RR 2024-139

Från:	Nils-Erik Ericsson <nils-erik.ericsson@skatteverket.se>
Skickat:	den 20 maj 2024 14:44
Till:	Regelrådet
Kopia:	Thomas Waldton; Lena Björner
Ämne:	Remiss av Skatteverkets föreskrifter
Bifogade filer:	Utkast till Skatteverkets föreskrifter om allmänna taxeringsregler vid allmän och särskild fastighetstaxering 2025, .docx; Skatteverkets föreskrifter om värderingen av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter vid 2025 års allmänna fastighetstaxering, utkast.docx; Konsekvensutredning, Skatteverkets föreskrifter om allmänna taxeringsregler vid allmän och särskild fastighetstaxering 2025.docx; konsekvensutredning Skatteverkets föreskrifter om värderingen av hyreshus- ägarlägenhetsenhets- industri- och elproduktionsenheter vid 2025 års allmänna fastighetstax.docx
Uppföljningsflagga:	Följ upp
Flagga:	Har meddelandeflagga
Kategorier:	Björn
AppServerName:	p360_prod
DocumentID:	RR 2024-139:01
DocumentIsArchived:	-1

Hej,

Skatteverket ska inför den allmänna fastighetstaxeringen 2025 (AFT25) fatta beslut om två stycken föreskrifter. Jag bifogar därför konsekvensutredningarna till föreskrifterna så att Regelrådet får möjlighet att inkomma med eventuella synpunkter på dessa. Jag bifogar även utkasten till föreskrifterna.

Eventuella synpunkter ska vara Skatteverket tillhanda senast den 17/6

Med vänliga hälsningar

Nils-Erik Ericsson

Nils-Erik Ericsson
Rättslig expert

Skatteverket
Telefon: 010-577 57 77
www.skatteverket.se

Skatteverkets författningssamling

ISSN 1652-1420

Skatteverkets föreskrifter om värderingen av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter vid 2025 års allmänna fastighetstaxering;

SKVFS 2024:X
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den XX augusti 2024

beslutade den XX augusti 2024.

Skatteverket föreskriver med stöd av 7 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och 6 kap. 1 § första stycket fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande.

Tillämpningsområde

1 § Dessa föreskrifter tillämpas vid allmän fastighetstaxering 2025 och därefter vid särskilda fastighetstaxeringar 2026–2027 av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter samt vid särskilda fastighetstaxeringar 2026–2030 av industri- och elproduktionsenheter samt täktmark.

Värdefaktorer för tomtmark för hyreshus och ägarlägenheter

Storlek

2 § Vid klassificering av värdefaktorn storlek för tomtmark för hyreshus och ägarlägenheter är byggrätt den rätt som finns att uppföra en ny byggnad på värderingsenheten.

Byggrätt ska anges i kvadratmeter bruttoarea ovan mark. Vad som framgår av svensk standard SS 21054:2020 ska gälla vid mätning av bruttoarea ovan mark. Med ovan mark avses att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 meter över omgivande markyta.

Typ av bebyggelse

3 § Värdefaktorn typ av bebyggelse ska indelas i klasserna bostäder och lokaler. Med bostäder avses utrymmen inrättade för boende samt biutrymmen enligt svensk standard SS 21054:2020. Med lokaler avses detsamma som framgår av 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken.

UTKAST

SKVFS 2024:X

Värdefaktorer för täktmark

Väntetid och brytningstid

4 § Värdefaktorn väntetid avser tiden från taxeringsårets ingång till den tidpunkt då brytningen påbörjas.

5 § Värdefaktorn brytningstid ska när brytning pågår beräknas från ingången av det år då taxering ska ske till och med den tidpunkt när brytning väntas vara avslutad. Pågår inte någon brytning ska brytningstiden räknas från väntetidens slut.

Föreligger täkttillstånd ska brytningstiden räknas som längst till den tidpunkt när täkttillståndet löper ut. Saknas täkttillstånd får brytningstiden bestämmas till högst tio år.

6 § Värdefaktorerna väntetid och brytningstid klassindelas enligt följande tabell. Brytningsfaktorn ska för hela riket bestämmas till de tal som anges i tabellen. Med brytningsfaktorn avses de tal som anger faktorn vid varierande väntetid och brytningstid.

Brytningstid, År	**Brytning pågår**	**Väntetid, beräknad från taxeringsårets ingång i hela år**				
		1	2–3	4–5	6–10	>10
1	0,95	0,90	0,85	0,75	0,65	0,45
2–3	0,90	0,85	0,80	0,75	0,60	0,45
4–5	0,85	0,85	0,80	0,70	0,60	0,40
6–10	0,80	0,75	0,70	0,65	0,55	0,40
>10	0,70	0,65	0,60	0,55	0,45	0,30

Värdefaktorer för hyreshus och ägarlägenheter

Hyra

7 § Vid klassificeringen av värdefaktorn hyra ska hyran bestämmas till den hyra som gäller enligt kontraktet och som är den totala faktiska årshyran för år 2023 inom värderingsenheten. Detta gäller oavsett när hyreskontraktet tecknats.

8 § Årshyran ska för bostäder motsvara hela det belopp som hyresgästerna har att betala till hyresvärden. I årshyran ska ingå kostnader för uppvärmning, nedkylning, vatten och avlopp, tillägg för fastighetsavgift och andra tillägg men inte avgifter för hushållsförbrukning av elektricitet och gas, kabeltv, bredband och liknande avgifter eller mervärdesskatt. I årshyran ska inte heller ingå ersättning från uthyrning av mark eller markanläggning.

Hyran ska anges i hela tusental kronor.

9 § Årshyran ska för lokaler motsvara hela det belopp som hyresgästerna normalt har att erlägga till hyresvärden samt hyra för uppsatta skyltar och master. I årshyran ska ingå kostnader för uppvärmning, nedkylning, vatten och avlopp, tillägg för

UTKAST

fastighetsskatt och andra tillägg men inte avgifter för förbrukning av elektricitet och gas eller mervärdesskatt. I årshyran ska inte heller ingå ersättning från uthyrning av mark eller markanläggningar.

Hyran ska anges i hela tusental kronor.

10 § När uppgifter om faktisk årshyra för 2023 saknas för hela eller delar av värderingsenheten eller om värderingsenhetens beskaffenhet har förändrats efter år 2023 så att årshyran har ändrats mer än vad som motsvaras av på orten normala hyresförändringar, ska den faktiska årshyran för ett senare år användas. I sådana fall ska det senare årets hyra omräknas till 2023 års nivå.

11 § Till grund för värderingen av bostäder och lokaler ska istället för faktisk årshyra i vissa fall läggas jämförelsehyra. Med jämförelsehyra avses när bruksvärdehyra respektive marknadsmässig hyra ska bestämmas till vad som gäller för likvärdiga bostäder och lokaler i värdeområdet. Jämförelsehyra ska tillämpas för sådana bostäder och lokaler som

1. innehas med bostadsrätt,
2. är andelslägenheter,
3. disponeras av ägaren eller närstående till ägaren,
4. varit outhyrda under hela året eller del av året eller för vilka hyresrabatter utgår, eller
5. har en faktisk hyra som är en internhyra.

Med internhyra i första stycket 5 avses att hyran har överenskommits mellan parter med intressegemenskap.

Detsamma gäller om den faktiska årshyran på annat sätt uppenbart avviker från bruksvärdehyra då det gäller bostäder eller från marknadsmässig hyra i fråga om lokaler. Med marknadsmässig hyra 2023 avses genomsnittlig årshyra för likartade lokaler detta år.

Ålder

12 § Vid klassificeringen av värdefaktorn ålder är nybyggnadsår det år då den övervägande delen av hyreshuset eller ägarlägenheten togs eller kunde ha tagits i bruk. Det tidigaste nybyggnadsår som ska användas är 1929.

Värdefaktorer för industribyggnad och övrig byggnad

Ålder

13 § Vid klassindelningen av värdefaktorn ålder för industribyggnad och övrig byggnad är nybyggnadsår det år då den övervägande delen av byggnaden togs eller kunde ha tagits i bruk. Det tidigaste nybyggnadsår som ska användas är 1929.

UTKAST

Lokaltyp

14 § Värdefaktorn lokaltyp ska vid värdering med ledning av en avkastningsberäkning indelas i klasserna produktionslokaler, industrikontor och lager m.m.

Med produktionslokaler avses lokaler som är inrättade för produktion, verkstad, service eller liknande.

Med industrikontor avses lokaler som är inrättade för kontor, personalutrymme, utställning eller liknande och är belägna i en byggnad som till övervägande del inrymmer produktionslokaler eller lager m.m.

Med lager m.m. avses lokaler som är inrättade för lager, förråd eller liknande samt övriga lokaler som inte kan hänföras till någon av ovanstående lokaltyper.

Standard

15 § Värdefaktorn standard för produktionslokaler ska indelas i klasserna mycket enkel standard, enkel standard, normal standard och hög standard.

Klass 1. Till mycket enkel standard ska hänföras produktionslokaler med mycket ogynnsamma förutsättningar för normal industriproduktion, t.ex. dåliga tillfartsförhållanden, produktion i flera våningsplan, låg takhöjd, ogynnsamma dagsljusförhållanden, små avstånd mellan bärande element som begränsar lokalens utnyttjande och ingen uppvärmning eller ventilation.

Klass 2. Till enkel standard ska hänföras produktionslokaler med begränsade förutsättningar för normal industriproduktion, t.ex. besvärande tillfartsförhållanden, produktion i flera våningsplan, låg eller relativt låg takhöjd och endast enklare ventilation.

Klass 3. Till normal standard ska hänföras produktionslokaler med tillfredsställande förutsättningar för normal industriproduktion.

Klass 4. Till hög standard ska hänföras produktionslokaler med goda eller mycket goda förutsättningar för normal industriproduktion, t.ex. goda tillfartsförhållanden, produktion i ett eller två plan, gynnsam takhöjd och relativt stort avstånd mellan bärande element som begränsar byggnadens inre utnyttjande.

För standardklassificering avseende produktionslokaler ska anges standardpoäng för lokalytans utförande och utrustning enligt bilaga 1.

UTKAST

16 § Värdefaktorn standard för industrikontor ska indelas i klasserna enkla industrikontor, normala industrikontor och högklassiga industrikontor.

Klass 1. Till enkla industrikontor ska hänföras kontor med t.ex. enkel golvbeläggning, skärmväggar av träfiberplattor eller liknande, låg belysningsstandard, endast självdragsventilation, låg standard i våtutrymmen dvs. enklare golv och väggbeklädnad och enkel sanitär utrustning.

Klass 2. Till normala industrikontor ska hänföras kontor med t.ex. golvbeläggning av enklare textil-, linoleum- eller plastmatta, regelväggar med gipsplattor eller liknande, mekanisk ventilation, god belysningsstandard, tillfredsställande standard i våtutrymmen dvs. golv- och väggbeklädnad av modernt slag och tillfredsställande sanitär utrustning.

Klass 3. Till högklassiga industrikontor ska hänföras kontor med t.ex. textil-, linoleum- eller plastmatta av högre kvalitet, parkett eller likvärdig golvbeläggning, möjlighet till tempererad luft och hög belysningsstandard, hög standard i våtutrymmen dvs. golv- och väggbeklädnad av modernt slag och högklassig sanitär utrustning.

17 § Värdefaktorn standard för lager m.m. ska indelas i klasserna mycket enkel standard, enkel standard, normal standard, högs standard och mycket hög standard.

Klass 1. Till mycket enkel standard ska hänföras lager m.m. som t.ex. tidigare ekonomibyggnad liksom byggnader med mycket enkla väggar och utan eller med mycket enkel belysning.

Klass 2. Till enkel standard ska hänföras lager m.m. som t.ex. kallförråd, enkla oisolerade byggnader med låg takhöjd, låg bjälklagsbärighet, enkla väggar, låg belysningsstandard och utan särskild ventilations-utrustning.

Klass 3. Till normal standard ska hänföras lager m.m. som t.ex. isolerade byggnader med godtagbar planlösning, tillfredsställande takhöjd och bjälklagsbärighet, mekanisk ventilation, tillfredsställande belysning och in- och utlastningsförhållanden.

Klass 4. Till hög standard ska hänföras lager m.m. som t.ex. isolerade byggnader med stora friytor, normal eller hög takhöjd, hög bjälklagsbärighet, god ventilation och belysning och direktinfart eller lastkaj.

UTKAST

Klass 5. Till mycket hög standard ska hänföras t.ex. utpräglade s.k. höglager och moderna lager med stort inslag av automatiserad hantering.

Ortstyp

18 § Vid bestämmande av värdefaktorn ortstyp för byggnadskategorierna 1–9 i IN-tabellerna ska kommunerna delas in på sätt som framgår av bilaga 2.

Indelning i värdeområden och provvärderingsområden

19 § Hyreshus och ägarlägenheter samt tomtmark till dessa ska indelas i värde- och provvärderingsområden på sätt som framgår av riktvärdekarta H i bilaga 3[1].

20 § Industribyggnader och övriga byggnader som värderas med ledning av avkastningsberäkning samt tomtmark för industribyggnader och övriga byggnader ska indelas i värde- och provvärderingsområden på sätt som framgår av riktvärdekarta I bilaga 4[2].

För industribyggnader och övriga byggnader som värderas med ledning av en produktionskostnadsberäkning ska hela riket vara ett värdeområde.

21 § Täktmark ska indelas i värdeområden på sätt som framgår av riktvärdekarta T i bilaga 5[3].

22 § För elproduktionsenheter ska hela riket vara ett värdeområde.

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 september 2024 och tillämpas första gången vid allmän fastighetstaxering år 2025 och därefter vid särskilda fastighetstaxeringar för år 2026–2027 av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter samt vid särskilda fastighetstaxeringar för år 2026–2030 av industri- och elproduktionsenheter samt täktmark.

[1] Bilagan utesluten här. Den finns tillgänglig hos Skatteverket och på www.skatteverket.se.
[2] Bilagan utesluten här. Den finns tillgänglig hos Skatteverket och på www.skatteverket.se.
[3] Bilagan utesluten här. Den finns tillgänglig hos Skatteverket och på www.skatteverket.se.

UTKAST

2024-04-29 8-2712832

På Skatteverkets vägnar **SKVFS 2024:X**

KATRIN WESTLING PALM

Thomas Waldton
(Rättsavdelningen, rättsenhet 3)

UTKAST

SKVFS 2024:X *Bilaga 1*

Standardpoäng för produktionslokaler

1. Tillfartsförhållanden

Mindre goda:	Kan nås med endast mindre (2-axliga) lastfordon. Vissa trånga passager etc.	1 poäng
Normala:	Kan nås med normala (2–3 axliga) lastfordon även med mindre släp etc.	2 poäng
Goda:	Kan nås med större lastfordon, trailer, godsvagn eller liknande	3 poäng

2. In- och utlastningsförhållanden

Mindre goda:	Endast enklare hiss till produktionslokaler i övre plan eller liknande	0 poäng
Normala:	Lastkaj eller liknande i markplanet, s.k. industrihiss eller liknande till eventuella övre plan etc.	1 poäng
Goda:	Markplan med lastkaj, körramp till eventuella övre plan eller liknande	2 poäng

3. Antal våningsplan i produktionsenheten

Tre eller flera:	0 poäng
Två:	2 poäng
Ett:	5 poäng

UTKAST

4. Dagsljusförhållanden

Mindre goda:	Produktionslokaler med begränsat dagsljusinsläpp genom vägg- eller takplacerade fönster	0 poäng
Normala:	Produktionslokaler med tillfredsställande dagsljusinsläpp	3 poäng
Goda:	Produktionslokaler med goda dagsljusförhållanden, ombyggnad till kontor möjlig (ljusinsläpp företrädesvis genom väggplacerade fönster)	5 poäng

5. Fri takhöjd under bärande balk

Mindre än 3,5m:	0 poäng
3,5–6,0 m:	3 poäng
Mer än 6,0 m:	5 poäng

6. Bärande element

Avståndet mellan bärande element som begränsar byggnaden inre nyttjande	
Mindre än 6 m:	0 poäng
6 m eller mer:	5 poäng

7. Maximal golvbelastning

Mindre än 500 kg/kvm:	0 poäng
500–1 500 kg/kvm:	1 poäng
Mer än 1 500 kg/kvm:	3 poäng

UTKAST

8. Uppvärmning

Nej:	Möjligheter till uppvärmning saknas. Värmepanna eller varmluftsinblåsning inte installerad	0 poäng
Ja:	El-, fjärr- eller egen centralvärme eller varmluftsinblåsning installerad	5 poäng

9. El installation

Mindre än 100 ampere:	0 poäng
100–200 ampere:	1 poäng
Mer än 200 ampere:	2 poäng

10. Ventilation

Mindre god:	Ventilation saknas, självdragsventilation eller frånluftsventilation	0 poäng
Normal:	Från- och tilluftsventilation	2 poäng
God:	Från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning, komfortkyla, lufttemperering eller liknande	5 poäng

UTKAST

Bilaga 2

SKVFS 2024:X

Värdefaktorn ortstyp för byggnadskategorierna 1–9

Byggnadskategorierna 1–4

För värdefaktorn ortstyp ska kommunerna indelas enligt följande för byggnadskategorierna 1 oljeraffinaderier eller petrokemiska industrier, 2 massa- eller pappersbruk, 3 järn- och stålindustrier eller metallsmältverk och 4 cement- eller kalkindustrier eller industrier för framställning av industrimineral.

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Stockholm	Nacka Norrtälje Nynäshamn Stockholm Södertälje	Botkyrka Huddinge Järfälla Nykvarn Salem Sigtuna Upplands-Bro Upplands Väsby	Danderyd Ekerö Haninge Lidingö Sollentuna Solna Sundbyberg Tyresö Täby Vallentuna Vaxholm Värmdö Österåker
Uppsala	Älvkarleby Östhammar	Enköping Håbo Knivsta Tierp Uppsala	Heby
Södermanland	Nyköping Oxelösund	Eskilstuna Flen Gnesta Katrineholm Strängnäs Trosa Vingåker	
Östergötland	Norrköping	Boxholm Linköping Mjölby Motala	Finspång Kinda Söderköping Vadstena Valdemarsvik Ydre Åtvidaberg Ödeshög

UTKAST

SKVFS 2024:X

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Jönköping		Aneby Nässjö Sävsjö Tranås	Eksjö Jönköping Gislaved Gnosjö Habo Mullsjö Vaggeryd Vetlanda Värnamo
Kronoberg		Alvesta Älmhult	Lessebo Ljungby Markaryd Tingsryd Uppvidinge Växjö
Kalmar	Kalmar Mönsterås Oskarshamn Västervik	Borgholm Mörbylånga Torsås	Emmaboda Hultsfred Högsby Nybro Vimmerby
Gotland	Gotland		
Blekinge	Karlshamn Karlskrona Ronneby Sölvesborg		Olofström
Skåne	Helsingborg Höganäs Kristianstad Kävlinge Landskrona Malmö Trelleborg Ystad	Bjuv Båstad Eslöv Hässleholm Höör Lund Osby Simrishamn Staffanstorp Svalöv Åstorp Ängelholm	Bromölla Burlöv Hörby Klippan Lomma Perstorp Sjöbo Skurup Svedala Tomelilla Vellinge Örkelljunga Östra Göinge
Halland	Falkenberg Halmstad Varberg	Kungsbacka Laholm	Hylte

UTKAST

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Västra Götaland	Göteborg Lysekil Sotenäs Stenungsund Strömstad Tjörn Uddevalla	Ale Alingsås Falköping Grästorp Gullspång Götene Herrljunga Kungälv Lerum Lidköping Lilla Edet Mariestad Mellerud Munkedal Mölndal Orust Partille Skövde Tanum Trollhättan Töreboda Vårgårda Vänersborg Åmål Öckerö	Bengtsfors Bollebygd Borås Dals-Ed Essunga Färgelanda Hjo Härryda Karlsborg Mark Skara Svenljunga Tibro Tidaholm Tranemo Ulricehamn Vara
Värmland		Arvika Eda Grums Hammarö Karlstad Kil Kristinehamn Säffle	Filipstad Forshaga Hagfors Munkfors Storfors Sunne Torsby Årjäng
Örebro		Askersund Degerfors Hallsberg Kumla Laxå Lindesberg Ljusnarsberg Örebro	Hällefors Karlskoga Lekeberg Nora

UTKAST

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Västmanland		Arboga Hallstahammar Kungsör Köping Skinnskatte-berg Västerås	Fagersta Norberg Sala Surahammar
Dalarna		Avesta Borlänge Falun Hedemora Ludvika Säter	Gagnef Leksand Malung-Sälen Mora Orsa Rättvik Smedjebacken Vansbro Älvdalen
Gävleborg	Gävle Hudiksvall Nordanstig Söderhamn	Hofors Sandviken	Bollnäs Ljusdal Ockelbo Ovanåker
Västernorrland	Härnösand Kramfors Sundsvall Timrå	Örnsköldsvik	Sollefteå Ånge
Jämtland			Samtliga kommner
Västerbotten		Nordmaling Robertsfors Skellefteå Umeå	Bjurholm Dorotea Lycksele Norsjö Malå Sorsele Storuman Vilhelmina Vindeln Vännäs Åsele
Norrbotten		Boden Gällivare Haparanda Kalix Kiruna Luleå Piteå	Arjeplog Arvidsjaur Jokkmokk Pajala Älvsbyn Överkalix Övertorneå

UTKAST

Byggnadskategori 5, Spannmålssilor **SKVFS 2024:X**

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Stockholm	Stockholm	Ekerö Haninge Nacka Lidingö Norrtälje Nynäshamn Södertälje Tyresö Vaxholm Värmdö Österåker	Botkyrka Danderyd Järfälla Huddinge Nykvarn Salem Sigtuna Sollentuna Solna Sundbyberg Täby Upplands-Bro Upplands Väsby Vallentuna
Uppsala		Enköping Håbo Tierp Älvkarleby Östhammar	Heby Knivsta Uppsala
Södermanland		Eskilstuna Nyköping Oxelösund Strängnäs Trosa	Flen Gnesta Katrineholm Vingåker
Östergötland	Norrköping	Söderköping Valdemarsvik	Boxholm Finspång Kinda Linköping Mjölby Motala Vadstena Ydre Åtvidaberg Ödeshög
Jönköping			Samtliga kommuner
Kronoberg			Samtliga kommuner

UTKAST

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Kalmar		Borgholm Kalmar Mönsterås Mörbylånga Oskarshamn Torsås Västervik	Emmaboda Hultsfred Högsby Nybro Vimmerby
Gotland		Gotland	
Blekinge		Karlshamn Karlskrona Ronneby Sölvesborg	Olofström
Skåne	Helsingborg	Bromölla Båstad Höganäs Kristianstad Kävlinge Landskrona Lomma Malmö Simrishamn Trelleborg Vellinge Ystad Ängelholm	Bjuv Burlöv Eslöv Hässleholm Hörby Höör Klippan Lund Osby Perstorp Sjöbo Skurup Staffanstorp Svalöv Svedala Tomelilla Åstorp Örkelljunga Östra Göinge
Halland		Falkenberg Halmstad Kungsbacka Laholm Varberg	Hylte

UTKAST

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Västra Götaland	Uddevalla	Ale Gullspång Göteborg Götene Kungälv Lidköping Lilla Edet Lysekil Mariestad Munkedal Orust Sotenäs Stenungsund Strömstad Tanum Tjörn Trollhättan Vänersborg Åmål Öckerö	Alingsås Bengtsfors Bollebygd Borås Dals-Ed Essunga Falköping Färgelanda Grästorp Herrljunga Hjo Härryda Karlsborg Lerum Mark Mölndal Partille Skara Skövde Svenljunga Tibro Tidaholm Tranemo Töreboda Ulricehamn Vara Vårgårda
Värmland		Hammarö Grums Karlstad Kristinehamn Säffle	Arvika Eda Filipstad Forshaga Hagfors Kil Munkfors Storfors Sunne Torsby Årjäng
Örebro			Samtliga kommuner

UTKAST

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Västmanland		Hallstahammar Kungsör Köping Västerås	Arboga Fagersta Norberg Sala Skinnskatteberg Surahammar
Dalarna			Samtliga kommuner
Gävleborg		Gävle Hudiksvall Nordanstig Söderhamn	Bollnäs Hofors Ljusdal Ockelbo Ovanåker Sandviken
Västernorrland		Härnösand Kramfors Sundsvall Timrå Örnsköldsvik	Sollefteå Ånge
Jämtland			Samtliga kommuner
Västerbotten		Nordmaling Robertsfors Skellefteå Umeå	Bjurholm Dorotea Lycksele Malå Norsjö Sorsele Storuman Vilhelmina Vindeln Vännäs Åsele
Norrbotten		Haparanda Kalix Luleå Piteå	Arjeplog Arvidsjaur Boden Gällivare Jokkmokk Kiruna Pajala Älvsbyn Överkalix Övertorneå

UTKAST

Byggnadskategori 6, Sågverk **SKVFS 2024:X**

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Stockholm	Norrtälje Nynäshamn	Botkyrka Järfälla Huddinge Nykvarn Salem Sigtuna Södertälje Upplands-Bro Upplands Väsby	Ekerö Danderyd Haninge Lidingö Nacka Sollentuna Solna Stockholm Sundbyberg Tyresö Täby Vallentuna Vaxholm Värmdö Österåker
Uppsala	Älvkarleby	Enköping Håbo Knivsta Tierp Uppsala Östhammar	Heby
Södermanland	Oxelösund	Eskilstuna Flen Gnesta Katrineholm Nyköping Strängnäs Trosa Vingåker	
Östergötland	Norrköping	Boxholm Linköping Mjölby Motala	Finspång Kinda Söderköping Vadstena Valdemarsvik Ydre Åtvidaberg Ödeshög

UTKAST

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Jönköping		Aneby Nässjö Sävsjö Tranås	Eksjö Gislaved Gnosjö Habo Jönköping Mullsjö Vaggeryd Vetlanda Värnamo
Kronoberg		Alvesta Älmhult	Lessebo Ljungby Markaryd Tingsryd Uppvidinge Växjö
Kalmar	Kalmar Mönsterås Oskarshamn Västervik	Torsås	Borgholm Emmaboda Hultsfred Högsby Mörbylånga Nybro Vimmerby
Gotland	Gotland		
Blekinge	Karlshamn Karlskrona Ronneby Sölvesborg		Olofström
Skåne		Bjuv Bromölla Eslöv Helsingborg Hässleholm Höör Klippan Kristianstad Kävlinge Landskrona Lund Perstorp Skurup Staffanstorp Svalöv Svedala Trelleborg Vellinge Ystad Åstorp	Burlöv Båstad Höganäs Hörby Lomma Malmö Osby Simrishamn Sjöbo Tomelilla Östra Göinge

UTKAST

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
		Ängelholm Örkelljunga	
Halland	Falkenberg Halmstad Varberg	Hylte Kungsbacka Laholm	
Västra Götaland	Lysekil Munkedal Orust Sotenäs Stenungsund Strömstad Tanum Tjörn Uddevalla	Ale Alingsås Falköping Gullspång Grästorp Göteborg Götene Herrljunga Lerum Kungälv Lidköping Lilla Edet Mariestad Mellerud Skövde Trollhättan Töreboda Vårgårda Vänersborg Åmål	Bengtsfors Bollebygd Borås Dals-Ed Essunga Färgelanda Hjo Härryda Karlsborg Mark Mölndal Öckerö Partille Skara Svenljunga Tibro Tidaholm Tranemo Ulricehamn Vara
Värmland		Arvika Eda Grums Hammarö Karlstad Kil Kristinehamn Säffle	Filipstad Forshaga Hagfors Munkfors Storfors Sunne Torsby Årjäng
Örebro		Degerfors Hallsberg Hällefors Kumla Laxå Lindesberg Ljusnarsberg	Askersund Karlskoga Lekeberg Nora

UTKAST

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Västmanland		Arboga Hallstahammar Kungsör Köping Skinnskatteberg Västerås	Fagersta Norberg Sala Surahammar
Dalarna		Avesta Borlänge Falun Hedemora Ludvika Säter	Gagnef Leksand Malung-Sälen Mora Orsa Rättvik Smedjebacken Vansbro Älvdalen
Gävleborg	Gävle Hudiksvall Nordanstig Söderhamn	Hofors Sandviken	Bollnäs Ljusdal Ockelbo Ovanåker
Västernorrland	Härnösand Kramfors Sundsvall Timrå	Örnsköldsvik	Sollefteå Ånge
Jämtland			Samtliga kommuner
Västerbotten		Nordmaling Robertsfors Skellefteå Umeå	Bjurholm Dorotea Lycksele Malå Norsjö Sorsele Storuman Vilhelmina Vindeln Vännäs Åsele
Norrbotten		Haparanda Kalix Luleå Piteå	Arjeplog Arvidsjaur Boden Gällivare Jokkmokk Kiruna Pajala Älvsbyn Överkalix Övertorneå

UTKAST

Byggnadskategori 7, Bensinstationer **SKVFS 2024:X**

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Stockholm	Botkyrka Danderyd Huddinge Järfälla Lidingö Nacka Nykvarn Salem Sigtuna Sollentuna Solna Stockholm Sundbyberg Södertälje Täby Upplands-Bro Upplands-Väsby	Ekerö Haninge Tyresö Vallentuna Vaxholm Värmdö Österåker	Norrtälje Nynäshamn
Uppsala	Enköping Håbo Knivsta Tierp Uppsala	Älvkarleby	Heby Östhammar
Södermanland	Eskilstuna Nyköping Strängnäs Trosa	Oxelösund	Flen Gnesta Katrineholm Vingåker
Östergötland	Linköping Mjölby Norrköping Ödeshög	Motala Söderköping Valdemarsvik	Boxholm Finspång Kinda Vadstena Ydre Åtvidaberg

UTKAST

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Jönköping	Jönköping Vaggeryd Värnamo	Habo Mullsjö	Aneby Eksjö Gislaved Gnosjö Nässjö Sävsjö Tranås Vetlanda
Kronoberg	Ljungby Markaryd	Växjö	Alvesta Lessebo Tingsryd Uppvidinge Älmhult
Kalmar		Kalmar Mönsterås Oskarshamn Torsås Västervik	Borgholm Emmaboda Hultsfred Högsby Mörbylånga Nybro Vimmerby
Gotland		Gotland	
Blekinge		Karlshamn Karlskrona Ronneby Sölvesborg	Olofström
Skåne	Burlöv Helsingborg Klippan Kävlinge Landskrona Lomma Malmö Åstorp Ängelholm Örkelljunga	Bjuv Bromölla Båstad Hörby Höör Kristianstad Lund Staffanstorp Svedala Vellinge	Eslöv Hässleholm Höganäs Osby Perstorp Simrishamn Sjöbo Skurup Svalöv Tomelilla Trelleborg Ystad Östra Göinge
Halland	Falkenberg Halmstad Kungsbacka Laholm Varberg		Hylte

UTKAST

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Västra Götaland	Alingsås Gullspång Göteborg Götene Kungälv Lerum Mariestad Munkedal Mölndal Partille Skara Stenungsund Strömstad Tanum Uddevalla Vara Vårgårda	Ale Bollebygd Borås Härryda Lilla Edet Skövde Trollhättan Vänersborg	Bengtsfors Dals-Ed Essunga Falköping Färgelanda Grästorp Herrljunga Hjo Karlsborg Lidköping Lysekil Mark Mellerud Orust Sotenäs Svenljunga Tibro Tidaholm Tjörn Tranemo Töreboda Ulricehamn Åmål Öckerö
Värmland		Eda Grums Karlstad Kil Kristinehamn Sunne Säffle Torsby Årjäng	Arvika Filipstad Forshaga Hagfors Hammarö Munkfors Storfors
Örebro	Hallsberg Kumla Laxå Örebro	Karlskoga	Askersund Degerfors Hällefors Lekeberg Ljusnarsberg Nora
Västmanland	Arboga Hallstahammar Kungsör Köping Västerås	Sala	Fagersta Norberg Skinnskatteberg Surahammar

UTKAST

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp3
Dalarna		Avesta Borlänge Falun Gagnef Hedemora Leksand Ludvika Malung-Sälen Mora Rättvik Säter Vansbro	Orsa Smedjebacken Älvdalen
Gävleborg	Gävle	Bollnäs Hofors Hudiksvall Ljusdal Nordanstig Sandviken Söderhamn	Ockelbo Ovanåker
Västernorrland		Härnösand Kramfors Sundsvall Timrå Ånge Örnsköldsvik	Sollefteå
Jämtland		Berg Bräcke Härjedalen Krokom Åre Östersund	Ragunda Strömsund
Västerbotten		Nordmaling Robertsfors Skellefteå Umeå	Bjurholm Dorotea Lycksele Malå Norsjö Sorsele Storuman Vilhelmina Vindeln Vännäs Åsele

UTKAST

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 2
Norbotten		Haparanda Kalix Luleå Piteå	Arjeplog Arvidsjaur Boden Gällivare Jokkmokk Kiruna Pajala Älvsbyn Överkalix Övertorneå

UTKAST

SKVFS 2024:X **Byggnadskategori 8, Master**

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Stockholm	Botkyrka Danderyd Ekerö Haninge Huddinge Järfälla Lidingö Nacka Nynäshamn Salem Sigtuna Sollentuna Solna Stockholm Sundbyberg Tyresö Täby Upplands-Bro Upplands Väsby Vallentuna Vaxholm Värmdö Österåker	Nykvarn Södertälje	Norrtälje
Uppsala	Håbo	Enköping Heby Knivsta Tierp Uppsala Älvkarleby Östhammar	
Södermanland		Eskilstuna Flen Gnesta Strängnäs Trosa	Katrineholm Nyköping Oxelösund Vingåker

UTKAST

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Östergötland		Finspång Kinda Linköping Mjölby Motala Norrköping Söderköping Valdemarsvik Åtvidaberg	Boxholm Vadstena Ydre Ödeshög
Jönköping		Aneby Habo Jönköping Mullsjö Nässjö Tranås Vaggeryd	Eksjö Gislaved Gnosjö Sävsjö Värnamo Vetlanda
Kronoberg		Alvesta Lessebo Tingsryd Uppvidinge Växjö	Ljungby Markaryd Älmhult
Kalmar		Borgholm	Emmaboda Hultsfred Högsby Kalmar Mörbylånga Mönsterås Nybro Oskarshamn Torsås Västervik Vimmerby
Gotland			Gotland
Blekinge			Samtliga kommuner

UTKAST

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Skåne	Burlöv Kävlinge Lomma Malmö Skurup Staffanstorp Svedala Trelleborg Vellinge	Bjuv Båstad Eslöv Helsingborg Höganäs Hörby Höör Klippan Landskrona Lund Perstorp Sjöbo Svalöv Åstorp Ängelholm Örkelljunga	Bromölla Hässleholm Kristianstad Osby Simrishamn Tomelilla Ystad Östra Göinge
Halland	Kungsbacka	Halmstad Hylte Laholm	Falkenberg Varberg
Västra Götaland	Ale Alingsås Bollebygd Göteborg Härryda Kungälv Lerum Lilla Edet Mölndal Partille Stenungsund Öckerö	Borås Färgelanda Grästorp Herrljunga Lysekil Mark Sotenäs Strömstad Svenljunga Tanum Tranemo Trollhättan Uddevalla Ulricehamn Vänersborg	Bengtsfors Dals-Ed Essunga Falköping Gullspång Götene Hjo Karlsborg Lidköping Mariestad Mellerud Munkedal Orust Skara Skövde Tibro Tidaholm Tjörn Töreboda Vara Vårgårda Åmål

UTKAST

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Värmland		Eda Forshaga Grums Hammarö Karlstad Kil Kristinehamn Munkfors Säffle	Arvika Filipstad Hagfors Storfors Sunne Torsby Årjäng
Örebro		Askersund Hallsberg Kumla Laxå Lekeberg Lindesberg Nora Örebro	Degerfors Hällefors Karlskoga Ljusnarsberg
Västmanland		Hallstahammar Köping Sala Surahammar Västerås	Arboga Kungsör Fagersta Norberg Skinnskatteberg
Dalarna		Borlänge Gagnef Leksand Malung-Sälen Orsa Rättvik Säter Älvdalen	Avesta Falun Hedemora Ludvika Mora Smedjebacken Vansbro
Gävleborg		Gävle Hofors Ockelbo Sandviken	Bollnäs Hudiksvall Ljusdal Nordanstig Söderhamn Ovanåker

UTKAST

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Västernorrland		Sundsvall Timrå	Härnösand Kramfors Sollefteå Ånge Örnsköldsvik
Jämtland		Berg Bräcke Härjedalen Krokom Åre Östersund	Ragunda Strömsund
Västerbotten		Bjurholm Nordmaling Robertsfors Storuman Umeå Vindeln Vännäs	Dorotea Lycksele Malå Norsjö Skellefteå Sorsele Vilhelmina Åsele
Norrbotten		Arjeplog Boden Luleå Älvsbyn	Arvidsjaur Gällivare Haparanda Jokkmokk Kalix Kiruna Pajala Piteå Överkalix Övertorneå

UTKAST

Byggnadskategori 9, annan verksamhet än som framgår av punkterna 1–8 **SKVFS 2024:X**

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Stockholm	Danderyd Lidingö Nacka Sollentuna Solna Stockholm Sundbyberg Södertälje Täby	Botkyrka Ekerö Haninge Huddinge Järfälla Norrtälje Nykvarn Nynäshamn Salem Sigtuna Tyresö Upplands-Bro Upplands Väsby Vallentuna Vaxholm Värmdö Österåker	
Uppsala	Uppsala	Enköping Håbo Knivsta	Heby Tierp Älvkarleby Östhammar
Södermanland		Eskilstuna Nyköping Strängnäs	Flen Gnesta Katrineholm Oxelösund Trosa Vingåker
Östergötland	Linköping Norrköping	Mjölby Motala	Boxholm Finspång Kinda Söderköping Vadstena Valdemarsvik Ydre Åtvidaberg Ödeshög

UTKAST

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Jönköping	Jönköping	Habo Nässjö Värnamo	Aneby Eksjö Gnosjö Gislaved Mullsjö Sävsjö Tranås Vaggeryd Vetlanda
Kronoberg	Växjö	Ljungby	Alvesta Lessebo Markaryd Tingsryd Uppvidinge Älmhult
Kalmar		Kalmar Oskarshamn Västervik	Borgholm Emmaboda Hultsfred Högsby Mönsterås Mörbylånga Nybro Torsås Vimmerby
Gotland			Gotland
Blekinge		Karlshamn Karlskrona Ronneby	Olofström Sölvesborg
Skåne	Burlöv Helsingborg Lomma Lund Malmö Staffanstorp	Bjuv Eslöv Hässleholm Höganäs Kristianstad Kävlinge Landskrona Trelleborg Vellinge Ystad Ängelholm	Bromölla Båstad Hörby Höör Klippan Osby Perstorp Simrishamn Sjöbo Skurup Svalöv Svedala Tomelilla Åstorp Örkelljunga Östra Göinge

UTKAST

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Halland	Halmstad Kungsbacka	Falkenberg Varberg	Hylte Laholm
Västra Götaland	Göteborg Härryda Kungälv Mölndal Partille	Ale Alingsås Bollebygd Borås Falköping Lerum Lidköping Lilla Edet Mariestad Skövde Stenungsund Strömstad Trollhättan Uddevalla Vänersborg	Bengtsfors Dals-Ed Essunga Färgelanda Grästorp Gullspång Götene Herrljunga Hjo Karlsborg Lysekil Mark Mellerud Munkedal Orust Skara Sotenäs Svenljunga Tanum Tibro Tidaholm Tjörn Tranemo Töreboda Ulricehamn Vårgårda Vara Åmål Öckerö
Värmland		Hammarö Karlstad Kristinehamn	Arvika Eda Filipstad Forshaga Grums Hagfors Kil Munkfors Storfors Sunne Säffle Torsby Årjäng

UTKAST

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Örebro	Örebro	Karlskoga Kumla	Askersund Degerfors Hallsberg Hällefors Laxå Lekeberg Lindesberg Ljusnarsberg Nora
Västmanland	Västerås	Arboga Köping	Fagersta Hallstahammar Kungsör Norberg Sala Skinnskatteberg Surahammar
Dalarna		Borlänge Falun	Avesta Gagnef Hedemora Leksand Ludvika Malung-Sälen Mora Orsa Rättvik Smedjebacken Säter Vansbro Älvdalen
Gävleborg		Gävle Sandviken	Bollnäs Hofors Hudiksvall Ljusdal Nordanstig Ockelbo Ovanåker Söderhamn
Västernorrland		Sundsvall Örnsköldsvik	Härnösand Kramfors Sollefteå Timrå Ånge

UTKAST

Län	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
Jämtland		Östersund	Berg Bräcke Härjedalen Krokom Ragunda Strömsund Åre
Västerbotten	Umeå	Skellefteå	Bjurholm Dorotea Lycksele Malå Nordmaling Norsjö Robertsfors Sorsele Storuman Vilhelmina Vindeln Vännäs Åsele
Norrbotten		Luleå Piteå	Arjeplog Arvidsjaur Boden Gällivare Haparanda Jokkmokk Kalix Kiruna Pajala Älvsbyn Överkalix Övertorneå

UTKAST

Skatteverket
Nils-Erik Ericsson
010-577 57 77
nils-erik.ericsson@skatteverket.se

Konsekvensutredning avseende förslag till Skatteverkets föreskrifter om värderingen av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter vid 2025 års allmänna fastighetstaxering, SKVFS 2024:XX

1 Allmänt

1.1 Inledning

Skatteverket ansvarar för fastighetstaxeringen. Regler om fastighetstaxering finns i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, som bl.a. anger ramarna och de grundläggande principerna för värdering av fastigheter samt vissa formella och processuella regler. Kompletterande bestämmelser finns i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), FTF. Fastighetstaxeringslagen innehåller såväl materiella regler om bestämmande av taxeringsvärde som administrativa bestämmelser om taxering av fastigheter. Det anges bl.a. hur taxeringsvärdet för en fastighet ska beräknas, när beräkningen ska göras, vad som påverkar beräkningen och vem som ska göra beräkningen. Ett antal lagar har samband med FTL. Det hänvisas även till taxeringsuppgifter i andra lagar. Taxeringsuppgifterna används dessutom i en rad andra sammanhang som inte har lagstiftning som grund för användningen.

Fastighetstaxering sker enligt 1 kap. 1 § FTL vid allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering. Vid fastighetstaxering ska beslut fattas om fastigheternas skatte- och avgiftspliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Vidare ska typ av taxeringsenhet och taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet. Taxeringsvärde ska dock inte bestämmas för vissa fastigheter som enligt 3 kap. FTL är skatte och avgiftsfria.

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. Marknadsvärdet ska i första hand 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 småhus bestäms marknadsvärdet även med ledning av avkastningsberäkningar och/eller produktionskostnadsberäkningar.

Allmän fastighetstaxering (AFT) sker enligt 1 kap. 7 § FTL enligt ett särskilt schema som innebär att olika taxeringsenheter taxeras vart sjätte år. Mellan varje allmän fastighetstaxering görs för vissa typer av taxeringsenheter – hyreshusenheter, ägarlägenhetsenheter, småhusenheter och lantbruksenheter – en förenklad fastighetstaxering (FFT) enligt 1 kap. 7 a § FTL. Särskild fastighetstaxering (SFT) ska enligt 1 kap. 8 § FTL genomföras varje år för sådan

Nils-Erik Ericsson
010-577 57 77
nils-erik.ericsson@skatteverket.se

taxeringsenhet som inte är föremål för allmän eller förenklad fastighetstaxering, men leder endast till nytt taxeringsvärde om fastigheten har genomgått en förändring. Reglerna om särskild fastighetstaxering finns i 16 kap. FTL.

Skatteverket ska meddela föreskrifter med stöd av bestämmelserna i 6 kap. 1 § FTF, 7 kap. 7 § och 19 kap. 3 § FTL. Det ankommer därför på Skatteverket att besluta om föreskrifter om värderingen av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter vid 2025 års allmänna fastighetstaxering.

Enligt 3 § förordning (2024:183) om konsekvensutredningar ska förvaltningsmyndighet inför beslut om föreskrifter eller allmänna råd ta fram en konsekvensutredning som ska dokumenteras. Närmare bestämmelser om vad en konsekvensutredning ska innehålla anges i förordningens 6, 7 och 9 §§.

1.2 Beskrivning av lösningen för det man vill uppnå och vilka effekterna blir om någon reglering inte kommet till stånd

Skatteverket har tagit fram förslag på Skatteverkets föreskrifter om värderingen av hyreshus-, ägarlägenhetsenhets-, industri- och elproduktionsenheter vid 2025 års allmänna fastighetstaxering. Föreskriften ska tillämpas vid fastighetstaxering av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter åren 2025–2027 och för övriga enheter 2025–2030.

Syftet med föreskrifterna är att lämna regler om värdering av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter vid 2025 års och senare års fastighetstaxeringar. Föreskriften omfattar även täktmark.

Taxering av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter innefattar värderingsmodeller för dels hyreshus och ägarlägenheter och dels tomtmark till hyreshus och ägarlägenheter. Taxering av industrienheter innefattar värderingsmodeller för dels industribyggnader och dels tomtmark till industribyggnader. Taxeringen av elproduktionsenheter innefattar värderingsmodeller för kraftverksbyggnad och tomtmark till kraftverksbyggnad. Kraftverksbyggnader delas upp i vattenkraftverk och värmekraftverk. I gruppen värmekraftverk ingår olika typer av kraftverk såsom kärnkraftverk, kraftvärmeverk och vindkraftverk.

I föreskriften behandlas klassificering, klassindelning och värdering m.m. för de olika kategorierna. Vidare föreskrivs om indelningen i värdeområden och provvärderingsområden för aktuella värderingsenheter.

Hyreshus-och ägarlägenheter följer värderingsföreskriften från förenklad fastighetstaxering 2022. Övriga kategorier följer värderingsföreskriften från allmän fastighetstaxering 2019.

Under avsnittet Värdefaktorer för tomtmark för hyreshus och ägarlägenheter har rubriken Lägenhetstyp ändrats till Typ av bebyggelse. Ändring från lägenhetstyp till typ av bebyggelse har även gjorts i 3 §. Ändringarna har gjorts då den aktuella värdefaktorn för tomtmarken är just typ av bebyggelse.

I 8 och 9 §§ i föreskriften har nedkylning lagts till som en sådan kostnad som ska ingå i årshyran. Detta tillägg innebär inte något nytt i sak utan får ses som ett förtydligande.

Nils-Erik Ericsson
010-577 57 77
nils-erik.ericsson@skatteverket.se

Förutom ovan nämnda ändringar har en språklig översyn skett liksom en anpassning av årtal till det nivåår som gäller vid AFT25.

Syftet med föreskriften är låst genom att den ska reglera grundläggande värderings- och taxeringsregler med hänsyn till bestämmelserna i FTL och FTF. Vidare anges det i FTL när beslut om föreskrifter ska meddelas. Att inte fatta beslut om föreskriften skulle innebära att någon taxering av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter inte kan genomföras eftersom några värden då inte kan beräknas. Följden blir då ett skattebortfall och att fastighetstaxeringsregistret inte uppdateras med korrekta uppgifter. Nuvarande föreskrift är väletablerad bland såväl fysiska som juridiska personer såsom Lantmäteriet m.fl.

1.3 Uppgifter om vilka som berörs av det allmänna rådet

Föreskriften berör i huvudsak fastighetsägarna men även Skatteverket genom det taxeringsarbete som utförs av verket. Föreskriften medför inte ökade krav på fastighetsägarna när det gäller de uppgifter som ska lämnas. Fastighetsägare som berörs kan vare både fysiska och juridiska personer.

År 2023 uppgick landets taxeringsenheter till totalt 3 275 454 stycken, varav 3 193 835 är skattepliktiga. Av dessa utgjorde cirka 76 procent småhusenheter, cirka 12 procent lantbruksenheter, cirka 5 procent industrienheter, cirka 4 procent hyreshus- och ägarlägenhetsenheter och cirka 0,2 procent elproduktionsenheter (uppgifter hämtade från Skatteverkets register efter taxeringen 2023).

1.3.1 Ägarstruktur för hyreshusenheter

Det kan konstateras att cirka 40 procent av de privata fastighetsägare som äger fastigheter är enskilda näringsidkare som direktäger sina hyreshus och cirka 80 procent av dessa äger endast en fastighet med i genomsnitt tio bostäder samt någon lokal. Majoriteten, cirka 60 procent, av de privatägda flerbostadshusen ägs av en juridisk person och merparten av dessa är aktiebolag. En stor andel av dessa är mindre företag med ett litet fastighetsbestånd där värdet av beståndet inte uppgår till mer än drygt 10 miljoner kronor. Bland de juridiska personerna återfinns även stora börsföretag som utgör placeringsalternativ för pensionsstiftelser, försäkringsbolag och andra investerare. Med tanke på den stora andelen enskilda näringsidkare och mindre företag kan det konstateras att det privata fastighetsföretagandet är en utpräglad småföretagarbransch.

Uppgifterna om ägarstruktur för hyreshusenheter är hämtade från SOU 2012:52 s. 503-504. Skatteverket har inte kunnat finna mer aktuella uppgifter men bedömer att någon större förändring vad gäller ägarstrukturen inte har skett.

Skatteverket

Nils-Erik Ericsson
010-577 57 77
nils-erik.ericsson@skatteverket.se

Statistik FFT22

	Hyreshus	
Län	Förtryckta förslag	Förtryckta deklarationer
1	1 308	21 877
3	407	3 423
4	312	4 193
5	314	5 771
6	373	5 768
7	260	2 905
8	380	4 310
9	161	1 130
10	191	2 295
12	1 165	15 782
13	306	4 121
14	1 554	22 190
17	532	4 412
18	250	4 323
19	278	3 219
20	523	4 447
21	467	4 259
22	349	3 974
23	473	3 191
24	634	4 277
25	605	4 137
Alla	***10 842***	***130 004***

Alla förtryckta: 140 846

Av statistiken framgår att 10 842 stycken fastighetsägare fick ett förtryckt förslag. Skatteverket gör antagandet att för dessa tar det inte mer än cirka tio minuter att genomföra deklarationsprocessen genom ytlig kontroll, totalt 1 807 timmar (10 842 x 10/60). Övriga fastighetsägare som får en förtryckt deklaration bedöms lägga ned cirka 20 minuter på sin deklaration, totalt 43 335 timmar (130 004 x 20/60).

Nils-Erik Ericsson
010-577 57 77
nils-erik.ericsson@skatteverket.se

1.3.2 Ägarstruktur för industrienheter

Det är cirka 76 procent av de fastigheter som kategoriseras som industrienheter som ägs av juridiska personer. Det kan konstateras att industrimarknaden ur ett fastighetstaxerings-perspektiv är en heterogen fastighetskategori som omfattar byggnader med helt olika användningssätt. Industrienheter hanteras därför med ledning av två olika värderingsmodeller – avkastningsberäkning och produktionskostnadsberäkning. Det är framförallt produktionskostnadsberäknad industri som får fastighetsdeklarationer.

Antalet fastighetsdeklarationer för industrienheter uppgick vid AFT19 till cirka 18 100. Antalet förtryckta fastighetsdeklarationer för taxeringsenheter med enbart produktionskostnadsvärderade värderingsenheter uppgick till cirka 2 900. Antalet förtryckta fastighetsdeklarationer med både avkastnings- och produktionskostnadsvärderade värderingsenheter uppgick till cirka 2 000. Antalet förslag till taxering uppgick till cirka 62 000.

Av statistiken framgår att 62 000 st. fick ett förtryckt förslag. Skatteverket gör antagandet att för dessa tar det inte mer än cirka tio minuter att genomföra deklarationsprocessen genom ytlig kontroll, totalt 10 333 timmar (62 000x10/60). Övriga fastighetsägare som får en förtryckt deklaration bedöms lägga ned cirka 20 minuter på sin deklaration, totalt cirka 6 000 timmar (18 100 x20/60). Skatteverkets bedömning är att antalet fastighetsdeklarationer vid AFT25 kommer vara marginellt fler än vid AFT 19.

1.3.3 Ägarstruktur för elproduktionsenheter

Kraftindustrin har i princip en vertikal struktur, dvs. en struktur som innebär att elproduktion, elhandel och elnät är åtskilda. Totalt äger svenska staten cirka 37 procent av den installerade elproduktionskapaciteten, utländska ägare cirka 36 procent, kommuner cirka 15 procent och övriga cirka 12 procent. Den tidigare trenden att det utländska ägandet har ökat har brutits och nu är det snarare kommunalt och övrigt ägande som ökar. Förvärv och samgåenden har successivt minskat antalet större elproducenter de senaste 20 åren. Elproduktionen har genom denna strukturrationalisering blivit starkt koncentrerad (Källa: Energiföretagen, rapporten Energiåret 2016, avsnitt elproduktion).

Produktionen av el sker i olika typer av kraftverk. Kraftproduktionen i Sverige år 2023 fördelad på kraftslag, TWh och procent

Kraftslag	TWh	Procent
Vattenkraftverk	66	40
Kärnkraftverk	47	29
Vindkraftverk	34	29
Värmekraftverk	13	8

(Källa: Energimyndigheten/nyhetsarkiv/elanvändning och elproduktion under 2023)

Total elproduktion i landet uppgår till 170 TWh för år 2022 (Uppgifter hämtade från SCB, Elproduktion och förbrukning i Sverige).

Nils-Erik Ericsson
010-577 57 77
nils-erik.ericsson@skatteverket.se

1.3.4 Ägarstruktur för täktmark

Det finns 1 750 taxeringsenheter täktmark i Sverige. Ballast (grus, sand, morän och krossat berg) är den största råvaran som utvinns i landet. Ballast utgör huvudkomponenten i asfalt och betong och används även som järnvägsmakadam och fyllnadsmaterial. Det har dock blivit svårare att få tillstånd för nya sand- och grustäkter även om behovet av grus och sand fortfarande är stort. Industrin har därför fått ett tydligt fokus på bergtäkter och krossprodukter i stället för naturligt grus och sand.

Då det har blivit svårare att få tillstånd är efterfrågan på täktmark hög, särskilt i tätortsnära lägen. Efterfrågan är också hög då vissa täkter fungerar bra som plats för mellanlagring av massor, återvinning och verksamhet som asfaltsprduktion m.m. för de stora byggentreprenörerna. De stora aktörerna på marknaden är bl.a. Skanska, NCC, Swerock och Neova.

Statistik täktmark, AFT19

Län		Antal taxeringsenheter
1	Stockholms	41
3	Uppsala	43
4	Södermanlands	35
5	Östergötlands	63
6	Jönköpings	97
7	Kronobergs	30
8	Kalmar	52
9	Gotlands	31
10	Blekinge	12
12	Skåne	87
13	Hallands	62
14	Västra Götalands	211
17	Värmlands	91
18	Örebro	55
19	Västmanlands	26
20	Dalarna	83
21	Gävleborgs	133
22	Västernorrlands	144
23	Jämtlands	102
24	Västerbottens	200
25	Norrbottens	152
Totalt		1 750

Nils-Erik Ericsson
010-577 57 77
nils-erik.ericsson@skatteverket.se

Antalet deklarationer vid AFT19 var lika många som antalet taxeringsenheter täktmark, dvs 1 750 stycken. Några uttag av taxeringsförslag för täktmark gjordes alltså inte inför AFT19. Fastighetsägare beräknas lägga ca 20 minuter på sin deklaration, totalt drygt 583 timmar (1 750 x 20/60). Av de 1 750 deklarationerna lämnades 120 deklarationer aldrig in och det kan antas att fastighetsägarna inte lade ned någon tid på dessa. Beaktar man detta blir antalet nedlagda timmarna sannolikt lägre.

1.4 Uppgifter om vilka kostnadsmässiga och andra konsekvenser regleringen medför och en jämförelse av konsekvenserna för de övervägda regleringsalternativen

Kostnader för myndigheternas medverkan regleras i vanlig ordning genom anslag. Några övriga kostnader för de berörda på grund av föreskriften kan inte förutses. Eftersom syftet med föreskriften är reglerat i FTL och FTF och är låst till hur värderingen ska ske finns det inte behov av att ta fram andra regleringsalternativ.

1.5 Bedömning av om regleringen överensstämmer med eller går utöver de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen

Föreslagen reglering överensstämmer med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

1.6 Bedömning om särskilda hänsyn behöver tas när det gäller tidpunkten för ikraftträdande och om det finns behov av speciella informationsinsatser

Skatteverket ska besluta föreskrifter för värderingen. Lantmäteriet lämnar förslag på innehållet i dessa och Skatteverket ska besluta föreskrifterna senast den 1 september året före taxeringsåret, jfr 19 kap. 7 § FTL. För AFT25 innebär det att föreskrifter ska beslutas senast den 1 september 2024.

Skatteverket har som ett led i förberedelsearbetet haft möte med bl.a. branschen och Lantmäteriet. Skatteverket bedömer att det utöver detta inte finns något behov av speciella informationsinsatser.

Skatteverket avser att fatta beslut om denna föreskrift (värderingsföreskriften) den 19 augusti 2024. Eventuella yttranden bör vara Skatteverket tillhanda senast den 17 juni 2024.

2 Effekter på företag och jämställdhet samt klimatpåverkan

2.1 Företag

Med företag avses här en juridisk eller en fysisk person som bedriver näringsverksamhet, det vill säga försäljning av varor och/eller tjänster yrkesmässigt och självständigt. Att yrkesmässigt bedriva näringsverksamhet bör tolkas brett.

Nils-Erik Ericsson
010-577 57 77
nils-erik.ericsson@skatteverket.se

Markera med x

(x) Regleringen bedöms inte få effekter av betydelse för företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt. Konsekvensutredningen innehåller därför inte någon beskrivning av punkterna i detta avsnitt.

( ) Regleringen bedöms få effekter av betydelse för företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt. Konsekvensutredningen innehåller därför en beskrivning av punkterna i detta avsnitt.

2.2 Jämställdhet

Med jämställdhet avses här jämställdheten mellan män och kvinnor.

Markera med x

(x) Regleringen bedöms inte få effekter på jämställdheten mellan män och kvinnor. Konsekvensutredningen innehåller därför inte någon beskrivning av punkten i detta avsnitt.

( ) Regleringen bedöms få effekter på jämställdheten mellan män och kvinnor. Konsekvensutredningen innehåller därför en beskrivning av punkten i detta avsnitt.

2.3 Klimatpåverkan

Med klimatpåverkan avses här skadliga effekter på klimatet på grund av utsläpp av koldioxid och andra växthusgaser samt annan farlig störning av klimatsystemet i Sverige och utomlands.

Markera med x

(x) Regleringen bedöms inte få negativa effekter för utsläpp av växthusgaser i Sverige eller utomlands. Regleringen bedöms inte heller få några negativa effekter på Sveriges klimatomställning eller få någon annan påverkan på klimatsystemet i Sverige eller utomlands. Konsekvensutredningen innehåller därför inte någon beskrivning av punkterna i detta avsnitt.

( ) Regleringen bedöms få negativ effekter för utsläpp av växthusgaser i Sverige eller utomlands alternativt annan negativ påverkan på klimatomställningen eller klimatsystemet i Sverige eller utomlands. Konsekvensutredningen innehåller därför en beskrivning av punkterna i detta avsnitt.

3 Samråd

Samråd har skett med Lantmäteriet under hand som föreskrifterna har tagits fram. Ett särskilt möte har även skett med branschen. Föreskrifterna och konsekvensutredning har skickats ut enligt sändlista nedan.

Nils-Erik Ericsson
010-577 57 77
nils-erik.ericsson@skatteverket.se

4 Kontaktperson

Följande personer hos Skatteverket, rättsavdelningen, kan kontaktas vid eventuella frågor.

1. Nils-Erik Ericsson, tfn 010-577 57 77
2. Marie Ekdahl, tfn 010-574 63 54

Sundbyberg, 2024-05-13

Thomas Waldton
Rättsavdelningen, rättsenhet 3, sektionschef

Skatteverket

Nils-Erik Ericsson
010-577 57 77
nils-erik.ericsson@skatteverket.se

Konsekvensutredning

Datum 2024-04-29
Dnr 8-2712832

Sändlista

Bostadsrätterna

Energiföretagen

Eon

Fastighetsägarna Sverige AB

Fortum

Företagarna

Göteborg Energi

Holmen AB

HSB:s Riksförbund

Lantmäteriet

NCC Industry Aktiebolag

Neova AB

Näringslivets Regelnämnd, NNR

Regelrådet

Riksbyggen

Skanska Industrial Solutions AB

Skellefteå Kraft

Statkraft

Stockholm Exergi

Stora Enso Skog och Mark AB

Sveaskog Förvaltnings Aktiebolag

Svensk Torv

Svensk Vattenkraftförening

Svensk Vindenergi

Svensk Vindkraft

Svenska Cellulosa Aktiebolag, SCA

Skatteverket

Nils-Erik Ericsson
010-577 57 77
nils-erik.ericsson@skatteverket.se

Konsekvensutredning

Datum 2024-04-29
Dnr 8-2712832

Svenskt Näringsliv

Sveriges Allmännytta AB

Sveriges Bergmaterialindustri

Sveriges Bostadsrättscentrum AB

Sveriges Kommuner och Regioner, SKR

Sveriges Stenindustriförbund

Svevia AB

Swerock Aktiebolag

Tekniska Verken

Tidningen Stenkoll

Uniper

Vattenfall

Visita