimensionerad enbart för snö- och vindlast. Golv dimensionerat för små laster och litet slitage. Isolering saknas. Ingen uppvärmning. Mekanisk ventilation saknas.

Isolerad byggnad – enkel standard: Stomme dimensionerad enbart för snö- och vindlast. Golv dimensionerat för små laster och litet slitage. Enkel, tunn isolering. Enkel uppvärmning. Enkel mekanisk till- och frånluftsventilation.

Isolerad byggnad – normal standard: Stomme dimensionerad för laster utöver snö- och vindlast. Golv dimensionerat för normala laster och normalt slitage. Normal isolering och uppvärmning. Mekanisk till- och frånluftsventilation av normal standard.

Isolerad byggnad – hög standard: Stomme dimensionerad för stora laster utöver snö- och vindlast. Golv dimensionerat för stora laster och hårt slitage. Tjockare isolering med hög standard på uppvärmning. Särskilda krav på god luftkvalitet.

Storleken på byggnaden har betydelse för beräkning av produktionskostnaden. För en liten industrilokal (under ca 500 kvm) bör övre delen av det angivna intervallet användas. För större industrilokaler (över ca 2 000 kvm) bör undre delen av intervallet användas. För att beräkna återanskaffningskostnaden för normala industrikontor kan ett erfarenhetstal om 9 000–12 000 kr/kvm användas.

Återanskaffningskostnaden för silobyggnader kan beräknas efter en schablon av 2 100 kr/lagringston. Lagringskapaciteten anges i ton vete med densiteten 0,78.

Beräkning av taxeringsvärde

Här följer en kort beskrivning av den värderingsmodell som används vid taxering av **avkastningsberäknad** industri. Motsvarande beräkningsmall med tabeller för beräkning av taxeringsvärdet för **produktionskostnadsberäknad** industri finns i broschyren "Industri – Beräkningsbilaga" (SKV 387). Den finns hos Skatteverket eller på www.skatteverket.se.

Värdeområden

Grundläggande vid fastighetstaxering är indelningen i geografiska områden – värdeområden. Värdeområdena är avgränsade så att de fastigheter som ligger inom samma område taxeras efter samma grunder.

Markvärde

Beräkning av markvärdet sker normalt genom att tomtarealen i m² multipliceras med ett värde i kr/m².

Byggnadsvärde

För varje byggnadsenhet görs beräkningen av byggnadsvärdet separat för produktionslokaler, industrikontor respektive lager m.m. på följande sätt.

När du beräknar byggnadsvärdet ska du använda två tabeller. Den relativa hyran/m² hämtas ur en av fyra "IH-tabeller". Olika relativa hyror finns i tabellen för de olika lokaltyperna produktionslokaler, industrikontor respektive lager m.m.

Beräkningen för varje lokaltyp sker först genom att ytan i m² multipliceras med den relativa hyran. Sedan multipliceras totalhyran med en nivåfaktor för industri, som bl.a. beaktar läget, samt en kapitaliseringsfaktor som du hämtar i en "IK-tabell". Kapitaliseringsfaktorn beaktar de värdeskillnader som finns beroende på lokalens värdeår.

Uppgifter till ledning för att räkna ut taxeringsvärdet

Längst ned på sidan 2 i deklarationsblanketten finns de uppgifter som gäller för ditt värdeområde för tryckta. Dessa uppgifter behöver du för att kunna beräkna ditt taxeringsvärde på sidorna 12–13.

Uppgifter om värdeområdet				
Värdeområdets nummer och namn				
Markvärdeområde		Byggnadsvärdeområde nr	IH-tabell	I-nivåfaktor
nr	tomtareal, kr/m ²	C	D	E
A	B			

Speciella regler

I vissa speciella fall ska resultatet av beräkningarna på sidorna 12–13 korrigeras för att du ska få ett riktigt värde. På denna och nästa sida finns uppgifter om dessa specialregler och om hur man beräknar värdeår.

Beräkning av värdeår

Husets värdeår är normalt lika med husets nybyggnadsår. Har påtaglig om- eller tillbyggnad skett ska värdeåret jämkas. Vid denna jämkning jämförs om- och tillbyggnadskostnaden med en beräknad nybyggnadskostnad vid tidpunkten för ombyggnaden. Jämkningsenheten görs enligt något av följande alternativ:

Grupp 1. Om- och tillbyggnadskostnaden överstiger 70 % av beräknad nybyggnadskostnad. Värdeår = om- eller tillbyggnadsåret.

Grupp 2. Om- eller tillbyggnadskostnaden är 20–70 % av beräknad nybyggnadskostnad. Värdeår = senast fastställda värdeår + ombyggnadstillägg.

Grupp 3. Om- och tillbyggnadskostnaden understiger 20 % av beräknad nybyggnadskostnad. Värdeår = senast fastställda värdeår.

Om- och tillbyggnad avser alla åtgärder som ökar byggnadens återstående livslängd.

Vid jämförelse med nybyggnadskostnaden bör nedanstående tabell över nybyggnadskostnader för ordinära industribyggnader användas.

För **grupp 2** sker jämkning enligt följande:

Exempel

Detta exempel avser en ombyggnad av industrikontor. Vid flera ombyggnader måste en sammanvägning ske.

Nybyggnadsår: 1960

Senast fastställda värdeår: 1970

Ombyggnadsår: 1992

Ombyggnadskostnad = 4 050 kr/m²

Nybyggnadskostnad enligt tabell: 8 100 kr/m²

$$\frac{4\ 050}{8\ 100} = 0,5$$

Ombyggnadskostnaden är 50 % av beräknad nyproduktionskostnad och jämkning av värdeåret ska ske enligt följande.

$$\text{Jämkat värdeår} = 1970 + (1992 - 1970) \times 0,5 = 1981.$$

Kr/kvm bruksarea			
År	Produktions-lokal	Industri-kontor	Lager m.m.
1950-59	500	500	400
1960-64	600	700	500
1965-69	700	900	600
1970-74	1 100	1 100	900
1975-76	1 500	1 500	1 200
1977-78	1 900	2 300	1 500
1979-80	2 400	3 200	1 900
1981-82	2 800	4 000	2 200
1983-84	3 400	4 600	2 700
1985-86	4 000	5 500	3 300
1987-88	4 300	5 900	3 500
1989	4 700	6 500	3 900
1990	5 600	7 700	4 600
1991-93	5 900	8 100	4 900
1994-96	6 100	8 200	5 000
1997	6 100	8 400	5 100
1998	6 300	8 700	5 300
1999	6 500	8 900	5 400
2000	6 800	9 300	5 700
2001	6 900	9 600	5 800
2002	7 100	9 800	6 000
2003	7 300	10 000	6 100
2004	7 500	10 400	6 300
2005	7 800	10 700	6 500
2006	8 100	11 200	6 800
2007	8 700	12 000	7 300

Justering av taxeringsvärdet

Gäller såväl avkastnings- som produktionskostnadsberäknad industri.

Det framräknade taxeringsvärdet avser en "normal" fastighet. Detta värde kan justeras på grund av att speciella förhållanden råder för fastigheten. Justering görs normalt utifrån yrkanden i deklarationen eller upplysningar som lämnats eller inhämtats. Justering kan medföra såväl en höjning som en sänkning av framräknat taxeringsvärde.

För att justering ska komma i fråga, måste de speciella förhållandena påverka det totala taxeringsvärdet med minst tre procent, dock minst 25 000 kr.

Tänkbara justeringsanledningar

- Onormalt eftersatt underhåll.
- Konstruktionsfel och byggsador.
- Silobyggnader som saknar rensnings- och torkningsutrustning.
- Överloppsbyggnader.
- Kulturhistoriska byggnader m.m. Om byggnaden är ett byggnadsminne eller är kulturhistoriskt värdefull och det därför meddelats skyddsbestämmelser eller rivningsförbud ska du ange det under "Övriga upplysningar". Justering av värdet blir i sådana fall aktuellt, t.ex. vid mycket eftersatt underhåll eller onormala drift- och underhållskostnader i framtiden.
- Byggnaden är saneringsbyggnad/rivningsbyggnad.
- Om onormalt stor del av byggnadsytan är outhyrd när man deklarerar. När I-nivåfaktorn fastställdes togs hänsyn till normal vakansgrad inom värdeområdet.
- Markanläggningar saknas.

Yrkanden om justering för säregna förhållanden kan göras under "Övriga upplysningar".

Beräkning av taxeringsvärde

Börja beräkna byggnadsvärde:

För varje byggnadsenhet är schemat avsett endast för en värderingsenhet per lokaltyp.

Obs!

Börja med att föra över de förtryckta uppgifterna från sidan 2 i blanketten hit.

Saknas uppgifter kan du inte följa den här uträkningen för att få fram ditt taxeringsvärde. Kontakta i så fall Skatteverket.

Produktionslokaler

Fyll i den I-nivåfaktor som gäller. Uppgiften hämtas från ruta E, längst ned på sidan 2 i blanketten.

Läs av relativ hyra i kr/m² i IH-tabellerna på sidorna 14–15. Vilken av de fyra tabellerna du ska använda framgår av ruta D på sidan 2 i blanketten. För att kunna använda tabellen måste du ha uppgift om värdeår och standard. Dessa uppgifter finns på sidan 2 i blanketten. Om uppgift om värdeår saknas, se på sidan 10 hur värdeåret beräknas.

Byggnadsenhet 1

I-nivåfaktor:
E

X

Area:

X

Relativ hyra:

X

Kapitaliseringsfaktor:

=

Värde för enheten:

Fyll i produktionslokalens area. Uppgiften hämtas på sidan 2 i blanketten.

Läs av kapitaliseringsfaktorn i IK-tabellen på sidan 15. För att kunna använda tabellen måste du ha uppgift om värdeår.

Avrunda nedåt till närmaste 1 000-tal kr. Om värdet överstiger 5 miljoner, avrunda nedåt till jämna 200 000-tal kronor. Överstiger värdet 25 miljoner kronor, avrunda nedåt till jämna miljontal.

Byggnadsenhet 2

I-nivåfaktor:
E

X

Area:

X

Relativ hyra:

X

Kapitaliseringsfaktor:

=

Värde för enheten:

Industrikontor

Fyll i den I-nivåfaktor som gäller. Uppgiften hämtas från ruta E längst ned på sidan 2 i blanketten.

Läs av relativ hyra i kr/m² i IH-tabellerna på sidorna 14–15. Vilken av de fyra tabellerna som du ska använda framgår av ruta D på sidan 2 i blanketten. För att kunna använda tabellen måste du ha uppgift om värdeår och standard. Dessa uppgifter finns på sidan 2 i blanketten. Om uppgift om värdeår saknas, se på sidan 10 hur värdeåret beräknas.

Byggnadsenhet 1

I-nivåfaktor:
E

X

Area:

X

Relativ hyra:

X

Kapitaliseringsfaktor:

=

Värde för enheten:

Fyll i industrikontorets area. Uppgiften hämtas på sidan 2 i blanketten.

Läs av kapitaliseringsfaktorn i IK-tabellen på sidan 15. För att kunna använda tabellen måste du ha uppgift om värdeår.

Avrunda nedåt till närmaste 1 000-tal kr. Om värdet överstiger 5 miljoner, avrunda nedåt till jämna 200 000-tal kronor. Överstiger värdet 25 miljoner kronor, avrunda nedåt till jämna miljontal.

Byggnadsenhet 2

I-nivåfaktor:
E

X

Area:

X

Relativ hyra:

X

Kapitaliseringsfaktor:

=

Värde för enheten:

Uppgifter om värdeområdet

Värdeområdets nummer och namn				
Markvärdeområde nr	tomtareal, kr/m ²	Byggnadsvärdeområde nr	IH-tabell	I-nivåfaktor
A	B	C	D	E

Lager m.m.

Fyll i den I-nivåfaktor som gäller. Uppgiften hämtas från ruta E längst ned på sidan 2 i blanketten.

Läs av relativ hyra i kr/m² i IH-tabellerna på sidorna 14–15. Vilken av de fyra tabellerna som du ska använda framgår av ruta D på sidan 2 i blanketten. För att kunna använda tabellen måste du ha uppgift om värdeår och standard. Dessa uppgifter finns på sidan 2 i blanketten. Om uppgift om värdeår saknas, se på sidan 10 hur värdeåret beräknas.

Byggnadsenhet 1

I-nivåfaktor:
E

X

Area:

X

Relativ hyra:

X

Kapitaliseringsfaktor:

=

Värde för enheten:

Fyll i industrilagrets area. Uppgiften hämtas på sidan 2 i blanketten.

Läs av kapitaliseringsfaktor i IK-tabellen på sidan 15. För att kunna använda tabellen måste du ha uppgift om värdeår.

Avrunda nedåt till närmaste 1 000-tal kr. Om värdet överstiger 5 miljoner, avrunda nedåt till jämna 200 000-tal kronor. Överstiger värdet 25 miljoner kronor, avrunda nedåt till jämna miljontal.

Byggnadsenhet 2

I-nivåfaktor:
E

X

Area:

X

Relativ hyra:

X

Kapitaliseringsfaktor:

=

Värde för enheten:

Fortsätt med markvärdet här:

Markvärde

Tomtareal, kr/m²:
B

X

Tomtareal:

=

Värde för enheten:

Fyll i det värde som gäller. Uppgiften hämtas från ruta B som finns på sidan 2 i blanketten.

Fyll i tomtareal i m². Uppgiften hämtas på sidan 1 i blanketten.

Avrunda nedåt till närmaste 1 000 kr. Om värdet överstiger 5 miljoner, avrunda nedåt till jämna 200 000-tal kronor. Överstiger värdet 25 miljoner kronor, avrunda nedåt till jämna miljontal.

Byggnadsvärde: Summera samtliga värden som beräknats för produktionslokaler, industrikontor och lager m.m.

Markvärde: Summera samtliga värden som beräknats för tomtmark

Taxeringsvärde: Byggnadsvärde + Markvärde

Tabeller för relativa värderingshyror, IH-tabeller

- ① Välj först den lokaltyp som ska beräknas.
- ② Välj rätt rad beroende på lokaltypens standard.
- ③ Välj rätt kolumn beroende på värdeår.

Relativa hyror för industribyggnader, kr/kvm bruksarea

IH-tabell 85

Lokaltyp	Standard ②	Värdeår ③							
		-1974	1975-79	1980-84	1985-89	1990-94	1995-99	2000-04	2005-
Produktionslokaler ①	Mkt enkel	55	58	60	65	71	77	84	90
	Enkel	68	71	75	81	88	96	104	112
	Normal	77	81	85	92	100	109	118	127
	Hög	85	89	94	101	110	120	130	140
Industrikontor ①	Enkel	90	95	99	108	117	128	138	149
	Normal	104	109	115	124	135	147	159	171
	Hög	119	125	131	142	154	168	182	196
Lager m.m. ①	Mkt enkel	44	46	48	52	57	62	67	72
	Enkel	55	58	60	65	71	77	84	90
	Normal	62	65	68	74	80	87	94	102
	Hög	68	71	75	81	88	96	104	112
	Mkt hög	73	77	81	87	95	104	112	121

IH-tabell 90

Lokaltyp	Standard ②	Värdeår ③							
		-1974	1975-79	1980-84	1985-89	1990-94	1995-99	2000-04	2005-
Produktionslokaler ①	Mkt enkel	59	61	64	67	71	76	81	86
	Enkel	73	76	79	83	88	94	100	106
	Normal	83	86	90	94	100	107	114	121
	Hög	91	95	99	103	110	118	125	133
Industrikontor ①	Enkel	97	101	105	110	117	125	133	142
	Normal	112	116	122	127	135	144	154	163
	Hög	128	132	139	145	154	165	176	186
Lager m.m. ①	Mkt enkel	47	49	51	54	57	61	65	69
	Enkel	59	61	64	67	71	76	81	86
	Normal	66	69	72	75	80	86	91	97
	Hög	73	76	79	83	88	94	100	106
	Mkt hög	79	82	86	89	95	102	108	115

IH-tabell 95

Lokaltyp	Standard ②	Värdeår ③							
		-1974	1975-79	1980-84	1985-89	1990-94	1995-99	2000-04	2005-
Produktionslokaler ①	Mkt enkel	63	65	67	70	71	74	77	82
	Enkel	78	81	84	86	88	92	96	102
	Normal	89	92	95	98	100	104	109	116
	Hög	98	101	105	108	110	114	120	128
Industri-kontor ①	Enkel	104	108	111	115	117	122	128	136
	Normal	120	124	128	132	135	140	147	157
	Hög	137	142	146	151	154	160	168	179
Lager m.m. ①	Mkt enkel	51	52	54	56	57	59	62	66
	Enkel	63	65	67	70	71	74	77	82
	Normal	71	74	76	78	80	83	87	93
	Hög	78	81	84	86	88	92	96	102
	Mkt hög	85	87	90	93	95	99	104	110

Tabell för kapitaliseringsfaktor, IK-tabell

④ Välj rätt kolumn beroende på byggnadens återstående livslängd och värdeår.

Relativa kapitaliseringsfaktorer, för industribyggnader värderade enligt avkastningsmetoden.

IK-tabell

I-nivåfaktor	Åldersklass Återstående ekonomisk livslängd mindre än 10 år	Återstående livslängd lika med eller mer än 10 år, värdeår ④								
		29-59	60-69	70-77	78-82	83-87	88-92	93-97	98-02	03-
-13,5	0,55	0,60	0,68	0,76	0,83	0,91	1,00	1,05	1,10	1,12
14,0-	0,61	0,67	0,74	0,82	0,89	0,96	1,00	1,08	1,15	1,17

Om fastighetstaxering

Fastighetstaxering genomförs av Skatteverket på tre olika sätt.

Allmän fastighetstaxering sker vart sjätte år för varje fastighetstyp. Då görs en ny värdering av samtliga fastigheter. Skatteverket delar in fastigheterna i taxeringsenheter och beslutar om de är skattepliktiga eller skattefria. Samtidigt bestäms också typ av taxeringsenhet samt ett taxeringsvärde för taxeringsenheten. Taxeringsvärdet ska i princip motsvara 75 % av marknadsvärdet två år före det år allmän fastighetstaxering genomförs.

Förenklad fastighetstaxering sker mitt emellan två allmänna fastighetstaxeringar, men bara för fastighetstyperna småhus, lantbruk och hyreshus.

Särskild fastighetstaxering sker varje år som en komplettering till allmän eller förenklad fastighetstaxering. Det görs bara när något särskilt har hänt med fastigheten.

När ska särskild fastighetstaxering göras?

En ny taxeringsenhet bör bildas eller befintlig taxeringsenhet ombildas

Detta är fallet när

- ny fastighet har bildats eller taxeringsenhetens areal har ändrats genom fastighetsbildning
- förhållandena har ändrats så att en del av taxeringsenheten bör taxeras på annat sätt
- ytterligare fastighet(er) eller del av fastighet(er) bör ingå i taxeringsenheten.

Byte av typ av taxeringsenhet

En förändring av fastigheten, eller fastighetens användning, kan medföra att typen av taxeringsenhet bör ändras.

De olika typer av taxeringsenhet som finns är lantbruk, småhus, hyreshus, industri, elproduktionsenhet och specialenhet.

Ändring av skatteplikten

En skattepliktig taxeringsenhet bör överföras till skattefri, eller omvänt, på grund av förändrad användning eller ändrade ägarförhållanden. Skattefri är den taxeringsenhet som används för vissa allmännyttiga ändamål (specialenhet) eller tillhör vissa institutioner.

Ändrad beskaffenhet

Taxeringsenhetens värde har ökat eller minskat på grund av ändring i fastighetens fysiska beskaffenhet. I detta fall ska särskild fastighetstaxering ske bara om

- taxeringsvärdet bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kr
- kostnader på minst en miljon kr har lagts ned på taxeringsenheten, eller
- taxeringsenheten är en småhusenhet (typkoden börjar med 2) och taxeringsvärdet bör ändras med minst 100 000 kr.

Nybyggnation eller rivning av byggnad m.m.

Om nybyggnad har skett på en tidigare obebyggd taxeringsenhet ska alltid en särskild fastighetstaxering ske.

Detsamma gäller om bebyggelsen på en taxeringsenhet har rivits, brunnit ned eller förts bort.

Ändrat värde av annat skäl

En taxeringsenhet kan ändras av andra skäl. Exempelvis kan fastighetsägaren ha betalat avgift för anslutning till allmän va- eller fjärrvärmeanläggning eller för gatukostnader. Det kan också vara ett myn-

dighetsbeslut som rör fastigheten som har påverkat fastighetens värde. I dessa fall ska särskild fastighetstaxering ske bara om taxeringsvärdet bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kr.

Om taxeringsvärdet bör ändras med mindre än 100 000 kr får särskild fastighetstaxering ske bara om fastighetsägaren begär det.

Yttre miljöpåverkan

Taxeringsenhetens värde har förändrats genom påverkan på den fysiska miljön. I detta fall ska särskild fastighetstaxering ske bara om taxeringsvärdet bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kr.

Nedläggning av rörelse

Taxeringsenhetens värde har minskat på grund av att förvärvsverksamhet som bedrivits på taxeringsenheten har lagts ned. I detta fall ska särskild fastighetstaxering ske bara om fastighetsägaren begär det och taxeringsvärdet bör sänkas med minst hälften.

Vad händer sedan?

Skatteverket fattar ett grundbeslut om fastighetstaxeringen och skickar ut det senast den 30 juni. Beslutet kan omprövas av Skatteverket inom en femårsperiod efter en skriftlig begäran av fastighetsägaren.

En begäran om omprövning bör finnas hos skattekontoret senast under september månad taxeringsåret, för att Skatteverket ska kunna ta hänsyn till en eventuell ändring av taxeringsvärdet vid beräkning av fastighetsskatt eller fastighetsavgift.

Är du fortfarande inte nöjd med beslutet kan du överklaga det till länsrätten.