

Särskild fastighetstaxering

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

Det nya taxeringsvärdet

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

Vad är en 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 en självständig fastighet.

Tredimensionell fastighetsbildning

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

De nybildade fastigheterna utgör antingen

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

Tredimensionella fastigheter för bostadsändamål ska alltid indelas som hyreshus.

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

Vem ska deklarerar vid särskild fastig- hetstaxering?

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

När och var ska deklarationen lämnas?

Fastighetsdeklarationen lämnas inom den tid som särskilt anges i förelägandet. Den ska skickas in till Skatteverkets inläsningscentral,

Du deklarerar!
Hyreshus

Enhet 3003, 839 86 Östersund eller till den som har utfärdat förelägandet om att deklarerar.

Förseningsavgift

Om en särskild fastighetsdeklaration inte lämnas inom föreskriven tid, eller om den har så bristfälligt innehåll att ingen fastighetstaxering kan grundas på den, tas en förseningsavgift på 500 kr ut.

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

Den 1 januari avgör taxeringen

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

Fastigheten har inte förändrats

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

Fastigheten har sålts före årsskiftet

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

Viktigt när du fyller i blanketten

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

Du kan själv beräkna ett taxeringsvärde

Du kan själv beräkna ett taxeringsvärde, när du fyllt i deklarationsblanketten. Det gör du antingen i beräkningsprogrammet på www.skatteverket.se eller i beräkningsmallen på sidorna 10–11.

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

Resultat av taxeringen

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

Har du frågor?

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

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

www.skatteverket.se/ Fastighetstaxering

- Här kan du själv beräkna ett taxeringsvärde i samband med att du deklarerar.
- Här hittar du även riktvärdekartorna för "Hyreshus 2007" med bland annat värdeområdesindelningen. Du kan också se värdeområdets utbredning. En lista finns också på de köp som har legat till grund för niväläggningen 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 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 "Övriga 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
Postadress: Skatteverkets inläsningscentral
Enhet 3003
839 86 Östersund

Skatteverket, växel

**Särskild fastighetstaxering
Hyreshusenhet**
Fastighetsdeklaration

H
Taxeringsår
2008

Person-/Organisationsnummer
Andel i fastigheten

Ägare

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

4 Taxeringsenhet

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| Beteckning | Areal, m ² |
| Specifikation eller adress | |
| Typ av taxeringsenhet | |
| Taxeringsenhetsnummer | Kommun |
| | Församling |

5 Deklarationsinformation

6

Övriga upplysningar

SKV 3301 Kungälv 13 07-12

| | | | | | |
|-----|-----|------|------------|-----------------------|------|
| SKR | Kom | Förs | Beteckning | Taxeringsenhetsnummer | Löpr |
|-----|-----|------|------------|-----------------------|------|

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.

⑥ Här framgår anledningen till att deklarationsblanketten sänts ut.

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 "Övriga 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

⑦ För varje byggnadsenhet ska byggrätten redovisas separat dels för bostäder, dels för lokaler. Byggnadsenhetsnummer och värderingsenhetsnummer för marken är förtryckt av Skatteverket för att hålla isär vilken markdel som hör till motsvarande byggnadsenhet.

⑧ 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 ⑦ | |
| Byggrätt för bostäder ⑧ | | 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="text"/> |
| <input type="checkbox"/> Fler värderingsenheter finns | | | | |
| Byggnad | | | Byggnadsenhetsnummer ⑨ | |
| Specifikation ⑩ | | | | |
| Är byggnaden under uppförande? <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja | | | | |
| | | Nedlagd kostnad (1 000-tal kr) | | Lokaler |
| | | Bostäder ⑪ | | |
| Nybyggnadsår | Större om- eller tillbyggnad efter år 2006 | Vid flera om- eller tillbyggnader, ange år och kostnad per år under "Kompletterande upplysningar". | | Värdeår |
| ⑫ | År | Kostnad (1 000-tal kr) ⑬ | | ⑭ |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | | <input type="text"/> |
| Bostäder ⑮ | | | Värderingsenhetsnummer ⑮ | |
| Uthyrda till bruksvärdehyra ⑯ | | 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) | |
| ⑰ | ⑱ | ⑲ | ⑳ | |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | |

Byggnad

9 Byggnadsenhetsnummer är förtryckt 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 "Fler byggnadsenheter finns" längre ned på blanketten.

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

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

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

Tidigaste nybyggnadsår som Skatteverket förtrycker är 1929.

13 Här lämnar du uppgift om någon större om- eller tillbyggnad har gjorts efter 2006.

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 "Övriga upplysningar".

14 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

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

Bostäder

16 Bostäder som är uthyrda till bruksvärdeshyra redovisas först. För dessa bostäder anges boarea och faktisk årshyra i 1 000-tal kr. Se punkterna 17 och 18.

Övriga **bostäder** som **inte** är **uthyrda till bruksvärdeshyra**, 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 bruksvärdeshyran.

17 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.

18 Här anges total faktisk **årshyra 2005** för bostäder uthyrda till bruksvärdeshyra.

Saknas uppgift om årshyra för 2005 kan du lämna uppgift om årshyran för 2006 eller 2007. Det är viktigt att du anger under "Övriga 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 m.m. (redovisas under "Övriga upplysningar")

I hyran **ska inte ingå**:

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

19 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.

20 Här fyller du i beräknad bruksvärdeshyra 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 Skatteverkets rekommenderade genomsnittshyror.

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

Häftet "Genomsnittshyror" (SKV 290) finns hos Skatteverket eller på www.skatteverket.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 bruksvärdeshyran.

Lokaler

(21) Lokaler som är uthyrda till marknadsmässig hyra redovisas först. För dessa lokaler anges lokalarea och faktisk årshyra. Se punkterna **(22)** och **(23)**.

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.

(22) 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.

(23) 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 eller 2007. 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.

(24) 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.

(25) 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 (15) | | Värderingsenhetsnummer (15) | |
|---|-----------------------------------|--|---|
| Uthyrda till marknadsmässig hyra (21) | | 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) |
| (22) | (23) | (24) | (25) |
| <input type="checkbox"/> Fler byggnadsenheter finns <small>* Svensk Standard (SS 021053)</small> | | | |
| Underskrift | | | |
| Underskrift och namnförtydligande | | Telefon dagtid | |
| | | Telefon kvällstid | |
| Uppgifter om värdeområdet | | | |
| Värdeområdets nummer och namn | | | |

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

Förberedelser inför den allmänna fastighetstaxeringen 2007 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 för hyreshus 2007 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 taxeringsvärde

Du kan beräkna ett taxeringsvärde i samband med att du deklarerar. Du kan göra det antingen på www.skatteverket.se/Fastighetstaxering eller med hjälp av beräkningsmallen 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 byggnadsvärdesområde 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 beräkna ditt taxeringsvärde.

| Uppgifter om värdeområdet | | | |
|---|----------|------------------------|-----------------------|
| Värdeområdets nummer och namn | | | |
| Byggrätt, kr/m ² BTA bostäder | lokaler | H-nivåfaktor, bostäder | H-nivåfaktor, lokaler |
| A | B | C | D |
| | | | |

Speciella regler

För att kunna beräkna ett nytt taxeringsvärde måste värdeåret i vissa fall beräknas på nytt. Dessutom kan taxeringsvärdet i vissa fall justeras, se sidan 9.

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 boarea/lokalarea utan moms |
|---------|-----------------------------------|
| 2007 | 13 400 |
| 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 av taxeringsvärdet

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 (beskaffhetstidpunkten).

- 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 "Övriga upplysningar".

Relativa kapitaliseringsfaktorer för hyreshus (HK-tabell)

HK-tabell för bostäder

| | Värdeårsklass | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| Nivåfaktor | 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 |
| 2,6-3,8 | 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 |
| 7,5-9,5 | 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 |
| 10,0-12,0 | 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

| | Värdeårsklass | | | | | | | | | | |
|------------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| Nivåfaktor | 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 taxeringsvärde

Börja beräkna byggnadsvärde:

Byggnadsvärde för bostäder

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 Skatteverket.

| 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: |

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

Fyll i den totala hyran dvs. summan av bruksvärdeshyran 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 om värdeområdet

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

Byggnadsenhet 2

Byggrätt ovan mark:

Byggrätt ovan mark:

X

X

A

Kr/m² BTA

A

Kr/m² BTA

=

=

Värde för enheten:

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

Byggnadsenhet 2

Byggrätt ovan mark:

Byggrätt ovan mark:

X

X

B

Kr/m² BTA

B

Kr/m² BTA

=

=

Värde för enheten:

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

Om fastighetstaxering

Fastighetstaxering genomförs av Skatteverket på tre olika sätt.

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

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

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

När ska särskild fastighetstaxering göras?

En ny taxeringsenhet bör bildas eller befintlig taxeringsenhet ombildas

Detta är fallet när

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

Byte av typ av taxeringsenhet

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

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

Ändring av skatteplikten

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

Ändrad beskaffenhet

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

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

Nybyggnation eller rivning av byggnad m.m.

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

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

Ändrat värde av annat skäl

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

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

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

Yttre miljöpåverkan

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

Nedläggning av rörelse

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

Vad händer sedan?

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

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

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