

**Förslag till ändringar i  
fastighetstaxeringsförordningen  
(1993:1199) inför den allmänna  
fastighetstaxeringen år 2025 (AFT25)**

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Förslag till förordning om ändring i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Bakgrund .....</b>	<b>31</b>
<b>3 Överväganden och förslag .....</b>	<b>32</b>
3.1 Ändringar i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) .....	32
3.1.1 Industribyggnader och övriga byggnader .....	32
3.1.2 Hyreshus och ägarlägenhet .....	34
3.1.3 Elproduktionsenhet – vattenkraftverk .....	35
3.1.4 Elproduktionsenhet – värmekraftverk .....	41
3.1.5 Kraftvärmeverk .....	44
3.1.6 Vindkraftverk .....	45
3.1.7 Kärnkraftverk .....	46
3.2 Ikraftträdandebestämmelser .....	46
<b>4 Konsekvensanalys .....</b>	<b>47</b>
4.1 Syfte, alternativa lösningar och effekter av utebliven ändring .....	47
4.2 Offentligfinansiella effekter .....	47
4.3 Effekter för företag och enskilda .....	47
4.4 Effekter för Skatteverket och de allmänna förvaltningsdomstolarna .....	47
4.5 Övriga effekter .....	47

## Sammanfattning

Förslagen i promemorian avser att anpassa reglerna och tabellverken i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), förkortad FTF, till det nivåår som gäller vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2025 (AFT25).

Några omfattande förändringar av de värderingsmodeller som ska tillämpas under nämnda taxering är inte aktuella. Värderingsmodellerna kommer i stället i princip att bygga på motsvarande värderingsmodeller från AFT19. AFT19 och det förberedelsearbete som föregick taxeringen har dock påvisat ett behov av förenklingar, förtydliganden och förbättringar av värderingsmodellerna för elproduktionsenheter.

För industribyggnader och övriga byggnader föreslås att I-nivåfaktorerna utökas med tio stycken vilket innebär sammanlagt 126 stycken faktorer. Tillhörande IN-, IH-, IK-, IO- och tomtvärdetabellen anpassas till AFT25.

För hyreshus och ägarlägenheter anpassas HK-tabell för bostäder och lokaler samt tomtvärdetabellen till AFT25.

För vattenkraftverk föreslås att några villkor och undantag slopas. Dessa är villkoren om att beakta skatt från och med nivååret, villkoret att genomsnittspriset per kWh ska korrigeras så att det utgör det pris som kan förväntas för normkraftverket slopas också, undantaget för värdeinverkan av elcertifikat och villkoret om viktning av normalårsproduktionen. Det föreslås att bestämmelsen om hur ett genomsnittspriset beräknas förtydligas. Det föreslås också att bestämmelsen om beräkning av utnyttjandefaktorn uppdateras och förbättras så att värderingsnoggrannheten ökar. Vidare föreslås det nya korrektionsbelopp för belägenhetsfaktorerna.

För värmekraftverk föreslås att villkoret om en. att förnyelsekostnader vid avkastningsberäkningen ska beaktas särskilt slopas. Även villkoret om att beakta skatt på termisk effekt i kärnkraftsreaktorer vid avkastningsberäkning föreslås att slopas. Det föreslås att för kraftvärmeverk ska kostnader för bränsle allokteras enligt energimetoden. Det föreslås vidare att skillnader i elpris mellan olika elområden inte ska beaktas särskilt vid beräkningen av riktvärdeangivelse för olika värmekraftverk.

För kraftvärmeverk föreslås att undantaget för värdeinverkan av elcertifikat slopas och att nya värdeårsserier i Nö-tabell.

För vindkraftverk föreslås att villkoret om elcertifikatets värdeinverkan slopas. Det föreslås att vid bestämmande av riktvärdeangivelsen ska jämkning ske med utgångspunkt i en avkastningsberäkning för ett kraftverk med en installerad effekt av 3 000 kW och en årlig produktion av 7 800 000 kWh. Det föreslås även nya värdeårsserier i Nvi-tabellen.

Slutligen för kärnkraftverk anpassas KN-tabellen till AFT25.

Bilagorna i förordningen redovisas av förenklingskäl enbart i föreslagen lydelse. Nuvarande lydelse har således utelämnats.

Ändringarna föreslås träda ikraft den 1 juni 2024.

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

Härigenom föreslås att 1 kap. 13, 25 a, 28, 31, 32 a, 32 c, 34, 34 c, 34 e, 34 f, 34 g och 34 h §§ och bilagorna 2, 2 a, 6, 7, 7 a, 8, 9, 9 b, 9 c och 10 i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

## 1 kap.

### 13 §<sup>1</sup>

För industribyggnader och övriga byggnader, värderade med ledning av en avkastningsberäkning, *skall* upprättas en tabell (IK-tabell) över kapitaliseringsfaktorer och högst fyra tabeller (IH-tabeller) över relativa hyror. IK-tabellen *skall* utvisa värderationerna mellan byggnader tillhörande olika åldersklasser men med samma hyra. Tabellen *skall* för varje åldersklass ange relativa kapitaliseringsfaktorer. För byggnader som uppförts sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker *skall* faktorn vara 1,00. IH-tabellerna *skall* utvisa relativa hyror per kvadratmeter vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna lokaltyp, ålder och standard. För produktionslokaler med normal standard som uppförts sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker *skall* den relativa hyran vara 100.

Det *skall* finnas 116 skilda värdenivåer för industribyggnader och övriga byggnader värderade med ledning av en avkastningsberäkning. De erhålls genom att de värden som beräknats med ledning av storlek, relativ hyra per kvadratmeter och tillämplig kapitaliseringsfaktor multipliceras med I-nivåfaktorer. Dessa *skall* vara 2,0, 2,1, 2,2, 2,3, 2,4, 2,5, 2,6, 2,7, 2,8, 2,9, 3,0, 3,1, 3,2, 3,3, 3,4, 3,5, 3,6, 3,7, 3,8, 3,9, 4,0, 4,2, 4,4, 4,6, 4,8, 5,0, 5,25, 5,5, 5,75, 6,0, 6,25, 6,5, 6,75, 7,0, 7,25, 7,5, 7,75, 8,0, 8,25,

För industribyggnader och övriga byggnader, värderade med ledning av en avkastningsberäkning, *ska* upprättas en tabell (IK-tabell) över kapitaliseringsfaktorer och högst fyra tabeller (IH-tabeller) över relativa hyror. IK-tabellen *ska* utvisa värderationerna mellan byggnader tillhörande olika åldersklasser men med samma hyra. Tabellen *ska* för varje åldersklass ange relativa kapitaliseringsfaktorer. För byggnader som uppförts sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker *ska* faktorn vara 1,00. IH-tabellerna *ska* utvisa relativa hyror per kvadratmeter vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna lokaltyp, ålder och standard. För produktionslokaler med normal standard som uppförts sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker *ska* den relativa hyran vara 100.

Det *ska* finnas 126 skilda värdenivåer för industribyggnader och övriga byggnader värderade med ledning av en avkastningsberäkning. De erhålls genom att de värden som beräknats med ledning av storlek, relativ hyra per kvadratmeter och tillämplig kapitaliseringsfaktor multipliceras med I-nivåfaktorer. Dessa *ska* vara 2,0, 2,1, 2,2, 2,3, 2,4, 2,5, 2,6, 2,7, 2,8, 2,9, 3,0, 3,1, 3,2, 3,3, 3,4, 3,5, 3,6, 3,7, 3,8, 3,9, 4,0, 4,2, 4,4, 4,6, 4,8, 5,0, 5,25, 5,5, 5,75, 6,0, 6,25, 6,5, 6,75, 7,0, 7,25, 7,5, 7,75, 8,0, 8,25, 8,5,

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2006:327.

8,5, 8,75, 9,0, 9,25, 9,5, 9,75, 10,0, 10,5, 11,0, 11,5, 12,0, 12,5, 13,0, 13,5, 14,0, 14,5, 15,0, 15,5, 16,0, 16,5, 17,0, 17,5, 18,0, 18,5, 19,0, 19,5, 20,0, samt i intervallen 21,0-40,0 varje heltal och 42,0-100,0 varje jämnt heltal. I-nivåfaktorn bestäms lika för alla lokaliteter inom ett värdeområde.

IH- och IK-tabellerna *skall* utformas och värdefaktorerna lokalitet, ålder och standard klassindelas på sätt som anges i bilagorna 6 och 7.

8,75, 9,0, 9,25, 9,5, 9,75, 10,0, 10,5, 11,0, 11,5, 12,0, 12,5, 13,0, 13,5, 14,0, 14,5, 15,0, 15,5, 16,0, 16,5, 17,0, 17,5, 18,0, 18,5, 19,0, 19,5, 20,0 samt i intervallen 21,0-40,0 varje heltal, 42,0-100,0 varje jämnt heltal och 105,0-150,0 varje hela femtal. I-nivåfaktorn bestäms lika för alla lokaliteter inom ett värdeområde.

IH- och IK-tabellerna *ska* utformas och värdefaktorerna lokalitet, ålder och standard klassindelas på sätt som anges i bilagorna 6 och 7.

#### 25 a §<sup>2</sup>

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

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

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

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

Vid beräkningen av genomsnittligt elpris ska det beaktas hur produktionen vid vattenkraftverken varierar under året. *Ett genomsnittligt elpris under ett år beräknas som det mot produktionen vägda elpriset för rikets totala vattenkraftproduktion med utgångspunkt i timvisa elspotpriser som noterats vid Nord Pool AS samt timvisa produktionsdata som noterats vid Affärsverket svenska kraftnät.* Elpriser och kostnader ska räknas om till nivåårets penningvärde.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2018:1097.

28 §<sup>3</sup>

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

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

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

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

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

*Nuvarande lydelse*31 §<sup>4</sup>

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

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2018:1097.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2018:1097.

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

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

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

År	2013	2014	2015	2016	2017
Pris i öre/kWh	36,3	30,1	31,2	28,9	30,1

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

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

#### Föreslagen lydelse

##### 31 §

Utnyttjandetiden (U) enligt 15 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska beaktas genom en utnyttjandefaktor ( $f_u$ ). Utnyttjandefaktorn anger ett vattenkraftverks utnyttjandemöjligheter genom att ställa de *schabloniserade driftnetton* som kraftverket kunnat uppnå i relation till de *schabloniserade driftnetton* som i genomsnitt gällt för *samtliga vattenkraftverk i landet, vars produktion registreras av Affärsverket svenska kraftnät (Svenska kraftnät)*. Utnyttjandefaktorn för ett kraftverk bestäms till medeltalet av de *sex* kvoter som erhålls då *kraftverkets schabloniserade driftnetton för nivååret och för vart och ett av de fem närmast föregående åren* divideras med *de schabloniserade driftnetton* som respektive år kunnat uppnås för *samtliga vattenkraftverk i landet, vars produktion registreras av Svenska kraftnät*. Utnyttjandefaktorn ska anges med tre decimaler.

*Med ett kraftverks schabloniserade driftnetto avses kraftverkets med produktionen vägda elpris, uppräknat med konsumentprisindex till nivåårets prisnivå, minskat med normkraftverkets produktionskostnad i nivåårets prisnivå. Beräkningen ska ske för varje år och uttryckas i kr/kWh.*

*Med schabloniserat driftnetto för samtliga vattenkraftverk i landet vars produktion registreras av Svenska kraftnät avses det med produktionen vägda elpriset för dessa vattenkraftverk, uppräknat med konsumentprisindex till nivåårets prisnivå, minskat med normkraftverkets produktionskostnad i nivåårets prisnivå. Beräkningen ska ske för varje år och uttryckas i kr/kWh.*

Det med produktionen vägda elpriset för ett vattenkraftverk beräknas genom att verkets nettoproduktion under året, uppdelat per timme, multipliceras med

Nord Pools spotpriser per timme för det aktuella elområdet där kraftverket ligger. Summan av de erhållna produkterna divideras med verkets totala nettoproduktion. Om en uppdelad produktion per timme inte finns tillgänglig för de aktuella åren, får utnyttjandefaktorn beräknas med ledning av de år som finns tillgängliga, dock lägst tre år.

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

*Med nettoproduktion avses den del av produktionen som levererats till mät punkten hos nätägaren.*

Det vägda elpriset uppgår för åren 2018–2023 till följande belopp per kWh:

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Pris i kr/kWh	0,459	0,421	0,173	0,507	0,862	0,575

För kraftverk med en *normalårsproduktion* mindre än 10 GWh får utnyttjandefaktorn utan närmare utredning bestämmas till 0,900 multiplicerat med den specifika elprisfaktorn för det elområde som det aktuella kraftverket tillhör.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

32 a §<sup>5</sup>

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

Om  $W_n$  är större än 500 000 000 kWh,

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

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

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

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

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

Om  $W_n$  är större än 500 000 000 kWh,

$$f_{st} = 1,035 - 0,06 \times \exp(-W_n / (900 \times 1\,000\,000)) \text{ och}$$

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

$$f_{st} = 1,011 - 0,38 \times \exp(-W_n / (18,76 \times 1\,000\,000)) - 9,37 \times \exp(-W_n / (0,303 \times 1\,000\,000)) - 0,067 \times \exp(-W_n / (274,1 \times 1\,000\,000))$$

Faktorn ska anges med tre decimaler och får inte bestämmas till lägre än 0,447 eller högre än 1,025.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2018:1097.



*Nuvarande lydelse*32 c §<sup>6</sup>

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

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

*Föreslagen lydelse*

## 32 c §

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

Klass	Område	Korrektionsbelopp i kr/kWh
1	Lule älv och norr därom	-0,19
2	Skellefte älv uppströms Bastusels kraftverk	-0,78
3	Skellefte älv med undantag av sträckan uppströms Bastusels kraftverk samt området norr därom till Lule älv	-0,11
4	Gide älv och norr därom till Skellefte älv	-0,11
5	Ångermanälven med biflöden och norr därom till Gide älv	-0,07
6	Indalsälven och norr därom till Ångermanälven	-0,01
7	Ljungan och norr därom till Indalsälven	+0,05
8	Ljusnan och norr därom till Ljungan	+0,06

---

<sup>6</sup> Senaste lydelse 2018:1097.

9	Dalälven och norr därom till Ljusnan	+0,33
10	Söder om Dalälven	+0,30

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*34 §<sup>7</sup>

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

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

Till grund för avkastningsberäkningen ska de elpriser ligga som noterats vid Nord Pool *Spot* AS för produkten *Elsport*, elområden SE1-SE4, och de genomsnittliga löpande kostnaderna för samma tidsperiod. Förnyelsekostnader under perioden ska beaktas särskilt. Vid beräkning av genomsnittligt elpris för den nivågrundande tidsperioden ska det beaktas vilka priser som erhållits vid leveransen för den under året producerade kraften. Elpriser och kostnader ska vid avkastningsberäkningen räknas om till nivåårets penningvärde. Vid en avkastningsberäkning ska förnyelsekostnader för kärnkraftverk och skatt på termisk effekt i kärnkraftsreaktorer från och med nivååret beaktas särskilt med ledning av en normaliserad kostnad. Dessa belopp räknas om till nivåårets penningvärde.

Till grund för avkastningsberäkningen ska de elpriser ligga som noterats vid Nord Pool AS för elområden SE1-SE4, och de genomsnittliga löpande kostnaderna för samma tidsperiod. Vid beräkning av genomsnittligt elpris för den nivågrundande tidsperioden ska det beaktas vilka priser som erhållits vid leveransen för den under året producerade kraften. Elpriser och kostnader ska vid avkastningsberäkningen räknas om till nivåårets penningvärde. För kraftvärmeverk ska kostnader för bränsle allokteras enligt energimetoden. Vid en avkastningsberäkning ska förnyelsekostnader för kärnkraftverk från och med nivååret beaktas särskilt med ledning av en normaliserad kostnad. Detta belopp räknas om till nivåårets penningvärde.

*Vid bestämmandet av värdet i kr/kW i riktvärdeangivelsen för olika värmekraftverk ska inte skillnader i elpris mellan olika elområden beaktas särskilt.*

Det ska för den i 15 kap. 12 § fastighetstaxeringslagen angivna värdefaktorn typ av värmekraftverk finnas fyra klasser. Var och en av kraftverkstyperna kärnkraftverk, kraftvärmeverk, kondenskraftverk och vindkraftverk ska utgöra

<sup>7</sup> Senaste lydelse 2018:1097.

en klass. Med ett värmekraftverks ålder avses det år då kraftverket kunde tas i bruk. Den installerade effekten avrundas enligt bestämmelserna i 30 § andra stycket.

34 c §<sup>8</sup>

Med installerad effekt avses den eleffekt som utgör aggregatets märkeffekt vid elproduktion.

Riktvärdeangivelsen avser de värmekraftverk som indelats i klassen kraftvärmeverk. Vid bestämmande av riktvärdeangivelsen har värdefaktorerna installerad effekt, genomsnittlig årsproduktion, typ av bränsle, typ av reningsanordningar för avgaser samt belägenhet beaktats. *Inverkan på värdet av elcertifikat skall inte beaktas.*

Riktvärdeangivelsen avser de värmekraftverk som indelats i klassen kraftvärmeverk. Vid bestämmande av riktvärdeangivelsen har värdefaktorerna installerad effekt, genomsnittlig årsproduktion, typ av bränsle, typ av reningsanordningar för avgaser samt belägenhet beaktats.

34 e §<sup>9</sup>

För kraftvärmeverk *skall* en tabell för bestämmande av nedskrivningsfaktorn upprättas (Nö-tabell). Nedskrivningsfaktorn beaktar den värdeminskning som har uppkommit efter året då kraftverket kunde tas i bruk. Tabellen *skall* utvisa nedskrivningsfaktorns storlek vid olika ålder och återstående nyttjandetid.

Värdefaktorn ålder *skall* klassindelas och tabellen utformas på det sätt anges i bilaga 9 b.

För kraftvärmeverk *ska* en tabell för bestämmande av nedskrivningsfaktorn upprättas (Nö-tabell). Nedskrivningsfaktorn beaktar den värdeminskning som har uppkommit efter året då kraftverket kunde tas i bruk. Tabellen *ska* utvisa nedskrivningsfaktorns storlek vid olika ålder och återstående nyttjandetid.

Värdefaktorn ålder *ska* klassindelas och tabellen utformas på det sätt som anges i bilaga 9 b.

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

34 f §<sup>10</sup>

Med installerad effekt avses aggregatets märkeffekt.

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

Riktvärdeangivelsen avser de värmekraftverk som indelats i klassen vindkraftverk. Vid bestämmande av riktvärdeangivelsen har förutsatts en fullasttid mellan 2 400 och 2 800 timmar. Med fullasttid avses kvoten

Riktvärdeangivelsen avser de värmekraftverk som indelats i klassen vindkraftverk. Vid bestämmande av riktvärdeangivelsen har förutsatts en fullasttid mellan 2 400 och 2 800 timmar. Med fullasttid avses kvoten

<sup>8</sup> Senaste lydelse 2006:327.

<sup>9</sup> Senaste lydelse 2006:327.

<sup>10</sup> Senaste lydelse 2018:1097.

mellan den genomsnittliga årsproduktionen och den installerade effekten. Vid bestämmande av riktvärdeangivelsen har värdefaktorerna installerad effekt och belägenhet beaktats. *Även inverkan på värdet av elcertifikat har beaktats.*

mellan den genomsnittliga årsproduktionen och den installerade effekten. Vid bestämmande av riktvärdeangivelsen har värdefaktorerna installerad effekt och belägenhet beaktats.

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

34 g §<sup>11</sup>

Vid bestämmande av riktvärdeangivelsen ska jämkning enligt 34 § ske med utgångspunkt i en avkastningsberäkning för ett kraftverk med en installerad effekt av 3 000 kW och en årlig produktion av 7 800 000 kWh.

För vindkraftverk *skall* en tabell för bestämmande av nedskrivningsfaktorn upprättas (Nvi-tabell). Nedskrivningsfaktorn beaktar den värdeminskning som har uppkommit efter året då kraftverket kunde tas i bruk. Tabellen *skall* utvisa nedskrivningsfaktorns storlek vid olika ålder och återstående nyttjandetid.

34 h §<sup>12</sup>

För vindkraftverk *ska* en tabell för bestämmande av nedskrivningsfaktorn upprättas (Nvi-tabell). Nedskrivningsfaktorn beaktar den värdeminskning som har uppkommit efter året då kraftverket kunde tas i bruk. Tabellen *ska* utvisa nedskrivningsfaktorns storlek vid olika ålder och återstående nyttjandetid.

Värdefaktorn ålder *skall* klassindelas och tabellen utformas på det sätt anges i bilaga 9 c.

Värdefaktorn ålder *ska* klassindelas och tabellen utformas på det sätt som anges i bilaga 9 c.

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

1. Denna förordning träder i kraft den 1 juni 2024.
2. Förordningen tillämpas första gången vid 2025 års fastighetstaxeringen

<sup>11</sup> Senaste lydelse 2018:1097.

<sup>12</sup> Senaste lydelse 2006:327.

Föreslagen lydelse

Bilaga 2<sup>13</sup>

HK-tabell

**RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR BOSTÄDER**

H-nivå-faktor	Värdeårsklass									
	1929 -59	1960 -69	1970 -79	1980 -88	1989 -97	1998 -04	2005 -11	2012 -17	2018 -22	2023-
0,4-3,9							1,00			
4,0-5,5							1,00			
5,75-8,25							1,00			
8,5-18,0							1,00			

**RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR LOKALER**

H-nivå-faktor	Värdeårsklass									
	1929 -59	1960 -85	1986 -99	2000 -05	2006 -10	2011 -13	2014 -16	2017 -19	2020 -22	2023-
0,4-18,0					1,00					

<sup>13</sup> Senaste lydelse 2018:1097.

*Bilaga 2 a<sup>14</sup>***TOMTVÄRDETABELL FÖR TOMTMARK TILL HYRESHUS OCH  
ÄGARLÄGENHETER**

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2008 för bostäder, kr/kvm boarea	Marknadsvärde för tomtmark kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Taxeringsvärde för tomtmark kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 2008 för lokaler, kr/kvm	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler

---

<sup>14</sup> Senaste lydelse 2018:1097.

Bilaga 6<sup>15</sup>

## IH-tabeller

RELATIVA HYROR FÖR INDUSTRIBYGGNADER, KR/KVM  
LOKALAREA

80

Lokaltyp	Standard	Värdeår							
		- 1985	1986 -95	1996 -00	2001 -05	2006 -10	2011 -15	2016 -20	2021-
Produktions- lokaler	Mkt enkel (1–12 p)								
	Enkel (13–19 p)								
	Normal (20–26 p)					100			
	Hög (27– p)								
Industri- kontor	Enkel								
	Normal								
	Hög								
Lager m.m.	Mkt enkel								
	Enkel								
	Normal								
	Hög								
	Mkt hög								

---

<sup>15</sup> Senaste lydelse 2018:1097.







Bilaga 7<sup>16</sup>

## IK-tabell

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

I-nivå faktor	Återstående ekonomisk livslängd < 10 år	Återstående ekonomisk livslängd $\geq$ 10 år, värdeår									
		1929	1966	1976	1984	1992	1999	2006	2012	2018	2023-
		-65	-75	-83	-91	98	-05	-11	-17	-22	
-19,5								1,00			
20,0-								1,00			

---

<sup>16</sup> Senaste lydelse 2018:1097.



Bilaga 8<sup>18</sup>

## IN-tabeller

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

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929-2030			
≥ 5 år	1929-1998			
	1999			
	2000			
	2001			
	2002			
	2003			
	2004			
	2005			
	2006			
	2007			
	2008			
	2009			
	2010			
	2011			
	2012			
	2013			
	2014			
	2015			
	2016			
	2017			
	2018			
	2019			
	2020			
	2021			
	2022			
	2023-2030			

---

<sup>18</sup> Senaste lydelse 2018:1097.

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

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929-2030			
≥ 5 år	1929-1998			
	1999			
	2000			
	2001			
	2002			
	2003			
	2004			
	2005			
	2006			
	2007			
	2008			
	2009			
	2010			
	2011			
	2012			
	2013			
	2014			
	2015			
	2016			
	2017			
	2018			
	2019			
	2020			
	2021			
	2022			
	2023-2030			

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

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929-2030			
≥ 5 år	1929-1998			
	1999			
	2000			
	2001			
	2002			
	2003			
	2004			
	2005			
	2006			
	2007			
	2008			
	2009			
	2010			
	2011			
	2012			
	2013			
	2014			
	2015			
	2016			
	2017			
	2018			
	2019			
	2020			
	2021			
	2022			
	2023-2030			

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

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929-2030			
≥ 5 år	1929-1998			
	1999			
	2000			
	2001			
	2002			
	2003			
	2004			
	2005			
	2006			
	2007			
	2008			
	2009			
	2010			
	2011			
	2012			
	2013			
	2014			
	2015			
	2016			
	2017			
	2018			
	2019			
	2020			
	2021			
	2022			
	2023-2030			

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

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929-2030			
≥ 5 år	1929-1998			
	1999			
	2000			
	2001			
	2002			
	2003			
	2004			
	2005			
	2006			
	2007			
	2008			
	2009			
	2010			
	2011			
	2012			
	2013			
	2014			
	2015			
	2016			
	2017			
	2018			
	2019			
	2020			
	2021			
	2022			
	2023-2030			



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

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929-2030			
≥ 5 år	1929-1998			
	1999			
	2000			
	2001			
	2002			
	2003			
	2004			
	2005			
	2006			
	2007			
	2008			
	2009			
	2010			
	2011			
	2012			
	2013			
	2014			
	2015			
	2016			
	2017			
	2018			
	2019			
	2020			
	2021			
	2022			
	2023-2030			

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

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929-2030			
≥ 5 år	1929-1998			
	1999			
	2000			
	2001			
	2002			
	2003			
	2004			
	2005			
	2006			
	2007			
	2008			
	2009			
	2010			
	2011			
	2012			
	2013			
	2014			
	2015			
	2016			
	2017			
	2018			
	2019			
	2020			
	2021			
	2022			
	2023-2030			

*Bilaga 9<sup>19</sup>***KN-tabell****NEDSKRIVNINGSAKTORER FÖR KÄRNKRAFTVERK**

Värdeår	Nedskrivningsfaktor	Värdeår	Nedskrivningsfaktor
2023-2030	1,00	1999	
2022		1998	
2021		1997	
2020		1996	
2019		1995	
2018		1994	
2017		1993	
2016		1992	
2015		1991	
2014		1990	
2013		1989	
2012		1988	
2011		1987	
2010		1986	
2009		1985	
2008		1984	
2007		1983	
2006		1982	
2005		1981	
2004		1980	
2003		1979	
2002		1978	
2001		1977*	
2000			

\* Värdeåret för den äldsta av befintliga anläggningar.

---

<sup>19</sup> Senaste lydelse 2018:1097.

*Bilaga 9 b<sup>20</sup>***Nö-tabell****NEDSKRIVNINGSAKTORER FÖR KRAFTVÄRMEVERK**

Värdeår	Nedskrivningsfaktor	Värdeår	Nedskrivningsfaktor
<i>2023-2030</i>	<i>1,00</i>	<i>2009</i>	
<i>2022</i>		<i>2008</i>	
<i>2021</i>		<i>2007</i>	
<i>2020</i>		<i>2006</i>	
<i>2019</i>		<i>2005</i>	
<i>2018</i>		<i>2004</i>	
<i>2017</i>		<i>2003</i>	
<i>2016</i>		<i>2002</i>	
<i>2015</i>		<i>2001</i>	
<i>2014</i>		<i>2000</i>	
<i>2013</i>		<i>1999</i>	
<i>2012</i>		<i>1998</i>	
<i>2011</i>		<i>Före 1998</i>	
<i>2010</i>			

---

<sup>20</sup> Senaste lydelse 2018:1097.

Bilaga 9 c<sup>21</sup>

## Nvi-tabell

**NEDSKRIVNINGSAKTORER FÖR VINDKRAFTVERK**

Värdeår	Nedskrivningsfaktor	Värdeår	Nedskrivningsfaktor
2023-2030	1,00	2009	
2022		2008	
2021		2007	
2020		2006	
2019		2005	
2018		2004	
2017		2003	
2016		2002	
2015		2001	
2014		2000	
2013		1999	
2012		1998	
2011		Före 1998	
2010			

---

<sup>21</sup> Senaste lydelse 2018:1097.

Bilaga 10<sup>22</sup>

## IO-tabell

**OMRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER,  
VÄRMEKRAFTVERK OCH ÖVRIGA BYGGNADER (FÖR  
OMRÄKNING AV FAKTISKA BYGGKOSTNADER TILL 2023 ÅRS  
NIVÅ)**

Byggnadsår	Omräkningsfaktor	Byggnadsår	Omräkningsfaktor
-1929		2004	
1930-1939		2005	
1940-1944		2006	
1945-1949		2007	
1950-1959		2008	
1960-1964		2009	
1965-1969		2010	
1970-1973		2011	
1974-1976		2012	
1977-1979		2013	
1980-1982		2014	
1983-1985		2015	
1986-1987		2016	
1988-1989		2017	
1990		2018	
1991		2019	
1992		2020	
1993		2021	
1994		2022	
1995		2023	1,00
1996		2024	
1997		2025	
1998		2026	
1999		2027	
2000		2028	
2001		2029	
2002		2030	
2003			

---

<sup>22</sup> Senaste lydelse 2018:1097S.

## 2 Bakgrund

Fastighetstaxering sker enligt 1 kap. 1 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), förkortad FTL, vid allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering. Vid fastighetstaxering ska beslut fattas om fastigheternas skatte- och avgiftspliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Därutöver ska taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Taxeringsvärde ska dock inte bestämmas för taxeringsenheter som enligt 3 kap. FTL är undantagna från skatte- och avgiftsplikt.

Enligt 5 kap. 2 § FTL ska taxeringsvärdet bestämmas till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde. Med marknadsvärdet för en taxeringsenhet avses enligt 5 kap. 3 § FTL det pris som den sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden. Enligt 5 kap. 4 § FTL ska marknadsvärdet bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året (nivååret) före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering av taxeringsenheten sker. Det följer av 5 kap. 5 § FTL att marknadsvärdet i första hand ska bestämmas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten, den s.k. ortsprismetoden. Härvid ska inte beaktas försäljningar där ovidkommande omständigheter kan antas ha påverkat priset. Vid taxering av andra taxeringsenheter än småhusenheter bestäms marknadsvärdet även med ledning av avkastningsberäkningar samt produktionskostnadsberäkningar.

Allmän fastighetstaxering, förkortad AFT, följer enligt 1 kap. 7 § FTL ett särskilt schema som innebär att olika typer av taxeringsenheter taxeras vart sjätte år. Mellan varje allmän fastighetstaxering sker i den ordning som framgår av 1 kap. 7 a § FTL en förenklad fastighetstaxering, förkortad FFT för hyreshusenheter, småhusenheter, ägarlägenhetsenheter och lantbruksenheter. Syftet med återkommande fastighetstaxering och anpassningar av FFT är att fånga upp de förändringar som sker i marknadsvärdet över tid.

Nästa allmänna fastighetstaxering av elproduktions-, hyreshus-, ägarlägenhets-, industrienheter samt täktmark genomförs under år 2025 (AFT25). I Skatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför 2025 års allmänna fastighetstaxering av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter samt täktmark (SKVFS 2023:10) ges Lantmäteriet i uppgift att lämna förslag till värderingsmetoder, klassindelning av värdefaktorer och värdetabeller samt ändringar till fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), förkortad FTF. Skatteverket lämnar i denna promemoria förslag på ändringar till FTF så att reglerna och tabellverken anpassas till rätt marknadsvärdenivåer samt till det nivåår som gäller vid AFT25.

### 3 Överväganden och förslag

#### 3.1 Ändringar i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199)

##### 3.1.1 Industribyggnader och övriga byggnader

**Förslag:** Värdenivåerna för industribyggnader och övriga byggnader värderade med ledning av en avkastningsberäkning utökas till 126 stycken. Det införs 10 nya I-nivåfaktorer; 105,0, 110,0, 115,0, 120,0, 125,0, 130,0, 135,0, 140,0, 145,0, 150,0.

IN-tabellen anpassas till nivååret 2023. Vidare anpassas värdeårsserien.

IH-tabellen anpassas till nivååret 2023 och värdeåret för normhuset flyttas fram till år 2008. Vidare anpassas klassindelningen av värdeår.

IK-tabellen anpassas till nivååret 2023 och värdeåret för normhuset flyttas fram till år 2008. Vidare anpassas värdeårsserien.

IO-tabellen anpassas till nivååret 2023. Vidare anpassas byggnadsårsserien mellan år 1977 och 1989.

Tomtvärdetabellen för tomtmark till industribyggnader och övrig byggnad anpassas till det nya värdeåret för normfastigheten.

##### Skälen för förslaget:

###### *1 kap. 13 § FTF*

I 1 kap. 13 § FTF anges hur riktvärde för industribyggnader och övriga byggnader, värderade med ledning av en avkastningsberäkning ska beräknas. Beräkningen sker med ledning av en kapitaliseringsfaktor enligt IK-tabellen, relativ hyra enligt en IH-tabell, och någon av de angivna I-nivåfaktorerna.

Mellan föregående allmänna fastighetstaxering av industrienheter och övriga byggnader med nivåår 2017 (AFT19) och nu kommande allmänna fastighetstaxering med nivåår 2023 (AFT25) har en positiv utveckling av marknaden skett. Med anledning av detta föreslås att I-nivåfaktorerna utökas med tio nya faktorer: 105,0, 110,0, 115,0, 120,0, 125,0, 130,0, 135,0, 140,0, 145,0, 150,0.

###### *IH-tabeller*

IH-tabellerna i bilaga 6 används för att värdera industrienheter. IH-tabellen beskriver variationen i den relativa hyran per kvadratmeter vid olika standardpoäng, åldersklasser och lokaltyper. IH-tabellerna är uppbyggda med utgångspunkt från att den relativa hyran för en normal produktionslokal uppförd 17 år före den allmänna taxeringen ska vara 100 kr/kvm.

IH-tabellen anpassas till nivååret 2023 vilket innebär att åldern för normhuset flyttas sex år framåt.

Hyresrelationerna mellan olikåldriga byggnader har bedömts vara relativt konstanta över tid, men enligt hyresmaterialet är tendensen att hyresskillnaderna blivit något mindre mellan de nyaste och äldsta byggnaderna. Värdeårsklasserna föreslås därför att minska till åtta klasser. Skatteverket föreslår därmed att värdeårsklassindelningen ändras enligt följande. -1985, 1986-95, 1996-00, 2001-05, 2006-10, 2011-15, 2016-20, 2021-.



*IK-tabell*

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

IK-tabellen anpassas vid AFT25 till normbyggnadens värdeår som är 2008. Värdeårsklassindelningen har i förberedelsearbetet setts över och ett antal förändringar föreslås. Det föreslås att den äldsta åldersklassen utökas med sex år och att en ny värdeårsklass 2023 tillskapas för de nyaste industribyggnaderna. Skatteverket föreslår därför följande värdeårsklasser, 1929-65, 1966-75, 1976-83, 1984-91, 1992-98, 1999-05, 2006-11, 2012-17, 2018-22, 2023-.

Med anledning av de värdeförändringar som varit med höjda I-nivåer som följd föreslås det att I-nivåintervallen ändras till: I-nivåfaktorer upp till 19,5 och I-nivåfaktorer från 20,0 och högre.

*Tomtvärdetabell*

Tomtvärdetabellen för tomtmark till industrier i bilaga 7 a redovisar markvärden i kronor per kvadratmeter tomtmark vid olika marknadsvärdenivåer för produktionslokaler av normal standard som uppförts sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker. Med anledning av detta föreslås det att tomtvärdetabellen anpassas till det nya värdeåret för normfastigheten som gäller vid AFT25.

*IN-tabeller*

IN-tabeller i bilaga 8 används för att värdera industribyggnader med ledning av en produktionskostnadsberäkning. När riktvärdet beräknas för en industribyggnad eller övrig byggnad som är värderad med ledning av en produktionskostnadsberäkning tillämpas en nedskrivningsfaktor. Denna faktor redovisas i IN-tabellerna.

IN-tabellerna för byggnadskategori 1-9 föreslås anpassas till nivååret 2023. Värdefaktorn ålder beaktas i antalet nedskrivningsår. Nedskrivningsfaktorerna anges i en värdeserie på 25 år. Med anledning av att tabellerna anpassas till det nya nivååret 2023 bör även värdeårsserien ändras. Skatteverket föreslår därför att det äldsta värdeårsintervallet ska omfatta åren 1929-1998.

*IO-tabell*

IO-tabellen i bilaga 10 anger omräkningsfaktorer och används när de faktiska byggkostnaderna ska räknas upp till kostnadsnivån andra året före taxeringsåret. Genom omräkningsfaktorn beaktar man förändringar i byggnadskostnaden mellan nybyggnadsåret och andra året före taxeringsåret.

Det föreslås att IO-tabellen anpassas till nivååret 2023. I övrigt innebär förslaget att åren mellan 1977 och 1989 grupperas om. Bakgrunden till detta är att behålla antalet omräkningsfaktorer intakt jämfört med AFT19 med hänsyn till att värderingsnoggrannheten inte förbättras med fler omräkningsfaktorer.

*Författningsförslag*

Förslaget medför ändringar i 1 kap. 13 § FTF och i bilagorna 6, 7, 7 a, 8 och 10 till FTF.

### 3.1.2 Hyreshus och ägarlägenhet

**Förslag:** HK-tabellen för både bostäder och lokaler anpassas till normbyggnadens värdeår 2008 och nivååret 2023. Vidare minskas antalet värdeårsklasser i tabellen. Tomtvärdetabellen anpassas till det nya värdeåret för normfastigheten.

#### Skälen för förslaget

##### *HK-tabell*

##### Bostäder

HK-tabell i bilaga 2 används för att värdera hyreshus och ägarlägenheter vid fastighetstaxering. HK-tabell består av en tabell för bostäder och en tabell för lokaler. Dessa tabeller visar värderelationerna mellan byggnader tillhörande olika åldersklasser men med samma hyra. HK-tabellen är uppbyggd med utgångspunkt från att den relativa kapitaliseringsfaktorn för ett hyreshus uppfört 17 år före den allmänna taxeringen ska vara 1,0.

Ändringarna i HK-tabell för bostäder som föreslås är en anpassning till det värdeår som gäller för normhuset dvs. år 2008. Vidare föreslås att värdeårsklasserna minskas från 18 till 10 stycken enligt nedan.

Värdeårsklasserna 1929, 1930-49, 1950-59 föreslås att slås samman till en värdeårsklass 1929-1959. Anledningen till sammanslagningen är att det inte längre går att särskilja kapitaliseringsfaktorerna för äldre hyreshus. Tendensen har funnits tidigare och kan förklaras med att skillnaderna mellan hyreshus som är mer än 60 år gamla inte längre går att mäta. En sammanslagning av de tre äldsta värdeårsklasserna bedöms inte leda till någon försämrad värderingsnoggrannhet när det finns relevanta hyror som fångar de eventuella skillnader som beror på den återstående livslängden.

Även värdeårsklasserna 1970-74, 1975-79, 1980-84, 1985-89, 1990-94, 1995-99, 2000-03, 2004-06, 2007-09, 2010-12, 2013-15, 2016-17, 2018-19, 2020- behöver anpassas och ändras till AFT25. De nya värdeårsklasserna som föreslås är 1970-79, 1980-88, 1989-97, 1998-04, 2005-11, 2012-17, 2018-22, 2023-.

##### Lokaler

HK-tabell för lokaler behöver på samma sätt som för bostäderna anpassas till värdeåret 2008 för normbyggnaden. Mot bakgrund av detta föreslås det att värdeårsklasserna minskas från 14 till 10. Det föreslås att värdeårsklasserna 1929, 1930-49 och 1950-59 slås samman till nya värdeårsklassen 1929-59. Anledningen till minskningen är att det utifrån marknadsdata inte går att särskilja kapitaliseringsfaktorerna för äldre hyreshus.

Vidare föreslås det att de nuvarande värdeårsklasserna 1960-69, 1970-77, 1978-85, 1986-93, 1994-99, 2000-05, 2006-10, 2011-13, 2014-16, 2017-19, 2020- anpassas och ändras. Förslaget är således att värdeårsklasserna ändras till följande. 1960-85, 1986-99, 2000-05, 2006-10, 2011-13, 2014-16, 2017-19, 2020-22, 2023-.

##### *Tomtvärdetabell*

Tomtvärdetabellen för hyreshus och ägarlägenheter i bilaga 2 a redovisar byggrätters värden för bostäder och lokaler vid olika totalvärdenivåer för normfastigheten. Det föreslås att tomtvärdetabellen anpassas till det nya värdeåret för normfastigheten.

### Författningsförslag

Förslaget medför ändringar i bilagorna 2 och 2 a till FTF.

#### 3.1.3 Elproduktionsenhet – vattenkraftverk

**Förslag:** Vid avkastningsberäkningen för vattenkraftverk slopas villkoret om att skatter ska beaktas från och med nivååret. Villkoret att genomsnittspriset per kWh ska korrigeras så att det utgör det pris som kan förväntas för normkraftverket slopas också. Undantaget för värdeinverkan av elcertifikat slopas. De elpriser som ska ligga till grund för avkastningsberäkningen ska ha noterats vid Nord Pool AS för elområdena SE1–SE4. Ett genomsnittligt elpris under ett år ska beräknas som det mot produktionen vägda elpriset för rikets totala vattenkraftproduktion med utgångspunkt i timvisa elspotpriser som noterats vid Nord Pool AS samt timvisa produktionsdata som noterats vid Affärsverket svenska kraftnät.

Viktningen av normalårsproduktionen för vattenkraftverk med en produktion av minst 50 miljoner kWh per år slopas.

Vid beräkningen av utnyttjandefaktorn ska de schabloniserade driftnetton som kraftverket kunnat uppnå ställas i relation till de schabloniserade driftnetton som i genomsnitt gäller för samtliga vattenkraftverk i landet vars produktion registreras av Svenska kraftnät. Det antalet år som ska ligga till grund för beräkningen av utnyttjandefaktorn ska vara nivååret och de fem föregående åren.

Med ett vattenkraftverks schabloniserade driftnetto avses kraftverkets med produktionen vägda elpris, uppräknat med konsumentprisindex till nivåårets prisnivå, minskat med normkraftverkets produktionskostnad i nivåårets prisnivå. Beräkningen ska ske för varje år och uttryckas i kr/kWh. Med schabloniserat driftnetto för samtliga vattenkraftverk i landet vars produktion registreras av Svenska kraftnät i samma bestämmelse avses det med produktionen vägda elpriset för dessa vattenkraftverk, uppräknat med konsumentprisindex till nivåårets prisnivå, minskat med normkraftverkets produktionskostnad i nivåårets prisnivå. Beräkningen ska ske för varje år och uttryckas i kr/kWh. Det vägda elpriset per kWh för åren 2018–2023 ska anges enligt följande:

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Pris i kr/kWh	0,459	0,421	0,173	0,507	0,862	0,575

För vattenkraftverk med en produktion mindre än 10 GWh ska med produktionen avses normalårsproduktionen.

För vattenkraftverk med en normalårsproduktion mindre än 10 GWh får utnyttjandefaktorn utan närmare utredning bestämmas till 0,900 multiplicerat med den specifika elprisfaktorn för det elområde som det aktuella kraftverket tillhör.

Faktorn för storleksinverkan och korrektionsbeloppen för belägenhetsfaktorerna anpassas till nivååret 2023.

#### Skälen för förslaget

##### 1 kap. 25 a § FTF

Vid beräkning av värdet i riktvärdeangivelsen för normkraftverk enligt 15 kap. 6 § FTL, ska en avkastningberäkning göras. I 1 kap. 25 a § FTF regleras de komponenter beträffande intäcks- och kostnadssidan i kalkylen som används vid beräkningen av riktvärdeangivelsen. I avkastningsberäkningen ingår därför intäkter och kostnader för år från och med den tidigare fastställda riktvärdeangivelsen fram till nivååret. Det framgår vidare att vid beräkningen av genomsnittligt elpris ska det

beaktas hur produktionen vid vattenkraftverken varierar under året. Genomsnittspriset per kWh ska korrigeras så att det utgör det pris som kan förväntas för normkraftverket. Intäkter i form av genomsnittliga elpriser noterade på Nord Pool AS och genomsnittliga kostnader för åren 2018-2023 tillämpas i beräkningarna. Det förtydligas hur ett genomsnittligt elpris beräknas. Ett genomsnittligt elpris under ett år beräknas som det mot produktionen vägda elpriset med utgångspunkt i timvisa elspotpriser som noterats vid Nord Pool AS samt timvisa produktionsdata som noterats vid Affärsverket svenska kraftnät, förkortad Svenska kraftnät.

I paragrafens andra stycke anges bland annat att det vid beräkning av avkastningsvärdet ska skatter beaktas från och med nivååret. Någon sådan reglering av skatter kommer inte att vara aktuellt till AFT 25 eftersom några sådana inte är beslutade. Det föreslås därför att detta villkor slopas.

I 1 kap. 25 a § tredje stycket FTF anges att vid bestämmande av värdet per kWh i riktvärdeangivelsen ska inte inverkan på kraftverkets värde av elcertifikat beaktas. En ändring i lagen om elcertifikat (2011:1200), som trädde i kraft den 1 januari 2021, innebär att elcertifikat inte får tilldelas för produktion av förnybar el i anläggningar som tas i drift efter utgången av 2021, ett så kallat stoppdatum (prop. 2020/21:16). Priserna på elcertifikat är efter det så pass låga att värdeinverkan av elcertifikat inte kommer vara påtaglig vid AFT25 för kraftverk som sedan tidigare är godkända för tilldelning av elcertifikat. Några justeringar för värdeinverkan av elcertifikat kommer därför inte vara aktuella vid AFT25 och stycket föreslås därför att strykas.

När det gäller bolagsnamnet Nord Pool Spot AS bör det ändras till Nord Pool AS. Slutligen föreslås att uttrycket ”för produkten Elspot” tas bort eftersom det inte finns en sådan angiven produkt. Dessa ändringar är enbart redaktionella.

Ändringarna bedöms vara till fördel för branschen.

#### *1 kap. 28 § FTF*

Ett vattenkraftverks normalårsproduktion beräknas som medelvärdet av produktionen under nivååret 2023 och de 19 åren närmast före detta.

I 1 kap. 28 § andra stycket FTF regleras viktningen av normalårsproduktionen. För att minska inverkan av periodiska flödesändringar på normalårsproduktionen för kraftverk med en produktion större än 50 miljoner kWh viktas varje års produktion mot medelvattenföringen under den 10 år längre perioden 1981-2010.

Avsikten med viktningen är att ett kraftverks riktvärde på detta sätt ska bli mer förutsägbart för kraftverken. Viktningen innebar i princip att normalårsproduktionen som vid AFT19 baserades på produktionsdata 1998–2017, beräknas som den produktion kraftverket skulle ha haft med tillrinningar enligt vattenföringsserien 1981–2010. Om viktning skedde mot perioden 1981–2010 i flera fastighetstaxeringar skulle normalårsproduktionernas variationer mellan taxeringarna bli ytterst små.

Under förberedelsearbetet har ovan nämnda metodik analyserats. Viktningen genomförs genom att i ett första steg dividera varje års energiproduktion med samma års medelvattenföring. Kvoten utgör energiutbytet i kWh/(m<sup>3</sup>/s). Den viktade normalårsproduktionen i kWh beräknas därefter som medelvärdet av de 20 produkterna av energiutbytet under nivååret och vart och ett av de 19 föregående åren multiplicerade med medelvattenföringen i m<sup>3</sup>/s under den 30 år långa referensperioden.

Med det ovan beskrivna förfarings sättet bortses från att vid år med flöden som överstiger turbinernas totala slukförmåga så spills vatten vid sidan av turbinerna, varvid det effektiva energiutbytet i kWh/(m<sup>3</sup>/s) blir för lågt. Det medför att även den viktade produktionen blir för låg då energiutbytet multipliceras med referensperiodens medelflöde. Detta gäller särskilt kraftverk med låg regleringsgrad och därmed mycket spill.

Resultaten sammanfattas i Tabell 1 som visar att med hydrologin 1961-2017 blev normalårsproduktionernas procentuella standardavvikelser från medelvärdet större med viktning än utan viktning. Dessutom blev normalårsproduktionen för låg då den beräknades med viktning.

	Utan viktning	Med viktning
Procentuella standardavvikelser från medelvärdet (%)	1,9	3,1
Normalårsproduktion i de 11 älvarna (TWh)	60,9	59,4

Tabell 1. Resultat av beräkningarna i de 11 älvarna med 94% av Sveriges vattenkraftproduktion

Det kan således konstateras att med hydrologin 1961-2017 tillför det inte något att vikta en 20 år lång produktionsserie mot en 30 år lång flödesserie vilket gjordes vid AFT19. Dessutom medförde viktningen att normalårsproduktionerna blev för låga.

Om samma referensperiod tillämpas under flera taxeringar finns dessutom risk för en språngvis ändring av taxeringsvärdena när referensperioden ändras. Mot bakgrund av detta förslås det att viktningen bör avskaffas. Ändringarna bedöms vara till fördel för branschen.

#### 1 kap. 31 § FTF

Riktvärdet för det enskilda vattenkraftverket ska enligt 15 kap. 4 § FTL bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av vissa värdefaktorer, varav en är utnyttjandetid. Utnyttjandefaktorn anger ett vattenkraftverks förutsättningar för vattenreglering som avgör dess möjlighet att anpassa elproduktionen till tidsperioder med hög efterfrågan.

Vid AFT19 angav utnyttjandefaktorn i 1 kap. 31 § FTF ett vattenkraftverks utnyttjandemöjligheter genom att ställa de elpriser som kraftverket kunnat uppnå i relation till de priser som i genomsnitt gällt för andra vattenkraftverk. Utnyttjandefaktorn för ett kraftverk bestäms till medeltalet av de fem kvoter som erhålls då de med produktionen vägda elpriser som kunnat uppnås för vart och ett av nivååret och de fyra närmast föregående åren divideras med de med produktionen vägda elpriser som respektive år kunnat uppnås för samtliga vattenkraftverk. Utnyttjandefaktorn beräknades vid AFT19 med utgångspunkt i bruttoelpriser.

Riktvärdeangivelsen för ett normkraftverk enligt 1 kap. 25 a § FTF beräknas samtidigt med utgångspunkt i bruttoelpriser med avdrag för produktionskostnader dvs ett schabloniserat driftnetto.

För att en korrekt justering av riktvärdet ska ske för det enskilda vattenkraftverket måste utnyttjandefaktorn och riktvärdeangivelsen beräknas på samma sätt.

Med den metodik som tillämpades vid AFT19 får kraftverk med en utnyttjandefaktor mindre än 1,0 för höga riktvärden medan kraftverk med en utnyttjandefaktor större än 1,0 får för låga riktvärden. Värderingsnoggrannheten

blir högre när utnyttjandefaktorn baseras på schabloniserade driftnetton i stället för bruttoelpriser.

Mot bakgrund av ovan föreslås det att schabloniserat driftnetto ersätter bruttoelpriser i beräkningen. Vidare föreslås att antalet år som ska ligga till grund för beräkningen ska vara detsamma som för beräkningen av normkraftverkets riktvärdeangivelse dvs. nivååret och de fem föregående åren.

Det föreslås därför att utnyttjandefaktorn för ett vattenkraftverk bestäms till medeltalet av de sex kvoter som erhålls då kraftverkets schabloniserade driftnetton för vart och ett av nivååret och de fem närmast föregående åren divideras med de schabloniserade driftnetton som respektive år kunnat uppnås för samtliga kraftverk i landet vars produktion registreras av Svenska kraftnät. Utnyttjandefaktorn ska anges med tre decimaler.

Med ett vattenkraftverks schabloniserade driftnetto under ett år avses kraftverkets med produktionen vägda elpris under detta år, uppräknat med konsumentprisindex till nivåårets prisnivå, med avdrag för normkraftverkets produktionskostnad i nivåårets prisnivå. Med schabloniserat driftnetto för landets samtliga vattenkraftverk vars produktion registreras av Svenska kraftnät avses det med produktionen vägda elpriset för samtliga dessa kraftverk, uppräknat med konsumentprisindex till nivåårets prisnivå, minskat med normkraftverkets produktionskostnad i nivåårets prisnivå. Beräkningen ska ske för varje år och uttryckas i kr/kWh. Anledningen till att driftnettona måste räknas upp till nivåårets prisnivå är att normkraftverkets driftnetto endast finns tillgänglig för nivååret. Beräkningen följer samma modell som tillämpades vid AFT19 men med ett tillägg av att normkraftverkets produktionskostnad dras av från bruttoelpris efter att det har räknats om med KPI till nivåårets prisläge. Det schabloniserade driftnettona kommer Skatteverket att ta fram inom ramen för ett allmänt råd.

Det föreslås att det vägda elpriset anpassas till den nivågrundande perioden för AFT25 och att myntenheten ändras från öre/kWh till kr/kWh.

*Om småskaliga vattenkraftverk i 1 kap. 31 § FTF*

#### Nettoproduktion

Det föreslås att för de små vattenkraftverken med en produktion mindre än 10 GWh byta ut ordet nettoproduktion till normalårsproduktion. Genom att byta ut nettoproduktion till normalårsproduktion i 1 kap. 31 § FTF blir gränsdragningen för vilka vattenkraftverk som kan fastställa utnyttjandefaktorn enligt det förenklade förfarandet tydligare. Med förslaget kommer det att bli enklare för Skatteverket att kontrollera om utnyttjandefaktorn fastställs schablonmässigt och när den inte får göra det. Fastighetsägaren till ett småskaligt vattenkraftverk kan dock fortsatt välja att beräkna den faktiska utnyttjandefaktorn.

#### Schablontal 0,900

Ett vattenkraftverks utnyttjandefaktor i AFT25 beskriver förhållandet mellan kraftverkets och normkraftverkets uppnådda nettoelpriser. Det uppnådda nettoelpriset beror dels på kraftverkets förmåga att genom vattenreglering anpassa produktionen till tider med höga elpriser, dels på elpriserna i elområdet som kraftverket tillhör. De stora skillnader i elpriser som uppstått mellan elområdena under senare år påverkar utnyttjandefaktorn. Kraftverk med samma hydrologiska och fysiska produktionsförutsättningar får högre utnyttjandefaktorer i SE4 än i SE1 på grund av de högre elpriserna i SE4.

Utnyttjandefaktorn beräknad på konventionellt sätt beaktar således både ett kraftverks reglerförmåga i förhållande till normkraftverkets reglerförmåga samt förhållandet mellan elpriserna i elområdet som det aktuella kraftverket tillhör och normkraftverkets elpriser.

Vid AFT19 rådde det små prisskillnader mellan elområdena. Schablontalet 0,950 tillämpades därför i alla elområden som kompensation för låga intäkter på grund av lägre regleringsgrader än normkraftverkets.

Under senare delen av den nu aktuella nivågrundande perioden 2018–2023 har prisskillnaderna mellan elområdena ökat. Utöver det har elprisernas korttidsvariationer blivit större på grund av att den icke planerbara elproduktionen har byggts ut i betydande omfattning, vilket medfört att ett kraftverks reglerförmåga har ökat i värde.

En omständighet som påverkar den genomsnittliga utnyttjandefaktorn i ett elområde är kraftverkens regleringsgrad i elområdet. I elområdena SE1 och SE2 bedrivs omfattande säsongsregleringar eftersom det finns stora magasin i älvarnas övre avrinningsområden. Längre nedströms kompletteras säsongsregleringarna med vecko- och korttidsregleringar. I elområde SE3 saknas stora regleringsmagasin vilket innebär att främst vecko- och korttidsreglering förekommer. Kraftverken i elområde SE4 saknar i stor utsträckning magasin och har därför mycket begränsade möjligheter att reglera produktionen.

I elområden med höga regleringsgrader blir skillnaden mellan utnyttjandefaktorn för ett oregerat kraftverk och för ett med för området genomsnittlig regleringsgrad större än i ett elområde med en i genomsnitt låg regleringsgrad. Då värdet av ett kraftverks reglerförmåga har ökat och små kraftverk generellt har sämre reglerförmåga än vad vattenkraftverk har i genomsnitt föreslår Skatteverket att schablontalet 0,950 i 1 kap. 31 § FTF ersätts med 0,900 för den småskaliga vattenkraften. För den småskaliga vattenkraften beaktar schablontalet 0,900 enbart att reglerförmågan är sämre än normkraftverkets, men det beaktar inte skillnaderna i elpris mellan elområdena. För att beräkna utnyttjandefaktorn för den småskaliga vattenkraftverken föreslås därför att schablontalet 0,900 ska differentieras med elprisfaktorer.

### Elprisfaktorer

Av rättviseskäl och för att likställa den schabloniserade modellen med hur utnyttjandefaktorn för stora kraftverk bestäms bör även schablonen differentieras.

Schablonen 0,900 beaktar enbart att småskaliga vattenkraftverk har sämre regleringsmöjligheter än normkraftverket och därmed sämre möjligheter att anpassa elproduktionen till tidsperioder med hög efterfrågan, den beaktar dock inte vilket elområde som det enskilda vattenkraftverket tillhör, eller var den småskaliga vattenkraften är belägen till sin helhet.

Riktvärdeangivelsen för normkraftverket beräknas utifrån de uppnådda elpriserna för samtliga vattenkraftverk i landet vars produktion registreras av Svenska kraftnät. En stor tyngdpunkt läggs då på elpriserna i SE1 och SE2 på grund av att totalt 82 procent av elproduktionen på landets vattenkraftverk sker där. För den småskaliga vattenkraften är förhållandena omvända, då 80 procent av produktionen sker i SE3 och SE4, där elpriser är betydligt högre. Det föreslås därför att schablonen 0,900 i 1 kap. 31 § FTF multipliceras med en elprisfaktor för respektive elområde. Elprisfaktorerna kommer att beakta skillnaderna i elpris mellan elområdena.

Förslaget innebär att utnyttjandefaktorn för den småskaliga vattenkraften kan fastställas på ett förenklat sätt som tar hänsyn till både skillnaderna i elpris mellan

elområdena samt att den småskaliga vattenkraften har sämre reglerförmåga än landets samtliga vattenkraftverk. Förslaget innebär att utnyttjandefaktorn för små och stora vattenkraftverk hanteras på ett likvärdigt sätt. Förslaget höjer även värderingsnoggrannheten, både för beståndet som helhet, och för det enskilda kraftverket. Förslaget lägger dessutom inte någon extra arbetsbörda på fastighetsägaren. Elprisfaktorererna kommer Skatteverket att ta fram inom ramen för ett allmänt råd.

*1 kap. 32 a § FTF*

Genom faktorn storleksinverkan i 1 kap. 32 a § FTF beaktas storleken av normalårsproduktionen särskilt när man beräknar riktvärdet för ett vattenkraftverk. Faktorn för storleksinverkan på värdet i kr/kWh för mark och byggnader (fst) ska bestämmas med ledning av kraftverkets normalårsproduktion ( $W_n$ ). Storleksfaktorn kommer att minska för de vattenkraftverk som är större än normkraftverket och öka för de kraftverk vars normalårsproduktion är lägre än 500 GWh. Det föreslås att faktorerna inte får understiga 0,447 eller inte överstiga 1,025. Anledningen till dessa ändringar är densamma som vid föregående taxeringar, dvs. att kostnaderna redovisade i den förtida uppgiftsinsamlingen har fått vara vägledande vid uppskattningen av produktionskostnaderna i olika storleksklasser. Skatteverket föreslår att faktorn för storleksinverkan anpassas till nivååret 2023.

*1 kap. 32 c § FTF*

Belägenhetsfaktorn anges i 1 kap. 32 c § FTF och ska beakta skillnader i kostnader för inmatning på stamnätet, vilka utgörs av avgifterna vid inmatningen på stamnätet. Landet ska indelas i tio belägenhetsklasser. Det föreslås att korrektionsbeloppen ändras för att anpassa dessa till nivååret 2023.

Kostnaderna för inmatning av elproduktion till anslutningspunkter på Svenska kraftnäts transmissionsnät varierar, de är högst i norra delarna av landet och lägst i de södra delarna. Syftet med belägenhetsfaktorn är att vid beräkning av ett kraftverks riktvärde beakta skillnaderna i inmatningskostnader.

Inmatningskostnaden till en anslutningspunkt består av en effektavgift och en energiavgift. Effektavgiften är en fast avgift som täcker kostnader för drift och underhåll samt kapitalkostnader för investeringar som gjorts på transmissionsnätet. Energiavgiften finansierar förlusterna i nätet. Avgiften baseras på det pris som Svenska kraftnät betalar för att köpa el för att ersätta överföringsförluster i transmissionsnätet.

En anslutningspunkts energiavgift var till och med 2019 en fast avgift på samma sätt som effektavgiften. Med syftet att stimulera till ett effektivare utnyttjande av transmissionsnätet gjordes den år 2020 om till en rörlig avgift som är beroende av elbörsens timvisa dagen före-handel elpriser. Vid höga elpriser ökar energiavgiften och vid låga elpriser sjunker den. En anslutningspunkts energiavgift uttrycks numera som en formel i Svenska kraftnät prislista för transmissionsnätet.

Förutom av Svenska kraftnäts avgifter är beräkningarna av belägenhetsfaktorn bland annat beroende av fastighetsskatten för vattenkraftverk och bolagsskatten.

Eftersom kostnaderna för inmatning varierar mellan olika geografiska områden har Sverige delats in i 10 belägenhetsklasser. Utgångspunkt för indelningen är en nord/sydlig axel som utgår från de större älvarna. Klassindelningen vid AFT25 föreslås vara oförändrad jämfört med AFT19.

Det föreslås att beräkningar av inmatningskostnader i kr/kWh i anslutningspunkterna utförs med samma beräkningsmetodik som vid AFT19 efter



uppdatering av skattesatserna för fastighetsskatt och bolagsskatt. Skatteverket föreslår dock att beräkningsperioden utökas från ett till sex år. Om endast nivåårets avgifter skulle ligga till grund för beräkningarna, dvs. som det gjorde vid AFT19, finns det risk för felbedömningar. Detta eftersom Svenska kraftnäts beslut om begränsat uttag av nätavgifterna och införandet av kostnadstaket för energiavgiften 2023 inneburit en kraftig avgiftsminskning jämfört med åren 2018–2022.

Beräkningen av korrektionsbeloppen inför AFT25 genomförs således för vart och ett av de sex åren i stället för endast nivååret som vid AFT19. I övrigt är beräkningsmetodiken densamma som vid AFT19. Först beräknas medelvärdet av inmatningskostnaderna för direktanslutna vattenkraftverk inom varje belägenhetsklass och för en gemensam referenspunkt. Medelvärdena för 2018–2022 räknas upp med konsumentprisindex till nivåårets prisnivå. Sedan görs en diskontering av differenserna mellan kostnaden för referenspunkten och belägenhetsklassernas medelvärden. Slutligen beräknas genomsnittet av de årsvisa korrektionsfaktorerna uttryckta i kr/kWh för respektive belägenhetsklass.

Som gemensam referenspunkt används Forsse-Hjälta. Kostnaden för inmatning till denna anslutningspunkt har satts till 0,00 kr/kWh. Belägenhetsfaktorn uttrycker skillnaden i inmatningskostnad mellan respektive klass och Forsse-Hjälta som är beläget i belägenhetsklass 5.

Skatteverket föreslår att korrektionsbeloppen för belägenhet ändras i enlighet med föreslagen lydelse i 1 kap. 32 c § FTF.

#### *Författningsförslag*

Förslagen medför ändringar i 1 kap. 25 a, 28, 31, 32 a, och 32 c §§ FTF.

### **3.1.4 Elproduktionenhet – värmekraftverk**

**Förslag:** Vid avkastningsberäkningen för värmekraftverk slopa villkoret om förnyelsekostnader ska beaktas särskilt. Vid avkastningsberäkningen för kärnkraftverk slopas villkoret om att skatt på termisk effekt i kärnkraftsreaktorer ska beaktas särskilt. De elpriser som ska ligga till grund för avkastningsberäkningen ska ha noterats vid Nord Pool AS för elområdena SE1–SE4.

För kraftvärmeverk ska kostnader för bränsle allokeras enligt energimetoden.

Vid bestämmande av värdet i kr/kW i riktvärdeangivelsen för olika värmekraftverk ska inte skillnader i elpris mellan olika elområden beaktas särskilt.

#### **Skälen för förslagen:**

##### *Värmekraftverk*

Det föreslås att 1 kap. 34 § FTF förenklas och förtydligas i enlighet med följande. Vid beräkning av värdet i riktvärdeangivelsen för värmekraftverk ska enligt 15 kap. 13 § FTL en jämkning göras med hänsyn till lönsamheten för den totala elproduktionen i landet. I nuvarande 1 kap. 34 § FTF regleras de komponenter beträffande intäkts- och kostnadssidan i kalkylen som har bäring på de olika slagen av värmekraftverk. I 5 kap. 4 § FTL framgår att köpeskillningar för fastighetsförsäljningar från år före nivååret som används för att bestämma marknadsvärdet ska korrigeras med hänsyn till prisutvecklingen till och med nivååret. Avkastningsberäkningen eller produktionskostnadsberäkningen inom fastighetstaxeringen är inte en renodlad metod utan den är ortsprisrelaterad. Med värderingsmetoderna vid fastighetstaxering och tillämpningen av dem ska

värderingens resultat svara mot värdebegreppet marknadsvärdet (5 kap. FTL). Till grund för nivåbestämningen ska därför åren överensstämja med den sexåriga taxeringscykeln.

Intäkter i form av genomsnittliga elpriser noterade på Nord Pool AS och genomsnittliga kostnader för åren 2018-2023 tillämpas i beräkningarna. Det föreslås därför att villkoret om att förnyelsekostnader beaktas särskilt slopas. Ett genomsnittligt elpris under ett år beräknas som det mot produktionen vägda elpriset med utgångspunkt i timvisa elspotpriser som noterats vid Nord Pool AS samt timvisa produktionsdata som noterats vid Svenska kraftnät.

När det gäller bolagsnamnet Nord Pool Spot AS bör det ändras till Nord Pool AS. Slutligen föreslås att uttrycket ”för produkten Elspot” tas bort eftersom det inte finns en sådan angiven produkt. Dessa ändringar är enbart redaktionella.

#### *Kostnader för bränsle allokeras enligt energimetoden*

För kraftvärmeverk allokeras kostnader för bränsle enligt energimetoden. Energimetoden fördelar bränslet proportionellt mot producerad el- och värmeenergi. Cirka 25 procent av bränslet allokeras till elproduktion och 75 procent till värmeproduktion. Enligt Energimyndigheten är energimetoden en enkel mätbar metod som används i all officiell statistik samt för tilldelning av ursprungsgarantier. Den användes förr även för tilldelning av elcertifikat. Vid myndighetsutövning används normalt energimetoden och Skatteverket föreslår att det anges i 1 kap. 34 § FTF att energimetoden även ska användas vid beräkning av riktvärdeangivelsen.

#### *Förnyelsekostnader och skatt på termisk effekt i kärnkraftsreaktorer*

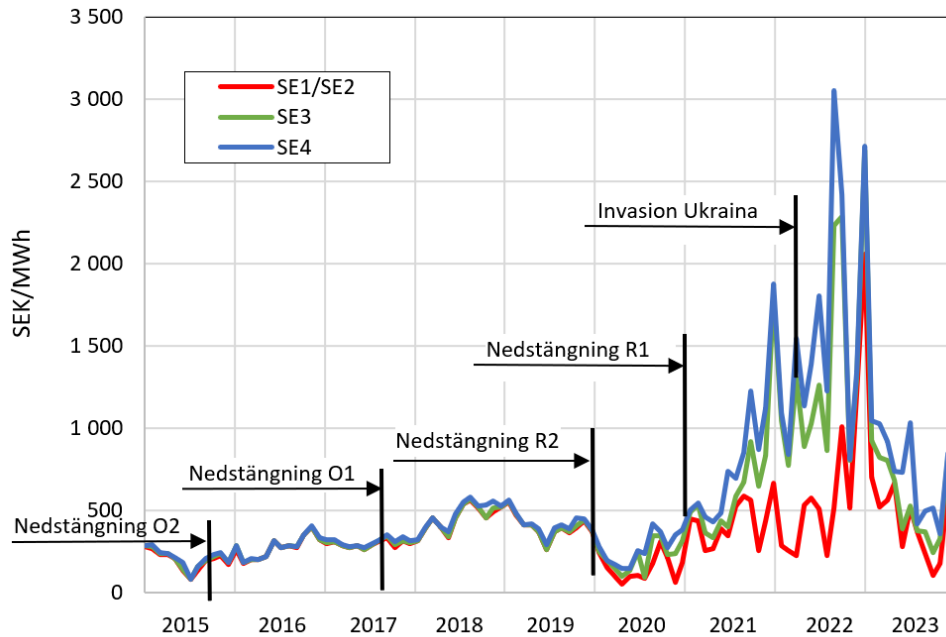
Eftersom riktvärdeangivelsen för ett kärnkraftverk ska avse ett nybyggt kärnkraftverk ska förnyelsekostnader för dessa verk beaktas särskilt. Med detta avses att förnyelsekostnader såsom investeringar för produktionen beaktas för den återstående livslängden för ett befintligt kärnkraftverk från och med nivååret med en normaliserad kostnad.

För kärnkraftverk ska vid avkastningsberäkningen skatt på termisk effekt i kärnkraftsreaktorer beaktas. Eftersom lagen (2000:466) om skatt på termisk effekt i kärnkraftsreaktorer upphörde att gälla den 1 januari 2018 föreslås att skatt på termisk effekt i kärnkraftsreaktor vid avkastningsberäkningen slopas.

#### *Elpridfaktorer*

Riktvärdeangivelserna för de olika typerna av värmekraftverk ska jämkas med hänsyn till lönsamheten för elproduktionen i landet. Den avkastningsberäkning som ligger till grund för jämkningen beräknas med hjälp av de uppnådda elpriserna i hela landet för respektive kraftverkstyp. Hela riket utgör ett värdeområde, vilket innebär att riktvärdeangivelserna gäller för hela landet.

Den 1 november 2011 delades Sverige in i fyra elområden. Indelningen beror på begränsningar, så kallade flaskhalsar, i transmissionsnätet inom landet vilket gör att det periodvis uppstår prisskillnader mellan områdena.



Under den nivågrundande perioden till AFT19 (2012-2017) var skillnaderna i elpris mellan elområdena små. Trots nedstängningarna av Oskarshamns reaktorer O2 i oktober 2015 och O1 i juni 2017 var elprisskillnaderna små. Produktionsbortfallet från O1 och O2 var totalt drygt 6 TWh. Ringhals reaktor R2 stängdes 30 december 2019 och reaktor R1 stängdes den 31 december 2020. Normalårsproduktionen för Ringhals reaktorer R1 och R2 var ca 6 TWh vardera. Efter dessa nedstängningar kan konstateras att elpriserna har börjat variera mer mellan elområdena. Skillnaderna i elpris mellan elområdena kan även förklaras med den stora utbyggnaden av vindkraftverk som främst har skett i SE1 och SE2, och inte i SE3 och SE4 där efterfrågan på el är större. Skillnader i elpris beror även på effekter av den energikris som uppstod i Europa till följd av Rysslands invasion av Ukraina. Det finns väsentliga skillnader i elpris mellan elområdena både under den nivågrundade perioden 2018-2023 och under de kommande åren. Skillnaderna i elpris påverkar avkastningen av ett kraftverk och därmed även marknadsvärdet.

Då skillnader i elpriser mellan olika elområden inte beaktas i värderingsmodellen för värmekraftverk i nuvarande 1 kap. 34 § FTF, får en sådan värdepåverkan av elprisfaktorer beaktas genom justering för säregna förhållanden. Taxeringsvärden för värmekraftverken bör därmed justeras med en elprisfaktor. Elprisfaktorn beaktar skillnader i elpris mellan elområdena. För att det ska råda klarhet om detta vid taxeringen föreslås ett förtydligande görs i 1 kap. 34 § FTF. Förtydligandet innebär att skillnader i elpris mellan olika elområden inte ska beaktas särskilt vid bestämmandet av värdet i kr/kWh i riktvärdeangivelsen för olika värmekraftverk.

Elprisfaktorn för respektive elområde beräknas genom att det schabloniserade driftnettot i elområdet divideras med det schabloniserade driftnettot för samtliga kraftverk av aktuell kraftverkstyp och därefter substraheras med 1. De ska därför beräknas separat för vindkraftverk och kraftvärmeverk. För kärnkraften blir faktorerna 1,0 då samtliga kärnkraftverk ligger i samma elområde. För kondenskraftverken behövs inga elprisfaktorer då dessa inte ska åsättas något taxeringsvärde. Elprisfaktorerna kommer Skatteverket att ta fram inom ramen för ett allmänt råd.

Skatteverkets bedömning är att förslaget leder till att taxeringsvärdena blir mer rättvisande och att värderingsnoggrannheten höjs. Det leder också till en mer likvärdig värdering mellan de olika kraftslagen då skillnaderna i elpris, med de föreslagna ändringarna, kommer att beaktas för respektive slag av kraftverk.

#### *Författningsförslag*

Förslagen medför ändringar i 1 kap. 34 § FTF.

### **3.1.5 Kraftvärmeverk**

**Förslag:** Undantaget för värdeinverkan av elcertifikat för kraftvärmeverk slopas.

I Nö-tabellen införs nya värdeårsserier från 2017 och framåt. Värdeårsserier före 1998 slopas.

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

#### **Skälen för förslaget**

##### *1 kap. 34 c § FTF*

Av 34 kap. c § FTF framgår att vid bestämmande av riktvärdeangivelsen för kraftvärmeverk ska inverkan på värdet av elcertifikat inte beaktas. En ändring i lagen om elcertifikat (2011:1200), som trädde i kraft den 1 januari 2021, innebär att elcertifikat inte får tilldelas för produktion av förnybar el i anläggningar som tas i drift efter utgången av 2021, ett så kallat stoppdatum (prop. 2020/21:16). Priserna på elcertifikat är efter det så pass låga att värdeinverkan av elcertifikat inte kommer att vara påtaglig vid AFT25 för kraftverk som sedan tidigare är godkända för tilldelning av elcertifikat. Några justeringar för värdeinverkan av elcertifikat kommer därför inte vara aktuella vid AFT 25 och undantaget föreslås därför slopas.

##### *1 kap. 34 e § FTF och Nö-tabellen*

För kraftvärmeverk ska en tabell för bestämmande av nedskrivningsfaktorn upprättas (Nö-tabell). Nedskrivningsfaktorn beaktar den värdeminskning som har uppkommit efter det år då kraftverket kunde tas i bruk. I Nö-tabellen (bilaga 9 b) föreslås det att nya värdeårsserier införs från år 2017 och framåt. Vidare föreslås det att värdeårsserier före år 1998 tas bort. Av tabellramen framgår att den återstående livslängden för ett nybyggt kraftvärmeverk är 25 år.

##### *IO-tabell*

IO-tabellen omfattar samtliga värmekraftverk. Med hänsyn härtill föreslås en redaktionell ändring genom ett tillägg i 1 kap. 34 e § FTF av följande lydelse ”Tabell för omräkningsfaktor för kraftvärmeverk (IO-tabell) ska utformas och värdefaktorn ålder klassindelas på det sätt som anges i bilaga 10”. Föreslagna ändringar i IO-tabellen behandlas i avsnitt 3.1.1 ovan.

#### *Författningsförslag*

Förslagen medför ändringar i 1 kap. 34 c och 34 e §§ FTF och i bilagorna 9 b och 10 till FTF.

### 3.1.6 Vindkraftverk

**Förslag:** Inverkan på riktvärdeangivelsen av elcertifikat för vindkraftverk slopas.

Vid bestämmande av riktvärdeangivelsen ska jämkning enligt 1 kap. 34 § FTF ske med utgångspunkt i en avkastningsberäkning för ett kraftverk med en installerad effekt av 3 000 kW och en årlig produktion av 7 800 000 kWh.

I Nvi-tabellen införs nya värdeårsserier från 2017 och framåt. Värdeårsserier före 1998 slopas.

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

#### Skälen för förslagen

##### *1 kap. 34 f § FTF*

I 1 kap. 34 f § FTF framgår bl.a. att även inverkan på värdet av elcertifikat har beaktats.

Den 1 januari 2021 trädde en bestämmelse i lagen (2011:1200) om elcertifikat i kraft som innebär att elcertifikat inte får tilldelas för produktion av förnybar el i anläggningar som tas i drift efter utgången av 2021, ett så kallat stoppdatum (prop. 2020/21:16). Eftersom riktvärdeangivelsen ska utgå från värdet av ett nybyggt vindkraftverk och dessa inte kan godkännas för tilldelning av elcertifikat föreslås att inverkan på värdet av elcertifikat slopas. Ändringarna bedöms vara till fördel för branschen.

##### *1 kap. 34 g § FTF*

Enligt nuvarande 1 kap. 34 g § FTF ska vid bestämmandet av riktvärdeangivelsen, jämkning enligt 1 kap. 34 § FTF ske med utgångspunkt i en avkastningsberäkning för ett kraftverk med en installerad effekt av 2 000 kW och en årlig produktion av 5 200 000 kWh. Dessa specifikationer speglar den norm som var gällande inför AFT19 för de på marknaden vanligast förekommande vindkraftverken vid denna tidpunkt. Sedan AFT19 har har mycket hänt och i dag byggs vindkraftverk med en effekt upp till 6,6 MW. Normen för det vindkraftverk som ska vara utgångspunkt för den avkastningsberäkning som ska ske enligt 1 kap. 34 g § FTF föreslås därför sättas till en installerad effekt av 3 000 kW och en årlig produktion av 7 800 000 kWh.

##### *1 kap. 34 h § FTF och Nvi-tabellen*

Med värdefaktorn ålder i 1 kap. 34 h § FTF avses att ett vindkraftverks ålder ska motsvara det år då kraftverket kunde tas i bruk. Detta anges med ett värdeår. I Nvi-tabellen (bilaga 9 c) föreslås därför nya värdeårsserier införs från 2017 och framåt samt slopande av värdeårsserier före 1998. Vindkraftverk som byggs idag har en ökad livslängd. Livslängden för vindkraftverk föreslås förlängas med fem år till 25 år. Av tabellramen föreslås att den återstående livslängden för ett nybyggt vindkraftverk förlängs till 25 år.

##### *IO-tabell*

IO- tabellen omfattar samtliga värmekraftverk. Med hänsyn härtill föreslås en redaktionell ändring genom ett tillägg i 1 kap. 34 h § FTF av följande lydelse ”Tabell för omräkningsfaktor för vindkraftverk (IO-tabell) ska utformas och värdefaktorn

ålder klassindelas på det sätt som anges i bilaga 10”. Föreslagna ändringar i IO-tabellen behandlas i avsnitt 3.1.1.

#### *Författningsförslag*

Förslagen medför ändringar i 1 kap. 34 f, g och h §§ FTF och i bilagorna 9 c och 10 till FTF.

### **3.1.7 Kärnkraftverk**

**Förslag:** I KN-tabellen införs nya värdeserier, från 2017 och framåt. Värdeårsserierna 1972, 1973, 1974, 1975 och 1976 slopas.

#### **Skälen för förslaget**

##### *KN-tabell*

KN-tabellen i bilaga 9 ska visa nedskrivningsfaktorns storlek vid skilda förhållanden för värdefaktorn ålder. Med värdefaktorn ålder för kärnkraftverk avses att ett kärnkraftverks ålder ska motsvara det år då kraftverket kunde tas i bruk. Detta anges med ett värdeår. Skatteverket föreslår att det införs nya värdeårsserier 2017 och framåt. Vidare föreslås borttag av värdeserierna 1972, 1973, 1974, 1975 och 1976.

##### *IO-tabell*

Föreslagna ändringar i IO-tabellen behandlas i avsnitt 3.1.1.

#### *Författningsförslag*

Förslagen medför ändringar i bilagorna 9 och 10 till FTF.

## **3.2 Ikraftträdandebestämmelser**

**Förslag:** De föreslagna bestämmelserna ska träda ikraft den 1 juni 2024 och tillämpas första gången vid 2025 års fastighetstaxering.

**Skälen för förslaget:** Ikraftträdandet bör mot bakgrund av tidplanen för den allmänna fastighetstaxeringen för 2025 sättas till den 1 juni 2024.

## **4 Konsekvensanalys**

### **4.1 Syfte, alternativa lösningar och effekter av utebliven ändring**

Syftet med förslagen i promemorian är att marknadsanpassa tabellerna och anpassa regelverket till det nivåår (2023) som gäller vid AFT25. Dessa bestämmelser finns i 5 kap. FTL. Om förordningsändringarna inte genomförs innebär det att fastighetstaxeringen inte kan genomföras på det sätt som lagen anger.

De förberedande åtgärder som ska föregå en allmän eller en förenklad fastighetstaxering är till stor del reglerade genom bestämmelser i FTL och FTF. Dessa bestämmelser finns främst i 19 kap. FTL och 3 kap. FTF. Inför varje ny taxering hemställer Skatteverket om de förordningsändringar som behövs. Om förslagen inte genomförs uteblir de effekter som förslagen förväntas medföra.

Några alternativa lösningar bedöms inte föreligga.

### **4.2 Offentligfinansiella effekter**

Syftet med återkommande fastighetstaxering är att fånga upp de förändringar som sker i marknadsvärdet över tid. Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet. En offentligfinansiell effekt uteblir eftersom varken skattebaser eller skattesatser påverkas. Skatteverket bedömer därför att förslagen inte kommer att ge upphov till någon offentligfinansiell effekt.

### **4.3 Effekter för företag och enskilda**

De föreslagna förordningsändringarna innebär ingen ökning av den administrativa bördan eller några andra effekter för företag. Inte heller bedöms förslagen medföra några konsekvenser för enskilda.

### **4.4 Effekter för Skatteverket och de allmänna förvaltningsdomstolarna**

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

### **4.5 Övriga effekter**

Förslaget bedöms inte ha någon påverkan på det kommunala självstyret, arbetet inom regionerna, sysselsättningen och offentlig service i olika delar av landet, jämställdhet, integrationen, brottslighet och det brottsförebyggande arbetet, inkomstfördelning eller miljö.

Förslaget bedöms vara förenligt med EU-rätten.