

Allmän fastighetstaxering

Allmän fastighetstaxering sker vart sjätte år enligt ett rullande schema. Mitt emellan de allmänna fastighetstaxeringarna sker en förenklad fastighetstaxering av hyreshus.

Vid den allmänna fastighetstaxeringen görs en genomgripande kartläggning av fastighetsmarknaden och en ny värdeområdesindelning. Beslut fattas om fastighetens skattepliktsförhållande och indelning i taxeringsenheter. Samtidigt bestäms också typ av taxeringsenhet och dess taxeringsvärde.

Förberedelsearbetet vid en allmän fastighetstaxering är mer ingående än vid en förenklad.

Den senaste allmänna fastighetstaxeringen genomfördes 2000, varför det nu är dags för en allmän sådan.

Det nya taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet räknas ut med ledning av uppgifterna i deklarationen och i huvudsak efter de områdesbeskrivningar och värdetabeller som fastställts till den allmänna fastighetstaxeringen 2007. Taxeringsvärdet ska i princip motsvara 75 procent av marknadsvärdet två år före det år allmän eller förenklad fastighetstaxering genomförs. Vid taxeringen 2007 kommer taxeringsvärdet att bestämmas med ledning av 2005 års prisnivå. Det nya taxeringsvärdet ska alltså motsvara 75 procent av ett bedömt marknadsvärde 2005.

Vad är en hyreshusenhet?

Hyreshusenheter är främst byggnader som är inrättade till:

- Bostäder åt minst tre familjer.
- Kontor, butiker, utställningslokaler eller stormarknader.
- Hotell, kursgårdar, restauranger eller kiosker.
- Parkeringshus.

En byggnad som innehåller två bostäder och en lokal räknas som hyreshus. En byggnad med en bostad och en lokal räknas också som hyreshus, om lokalen utgör den största delen av byggnadens värde.

Då sammanbyggda tvåbostadshus ligger på samma fastighet räknas de som hyreshus. Ligger de på olika fastigheter räknas de som småhus, liksom övriga sammanbyggda enbostadshus.

Tomtmark till hyreshus deklarerar också som hyreshusenhet.

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

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.

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 med ledning av byggrätten.

Vem ska deklarerar?

Den som äger ett hyreshus eller mark till sådan byggnad är skyldig att deklarerar.

Deklarationsskyldigheten gäller också för byggnad på annans mark. Byggnadens (eller byggnadernas) värde ska då uppgå till minst 50 000 kr.

Deklarationsskyldigheten gäller oavsett hur fastigheten nu är taxerad. Om ett hyreshus nu felaktigt är taxerat som till exempel småhus ska taxeringen ändras till hyreshus vid den allmänna taxeringen 2007.

Den som får ett föreläggande att deklarerar är också skyldig att deklarerar.

Forts. på nästa sida!

När och var ska deklarationen lämnas?

Fastighetsdeklarationen ska lämnas senast den **1 november 2006**. Den ska lämnas till Skatteverkets inläsningscentral, Enhet 3003, 839 86 Östersund. Adress och telefonnummer finns på deklarationsblankettens första sida.

I vissa fall kan du få anstånd med att lämna din deklaration, se nedan.

Förseningsavgift

Om en allmän fastighetsdeklaration inte lämnas senast den 1 november eller har så bristfälligt innehåll att den inte kan ligga till grund för fastighetstaxering ska en förseningsavgift tas ut. Förseningsavgiften är 500 kr, men höjs till 2 000 kr om deklarationen inte har kommit in senast den 1 maj 2007.

Anstånd

Den som på grund av särskilda omständigheter inte kan lämna deklarationen senast den 1 november kan skriftligen begära anstånd. Detta bör ske senast den 20 oktober. Anstånd kan inte beviljas längre än till utgången av februari 2007, om det inte finns synnerliga skäl. Ansökningsblankett finns på Skatteverkets kontor och på www.skatteverket.se.

Den 1 januari 2007 avgör taxeringen

De uppgifter som du lämnar i blanketten ska avse de förhållanden som gäller när du lämnar in den. Hyran ska dock avse 2005. Taxeringen grundar sig sedan på de förhållanden som råder den 1 januari 2007 (beskaffen-

hetstidpunkten). Om du under tiden däremellan gör några ändringar på fastigheten eller säljer den måste du därför meddela Skatteverket detta.

Viktigt när du fyller i blanketten

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

Du kan själv räkna fram ett preliminärt taxeringsvärde

När du fyllt i din deklarationsblankett kan du själv räkna fram ett preliminärt taxeringsvärde. Det gör du antingen på www.skatteverket.se eller på uträkningstablån på sidorna 10–11.

Den manuella uträkningen kan vara lite krävande och du måste göra en del beräkningar med hjälp av särskilda tabeller. Tabellerna finns på sidan 9.

Resultat av taxeringen

Senast den 30 juni 2007 sänder Skatteverket ut en under rättelse om beslutet.

Har du några frågor?

Behöver du ytterligare upplysningar kan du vända dig till Skatteverket, tfn 0771-778 778.

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

www.skatteverket.se/ Fastighetstaxering

- Här kan du själv räkna fram ett preliminärt taxeringsvärde i samband med att du deklarerar.
- Här hittar du även riktvärdekartorna med bland annat värdeområdesindelningen. Du kan också se värdeområdets utbredning. En lista finns också på de köp som har legat till grund för nivåläggningen av området.

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. Normalt 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 skattekontoret eller Skatteverket, 0771-778 778.

④ Här finns uppgifter om den taxeringsenhet som deklarationen avser. En taxeringsenhet omfattar den egendom som taxeras tillsammans. Den kan bestå av en eller flera fastigheter eller delar av fastigheter.

Kontrollera uppgifterna om beteckning, areal, kommun och församling. Är någon uppgift felaktig, stryk då över den och skriv den riktiga uppgiften ovanför eller under "Kompletterande upplysningar".

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

Uppgift om fastighetens gatuadress saknas oftast. Komplettera gärna deklarationen med den uppgiften.

Under typ av taxeringsenhet beskrivs taxeringsenheten (både genom typkod och i klartext).

Om det är fråga om en **skattefri hyreshusenhet** och om förutsättningarna för skattefrihet fortfarande är uppfyllda behöver du endast skriva under blanketten och skicka in den.

Blanketten ska lämnas till

Skatteverket **Hyreshusenhet** **H**
 Postadress Skatteverkets inläsningscentral **1** Taxeringsår
 Enhet 3003 839 86 Östersund

Telefon **2**

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

4 **Identifikation**
 Beteckning Areal, m²
 Specifikation eller adress
 Typ av taxeringsenhet
 Taxeringsenhetsnummer Kommun Församling

5 **Deklarationsinformation**

Kompletterande upplysningar och yrkanden

SKR Kom Förs Beteckning Taxeringsenhetsnummer Löpr

Svar på del enligt SFS 1982:688 har skett med Näringslivets Regelämne. SKV 3301 K utgåva 12.06.05

Obs! Läs först deklarationsbroschyren. Senaste inlämningsdatum. Spara en blankett som kopia.

⑤ En taxeringsenhet kan bestå av en eller flera fastigheter, en del av en fastighet eller delar av fastigheter. Här anges om du får en särskild bilaga, som redovisar de delar som ingår i taxeringsenheten.

Mark

Exploateringsmark

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

Om en detaljplan har antagits anger du det under "Kompletterande upplysningar" på sidan 1 i blanketten. Du lämnar även uppgift om datum för beslutet samt när du beräknar att exploateringen påbörjas samt exploateringstiden. Byggrätten för marken redovisas under "Tomtmark" i blanketten.

Tomtmark

⑥ För varje byggnadsenhet ska byggrätten redovisas separat dels för bostäder, dels för lokaler. Byggnadsenhetsnummer och värderingsenhetsnummer för marken förtrycks av Skatteverket för att hålla isär vilken markdel som hör till motsvarande byggnadsenhet.

⑦ Byggrätten för bostäder och lokaler ska redovisas separat.

Byggrätten ska normalt anges till storleken av befintlig bebyggelse om sådan finns. Den anges i kvm bruttoarea (BTA) för bostäder respektive lokaler. Är byggrätten för befintlig byggnad inte känd kan en schablon användas: 1,25 x bostadsarea (BOA) respektive 1,20 x lokalarea (LOA).

Om detaljplanen ger rätt att uppföra väsentligt större byggnad än den befintliga ska byggrätt enligt detaljplanen användas.

Är tomten obebyggd anges byggrätt enligt detaljplan, bygglov/förhandsbesked eller återuppföranderätt.

Bruttoarea är den totala arean av varje våningsplan som ligger ovan mark, inklusive till exempel trapphus och hissar. Med "ovan mark" avses att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 meter ovan omgivande markyta.

Om våningsplanet angränsar till markytan i olika nivåer, ska minst hälften av ytterväggarnas längd i närmaste högre våningsplan ligga mer än 1,5 m över omgivande markyta.

För tredimensionella fastigheter anges alltid beslutad byggrätt.

SKR	Taxeringsenhetsnr	Löpnr	OBS! Ändring eller komplettering gör du i de vita fälten!	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		
Tomtmark			Byggnadsenhetsnummer ⑥	
Byggrätt för bostäder ⑦		Byggrätt ovan mark, bruttoarea (BTA)*	Byggrätt för lokaler	
Värderingsenhetsnummer			Värderingsenhetsnummer	Byggrätt ovan mark, bruttoarea (BTA)*
<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Fler värderingsenheter finns			Justerad vid senaste taxering <input type="checkbox"/>	
Byggnad			Byggnadsenhetsnummer ⑧	
Specifikation ⑨				
Är byggnaden under uppförande? <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja				
		Nedlagd kostnad (1 000-tal kr)		Lokaler
		Bostäder ⑩		
Nybyggnadsår	Större om- eller tillbyggnad efter år 2003		Vid flera om- eller tillbyggnader, ange år och kostnad per år under "Kompletterande upplysningar".	
⑪	År	Kostnad (1 000-tal kr) ⑫	Värdeår ⑬	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Bostäder ⑭			Värderingsenhetsnummer ⑭	
Uthyrda till bruksvärdehyra ⑮		Ej uthyrda till bruksvärdehyra t.ex. bostadsrätter och/eller vakanser		
Boarea (BOA)*, m ²	Faktisk årshyra/år (1 000-tal kr)		Boarea (BOA)*, m ²	Beräknad årshyra (1 000-tal kr)
⑯	⑰		⑱	⑲
<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
Justerad vid senaste taxering <input type="checkbox"/>				

Byggnad

⑧ Byggnadsenhetsnummer förtrycks av Skatteverket. Alla byggnader med **samma ålder** (värdeår) ska redovisas tillsammans som en så kallad byggnadsenhet. Byggnadsenheterna numreras för att underlätta identifieringen. På blanketten finns plats för en byggnadsenhet. Finns det flera byggnadsenheter måste dessa deklarerars på ytterligare blanketter. Sätt i så fall ett kryss i rutan "Flera byggnadsenheter finns" längre ned på blanketten.

⑨ Här anges i klartext den byggnadsenhet som avses. Om uppgift saknas, var vänlig komplettera.

⑩ Om byggnaden är under uppförande anger du de kostnader, inklusive värdet av eget arbete, som beräknas vara nedlagda i byggnaden fram till den 1 januari 2007. Kostnaderna ska anges i 1 000-tal kr och **utan** moms. Kostnaderna ska fördelas på bostäder och lokaler.

⑪ 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 "Kompletterande upplysningar" vilka år de olika inflyttningsetapperna skedde och omfattningen av varje etapp.

Tidigaste nybyggnadsår som Skatteverket förtrycker är 1929.

⑫ Här lämnar du uppgift om någon större om- eller tillbyggnad har gjorts efter 2003.

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. Detta innebär att kostnader för åtgärder som i andra sammanhang skulle ha specificerats som reparationer eller underhåll ingår.

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 "Kompletterande upplysningar".

⑬ Värdeåret beräknas av Skatteverket med ledning av uppgifterna om nybyggnadsår, tidigare fastställt värdeår och eventuella om- eller tillbyggnader. Se sidan 8. Beräkningen kommer att grunda sig på tidigare fastställt värdeår. Är detta felaktigt måste du specificera samtliga om- och tillbyggnader som gjorts efter nybyggnadsåret.

OBS! Bostäder och lokaler ska redovisas för sig

⑭ Inom varje byggnadsenhet redovisas bostäder och lokaler separat och är skilda värderingsenheter. Skatteverket numrerar värderingsenheterna.

Bostäder

⑮ Bostäder som är uthyrda till bruksvärdehyra redovisas först. För dessa bostäder anges boarea och faktisk årshyra i 1 000-tal kr. Se punkterna ⑯ och ⑰.

Övriga **bostäder** som **inte** är **uthyrda till bruksvärdehyra**, till exempel bostadsrätter, andelslägenheter, lägenheter som disponeras av ägaren och outhyrda areor, redovisas vid "**Ej uthyrda**" bostäder. Detsamma ska ske då faktisk årshyra uppenbart avviker från bruksvärdehyran.

⑯ Den area som ska anges är boarea (BOA) enligt svensk standard SS 02 10 53*. Detta innebär som regel att den hyresgrundande arean för lägenheterna kan användas.

⑰ Här anges total faktisk **årshyra 2005** för bostäder uthyrda till bruksvärdehyra.

Saknas uppgift om årshyra för 2005 kan du lämna uppgift om årshyran för 2006. Det är viktigt att du anger under "Kompletterande upplysningar" för vilket år hyran gäller om du anger ett annat år än 2005. *Observera* att Skatteverket kommer att räkna om hyran till 2005 års nivå.

I hyran **ska ingå**:

- Kostnad för uppvärmning.
- VA-tillägg.
- Fastighetsskatt.
- Skylthyra (redovisas under "Kompletterande upplysningar") m.m.

I hyran **ska inte ingå**:

- Hushållsförbrukning av el och gas.
- Moms.
- Intäkter från uthyrning av mark, P-platser, upplag etc.

⑱ Den area som ska anges är boarea (BOA) enligt svensk standard SS 02 10 53*. Detta innebär som regel att den hyresgrundande arean för lägenheterna kan användas.

⑲ Här fyller du i beräknad bruksvärdehyra i 2005 års nivå för ej uthyrda bostäder. Den beräknade årshyran ska

- i första hand beräknas med ledning av uthyrd area inom enheten
- i andra hand beräknas med ledning av hyresnivån inom området och
- i tredje hand med ledning av rekommenderade genomsnittshyror.

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

I detta sammanhang räknas som "ej uthyrda" bostäder areor som

- innehas med bostadsrätt
- är andelslägenheter
- disponeras av ägaren eller närstående
- varit outhyrda under hela eller del av året eller för vilka det utgår hyresrabatt
- den faktiska hyran är en internhyra och
- det är uppenbart att den faktiska hyran avviker från bruksvärdehyran.

Häftet "Genomsnittshyror" (SKV 290) får bostadsrättsföreningar tillsammans med denna broschyr och deklaraationsblanketter. Den finns även på www.skatteverket.se.

Lokaler

(20) Lokaler som är uthyrda till marknadsmässig hyra redovisas först. För dessa lokaler anges lokalarea och faktisk årshyra. Se punkterna **(21)** och **(22)**.

Övriga lokaler som **inte** är uthyrda till marknadsmässig hyra, till exempel bostadsrättslokaler, lokaler som disponeras av ägaren, lokaler uthyrda med internhyra, lokaler med hyresrabatt och outhyrda areor, redovisas vid "**Ej uthyrda**" lokaler. Detsamma gäller då faktisk årshyra uppenbart avviker från marknadsmässig hyra.

(21) Den area som ska anges är lokalarea (LOA) enligt svensk standard SS 02 10 53. Detta innebär som regel att den hyresgrundande arean för lokalerna kan användas.

(22) Den totala faktiska marknadsmässiga hyran för lokalerna ska anges här. Den årshyra som ska anges är i första hand den totala faktiska **årshyran för 2005**.

Saknas uppgift om årshyra för 2005 kan du lämna uppgift om årshyran för 2006. Det är viktigt att du anger för vilket år hyran gäller. *Observera* att Skatteverket kommer att räkna om hyran till 2005 års nivå.

I hyran **ska ingå**:

- Kostnad för uppvärmning.
- VA-tillägg.
- Fastighetsskatt.
- Skylthyra m.m.

I hyran **ska inte ingå**:

- Hushållsförbrukning av el och gas.
- Moms.
- Intäkter från uthyrning av mark, P-platser upplag, etc.

(23) Den area som ska anges är lokalarea (LOA) enligt svensk standard SS 02 10 53. Detta innebär som regel att den hyresgrundande arean för lokalerna kan användas.

(24) Här fyller du i beräknad marknadsmässig hyra i 2005 års nivå för ej uthyrda lokaler.

I detta sammanhang räknas som "ej uthyrda" lokaler areor som

- innehas med bostadsrätt
- är andelslägenheter
- disponeras av ägaren eller närstående
- varit outhyrda under hela eller del av året eller för vilka det utgår hyresrabatt
- den faktiska hyran är en internhyra och
- det är uppenbart att den faktiska hyran avviker från marknadsmässig hyra.

Lokaler (14)		Värderingsenhetsnummer (14)	
Uthyrda till marknadsmässig hyra (20)		Ej uthyrda till marknadsmässig hyra, t.ex. egna lokaler med intern hyra och/eller vakanser	
Lokalarea (LOA)*, m ²	Faktisk årshyra/år (1 000-tal kr)	Lokalarea (LOA)*, m ²	Beräknad årshyra, ej uthyrda lokaler (1 000-tal kr)
(21)	(22)	(23)	(24)
<input type="checkbox"/> Fler byggnadsenheter finns		Justerad vid senaste taxering <input type="checkbox"/>	
* Svensk Standard (SS 021053)			
Jag försäkrar att uppgifterna i deklARATIONEN är sanningsenliga			
Underskrift och namnförtydligande		Telefon dagtid	
		Telefon kvällstid	
Uppgifter för att kunna beräkna taxeringsvärdet			
Värdeområdets nummer och namn			

Förberedelser inför den allmänna fastighetstaxeringen av hyreshus

Principerna bakom taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet under 2005. Detta innebär att taxeringsvärdet kommer att variera beroende på var i landet fastigheten ligger. En väsentlig del i förberedelsearbetet är att kartlägga detta genom analyser av bland annat statistik över köpeskillingar.

Provvärdering (nivåläggning)

Vid provvärderingen sågs först indelningen av värdeområden över. Därefter började själva nivåläggningen. Detta skedde med hjälp av representativa köp av hyresfastigheter under åren 2003–2005. En del köp har gallrats bort där vissa omständigheter kan ha påverkat priset, till exempel att det råder intressegemenskap mellan köpare och säljare.

Provvärderingen avslutades med att Skatteverket beslutade att dela in riket i 2 046 värdeområden, en ökning med 5 procent sedan 2004. Samtidigt beslutades om nivåerna för hyreshusen och tomtmarken inom de olika värdeområdena.

Riktvärdekartorna m.m. finns på webben

På www.skatteverket.se, har samtliga riktvärdekartor med värdeområden lagts in. Här kan man även se nivåerna för samtliga värdeområden och de köp som ligger till grund för nivåläggningen i varje värdeområde.

Beräkning av preliminärt taxeringsvärde

Du kan räkna ut ett preliminärt taxeringsvärde i samband med att du deklarerar. Du kan göra det antingen på www.skatteverket.se/Fastighetstaxering eller med hjälp av uträkningstablan på sidorna 10–11. Här följer en kort beskrivning av den värderingsmodell som används vid fastighetstaxering.

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

Beräkningen av markvärdet sker separat för byggrätt för bostäder respektive lokaler. Vid beräkningen multipliceras byggrättens storlek med ett värde i kr/m² för bostäder och ett annat värde för lokaler. Om marken ligger inom flera olika värdeområden, anges värdet i kr/m² för varje markvärdeområde för sig.

Byggnadsvärde

För varje byggnadsenhet görs beräkningen av byggnadsvärdet separat för bostadsdelen och lokaldelen. Vid beräkningen multipliceras den totala bostads- respektive lokalhyran med en nivåfaktor för hyreshus (H-nivåfaktor) och en kapitaliseringsfaktor. Nivåfaktorn anges för varje byggnadsvärdeområde och tar hänsyn till bland annat den värdeinverkan som hyreshusets läge har. Kapitaliseringsfaktorn hämtas ur en tabell som avser hyreshus (HK-tabell), se sidan 9. Genom kapitaliseringsfaktorn korrigeras värdet med hänsyn till byggnadsenhetens ålder.

Uppgifter till ledning för att räkna ut taxeringsvärdet

Längst ned på sidan 2 i deklarationsblanketten finns de uppgifter som gäller för taxeringsenhetens värdeområde för tryckta.

Dessa uppgifter behöver du för att manuellt räkna fram ditt preliminära taxeringsvärde.

Uppgifter för att kunna beräkna taxeringsvärdet

Värdeområdets nummer och namn

Byggrätt, kr/m² BTA
bostäder

lokaler

H-nivåfaktor, bostäder

H-nivåfaktor, lokaler

A

B

C

D

Speciella regler

För att kunna beräkna ett preliminärt taxeringsvärde måste värdeåret i vissa fall beräknas på nytt. Dessutom kan värdet i vissa fall justeras för säregna förhållanden.

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. Jämkningsen görs enligt något av följande alternativ:

Grupp 1. Om- och tillbyggnadskostnaden är högre än 70 procent av beräknad nybyggnadskostnad. Värdeår = om- eller tillbyggnadsåret.

Grupp 2. Om- och tillbyggnadskostnaden är 20–70 procent av beräknad nybyggnadskostnad. Värdeår = senast fastställda värdeår + ombyggnadstillägg, se exempel.

Grupp 3. Om- och tillbyggnadskostnaden är lägre än 20 procent av beräknad nybyggnadskostnad. Värdeår = senast fastställda värdeår.

Vid jämförelse av nedlagda kostnader med nybyggnadskostnader bör följande tabell användas.

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

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

Exempel

Exemplet avser en ombyggnad 1996.

Nybyggnadsår: 1960

Senast fastställda värdeår: 1970

Ombyggnadsår: 1996

Ombyggnadskostnad: 4 600 kr/m²

Nybyggnadskostnad enligt tabell: 9 200 kr/m²

$$\frac{\text{Ombyggnadskostnad 1996}}{\text{Nybyggnadskostnad 1996}} = \frac{4\,600}{9\,200} = 50 \text{ procent}$$

Ombyggnadskostnaden är 50 procent av beräknad nyproduktionskostnad. Jämkningsen av värdeåret räknas ut så här:

$$\text{Jämkat värdeår} = 1970 + (1996 - 1970) \times 0,5 = 1983$$

Justering för säregna förhållanden

I vissa fall kan taxeringsvärdet justeras för säregna förhållanden. Detta kan ske om det finns omständigheter som är onormala för värdeområdet och dessa inte särskilt har beaktats i värderingsmodellen. Justering kan ske om dessa förhållanden påverkar taxeringsenhetens totala värde med minst tre procent, dock minst 25 000 kr.

Tänkbara justeringsanledningar för byggnaden

- Byggnaden är saneringsbyggnad/rivningsbyggnad.
- Extremt eftersatt underhåll.
- Kulturhistoriska byggnader m.m. Byggnader som är byggnadsminne eller som är kulturhistoriskt värdefulla och för vilka har meddelats skyddsbestämmelser eller rivningsförbud. Justering kan bli aktuell för framtida onormala drifts- och underhållskostnader.
- Om onormalt stor del av hyreshusets ytor är outhyrda när man deklarerar. När nivåfaktorn fastställdes togs hänsyn till normal vakansgrad inom värdeområdet.

Skatteverket kommer att bedöma den normala vakansgraden inom området den 1 januari 2007 (beskaffenhetsdatumet).

- Konstruktionsfel och byggnadsskador. Ange kostnader och beskriv vilka åtgärder som behöver vidtas och vid vilken tidpunkt.

Tänkbara justeringsanledningar för marken

- Mark som inte är omedelbart bebyggbar, till exempel för att bygglov inte kan fås förrän vissa trafik-, VA- eller energianläggningar är utbyggda.
- Mark som kan utarrenderas, till exempel för parkeringsändamål.
- Speciell byggrätt. Då riktvärdeangivelsen för mark till lokaler normalt utgår från byggrätten för kontor, kan justering aktualiseras för annan lokaltyp, till exempel då byggrätten avser parkeringshus och garage ovan mark.

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

Relativa kapitaliseringsfaktorer för hyreshus (HK-tabell)

HK-tabell för bostäder

Nivåfaktor	Värdeårsklass																
	29	30-49	50-59	60-69	70-74	75-77	78-81	82-84	85-87	88-90	91-93	94-95	96-97	98-99	00-01	02-03	04-
0,4-2,5	0,71	0,74	0,76	0,79	0,84	0,86	0,89	0,91	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18	1,23	1,27	1,30
2,6-3,9	0,75	0,78	0,80	0,84	0,88	0,90	0,93	0,94	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15	1,19	1,23	1,25
4,0-7,0	0,80	0,84	0,85	0,88	0,92	0,93	0,96	0,97	0,98	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,20
7,25-10,0	0,85	0,89	0,90	0,92	0,95	0,96	0,97	0,98	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,13	1,15
10,5-15,0	0,89	0,92	0,93	0,94	0,96	0,97	0,98	0,98	0,98	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,06	1,08	1,10

HK-tabell för lokaler

Nivåfaktor	Värdeårsklass										
	29	30-49	50-59	60-69	70-75	76-81	82-87	88-93	94-99	00-04	05-
0,4-15,0	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,97	1,00	1,04	1,08	1,10

Manuell beräkning av preliminärt taxeringsvärde

Börja beräkna byggnadsvärde:

Byggnadsvärde för bostäder

Byggnadsenhet 1	Byggnadsenhet 2
H-nivåfaktor för bostäder: C	H-nivåfaktor för bostäder: C
X	X
Hyra för bostäder:	Hyra för bostäder:
X	X
Kapitaliseringsfaktor:	Kapitaliseringsfaktor:
=	=
Värde för enheten:	Värde för enheten:

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 taxeringsvärdet. Kontakta i så fall skattekontoret.

Fyll i H-nivåfaktorn. Uppgiften hämtas från ruta C längst ned på sidan 2 i blanketten.

Fyll i den totala hyran dvs. summan av bruksvärdehyran för uthyrda delar och beräknad årshyra för övriga bostäder. Uppgifterna finns i blanketten på sidan 2.

Läs av kapitaliseringsfaktorn i HK-tabellen på sidan 9. För att kunna använda tabellen behöver du veta H-nivåfaktorn (ruta C) och värdeåret. Värdeåret finns på sidan 2 i blanketten. Om uppgift saknas, se sidan 8 om hur värdeåret beräknas.

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

Byggnadsvärde för lokaler

Byggnadsenhet 1	Byggnadsenhet 2
H-nivåfaktor för lokaler: D	H-nivåfaktor för lokaler: D
X	X
Hyra för lokaler:	Hyra för lokaler:
X	X
Kapitaliseringsfaktor:	Kapitaliseringsfaktor:
=	=
Värde för enheten:	Värde för enheten:

Fyll i H-nivåfaktorn. Uppgiften hämtas från ruta D längst ned på sidan 2 i blanketten.

Fyll i den totala hyran dvs. summan av marknadsmässig hyra för uthyrda delar och beräknad årshyra för övrig lokalyta. Uppgifterna finns i blanketten på sidan 2.

Läs av kapitaliseringsfaktorn i HK-tabellen på sidan 9. För att kunna använda tabellen behöver du veta H-nivåfaktorn (ruta D) och värdeåret. Värdeåret finns på sidan 2 i blanketten. Om uppgift saknas, se sidan 8 om hur värdeåret beräknas.

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

Uppgifter för att kunna beräkna taxeringsvärdet

Värdeområdets nummer och namn

Byggrätt, kr/m² BTA
bostäder

A

lokaler

B

H-nivåfaktor, bostäder

C

H-nivåfaktor, lokaler

D

Fortsätt med markvärde här:

Markvärde för bostäder

Byggnadsenhet 1

Byggrätt ovan mark:

X

A Kr/m² BTA

=

Värde för enheten:

Byggnadsenhet 2

Byggrätt ovan mark:

X

A Kr/m² BTA

=

Värde för enheten:

Fyll i byggrätt ovan mark för bostäder. Uppgiften finns på sidan 2 i blanketten.

Fyll i värdet per m² byggrätt (BTA) för bostäder. Uppgiften hämtas från ruta A längst ned på sidan 2 i blanketten.

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

Markvärde för lokaler

Byggnadsenhet 1

Byggrätt ovan mark:

X

B Kr/m² BTA

=

Värde för enheten:

Byggnadsenhet 2

Byggrätt ovan mark:

X

B Kr/m² BTA

=

Värde för enheten:

Fyll i byggrätt ovan mark för lokaler. Uppgiften finns på sidan 2 i blanketten.

Fyll i värdet per m² byggrätt (BTA) för lokaler. Uppgiften hämtas från ruta B längst ned på sidan 2 i blanketten.

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

Byggnadsvärde: Summera samtliga värden som beräknats för bostäder och lokaler

Markvärde: Summera samtliga värden som beräknats för marken

Taxeringsvärde: Byggnadsvärde + Markvärde

Allmänt om fastighetstaxering

Fastighetstaxeringssystemet består av tre olika delar: allmän fastighetstaxering, förenklad fastighetstaxering och särskild fastighetstaxering.

Allmän fastighetstaxering sker vart sjätte år efter ett rullande schema. Vid en allmän fastighetstaxering görs en ny värdering av samtliga fastigheter. Beslut fattas om fastighetens skattepliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Samtidigt bestäms också typ av taxeringsenhet och ett taxeringsvärde för taxeringsenheten. Taxeringsvärdet ska i princip motsvara 75 procent av marknadsvärdet två år före det år allmän fastighets-taxering genomförs.

Förenklad fastighetstaxering sker mitt emellan två allmänna fastighetstaxeringar för kategorierna hyreshus, lantbruk och småhus.

Särskild fastighetstaxering sker varje år. En sådan taxering ska bara göras när något särskilt har hänt med fastigheten. Naturligtvis behövs ingen särskild fastighetstaxering om fastigheten samma år är föremål för allmän eller förenklad fastighetstaxering.