

Värdering vid fastighetstaxering

- En genomlysning av modellen för industrifastigheter

Maria Arvidsson
Ulrika Kristell

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 03/5083 SE

Avdelningen för
Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 LUND



LUNDS TEKNISKA
HÖGSKOLA
Lunds Universitet

Department of
Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University
P O Box 118
SE - 221 00 LUND
SWEDEN

Värdering vid fastighetstaxering

- En genomlysning av modellen för industrifastigheter

Property Taxation Appraisal

- A study of the industrial property model

Examensarbete utfört av / Master of Science's Thesis by

Maria Arvidsson, Ulrika Kristell

Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Opponent / Oponent

Malin Alm

Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Handledare / Supervisors

Carl-Magnus Willert, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Henrik Roos, Lantmäteriverket, Gävle

Examinator / Examiner

Carl-Magnus Willert, Avdelningen för Fastighetsvetenskap

Sökord: Fastighetstaxering, AFT, SFT, FFT, industrifastighet, industrienhet, fastighetsvärdering, avkastningsmetod, fastighetsskatt, fastighetstaxering i Danmark, Kaliforniamodellen, kommunal fastighetsskatt

Keywords: Property taxation, industrial property, industrial plant, real estate appraisal, real estate tax, property taxation in Denmark, The California model, local real estate tax

ISRN LUTVDG/TVLM 03/5083 SE

Förord

Fastighetstaxering av industrier är ett ämnesområde som inte fått stort utrymme i vår utbildning. Vi såg det därför som en utmaning att undersöka hur taxeringen går till samt att undersöka möjligheter till att ändra i densamma. En första idé till detta examensarbete fick vi från Peter Samuelsson på Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB. Den ursprungliga tanken var att ändra i värderingsmodellen, men efter litteraturstudier och upprepande kontakter med bl.a. Lantmäteriverket fann vi det lämpligare att föreslå förändringar i metodiken. Arbetet har utförts i samarbete med Lantmäteriverket i Gävle.

Innan du som läsare ger dig i kast med att läsa vår uppsats vill vi passa på att tacka flertalet personer som på ett eller annat sätt varit engagerade i vårt examensarbete. Först och främst vill vi tacka Peter Samuelsson för uppslaget till uppsatsen och för god vägledning. Våra handledare Carl-Magnus Willert på avdelningen för Fastighetsvetenskap, LTH och Henrik Roos på Lantmäteriverket i Gävle för inspiration, goda råd och support. Arne Sundquist för konstruktiv kritik under arbetets gång. Tack även till Bertil Hall, f.d. fastighetsråd i Svea hovrätt och Lars-Erik Larsson på Skattemyndigheten i Stockholm, som har delat med sig av sina erfarenheter och tankar. Sist men inte minst vill vi tacka alla er som svarat på vår enkät. Utan era svar hade examensarbetet varit ogenomförbart.

Lund, april 2003

Maria Arvidsson

Ulrika Kristell

Sammanfattning

Fastighetstaxering av industrifastigheter är ett komplext område där många delmoment ingår. Många gånger är skeendet svårgreppbart för en utomstående och detta har gett upphov till kritik mot fastighetstaxeringen. Vid närmre granskning förstås snart att kritiken egentligen är felriktad och ska avse fastighetsbeskattningen. Trots att kritiken mestadels är felriktad är det av vikt att fundera kring förenklingar av fastighetstaxeringen både kring arbetsgången och kring hur den uppfattas utåt. För att minska kritik och missnöje bland fastighetsägare kan en lösning vara förändringar i modellen. Detta för att underlätta förståelsen för hur taxeringsvärdena beräknas.

Uppsatsen beskriver fastighetstaxeringens regler för industrifastigheter och då speciellt vid allmän fastighetstaxering, AFT. Den allmänna fastighetstaxeringen består av två huvudsakliga moment, nämligen förberedande åtgärder inför taxeringen och det därpå följande arbetet med att taxera fastigheterna. Förberedelsearbetet påbörjas tre år innan det är tid att göra en AFT. I detta arbete ingår bl.a. att göra en indelning i värdeområden där värdenivåer bestäms, upprätta förslag till riktvärdekarta samt att göra en provvärdering. Vid provvärderingen kontrolleras om preliminärt föreslagen värdeområdesindelning samt föreslagna riktvärdeangivelser med därtill hörande riktvärdekarta leder till basvärdenivån 75 % av marknadsvärdet. Det första momentet i arbetet med att taxera fastigheterna är att dela in fastigheterna i byggnadstyper och ägoslag. Indelningen ligger till grund för klassificering av fastigheternas egenskaper såsom storlek, ålder, standard m.m. Vidare ligger klassificeringen till grund för beslut om hur fastigheterna ska indelas i taxeringsenheter, om taxeringsenheterna är skattepliktiga eller ej, vilken typ av taxeringsenhet de utgör, klassificering av värdefaktorer samt vilket taxeringsvärde de ska åsättas.

I värderingsmodellen används relativhyror för att beräkna riktvärdet. Relativhyrorna används eftersom det inte finns tillräckligt med ortsprismaterial att tillgå. För att ersätta relativhyrorna utarbetades ett förslag som bestod i att använda sig av en pris/m²-modell. Vår initiala tanke var att man i förberedelsearbetet ska använda sig av en pris/m²-modell för byggnadens olika lokaltyper. Riktvärdet kan då anges för en kvadratmeter produktionslokal e.d. inom varje värdeområde, i stället för idag med en I-nivåfaktor och en relativhyra (IH-tabell). Anledningen till att vi valt pris/m² är att den kan uppfattas som mer marknadsanknuten då industrifastighetsägarna redan kan ha en uppfattning om vilken nivå som är rimlig för deras lokaler.

För att utröna om det var möjligt att ersätta relativhyrorna, och på så vis undkomma uppgiftsinsamlingen, med pris/m² samt för att undersöka om det fanns andra förslag på förändringar av den befintliga modellen gjordes en enkätundersökning. Efter omfattande litteraturstudier och analys av de inkomna svaren från enkäten kunde följande slutsatser dras. Den föreslagna förändringen var bra på så vis att den ökar förståelsen för vad som sker. Det som var mindre bra var att det finns otillräckligt med ortsprismaterial för att kunna göra en pris/m²-modell.

Genom enkäten framkom många andra synpunkter, bland annat finns det önskemål om att behålla relativhyrorna, då de innehåller unik information, och istället uttrycka dem på ett tydligare sätt. Att uttrycka dem som en parameter i den befintliga modellen kan vara en metod. Vidare fanns önskemål på att förbättra redovisningen av standardklasser för lokaltyperna lager och industrikontor. Resultatet av studien blev att den föreslagna förändringen kan vara svår att genomföra. En bidragande orsak är att ortsprismaterial för industrifastigheter är svårt att tillgå. Undersökningen bidrog dock till många andra förslag som kan vara intressanta att utreda vidare.

Abstract

Industrial property taxation is a complex area where many different elements collaborate. The procedure is, many times, hard to understand for the uninitiated and this has caused negative criticism towards the property taxation. When examined closer it appears that the criticism is actually meant for the tax on real estate. Despite the wrongly aimed criticism it is of great importance that simplifications are made to the procedure of property taxation and that an effort to change the attitudes towards it are made. To minimize the criticism and dissatisfaction among the property owners the solution could be a change of the model. This is to enhance the comprehension of how the taxation is done.

The study describes the rules of industrial property taxation. The property taxation consists of two main parts, preparing actions and the following work with taxing the property. The preparing actions are taken three years before it is time for the actual taxation. The preparing actions includes, among other things, dividing land into areas that is given a special value and setting these values to a certain level. A special map is also created for these areas and consists of their values. Last but not least a pre-taxation is conducted to see if the levels of the areas values and the map leads to a value level of 75 % of the market value. The first thing that must be done in the taxation process is dividing the property into type of building and type of owning. The division is the core for classification of the properties characteristics such as size, age and standard. The classification is also the ground for decisions regarding how the property should be divided into taxation units, if they are tax-free or not, what kind of unit they belong to, classification of the factors concerning the value and what taxation value they will be given.

In the model the relative rents are used to calculate the taxation value. The reason for using relative rents is that there is not enough price material to use. To replace the relative rents a proposition was made which consisted of a model using price/square-meter for the buildings different premises. The value would be given in a price/square-meter production-space instead of a factor together with the relative rent. The reason for choosing the price/square-meter model is that it might be seen as more in touch with the market value and the property owners probably have an idea of what level of value that their premises should have.

To explore if it was possible to replace the relative rents with price/square meter, and through this escape the information collection, and to investigate if there were other suggestions to change the model, a questionnaire was sent out. After extensive studies and analysis of the questionnaire the following conclusions could be made. The proposed change was good in the way that it made the model easier to understand but the lack of price material makes it hard to use the proposed price/square meter. Through the questionnaire many other propositions came forward. Among them was a request for keeping the relative rents, because they contain valuable information, and instead express them in a better way. To express them as a parameter in the model could be a solution. Other requests as improving the account for the different types of premises were also made. The results of this thesis are that the proposed change will be difficult to make. One of the reasons is that there is a lack price material for industrial property. On the other hand the thesis contributed to many other suggestions that may be interesting to investigate further.

Innehållsförteckning

1	INLEDNING	13
1.1	BAKGRUND	13
1.2	SYFTE	13
1.2.1	HYPOTES	13
1.3	MÅLGRUPP	14
1.4	METOD	14
1.5	AVGRÄNSNINGAR	15
1.6	KÄLLKRITIK	16
1.7	REFERENSER	16
1.8	ORDLISTA	16
1.9	DISPOSITION	17
2	INTRODUKTION	19
2.1	DEFINITION AV INDUSTRIFASTIGHET	19
2.1.1	DET CIVILRÄTTSLIGA FASTIGHETSBEGREPPET	19
2.1.2	DET SKATTERÄTTSLIGA FASTIGHETSBEGREPPET	20
2.1.3	BEGREPPET INDUSTRI	20
2.2	HISTORIK KRING FASTIGHETSTAXERING	21
2.3	ALLMÄNT OM FASTIGHETSTAXERING	22
2.3.1	ALLMÄN FASTIGHETSTAXERING	22
2.3.2	OMRÄKNINGSFÖRFARANDET	24
2.3.3	FÖRENKLAD FASTIGHETSTAXERING	25
2.3.4	SÄRSKILD FASTIGHETSTAXERING	25
2.4	VAD TAXERINGSVÄRDENA ANVÄNDS TILL	26
2.5	STATLIG FASTIGHETSSKATT	27
2.5.1	BESKATTNING	27
2.5.2	FASTIGHETSSKATT VID KÖP OCH FÖRSÄLJNING	28
2.5.3	NEDSATT FASTIGHETSSKATT	28
3	BEGREPP OCH METODER VID FASTIGHETSVÄRDERING	29
3.1	INTRODUKTION TILL VÄRDETEORI, VÄRDERINGSTEORI SAMT VÄRDERINGSMETODER	29
3.2	VÄRDETEORI	30
3.2.1	VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER	30
3.3	VÄRDERINGSTEORI	31
3.3.1	MARKNADSVÄRDE	31
3.3.2	AVKASTNINGSVÄRDE	33
3.3.3	KOSTNADSVÄRDE	33
3.3.4	RELATION MELLAN MARKNADSVÄRDE OCH AVKASTNINGSVÄRDE	33
3.4	VÄRDERINGSMETODER	33
3.4.1	ORTSPRISMETODEN	34
3.4.2	AVKASTNINGSMETODEN	35
3.4.3	PRODUKTIONSKOSTNADSMETODEN	36
4	TAXERINGSORGANISATIONEN	37
4.1	ALLMÄNT	37
4.2	RSV:S ARBETE VID FASTIGHETSTAXERINGEN	38
4.3	SKATTEMYNDIGHETENS ARBETE VID FASTIGHETSTAXERINGEN	38
4.4	LMV:S ARBETE VID FASTIGHETSTAXERINGEN	39

5	FÖRBEREDELSEARBETET	41
5.1	ALLMÄNT	41
5.2	ORTSPRISER	42
5.3	VÄRDEOMRÅDEN	43
5.4	VÄRDEFAKTORER OCH RIKTVÄRDEANGIVELSER	44
5.4.1	RIKTVÄRDEANGIVELSE, MARK	44
5.4.2	RIKTVÄRDEANGIVELSE, BYGGNAD	45
5.5	RIKTVÄRDEKARTOR	46
5.6	PROVVÄRDERING	47
5.7	DOKUMENTATION OCH INFORMATION TILL ALLMÄNHETEN	48
6	TAXERINGSARBETET	49
6.1	ALLMÄNT	49
6.2	INDELNING AV BYGGNADER	50
6.2.1	BYGGNADSTYPER	51
6.3	INDELNING AV MARK	52
6.3.1	TOMTMARK	52
6.4	TAXERINGSENHETER	53
6.4.1	INDUSTRIENHETER	54
6.5	VAL AV VÄRDERINGSMETOD OCH INDELNING I VÄRDERINGSENHETER	54
6.6	VÄRDERINGSREGLER	55
6.7	AVKASTNINGSMETODEN	55
6.7.1	VÄRDEFAKTORER	56
6.7.2	RIKTVÄRDE	60
6.8	PRODUKTIONSKOSTNADSMETODEN	60
6.8.1	VÄRDEFAKTORER	61
6.8.2	RIKTVÄRDE	63
6.9	JUSTERING FÖR SÄREGNA FÖRHÅLLANDEN	64
7	PRECISION, PROCESSUELLA REGLER OCH TAXERINGSREGISTER	65
7.1	UTVÄRDERING AV TAXERINGARNAS PRECISION	65
7.2	PROCESSUELLA REGLER	65
7.2.1	OMPRÖVNING AV BESLUT	65
7.2.2	MÖJLIGHETER TILL ÖVERKLAPAN	66
7.3	FASTIGHETSTAXERINGSREGISTER	67
8	ANDRA SYNSÄTT PÅ FASTIGHETSTAXERING OCH FASTIGHETSSKATT	69
8.1	KOMMUNAL FASTIGHETSSKATT	69
8.1.1	SÄRSKILD FASTIGHETSSKATT PÅ INDUSTRIFASTIGHETER?	70
8.1.2	SLUTSATS	70
8.2	DANMARKS SYSTEM FÖR FASTIGHETSTAXERING	71
8.2.1	ORGANISATIONEN VID FASTIGHETSTAXERINGEN	71
8.2.2	ALLMÄNNA REGLER FÖR VÄRDERING VID FASTIGHETSTAXERING	71
8.2.3	VÄRDERINGSPROCESSEN	72
8.2.4	FASTIGHETSBEKATTNING I DANMARK	73
8.3	KALIFORNIAMODELLEN	75
8.3.1	SKATTEFUSK	75
8.4	SLUTSATSER	75

9	SAMMANFATTNING OCH SLUTSATS AV TEORIN	77
9.1	SAMMANFATTNING AV FÖRBEREDELSEARBETE OCH TAXERINGSARBETE	77
9.1.1	FÖRBEREDELSEARBETET	77
9.1.2	TAXERINGSARBETET	78
9.2	SLUTSATS	79
10	REDOVISNING AV RESULTAT FRÅN ENKÄT	81
10.1	FÖRDELAR MED BEFINTLIG VÄRDERINGSMODELL	81
10.2	NACKDELAR MED BEFINTLIG VÄRDERINGSMODELL	82
10.3	FÖRDELAR MED FÖRESLAGEN ÄNDRING AV VÄRDERINGSMODELL	83
10.4	NACKDELAR MED FÖRESLAGEN ÄNDRING AV VÄRDERINGSMODELL	84
10.5	DE INTERVJUADES FÖRSLAG	85
11	ANALYS	87
11.1	DEN BEFINTLIGA VÄRDERINGSMODELLEN	87
11.1.1	RELATIVHYROR	87
11.1.2	BRUTTOKAPITALISERINGSFAKTORER	87
11.2	DEN FÖRESLAGNA METODIKFÖRÄNDRINGEN	88
11.3	FÖRSLAG PÅ ANDRA FÖRÄNDRINGAR	89
12	SLUTSATS	91
	KÄLLFÖRTECKNING	95

Bilageförteckning

BILAGA 1	ORDLISTA	99
BILAGA 2	TYPKODER	109
BILAGA 3	DEFINITION AV MARKNADSVÄRDE	113
BILAGA 4	TOMTVÄRDETABELL FÖR TOMTMARK TILL INDUSTRIBYGGNADER	115
BILAGA 5	TABELLER FÖR RELATIVHYROR OCH KAPITALISERINGS- FAKTORER, IH-TABELLER, IK-TABELL	117
BILAGA 6	INDELNING I BYGGNADSTYPER	119
BILAGA 7	POÄNGTABELL	121
BILAGA 8	NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE ENLIGT PRODUKTIONSKOSTNADSMETODEN, IN-TABELL	123
BILAGA 9	OMRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE ENLIGT PRODUKTIONSKOSTNADSMETODEN, IO-TABELL	125
BILAGA 10	UTDRAG FRÅN FASTIGHETSTAXERINGSREGISTRET	127
BILAGA 11	ENKÄTGUIDE	129
BILAGA 12	TIDSSCHEMA	131

1 Inledning

Det inledande kapitlet av uppsatsen handlar bland annat om varför ämnet valts, vilka metoder som använts samt till vilka arbetet vänder sig.

1.1 Bakgrund

När det talas om fastighetstaxering görs det ofta i negativt avseende. Enligt SOU 2000:10, "Fastighetstaxering – precision, påverkansmöjligheter, individuella bedömningar", har det efter en del efterforskningar kommit fram till att mycket av kritiken beror på missuppfattningar på grund av det svåröverskådliga regelsystemet. Utredningen trycker på att den kritik som ges bör tas till vara och en undersökning om hur reglerna kan bli lättare att förstå och uppfattas som mer rättvisa bör göras. Förbättringar bör främst avse metoden och senare även den information som ges till beslutande myndigheter om vilka fastigheter som utgör jämförelseobjekt, vilka fastigheter som ska värderas, information till fastighetsägare samt möjligheter att påverka taxeringsförfarandet i olika skeden.

I fastighetstaxeringen ingår många olika parametrar och värden. För en som inte är insatt i fastighetstaxering kan det vara svårt att förstå vilka parametrar och värden som verkligen ligger till grund för taxeringsvärdet. Huvudsyftet med taxeringsvärden är att de ska användas som underlag för beskattning. Skatter uppfattas som något negativt och detta medför att även attityden till fastighetstaxering blir negativ.

Uppsatsen behandlar taxering av industrifastigheter eftersom detta område inte utretts i någon större utsträckning under den senaste tiden. Både småhustaxering och hyreshustaxering har utretts i flera omgångar. Uppsatsen inriktar sig främst på avkastningsmetoden då den utgör huvudmetod vid taxering av industrifastigheter. Detta examensarbete kan då ses som ett första steg mot en eventuell revidering av taxeringsförfarandet.

1.2 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att:

1. Beskriva fastighetstaxeringens regler för industrifastigheter
2. Undersöka vilka förändringar av den befintliga modellen som kan göras för att underlätta förståelsen för hur taxeringsvärdena beräknas.
3. Utredda vilka andra möjligheter det finns att förändra värderingsmodellen

1.2.1 Hypotes

I värderingsmodellen används relativhyror för att beräkna riktvärdet. Relativhyrorna används eftersom det inte finns tillräckligt med ortsprismaterial att tillgå. För att ersätta relativhyrorna utarbetades ett förslag som bestod i att använda sig av en pris/m²-modell. Vår initiala tanke är att man i förberedelsearbetet ska använda sig av en pris/m²-modell för byggnadens olika

lokaltyper. Riktvärdet kan då anges för en kvadratmeter produktionslokal e.d. inom varje värdeområde, i stället för idag med en I-nivåfaktor och en relativhyra (IH-tabell). Anledningen till att vi valt pris/m² är att den kan uppfattas som mer marknadsanknuten då industrifastighetsägarna redan kan ha en uppfattning om vilken nivå som är rimlig för deras lokaler.

1.3 Målgrupp

Denna uppsats riktar sig till ägare till industrifastigheter, personer verksamma inom fastighetsbranschen såsom värderare samt studenter på Lantmäteriprogrammet o.d.

1.4 Metod

Ett uppsatsarbete är beroende av en grundlig litteraturgenomgång. En stor del av uppsatsarbetet har gått åt till att samla in material som legat till grund för teorigenomgång samt analys. Litteraturen har sökts med hjälp av bibliotekets databaser, Internet samt rekommendationer från verksamma personer inom området. Litteratursökningen har utförts genom informationssökningar med ämnesanknutna nyckelord. Litteraturkunskaperna har inhämtats från facklitteratur, handböcker, rapporter, statliga utredningar, lagtext m.m.

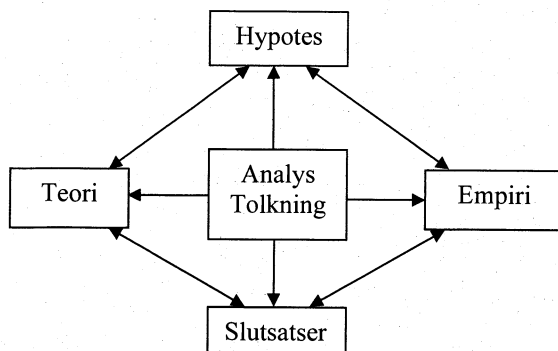
Enligt Patel & Davidsson (1994) är de centrala problemen inom filosofin hur man ska relatera teori och verklighet. Deduktiv metod och induktiv metod är två arbetssätt att angripa produktionen av teori. En induktiv ansats innebär att studien går från empiri till teori medan en deduktiv ansats innebär motsatsen. Att arbeta deduktivt kan liknas vid att följa bevisandets väg, då utredaren utifrån allmänna principer och befintliga teorier drar slutsatser om enskilda händelser. Utredarens teorival blir med ett sådant angreppssätt en utgångspunkt för vilka empiriska data som insamlas, hur dessa data tolkas och hur resultaten relateras. Att arbeta induktivt innebär däremot att följa upptäckandets väg. Forskningsobjektet kan då studeras utan att först använda teorier. Teorierna formuleras istället utifrån den empiri som samlas in. I denna uppsats används en deduktiv ansats, d.v.s. existerande teorier presenteras för att i ett senare skede underlätta att tolka och relatera de empiriska data som insamlats.

Det finns många olika undersökningsmetoder, en del generella, andra mer specialiserade för ett visst syfte. Det kan dock i litteraturen urskiljas två huvudgrupper: kvantitativa och kvalitativa metoder. Enkelt och schematiskt skiljer sig dessa metoder från varandra genom att kvantitativa metoder presenterar information eller data i form av siffror eller tal som sedan kan analyseras statistiskt. Kvalitativa metoder är däremot mer beskrivande och det är undersökarens uppfattning eller tolkning av t.ex. motiv, sociala sammanhang och referensramar, som ligger i förgrunden för såväl insamlingen som analyserna. Enligt Holme & Solvang (1991) och Johansson-Lindfors (1993) syftar kvalitativ metod främst till att skapa en djupare förståelse av de problem man studerar snarare än att pröva om informationen har en generell giltighet. Enligt Wallén (1996) kännetecknas kvalitativ metod av närhet till informationskällan. Inom den kvalitativa forskningen handlar det mer om att gå på djupet, d.v.s. att skaffa sig riklig information från ett fåtal informanter. Intervjuerna görs med mer löst formulerade frågor istället för frågor med fasta svarsalternativ.

Denna studie har genomförts med kvalitativ metod. Som komplement till teorin, särskilt inför formulering av hypotesen, har personer med kunskap och erfarenhet inom ämnesområdet intervjuats. Intervjuerna har skett genom besök och frågorna har ej varit ledande. För att

verifiera den ställda hypotesen samt att utreda de ställda syftena har en enkätundersökning gjorts. Frågeformuläret skickades via e-post till sakkunniga personer som arbetade med ett eller flera av följande områden: utformning av värderingsregler, förberedelsearbete, metodutveckling, praktiskt taxeringsarbete, kvalitetssäkring av deklarationer åt fastighetsägare samt medverkat vid omprövning och överklagande av taxeringsbeslut. Den skriftliga enkäten belyste frågor angående befintlig värderingsmodell och den ställda hypotesen. Som ett led i studien var frågorna formulerade på ett sådant sätt att svaren skulle bli subjektiva.

Analysen grundar sig på teorin samt det empiriska resultatet. Analysens resultat låg senare till grund för slutsatserna. Till viss del kan tolkningen av en undersökning bli begränsad om undersökningen gjorts i mycket precis form som exempelvis genom en enkät eller liknande. I denna studie har dock frågorna i enkäten varit öppna.



Figur 1, Schematisk bild över metoden för studien

1.5 Avgränsningar

Fastighetstaxering är ett stort område och berör fastigheter såsom småhus, hyreshus, lantbruk, industrier m.fl. En fastighet kan taxeras antingen vid Allmän fastighetstaxering (AFT), Förenklaad fastighetstaxering (FFT) eller vid Särskild fastighetstaxering (SFT). Eftersom alla fastigheter taxeras vid den allmänna fastighetstaxeringen har vi valt att fördjupa oss i dess förfarande. Vi kommer även kort att beröra FFT och SFT för att lättare kunna se helheten.

År 1996 infördes omräkningsförfarandet och därmed begreppet basvärde. Industrifastigheter omfattades inte av omräkningsförfarandet och begreppet taxeringsvärde användes därför synonymt med basvärde. I och med att omräkningsförfarandet avskaffades år 2003, har begreppet basvärde försvunnit ur terminologin inom fastighetstaxering för samtliga fastighetstyper och ersatts med taxeringsvärde. I uppsatsen används begreppet basvärdenivå, i övrigt används enbart begreppet taxeringsvärde.

Studien kommer att utgå från basvärdenivån 75 % för riktvärdena.

Uppsatsen berör främst taxering av bebyggda industrierheter utom täktmark. Dock har vi i uppsatsen ibland valt att använda oss av andra fastighetstyper än industrierheter för att på ett bättre sätt belysa vissa problem.

Vidare har vi valt att beskriva avkastningsmetoden eftersom den är huvudmetod vid värdering av industrifastigheter, 11 kap. 1 § FTL.

I uppsatsen behandlar vi även taxeringsförfarandet i Danmark och Kalifornien för att ge ett underlag åt våra tankar om att förändra metodiken. Danmark har vi valt därför att det är vårt närmsta grannland, från Skåne sett, samt att det är ett högt utvecklat industriland. (Internet 3) Den Kaliforniska modellen har vi valt att redovisa eftersom den skiljer sig kraftigt från svenskt tankesätt vad gäller fastighetstaxering.

Studien har huvudsakligen utförts som en analys av befintliga regelsystem. Syftet har inte varit att praktiskt ändra metodiken för värderingsmodellen.

1.6 Källkritik

Enkäten som gjordes för att verifiera hypotesen skickades ut till 14 personer. Av dessa svarade 11 personer. Av de erhållna svaren har vi gallrat bort två st. p.g.a. att personerna i fråga aldrig sysslat med industritaxering. Frågorna var utformade på ett sådant sätt att vi skulle få fram en personlig åsikt. En osäkerhet med undersökningen är att den skickades ut till personer verksamma inom olika företag och risken finns att svaren har präglats av den position personen har inom företaget. Det kan även vara möjligt att frågorna missuppfattats, men att svaren sedan blivit bedömda till uppsatsens fördel.

Övrigt material som vi använt, särskilt vid litteraturstudier, anser vi vara tillförlitligt eftersom det i de flesta fall härstammar från handböcker och statliga offentliga utredningar. Vidare har vi använt oss av Internet, även denna information anser vi vara tillförlitlig då vi främst använt oss av RSV:s material och diverse lagtexter.

1.7 Referenser

Harvardsystemet har tillämpats vid hänvisning till referenser. Detta innebär att referenser i den löpande texten har införts så att författarens namn och tryckår framgår. I de fall då det inte finns någon författare har myndighet eller departement samt tryckår istället angivits. Källförteckningen tar upp samtliga refererade verk i alfabetisk ordning enligt författarens namn. Vid hänvisning till källor som är hämtade på Internet står det Internet 1, Internet 2 o.s.v. Referenserna finns i källförteckningen, elektroniska källor, i nummerordning. Ordningsnumret kommer av att källorna är sorterade i alfabetisk ordning i förteckningen.

1.8 Ordlista

Vi har, för att underlätta läsningen, konstruerat en ordlista med begrepp och förkortningar som vi tar upp i uppsatsen. Samtliga ord är definierade utifrån användningen inom ämnesområdena fastighetsekonomi och fastighetstaxering. Ordlistan finns i bilaga 1.

1.9 Disposition

Uppsatsen är uppdelad i fyra delar. Den första delen (kap. 1) behandlar varför detta ämne valts, vilka metoder som använts och för vilken målgrupp uppsatsen är avsedd.

Den andra delen (kap. 2-9) består av teori och där tas bakgrunden till taxering och själva taxeringsförfarandet upp utförligt. Här finns även grundläggande teori kring begrepp och metoder vid fastighetsvärdering och taxering för att underlätta förståelsen av taxeringsarbetet.

Den tredje delen (kap. 10) behandlar resultaten av enkätundersökningen som gjorts för att undersöka inställningarna till en förändring av metodiken.

Den fjärde och sista biten (kap. 11-12) består av analys och slutsatser av litteraturstudierna samt av enkätundersökningen.

Uppsatsen är disponerad så att delar av denna ska kunna läsas enskilt. Detta innebär att viss upprepning sker.

2 Introduktion

Här behandlas bakgrundsfakta såsom definition av industri, historik kring fastighetstaxering, allmänt om fastighetstaxering och ställig fastighetsskatt.

2.1 Definition av industrifastighet

Med industrifastighet avses en fastighet där det i huvudsak bedrivs industriell verksamhet. För att närmare kunna definiera vad en industrifastighet är behöver man veta dels vad begreppet fastighet innebär och dels vad som menas med industri. Nedan följer två definitioner av fastighetsbegreppet samt en definition av industri.

2.1.1 Det civilrättsliga fastighetsbegreppet

Det civilrättsliga fastighetsbegreppet finns i Jordabalken, JB. I JB stadgas att fast egendom är jord och att denna är indelad i fastigheter, 1 kap. 1 § JB. Med jord avses inte enbart vad som i dagligt tal uppfattas som jord, utan även vattentäckta områden. All mark är inte fastighetsindelad, exempelvis är fjälltrakterna och inom planlagda områden; mark för parker, gator m.m. inte fastighetsindelade. Termen fast egendom är en vidare, mera allmän term än fastighet. Till fastigheten kan även höra så kallade rättsliga och fysiska tillbehör. Utgångspunkten för tillbehörsreglerna är det mera preciserade begreppet fastighet och behandlas i JB:s andra kapitel. De fysiska tillbehören är de som är intressanta vid fastighetstaxering och kommer att beskrivas närmre nedan.

De fysiska fastighetstillbehören delas in i tre kategorier, såsom:

- Allmänna fastighetstillbehör
- Byggnadstillbehör
- Industritillbehör

(Grauers, 1994; Malmström & Agell, 1997; Institutet för värdering av fastigheter, 1995)

Tillbehör till en fastighet räknas enligt JB föremål som står i en viss faktisk förbindelse med jorden. Till allmänna fastighetstillbehör räknas byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk, på rot stående träd och andra växter samt naturlig gödsel, 2 kap 1 § JB. (Finansdepartementet, 2000; Malmström & Agell, 1997)

Om en byggnad är tillbehör till en fastighet, gäller det att avgöra vad som i sin tur hör till byggnaden. Byggnadstillbehör utgörs av fast inredning och annat varmed byggnaden har blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna. Byggnadstillbehör är exempelvis fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme, ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning, värmepanna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis etc. JB 2 kap 2 §. (Finansdepartementet, 2000)

Med industritillbehör avses maskiner och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten. Fastigheten ska således vara helt eller delvis inrättad för industriell verksamhet för att tillbehören ska räknas som industritillbehör. Som industritillbehör räknas utrustning i byggnad som inte är ägnad åt stadigvarande bruk för byggnaden. Sådana ting som fordon, kontorsutrustning och handverktyg tillhör dock inte byggnaden. JB 2 kap 3 §. (Finansdepartementet, 2000)

För att något ska utgöra tillbehör till en fastighet krävs att både fastigheten och tillbehören ligger i samma ägares hand. Det finns bestämmelser i JB som reglerar situationer då annan än fastighetsägaren äger tillbehören. Om ett föremål tillförts fastigheten av annan än fastighetsägaren utgör inte föremålet tillbehör förrän det och fastigheten kommit i samma ägares hand. Om fastighetsägaren har tillfört ett föremål till fastigheten utan att vara ägare till föremålet bedömer man olika på grund om det tillförda föremålet utgör industritillbehör eller annan typ av tillbehör. Om fastighetsägaren har tillfört fastigheten en byggnad eller ett byggnadstillbehör, utan att vara ägare till denna, utgör föremålen tillbehör till fastigheten. Samma regel gäller för industritillbehör. Det finns dock en undantagsregel som säger att om industritillbehör överlåtits med ett äganderättsförbehåll blir industritillbehör inte fastighetstillbehör så länge villkoret är gällande, JB 2 kap 4 §. (Finansdepartementet, 2000)

Egendom med karaktär av industritillbehör hör inte till fastigheten om fastighetsägaren inskrivit en förklaring härom i fastighetsboken. En sådan slags förklaring måste omfatta alla tillbehör på fastigheten. Det går dock inte att ändra karaktär på egendomen från fast till lös egendom och samtidigt behålla en del maskiner som industritillbehör. Samtliga borgenärer med pantbrev i fastigheten måste ge tillåtelse till inskrivning av förklaring i fastighetsboken, 24 kap JB. (Tegnander, 2000)

2.1.2 Det skatterättsliga fastighetsbegreppet

Det civilrättsliga begreppet fastighet är inte lika preciserat som det skatterättsliga. Vid fastighetstaxering tillämpas reglerna i FTL även på byggnad som utgör lös egendom. Byggnad på annans mark jämställs med fastighet vid fastighetstaxering. Tillbehören ska, om de ägs av ägaren till byggnaden, taxeras tillsammans med byggnaden om denna är på ofri grund och om de har anknytning till fastigheten. (Finansdepartementet, 2000)

2.1.3 Begreppet industri

Vad är en industri? Vanligtvis förs tankarna till tillverkningsindustrin men det finns även andra typer av industrier. Det finns t.ex. elproduktionsindustrin och den skiljer sig kraftigt från en vanlig industri. De lokaler som används för den sortens verksamhet är oftast skraddarsydd och kan därför inte jämföras med lokaler för en vanlig tillverkningsindustri. Med tillverkningsindustri menas verksamheter som livsmedelsindustri, trävaruindustri och kemisk industri.

I Svenska Akademiens ordbok finns en förklaring till vad ordet industri innebär. Där står följande:

"Ordet industri betecknar en näring som har till uppgift att bearbeta, förädla råämnena och halvfabrikat till handelsvaror och konsumtionsartiklar; dels sammanfattande som dylik verksamhet med inräknande av vissa slag av urproduktion. Det är ofta fråga om fabriksmässig massproduktion, i motsättning till den lilla industrin, som omfattar hantverk och hemslöjd".

Nationalencyklopedins definition används för att ytterligare utveckla vad ordet industri betyder:

"Industri (fr. industrie, av lat. indu'stria 'ivrig verksamhet', 'flit', 'företagsamhet'), i vid bemärkelse 'framställning av produkter genom förädling av råvaror'".

"I inskränkt bemärkelse betecknar industri den produktionsform som karakteriserar fabriksindustrin i industrisamhället. Industrins varuproduktion skiljer sig från protoindustriella produktionsformer (hemslöjd, hantverk, förlagsindustri, hemindustri) genom att den förbrukar större energitillgångar, genom att den bedrivs i större skala, i större anläggningar (fabriker) samt genom arbetsprocessens specialisering och mekanisering".

2.2 Historik kring fastighetstaxering

Det finns ett starkt historiskt samband mellan beskattning och fastighetstaxering. Redan år 1810 upprättades bestämmelser om fastighetstaxering i svensk lagstiftning. Senare kom bestämmelser om beskattning för inkomst av kapital och arbete. I kommunalskattelagen, som infördes år 1928, fanns det regler för beskattning av fastighet. I kommunalskattelagen fanns två underrubriker som berörde skattepliktig fastighet och grunder för taxering. I den ena delen fanns regler om vilka fastigheter som skulle undantas från skatteplikt och vilka som inte skulle undantas. Reglerna innebar även att vissa byggnader kunde ha en skattefri del och en skattepliktig del. Detta betydde att olika delar av en byggnad skulle behandlas olika beroende på om den var inrättad för eller användes för olika ändamål. Den andra delen rörde taxering av en fastighet baserat på underlaget för den kommunala fastighetsbeskattningen. Grunden för dessa regler var hur stor nytta fastigheten hade av kommunen och dess verksamhet att beskattning var motiverad. Sedan dess har allmän fastighetstaxering gjorts med olika tidsintervall. Perioderna var till en början treåriga men ändrades senare till fem år. Det kunde dock dröja längre än så. (Finansdepartementet, 2000)

Inför 1970 års allmänna fastighetstaxering påbörjades en översyn av taxeringsreglerna. Flera fastighetstaxeringskommittéer tillsattes och under de närmast följande åren genomfördes ny lagstiftning. Reformerna skedde successivt och gällde i stort sett alla områden inom fastighetstaxeringen. År 1970 infördes nya organisatoriska och andra formella bestämmelser angående en särskild fastighetstaxering. Dock gjordes omfattande ändringar av fastighetstaxeringsreglerna inför 1975 års allmänna fastighetstaxering. Det var främst det skatterättsliga fastighetsbegreppet som förändrades för att bättre stämma överens med det civilrättsliga begreppet. Regler om att använda marknadsvärdet som generell värderingsgrund vid all typ av värdering infördes också. (Finansdepartementet, 2000)

År 1976 framhöll fastighetstaxeringskommittén att reglerna om skatteplikt borde förenklas. Reglerna ansågs vara både svårbegripliga och föråldrade. Det ansågs vidare att sådana fastigheter som var samhällsnyttiga borde undantas från skatteplikt. Många förändringar föreslogs och bland annat genomfördes en huvudsaklighetsplikt som numera är ersatt av övervägandeprincipen. Kommittén framhöll i fråga om skattefria fastigheter att ägandet av fastigheten inte fick vara en avgörande faktor. Vidare föreslogs att fastighetstaxeringen skulle brytas ut ur kommunalskattelagen och bilda en egen lag. (Finansdepartementet, 2000)

Inför 1981 års allmänna fastighetstaxering föreslogs på nytt nya regler för allmän fastighetstaxering. Betydande formella ändringar genomfördes. De materiella reglerna hade däremot i sina huvuddrag samma innehåll som vid 1975 års allmänna fastighetstaxering. De nya regler-

na samlades i en ny lag, Lag om Fastighetstaxering. Dessa regler avsågs bli kompletterade genom särskilda verkställighetsföreskrifter och anvisningar som utfärdades av regeringen och riksdagen. En skattefrihet som härrördes till byggnadstyp infördes. Dessutom infördes ett par nya ägoslag för indelning av mark. Vidare infördes att på det sätt en byggnad används till övervägande del ska vara avgörande ifråga om skattefrihet. Skattefriheten vidgades så att skolor eller byggnader för kommunikationsmedel skulle undgå beskattning. (Finansdepartementet, 2000)

År 1985 infördes att olika fastighetstyper skulle taxeras olika år. Inför allmän fastighetstaxering år 1990 infördes ytterligare nya regler. Bland annat avskaffades klassindelningen av tomtmarkens storlek och den ersattes av ett riktvärde för en normaltomt. År 1993 infördes regler som innebar att fastighetstaxeringsnämnderna avskaffades och beslut om fastighetstaxering överläts istället på skattemyndigheten. Detta på grund av fastighetstaxeringsförfarandet skulle anpassas till förfarandet vid inkomsttaxeringen. Vidare säkerställdes lekmannainflytandet i fastighetstaxeringsärenden. År 1994 föreslogs i en proposition att omräkningsförfarande skulle användas. Detta innebar att basvärdet för en taxeringsenhet var föremål för en i princip årlig omräkning. Omräkningen infördes år 1996, men har idag avskaffats till förmån för förenklad fastighetstaxering. Omräkningsförfarandet avskaffades eftersom den gav upphov till bland annat orättvisa taxeringsvärden. (Finansdepartementet, 2000)

2.3 Allmänt om fastighetstaxering

Fastighetstaxering sker vid allmän fastighetstaxering, AFT, särskild fastighetstaxering, SFT samt vid förenklad fastighetstaxering, FFT. Dessa beskrivs närmre nedan. Reglerna om fastighetstaxering finns i fastighetstaxeringslagen, 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, FTF. Därutöver lämnar RSV med stöd av 19 kap. 1 § FTL och 6 kap. 1 § FTF verkställighetsföreskrifter. RSV meddelar även med stöd av 3 kap. 5 § FTF rekommendationer inför det förberedande arbetet av taxeringen. (Finansdepartementet, 2000)

2.3.1 Allmän fastighetstaxering

Allmän fastighetstaxering görs vart sjätte år för olika typer av taxeringsenheter enligt en rullande plan. Taxeringsenheterna är indelade i tre grupper vid taxeringen och det innebär därför att allmän fastighetstaxering sker vartannat år, se Tabell 1. (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2002)

År	Enhet
2003	Småhusenheter
2005	Lantbruksenheter
2007	Hyreshus-, industri-, elproduktions- och specialenheter
2009	Småhusenheter
2011	Lantbruksenheter
2013	Hyreshus-, Industri-, elproduktions- och specialenheter

Tabell 1, År då Allmän fastighetstaxering sker. (Internet 4)

Den allmänna fastighetstaxeringen består av två huvudsakliga moment, nämligen förberedande åtgärder inför taxeringen och det därpå följande arbetet med att taxera fastigheterna. Regler om förberedande åtgärder vid fastighetstaxeringen finns i 19 kap. FTL och i 3 kap. FTF. (Finansdepartementet, 2000)

Första arbetsmomentet i taxeringsarbetet är att dela in fastigheterna i byggnadstyper och ägoslag. Indelningen regleras i 2 kap. FTL. Indelningen ligger till grund för klassificering av fastigheternas egenskaper såsom storlek, ålder, standard m.m. Vidare ligger klassificeringen till grund för beslut om:

- Hur fastigheterna ska indelas i taxeringsenheter
- Om taxeringsenheterna är skattepliktiga eller ej
- Vilken typ av taxeringsenhet de utgör
- Klassificering av värdefaktorer
- Vilket taxeringsvärde de ska åsättas

(Riksskatteverket, 1999)

Skattepliktsförhållande, taxerings- och värderingsenheter

Vid taxering av fastigheter används schabloniserade modeller och med hjälp av dessa görs en massvärdering av fastigheterna runt om i Sverige. Skattepliktsförhållande ska bestämmas och indelning i taxeringsenheter ska göras. Vidare ska typ av taxeringsenhet och taxeringsvärde bestämmas. (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2002)

Enligt huvudregeln är en fastighet skattepliktig om den inte undantas enligt reglerna i 3 kap. 2-4 §§ FTL. Enligt dessa paragrafer undantas viss egendom från skatteplikt. Skattefriheten bygger på den samhällsnytta som egendomen anses medföra. De fastigheter som undantas från skatteplikt ska inte åsättas ett taxeringsvärde. Den egendom som undantas från skatteplikt utgörs bland annat av:

- Specialbyggnader
- Egendom som ingår i nationalparker

- Lantbruk för vård och skoländamål
- Byggnad som ägs av vissa institutioner

(Riksskatteverket, 1999)

Vidare finns det viss skattepliktig egendom där taxeringsvärdet ska bestämmas till 0. Följande egendom ska inte åsättas något värde:

- Byggnad eller byggnader inom samma tomt, om byggnadsbeståndets sammanlagda taxeringsvärde ej skulle uppgå till 50 000 kronor.
- Övrig mark och vattentäckt område som inte är täktmark
- Markanläggning som tillhör fastigheten, 3 kap. FTL
- Industritillbehör, 2 kap. 3 § JB
- Aggregat tillhörande kondenskraftverk som inte varit i drift under året före taxeringsåret eller som varaktigt tagits ur drift
- Outbyggd fallrätt för vilken det inte finns tillstånd till utbyggnad (7 kap. 16 § FTL)

(Riksskatteverket, 1999)

Som generell huvudregel utgör en fastighet en taxeringsenhet. Om en fastighet är uppdelad i olika användningsområden ska den delas upp i olika taxeringsenheter. Skulle fallet vara tvärtom, att två fastigheter brukas som en ekonomisk enhet, förs dessa samman till en taxeringsenhet. Samtliga taxeringsenheter omfattar byggnadstyper och ägoslag. Dessa får en typkod som beskriver om de är skattepliktiga eller inte samt vad för slags fastighet det är. Exempelvis är typkoderna för industrienheter 400-499. Se bilaga 2 för samtliga typkoder. (Riksskatteverket, 1999; Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2002)

Vid taxering indelas taxeringsenheterna i värderingsenheter. Denna indelning görs för att underlätta värderingen av enheten. Värderingsenheten får bara innehålla egendom som tillhör en enda taxeringsenhet. För att en egendom ska ingå i en värderingsenhet krävs det att den:

1. Ligger inom samma kommun
2. Har samma ägare
3. Har samma skattepliktsförhållande
4. Utgör en ekonomisk enhet

(Riksskatteverket, 1999)

2.3.2 Omräkningsförfarandet

Från och med år 1996 beaktades prisutvecklingen mellan de allmänna fastighetstaxeringarna genom att basvärdet räknades om med hjälp av ett omräkningstal som fastställdes av RSV. Begreppet basvärde infördes i och med omräkningsförfarandet. Omräkningstalet fastställdes med hänsyn till det genomsnittliga prisläget i olika prisutvecklingsområden under tolv månadersperioden mellan den 1 juli andra året före taxeringsåret och den 30 juni året före taxeringsåret. Omräkning skedde för samtliga taxeringstyper utom industrienheter och elproduktionsenheter. I samband med besluten om omräkningstal till 1996 och 1997 års omräkningar uppmärksammade RSV vissa tekniska brister i förfarandet. Dessutom kritiserades förfarandet starkt på grund av att det ledde till kraftiga höjningar i de områden som blivit

attraktiva. Basvärdet gällde från ingången av det år då taxeringen skedde tills ingången av det år då nytt beslut togs, 1 kap. 3 § FTL. Från och med år 2003 avskaffas omräkningsförfarandet och ett nytt system med förenklad fastighetstaxering införs. De nya reglerna tillämpas första gången vid 2003 års fastighetstaxering. Omräkning ska dock göras fram till dess att respektive typ av taxeringsenhet är föremål för en allmän eller en förenklad fastighetstaxering. Detta innebär att det år 2003 kommer att ske en omräkning för hyreshus och lantbruk och år 2004 en omräkning för enbart lantbruk. (Internet 4) I och med att omräkningsförfarandet har avskaffats kommer återgång till begreppet taxeringsvärde att ske. Taxeringsvärdet blir då det värde en fastighet åsätts vid en taxering. (Finansdepartementet, 2000)

2.3.3 Förenklad fastighetstaxering

I stället för omräkning har det år 2003 införts ett system med förenklade fastighetstaxeringar, FFT, för småhus-, hyreshus- och lantbruksenheter. De förenklade fastighetstaxeringarna för respektive fastighetstyp kommer att ske mitt emellan de allmänna fastighetstaxeringarna, se Tabell 2. Förberedelsearbetet inför den förenklade fastighetstaxeringen ska vara mindre ingående än vid den allmänna fastighetstaxeringen och normalt ska deklaration inte behöva lämnas. Meningen med den förenklade fastighetstaxeringen är att uppdatera taxeringsvärdena för fastighetsbeståndet men samtidigt inte vara allt för krävande. (Internet 4)

År	Enhet
2004	Hyreshusenheter
2006	Småhusenheter
2008	Lantbrukenheter
2010	Hyreshusenheter
2012	Småhusenheter
2014	Lantbruksenheter

Tabell 2, År då Förenklad fastighetstaxering sker. (Internet 4)

2.3.4 Särskild fastighetstaxering

Särskild fastighetstaxering, SFT, görs varje år för de fastigheter som inte är föremål för allmän fastighetstaxering och där det föreligger nytaxeringsgrunder, 16 kap. FTL. Exempelvis ska särskild fastighetstaxering göras då värdet på en fastighet förändras med minst en femtedel eller minst 25 000 kr, via ombyggnad eller dylikt. Om kostnader på en miljon kr lagts ner på taxeringsenheten eller om värdet för småhus och där tillhörande tomtmark har förändrats med 100 000 kr ska ny taxering alltid göras, 16 kap 3 § FTL. Särskild fastighetstaxering innebär en ändring av den taxering som bestämts vid allmän fastighetstaxering. Det finns tio olika grunder för nytaxering:

1. Ny- eller ombildning av fastighet
2. Ändrad taxeringstyp

3. Ändrade skattepliktsförhållanden
4. Ändrad byggnadstyp och ägoslag
5. Ändrad beskaffenhet av byggnad och mark
6. Ändrade bebyggelseförhållande
7. Ändrade planbeslut och annat ändrat myndighetsbeslut
8. Erlagda anslutningsavgifter och gatukostnader
9. Rörelsenedläggning
10. Felaktig taxeringstyp

(Riksskatteverket, 1999; Tegnander, 2000)

2.4 Vad taxeringsvärdena används till

Taxeringsvärdena används inom många olika områden. Många författningar hänvisar till en fastighets taxeringsvärde och allmänt brukar taxeringsvärdet användas som ett officiellt värde på en fastighet. I första hand har fastighetstaxeringen, sedan lång tid tillbaka, tjänat som underlag för fastighetsbeskattningen. Taxeringsvärdena används dock inom ytterligare lagstiftning t.ex. regler om bokföring och inom övrig lagstiftning (Finansdepartementet, 2000)

Vid lagar om beskattning används taxeringsvärdena inte bara som underlag för fastighetsskatt utan även för beräkning av förmögenhetsskatt, arv- och gåvoskatt samt stämpelskatt. Då förmögenhetsskatt ska beräknas tas en tillgångs värde upp till marknadsvärdet, men för fastigheter används taxeringsvärdet. I lagen om stämpelskatt föreskriver inskrivningsmyndigheterna att stämpelskatten ska beräknas på det högsta värdet av köpeskillingen och taxeringsvärdet. Som exempel på användning av taxeringsuppgifter som inte har lagstiftningen som grund är fastighetsvärdering, kreditgivning av fastigheter, försäljning av fastigheter, fysisk planering och markförsörjning, kreditupplysning m.m. Detta innebär att taxeringsvärdena används av bland annat banker, försäkringsbolag, kreditupplysningsbolag och kommuner. Taxeringsvärdet används sällan utan korrigerande uppgifter i ett beslutsunderlag. (Finansdepartementet, 2000; Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2002)

Bankerna använder främst informationen för att bevilja lån. Då används fastigheten som säkerhet, medan kommunerna använder informationen för att fördela andelstal och bestämma medlemsavgifter i samfälligheter. Då en fastighet värderas för försäljning på den öppna marknaden används taxeringsvärdena som ett riktvärde. Normalt sett ska taxeringsvärdet motsvara ca 75 % av fastighetens marknadsmässiga värde vid försäljning på en öppen marknad. Taxeringsvärden är bra att använda sig av då jämförelser med andra objekt på marknaden görs t.ex. vid försäljning på marknaden. Taxeringsvärdena ger en antydning om hur mycket fastigheten kan tänkas betinga vid försäljning samtidigt som taxeringsvärdena är anpassade till läge och standard på fastigheten. (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2002)

Enligt bokföringslagen då beräkning av alla tillgångars värde bestäms används det värde en tillgång betingar vid en försäljning under normala förhållanden. Vid bestämmandet av värdet för en byggnad eller fastighet används taxeringsvärdet. (Finansdepartementet, 2000)

2.5 Statlig fastighetsskatt

2.5.1 Beskattning

Fastighetsskatten är baserad på taxeringsvärdet och utgör en viss procent av den. Vilken procentsats som är aktuell beror på vilken typ av fastighet det rör sig om. Utvecklingen av fastighetsskatt, under åren 1992-2002, för olika taxeringsenheter ses nedan i Tabell 3. Industrifastigheter har inte tidigare varit ålagd fastighetsskatt men efter en lagändring är alla industrifastigheter skattskyldiga sedan den 1 januari 1996. (Finansdepartementet, 2000) I de flesta fall är det fastighetsägaren som betalar fastighetsskatt. Finns det fler än en ägare till fastigheten ska fastighetsskatten fördelas på ägarna efter deras andel i fastigheten. Den som innehar en fastighet via tomträtt ska betala fastighetsskatt på både byggnaden och marken, d.v.s. på fastighetens hela taxeringsvärde. (Svensson, 2002)

Följande fastigheter är skattepliktiga:

- Småhusenhet
- Hyreshusenhet
- Industrienhet
- Elproduktionsenhet
- Lantbruksenhet, om det på fastigheten finns vad som vid fastighetstaxering kallas småhus eller tomtmark för småhus.

Fastighetsskatt i procent 1992 - 2002									
	Procent av taxeringsvärdet								
Inkomstår	-92	-93	-95	-96	-98	-99	-00	-01	-02
Småhus	1,2	1,5	1,5	1,7	1,5	1,5	1,5	1,2	1,0
Hyreshus, bostäder	2,5	2,5	1,5	1,7	1,5	1,3	1,2	0,7	0,5
Hyreshus, lokaler	3,5	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Industri	-	-	-	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

Tabell 3, Skattesatsers utveckling för respektive taxeringsenhet under åren 1992-2002 (Internet 15)

2.5.2 Fastighetsskatt vid köp och försäljning

Om fastigheten ägts under året och sedan vid en tidpunkt försålts, betalas fastighetsskatt endast för den tiden fastigheten ägdes. Detta innebär att om en fastighet ägts från den 1 januari fram till 31 januari ska fastighetsskatt betalas för 31 dagar det året. Vanligtvis är det köpekontraktsdagen som avgör när skatt ska betalas. Det innebär att tillträdesdagen är utan betydelse om det inte uttryckligen står i kontraktet att äganderätten övergår på tillträdesdagen och att säljaren står för fastighetsskatten fram till dess. (Svensson, 2002)

2.5.3 Nedsatt fastighetsskatt

Fastighetsägaren kan yrka nedsättning av fastighetsskatt om byggnaden under viss tid inte har kunnat tas i bruk p.g.a. eldsvåda, jordbävning eller liknande händelse. Det krävs i detta fall att det finns ett fysiskt fel på fastigheten för att nedsättning ska erhållas. Här finns det inget krav på att byggnaden ska vara uthyrd eller avsedd för uthyrning. Det innebär att nedsättningen kan bli aktuell även vid eget nyttjande av byggnaden. (Tegnander, 2000) Har hindret att nyttja fastigheten varat i mindre än en månad ges ingen nedsättning. (Svensson, 2002)

Nedsättning av fastighetsskatten kan ges även vid vakanser. Genom ett antal olika domar i regeringsrätten har det kommit fram till att fastighetsägaren kan ha rätt till nedsatt fastighets-skatt under den tid det funnits hinder mot uthyrning. Detta förutsätter att vakansen beror på bristande efterfråga, ombyggnad eller rivning. Innebörden blir härmed att nedsättning av skatten inte kan fås vid eget nyttjande. (Svensson, 2002)

3 Begrepp och metoder vid fastighetsvärdering

För att en förståelse för uppsatsen ska erhållas kommer detta kapitel ge en allmän genomgång av begrepp knutna till värdering, värdeteori, värderingsteori och värderingsmetoder.

3.1 Introduktion till värdeteori, värderingsteori samt värderingsmetoder

De tre begreppen värdeteori, värderingsteori samt värderingsmetoder är viktiga begrepp då man talar om fastighetsvärdering.

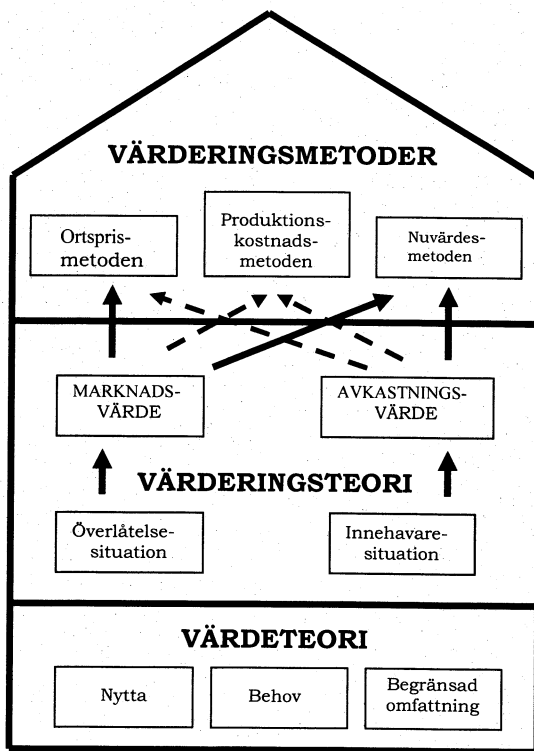
Värdeteorin kan sägas vara en form av ett filosofiskt begrepp. Teorin behandlar frågor kring hur ett värde uppstår och hur detta ska förklaras. Värdeteorin är en produkt av rådande sociala, ekonomiska, politiska, etiska och moraliska förhållanden.

Värderingsteorin utgör en konkretisering av värdeteorin. Den behandlar olika sätt att uppskatta ett värde i enlighet med rådande värdeteorier.

Värderingsmetoderna är användbara hjälpmedel i det konkreta fallet för att bedöma värden på fastigheterna

För att en värderare ska kunna göra en tillfredsställande värdering behöver denne ha insikt om bakomliggande värdeteoretiska resonemang. Vid värderingen kan man bli tvungen att, förutom använda den huvudmetod som passar bäst för situationen, använda intelligande metoder för att kunna arbeta sig fram till en värdebedömning. Sambanden mellan begreppen visas i figur 2. (Persson, 1975)

Nedan beskrivs begreppen mera ingående.



Figur 2, Sambanden mellan värdeteori, värderingsteori och värderingsmetoder

3.2 Värdeteori

Två kännetecken i ett modernt samhälle är att utveckling och förändring har en viktig inverkan på samhällets resurser. Teknisk och ekonomisk utveckling förändrar tillgångarna, användningssätten och därmed också värdena på resurserna. En känd värdeteoretiker, Justice Homes, skrev en gång i tiden: "Värde är inte som en kristall, genomskinlig och oföränderlig, det är huden på en levande tanke och kan variera stort till färg och innehåll beroende på de förhållanden och den tid under vilken den används." Värdet kan t.ex. vara av vetenskaplig, estetisk eller politisk karaktär. Den ekonomiska tolkningen av värde är en begränsad tolkning, men har på senare tid kommit att dominera begreppet värde. (Persson, 1975) Värdeteorin är förankrad i den ekonomiska teorin och bildar grunden för hur värde uppkommer. Teorin är generell för alla typer av tillgångar som ger nytta över tiden. Värdet av en resurs skapas av förväntningar från individer och företag om framtida nytta av att tillfredsställa olika behov vid dess användning. För att ett värde dessutom ska skapas i människors medvetande krävs det att tillgången finns i begränsad omfattning. Begreppen nytta, behov och begränsade resurser är centrala och utgör värdeteorins kärna. Den kärnan utgör den yttersta abstraktionen av de faktorer som gör att människor tillskriver fastigheter ett värde. Över tiden uppkommer nya aspekter på begreppen nytta och behov. Förändrade värdenormer hos individer skapar förändringar i samhället som i sin tur påverkar innebörden i begrepp som avkastningsvärde och marknadsvärde. (Lundström)

Olika individer, företag och dylikt har olika nyttofunktioner. En tillgångs värde i dess grundläggande betydelse är därför individuellt och kan vara olika för skilda individer, företag m.m. För att ett egentligt ekonomiskt värde ska uppstå krävs fyra grundläggande villkor, nämligen:

- Behov
- Knapphet
- Förfoganderätt
- Överlåtbarhet (marknad)

(Institutet för värdering av fastigheter, 1995)

Värdet är ingen egenskap hos en fastighet. Historiska förhållanden, t.ex. vad det har kostat att bebygga en fastighet, saknar i princip betydelse för värdet. Värdet kan endast bli föremål för bedömning. Om en fastighet ska värderas, prissättas och utbytas på en marknad, måste den vara möjlig att byta mot pengar eller andra nyttigheter. Det vill säga vara omsättningsbar och uppfylla behov hos någon med köpkraft. (Mäklarsamfundet utbildning AB, 1996)

3.2.1 Värdepåverkande faktorer

Värdet på en fastighet påverkas av ett antal olika faktorer. Vid en marknadsvärdering måste det bedömas vilka de värderingsgrundande faktorerna är. Dess påverkan måste därefter analyseras. Vilka faktorerna är varierar naturligtvis beroende på värderingsobjektet och ibland också på värderingssituationen.

Ett värde anses kunna relatera till ett antal mer eller mindre starkt objektrelaterade faktorer.

Värde = $f(x_1, x_2, x_3, \dots, x_n)$ där x_n kan representera läge, storlek, ålder, hyror o.s.v.

Grovt kan faktorerna delas in i:

- *Direkt fastighetsanknutna faktorer* av teknisk, juridisk och ekonomisk karaktär som till exempel läge, omgivning, planbestämmelser, storlek, ålder, olika kvalitativa egen-skaper, standard och skick, hyror och driftvillkor.
- *Marknadsanknutna faktorer*, som utbud och efterfrågan, på såväl fastigheterna som deras utnyttjbara areor, marknadsaktörer och marknadsvillkor, förändringar i beståndet genom nyproduktion m.m.
- *Omvärldsanknutna faktorer*, som samhällsekonomiska och politiska faktorer, konjunkturutveckling med tillväxttakt, inflation, arbetsmarknadssituation, kreditmarknaden, kapitaltillgång, räntenivåer och kreditvillkor, beskattningsregler, hyreslagstiftning m.m. (Institutet för värdering av fastigheter, 1995)

3.3 Värderingsteori

Det ovan kortfattade återgivna sättet att se på värdebegreppet kom historiskt mycket tidigt att leda till att det talades om olika värdekategorier. De mest betydelsefulla värdekategorierna har varit marknadsvärde och avkastningsvärde. Även kategorin kostnadsvärde används. De olika värdebegreppen svarar mot behovet av att uttrycka den aktuella fastighetens värde i olika situationer. Något generaliserat kan sägas att marknadsvärdet är av intresse vid överlåtelse, avkastningsvärdet vid innehav och kostnadsvärdet i en produktionssituation. Nedan redovisas de olika värdebegreppen. (Institutet för värdering av fastigheter, 1995)

3.3.1 Marknadsvärde

Begreppen marknadsvärde och pris står i nära relation till varandra, men de är inte identiska. Ett betalt pris är en faktisk observation på en marknad. Därmed har en rad olika, mer eller mindre, slumpmässigt bestämda förhållanden spelat in. Ett marknadsvärde är däremot en förutsägelse av ett sannolikt pris vid en tänkt överlåtelse. Det sannolika priset uppskattas vanligen med ledning av tidigare faktiskt betalda priser för likartade objekt. (Institutet för värdering av fastigheter, 1995; Fastighetsvärdering, 1996)

Hur entydigt begreppet marknadsvärde är i praktiken beror framförallt på hur homogen en vara är och på hur lätt information om rådande priser finns tillgänglig. På en välorganiserad marknad för homogena varor kan det vid varje tidpunkt bara finnas ett marknadspris. Typex-mplet är börser för finansiella tillgångar eller råvaror, där informationen om rådande priser är lättillgänglig. Om det fanns flera priser samtidigt skulle det vara möjligt att göra vinster genom att köpa samma vara billigt och sälja den dyrt. Aktörerna på de finansiella marknaderna lever till stor del på att leta efter små "hål" i prisbildningen som gör det möjligt att göra sådana vinster, t.ex. genom köp och försäljning av aktier som handlas på olika börser. I princip begränsas de prisskillnader som kan förekomma av transaktionskostnaderna för sådana operationer. Eftersom transaktionskostnaderna, särskilt med modern informationsteknologi, är låga blir de möjliga prisskillnaderna obetydliga och det möter därför inga större praktiska problem att definiera och mäta ett entydigt marknadspris på standardiserade finansiella tillgångar. (Finansdepartementet, 2000)

Vanliga konsumtionsvaror intar en mellanställning. Priser kan skilja sig åt mellan olika butiker även på en så homogen vara som ett kilo kaffe av ett visst märke. Prisskillnaderna begränsas av konkurrensen, men beror även på tillgången av prisinformation samt kostnaderna för enskilda konsumenter att skaffa sig information. För en homogen vara räcker det kanske med att läsa annonser. För andra varor måste man gå till olika butiker för att jämföra kvaliteter. En viss prisspridning är därför normaltillståndet för flertalet konsumtionsvaror. Om man ändå vill tala om ett entydigt marknadspris kan man tänka på detta som det förväntade eller det mest sannolika priset vid en försäljning på marknaden. (Finansdepartementet, 2000) Priset vid en transaktion sammanfaller endast i undantagsfall med marknadsvärdet – det sannolika priset. Ju bristfälligare information desto större osäkerhet finns i det bedömda marknadsvärdet. (Lundström) I praktiken kan marknadsvärdet t.ex. mätas som ett genomsnitt av observerade försäljningspriser. (Finansdepartementet, 2000)

Fastigheter ligger i andra änden av skalan från homogena till heterogena varor. I princip är varje fastighet unik. En köpare måste inspektera fastigheten på plats. Eftersom det är omöjligt att överblicka hela marknaden vid en viss tidpunkt är prisinformationen alltid ofullständig och i princip kommer identiska hus alltid att säljas till olika priser vid en och samma tidpunkt. Prisspridningen begränsas dock av den ekonomiska betydelsen av en fastighetsaffär; det är viktigare att vara så välinformerad som möjligt vid köp av en fastighet än vid köp av ett kilo kaffe. På andra marknader begränsas också prisspridningen av möjligheten att göra vinster genom snabba köp och försäljningar om en vara är felaktigt prissatt. För bostäder eller industrier fungerar dock knappast en sådan mekanism, eftersom transaktionskostnaderna är så höga att det i normala situationer inte lönar sig att köpa hus på "spekulation" i annat syfte än att själv bo där. I ännu mindre grad än för konsumtionsvaror finns det således något entydigt lätt observerbart marknadsvärde för fastigheter, snarare finns det en "marknadsspridning". (Finansdepartementet, 2000)

Prisbildningen karakteriseras av att egendomen utbjudits till högstbjudande och att fastighetstypen har marknadsförts på normalt sett. Överlåtelsen ska ha skett mellan två oberoende köpare och säljare, d.v.s. inget släktskap, eller vid köp av bolag, med likartad ägarsammansättning. Andra faktorer som kan inverka på det faktiska priset är speciella betalningsvillkor eller då säljaren och köparen har bristande överblick över marknaden som kan leda till botten- eller toppriser. Olika köpare och säljare kan ha olika bråttom och olika stort intresse av att komma till avslut, det kan förekomma olika skäl till att säljaren eller köparen är särskilt tvingade till försäljning/köp vid en viss tidpunkt. Dessutom kan ett objekt ha speciellt affektionsvärde för en viss person. Först då ett antal "normala" försäljningar ägt rum kan någorlunda tillförlitliga slutsatser dras om transaktionsprisernas nivå och spridning. (Finansdepartementet, 2000) Marknadsvärdet svarar mot genomsnittet av de betalda köpeskillningarna för aktuellt objekt vid den angivna tidpunkten. Anta att en och samma fastighet försäljs ett stort antal gånger på samma delmarknad vid samma tidpunkt, priserna kommer då att variera. Skillnaderna kan förklaras med att köpare och säljare har olika information, varierande erfarenhet av fastighetsaffärer, skilda preferenser o.s.v. De noterade priserna skulle troligtvis fördelas enligt en normalfördelningskurva. (Lundström) Mer detaljerade definitioner finns i bilaga 3.

Begreppet marknadsvärde är centralt i fastighetsvärdering, eftersom det företrädesvis söka värdet är relaterat till en överlåtelsesituation. Detta innebär inte att en försäljning behöver vara direkt aktuell, men att värderingens utgångspunkt oftast är att värdet ska ha anknytning till den allmänna marknaden. (Finansdepartementet, 2000)

3.3.2 Avkastningsvärde

Begreppet avkastningsvärde används främst för avkastningsbärande fastigheter, såsom hyreshus, industrifastigheter samt jordbruksfastigheter. Med avkastningsvärdet avses det diskonterade nuvärdet av förväntade framtida avkastningar från värderingsobjektet. Nuvärdesberäkning sker till värdetidpunkten. Avkastningsvärdet är till sin natur individuellt, d.v.s. knutet till en viss investerares förutsättningar. De individuella avkastningsvärdena kan sägas utgöra drivkraften på fastighetsmarknaden. För bedömning av individuellt avkastningsvärde krävs fastläggande av en rad värdebärande parametrars framtida storlek och utveckling. Det talas också om marknadsanpassade avkastningsvärden. De ingående parametrarna förutsätts då spegla marknaden. Kalkylränta, framtida avkastning och övriga faktorer väljs då så att de avspeglar den genomsnittlige marknadsaktörens sätt att kalkylera. Värdet är snarast en form av marknadsvärde, beräknat på ett visst sätt utifrån en avkastningskalkyl. (Institutet för värdering av fastigheter, 1995; Finansdepartementet, 2000)

3.3.3 Kostnadsvärde

Med ett kostnadsvärde avses det värde som svarar mot investeringskostnaderna för värderingsobjektet. Vid kostnadsvärdering uppskattas vad det skulle kosta att bygga upp ett likvärdigt objekt. Kostnadsvärdet kan antingen bedömas med hjälp av den historiska kostnaden (produktionskostnad) eller återanskaffningskostnad (nyvärde). Produktionskostnaden definieras som den faktiska kostnad som förelåg när värderingsobjektet anskaffades. Återanskaffningskostnaden motsvarar kostnaden för att ersätta tillgången med en ny av likartad beskaffenhet samt med hänsyn till värderingsobjektets ålder och bruk. Om marknadsvärdet översteg återanskaffningskostnaden skulle nybyggande vara lönsamt, vilket skulle tendera att pressa ned marknadspriset. På en marknad i jämvikt tenderar därför marknadspris och återanskaffningskostnad att överensstämma. (Finansdepartementet, 2000)

3.3.4 Relation mellan marknadsvärde och avkastningsvärde

En frågeställning är vilket av värdebegreppen marknadsvärde och avkastningsvärde som ska anses ha mest relevans. Vid olika tidpunkter har det också klarlagts olika tonvikt på de skilda värdebegreppen. Svängningarna har varit starkt konjunkturberoende. Det finns därför preferenser på marknadsvärden under perioder med stigande fastighetspriser och på motsvarande sätt preferenser för avkastningsvärden när priserna har fallit. Vilket begrepp som är mest relevant beror givetvis på värderingens syfte och i vilken situation man befinner sig, till exempel innehavare- eller överlåtelsesituation. Mera generellt borde man dock kunna säga att vid mera fullständiga fastighetsekonomiska analyser är såväl ett avkastningsvärde som ett marknadsvärde av intresse. (Institutet för värdering av fastigheter, 1995)

3.4 Värderingsmetoder

Värdering av fastigheter förekommer i många olika situationer. Dessa kan variera högst påtagligt från fall till fall. I normalfallet ska en eller ett fåtal fastigheter värderas. Vid fastighetstaxering ska ett mycket stort antal fastigheter värderas och taxeras i ett sammanhang, med ambitionen att anknyta till marknadsvärdet. Med hänsyn till olika förutsättningar som finns varierar de värderingsmetoder som kan användas. (Finansdepartementet, 2000)

Grundläggande för värdering är att värdera de rättigheter/möjligheter som är förknippade med värderingsobjektet. I praktisk värdering handlar det om att se objektet som en ekonomisk tillgång, givet en rad olika värdepåverkande fastighets- och omvärldsfaktorer. (Institutet för värdering av fastigheter, 1995)

Värderingsmetoderna som kommer till användning brukar delas in i tre kategorier: ortsprismetoden, avkastningsmetoden och produktionskostnadsmetoden. Valet av metod styrs bl.a. av vilka data som finns tillgängliga. Ortsprismetoden är den värderingsmetod som främst kommer till användning vid uppskattning av marknadsvärdet. Denna metod grundas på undersökning av faktiska försäljningspriser på fastigheter med jämförbar belägenhet och kvalitet i övrigt. För att få jämförbarhet används olika egenskaper hos fastigheten, t.ex. areal, byggnadsarea, exploateringsgrad, hyra, driftnetto e.d. Avkastningsmetoden innebär att värdet bestäms genom en omräkning till nutid av framtida avkastningar. Metoden kräver dels en bestämning i tiden av kommande intäkter och kostnader vid fastighetens användning och eventuellt restvärde, dels ett val av kalkylränta. Produktionskostnadsmetoden innebär att värdet av en byggnad beräknas med utgångspunkt i vad det skulle kosta att producera en likartad byggnad. Vid beräkningen av värdet beaktas även den värdeminskning som byggnaden undergått genom ålder och bruk. (Finansdepartementet, 2000) Metoderna redovisas mer utförligt nedan

I mer komplicerade värderingssituationer är det inte ovanligt att metoderna kombineras. Ska exempelvis avkastningsmetoden användas för att bestämma marknadsvärdet måste kalkylen anpassas och marknadsmässiga parametrar tillämpas. Likaså kan produktionskostnadsmetoden användas för att få fram ett marknadsvärde då underlag kan fås av jämförbara anläggningar där uppgifter om produktionskostnader finns tillgängliga. (Finansdepartementet, 2000)

3.4.1 Ortsprismetoden

Ortsprismetoden innebär att marknadsvärdet bedöms med ledning av genomförda förvärv av likartade fastigheter på en fri och öppen marknad. Metoden är principiellt enkel men inrymmer en rad både praktiska och tolkningsmässiga problem. Avgörande för resultatets kvalitet är tillgången till en relevant köpeskillingsstatistik, vilket dock kan vara ett stort problem. (Finansdepartementet, 2000) Tillgången på relevanta jämförelseobjekt på marknaden kan vara mycket begränsad, speciellt för vissa fastighetstyper och i vissa geografiska lägen. Marknadsvärdebedömningar är sök- och analysprocesser där ett flertal ansatser måste prövas. Detta kan t.ex. innebära alternativa ansatser vad avser marknadsavgränsningar i olika avseenden. Naturligtvis påverkas härvid jämförelsebarheten, vilket måste beaktas i utvärderingen av resultatet. (Institutet för värdering av fastigheter, 1995) Ortsprismetoden är den mest utnyttjade metoden för att få fram ett marknadsvärde. Den är också huvudmetod i fastighetstaxering enligt 5 kap. 5 § FTL. (Finansdepartementet, 2000)

Analys av ortsprisunderlag

Det framtagna primärmaterial ska granskas objektivt med hänsyn till representativitet och jämförbarhet. Prövningen av representativitet syftar till att klarlägga om köpeskillingen påverkats av andra faktorer än fastighetens egna kvaliteter, exempelvis tvångssituationer, köp av redan arrenderad fastighet, köp genom kommunala köer eller släktskap. Endast de representativa köpen används i den vidare bearbetningen. Övriga köp gallras bort. (Finansdepartementet, 2000)

Prövningen av jämförelsebarhet syftar till att klarlägga om och hur jämförelseobjekten kan användas med hänsyn till:

- **Materiella skillnader** Hur stora skillnader kan accepteras?
- **Köpetidpunkt** Hur gamla köp kan användas?
- **Läge** Hur långt från värderingsobjektet/hur varierat läge kan accepteras som jämförelseobjekt

Jämförelseobjekten bör givetvis materiellt, tids- och lägesmässigt överensstämma så väl som möjligt med värderingsobjektet. Genom statistisk analys, t.ex. regressionsmetoder, kan dock en vidare klass av jämförelseobjekt användas. Beroende på hur värderingen avses att genomföras kan större eller mindre avvikelser tolereras. Om korrekationer görs kan detta höra till värderingens subjektiva del, d.v.s. till uppskattningen av marknadsvärdet. (Finansdepartementet, 2000)

3.4.2 Avkastningsmetoden

Avkastningsmetoden kan, förutom för bedömning av avkastningsvärde, användas för att beräkna marknadsvärdet. Metoden används främst vid värdering av hyresfastigheter och industrifastigheter vars värde hänförs till dess avkastning. De uppgifter som erfordras för att tillämpa metoden för hyres- och industrifastigheter är främst:

- Hyreskontrakt och marknadshyresnivå
- Drift- och underhållskostnader
- Fastighetsskatt, tomträttsavgäld
- Räntan på lånat kapital och avkastningskrav på eget kapital (kalkylränta)

Metoden går ut på att de framtida avkastningarna diskonteras till nutid (nuvärdesberäkning). Vid värdering av hyresfastigheter används antingen direktavkastningsmetoden eller kassaflödesmetoden. (Finansdepartementet, 2000)

Direktavkastningsmetoden (nettokapitaliseringsmetoden) är en ettårskalkyl där direktavkastningskravet appliceras på ett marknadsmässigt driftnetto. Det innebär att betalda priser relateras till fastigheternas driftnetton. Följande formel tillämpas:

$$\text{Värde} = \text{marknadsmässigt driftnetto} / \text{direktavkastningskrav}$$

Det framräknade värdet justeras därefter för objektets avvikelser från marknadsmässiga förhållanden beträffande vakansgrad, över- eller underhyra etc. (Finansdepartementet, 2000)

I kassaflödesmetoden görs en prognos över in- och utbetalningar under kalkylperioden. Ett restvärde åsätts fastigheten vid kalkylperiodens slut. På samma sätt som i en investeringskalkyl beräknas ett nuvärde av de förväntade framtida betalningsströmmarna. Genom att den nuvarande fastighetsägarens förväntningar om intäkter och kostnader läggs till grund för värderingen erhålls ett individuellt avkastningsvärde. Ofta väljs kalkylräntan utifrån alternativa kapitalplaceringar och med beaktande av olika placeringars specifika risker. Kalkylräntan är endast en av de parametrar som har betydelse för beräkningen av värdet. Lika viktiga är antaganden om bl.a. marknadsmässig hyresnivå, hyresutveckling och restvärde. Det enskilda

avkastningsvärdet kan såväl överstiga som understiga marknadsvärdet. För att erhålla marknadsvärdet måste fastighetsmarknadens sätt att fungera studeras och förutsättningarna för gjorda förvärv av avkastningsfastigheter analyseras. En marknadsvärdeanpassning sker normalt genom att marknadsmässiga parametrar sätts in i kalkylen, vilket också brukar kallas marknadssimulering. Det innebär att kännedom måste finnas om beteendet hos dominerande investerare. (Finansdepartementet, 2000)

3.4.3 Produktionskostnadsmetoden

Beräkning av tekniska nuvärden sker genom produktionskostnadsmetoden och kan gälla byggnader och anläggningar, undantagsvis även hela fastigheter. Produktionskostnadsmetoden innebär dels att nyvärdet eller återanskaffningskostnaden för byggnaden eller anläggningen söks, dels finna det tekniska nuvärdet genom en reduktion av detta nyvärde. (Finansdepartementet, 2000)

Återanskaffningskostnaden kan beräknas genom en indexuppräkningsmetod av den historiska produktionskostnaden för byggnaden eller genom en direkt byggnadskostnadsberäkning av en motsvarande nybyggnad. (Finansdepartementet, 2000)

Det tekniska nuvärdet erhålls efter en reduktion av återanskaffningskostnaden med hänsyn till ålder och aktuell förslitning m.m. (Finansdepartementet, 2000)

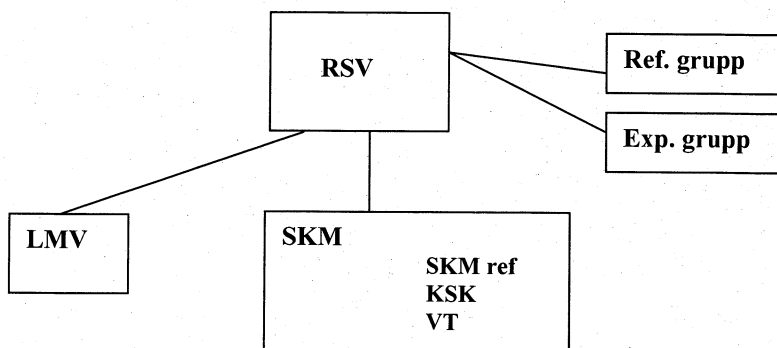
Bestämning av en fastighets värde med hjälp av produktionskostnadsmetoden kombinerad med exempelvis ortsprismetoden för marken kan tillämpas i de situationer där de vanligare värderingsmetoderna – ortsprismetoden och avkastningsmetoden – inte går att använda. Orsaken kan vara att information om marknaden eller nettoavkastningar saknas. Det går emellertid inte att vara säker på att det beräknade tekniska nuvärdet plus marken utgör marknadsvärdet. Detta kan vara såväl högre som lägre. Även för produktionskostnadsmetoden behövs därför en marknadsanpassning. Anpassningen måste ofta ske genom överväganden om skäligheten. Viss praxis, som bygger på ortsprisstudier finns. Metoden kommer i praktiken endast till användning då andra metoder inte ger tillräcklig vägledning för att bestämma marknadsvärdet. (Finansdepartementet, 2000)

4 Taxeringsorganisationen

För att öka förståelsen inför genomgången av förberedelsearbetet och taxeringsarbetet kommer det i följande kapitel göras en genomgång av taxeringsorganisationen. Kapitlet behandlar vilka moment Riksskatteverket, Skattemyndigheterna och Lantmäteriverket ansvarar för vid arbetet med fastighetstaxering.

4.1 Allmänt

I förfarandet vid fastighetstaxeringen medverkar en rad olika myndigheter, främst inom taxeringsorganisationen, se Figur 3 nedan. RSV och skattemyndigheterna, med de lokala skattekontoren, har omfattande uppgifter under både förberedelsearbetet och taxeringen. Förberedelsearbetet består av två moment, att utarbeta föreskrifter och att undersöka om förslagen till bl.a. föreskrifter och riktvärdekartor leder fram till riktiga marknadsvärden på fastigheterna. Under förberedelsearbetet läggs grunden till fastighetstaxeringen och stor vikt läggs således vid detta arbete. Vid förberedelsearbetet medverkar förutom RSV och skattemyndigheterna även LMV och Skogsstyrelsen m.fl. Tidsschema för åtgärder vid taxeringsarbetet finns i bilaga 12. (Finansdepartementet, 2000)



Figur 3, Organisationsskiss över taxeringsorganisationen (Riksskatteverket, 2001)

4.2 RSV:s arbete vid fastighetstaxeringen

Arbetet med fastighetstaxeringen är organisatoriskt uppdelat i två avdelningar. Den ena avdelningen, Skatteavdelningen, svarar för den materiella och den administrativa utformningen av fastighetstaxeringen. Verksamhetsstöдавdelningen, den andra avdelningen, svarar för blanketter och broschyrer samt utformningen av ADB-stödet. (Riksskatteverket, 2001)

RSV är enligt 17 kap. 1 § FTL samt förordningen SFS 1990:1293 chefsmyndighet inom skatteförvaltningen och central förvaltningsmyndighet för frågor om beskattning. RSV ska genom allmänna råd och uttalanden verka för lagenlighet, följdriktighet och enhetlighet vid rättstillämpningen inom verksamhetsområdet. Enligt 6 kap. 1 § FTF ska RSV även meddela verkställighetsföreskrifter som krävs för fastighetstaxeringen. Föreskrifterna är bindande och fungerar som ett komplement till bestämmelserna i FTL. RSV beslutar bl.a. om värderingstekniska föreskrifter samt föreskrifter gällande förberedelsearbetet. Vidare lämnas förslag till rekommendationer av värderingsteknisk och organisatorisk natur. (Finansdepartementet, 2000)

Direkt knutet till RSV är följande grupper:

Referensgruppen I RSV:s referensgrupp ingår representanter från organisationer som företräder fastighetsägare, värderingsteknisk expertis, skatteförvaltningen och LMV. Gruppens uppgift är att före beslut diskutera och lämna synpunkter på de förslag som läggs fram för gruppen. (Riksskatteverket, 2001)

Expertgruppen Expertgruppen ansvarar för metodfrågor, frågor om köpeskillingsanalyser och andra värderingsfrågor. Gruppen består av sakkunniga inom värdering såsom tjänstemän från LMV m.fl. (Riksskatteverket, 2001)

Övriga RSV upphandlar vid förberedelsearbetet konsulter, värderingstekniker, som arbetar med värdeområdesindelning, nivåläggning och provvärdering. Konsulternas uppdrag är inte av personlig karaktär och de är som regel inte myndighetspersoner, tjänsterna upphandlas istället från privata värderingsföretag. Att uppdrag kan ges åt värderingstekniska konsulter för genomförandet av förberedelsearbetet regleras för närvarande varken i FTL eller FTF. (Finansdepartementet, 2000; Riksskatteverket, 2001)

4.3 Skattemyndighetens arbete vid fastighetstaxeringen

Skattemyndigheten, SKM, ansvarar, organiserar, leder och samordnar, enligt 17 kap. 1 § andra stycket FTL för skatteförvaltningens verksamhet i länet. På varje skattemyndighet finns en kontaktperson för skatteförvaltningen, KSK. Kontaktpersonen handlägger i första hand, i den ordning som skattemyndigheten bestämmer, samordningsfrågor och andra frågor som avser fastighetstaxeringen i länet. Särskilda arbetsgrupper i länen, knutna till skattemyndigheterna, utför bl.a. den regionala granskningen och gallringen av ortsprismaterial samt arbetar med värdeområdesindelningen inför en allmän fastighetstaxering. Under förberedelsearbetet ska det vid varje skattemyndighet finnas en eller flera referensgrupper bestående av förtroendevalda ledamöter i skattenämnden där arbetet ska förankras, 19 kap. 2 § FTL. (Finansdepartementet, 2000)

Enligt 17 kap. 4 § FTL får skattemyndigheten utse det antal personer som behövs för att bistå skattemyndigheten vid den allmänna fastighetstaxeringen. Konsulenterna är sakkunniga i fråga om fastighetsvärdering. Enligt skattemyndighetens bestämmelser ska konsumenten medverka vid förberedelsearbetet inför den allmänna fastighetstaxeringen och ska granska de deklARATIONER och andra handlingar som skattemyndigheten överlämnar till honom. Dessutom ska konsumenten vid behov biträda vid utredning av taxeringsfrågor som kräver särskild sakkunskap. Exempelvis har delar av granskningsarbetet avseende vissa industrienheter utförts av konsulenter. Konsulenterna är personligt förordnade av skattemyndigheterna och de hämtas som regel från olika myndigheter. De får inte vara ledamot i skattenämnden vid den skattemyndighet som de biträder. (Finansdepartementet, 2000)

Skattemyndigheten ska beträffande fastighetstaxeringsärenden fatta grundbeslut, omprövningsbeslut och beslut om taxeringsåtgärder. Av 20 kap. 2 § FTL följer att skattemyndigheten senast den 15 juni under taxeringsåret ska meddela grundläggande beslut om taxering av fastighet som är belägen i länet. I 17 kap. 2 § första stycket FTL föreskrivs att beslut i taxeringsärende fattas av skattemyndigheten i det län där fastigheten är belägen. Arbetet med att granska fastighetsdeklARATIONER och i övrigt bereda taxeringsärenden utförs i huvudsak av skattekontoren. Inom varje skattemyndighet finns en fastighetsgrupp som handlägger frågor rörande fastighetstaxeringen. Taxeringsbesluten fattas som regel av enskilda tjänstemän vid de lokala skattekontoren. (Finansdepartementet, 2000)

Vissa taxeringsärenden ska enligt 17 kap. 2 § tredje stycket FTL avgöras i skattenämnd. Skattenämnderna är ett förtroendeorgan som för myndighetens räkning fattar beslut i ärenden där ett behov av inflytande och insyn av lekmän finns. Enligt 20 kap. 3 § FTL avgörs taxeringsärende i skattenämnd i följande fall:

Då ärendet

1. avser omprövning av en tvistig fråga och nämnden inte tidigare prövat de omständigheter och bevis fastighetsägaren åberopar.
2. avser en skälighets- eller bedömningsfråga av väsentlig ekonomisk betydelse för fastighetsägaren.
3. av någon annan särskild anledning bör prövas i nämnden.

Skattemyndighetens beslut om fastighetstaxering fattas således normalt av en tjänsteman medan omprövning rörande tvistiga frågor normalt prövas av skattenämnden. En tjänsteman kan dock fatta omprövningsbeslut när den skattskyldiges yrkanden ska bifallas om inte andra omständigheter gör att ärendet prövas av skattenämnden. (Finansdepartementet, 2000)

4.4 LMV:s arbete vid fastighetstaxeringen

Det statliga lantmäteriet omfattar Lantmäteriverket, LMV, och en lantmäterimyndighet i varje län. LMV:s uppgifter vid fastighetstaxering regleras i 19 kap. 3 och 5 §§ FTL samt i 3 kap. 3 § FTF. Enligt RSV:s föreskrifter är LMV:s främsta uppgift att bearbeta ortsprismaterial och att framta förslag till riktvärdeangivelser och riktvärdekartor samt att närmare utforma förslag till värdetabeller, klassindelning av värdefaktorer m.m. Enligt 19 kap. 3 § ska LMV och skattemyndigheten pröva att en tillämpning av de förslag till föreskrifter som RSV har lämnat leder till taxeringsvärden som svarar mot 75 % av taxeringsenhetens marknadsvärde. Detta innebär att LMV ska medverka vid provvärdering av alla värderingsenheter. Värderingstekniker, skattemyndigheterna och LMV svarar för provvärderingen. LMV ska vidare

utarbete dokumentation och redovisa resultatet av provvärderingarna och kontrollvärderingen. (Finansdepartementet, 2000; Riksskatteverket, 2001)

Vid LMV i Gävle finns en arbetsgrupp som svarar för bl.a. administrationen av förberedelsearbetet samt uppbyggnaden av det relativt omfattande datorstöd som krävs för de olika arbetsuppgifterna, särskilt ADB-stödet till provvärderingen inklusive kart- och GIS-stöd. Från och med AFT96 har produktionen av riktvärdekartor centraliserats till LMV och sker numera med digital teknik. Dessutom ansvarar myndigheten för digitalisering av värdeområden samt påförande av värdeområdestillhörighet på varje enskild taxeringsenhet. LMV har också till uppgift att upprätthålla RSV:s ortsprisregister. (Finansdepartementet, 2000; Riksskatteverket, 2001)

5 Förberedelsearbetet

Nedanstående kapitel handlar om det förberedande arbete som enligt nuvarande förfarande görs innan en fastighetstaxering kan göras. Indelning i värderingsområden, bestämmandet av riktvärdeangivelser och provvärdering är några delmoment som behandlas.

5.1 Allmänt

Tre år innan det är tid att göra en allmän fastighetstaxering påbörjas förberedelsearbetet. De förberedande åtgärder som ska föregå en allmän fastighetstaxering är till största delen reglerade genom bestämmelser i fastighetstaxeringslagen, FTL, och fastighetstaxeringsförordningen, FTF. De grundläggande bestämmelserna finns i 19 kap. FTL och de kompletterande reglerna i 3 kap. FTF. Båda dessa kapitel är benämnda Förberedande åtgärder. Tidigare nämndes att förberedelsearbetet utförs av RSV, de olika skattemyndigheterna samt LMV. (Finansdepartementet, 2000; Riksskatteverket, 2001)

Förberedelsearbetet omfattar ett flertal arbetsmoment. Några av momenten kommer dessutom att beskrivas närmre nedan.

- utvärdering av föregående allmänna fastighetstaxering samt analys av eventuella påtalade brister
- analys av fastighetsmarknaden och kontinuerlig uppföljning av denna
- översyn av värderingsmodeller
- utarbetande av föreskrifter och allmänna råd
- uppbyggnad och underhåll av ortsprisregister och andra databaser för förberedelsearbetet
- insamling, granskning och gallring av ortsprismaterial
- beslut om den relativa värdeinverkan av de s.k. värdefaktorerna och dokumentation av dessa samband i tabellverk eller på annat sätt
- avgränsning av värdeområden, d.v.s. områden inom vilka det vid värderingen bedöms att läget har en likartad värdeinverkan
- bekräftelse av riktigheten av vald värdenivå och tillämpade tabeller inom varje värdeområde på bebyggd fastighet genom en provvärdering, d.v.s. för att uppnå basvärdenivån 75 procent
- produktion av riktvärdekartor
- påförandet av värdeområdestillhörighet för taxeringsenheter
- dokumentation, utbildning samt information till allmänhet, organisationer och massmedia om förberedelsearbetet. (Finansdepartementet, 2000)

Förberedelsearbetet inleds med planering av arbetet. Inför de senaste allmänna fastighetstaxeringarna har det även skett en utvärdering av föregående allmänna fastighetstaxering av samma slag. Förberedelsearbetet sker i två etapper. I den första sker de särskilda förberedelseåtgärder som behövs i fråga om användningen av de värderingsmetoder som ska tillämpas för

respektive värderingsomgång. Förslag till riktvärdekarta upprättas och vissa förberedelser sker inför den s.k. provvärderingen. Detta sker normalt genom att uppgifter om fastigheterna samlas in och registreras. Bland annat på grundval av dessa uppgifter upprättas ett preliminärt förslag till riktvärdekarta med riktvärdeangivelser och med indelning i värdeområden för fastigheterna. (Finansdepartementet, 2000)

Vid nästa etapp av förberedelsearbetet sker provvärderingen. Syftet med provvärderingen är att kontrollera om preliminärt förslagen värdeområdesindelning samt föreslagna riktvärdeangivelser med därtill hörande riktvärdekartor leder till basvärdenivån 75 procent av marknadsvärdet. Undersökningen sker med utgångspunkt från de köp, provvärderingsobjekt, som skett under nivååret och därutöver ytterligare tre år, d.v.s. från taxeringsåret fem år tillbaka. (Finansdepartementet, 2000; Internet 10) Förutom att testa de föreslagna riktvärdekartorna syftar provvärderingen till en prövning av de preliminära föreskrifter och klassindelning av värdefaktorer, klassindelingsgrunder och värdetabeller m.m. samt de preliminära allmänna råd som RSV har föreslagit. (Riksskatteverket, 2001) Under förberedelsearbetet läggs grunden till fastighetstaxeringen och arbetet är därför av stor betydelse.

5.2 Ortspriser

Inför varje allmän fastighetstaxering upprättas ett särskilt ortsprisregister för fastighetstaxeringen vars innehåll läggs till grund för tabellkonstruktioner, riktvärdeangivelser, andra bestämmelser, förtydliganden m.m. på riktvärdekartorna. Vid sidan av uppbyggnad och underhåll av ortsprisregistret måste i regel också annan information bli föremål för insamling från fastighetsägare eller deras organisationer. (Finansdepartementet, 2000)

Analyserna av ortsprismaterialet är ett viktigt moment av förberedelsearbetet. Analyserna sker i regel i två steg. I ett första skede analyseras förhållanden kring prisbildningen som kräver större, mera tillförlitliga material för att det ska kunna dras några bestämda slutsatser om hur prisbildningen fungerar. Ett exempel på sådana samband är t.ex. att en fastighets pris eller värde i princip minskar med ökande ålder eller minskande storlek hos fastigheten, allt annat lika. (Finansdepartementet, 2000)

Vid AFT 00, då industrienheter var föremål för fastighetstaxering, användes köpeskillingar vid representativa köp, av hela eller delar av industrienheter inklusive täktmark, under perioden 1 januari 1995 – 31 december 1998. Underlaget hämtades från fastighetsprisregistret som administreras av LMV. I vissa fall kompletteras underlaget med överlåtelse som inte ingår i detta register. Med ledning av de representativa köpen ska det, i det andra steget, undersökas om marknadsvärdenivån har förändrats under perioden. Vid förändringar av marknadsvärdenivån ska prisutvecklingsfaktorer bestämmas. Köpeskillingarna ska sedan med hjälp av dessa omräknas så att de motsvarar den marknadsvärdenivå som i genomsnitt gällde under andra året före taxeringsåret, nivååret. Har prisutvecklingen varit väsentligt olika inom olika regioner eller för olika slags egendom, ska flera prisutvecklingsfaktorer bestämmas. (Internet 10; Finansdepartementet, 2000) Vid bestämmandet av 1998 års marknadsvärdenivå för industrier användes vikter enligt Tabell 4.

Köp ingångna år	Vikt
1995	0,5
1996	0,6
1997	0,8

Tabell 4, Viktning av köpeskillingar i ortsprisregistret (Internet 10)

5.3 Värdeområden

Under förberedelsearbetet görs en värdeområdesindelning och värdenivåer inom de olika värdeområdena bestäms. Detta kallas nivåläggning. Indelningen är till för att ge ett rättvist underlag för de olika beslut som tas under taxeringen. Enligt 7 kap. 2 § FTL ska riket delas in i värdeområden med enhetliga förhållanden för den typ av byggnader och det ägoslag som ingår i värdeområdet. Värdeområdesindelning och nivåläggning sker med stöd av ortsprismaterial, så långt det är möjligt. Om det endast finns få köp att tillgå, vilket många gånger är fallet, blir uppgiften mer avancerad och fler bedömningar måste göras. I dessa fall måste ett antal olika jämförelser göras, vilka varierar från fall till fall. Exempelvis kan det vid nivåläggning av småhus i en mindre tätort göras jämförelser med småhusförsäljningar i likartade alternativt jämförbara orter i en annan del av länet. I andra situationer, exempelvis vid taxering av köpcentra, kan det vara nödvändigt att söka jämförelser inom ett betydligt större område, eventuellt inom hela landet. Vid nivåläggning i dessa situationer ska även annan relevant information beaktas när det är möjligt. Då det gäller industrier och hyreshus är ofta fallet att det inte har skett några köp över huvud taget i ett visst värdeområde, eller att dessa är relativt fåtaliga. I sådana fall krävs att värdeområdesindelningen även grundas på annan information än noterade köpeskillingar. Exempel på sådan information är t.ex. hyresnivåer, direktavkastningskrav, produktionskostnader och yrkesverksamma värderares kunskap om ett områdes allmänna attraktivitet eller dess bristande attraktivitet på fastighetsmarknaden; en kunskap som kan grundas på information om t.ex. efterfrågan och utbud i respektive områden. (Finansdepartementet, 2000)

Vid värdeområdesindelningen ska värdeområdena avgränsas så att prisbildningen inom området är så homogen som möjligt. Indelningen ska spegla bl.a. lägets inverkan, vilket är en värdefaktor, på en fastighets marknadsvärde. Värdeområdena avgränsas så att valda värdefaktorer, så bra som möjligt, avspeglar aktuella köp. I uppgiften ingår bedömningar som kräver kompetenta värderare med kunskap om förhållandena på orten. Genom förfarandet finner man former inom vissa toleransnivåer så att riktvärdena vid normala förhållanden motsvarar 75 % av marknadsvärdet och därmed ska taxeringsvärden kunna sättas. Detta betyder i princip att industribyggnader med enhetlig ålder, storlek och standard får samma värde om de ligger i ett och samma värdeområde men att likadana industribyggnader i skilda värdeområden däremot kan få, och oftast får, olika värden. (Finansdepartementet, 2000)

Värdeområdesindelningar finns för småhus, hyreshus, industribyggnader, ekonomibyggnader, tomtmark för småhus, tomtmark för hyreshus, tomtmark för industribyggnad, åker- och betesmark, skogsmark och skogsimpediment samt täktmark. För elproduktionsenheter och industribyggnader som värderas enligt produktionskostnadsmetoden utgör hela landet samma värdeområde. (Finansdepartementet, 2000)

5.4 Värdefaktorer och riktvärdeangivelser

Viktiga värderingstekniska moment är att välja värdefaktorer som är mätbara och som avspeglar marknadsförutsättningarna. Med värdefaktor avses egenskaper som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet. Värdefaktorerna delas in i klasser och resultatet av klassindelningen kallas klassindelningsdata. Vilka faktorer som påverkar marknadsvärdet varierar över tiden. I FTL anges vilka värdefaktorer som ska beaktas särskilt för olika byggnadstyper och ägoslag, t.ex. 11 kap. 4 § och 12 kap. 5 §. Exempel på värdefaktorer som beaktas vid värderingen av industrienheter är lokaltyp, storlek, ålder och standard. (Finansdepartementet, 2000)

Värderingen av taxeringsenheter ska ske med utgångspunkt i riktvärden. Riktvärdet bestäms för kombinationer av värdefaktorer som i någon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för marknadsvärdet. För övriga faktorer ska riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt råder inom värdeområdet, 7 kap. 3 § FTL. De uppgifter som behövs för att kunna bestämma riktvärdet på byggnader och mark ska framgå av den riktvärdeangivelse som enligt 7 kap. 3 § FTL ska framgå på riktvärdekartan och i tabeller. Vid 2000 års taxering av industrienheter skedde redovisningen av värdeområdesgränser och värdeområdesbeteckningar på riktvärdekartan medan riktvärdeangivelser i form av tomtvärdetabell, I-nivåfaktorer, IK-tabellen och IH-tabeller i regel redovisades i en förteckning tillhörande riktvärdekartan. (Riksskatteverket, 1999; Riksskatteverket, 2001; Finansdepartementet, 2000)

Riktvärdeangivelsernas innehåll ligger till grund för att bestämma riktvärdet på den enskilda fastigheten och är därför avgörande för utfallet av taxeringen. Under förberedelsearbetet lämnas därför flera omgångar av förslag av LMV avseende riktvärdeangivelser. Innehållet testas vid de provvärderingar som sker. (Riksskatteverket, 2001)

5.4.1 Riktvärdeangivelse, mark

Tomtvärdetabellen för tomtmark till industribyggnad och övrig byggnad ska utvisa markvärde i kr/m² tomtmark vid olika marknadsvärdenivåer för produktionslokaler av normal standard och med värdenivåer 1995 och senare. Vid förberedelsearbetet inför AFT 00 togs riktvärdeangivelserna för tomtmark i första hand fram med ledning av ortsprismaterial inom varje värdeområde. I de fall ortsprismaterialet var bristfälligt bestämdes riktvärdeangivelserna schematiskt med ledning av tomtvärdetabellen med stöd av 5 kap. 8 § FTL och 1 kap. 37 § FTF, se bilaga 4. Tomtvärdetabellen bör bygga på de samband som finns mellan totalvärde (byggnadsvärde och markvärde) och markvärde samt totalvärde och marknadsmässig hyresnivå. Sambanden analyseras med hjälp av tomtmarksköp, hyresdata från den förtida uppgiftsinsamlingen samt bedömda totalvärdenivåer för bebyggda industrifastigheter. Värderingen av tomtmarken utgår från värdet av och egenskaperna hos en tomt med genomsnittliga egenskaper i värdeområdet, en s.k. normaltomt. (Riksskatteverket, 1999; Riksskatteverket, 2001; Finansdepartementet, 2000)

Exempel på riktvärdeangivelse för tomtmark avseende industribyggnad:

I 100 TA eller *I 120 BR* där

- I anger tomtmark för industribyggnad
- 100 TA anger rekommenderat riktvärde i kr/m² tomtareal
- 120 BR anger rekommenderat riktvärde i kr/m² bruttoarea (BTA) byggrätt. Vid beräkningen av riktvärdet för tomtmarken ska värdet i kr/m² tomtareal multipliceras med värderingsenhetens totala tomtareal. Då värdet anges i kr/m² byggrätt, ska det multipliceras med värderingsenhetens totala byggrätt i m² bruttoarea.

(Riksskatteverket, 1999)

5.4.2 Riktvärdeangivelse, byggnad

De värdemässiga skillnaderna mellan olika byggnader i värdeområdet fångas upp av de olika tabellerna och den relativa skillnaden inom respektive tabell. Tabellerna är konstruerade utifrån en normenhet. Normenheten för en avkastningsvärderad industribyggnad utgörs vid AFT 00 enligt 11 kap. 3 § FTL av en industribyggnad uppförd under nivååret 1983 och som omfattar 1 000 m² produktionslokaler av normal standard. De olika tabellerna behandlas i 1 kap. 13 § FTF. (Riksskatteverket, 1999)

I-nivåfaktorn bestäms lika för alla lokaltyper inom ett värdeområde och det finns 91 olika värdenivåer för industribyggnader och övriga byggnader värderade enligt avkastningsmetoden. I-nivåfaktorn innehåller en bruttokapitaliseringsfaktor och en hyresrelaterad komponent. Variationen av I-nivåfaktorn i landet är kraftig. Särskilt tydlig blir den om glesbygd jämförs, där den är som lägst, med städer, där den är som högst. (Riksskatteverket, 1999; Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2002)

IK-tabellen utvisar värderationerna mellan byggnader tillhörande olika åldersklasser men med samma hyra. Tabellen ska för varje åldersklass ange relativa kapitaliseringsfaktorer för industribyggnader värderade enligt avkastningsmetoden. För byggnader med värdeår 1983 ska faktorn vara 1,0. Se bilaga 5. (Riksskatteverket, 1999)

Det ska finnas fyra olika tabeller (IH-tabeller) över relativa hyror. IH-tabellen utvisar relativa hyror/m² vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna lokaltyp, ålder och standard. För produktionslokaler med värdeår 1983 och med en normal standard ska den relativa hyran vara 100. Åldersinverkan varierar mellan 80, 85, 90 och 95. Med åldersinverkan avses den relativa hyresskillnaden mellan hyran för normbyggnaden och en tio år äldre byggnad. Till exempel i IH-tabell 80 där den relativa hyran för värdeåret 1970-74 är 80 medan den i IH-tabell 95 för samma värdeår är 95. Se bilaga 5. (Riksskatteverket, 1999; Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2002)

Exempel på riktvärdeangivelse för avkastningsvärderad industribyggnad och övrig byggnad:

IH 14,0/80 där

IH	anger industribyggnad eller övrig byggnad, värderad enligt avkastningsmetod
14,0	anger I-nivåfaktor
80	anger att IH-tabell 80 bör användas

Vid beräkning av riktvärdet för en värderingsenhet avseende industribyggnad, värderad enligt avkastningsmetoden, multipliceras tillämplig relativhyra i kr/m² med lokalens yta, tillämplig kapitaliseringsfaktor och tillämplig I-nivåfaktor. Om värdet på den enskilda fastigheten överensstämmer med värdet på normenheten sammanfaller således i princip riktvärdeangivelserna för värdeområdet med riktvärdet på denna fastighet. (Finansdepartementet, 2000; Riksskatteverket, 1999)

5.5 Riktvärdekartor

Värdeområdesindelningen anges på riktvärdekartor. Det är LMV:s uppgift att producera och kvalitetssäkra riktvärdekartorna. Redovisningen av värdeområdesindelningen på karta sker genom GIS-teknik. (Finansdepartementet, 2000) På kartan anges gränserna mellan värdeområden för en eller flera typer av värderingsenheter samt de riktvärdeangivelser, andra bestämmelser, förtydliganden m.m. som ska gälla inom värdeområdet. När det gäller industrienheter ska riktvärdekarta, Riktvärdekarta I, upprättas för varje län. (Internet 10)

Riktvärdekarta I ska ifråga om industrienheter utvisa följande:

1. indelningen i värdeområden för industribyggnader och övriga byggnader, som värderas enligt avkastningsmetoden,
2. indelningen i värdeområden avseende tomtmark för industribyggnader och övriga byggnader, värderade enligt avkastningsmetoden eller produktionskostnadsmetoden,
3. i riktvärdeangivelse vilken I-nivåfaktor och vilken IH-tabell som gäller inom varje värdeområde för industribyggnader och övriga byggnader, som värderas enligt avkastningsmetoden,
4. i riktvärdeangivelse vilka värden per m² tomtmark eller per m² bruttoarea byggrätt som gäller inom varje värdeområde avseende tomtmark för industribyggnader och övriga byggnader samt
5. uppgifter om förutsättningar m.m. som behövs för att tillämpa en riktvärdeangivelse. (Internet 10)

5.6 Provvärdering

Ett av de avslutande momenten i förberedelsearbetet utgörs av provvärderingen och utförs under våren året före taxeringsåret. Här testas de utarbetade förslagen till indelning i värdeområden och de därtill hörande s.k. riktvärdeangivelserna mot det samlade ortsprismaterialet. Beräkningarna utförs av LMV och resultatet analyseras av, förutom LMV, de värderingstekniska konsulterna i samråd med skattemyndigheterna. (Finansdepartementet, 2000)

Provvärderingsområden har sedan länge använts vid förberedelsearbetet. Värdeområdesindelningen är nämligen generellt sett så finmaskig att värdenivån i ett enskilt värdeområde inte går med hög grad av säkerhet att entydigt bestämma. För att bilda sig en uppfattning om hur de föreslagna värdenivåerna allmänt sett ger rätt taxeringsnivå, bildas därför vid provvärderingen s.k. provvärderingsområden av två eller flera värdeområden. Med ledning av provvärderingsresultatet och med stöd av ortsprismaterialet i flera områden bestäms värdenivån. Nivåskillnader mellan olika närliggande eller likartade värdeområden bestäms däremot även med ledning av annan tillgänglig information, t.ex. hyresskillnader och liknande. Avsikten med detta är bl.a. att uppnå följsamhet mot taxeringsvärdenivåer i angränsande värdeområden så att, ur värdesynpunkt, omotiverade skillnader inte uppstår. (Finansdepartementet, 2000)

Beräkningarna vid provvärderingen avser taxeringsenheter som varit föremål för försäljning. Genom att de ingående köpen, varje köp, analyseras på så sätt att värdefaktorerna som är knutna till köpet och de föreslagna riktvärdena ställs i relation till köpeskillingen. Markvärdet och byggnadsvärdet bearbetas till en början separat och summeras därefter till ett taxeringsvärde. Taxeringsvärdet ställs sedan i relation till en omräknad köpeskillning som har korregerats för olika värdetidpunkter i provvärderingsmaterialet. Med ledning av beräkningarna utmynnar arbetet i ett genomarbetat förslag till indelning i värdeområden med riktvärdeangivelser. Efter genomförd provvärdering överlämnas förslagen till riktvärdekartor samt förteckningar över de överlåtelser av taxeringsenheter som legat till grund för provvärderingen till skattemyndigheten. Redovisningen ska även omfatta en förteckning med de köp som gallrats bort vid granskningen samt angivande grund till bortgallringen. (Finansdepartementet, 2000)

Sedan RSV, skattemyndigheten och externa remissinstanser yttrat sig över förslaget till värdeområdesindelning och motsvarande förslag till riktvärdeangivelser uppdaterar LMV indelningen i värdeområden med tillhörande riktvärdeangivelser. Till följd av ändringarna görs därefter en ny beräkning, en s.k. kontrollvärdering. Efter slutfört arbete fattar skattemyndigheten eller RSV de slutliga besluten rörande värdeområdesindelningen och riktvärdeangivelser. (Finansdepartementet, 2000)

Efter det att värdeområdesindelningen, efter avslutad provvärdering, lagts fast och inga ytterligare ändringar är aktuella, produceras och levereras riktvärdekartorna ut till de olika skattemyndigheterna. En av de sista delarna i förberedelsearbetet är att varje taxeringsenhet påförs rätt värdeområdestillhörighet. Till varje taxeringsenhet hör en uppsättning koordinater vilket tillsammans med de digitala värdeområdesgränserna möjliggör ihopkopplingen. (Finansdepartementet, 2000)

5.7 Dokumentation och information till allmänheten

Som ett avslutande moment i förberedelsearbetet dokumenteras hela arbetet. Dessutom görs olika informationsinsatser för att dels sprida allmän information om hur förberedelsearbetet och taxeringen går till, dels ge information om resultatet av det arbete som utförs av SKM och LMV. Ett annat syfte är att lämna allmänna upplysningar om värdeområdesavgränsningar och värdenivåer. Informationsinsatserna syftar inte till att ge enskilda fastighetsägare besked om hur taxeringsvärdet på den egna fastigheten kommer att förändras. (Riksskatteverket, 2001)

Informationen sprids på olika sätt. Till exempel översänds en redovisning av hur förberedelsearbetet har genomförts till massmedia. I övrigt bör SKM med biträde av LMV i möjlig utsträckning ställa upp på informationsträffar, om sådana efterfrågas, av fastighetsägare eller andra. (Riksskatteverket, 2001)

6 Taxeringsarbetet

När förberedelsearbetet är avslutat och fastighetsägarna har lämnat in fastighetsdeklarationerna till skattemyndigheterna börjar själva taxeringsarbetet. I detta kapitel tas arbetsgången för taxering av industrifastigheter upp. Här ges en ingående redovisning över vilka delmoment som utförs och hur de hänger ihop. Exempelvis behandlas indelning av byggnader och mark, taxeringsenheter, värderingsenheter samt avkastnings- och produktionskostnadsmetoden.

6.1 Allmänt

I taxeringsarbetet ingår många delmoment. För att få en bild av hur taxeringen går till följer nedan en översikt över de ingående delarna.

För all egendom som ska taxeras sker följande:

1. Indelning av byggnader i byggnadstyper och mark i ägoslag
2. Skatteplikt fastställs
3. Indelning i taxeringsenheter och bestämmande av typ av taxeringsenhet

Arbetsgången vid värdering av industribyggnader kan beskrivas enligt följande:

1. Val av värderingsmetod för industribyggnader
 - Här avgörs vilka byggnader som ska värderas enligt avkastningsmetoden eller produktionskostnadsmetoden.
2. Indelning i värderingsenheter
 - För de byggnader som värderas med avkastningsmetoden ska en indelning i värderingsenheter göras om byggnaderna tillhör olika åldersklasser, har skilda lokaltyper eller olika standardklasser för en och samma lokaltyp.
 - Indelning av tomtmark i värderingsenheter. Generellt sett ska tomtmarken till en industri, i sin helhet, utgöra en värderingsenhet.

För värderingsenhet som ska värderas enligt avkastningsmetoden ska följande ske:

1. Bestämning av värdefaktorerna
 - Lokaltyp
 - Ålder
 - Standard
 - Storlek
2. Bestämning av relativhyra i tillämplig IH-tabell

3. Avläsning av tillämplig I-nivåfaktor i riktvärdeangivelsen
4. Bestämning av kapitaliseringsfaktorn i IK-tabellen
5. Beräkning av riktvärdet enligt formeln i Kapitel 6.7.2
6. Bestämning av eventuella justeringsbelopp

För värderingsenhet som ska värderas enligt produktionskostnadsmetoden görs följande:

1. Bestämning av värdefaktorerna
 - Återanskaffningskostnad
 - Ålder
 - Byggnadskategori
 - Ortstyp
2. Avläsning av tillämplig nedräkningsfaktor i IN-tabellen
3. Beräkning av riktvärdet enligt kapitel 6.8.2
4. Bestämning av eventuella justeringsanledningar och justeringsbelopp

Värdering av tomtmark görs enligt följande:

1. Bestämning av tillämpligt värde per m² tomtareal eller byggrätt enligt riktvärdeangivelsen
2. Bestämning av värdefaktorn
 - Storlek (tomtareal eller byggrätt)
3. Beräkning av riktvärde för tomtmark enligt 1 kap. 36 § FTF d.v.s.
 - Det i riktvärdeangivelsen angivna värdet per m² tomtmark eller byggrätt multiplicerat med värderingsenhetens tomtareal i m² respektive byggrätt i bruttoyta.
4. Bestämning av eventuella justeringsanledningar och justeringsbelopp (Riksskatteverket, 1999)

6.2 Indelning av byggnader

Det finns svårigheter med att avgöra vad som är en byggnad och vad som är en anläggning. En byggnad måste bestå av någon form av konstruktion även om den inte utgör någon slags husbyggnad. Enligt Handbok för Fastighetstaxering 2000 anses t.ex. oljeraffineri och vindkraftverk utgöra byggnad. Vidare anser RSV att om det finns en byggnadskonstruktion inom en annan byggnad ska denna inte anses utgöra särskild byggnad utan räknas som ett byggnadstillbehör till den byggnad den finns i.

En tillfällig byggnad är en byggnad som inte är avsedd för stadigvarande bruk på fastigheten. En sådan byggnad är inget fastighetstillbehör och ansätts inget taxeringsvärde enligt Handbok för fastighetstaxering 2000. Om en byggnad sannolikt inte kommer att stå på samma fastighet i fem år räknas byggnaden som en tillfällig byggnad.

6.2.1 Byggnadstyper

Enligt 2 kap. 1 § FTL ska byggnader delas in i byggnadstyper. För att kunna göra en indelning av byggnader i byggnadstyper tas hänsyn till ändamålet som byggnaden till övervägande del är inrättad för eller som byggnaden till övervägande del används för, 2 kap. 3 § FTL. Med övervägande del menas mer än 50 % av byggnaden. (Tegnander, 2000; Finansdepartementet, 2000)

Beroende på hur byggnaden är utformad används olika metoder för att beräkna den övervägande delen. Om byggnaden är homogen i sin utformning används golvarean. Om byggnaden däremot används till både kontor och industri och industridelen är av en annan storlek än kontorsdelen bör hyresuppskattning eller nerlagda byggkostnader användas. (Tegnander, 2000; Finansdepartementet, 2000)

Byggnader indelas enligt 2 kap. 2 § FTL i:

Småhus – byggnad som är inrättad som bostad åt en eller två familjer

Hyreshus – byggnad som är inrättad som bostad åt minst tre familjer eller butik, kontor etc.

Ekonomibyggnad – avser byggnad inrättad för jord- eller skogsbruk och inte för bostadsändamål.

Kraftverksbyggnad – Byggnad som är inrättad för kommersiell produktion av elektrisk starkström.

Industribyggnad – byggnad som inrättad för industriell verksamhet

Specialbyggnad – utgörs av försvarsbyggnad, bad-, sport- och idrottsanläggning, skolbyggnad, vårdbyggnad, kommunikationsbyggnad, distributionsbyggnad, kulturbyggnad, ekklesiatikbyggnad, allmän byggnad eller värmecentral

Övrig byggnad – Byggnad som inte ska utgöra någon av de tidigare nämnda byggnadstyperna. Bland byggnader som bör indelas som övrig byggnad kan nämnas lager utan samband med hyreshus eller industribyggnad. Till övrig byggnad bör också räknas verkstäder i vilka det till övervägande del utförs reparationsarbeten, d.v.s. reparationsverkstäder. (Tegnander, 2000)

Indelningen av byggnadstyper görs byggnad för byggnad. Om byggnaderna på en fastighet indelas i olika byggnadstyper blir följderna att fastigheten indelas i flera skilda taxeringsenheter. (Tegnander, 2000) Vid indelning i byggnadstyper kan ett schema vid indelningen användas, se bilaga 6.

Indelning av byggnadskropp

Det händer att en byggnad delas in i två eller flera delar vilka var för sig behandlas som byggnad. Enligt RSV:s rekommendationer RSV S 1999:24 följer:

Om en byggnadskropp är uppdelad genom vertikalt genomgående väggar, exempelvis genom en brandmur eller dylikt, i två självständigt fungerande enheter bör varje sådan enhet anses som en egen byggnad. Gemensamma vinds- eller källarutrymmen utgör inget hinder för en sådan indelning.

Skulle det förekomma en byggnad som ska rivas eller en byggnad vars sammanlagda taxeringsvärde inte uppgår till 50 000 kr får detta inte påverka indelningen av byggnaden, 2 kap. 4 § FTL. En saneringsbyggnad åsätts inget byggnadsvärde.

6.3 Indelning av mark

Enligt 2 kap. 4 § FTL indelas mark i följande ägoslag:

- Tomtmark
- Täktmark
- Åkermark
- Betesmark
- Skogsmark
- Skogsimpediment
- Övrig mark

När mark delas in i ägoslag tas hänsyn till pågående och tillåten användning. När det gäller skogsmark tas även hänsyn till beskaffenhet. (Tegnander, 2000)

6.3.1 Tomtmark

Tomtmark utgörs av mark som upptas av vissa byggnader samt trädgård, p-plats, upplagsplats och kommunikation i anslutning till sådan byggnad. Om en sådan byggnad ligger på mark vars areal understiger 2 ha gäller att marken utgör tomtmark. Detta innebär att om en sådan byggnad är belägen på mark vars areal överstiger 2 ha ska marken indelas dels som tomtmark och dels som ett eller flera ägoslag. Denna uppdelning kan leda till att tomtmarken kan bli mindre eller större än 2 ha. (Tegnander, 2000)

Varje tomt motsvarar i normalfallet en värderingsenhet, 6 kap. 7 § FTL. Vid småhusenheter och hyreshusenheter finns möjligheten att dela upp tomterna i flera tomter men den möjligheten finns inte för industritomt.

Vid bestämmandet av tomtmark för industribyggnad och övrig byggnad används värdefaktorn storlek. Med den avses i vanliga fall tomtmarkens areal. Detta görs eftersom industriens omgivande mark rent storleksmässigt är mycket större än hyresfastigheter där t.ex. värdet av marken bestäms av byggrättens storlek. Det anses att tomtarealen väl speglar värdet på tomtmarken. Värdet av marken är uppdelat i kr/m². Tomtens storlek finns att hämta i fastighetsdeklarationen och riktvärdeangivelse hämtas i riktvärdekartan. Förutsättningarna för riktvärdeangivelserna är att tomten är ansluten till gata, VA och att den är iordningställd med normala markanläggningar. (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2002) Om det föreligger särskilda skäl avses istället den byggrätt i kvadratmeter som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för, 12 kap. 5 § FTL. Med särskilda skäl menas i de fall prisbildningen på industrifastigheter inom ett värdeområde utgår från värde per m² byggrätt. Då används faktorn 1,25 multiplicerat med den sammanlagda byggrätten som komplement till den verkliga bruksarean. (Tegnander, 2000)

Justering för säregna förhållanden kan bli aktuellt vid t.ex. längre väntetid än fem år för byggnation. Samma gäller för situation då obebyggd mark av typ exploateringsmark inte kan bebyggas omedelbart. (Tegnander, 2000)

Tomtvärdetabeller

För att kunna bestämma delvärden av tomtmark då det inte finns tillräckligt med försäljningar av obebyggd tomtmark, väljs istället marknadsvärdenivån för obebyggd tomtmark som normalt förekommer inom värdeområden där marknadsvärdenivån för bebyggda fastigheter är samma som för värdeområdet i fråga, 5 kap. 8 § FTL. (Riksskatteverket, 1999)

Vid småhustaxeringen 1996 infördes tabeller för värdering av tomtmark, tomtvärdetabeller. Se bilaga 4. Dessa används vid förberedelsearbetet för att fördela totalvärdet för bebyggda fastigheter mellan mark- och byggvärde. Den gäller för småhus-, lantbruks-, hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter. (Riksskatteverket, 1999)

Tomtmarksvärde

Riktvärdet på tomtmark avseende industri motsvarar det, i riktvärdeangivelsen, angivna värdet per m² tomtmark eller byggrätt multiplicerat med tomtarealen i m² respektive byggrätt i kvadratmeter bruttoyta, 1 kap. 36 § FTF. Riktvärdeangivelserna hämtas på riktvärdekartan och anges i kr/m² tomtareal för industrimark. Det värde som gäller i området som industrifastigheten ligger i hämtas och multipliceras sedan med antalet kvadratmeter som fastigheten har. Riktvärdet på tomtmarken fås på så sätt fram. (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2002)

Vid bristande tillgång på ortsprismaterial ska värdet per kvadratmeter byggrätt bestämmas med hjälp av en tomtvärdetabell, 1 kap. 3 § FTF. (Tegnander, 2000)

6.4 Taxeringsenheter

Med taxeringsenhet menas det som ska taxeras för sig. Innan en fastighet kan indelas i taxeringsenheter måste det avgöras om en fastighet eller byggnad på annans mark ska omfattas av det skatterättsliga fastighetsbegreppet. Byggnadstyperna och ägoslagen sammanförs i vissa kombinationer till en taxeringsenhet. Normalt sett är en taxeringsenhet det samma som en fastighet, 4 kap. 1 § FTL. En fastighet kan dock utgöra flera olika taxeringsenheter. Om fastighetens byggnader utgör skilda byggnadstyper blir detta fallet. Under vissa förutsättningar kan det bli så att flera fastigheter sammanförs till en taxeringsenhet. Detta gäller för fastigheter som har samma ägare, är belägen i samma kommun, har samma skattepliktförhållande eller omfattar vissa kombinationer av ägoslag och byggnadstyper. Om det finns olika ägare till skilda delar av en fastighet ska fastigheten delas upp i taxeringsenheter enligt ägarförhållandena, 4 kap. 2 § FTL. (Tegnander, 2000)

Som nämnts ovan innefattar en taxeringsenhet byggnadstyp och ägoslag enligt vissa kombinationer, 4 kap. 5 § FTL.

- Småhusenhet: småhus och tomtmark för sådan byggnad
- Hyreshusenhet: hyreshus och tomtmark för sådan byggnad
- Industrienhet: industri/övrig byggnad och tomtmark för sådan byggnad, vattenverk på annans grund och i Jordebok upptaget fiskeri.
- Specialenhet: specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad

- Lantbruksenhet: ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment, småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment samt övrig mark i den mån den inte ingår i industrienhet eller undantagsvis i annan taxeringsenhet.
- Elproduktionsenhet: kraftbyggnad, tomtmark till sådan byggnad och fallrätt.

(Tegnander, 2000)

6.4.1 Industrienheter

I taxeringsammanshang används ofta uttrycket industrienhet. Till industrienhet räknas byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och som inte utgör kraftverksbyggnad, 2 kap. 2 § FTL. Enligt Handbok för Fastighetstaxering 2000 finns ytterligare en definition för industrienhet.

”Industribyggnader bör normalt anses utgöra en ekonomisk enhet om byggnaderna ligger samlade och ägs av ett företag som bedriver sin verksamhet där.”

Vidare innefattar industrienhet; industribyggnad, övrig byggnad, tomtmark för sådan byggnad, vattenverk på annans grund samt i jordebok upptaget fiskeri. För täktmark, industribyggnad och övrig byggnad på samma mark gäller motsvarande regler. (Tegnander, 2000)

En industribyggnad är en byggnad som är inrättad för industriell verksamhet. Med industriell verksamhet menas tillverkning av varor. Några exempel på industrier är:

- Livsmedelsindustri
- Trävaruindustri
- Kemisk industri
- Gruv- och täktverksamhet
- Annan tillverkningsindustri

(Finansdepartementet, 2000)

6.5 Val av värderingsmetod och indelning i värderingsenheter

När byggnaderna och marken är indelade i byggnadstyper respektive ägoslag ska det avgöras om byggnaderna ska värderas med avkastningsmetoden eller produktionskostnadsmetoden. För att underlätta värderingen delas taxeringsenheter in i värderingsenheter. Värderingsenhet utgör den egendom som ska värderas separat. Värderingsenheten får bara innefatta egendom som tillhör en enda taxeringsenhet, 6 kap. 1 § FTL. (Tegnander, 2000) Huvudregeln säger att varje typ av egendom på en fastighet utgör en värderingsenhet. Detta innebär att varje småhus, hyreshus, industribyggnad och övrig byggnad med minsta värde av 50 000 kr ska utgöra en värderingsenhet enligt 6 kap. 2 § FTL. (Finansdepartementet, 2000) Om en byggnad är inrättad för skilda ändamål, och värderingen underlättas, ska byggnaden delas in i två eller flera värderingsenheter. (Riksskatteverket, 1999) För de avkastningsvärderade byggnaderna ska en ytterligare uppdelning i värderingsenheter ske om olika byggnader tillhör skilda åldersklasser eller om det i en byggnad finns flera lokaltyper eller olika standardklasser

för en och samma lokaltyp. Förekommer flera produktionskostnadsvärderade byggnader ska dessa delas in i separata värderingsenheter (Riksskatteverket, 1999) När detta är gjort förs värderingsenheterna samman i olika kombinationer till taxeringsenheter av olika enhetstyp, 4 kap. 5 § FTL.(Tegnander, 2000)

6.6 Värderingsregler

Avkastningsmetoden och produktionskostnadsmetoden är de två värderingsmodeller som används vid värdering av industrifastigheter. I 11 kap. FTL är det lagstadgat vilken egendom som ska värderas med respektive värderingsmodell. Vid värdering av industrifastigheter används främst avkastningsmetoden, som är en bruttokapitaliseringsmodell. För övriga byggnader och de industrier som är speciella vad gäller möjligheter till användning eller liknande används produktionskostnadsmetoden. Med speciella industrier avses de skraddarsydda industrifastigheterna och andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion samt byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus. Värderingen utgår då ifrån vad det skulle kosta att uppföra en likadan byggnad i den kostnadsnivå som föreligger under nivååret. (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2002)

I 7 kap. FTL finns allmänna värderingsregler för fastigheter. I 1 § anges att värderingen ska ske med utgångspunkt i värdefaktorer. Med värdefaktorer avses de egenskaper som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet. De värdepåverkande faktorerna samlas in via en deklaraionsblankett. (Finansdepartementet, 2000)

Vid taxeringen ska delvärden för byggnadsvärde och markvärde bestämmas. Byggnadsvärdet är det mervärde som taxeringsenheten har på grund av att den är bebyggd. Värde av byggnad som är lös egendom ska bestämmas som om byggnadens ägare ägde marken, 7 kap. 8 §. En byggnad som ska rivas benämns saneringsbyggnad. Byggnader som inte kan förränta markvärdet får värdet 0. Värde på en byggnad under uppförande ska bestämmas till hälften av nedlagd kostnad. Kostnaden ska omräknas till det genomsnittliga kostnadsläge som gällde andra året före taxeringsåret, 7 kap. 12 § FTL.

Markvärdet ska bestämmas som om taxeringsenheten var obebyggd. Om det finns en saneringsmogen byggnad på fastigheten ska värdet på marken sättas ned med hänsyn till den kostnad som uppkommer i samband med rivningen av byggnaden, 7 kap. 14 § FTL.

Slutligen bestäms taxeringsvärden för alla de olika värderingsenheterna och dessa sammanförs sedan till ett gemensamt värde för hela enheten. Taxeringsvärdet grundas på värdenivå, nivåfaktor och ett antal värdefaktorer. (Tegnander, 2000)

6.7 Avkastningsmetoden

Vid värdering av industrifastigheter används främst avkastningsmetoden. De värdefaktorer som används är lokaltyp, storlek, ålder och standard. (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2002; Riksskatteverket, 1999)

6.7.1 Värdefaktorer

När lokaltyp ska bestämmas ser man till vad byggnaden är inrättad för; produktionslokal, industrikontor och lager m.m. Storleken bestäms med hänsyn till värderingsenhetens yta. Åldern är ett uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges som ett värdeår. Värdeåret bestäms med hänsyn till nybyggnadsår, omfattningen av om- och tillbyggnader samt tidpunkten för dessa. Standarden bestäms av lokalens utförande och utrustning, 11 kap. 4 § FTL.

Lokaltyp

Värdefaktorn lokaltyp indelas i produktionslokaler, industrikontor och lager enligt 2 kap. 11 § FTL. Det är viktigt att dela upp byggnaderna på detta sätt eftersom olika lokaltyper har olika hyressättning på marknaden. Skulle det vara så att en byggnad innehåller olika lokaltyper delas den in i olika värderingsenheter. (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2002)

Produktionslokaler avser lokaler som är inrättade för produktion av varor, service eller liknande aktivitet. Med industrikontor avses lokaler som är inrättade för kontorsverksamhet, personalutrymmen, utställning eller liknande. Vidare ska lokalen vara belägen i sådan byggnad som till övervägande del innehåller produktionslokaler eller lager. Lokaler som är inrättade för lager, förråd eller liknande hänförs till lokaltypen lager. Övriga lokaler som inte kan hänföras till produktionslokaler eller kontor samlas även de under lokaltypen lager. (Tegnander, 2000)

Storlek

Med storlek menas värderingsenhetens yta och den anges i m² lokalarea, LOA. Ytan beräknas genom en summering av alla våningsplans ytor, begränsade av ytterväggarnas insidor. Här brukar ramavskiljande väggar och kanaler i ytan, intill tjockleken av 0.3 meter, räknas med. De ramavskiljande väggarna räknas till de lokaler som har ett lägre värde. Som exempel kan nämnas att om en innervägg skiljer en produktionslokal från en lagerlokal kommer innerväggen att hänföras till lagerlokalens yta. (Tegnander, 2000) Storlek följer den svenska standarden (SS 02 10 53) och anges i m² BRA.

Ålder

Ålder är en värdefaktor som beskriver byggnadens/värderingsenhetens sannolika återstående livslängd. Åldern bestäms genom att åsätta byggnaden ett värdeår enligt 11 kap. 4 § i FTL. För att bestämma ett värdeår måste hänsyn tas till nybyggnadsår, omfattning av om- och tillbyggnader samt vid vilken tidpunkt dessa gjorts. Skulle en byggnad delas in i flera värderingsenheter erhåller alla samma värdeår.

Vid fastighetstaxering ses till vilka förhållanden som föreligger vid ingången av taxeringsåret d.v.s. den 1 januari. Pågår det en byggnation vid ingången av taxeringsåret, och byggnaden inte anses som färdigställd, kommer byggnaden att taxeras som under uppförande. Värdeåret kommer inte att fastställas förrän det år då bygganden är färdigställd. (Tegnander, 2000) Värdeåret är vanligtvis samma som nybyggnadsåret, om det inte har skett en omfattande om- eller tillbyggnad så att värdeåret ska jämkas. Det finns en regel som tillämpas vid jämkning och det är 20-70 regeln. Denna innebär att om ombyggnaden varit av mindre betydelse, d.v.s. understiger 20 % av vad nybyggnad skulle kosta, ändras inte värdeåret. Överstigs däremot

70 % av vad nybyggnaden skulle kosta jämkas värdeåret till ombyggnadsåret. Ligger ombyggnadens omfattning i intervallet mellan 20- och 70 % gös en sammanvägning som resulterar i ett värdeår som är grundat på de nedlagda kostnaderna i relation till nybyggnadskostnaderna. (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2002) Om- och tillbyggnader som påverkar värdeåret kan bli komplicerade att beräkna för industrienheter eftersom de kan innehålla flera värderingsenheter såsom produktionslokaler, industrikontor och lager. (Tegnander, 2000)

Standard

Standarden beskriver lokalytans utförande och utrustning. Vidare indelas standarden i olika klasser beroende på lokaltyperna produktionslokal, industrikontor och lager, 1 kap. 13 § FTF. Hänsyn tas även till hur möjligheterna att bedriva industriproduktion ser ut och det man främst tittar på är:

- Tillfartsförhållanden
- In- och utlastningsförhållanden
- Antal våningsplan
- Dagsljusförhållande
- Takhöjd
- Avstånd mellan bärande element i lokalerna
- Maximal golvbelastning
- Uppvärmning
- Elinstallation
- Ventilation

Standard för produktionslokaler

Produktionslokalerna indelas i fyra klasser och dessa är:

- Mycket enkel
- Enkel
- Normal
- Hög

Vidare är standardklasserna för produktionslokaler värda vissa poäng, se Tabell 5. Som stöd för standardklassificeringen bör den standardpoäng utnyttjas som redovisas för lokalen i fråga. Med standardpoäng avses den summa standardpoäng för produktionslokalen där poängen bedömts för var och en av tio standardfrågor enligt deklarationsblanketten. Poängtabellen för beräkning av standardpoäng redovisas i bilaga 7.

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

Tabell 5, Standardpoängsklasser, (Riksskatteverket, 1999)

Enligt RSV S 1999:26 sägs följande:

”Klassificeringen bör hänföras till de möjligheter att bedriva normal industriproduktion som föreligger i produktionslokalerna i fråga.

Med normal industriproduktion bör avses såväl tillverkning som lagerhantering inom områden som mekanisk verkstadsindustri, träförädlingsindustri, lätt tillverkningsindustri etc.

Till mycket enkel standard bör hänföras produktionslokaler med mycket ogynnsamma förutsättningar för normal industriproduktion, t.ex. besvärande tillfartsförhållanden, produktion i flera våningsplan, låg takhöjd, ogynnsamma dagsljusförhållanden, små avstånd mellan bärande element som gör det svårt att utnyttja lokalen, ingen uppvärmning eller ventilation etc.

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

Till normal standard bör hänföras produktionslokaler med tillfredställande förutsättning för normal industriproduktion.

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

Standard för industrikontor

Det finns endast tre standardklasser för industrikontor. För industrikontor är det viktigt att beskriva golvbeläggning, belysningsstandard, ventilation och sanitetsutrustning. (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2002) Standardklasserna är:

- Enkel
- Normal
- Hög

Det finns rekommenderat i RSV S 1999:26 att standard för industrikontor ska bedömas enligt följande:

”Till enkla industrikontor hänförs kontor med enkel golvbeläggning, skärmväggar av träfiberplattor eller liknande, låg belysningsstandard, ingen fläktevakivering, låg standard i våtutrymmen, d.v.s. enklare golv och väggbeklädnad och enkel sanitär utrustning etc.

Till normala industrikontor hänförs kontor med golvbeläggning av enklare textil-, linoleum- eller plastmatta, regelväggar med gipsplattor eller liknande, mekanisk ventilation, god belysningsstandard, tillfredsställande standard i våtutrymmen, d.v.s. golv- och väggbeklädnad av modernt slag och tillfredsställande sanitär utrustning.

Till högklassiga industrikontor hänförs kontor med textil-, linoleum- eller plastmatta av högre kvalitet, parkett, eller likvärdig golvbeläggning, möjlighet till tempererad luft och hög belysningsstandard, hög standard i våtutrymmen, d.v.s. golv- och väggbeklädnad av modernt slag och högklassig sanitär utrustning”.

Standardindelning för lager

Lager har fem klasser för standard. Även här är det viktigt med en beskrivning som anger de olika klassernas syften. (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2002)

Lagerlokalerna indelas i följande klasser:

- Mycket enkel
- Enkel
- Normal
- Hög
- Mycket hög

RSV S 1999:26 innehåller rekommendationer för standardklassificering av lager och den säger följande:

”Till mycket enkel standard hänförs lager av typ f.d. ekonomibygnad etc. liksom byggnader med mycket enkla väggar, utan eller med mycket enkel belysning etc.

Till enkel standard hänförs lager m.m. av typ kallförråd, enkla oisolerade byggnader med låg takhöjd, låg bjälklagsbärighet, enkla väggar, låg belysningsstandard och utan särskild ventilationsutrustning.

Till normal standard hänförs lager m.m. i isolerade byggnader med godtagbar planlösning, tillfredsställande takhöjd och bjälklagsbärighet, god ventilation och belysning, direktinfart eller lastkaj etc.

Till mycket hög standard hänförs utpräglad s.k. höglager, moderna lager med stort inslag av automatiserad hantering etc.”

6.7.2 Riktvärde

Värdering av industrienheter sker med utgångspunkt i riktvärden, som i sin tur bestämts med ledning av riktvärdeangivelser. De grundläggande bestämmelserna om riktvärden finns i 7 kap. 3 § FTL samt i 1 kap. 2 och 3 §§ FTF. Enligt bestämmelser i 1 kap. 14 § FTF definieras riktvärdet för industrienheter som värdet på värderingsenheten innan hänsyn tagits till eventuella justeringar för säregna förhållanden. (Finansdepartementet, 2000) För att bestämma ett riktvärde används riktvärdekartor och tabeller. Riktvärdena bestäms så att de leder fram till värden som i genomsnitt svarar mot basvärdenivån. Vid säregna förhållanden justeras riktvärdena. (Riksskatteverket, 1999) Om riktvärdena visar sig vara felaktiga, oriktigt beräknade eller fastighetsägaren kan lägga fram bättre statistik för framräkning av riktvärdena kan man bortse från de första riktvärdena. (Tegnander, 2000) Det går inte att bestämma ett värde för en värderingsenhet innan det är bestämt vilka värdefaktorer som ska beaktas enligt FTL. (Riksskatteverket, 1999)

Värdet på en värderingsenhet får man, som ovan nämnt, av riktvärdet. Det räknas ut via följande formel:

$$\text{Riktvärde} = N * A * h * f$$

N: anger I-nivåfaktorn för värdeområdet. På så sätt inverkar byggnadens läge på värdet.

A: motsvarar lokalens yta

h: utvisar relativhyran i kr/m² enligt IH-tabellen. Relativhyra används eftersom det saknas underlag för marknadshyror då många industrifastighetsägare använder sig av internhyror. Relativhyran är en marknadsmässig årshyra i kr/m² BRA för lokaltypen ifråga. För industrilokaler är det fråga om kallhyra. Relativhyra kallas även för värderingshyra. Genom att titta på riktvärdeangivelserna kan det avgöras vilken av de fyra tabellerna som ska användas. I IH-tabellen väljs ett värde för den standardklass och det värdeår lokaltypen i fråga har. Se bilaga 5, IH-tabell.

f: representerar bruttokapitaliseringsfaktorn enligt IK-tabellen. Bruttokapitaliseringsfaktorn används för att ta reda på byggnadsvärdet. Själva kapitaliseringsfaktorn är beroende av byggnadens värdeår och ju äldre en byggnad är desto lägre blir faktorn. Med hjälp av värdeår och I-nivåfaktor går det att bestämma en relativ kapitaliseringsfaktor i en s.k. IK-tabell. Denna tabell innehåller bara en relativ faktor eftersom den verkliga faktorn är inbyggd i I-nivåfaktorn. Se bilaga 5, IK-tabell. (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2002)

6.8 Produktionskostnadsmetoden

För de industrifastigheter som det med svårighet kan bedömas en marknadshyra eller som har en speciell utformning väljs istället för avkastningsmetoden, produktionskostnadsmetoden. (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2002) Vid användandet av produktionskostnadsmetoden beräknas det vad det skulle kosta att bygga en liknande byggnad i dagens läge. När denna beräkning görs tas hänsyn till byggnadens värdeminskning på grund av ålder och bruk. (Finansdepartementet, 2000) Det är reglerat i FTL vilken värderingsmetod som ska användas vid olika objekt. Det står bland annat att produktionskostnadsmetoden ska användas för följande objekt:

- Byggnader som endast har begränsad användning för annat ändamål än för vilket de utnyttjas s.k. skräddarsydda byggnader.
- Bensinstationer
- Byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion
- Byggnadskonstruktioner vilka ej har karaktär av hus (t.ex. cisterner)

Man kan vara kritisk till den här metoden eftersom den inte har någon direkt anknytning till fastighetsmarknaden eller rådande marknadsförhållanden. Dessutom är det inte säkert att de nedskrivningsförlopp som används stämmer med hur fastighetsmarknaden ser ut för tillfället avseende utbud och efterfrågan. (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2002)

6.8.1 Värdefaktorer

Enligt 11 kap. 8 § FTL ska riktvärden bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av värdefaktorerna återanskaffningskostnad, ålder, byggnadskategori och ortstyp. Med byggnadskategori avses värderingsenhetens karaktär och konstruktion. Ortstypen bestäms med hänsyn till värderingsenhetens läge i förhållande till tätort

Återanskaffningskostnad

Enligt fastighetstaxeringslagen ska återanskaffningskostanden beräknas med ledning av 5 kap. 6 § FTL. Med återanskaffningskostnad för byggnad avses kostnaden för att under andra året före taxeringsåret, d.v.s. nivååret, uppföra en motsvarande anläggning. Återanskaffningskostnaden kan bestämmas antingen genom en beräkning grundad på erfarenheter om byggkostnadernas storlek detta år eller genom en omräkning av den faktiska byggkostnaden genom en omräkningsfaktor. Omräkningsfaktorn bestäms så den speglar värdet förändringen i byggnadskostnaden mellan nybyggnadsåret och andra året före fastighetstaxeringen. Kostnad för både byggnad och byggnadstillbehör ingår i återanskaffningskostanden. (Tegnander, 2000)

Faktisk byggkostnad med omräkningsfaktor

När återanskaffningskostnaden för en byggnad, uppförd efter 1980, ska beräknas bör den faktiska kostnaden användas. Men bara om kostnaden är känd och det inte finns något som indikerar på att den är onormal. Enligt Handbok för fastighetstaxering 2000 avser byggkostnaderna kostnaden för själva byggnaden och byggnadstillbehören, d.v.s. samtliga kostnader för att uppföra en motsvarande byggnad oavsett finansieringsform. Förfarandet börjar med en uppräkningsfaktor av de faktiska byggkostnaderna till kostnadsnivån som föreligger andra året före taxeringsåret. Detta ska ske genom en omräkningsfaktor som finns i IO-tabellen. Faktorn varierar beroende på byggnadens värdeår. På detta sätt beaktas förändringar av byggnadskostnaden mellan nybyggnadsåret och nivååret. (Tegnander, 2000) Se bilaga 9 för omräkningsfaktorer.

Erfarenhetstal

Erfarenhetstal bör användas för de byggnader som inte ska beräknas med faktisk byggkostnad. Om tillförlitliga erfarenhetstal skulle saknas kan den faktiska byggkostnaden användas. (Tegnander, 2000)

Återanskaffningskostnaden beräknas som produkten av rekommenderade erfarenhetstal, se Tabell 6, och byggnadens storlek, (bruksarea, bruttovolym etc.). (Riksskatteverket, 1999) Som en mycket grov schablon i fråga om nybyggnadskostnaden kan följande erfarenhetstal användas:

Takhöjd	Oisolerad byggnad	Isolerad byggnad		
		Enkel standard	Normal standard	Hög standard
< 6m	1 500-2 500	3 500-6 000	5 500-8 000	7 000-10 000
6-12m	2 000- 3 000	5 500-8 000	7 500-10 000	8 500-12 500
>12m	-	7 500-10 000	9 000-12 000	10 000-15 000

Tabell 6, Erfarenhetstal för produktionslokaler (kr/m² BTA) (Riksskatteverket, 1999)

RSV anger i RSV S 1999:26 att maskiner och utrustning ska hänföras till byggnadstillbehör beträffande skräddarsydda industribyggnader och fall där byggnaderna endast utgör ett värdeöst skal runt större industriella anordningar.

Byggnadstillbehör innefattar fast inredning och annat som bygganden har blivit försedd med om det är för stadigvarande bruk, 2 kap. 2 § JB.

Till industritillbehör hör maskiner och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna, 2 kap. 3 § JB. Industritillbehör ingår i byggnaden men vid fastighetstaxering bestäms inget värde för sådana tillbehör, 7 kap. 16 § FTL. Industritillbehör beaktas dock som byggnadstillbehör vid andra kategorier av industribyggnader där värdet beräknas med stöd av produktionskostnadsmetoden som exempelvis bensinstationer, byggnad med olämplig utformning och byggnadskonstruktion som inte har karaktär av hus.

Ålder

Vid avkastningsmetoden används värdeår för att beskriva åldern. Det samma gäller för produktionskostnadsmetoden, dock används den här i kombination med andra värdefaktorer. Omräkningsfaktorn enligt IO-tabellen, se bilaga 9, påverkas av värdeåret när återanskaffningsvärdet beräknas via den faktiska byggkostnaden. Även nedräkningsfaktorn enligt IN-tabellen, se bilaga 8, och värdefaktorerna byggnadskategori samt ortstyp påverkas av värdeåret. Nedräkningsfaktorn påverkas av om byggnadens återstående livslängd är mer eller mindre än fem år. IO-tabellen innehåller omräkningsfaktorer av faktiska byggkostnader för olika byggnadsår. IN-tabellen innehåller nedräkningsfaktorer för skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna ålder, byggnadskategori och ortstyp. Nedräkningsfaktorn är bestämd med hänsyn till den normala lönsamheten för branschen. (Tegnander, 2000)

I Handbok för fastighetstaxering 2000 nämner RSV bland annat att när en byggnad och dess totala ekonomiska livslängd ska beräknas kan ledning erhållas via byggnadens material i stomme och bärande delar. Byggnad med stomme av trä eller stål har oftare kortare teknisk livslängd än om det hade bestått av sten eller betong. Visserligen är det inte den tekniska livslängden som är avgörande för den ekonomiska livslängden utan faktorer som flexibilitet och allmän användbarhet etc. (Tegnander, 2000)

Byggnadskategori

Med byggnadskategori avses värderingsenhetens karaktär och konstruktion, 11 kap. 8 § FTL. I FTL 1 kap. 15 § har byggnadskategorierna delats in i sex klasser. Dessa är följande:

- Oljeraffinaderi eller petrokemiska industrier
- Massa- och pappersbruk
- Järn- och stålindustri eller metallsmältverk
- Cement- eller kalkindustri eller industri för framställning av industrimineral
- Spannmålssilor
- Annan verksamhet som ej framgår av de fem ovan nämnda punkterna

(Tegnander, 2000)

Ortstyp

För att kunna bestämma ortstypen måste hänsyn tas till värderingsenhetens läge i förhållande till tätort, 11 kap. 8 § FTL.

Enligt 1 kap. 15 § FTL ska värdefaktorn ortstyp delas in i fem klasser. Varje kommun eller församling ska hänföras till en sådan klass. Klassindelningen framgår av IN-tabellen, se bilaga 8, och den fastställs av RSV.

6.8.2 Riktvärde

Riktvärdet för en industribyggnad som värderas enligt produktionskostnadsmetoden bestäms med hjälp av värdefaktorerna återanskaffningskostnad, ålder, byggnadskategori och ortstyp, 11 kap. 8 § FTL. För att beräkna återanskaffningskostnaden har en beräkningsmetod tagits fram där erfarenhetstal används. Vidare finns det sex olika byggnadstyper som de industriella byggnaderna indelas i för att kunna värderas. Indelningen används för att det ska vara möjligt att avgöra om produktionskostnaden är tillämplig vid värdering av en speciell byggnad. Ibland händer det att både avkastningsmetoden och produktionskostnadsmetoden används inom en och samma fastighet dock är detta väldigt ovanligt. Det gäller främst för byggnader som är inrättade för väsentligt olika ändamål. (Finansdepartementet, 2000)

För att beräkna riktvärdet använder man sig av formeln :

$$\text{Riktvärde} = 0.75 * \text{Å} * F$$

Vid beräkningen av byggnadens värde görs först en uppskattning av byggnadens återanskaffningskostnad, markerat med Å. Därefter sker en nedräkning av återanskaffningskostnaden med en faktor, nedräkningsfaktorn, betecknat F, genom vilken främst byggnadens värdeminskning genom ålder och bruk beaktas. Genom nedräkningsfaktorn tas vidare hänsyn till byggnadens belägenhet i landet, dvs. en marknadsanpassning sker bl.a. med hänsyn till olika regioners eller områdets attraktivitet för industriell verksamhet. Se bilaga 8, IN-tabell. (Riksskatteverket, 1999)

6.9 Justering för säregna förhållanden

Vid fastighetstaxering används riktvärde. Riktvärdet tar i sin tur endast hänsyn till vissa värdefaktorer. Det kan då bli aktuellt att justera värdet med hänsyn till de värdefaktorer som avviker från genomsnittet. Förutom de vanliga värdefaktorerna som standard och läge finns det en mängd andra värdefaktorer som kan påverka värdet. Om det är så att de påverkar marknadsvärdet väsentligt kan det bli aktuellt att justera riktvärdet för fastigheten. Detta kallas justering för säregna förhållanden. För att kunna bedöma när säregna förhållanden föreligger tas hänsyn till vad som är normalt inom värdeområdet där fastigheten ligger. Justeringen sker endast då värdepåverkan skett via värdefaktorer som inte beaktats genom riktvärdeangivelsen. Det finns två delmoment i justeringen. För det första bör det säregna förhållandet påverka marknadsvärdet påtagligt och det finns en lägsta gräns för när påverkan anses påtaglig. Den lägsta gränsen är satt till 50 000 kr. För det andra ska justeringens storlek bestämmas. Justeringens storlek kan bestämmas på två olika sätt via antingen en direkt metod eller en indirekt metod. I den direkta metoden används som utgångspunkt vad det kommer att kosta att avhjälpa felet. Vid användning av den indirekta metoden bestäms taxeringsenhetens taxeringsvärde med och utan beaktande av det säregna förhållandet. Därefter beräknas justeringen som skillnaden mellan de båda värdena. (Finansdepartementet, 2000)

Orsaker som kan aktualisera justeringen för industribyggnader är:

- Eftersatt underhåll
- Konstruktionsfel och byggsador
- Överloppsbyggnader och rivningsbyggnader
- Silobyggnader
- Avvikande vakansgrad
- Reservmark
- Lång väntetid
- Fördröjd exploatering

Överloppsbyggnad är en byggnad som inte längre används för sitt ändamål utan står tom och inte kan tänkas användas inom 3-5 år. Vid rivning ska hänsyn tas till om rivningsföreläggande har meddelats eller om rivning är nödvändig och ska ske inom kort. För att justering ska kunna ske måste rivningskostnaden vara utredd. Justeringen bör utgöra 30-50 % av rivningskostnaderna. (Tegnander, 2000)

7 Precision, processuella regler och taxeringsregister

Nedan följer ett kapitel som innehåller utvärdering av taxeringarnas precision, möjligheter till överklagan och en beskrivning av till vad fastighetstaxeringsregistret används.

7.1 Utvärdering av taxeringarnas precision

Inom ramen för SOU 2000:10 gjordes en statistisk utvärdering av taxeringsvärdenas precision. Syftet med utvärderingen var i första hand att ta reda på om dagens regler för fastighetstaxering leder fram till det avsedda förhållandet att en fastighets taxeringsvärde ska utgöra 75 procent av dess marknadsvärde. Eftersom det var en betydande tidsdifferens mellan nivååret och det år för vilket det fanns tillgänglig köpeskillingsstatistik utvärderades det ej om taxeringsvärdet utgör 75 procent av köpeskillingen. Istället lades vikten vid att tolka hur fastighetstypernas variationskoefficient förhöll sig till de andra fastighetstypernas variationskoefficient. Industrifastigheterna var den grupp som uppvisar den högsta variationskoefficienten. Det beror sannolikt på att industrier är den mest heterogena gruppen fastigheter samt det begränsade underlaget av köpeskillingsstatistik. Enligt undersökningen visade det sig att det fanns 20 värdeområden där antalet försäljningar var minst 10 st. men att det inte fanns ett enda område där försäljningsantalet uppgick till 30 st. Efter en nedbrytning av observationsantalet på respektive typkod var det statistiska underlaget för varje typkod obefintligt. (Finansdepartementet, 2000)

En fastighets taxeringsvärde ska enligt direktiven även i framtiden utgöra 75 % av dess marknadsvärde. Enligt undersökningarna visade det sig att taxeringsvärdena för småhus utgör 76 % av köpeskillingen och detta betyder att taxeringsmodellen i genomsnitt fungerar väl för denna typ. När det gäller lantbruk, hyreshus och industrier är precisionen inte lika god. Här hamnar taxeringsvärdet i genomsnitt på 71 % av marknadsvärdet, vilket tyder på en viss undertaxering. (Internet 12) Det är viktigt att påpeka att värdeområdesindelningen har stor inverkan på taxeringsvärdenas precision. (Finansdepartementet, 2000)

7.2 Processuella regler

7.2.1 Omprövning av beslut

Själva fastställandet av fastighetstaxering utgör en del av den årliga inkomsttaxeringen. Varje år fattar skattemyndigheten ett taxeringsbeslut före utgången av november månad, 20 kap. 2 § FTL. Beslutet ska omprövas om den skattskyldige begär det eller när denne överklagar ett taxeringsbeslut, 20 kap 7 § FTL. Den skattskyldiges begäran ska vara skriftlig. Begäran ska dessutom ha kommit skattemyndigheten tillhanda före utgången av det femte året efter taxeringsåret, 20 kap 9 § FTL. Själva taxeringsbeslutet behöver inte fattas inom femårsperioden. Till exempel måste en begäran om omprövning avseende 1995 vara SKM tillhanda senast under år 2000. Omprövning av samma fråga kan göras flera gånger. Om frågan har avgjorts av allmän förvaltningsdomstol kan SKM inte ompröva frågan, 20 kap. 8 § FTL. (Tegnander, 2000)

Om den skattskyldige kan bevisa att han/hon, två månader före utgången av femårsperioden, inte har fått kännedom om taxeringsbeslut som är till nackdel för honom/henne eller skattsedel eller annan handling med uppgift om skattens storlek får omprövning begäras. Begäran härom måste ha inkommit två månader från det att han/hon har fått kännedom om beslutet, 20 kap. 9 § 2 stycket FTL. Om SKM självmant omprövar ett taxeringsbeslut får beslutet, om det är till den skattskyldiges fördel, meddelas före utgången av det femte året efter taxeringsåret, 20 kap. 12 § FTL. Eftersom SKM gör det självmant måste beslutet meddelas inom femårsperioden. Det finns dock undantag för denna regel och det är om följande föreligger:

- Skattemyndighetens taxeringsbeslut eller allmän förvaltningsdomstols beslut i ändamål om taxering avseende annat taxeringsår eller annan skattskyldig
- Allmän förvaltningsdomstols beslut om tillägg eller ändring i fastighetstaxering
- Skattemyndighetens beslut om fastighetstaxering enligt FTL

Den tredje punkten gör det möjligt att ändra underlaget för fastighetsskatt även efter utgången av femårsperioden när den föranleds av att SKM, via omprövningsbeslut eller taxeringsåtgärder, ändrat ett taxeringsbeslut. (Tegnander, 2000)

Normalt sett får ett omprövningsbeslut som är till nackdel för den skattskyldige inte meddelas efter utgången av året efter taxeringsåret, 20 kap. 14 § FTL. Till exempel är det möjligt för Skattemyndigheten år 2000 att ompröva ett beslut som rör 1999 års taxering som är till nackdel för den skattskyldige. (Tegnander, 2000)

Genom eftertaxering kan skattemyndigheten meddela omprövning som är till nackdel för den skattskyldige. Dock måste beslutet om eftertaxering meddelas före utgången av femårsperioden efter taxeringsåret, 20 kap 18 § FTL. (Tegnander, 2000)

Om den skattskyldige inlämnat oriktiga uppgifter i självdeklarationen eller på annat sätt påverkat taxeringen felaktigt får skattemyndigheten eftertaxera denne enligt. Det samma gäller då den skattskyldige låtit bli att lämna in självdeklarationen eller begärda uppgifter trots att han eller hon är uppgiftspliktig. De oriktiga uppgifterna eller underlåtenheten ska ha lett till att felaktig taxering gjorts eller inte kunnat genomföras alls, 20 kap. 15 § FTL.

Eftertaxering får dessutom ske vid felräkning, misräkning eller annat förbiseende, 20 kap. 16 § FTL. (Tegnander, 2000)

7.2.2 Möjligheter till överklagan

Fastighetsägaren har rätt att överklaga skattemyndighetens beslut hos Länsrätten. Rätten till överklagan finns stadgad i 21 kap. 1 § i FTL. Om en fastighet har överlåtits under taxeringsåret får både nya och gamla ägare klagarätt. Ägaren kan vara en fysisk eller juridisk person. För gemensamt ägda fastigheter gäller att alla delägarna måste vara överens för att överklagan ska kunna ske. För andra typer av gemensamt ägda fastigheter t.ex. enskilt bolag gäller att var delägare för sig för sin talan i domstol och kan på så vis överklaga var och en för sig. (Finansdepartementet, 2000) Överklagande av skattemyndighetens beslut ska vara skriftligt enligt 21 kap. 3 § FTL. Själva överklagandet ställs till länsrätten men skickas till skattemyndigheten. Som nämnt ovan ska begäran härom ha inkommit före utgången av femårsperioden efter taxeringsåret. Överklagande av länsrättens dom görs hos kammarrätten och överklagning av kammarrättens dom görs hos regeringsrätten. En väckt talan får inte ändras. (Tegnander, 2000; Internet 17)

7.3 Fastighetstaxeringsregister

Det beslut som skattemyndigheten fattar vid fastighetstaxeringen registreras i skattemyndighetens regionala fastighetstaxeringsregister. Enligt fastighetsdatakungörelsen ansvarar Lantmäterimyndigheten för driften och uppdatering av registret. Fastighetstaxeringsregistret ligger till grund för beskattningen av fastigheterna och uppgifterna i det bygger på information från fastighetsregistret. Vidare är folkbokföringen knuten till fastigheterna med fastighetsregistret som grund. (Institutet för värdering av fastigheter, 1995)

Uppgifterna i registret är ett urval av data ur fastighetstaxeringslängden från föregående år och avser fastighetens beskaffenhet vid taxeringsårets ingång. Aktualisering av registret sker i samband med varje årsskifte. De olika värdena hänför sig till den prisnivå som gällde två år före senaste allmänna fastighetstaxering. (Institutet för värdering av fastigheter, 1995; Internet 2)

För varje taxeringsenhet redovisas bland annat:

- taxeringsvärdet
- delvärden för respektive värderingsenhet
- areal
- typkod – typ av taxeringsenhet, se bilaga 2.

En eller flera taxeringsenheter kan redovisas under varje fastighet. En taxeringsenhet kan även avse flera fastigheter, s.k. samtaxering. Redovisningen omfattar även del av fastighet, taxerad ägare till hus på fastigheten (byggnad på ofrigrund). (Internet 2) Utdrag ur fastighetstaxeringsregistret finns i bilaga 10.

8 Andra synsätt på fastighetstaxering och fastighetsskatt

Följande kapitel innehåller en beskrivning av bland annat kommunal fastighetsskatt, Danmarks fastighetstaxering och Kaliforniens fastighetstaxering. Dessa har valts att redovisas för att en jämförelse ska kunna göras med det svenska fastighetstaxeringssystemet

8.1 Kommunal fastighetsskatt

I rapporten Kommunal Fastighetsskatt för Caroline Johansson och Hans Lind ett resonemang kring kommunal fastighetsskatt. Nedan följer en kort sammanfattning av rapporten, med målsättning att belysa frågan ur ett industriperspektiv.

I den allmänna debatten framförs då och då förslag om att svenska kommuner, liksom kommunerna i många andra länder, även ska få möjlighet att beskatta fastigheter. Idag är kommunernas enda egna skattebas medborgarnas förvärvsinkomster. En tanke i debatten kring fastighetsskatt har varit att kommunerna skulle få "ta över" dagens statliga fastighetsskatt. Utgångspunkten i rapporten är att en eventuell kommunal fastighetsskatt ska baseras på fastigheternas taxeringsvärde/marknadsvärde, det vill säga i stort sett vara utformad som dagens statliga fastighetsskatt.

Fyra olika syften med kommunal fastighetsskatt:

1. Att minska kommunernas beroende av statsbidrag.
2. Att skatteväxla till mindre rörliga skattebaser.
3. Att finansiera vissa fastighetsanknutna kommunala kostnader.
4. Att ge kommunen ekonomiska incitament till investeringar i infrastruktur och bostäder.

Minska kommunernas beroende av statsbidrag

I stället för statsbidrag skulle kommunerna kunna få ökade intäkter genom fastighetsskatten. I detta fall är den kommunala fastighetsskatten ett sätt att öka kommunernas oberoende.

Skatteväxla till mindre rörliga skattebaser

Vad händer med olika skattebasers utveckling när arbete och kapital blir mer rörliga? Fastigheter är ur detta perspektiv både mindre rörliga och mer en mer lättkontrollerad resurs. Det ligger nära till hands att fråga sig om beskattningen, åtminstone delvis, kan förskjutas från mer rörliga och svårkontrollerade skattebaser och ersättas av en fastighetsskatt.

Finansiering av vissa fastighetsanknutna kommunala kostnader

Kommunerna har kostnader som är knutna till fastigheter vars ägare/nyttjare inte betalar skatt till kommunen. Ett exempel på detta är fritidshus och industrifastigheter. I och med att dessa fastigheter kan åsamka kommunen ökade kostnader kan man argumentera för kommunal fastighetsskatt på just dessa fastighetstyper. Tanken är då att skatten åtminstone grovt ska motsvara kommunens merkostnader.

Ge kommunen ekonomiska incitament till investeringar i infrastruktur och bostäder

Gör det mer lönsamt för en kommun att investera i infrastruktur och satsa på bostadsbyggnade. Dessa åtgärder leder till högre fastighetsvärden och om det finns en kommunal fastighetsskatt knuten till fastighetsvärdena skulle kommunen få igen en del av de investerade pengarna. Kommunens intresse för sådan investeringar borde därför öka.

8.1.1 Särskild fastighetsskatt på industrifastigheter?

Motivet bakom denna särskilda fastighetsskatt kan vara att kommunen har kostnader för exempelvis väghållning och räddningstjänst som sammanhänger med den industriella verksamheten. Eftersom företagsbeskattningen är helt statlig bidrar inte företagen direkt till kommunens inkomster. En tanke har då varit att ha en kommunal fastighetsskatt som kompenserar kommunen för de ökade utgifterna. Kostnaderna för räddningstjänst sammanhänger med vad det är för typ av industriell produktion. Det finns knappast skäl att tro att taxeringsvärdet på ett särskilt bra sätt speglar hur stor kostnad som en viss industriell anläggning åsamkar kommunen. Även inom en viss bransch kan man tänka sig att riskerna är större i en äldre anläggning med lägre taxeringsvärde än i en nybyggd anläggning med högre taxeringsvärde.

8.1.2 Slutsats

En möjlig slutsats enligt Johansson och Lind är att en allmän marknadsvärdebaserad fastighetsskatt är ett ganska trubbigt instrument om man vill nå vissa specifika syften, till exempel stimulera bostadsbyggnade eller hjälpa kommuner att täcka kostnader som fritidshus eller industrifastigheter leder till. Ett resultat av de kalkyler och resonemang som presenteras i rapporten är att kommunal fastighetsskatt är långt ifrån oproblematiske. Den kan få betydande omfördelningseffekter och i flera sammanhang är kopplingen mellan skattens syftens och de aktuella taxeringsvärdena inte så stark. Problem finns dock med alla typer av skatter och det är viktigt att de möjliga problemen med en kommunal fastighetsskatt ses ur det perspektivet.

En annan slutsats är möjligheterna kring en separat lokal fastighetsskatt, det vill säga att det inte är fråga om att "överföra" en statlig fastighetsskatt till kommunerna. Staten skulle helt enkelt ge den kommun, som så vill, rätt att inom vissa ramar, införa en kommunal fastighetsskatt. En sådan kommunal fastighetsskatt kan utformas på två sätt. Den kan vara en "fastighetsavgift" där vissa specifika kostnadstyper finansieras, och där det finns en spärregel om att avgiften inte får vara orimlig i relation till den nytta fastigheten har av åtgärderna. Den andra varianten är en allmän fastighetsskatt som tillsammans med en inkomstskatt ska finansiera kommunens utgifter. Även här kan det finnas spärregler som lägger ett tak på den lokala fastighetsskatten som andel av inkomsten eller ett tak på hur snabbt den får öka.

En skatteväxling mellan fastighetsskatt och inkomstskatt kan få fördelningseffekter, men det blir då upp till varje kommun att utvärdera dessa. Varje kommun kan själv bestämma om den vill ha en fastighetsskatt eller inte.

8.2 Danmarks system för fastighetstaxering

För att lättare kunna förstå hur Danmarks system är uppbyggt följer här en kort beskrivning om Danmarks förvaltning och kommuner.

Danmark är sedan kommunalreformen 1970 indelat i 14 amt (län), lika många amtskommuner/amtsråd (landsting) och 277 primärkommuner med valda kommunstyrelser och borgmästare. Köpenhamn och Frederiksberg är primärkommuner med amtskommunal status och har särskilda regler för administration och tillsyn. (Internet 3)

8.2.1 Organisationen vid fastighetstaxeringen

Taxeringsorganisationen utgörs av 275 kommuner, 224 värderingsråd, 20 Told- och Skatte-regioner samt överst Told- och Skattestyrelsen och Ligningsrådet. Told- och Skattestyrelsen administrerar fastighetstaxeringsarbetet. Ligningsrådet kan sägas motsvara Told- och Skattestyrelsens ledning och har bl.a. till uppgift att ge Told- och Skattestyrelsen direktiv till hur taxeringen ska gå till. (Finansdepartementet, 2000)

Det grundläggande taxeringsbeslutet fattas av värderingsrådet som består av en värderingsförmän och två värderingsmän. Värderingsmännen är politiskt valda och de utses för en period av fyra år. Värderingsmännen avgör om den enskilda fastigheten ska besiktigas. Värderingsrådet bistås av ett kommunalt sekretariat som upprättar underlag för beslutet och ger förslag till beslut. (Finansdepartementet, 2000)

Nästa beslutsinstans är det s.k. Skylderådet som det finns 27 stycken av i hela landet. Skylderådets beslut kan överklagas till Landsskatteretten och därefter kan ärendena överklagas vidare till allmän domstol, Landsretten och Højeste Retten. (Finansdepartementet, 2000)

8.2.2 Allmänna regler för värdering vid fastighetstaxering

Taxering av fastigheter regleras i lagen "Lov om vurdering af landets faste ejendomme". Fram till och med 1996 skedde allmän taxering av alla fastigheter i Danmark vart fjärde år. (Internet 5 och 6)

Åren mellan de allmänna taxeringarna uppdaterades fastighetsvärdena med hjälp av ett index motsvarande den förändring i prisläget som skett sedan den allmänna fastighetstaxeringen. Indexet fastställdes för olika geografiska områden och olika typer av fastigheter. För vissa mer sällsynta egendomstyper användes samma omräkningstal för hela landet. De bestämda värdena vid dessa omräkningar kunde inte överklagas. (Finansdepartementet, 1992) Mellan de allmänna taxeringarna skedde även årsomräkningar i de fall någon förbättring på fastigheten skett, motsvarande minst 5 % av det tidigare taxeringsvärdet och minst 25 000 kr, eller t.ex. då fastigheten berörs av ändrade planer. (Internet 6) Systemet fungerade dåligt och ledde till att det åsatta värdet på fastigheterna steg kraftigt i samband med den allmänna taxeringen. År 1998 introducerades därför en ny modell där fastigheterna årligen taxerades istället för vart fjärde år. Målsättningen med denna modell var att årliga taxeringar skulle ge en möjlighet till att anpassa fastighetsvärdet till förändringarna i marknadsvärdet på ett jämnt sätt och därmed motverka att det sker en kraftig ökning av värdena vid ett taxeringstillfälle. En annan målsättning var även att det ska ske ett tidigt utskick av det s.k. värderingsmeddelandet samt att detta meddelande ska innehålla tydlig information till fastighetsägarna. Lagen syftar vidare till att

bygga upp en ny struktur med ett folkvalt inslag vid taxeringen samt att förbättra värderingen så att överklagandefrekvensen härav ska minska. (Finansdepartementet, 2000) Från och med år 2003 taxeras fastigheterna vart annat år. Anledningen till detta kan vara att det konstaterats att de årliga taxeringarna ställde höga krav på administrationen av systemet. Numera taxeras ägarbostäder udda år medan alla andra fastigheter taxeras jämna år. På samma sätt som tidigare uppdateras fastighetsvärdena med en faktor motsvarande den prisändring som skett sedan den allmänna fastighetstaxeringen. Har det dessutom skett en större förändring på fastigheten görs en särskild fastighetstaxering. All fastighetsvärdering sker på en öppen och fri marknad. (Internet 7; Finansdepartementet, 2000) Taxeringsvärdena ska motsvara 100 procent av marknadsvärdet. (Finansdepartementet, 1992)

Den mark som primärkommunens egna byggnader ligger på kan undantas från taxering. Kommunen kan också undanta skolor, sjukhus, bibliotek och andra institutioner med "allmännyttiga" ändamål från taxeringen. Vidare finns ett antal fastigheter såsom kyrkor, försvarsanläggningar, järnvägar och flygplatser som ej är föremål för taxeringen. (Internet 7)

8.2.3 Värderingsprocessen

Före 1960 var första steget i värderingsprocessen att skicka ut formulär till fastighetsägarna för att be dem fylla i all grundläggande information om marken och byggnaderna och sedan returnera formulären till taxeringsmyndigheten. (Internet 1) Sedan 1977 bygger den allmänna värderingen av de ca 1,3 miljoner bostadsfastigheterna inte längre på självdeklarationer utan på olika typer av befintliga registeruppgifter i "Ejendomsregistret", Planregistret, Byggnads- och Bostadsregistret samt Ortsprisregistret. (Finansdepartementet, 1992) "Ejendomsregistret" innehåller information såsom fastighetsbeteckning, areal och marknadsvärde, planregistret innehåller uppgifter rörande detaljplaner, översiktsplaner etc., byggnads- och bostadsregistret innehåller information om byggnader såsom antal våningar, våningsyta och byggnadsmaterial samt ortsprisregistret som bygger på uppgifter från den försäljningsanmälan som köparen av en fastighet måste lämna in till de kommunala myndigheterna under överlåtelseprocessen. Dessa register bearbetas sedan maskinellt. All nödvändig information om mark och byggnader finns sparad och uppdateras kontinuerligt i dataregistren, dock kommer uppgifter om förändringar av fastigheterna som inte kräver byggnadstillstånd med i uppdateringarna. (Internet 1) För övrigt anses de vara minst lika tillförlitliga som uppgifter från självdeklarationer. För de cirka 700 000 icke-bostadsfastigheterna sker värderingen manuellt med ledning av registerinnehållet. I ett fåtal fall sker en besiktning av fastigheterna. Här används inte heller några deklarerationer från fastighetsägarna. (Finansdepartementet, 1992)

Värderingen av fastigheterna sker med utgångspunkt i värdet den 1 januari. Taxeringsmeddelandet sänds ut till fastighetsägaren i maj månad detta år och det innehåller en specifikation av hur det s.k. värderingsrådet har kommit fram till taxeringsvärdet för fastigheten. Vid åsättandet av taxeringsvärdet fastställs byggnadsvärdet och markvärdet för fastigheten och det totala värdet fås genom att dessa båda värden läggs samman. Det beräknade värdet är en vägledning till värderingsrådet som fattar de grundläggande taxeringsbesluten. Vid taxeringsarbetet delas landet i olika värdeområden. Värdeområdena är många, t.ex. finns det 11 värdeområden i Köpenhamn. Vid taxeringen beräknas ett värde utifrån fastighetens belägenhet, ålder storlek och installationer m.m. Denna beräkning görs på grundval av den officiella statistiken över priser för såld egendom. Resultatet av beräkningen är emellertid enbart vägledande för värderingsmyndigheterna. Värdet korrigeras om värderingsrådet finner att särskilda förhållanden gör sig gällande. Sådana förhållanden kan vara byggnadsmässig kvalitet, belägenhet miljöför-

hållanden m.m. Om värderingsrådet finner att sådana förhållanden har betydelse för värdet på egendomen korrigeras värdet för "särskilda förhållanden". (Finansdepartementet, 2000)

Egendomsvärde

De grundläggande värderingsprinciperna innebär således att både ett totalt värde för hela fastigheten, eigendomsvärde, och ett markvärde åsätts fastigheten. Eigendomsvärdena innefattar fastigheten i sin helhet, d.v.s. mark och byggnad. Sedvanliga tillbehör ingår i marknadsvärdet, men tillbehör såsom inventarier, maskiner och driftsmaterial ingår inte. Vid fastställandet av marknadsvärdena för fastigheten ska rättigheter och laster av både offentlig och privat karaktär tas hänsyn till. (Internet 1 och 7)

Markvärde

Markens taxeringsvärde ska motsvara dess marknadsvärde i obebyggt skick. Värdet ska inte påverkas av den faktiska användningen utan endast av belägenhet och den bästa tillåtna användning som fastställts i enlighet med plan- och bygglagen. Detta gäller även jordbruksmark. Allmänt gäller att taxeringsvärdena ska fastställas utifrån jämförbara försäljningar. För småhusen gäller att man utgår från försäljningar av obebyggd tomtmark. Materialet kompletteras sedan med försäljningsuppgifter avseende likvärdiga bebyggda småhusfastigheter i olika lägen. De skillnader som då uppträder förutsätts motsvara skillnader i läget som ska återspegla markvärdet. Där jämförbara försäljningar av obebyggd mark avseende hyreshus inte finns i tillräcklig omfattning bygger taxeringen även på jämförelser av hyror för likartade byggnader med samma användningsmöjligheter i olika områden. Skillnaden i hyresintäkternas kapitaliserade värde antas då motsvara skillnader i markvärdet mellan områdena, det vill säga att de antas bero på läget. (Finansdepartementet, 1992)

Härigenom lyckas man fastställa byggnadsvärdet så att det inte varierar mycket mellan olika delar av landet. Det danska byggnadsvärdet fastställs alltså med andra principer än det svenska då det bara är kopplat till produktionskostnaderna. För blandade fastigheter delas byggnadsvärdet upp i en bostads- och en affärsdel. Uppdelningen följer i första hand hyresintäkternas fördelning och i andra hand ytans fördelning mellan bostäder och lokaler. Markvärdet behöver inte delas upp. (Finansdepartementet, 1992)

Avdrag i markvärdet medges för förbättringar av marken, t.ex. anslutning av vatten och avlopp, som medför en höjning av markvärdet. Avdraget ges för förbättringar färdigställda senast 30 år tillbaka i tiden och för den del ökningen av markvärdet överstiger nedlagda kostnader för förbättringen. Förbättringarna medför visserligen en ökning av marknadsvärdet men syftet med avdraget är att denna ökning inte ska ligga till grund för ökad fastighetsskatt. (Internet 7, Finansdepartementet, 2000)

8.2.4 Fastighetsbeskattning i Danmark

Fastighetsskatten är indelad i två typer av skatter. Den ena beskattas av staten inom ramen för den allmänna inkomstbeskattningen och grundas på värdet för hela fastigheten. Den andra skatten grundar sig enbart på markvärdet och beskattas av både amtkommunerna (länerna) och kommunerna. År 2000 utgjorde fastighetsskatten 3,5 procent av de totala skatterna. (Internet 1)

Kommunal och amtskommunal fastighetsskatt

Privatpersoner som äger bostäder i egen fastighet betalar kommunal och amtskommunal fastighetsskatt. I teorin är denna fastighetsskatt en statlig skatt men är i praktiken överförd på kommuner och amtskommuner i förhållandet två tredjedelar mot en tredjedel. (Internet 1) Skattesatsen är för närvarande fastställd att vara en procent av det totala egendomsvärdet men för fastigheter värda mer än drygt 3 miljoner DKK är skattesatsen 3 procent. Om den skattepliktige eller dennes äkta maka/make fyllt 65 år nedsätts fastighetsskatten med ett belopp motsvarande 4 procent av egendomsvärdet, dock högst 6 000 DKK per bostad. Kommersiella fastigheter belastas inte av denna fastighetsskatt. (Internet 8)

Kommunal fastighetsskatt

Grundskyld

Ägare till de fastigheter som blivit ansatta ett markvärde enligt lagen "Lov om vurdering af landets faste ejendomme" är skyldiga att betala skatt till kommunen, kallad "grundskyld". Kommunstyrelsen i primärkommunen fastslår storleken på "grundskylden". Skattesatsen ska stå i förhållande till den kommunala årsbudgeten och ska ligga i intervallet 6-24 promille av det taxerade markvärdet. Den genomsnittliga skattesatsen för år 2001 var 15 promille. Amtkommunernas skattesats för "grundskylden" ska alltid uppgå till 10 promille av markvärdet. Helt befriade från "grundskylden" är bl.a. egendomar inom planlagda industrizoner. För att få skattebefrielse måste egendomen ägas av en verksamhet som förvärvat den före industrizonens upprättande samt vara förvärvad före 1 januari, 1995. Vidare finns det andra skattebefriade egendomar såsom slott och palats ägda av staten, andra länders konsulat och enligt lag skyddad mark och hav. Kommunstyrelsen kan besluta att bl.a. skolor, sjukhus, bibliotek och andra institutioners egendom med allmännyttiga ändamål ska undantas från "grundskylden". (Internet 9; Finansdepartementet, 1992)

Däckningsavgift

Kommunstyrelsen kan bestämma att de fastigheter som är befriade från den kommunala "grundskylden" ska som ersättning betala en "däckningsavgift" grundad på markvärdet minskat med förbättringar och byggnadsvärde (forskelsværdien). Denna skatt är ämnad att täcka kostnader av offentliga anordningar såsom vägar, parkeringsplatser, brandkårer etc. I primärkommunerna krävs "däckningsavgift", grundad på markvärdet, för statligt ägda fastigheter. Skattesatsen motsvarar vederbörande primärkommuns "grundskyldspromille". Övriga fastigheter som är "däckningsavgiftsskyldiga" betalar skatt, grundad på markvärdet, med halva "grundskyldspromillen" för vederbörande kommun, dock högst 10 promille. (Internet 9; Finansdepartementet, 1992)

"Däckningsavgift" tas även ut på byggnadsvärdet i vissa fall. För offentliga byggnader får amtskommunernas "däckningsavgift" uppgå till maximalt 3,75 promille av byggnadsvärdet och i övriga kommuner till högst 5 promille. Kommunstyrelsen i primärkommunen kan även bestämma att de fastigheter som används till kontor, butik, hotell, fabrik, verkstad och liknande ska, som bidrag för de utgifter de medför för kommunen, betala "däckningsavgift". De egendomar som delvis används enligt ovan, betalar även "däckningsavgift". Den betalas enbart för den del av byggnadsvärdet som hänför sig till ovan nämnda användning. Detta gäller i de fall kontor, butik etc. utgör mer än hälften av det totala byggnadsvärdet. Skattesatsen tas ut av primärkommunen och får högst uppgå till 10 promille av byggnadsvärdet. (Internet 9; Finansdepartementet, 1992)

8.3 Kaliforniamodellen

Denna modell sammanfattas kort även om modellen inte behandlar själva fastighetstaxeringen utan istället är en modell för beräkning av ett alternativt skatteunderlag.

I länder där fastighetsskatt tas ut ligger som regel husens uppskattade marknadsvärde till grund för taxeringen. Det finns dock undantag – i Kalifornien antogs år 1978 en ny skattemodell där skatten sattes i relation till inköpspriset. Då modellen infördes skulle varje fastighets skatteunderlag baseras på dess uppskattade marknadsvärde år 1975 eller på köpeskillingen vid senaste försäljning om försäljningen hade skett efter 1975. Så länge fastigheten ägs av en och samma ägare räknas skatteunderlaget upp med inflationstakten, dock maximalt med 2 procent per år. Vid en försäljning är det dock den nya köpeskillingen som utgör det nya skatteunderlaget för den nye ägaren. Det maximala skatteuttaget begränsades till 1 procent av skatteunderlaget. Det är möjligt att sänka skatteunderlaget om man kan hävda att fastigheten har sjunkit i värde. Det är dessutom tillåtet att sälja eller överlåta sin fastighet till sina barn utan att skatteunderlaget ökar. Pensionärer och handikappade har också, med vissa restriktioner, rätt att ta med sig skatteunderlaget från sitt gamla hus då de flyttar. Bortsett från dessa undantag är huvudprincipen att alla ägarbyten resulterar i ett nytt skatteunderlag. Om det inte fanns några undantag skulle Kaliforniamodellen vara snarlik marknadsvärde modellen om alla hus i beståndet omsattes varje år. (Finansdepartementet, 1998; Finansdepartementet, 2000)

En övergång till ett anskaffningsvärdebaserat underlag från ett marknadsvärdebaserat skulle sannolikt leda till stora fördelnings-, kapitaliserings- och inlåsnings effekter. Modellen skapar också incitament till skattefusk. (Finansdepartementet, 1998)

8.3.1 Skattefusk

Utgångspunkten i Kaliforniamodellen är att den enskilda köpeskillingen vid förvärvet ligger till grund för skatteunderlaget. Ett sådant underlag skapar incitament för skattefusk eftersom det blir lönsamt för både säljaren och köparen att i köpekontraktet uppge en lägre köpeskillning än den faktiska. Ett utbrett sådant skattefusk tenderar att minska intäkterna från fastighetsskatten. I princip finns incitament till skattefusk även med gällande regler. Den stora skillnaden jämfört med Kaliforniamodellen är dock att köparen och säljaren har motverkande incitament med dagens regler. Säljaren har incitament att på köpekontraktet uppge en lägre köpeskillning än den faktiska för att reducera kapitalvinsten. Köparen har incitament att på köpekontraktet uppge en högre köpeskillning än den faktiska för att minimera framtida kapitalvinst. Då incitamenten är motverkande uppger parterna sannolikt den faktiska köpeskillingen på köpekontraktet. (Finansdepartementet, 1998)

8.4 Slutsatser

Avsnittet kring att fastighetsskatten skulle läggas kommunalt har fört tankarna till att fastighetsägarna direkt kan se att skatte medlen kommer dem till nytta om kommunen t.ex. investerar i infrastruktur. Detta i sig kan medföra en positivare inställning till fastighetstaxeringen. Andra metoder för att beräkna skatteunderlaget har studerats i bl.a. Kaliforniamodellen. Det föreligger dock ett problem med den metoden och det är att uppräknningen mellan försäljningarna endast sker med inflationen. Marknadsvärdena styrs inte enbart av inflationen utan även av andra marknadsrelaterade faktorer. Avsaknaden av ortsprismaterial, p.g.a. att omsättningen på industrifastigheter i Sverige är liten, samt inflationsuppräknningen medför att taxeringsvärdena inte kan hållas aktuella.

Danmarks taxeringsförfarande har också studerats. Här syns tydliga fördelar med t.ex. att ingen självdeklaration skickas ut, utan all information finns att tillgå i ett flertal register som uppdateras kontinuerligt. Uppgifterna i registren anses vara minst lika tillförlitliga som de från självdeklarationerna. Denna modell skulle mycket väl kunna användas i Sverige. Det första som måste göras är att fler register upprättas för införandet av uppgifter. Detta kommer givetvis att ta tid och innan registren kan tas i bruk bör den nuvarande metoden användas. Vidare skiljer sig det danska och det svenska systemet åt vid beräkningen av taxeringsvärdet då det danska systemet bygger på att både ett totalt värde och ett markvärde åsätts fastigheten. Skillnaden däremellan blir byggnadsvärdet. I den svenska modellen beräknas markvärde och byggnadsvärde för sig, summan av dessa resulterar i totalvärdet.

9 Sammanfattning och slutsats av teorin

Nedan återges en kort sammanfattning av de två viktigaste teoriavsnitten, förberedelsearbetet och taxeringsgången för avkastningsvärderade industrienheter. Därefter följer en slutsats av samtlig teori i uppsatsen.

9.1 Sammanfattning av förberedelsearbete och taxeringsarbete

9.1.1 Förberedelsearbetet

Förberedelsearbetet påbörjas tre år innan det är tid att göra en allmän fastighetstaxering. Arbetet inleds med planering av arbetet. Inför de senaste allmänna fastighetstaxeringarna har det även skett en utvärdering av föregående allmänna fastighetstaxering av samma slag. Inför provvärderingen upprättas förslag till riktvärdekarta. Detta sker normalt genom att uppgifter om fastigheterna samlas in och registreras. Bland annat på grundval av dessa uppgifter upprättas ett preliminärt förslag till riktvärdekarta med riktvärdeangivelser och med indelning i värdeområden för fastigheterna. Vid nästa etapp av förberedelsearbetet sker provvärderingen. Syftet med provvärderingen är att kontrollera om preliminärt förslagen värdeområdesindelning samt föreslagna riktvärdeangivelser med därtill hörande riktvärdekartor leder till basvärdenivån 75 procent av marknadsvärdet.

- Ortsprisregister

Ett särskilt ortsprisregister upprättas inför varje allmän fastighetstaxering. Att analysera materialet är en viktig del av förberedelsearbetet. Själva analyserna görs i två steg. Första steget innebär att förhållandena kring prisbildningen analyseras och under andra steget undersöks hur marknadsvärdenivån har förändrats under perioden.

- Värdeområden

Vid förberedelsearbetet görs även en indelning i värdeområden, där värdenivåer bestäms. Värdeområdesindelningen anges på riktvärdekartor. På kartan anges gränserna mellan värdeområden för en eller flera typer av värderingsenheter samt de riktvärdeangivelser som ska gälla inom området. Värdenivåerna bestäms med ledning av ortsprismaterial så långt det är möjligt.

- Riktvärdeangivelser

Taxeringsenheter värderas med utgångspunkt av riktvärden. För att bestämma ett riktvärde är det viktigt att använda sig av mätbara värdefaktorer som dessutom avspeglar marknadsförutsättningarna. Egenskaperna hos värdefaktorerna ska vara knutna till fastigheten och ha betydelse för marknadsvärdet. Riktvärdeangivelsernas innehåll ligger till grund för att bestämma riktvärdet för den enskilda fastigheten och är avgörande för taxeringens utfall.

- Provvärdering

Under våren året före allmän fastighetstaxering görs utförs en provvärdering. För att få en uppfattning om hur de föreslagna värdenivåerna ger rätt taxeringsnivåer bildas det

vid provvärderingen ett flertal provvärderingsområden. Med ledning av provvärderingsresultatet och med stöd av ortsprismaterialet bestäms värdenivån. Beräkningarna vid provvärderingen avser endast de taxeringsenheter som varit föremål för försäljning. Markvärdet och byggvärdet bearbetas först separat innan det summeras till ett basvärde för taxeringsenheten. Beräkningarna utmynnar i ett förslag till indelning i värdeområden med riktvärdeangivelser. Efter att provvärderingarna genomförts överlämnas förslagen till riktvärdekartor samt den information som använts som underlag för provvärderingen. Då värdeområdesindelningen lagts fast och inga ytterligare ändringar ska göras produceras och levereras riktvärdekartorna till respektive skattemyndighet.

9.1.2 Taxeringsarbetet

Vid värdering av industrifastigheter med hjälp av avkastningsmetoden går taxeringsarbetet till på följande vis:

- **Indelning**
Först delas byggnader in i byggnadstyper och mark i ägoslag d.v.s. det görs en indelning i taxeringsenheter.
- **Värderingsenheter**
Därefter görs en indelning av taxeringsenheterna i värderingsenheter. Med värderingsenheter avses den egendom som ska värderas separat. Indelningen i värderingsenheter görs då fastigheterna tillhör olika värdeår, har skilda lokaltyper eller olika standardklasser för en och samma lokaltyp. Vidare görs en indelning av tomtmark i värderingsenheter.
- **Värdefaktorer**
När indelning i taxeringsenheter och värderingsenheter har gjorts är det dags att bestämma värdefaktorerna lokaltyp, ålder, standard och storlek.
- **Relativhyra och kapitaliseringsfaktor**
Efter detta bestäms relativhyra efter tillämplig IH-tabell, I-nivåfaktor avläses och kapitaliseringsfaktorn bestäms enligt IK-tabell.
- **Beräkning**
Här efter beräknas riktvärdet enligt formeln i Kapitel 6.7.1 och eventuella justeringar företas.

Vid värdering av tomtmark sker följande:

- **Värde**
Först bestäms ett tillämpligt värde av tomtmarken per m² tomtareal eller byggrätt enligt riktvärdeangivelserna.

- Storlek
Efter detta bestäms tomtmarkens storlek.
- Riktvärde
När detta är gjort beräknas riktvärdet för tomtmarken.
- Beräkning
Slutligen korrigeras riktvärdet med eventuella justeringsbelopp.

9.2 Slutsats

Arbetet med att taxera fastigheter täcks av ett omfattande regelsystem. Som det ser ut idag är förberedelsearbetet både omfattande och tidskrävande. Värdering av industrifastigheter görs genom att fastigheter tilldelas relativhyror som är marknadsanknutna. För att kunna bestämma relativhyrorna krävs omfattande insamling av hyresuppgifter. Informationen erhålles genom en deklARATION som fastighetsägaren lämnar in. Det görs även en ortsprisanalys över köp som gjorts i hela landet för att kontrollera att relativhyrorna hamnar på en rimlig nivå. Taxeringsvärdena utgör idag 75 % av marknadsvärdet. Ett problem som uppstår vid fastighetstaxering av industrifastigheter är att det inte finns tillräckligt med ortsprismaterial att tillgå. Den knappa tillgången på ortsprismaterialet beror på att industrifastigheter omsätts i liten utsträckning.

Den nuvarande värderingsmodellen kan ge sken av exakthet. Det är dock svårt för fastighetsägaren att kontrollera sitt taxeringsvärde eftersom modellen bygger på många värdepåverkande faktorer som inte enbart påverkas av det individuella objektet. Detta är en av många orsaker till att det finns en negativ inställning till fastighetstaxering.

Avsnittet kring att fastighetsskatten skulle läggas kommunalt har fört tankarna till att fastighetsägarna direkt kan se att skattemedlen kommer dem till nytta om kommunen t.ex. investerar i infrastruktur. Detta i sig kan medföra en positivare inställning till fastighetstaxeringen. Andra metoder för att beräkna skatteunderlaget har studerats i bl.a. Kaliforniamodellen. Det föreligger dock ett problem med den metoden och det är att uppräknings mellan försäljningarna endast sker med inflationen. Marknadsvärdena styrs inte enbart av inflationen utan även av andra marknadsrelaterade faktorer. Avsaknaden av ortsprismaterial, p.g.a. att omsättningen på industrifastigheter i Sverige är liten, samt inflationsuppräknings medför att taxeringsvärdena inte kan hållas aktuella.

Danmarks taxeringsförfarande har också studerats. Här syns tydliga fördelar med t.ex. att ingen självdeklaration skickas ut, utan all information finns att tillgå i ett flertal register som uppdateras kontinuerligt. Uppgifterna i registren anses vara minst lika tillförlitliga som de från självdeklarationerna. Denna modell skulle mycket väl kunna användas i Sverige. Det första som måste göras är att fler register upprättas för införandet av uppgifter. Detta kommer givetvis att ta tid och innan registren kan tas i bruk bör den nuvarande metoden användas. Vidare skiljer sig det danska och det svenska systemet åt vid beräkningen av taxeringsvärdet då det danska systemet bygger på att både ett totalt värde och ett markvärde åsätts fastigheten. Skillnaden däremellan blir byggnadsvärdet. I den svenska modellen beräknas markvärde och byggnadsvärde för sig, summan av dessa resulterar i totalvärdet.

10 Redovisning av resultat från enkät

Följande kapitel innehåller en redovisning av de svar som erhöles från en enkätundersökning riktad till personer med anknytning till fastighetstaxering.

En enkätundersökning gjordes för att undersöka de allmänna inställningarna till den befintliga värderingsmodellen, den föreslagna metodikförändringen samt utreda om det finns andra förslag på förändring av taxeringsförfarandet. Enkäten skickades ut till 14 personer, varav 9 användbara svar erhöles. De personer som kontaktades hade alla arbetat med fastighetstaxering för industrier. De intervjuade arbetade med ett eller flera av följande områden:

- Utformning av värderingsregler
- Förberedelsearbete
- Metodutveckling
- Praktiskt taxeringsarbete
- Kvalitetssäkring av deklARATIONER ÅT FASTIGHETSÄGARNA
- Medverkat vid omprövning och överklagande av taxeringsbeslut

Nedan följer en sammanfattande beskrivning av de svar som inkommit på enkäten. Se enkätguide, bilaga 11.

10.1 Fördelar med befintlig värderingsmodell

- IH-tabellerna bygger på unik marknadsinformation. Hyresnivåerna går att skatta med rimlig säkerhet. Uppbyggnaden av relativhyror bygger på marknadshyror som finns att tillgå på fastighetsmarknaden, de behöver inte vara inhämtade under nivååret som vid hyreshustaxeringen.
- Hyresrelationerna som IH-tabellerna beskriver är till bra stöd och referens vid exempelvis hyresbedömning av mer komplicerade industriobjekt.
- Eftersom det finns ont om köp av industrifastigheter kan IH-tabellerna tjäna som vägledning vid nivåläggning av värdeområden, även de utan köp.
- Bruttokapitaliseringsfaktorer (BKF) och dess nivåer kan skattas säkert då det finns stöd ifråga om investeringar på fastighetsmarknaden.
- Fastighetsägaren deklarerar få bygnads- och markvärdepåverkande faktorer. Var för sig påverkar de inte det enskilda taxeringsvärdet väsentligt.
- Vanligtvis leder värderingsmodellen till rimliga relationer mellan marknadsvärde och taxeringsvärde för fastigheterna. Frågan är hur man vet det om marknadsvärdet är mycket osäkert p.g.a. litet jämförelsematerial som dessutom har stor spridning.

- Avkastningsmodellen är strukturellt uppbyggd som hyreshusmodellen. Detta gör att den förenklar arbetet för dem som ska tillämpa modellen. Vidare blir konstruktion av IT-stöd, blanketter etc. mer enhetligt. Modellen har även lätt för att få acceptans hos fastighetsägare, då den är relativt pedagogisk och lätt att förklara.
- Eftersom det vid åsättande av taxeringsvärden är fråga om schablonvärderingar är fördelen att den är enkel.
- Modellen har lång kontinuitet och är inarbetad i taxeringsorganisationen.

10.2 Nackdelar med befintlig värderingsmodell

- Två av de svarande ansåg att det inte fanns några större nackdelar med den befintliga modellen om man använder den på ett korrekt och professionellt sätt samt håller sig till en renodlad BKF-modell.
- Uppdelningen på mark- och byggnadsvärde ger problem vid all typ av fastighetstaxering. Detta främst beroende på svårigheter för RSV att sedan hantera byggnads- och markvärde delarna tillsammans.
- Relativhyran borde avse både mark och byggnad. Det vill säga att först göra en bestämning av totalvärdet och därefter, genom subtraktion, bestämma markvärdet och sist byggnadsvärdet.
- Den i grunden enkla modellen blir i praktiken svåröverskådlig för fastigheter med många byggnader som har varierande ålder, användning och standard. Har om- och tillbyggnader genomförts kompliceras hanteringen ytterligare.
- För att kunna bestämma relativhyror krävs en omfattande insamling av hyresuppgifter. Informationen som ska lämnas i deklARATIONEN är inte alltid relevant i fastighetsägarens verksamhet. Därmed finns det risk att fel information lämnas och detta kan ge upphov till merarbete vid fastighetstaxeringen.
- Modellen anses vara svår att förstå för fastighetsägarna. Svårigheten består bland annat i att man arbetar med relativa värderingshyror som anpassas med I-nivåfaktor. Detta innebär att fastighetsägaren inte får någon uppfattning om värdenivåerna är rimliga eller ej.
- Det är krångligt med tre "rattar" vid nivåställningen; vid nivåinställning, val av nivåfaktor, utformning av en eller flera IH-tabeller och utformningen av en eller flera IK-tabeller. Det blir svårt att utforma reglerna för bestämmande av de värdefaktorer som styr relativhyran och få dem riktigt deklarerade.
- Ett problem med modellen är att den är starkt anknuten till en fungerande fastighetsmarknad. Det krävs ortsprisunderlag som är tillförlitligt, vilket är svårt eftersom det ofta saknas tillräckligt många köp samt geografisk spridning för industrifastigheter. Detta kan bero på så vitt skilda orsaker som bristande efterfrågan eller en ägarstruktur inom vilken det traditionellt inte sker överlåtelse på den öppna marknaden.
- Befintliga hyresförhållanden för den enskilda fastigheten beaktas ej.

- I praktiken är det inte någon avkastningsmetod eftersom varken hyresnivåer eller kapitaliseringsfaktorer kan härledas.
- Vid redovisning av standard för lager och industrikontor har man som utgångspunkt en klassificering som är uttryckt i en beskrivning och det är ibland svårt att i praktiken klara ut vilken klass en lagerlokal eller ett industrikontor har. För produktionslokaler används en klassning av tio "nyttigheter", vilket enligt en svarande är en klart bättre variant. En annan svarande anser att standardbedömningen kan förenklas för just produktionslokaler.

10.3 Fördelar med föreslagen ändring av värderingsmodell

- Många av de svarandena anser att den föreslagna ändringen blir enklare och mera lättbegriplig, även för andra än fastighetsekonomer, än den nuvarande modellen.
- Modellen kan ses som något enklare beroende på att fastighetsägaren själv slipper att räkna om deltaxeringsvärden. Dessutom är det lättare att jämföra industrifastigheters värden i olika värdeområden.
- Den stora vinsten är att värdering vid fastighetstaxering av industrier blir lättare att genomlysas och förstå för den som vill försöka. Det kanske emellertid inte är tillräckligt om det inte samtidigt går att visa att fastighetsägarna behöver svara på färre frågor eller att värderingsnoggrannheten kan förbättras med det nya angreppssättet.
- Att slå ihop den relativa kapitaliseringsfaktorn och hyrestablerna, för att på så sätt erhålla mer direkt kr/m²-värden, upplevs som en bra förenkling.
- Kvadratmetervärden är lättare att direktrelatera till, eftersom ytan oftast är känd.
- Ur fastighetsägarens synvinkel bör modellen uppfattas som ännu enklare än den nuvarande modellen. Den nuvarande modellen kanske tar upp för mycket detaljer som inte har någon praktisk återkoppling till värdet. Kanske kan den gamla modellen ge en falsk bild av noggrannheten i det enskilda taxeringsvärdet.
- Nivåinställningen borde bli enklare om tabellerna utformas förståndigt. Detta beror på om nuvarande värdefaktorer kan rationaliseras bort eller förenklas.
- Positivt med modellen är att den kan kalibreras direkt mot registerdata utan insamling av hyresuppgifter.
- Beroende på utformning kan det bli enklare att manuellt beräkna taxeringsvärdet.

10.4 Nackdelar med föreslagen ändring av värderingsmodell

- Risken för falsk precision i nuvarande modell kan utbytas mot farhågor om att man inte tillräckligt beaktar framför allt de bästa och de sämsta byggnaderna efter förtjänst. En schabloniserad eller förenklad värdering som ytterst bygger på medeltalsbildningar kan då uppfattas som att man än mera lägger riktvärdena "mot mitten". Detta går dock säkert att förebygga, men då kommer man in på frågor där främst fastighetsägarna måste vara observanta för att ta tillvara sina intressen i värderingen. En följd av detta kan då bli att det vid taxeringen blir mycket diskuterande om vad som beaktas i de "normalvärden" som man utgår ifrån samt vilka avvikelser som ska anses vara värdepåverkande för värdet.
- En svarande menar att ett riktvärde/m² kan ge sken av hög noggrannhet som saknar grund i underlaget till det omfattande antalet värdetabeller.
- Om man använder sig av fåtal värdetabeller kan frågor uppkomma angående hur god kopplingen blir mellan taxeringsvärde och marknadsvärde.
- Det kommer inte att finnas någon naturlig koppling till värderingshyran som går att kartlägga genom uppgiftsinsamlingar.
- Om samma värdefaktorer, som används nu, kommer att användas i den nya modellen kan tabellverket bli stort och risken är att förståelsen för värderingsförfarandet kommer försämrats. Använder man sig däremot av relativa värden och lägger nivåfaktorn utanför blir förfarandet enklare. Man arbetar då endast med en IK-faktortabell som borde kunna arbetas in i IH-tabellerna, vilket gör det lätthanterligt.
- Om man ersätter IH-tabellerna finns risken att marknadskunskapen i dessa går förlo-rad.
- Det är lite vunnit med ändringen eftersom man fortfarande måste stämma av både hy-resnivåer och nivåer på BKF.
- Bristen på köpeskillingsstatistik gör att det blir svårt att finna kvadratmetervärden inom vissa värdeområden.
- Om man som i den nuvarande modellen har skilda mark- och byggnadsvärde gör detta att man ändå måste göra samma uppdelning fast med pris/m². Detta leder inte till en ökad förståelse för fastighetsägarna. Om ett totalvärde för mark och byggnad istället använts, hade förståelsen ökat.
- Det kommer att krävas omfattande författningsändringar.
- Modellen kommer inte att ge upphov till högre kvalitet eller noggrannhet vad gäller värderingen/taxeringen. Detta behöver dock inte ses som en nackdel.

10.5 De intervjuades förslag

- Relativhyran borde kunna redovisas tydligare och eventuellt utgöra en värdefaktor/parameter i formeln.
- Man bör gå tillbaka till en renodlad BKF-modell där faktorn M/H (markvärdeandel) varierar kontinuerligt precis som vid AFT81 samt AFT88, dock inte vid AFT94 och AFT 00.
- Viktigaste faktorn för kvaliteten i industritaxeringen är registerkvaliteten. Uppgradering av registerkvaliteten ifråga om byggnadsenheter och ytor bör prioriteras.
- En bättre modell vore att för varje riktvärdeområde anpassa värderingshyrorna i nivå med marknadshyrorna. Redovisning av standard för lager och kontor sker med utgångspunkt från en klassificering som är uttryckt i en beskrivning och det är ibland svårt att i praktiken att klara ut vilken klass en lagerlokal eller kontor har. För produktionslokaler används en klassning av 10 "nyttigheter", en klart bättre variant.
- Standardbedömningen av produktionslokaler bör kunna förenklas utan någon större inverkan på värderingsresultatet.
- Ett förslag är att renodla hyran som en parameter i formeln. Fördelen är att man kan få ett referensmaterial via en uppgiftsinsamling som avser det utthyrd beståndet.
- Om man gör en förändring som går ut på värde/m² av olika lokaltyper för industrier. En motsvarande förändring av värderingsmodellen för hyreshus skulle kunna utvecklas ur detta förslag. Då skulle man kunna bygga upp en serie definitioner av lokaltyper och åsätta dessa värden/m². Härigenom får man värderingsmodellen för hyreshus resp. värderingsmodellen för industri att likna varandra i högre grad. Värdering av hyreshus som innehåller viss del industri- eller lagerlokaler kan då kanske fungera även vid fastighetstaxering. Idag är denna kombination inte helt lätt att värdera när det är fråga om internhyror samt att åsätta markvärde med hänsyn till slag av byggrätt.
- Låt tabellerna avse totalvärdet för fastigheten och gör en tabell för uppdelning av totalvärdet i byggnadsvärde och markvärde. Ingångsargumentet blir värdet/m² lokalarea.
- Använd utgående marknadsmässig hyra i första hand och nuvarande modell först i andra hand.

11 Analys

En enkätundersökning har gjorts i syftet att undersöka de intervjuades allmänna inställningar till den befintliga värderingsmodellen, den föreslagna metodikförändringen samt för att utreda om de hade andra förslag på förändring av taxeringsförfarandet. Efter att ha tagit del av de svar som inkommit från enkäten kunde följande analys göras.

11.1 Den befintliga värderingsmodellen

11.1.1 Relativhyror

Fördelarna med den befintliga modellen är bland andra att den information som återfinns i IH-tabellerna är unik och att hyresnivåerna går att skatta med rimlig säkerhet. De utgör dessutom ett bra stöd vid olika hyresbedömningar av svårvärderade objekt. Anledningen till varför IH-tabeller används är att de ska ge ledning då det saknas köp, d.v.s. då det saknas tillförlitligt ortsprismaterial. Svårigheterna med relativhyrorna är att de kräver mycket arbete eftersom alla hyresuppgifter måste samlas in genom deklARATIONER. Det finns alltid en risk att den information som lämnas via uppgiftsinsamlingen inte är korrekt och detta leder till mer arbete kring fastighetstaxeringen. Dock är det så att i den befintliga modellen deklarerar fastighetsägaren få värdepåverkande faktorer. Det betyder att de faktorer som han/hon deklarerar inte har någon större värdepåverkan på den enskilda fastigheten. Intresset för att lämna oriktiga uppgifter minskas härmed.

Att utforma de regler som ska ligga till grund för att bestämma vilka värdetfaktorer som ska styra relativhyrorna är ännu en svårighet. Det är viktigt att få värdetfaktorerna riktigt deklarerade annars finns risken att relativhyrorna, som ska ingå i IH-tabellerna, blir felaktiga. Relativhyrorna borde avse både mark och byggnad eftersom det då först skulle göras en bedömning av totalvärdet och sedan genom subtraktion göras en bestämning markvärdet och byggnadsvärdet.

11.1.2 Bruttokapitaliseringsfaktorer

Då riktvärdet beräknas används en bruttokapitaliseringsfaktor (BKF) som uttrycks i en IK-tabell. Dess nivåer kan skattas på ett säkert sätt eftersom det finns stöd för dessa via investeringar på fastighetsmarknaden. Om en renodlad BKF-metod skulle användas, som i AFT 81 och AFT 88, och den används på ett korrekt sätt finns det inga större nackdelar med den befintliga modellen. Dock uppstod där svårigheter för RSV då byggnads- och markvärde- delarna skulle hanteras tillsammans. Att använda sig av industrihyra kombinerad med en bruttokapitaliseringsfaktor har flera fördelar jämfört med att arbeta med en byggnadsbruttokapitaliseringsfaktor som vid AFT94 och AFT 00. Fördelar med den renodlade metoden är främst att det dels går att skatta hyresnivåer i svaga områden, genom jämförelser med andra liknande områden, och dels att det går att skatta bruttokapitaliseringsfaktorn på samma sätt. I AFT 81 användes ett totalvärde minus markvärde för att få byggnadsvärdet vid taxering. Idag görs det inte på samma sätt utan nu bestäms först ett byggnadsvärde för sig och ett markvärde för sig. Värdena sammanförs sedan till ett totalvärde för hela fastigheten d.v.s. ett taxeringsvärde.

Modellen blir ofta svåröverskådlig för fastigheter som har många byggnader med varierande ålder, användning och standard. Är byggnaderna dessutom om- eller tillbyggda försvåras hanteringen ytterligare. Ett annat problem är att modellen är starkt beroende av en fungerande fastighetsmarknad. När det gäller just industrifastigheter är det svårt att få fram ett tillförlitligt ortsprismaterial. Tillgången på ortsprismaterial kan bero på många saker bl.a. upp och nergångar i utbud och efterfrågan samt vilken ägarstruktur som råder på marknaden.

Vid redovisning av standard för lokaltyperna industrikontor och lager kan vissa svårigheter uppstå eftersom det idag används en klassificering som är uttryckt i form av en beskrivning. Svårigheterna här består i att "pricka in" vilken klass som respektive lokaltyp ska tillhöra. Meningarna går isär när det gäller klassindelning för produktionslokaler. En del anser att det vore bra att använda klassindelningen för produktionslokaler även vid klassindelning av övriga lokaltyper. Andra anser att det blir för krångligt och menar att det kommer att ge mer arbete. Det står dock klart att klassindelningen bör förbättras väsentligt.

11.2 Den föreslagna metodikförändringen

Syftet med den föreslagna förändringen var att göra modellen enklare att förstå. Många av de tillfrågade håller med om att den kan vara begripligare än den nuvarande modellen. Fastighetsägaren slipper själv att räkna om deltaxeringsvärden och samtidigt blir det enklare att jämföra industrifastigheternas värden i olika värdeområden. För den som vill beräkna sitt taxeringsvärde blir det, med den föreslagna förändringen, lättare att göra detta manuellt för den enskilda fastigheten. Detta kan uppfattas som en klar förbättring. Är det däremot så att det inte kan påvisas att fastighetsägaren kommer att svara på färre frågor eller att värderingsnoggrannheten kommer att förbättras väsentligt att kan det vara svårt att uppfatta förändringen som positiv.

Kvadratmetervärden är lättare att relatera till då de används vid t.ex. köp och försäljning av fastigheter. Det finns dessvärre en del svårigheter med att finna kvadratmetervärden eftersom det finns områden där köpeskillingsstatistik saknas. Andra problem som kan uppstå är att pris/m²-modellen kan ge intryck av att den ger högre noggrannhet vid värdering. Då värderingens noggrannhet inte påverkas av metodikförändringen ges en felaktig bild av hur den nya modellen är tänkt att fungera. Ett annat problem med pris/m² är att det vid värdering av mark och byggnad, som är uppdelad, måste sättas pris/m² för de skilda delarna.

Då IH- och IK-tabeller ska utformas är det viktigt att det görs med eftertanke. Eventuellt kan några värdefaktorer rationaliseras bort eller förenklas eftersom detta i sig leder till att en förenkling av nivåinställningen. Ett problem som kan uppkomma, om alla värdefaktorerna behålls, är att tabellverket kan bli väldigt stort och svårt att använda. På så vis blir förenklingen inte längre en förenkling och syftet med hela förändringen tillintetgjord. Om det däremot går att slå ihop de relativa kapitaliseringsfaktorerna, IK-tabellerna, med IH-tabellerna till en större tabell för att på detta vis erhålla mer direkta kr/m²-värden kan detta uppfattas som en uppenbar förenkling. Men att använda sig av ett fåtal tabeller kan ge upphov till att kopplingen mellan taxeringsvärdet och marknadsvärdet inte blir tillfredställande. Vidare kan det tyckas att vinsten med förändringen är obetydlig då man fortfarande måste kontrollera nivåerna på både relativhyrorna och bruttokapitaliseringsfaktorerna.

Eftersom den föreslagna förändringen av metodiken endast existerar i teorin är det svårt att föreställa sig vilka effekter den skulle ha på taxeringsförfarandet i verkligheten. Det kan dock tänkas att den kan ge problem med att uttrycka skillnader mellan byggnader då man förenklar modellen så pass mycket att värdena blir i form av medeltal. Vid en förändring är det dessutom viktigt att man tillvaratar allas intressen. När det gäller den föreslagna förändringen av pris/m², som kan innebära rationalisering av värdefaktorer, är det viktigt att fastighetsägarna är aktiva i diskussionen om vilka värdefaktorer som ska beaktas. Risken är annars att det, i det senare skedet i taxeringen, blir ytterligare diskussioner om vilka normvärden som ska beaktas eller vilka avvikelser som ska anses ha värdepåverkan. Om det är så att förslaget på förändring av metodiken införs, krävs det en omfattande genomgång och förändring av författningarna.

11.3 Förslag på andra förändringar

Att förändra en värderingsmodell är inte särskilt enkelt. För att kunna ge förslag på vad som ska förändras och förbättras krävs kompetens och erfarenhet av fastighetstaxering. Vidare är det viktigt att vara väl förtrogen med vilka nackdelar och fördelar den nuvarande modellen har och hänsyn måste tas till de faktorer som ska stå orörda i modellen.

Några förslag på förbättringar är att redovisa relativhyran på ett tydligare sätt och kanske uttrycka den som en värdefaktor eller parameter i formeln. Fördelen med att använda sig av en renodlad hyra i parameterform är att det genom uppgiftsinsamling går att få tillgång till ett referensmaterial som avser det uthyrda beståndet. Dessutom borde det för varje riktvärdeområde göras en anpassning av värderingshyrorna till marknadshyrorna eller användas en marknadsmässig hyra i första hand.

När det gäller redovisning av standard för lokaltyperna lager och industrikontor borde dessa kunna uttryckas på ett liknande sätt som för produktionslokaler. Dock kan redovisningen för produktionslokaler förenklas ytterligare.

Om det skapas en modell där pris/m² används för olika lokaltyper avseende industrifastigheter borde en liknande modell kunna skapas för hyreshus. Detta är av intresse då en del hyresfastigheter innehåller viss del av industri och lager. Det skulle här vara möjligt att skapa en rad definitioner av lokaltyper och åsätta dem pris/m²-värden. Dessa ska sedan tillämpas vid hyreshustaxering. På så vis skulle fastighetstaxering av industri och hyreshus komma att likna varandra mer samt skulle det underlätta vid värdering av just hyresfastigheter med liten andel industri.

Några andra idéer om hur den befintliga modellen ska utformas eller förändras är att man borde låta tabellerna avse totalvärdet för fastigheterna samt göra en tabell för uppdelning av totalvärdet i byggnadsvärde och markvärde. I detta fallet blir utgångspunkten värde per kvadratmeter lokalarea. I annat fall kan återgående till den renodlade BKF-modell som användes vid AFT 81 vara en lösning. Här använde man sig av en markvärdeandel (M/H) som varierar kontinuerligt.

12 Slutsats

Här följer resultaten som kommit fram av dels litteraturstudier och dels från enkätundersökningen. Vidare görs ett par reflektioner.

Vid arbetes början var grundtanken att förändra värderingsmodellen för avkastningsmetoden. Vanligtvis är det industrifastighetsägaren som brukar fastigheten och då utgår inga markandsmässiga hyror utan oftast internhyror. Detta kan påverka nivån av relativhyrorna. Relativhyrorna används eftersom det inte finns tillräckligt med ortsprismaterial att tillgå. I värderingsmodellen används därför relativhyror för att beräkna riktvärdet. För att ersätta relativhyrorna utarbetades ett förslag som bestod i att använda sig av en pris/m²-modell. Omfattande teoristudier av hur avkastningsmetoden är uppbyggd har visat att det inte skulle vara möjligt att byta ut relativhyrorna mot pris/m² utan att ytterligare förändra modellen. Risken med att göra ytterligare förändringar i en befintlig modell är att taxeringsvärdena kan bli felaktiga. Det främsta problemet var att det inte finns tillräckligt med ortsprismaterial att tillgå. Ortsprismaterialet behövs för att finna de värdefaktorer som var nödvändiga för att kunna spegla pris/m². Den knappa tillgången på ortsprismaterial beror på att industrifastigheter omsätts i liten utsträckning t.ex. har det i Malmö endast sålts ca 125 industrifastigheter under de senaste tre åren. Antalet köp varierar kraftigt från år till år. Detta är för få köp för att kunna göra en god bedömning av ortsprismaterialet Svårigheterna med förslaget ansågs i och med detta för stora och istället fördes diskussioner om andra möjliga förändringar. Banbrytande förslag som att fastighetsskatten skulle läggas kommunalt har funnits men har senare lagts åt sidan då det inte hade med själva taxeringen att göra. En tanke kring detta var att fastighetsägarna direkt kan se att skattemedlen kommer till nytta om kommunen t.ex. investerar i infrastruktur. Detta i sig kan medföra en positivare inställning till fastighetstaxeringen. Se kap. 8.1 Kommunal fastighetsskatt.

Studier och jämförelser med andra länder har gjorts för att få inspiration till nytänkande. Efter att ha studerat den Kaliforniska modellen där senast köp ger underlag för taxeringen fanns tanken kring möjligheterna att genomföra något liknande i Sverige. Uppräkningen mellan försäljningarna, enligt Kaliforniamodellen, sker endast med inflationen vilket kan bli svårt att genomföra i Sverige då marknadsvärdena inte enbart styrs av inflationen utan även av andra marknadsrelaterade faktorer. Avsaknaden av ortsprismaterial spelar stor roll eftersom omsättningen på industrifastigheter i Sverige är liten. Dessutom medför inflationsuppräknningen att taxeringsvärdena inte kan hållas aktuella. Kanske behöver inte taxeringsvärdena hållas mer aktuella än de gör i Kalifornien. Se kap.8.3 Kaliforniamodellen.

Danmarks taxeringsförfarande har också studerats. Här syns tydliga fördelar med t.ex. att ingen självdeklaration skickas ut utan all information finns att tillgå i ett flertal register som uppdateras kontinuerligt. Uppgifterna i registren anses vara minst lika tillförlitliga som de från självdeklarationerna. Detta kan bli intressant även för Sverige då detta kan komma att förenkla hanteringen av uppgifter. Till en början får man skapa de register vars uppgifter inte redan finns registrerade t.ex. hyresuppgifter och uppgifter för ytor för respektive lokaltyp. Förfarandet har i sig ingen inverkan på själva taxeringsvärdena och har därför inte utretts vidare. Se kap. 8.2 Danmarks system för fastighetstaxering.

Den hypotes som till sist valdes var att genomföra en förändring i metodiken för att göra modellen mer förståelig, genom att fastighetsägaren själv på ett enkelt sätt ska kunna följa taxeringsgången och kunna räkna ut sitt eget individuella taxeringsvärde. Förslaget bygger på det förstnämnda resonemanget och innebär att man i förberedelsearbetet av fastighetstaxeringen använder sig av en pris/m²-modell för byggnadens olika lokaltyper. Riktvärdet kan då anges för en kvadratmeter produktionslokal e.d. inom varje värdeområde, i stället för idag med en I-nivåfaktor och en relativhyra (IH-tabell). Anledningen till valet av pris/m² är att den kan uppfattas som mer marknadsanknuten. För att stämma av inställningarna till denna metodikförändring har en enkät skickats ut till personer med kunskap inom ämnesområdet.

Vid summering av de synpunkter och önskemål som framkommit av enkätsvaren är det fyra punkter som återkommer:

- Förenkla insamlandet av relativhyrorna
- Relativhyrorna bör avse både mark och byggnad
- Redovisningen av standard för lokaltyperna industrikontor och lager bör förändras
- Man bör återgå till en renodlad BKF-metod

En redovisning över vilka önskemål det finns på förslaget av förändring av metodik visar att sex punkter är återkommande här:

- Visa att en förenkling har skett för fastighetsägaren genom t.ex. färre frågor vid självdeklarationen eller dylikt.
- Utforma IH- och IK-tabell med eftertanke
- Minska antalet värdepåverkande faktorer
- Kombinera IH-tabell med IK-tabell
- Använd i första hand marknadshyror
- Ange gärna hyran som en parameter värderingsmodellen
- Låt tabellerna avse totalvärdet av fastigheten och skapa fler tabeller för uppdelning av värdena mark och byggnad

Som synes är det relativhyran som återkommer flest gånger. Många vill ersätta den med en marknadshyra och önskar dessutom att få uttrycka den som en parameter. Målet med vår förändring var att byta ut relativhyran mot pris/m² och på så vis undkomma eventuella problem med nivåläggningen av relativhyrorna. Eftersom ortsprismaterial för industrifastigheter är svårt att tillgå kan förslaget vara svårt att genomföra. Vi har genom enkätundersökningen även fått fram många andra förslag som kan vara intressanta att utreda vidare.

Vidare var meningen med hypotesen att den skulle göra förfarandet vid taxering mer begripligt för fastighetsägarna. Kanske kan ett försök till att förenkla taxeringen göras genom att uttrycka relativhyran som en parameter i modellen eller dylikt.

Vi vill avsluta med att göra en reflektion. Det viktigaste redskapet för att kunna förändra något som redan finns och som fungerar relativt bra är att ha ett öppet sinne och att kunna se möjligheterna. Risker med att vara "för" insatt i taxeringsarbetet kan vara att man inte längre tänker lika fritt. Det finns möjligheter att förändra den befintliga modellen till att bli ännu bättre. Trots att det endast är ett fåtal personer som har deltagit i enkätundersökningen har vi stöd för att det finns många förslag på hur förändringar av modellen kan göras, på vilket sätt de underlättar arbetet samt gör modellen enklare att förstå. Vi vill därför rekommendera att en

utvärdering av taxeringsarbetet görs med jämna mellanrum för att uppdatera och förbättra arbetet. Tankarna på att finna den ultimata värderingsmodellen får inte ges upp.

Vid uppsatsens början sökte vi efter material som handlade om fastighetstaxering. Vi hittade en hel del material men nästan inget tog upp alla ingående delar för fastighetstaxering. Litteraturkunskaperna inhämtades från facklitteratur, handböcker, rapporter, statliga utredningar, lagtext m.m. Vi tycker att styrkan med denna uppsats är att man i ett och samma dokument kan finna alla de viktiga bitar som behövs för att förstå hur fastighetstaxering går till. Kanske kan denna del tjäna som underlag till framtida utbildningsmaterial.

Ett förslag till nytt examensarbete är att fortsätta utreda hur taxering av industrier ska kunna förbättras. Nästa steg kan vara att tillfråga fastighetsägarna om hur de anser att en bra värderingsmodell ska se ut.

Källförteckning

Litteratur och publikationer

- Agell, Anders – Malmström, Åke, 1997. *Civilrätt*. Upplaga 15. Malmö: Liber Ekonomi.
- Finansdepartementet. – Betänkande av fastighetsskattutredningen, 1992. *SOU 1992:11, Fastighetsskatt*. Stockholm: Allmänna förlaget.
- Finansdepartementet - Betänkande av fastighetsskattutredningen, 2000. *SOU 2000:10, Fastighetstaxering – precision, påverkansmöjligheter, individuella bedömningar*. Stockholm: Fritzes Offentliga publikationer.
- Finansdepartementet, 1998. *Ds 1998:3, Fastighetsskatt alternativa underlag m.m.* Stockholm: Fritzes Offentliga publikationer.
- Grauers, Folke, 1994. *Fastighetsköp*. Upplaga 13. Lund: Juristförlaget.
- Holme, M.I., & Solvang K.B. 1998. *Forskningmetodik*. Lund: Studentlitteratur.
- Institutet för värdering av fastigheter, 1995. *Fastighetsnomenklatur*. Utgåva 7. Stockholm: AB Svensk Byggtjänst.
- Johansson, Caroline – Lind, Hans, KTH, Stockholm. 2000. *Kommunal fastighetsskatt, tänkbara utformningar och kalkylexempel*. Stockholm: Svenska kommunförbundet, Skattebasutredningen.
- Johansson-Lindfors, Maj-Britt, 1993. *Att utveckla kunskap. Om metodologiska och andra vägval vid samhällsvetenskaplig kunskapsbildning*. Lund: Studentlitteratur.
- Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2002. *Fastighetsvärdering – Grundläggande teori*, Särtryck av kapitel 10, 11 och 15.
- Lundström, Stellan, odaterat. *Värde- och värderingsteori*. Institutionen för fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.
- Mäklarsamfundet utbildning AB, 1996. *Fastighetsvärdering- grundläggande teori*. Solna:Mäklarsamfundet utbildning AB.
- Patel, R., & Davidsson, B. 1994. *Forskningsmetodikens grunder*. Lund: Studentlitteratur.
- Persson, Erik, 1975. *Värderingslaborinten – en historisk översikt över värderingsteorier och värdebegrepp, Svensk Lantmäteritidskrift 1975:1*.
- Riksskatteverket, 1999. *Handbok för fastighetstaxering 2000*. RSV 312 utgåva 4. Stockholm: Fritzes Offentliga publikationer.
- Riksskatteverket, 2001. *Handbok förberedande åtgärder inför allmän fastighetstaxering 2003*. RSV 303 utgåva 5. Stockholm: Fritzes Offentliga Publikationer.
- Svensson, Ulf, 2002. *Fastigheter – En praktisk handbok om skatt, redovisning och juridik för fastighetsägare*. Upplaga 2. Uddevalla: Björn Lundén Information AB.

Tegnander, Hans, 2000. *Fastighetsskatt – Handbok om taxering och beskattning*. Stockholm: Nordstedts Juridik AB.

Wallén, Göran, 1996. *Vetenskapsteori och forskningsmetodik*. Lund: Studentlitteratur.

Elektroniska källor

Internet 1: Enemark, Stig – Wolters, Jens, The Danish Association of Chartered Surveyors, 2002. *Property Valuation and Taxation in Denmark, The Danish Way, Publ. No 8*.
www.ddl.org/thedanishway/No8.pdf, 2002-10-01

Internet 2: Lantmäteriet. *Informationsgrupper*.
http://www.lm.se/fastigh/pdf_fastigh/Infogrupper.pdf, 2003-01-16

Internet 3: Nationalencyklopedin, <http://www.ne.se>, 2002-10-11

Internet 4: Regeringens Proposition 2001/02:43, *Förenklad Fastighetstaxering istället för omräkning*. http://finans.regeringen.se/propositionermm/propositioner/pdf/p200102_43.pdf, 2002-10-10

Rettssekretariatet. *Retsinformation, Dansk lagstiftning*.

Internet 5: <http://www.retsinfo.dk/DELFIN/HTML/A1984/0043729.htm>, 2002-10-29

Internet 6: <http://www.retsinfo.dk/DELFIN/HTML/A1996/0081029.htm>, 2002-10-29

Internet 7: <http://www.retsinfo.dk/GETDOCI/ACCN/A20020074029-REGL>, 2002-10-29

Internet 8: <http://www.retsinfo.dk/GETDOCI/ACCN/A20020076429-REGL>, 2002-10-29

Internet 9: <http://www.retsinfo.dk/GETDOCI/ACCN/A20000087629-REGL>, 2002-10-29

Internet 10: RSFS 1998:16, *Riksskatteverkets föreskrifter om förberedelsearbetet inför 2000 års allmänna fastighetstaxering av hyreshus- och industrienheter*,
<http://www.rsv.se/rattsinfo/foreskrifter/98/rsfs199816.html>, 2002-10-11

Internet 11: RSV, *Allmän fastighetstaxering, Du deklarerar industri*.
<http://www.rsv.se/pdf/38103.pdf>, 2003-01-16

Internet 12: RSV-Nytt, *Fastighetstaxering, No 5 2000*.
http://www.rsv.se/rsv_nytt/00/rsvnytt200005.html, 2003-02-02

Internet 13: RSV S 1999:24, *Riksskatteverkets rekommendationer m.m. om allmänna grunder för taxeringen och värdesättningen vid fastighetstaxeringen*,
<http://www.rsv.se/rattsinfo/rekommendationer/99/rsvs199924.html>, 2003-01-16

Internet 14: RSVS 1999:26, *Riksskatteverkets rekommendationer m.m. om grunderna för taxering och värdesättningen vid 2000 års allmänna fastighetstaxering av industrienheter utom för täktmark*. <http://www.rsv.se/pdf/rsvs199926.pdf>, 2003-01-16

Internet 15: Skattebetalarnas förening, *Fastighetsskatt i procent 1992-2002*.
<http://www.skattebetalarna.se/web/main/main.asp?objectID=619>, 2003-02-02

Internet 16: Statistiska Centralbyrån. Sveriges officiella statistik, Statistiska meddelanden, *Rikets fastigheter 2001, BO 37 SM 0101*.
http://www.scb.se/sm/BO37SM0101_omstatistiken.asp, 2003-02-02

Internet 17: Svenska kommunförbundet. *Allmän fastighetstaxering av hyreshusenheter, industrienheter inklusive elproduktionsenheter och specialenheter år 2000 – AFT 00, 1999:120.* <http://www.svekom.se/juridik/cirkular/99-120.pdf>, 2002-12-12

Internet 18: Svenskt Fastighetsindex, *Värderingshandledning.* <http://www.fastighetsindex.se/swe/vagl2001.doc>, 2002-11-07

Personliga kontakter

Bertil Hall, f.d. Fastighetsråd Svea Hovrätt, Stockholm, Möte, 2002-09-12

Hans Larsson, Lantmäteriverket i Gävle, Möte, 2002-09-11

Lars Erik Larsson, Skattemyndigheten i Stockholm, Möte, 2002-09-12

Henrik Roos, Lantmäteriverket i Gävle, Möte, 2002-09-11

Peter Samuelsson, Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB, Möte, 2002-09-10

Arne Sundquist, Lantmäteriverket i Gävle, Möte, 2002-09-11

Martin Viroulet Fagerström, Skattemyndigheten i Stockholm, Möte, 2002-09-12

Bilaga 1 Ordlista

Under arbetets gång med uppsatsen har ett flertal ord definierats. En del av orden har definierats med hjälp av den bakomliggande teorin, andra definitioner har kommit från Institutet för värdering av fastigheter samt från Statistiska Centralbyrån. Definitionen av uppslagsordet står omedelbart efter respektive ord. Uppslagsorden är definierade utifrån användningen inom områdena fastighetsekonomi samt fastighetstaxering.

allmän fastighetstaxering

Fastighetstaxering som innebär att samtliga fastigheter åsätts ett nytt taxeringsvärde.

allmänna råd

Utges av RSV. Före 2001 benämndes RSV:s allmänna råd RSV:s rekommendationer m.m. De allmänna råden är enbart vägledande.

avkastningsmetod

Metod för att bedöma avkastningsvärde med utgångspunkt från förväntade avkastningar vilka nuvärdesberäknas (nuvärdesmetod) till värdetidpunkten.

Med hänsyn till det sätt beräkningarna genomförs och graden av schablonisering skiljer man mellan:

Diskonteringsmetoden där framtida intäkter och kostnader uppskattas genom en prognos för ett antal år och nuvärdeberäknas till värdetidpunkten. Om in- och utbetalningar utnyttjas i stället för intäkter och kostnader benämns metoden kassaflödesmetoden.

Kassaflödesmetoden (cash-flowmetoden) där framtida in- och utbetalningar uppskattas genom en prognos för ett antal år och nuvärdeberäknas till värdetidpunkten.

Räntabilitetsmetoden där ett normaliserat årsnetto reduceras med ett avskrivningsbelopp som sedan evighetskapitaliseras med uppskattad realränta.

Direktavkastningsmetoden, kallas även nettokapitaliseringsmetoden där ett normaliserat driftnetto kapitaliseras med en kalkylränta som beaktar driftnettoförändringen (värdeförändring).

Avkastningsmetoderna kan användas för marknadsvärdebedömningar. I detta fall bedöms ingående parametrar med ledning av observationer på fastighetsmarknaden.

avkastningsvärde

Nuvärde av förväntade framtida avkastningar.

basvärde

Basvärde ska bestämmas för varje skattepliktig taxeringsenhet. Basvärdet bestäms till ett belopp som motsvarar 75 % av taxeringsenhetens marknadsvärde.

beskaffenhet

Med beskaffenhet menas de skilda förhållanden som, enligt 7 kap. 3 § samt 8-15 kap. FTL, ska beaktas då de riktvärdegrundande värdefaktorerna för en fastighet bestäms. Dessutom de övriga värdefaktorer som enligt 7 kap. 5 § kan beaktas som säregna förhållanden vid justering av det värde som bestämts med ledning av riktvärden. I fråga om

industrienheter avses med beskaffenhet t.ex. storlek, ålder, standard och fastighetsrättsliga förhållanden.

bruksarea (BRA)

Area av nyttjandeenhet eller annan grupp sammanhörande mätvärda utrymmen, begränsad av omslutande byggnadsdelars insida eller annan för mätvärdet angiven begränsning. Beräknas enligt SS 02 10 52.

bruttoavkastning

Bruttointäkter eller bruttoinbetalningar. Vid fastighetsvärdering avses i huvudsak hyresintäkt eller hyresinbetalning.

bruttokapitaliseringsfaktor

Kvoten mellan en fastighets marknadsvärde alternativt pris och dess bruttoavkastning.

$$BKF = \frac{P}{B}$$

P = fastighetspris alternativt marknadsvärde

B = bruttoavkastning

bruttokapitaliseringsmetod

Förfarande där en fastighets marknadsvärde bedöms med ledning av erfarenheter om bruttokapitaliseringsfaktorns storlek. Då bruttokapitaliseringsfaktorn vanligen bedöms med utgångspunkt från fastighetspriser och bruttoavkastning är metoden att betrakta som en form av ortsprismetod.

byggnad på ofri grund

Byggnad som ägs av ägare A men som finns belägen på ägare B:s fastighet.

byggnadskategori

Värderingsenhetens karaktär och konstruktion, 11 kap. 8 § FTL.

byggnadstillbehör

Fast inredning och annat som hör till byggnad, om det är avsett för stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna.

byggnadstyp

Klassificering av byggnader vid fastighetstaxering. Byggnaderna indelas i följande byggnadstyper: småhus, hyreshus, ekonomibygnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad.

byggnadsvärde

Vid fastighetstaxering avses beteckning på delvärde för taxeringsenhet som antingen är småhus-, hyreshus- eller industrienheter och som omfattar det mervärde som taxeringsenheten har på grund av att den är bebyggd.

digitalisering

Omvandlar analoga data till digital form.

driftnetto

Årligt överskott som står till förfogande för förräntning av totalt fastighetskapital sedan utbetalningar för drift och underhåll dragits från bruttoinbetalningarna.

ekonomibyggnad

Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är avsedd för bostadsändamål. Exempel på ekonomibyggnader är djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus och magasin.

elproduktionsenhet

Elproduktionsenhet är en gemensam beteckning för taxeringsenheter som består av:

- Vattenkraftverk med kraftverksbyggnad, mark, fallrätt och markanläggning för elproduktion med vattenkraft
- Andels- och ersättningskraft
- Värmekraftverk med kraftverksbyggnad och mark för produktion med kärnkraft, kraftvärme, kondenskraft, gasturbin och vindkraft

exp. grupp

Expertgrupp knuten till RSV med tjänstemän från LMV, sakkunniga om värdering.

fastighet

Egendom som ska taxeras är fast egendom enligt 1 och 2 kapitlen JB. Bestämmelserna om fastighetstaxering ska tillämpas även för byggnad på annans mark (som är lös egendom).

fastighetsbok

Offentlig förteckning hos inskrivnings- myndigheten med uppgifter om fastigheters ägarförhållanden, lagfarter, inteckningar, servitut och andra rättigheter/skyldigheter som följer med fastigheten. Numera ersatt av fastighetsregister.

fastighetsregister

Förteckning över fastigheter förd av fastighetsregistermyndighet.

fastighetsprisregister

Innehåller beskrivningar om överlåtelse av fast egendom. Administreras av LMV.

fastighetsskatt

Skatt i enlighet med lagen om fastighetsskatt.

fastighetstaxering

Benämning av fastigheters skattepliktsförhållanden, indelning av fastighetsbeståndet i taxeringsenheter samt bestämning av taxeringsvärde för dessa.

fastighetstaxeringsregister

Skattemyndighetens datorbaserade register där de beslut taxeringsnämnden fattar vid fastighetstaxeringen registreras.

FTF

Fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199)

FTL

Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

förenklad fastighetstaxering

Görs mitt emellan de allmänna fastighetstaxeringarna istället för omräkning. Det är ett enklare förfarande än allmän fastighetstaxering. Exempelvis lämnas inga deklarationer in.

föreskrifter

RSV beslutar föreskrifter enligt särskilda bemyndiganden. Dessa är liksom lagar och förordningar bindande

hedonisk modell

Genom en s.k. multipel regressionsanalys kan man undersöka hur marknadsvärdet på småhus sannolikt förändras då en av de värdepåverkande egenskaperna (bostadens yta, tomtstorlek) förändras samtidigt som övriga värdepåverkande egenskaper hålls oförändrade. Denna typ av regressionsmodell kallas för hedonisk modell.

huvudsaklighetsplikt

Begreppet är numera ersatt med benämningen övervägandepincipen.

hyreshus

Byggnad som är inrättad till bostad för minst tre hushåll eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Hyreshus är en byggnadstyp enligt fastighetstaxeringslagen.

hyreshusenhet

Taxeringsenhet omfattande hyreshus, tomtmark för sådant hus och exploateringsmark för hyreshusbebyggelse. En byggnad med förrådsutrymme som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten inräknas också i hyreshusenhet.

IH-tabell

Relativa hyror för industribyggnader, kr/m² bruksarea. IH-tabellen ska utvisa relativa hyror/m² vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna lokaltyp, ålder och standard.

IK-tabell

Relativa kapitaliseringsfaktorer för industribyggnader värderad enligt avkastningsmetoden. IK-tabellen ska utvisa värderationerna mellan byggnader tillhörande olika åldersklasser men med samma hyra. Tabellen ska för varje åldersklass ange relativa kapitaliseringsfaktorer.

industribyggnad

Byggnad som är inrättad för industriell verksamhet. Exempel på industribyggnader är fabriks-, verkstads- och hantverksbyggnader.

industrienhet

Taxeringsenhet med byggnad som är inrättad för industriell verksamhet, tomt för sådan eller exploateringsmark för industribebyggelse.

industritillbehör

Maskin eller annan utrustning som har tillförts en fastighet, helt eller delvis inrättad för industriell verksamhet, tomt för sådan eller exploateringsmark för industribebyggelse.

I-nivåfaktor

I-nivåfaktorn är en faktor som bestäms för varje enskilt värdeområde och som anger värdenivån inom området. I-nivåfaktorn bestäms lika för alla lokaltyper inom ett värdeområde. Det ska finnas 91 olika värdenivåer för industribyggnader och övriga byggnader värderade enligt avkastningsmetoden. I-nivåfaktorn används för att kunna bestämma relativa kapitaliseringsfaktorer och avläses från riktvärdeangivelsen.

IN-tabell

För industrifastigheter som värderas enligt produktionskostnadsmetoden används en nedräkningstabell som innehåller nedräkningsfaktorer. Tabellen utvisar nedräkningsfaktorn för skilda förhållanden beträffande värdetfaktorerna ålder, byggnadskategori och ortstyp. Nedräkningsfaktorn är bestämd med beaktande av den normala lönsamheten för branschen.

IO-tabell

IO-tabellen ska upprättas för industrifastigheter och övriga fastigheter som ska värderas enligt produktionskostnadsmetoden. Tabellen utvisar omräkningsfaktorer av faktiska byggkostnader för olika byggnadsår. Vid AFT 00 skedde omräkningen till 1998 års kostnadsnivå.

JB

Jordabalken (1970:994).

kassaflödesmetod (cash-flowmetod)

Avkastningsmetod där framtida in- och utbetalningar uppskattas genom en prognos för ett antal år och nuvärdeberäknas till värdetidpunkten.

konsulent

Person som är fackutbildad rådgivare inom fastighetstaxering.

kontrollvärdering

Då justeringar är gjorda efter en provvärdering gör man en kontrollvärdering. Den sker på samma sätt som en provvärdering.

KSK

Kontaktperson vid skatteförvaltningen.

lantbruksenhet

Vid fastighetstaxering avses taxeringsenhet som omfattar ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment samt småhus och tomtmark för sådana byggnader i anslutning till lantbruksenhet.

LMV

Lantmäteriverket

Lokalarea (LOA)

Bruksarea för lokalutrymme. Lokalarean beräknas enligt SS 02 10 52.

marknadsvärde

Mest sannolikt pris för en fastighet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

nivåläggning

Värdenivåer inom de olika värdeområdena bestäms.

nivåår

Andra året före fastighetstaxering.

normbyggnad

Normbyggnaden för en avkastningsvärderad industribyggnad utgörs vid AFT 00 enligt 11 kap. 3 § FTL av en industribyggnad uppförd under nivååret 1983 och som omfattar 1 000 m² produktionslokaler av normal standard.

normenhet

Enhet bestående av normbyggnad och normaltomt.

normaltomt

Förekommer det inom olika värdeområden skilda värdenivåer för samma ägoslag ska värdenivån anges i förhållande till värdet av en normaltomt. För tomtmark avseende industribyggnad eller övrig byggnad anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom det i 12 kap. 1 § tredje stycket fastighetstaxeringslagen föreskrivna värdet av en kvadratmeter tomtmark eller byggrätt.

nuvärdesmetod

Förfarande där värdet på en fastighet bedöms med utgångspunkt från förväntade avkastningar vilka nuvärdesberäknas till värdetidpunkten. Synonym till avkastningsmetod.

nybyggnadsvärde

Värde vid förutsättningen att helt ny byggnad eller anläggning uppförs. Benämningen nybyggnadsvärde bör inte användas vid värdering av obebyggd tomt.

omräkning

Gjordes varje år mellan de allmänna fastighetstaxeringarna för att anpassa taxeringsvärdena till rådande prisbildning. Fr.o.m. AFT03 tas omräkningsförfarandet bort.

ortsprismaterial

Data som sammanställs i syfte att belysa prisbildningen på en viss fastighetsmarknad.

ortsprismetod

Metod för bedömning av marknadsvärde för en fastighet med ledning av priser som erlagts för likartade fastigheter, jämförelseobjekt. Beroende på normeringen av betalda priser skiljer man mellan:

Areametod där priserna relateras till arean (kr/m²).

Direktavkastningsmetod även kallat nettokapitaliseringsmetod där betalda priser relateras till driftnettot (kronor/driftnettokrona).

Bruttokapitaliseringsmetod där betalda priser relateras till bruttohyran (kronor/ bruttohyreskrona).

Kassaflödesmetoden (cash-flowmetoden) av avkastningsberäkning där ingående parametrar bedöms med ledning av observationer på fastighetsmarknaden.

ortstyp

Värderingsenhetens läge i förhållande till tätort, 11 kap. 8 § FTL.

provvärdering

Syftet är att kontrollera om preliminärt föreslagen värdeområdesindelning samt föreslag-
na riktvärdeangivelser med därtill hörande riktvärdekartor leder till basvärdenivån 75 %
av marknadsvärdet.

produktionskostnad

Summan av markkostnad och byggnadskostnad.

produktionskostnadsmetod

Metod för uppskattning av en byggnads och eller anläggnings marknadsvärde med led-
ning av kostnader för byggnad eller anläggning. Bedömningen sker vanligen med
utgångspunkt från återanskaffningskostnaden med avdrag för värdeminskning på grund
av ålder och bruk.

realränta

Ränta justerad för förändring i penningvärdet under en period.

ref. grupp

Referensgrupp knuten till RSV med representanter för intresseorganisationer, värderings-
teknisk expertis, skatteförvaltningen och LMV.

rekommendationer

Tidigare benämning för allmänna råd. Utgavs av RSV.

riktvärde

Ett värde för olika byggnadstyper och ägoslag som ska användas som grund vid taxering.

riktvärdeangivelse

Vid förberedelsearbetet bestäms riktvärde för kombinationer av värdefaktorer som i nå-
gon utsträckning varierar inom värdeområdet och som har särskild betydelse för
marknadsvärdet. Riktvärdeangivelserna utgör grunderna för att kunna beräkna värdet av
den normenhet som tas fram vid förberedelsearbetet.

riktvärdekarta

Värdeområdesindelningen anges på riktvärdekartor. Gränserna mellan värdeområden för
en eller flera typer av värderingsenheter samt de riktvärdeangivelser, andra bestämmelser,
förtydliganden m.m. som ska gälla inom värdeområdet anges på riktvärdekartan.

RSV

Riksskatteverket

skatteplikt

Alla fastigheter är skattepliktiga med undantag av s.k. specialbyggnader. Principen för
undantagen från skatteplikt kan mycket grovt sägas vara att fastigheternas användning i
någon mening anses vara av särskild samhällsnytta, exempelvis skolor, vårdbyggnader
m.m. Undantagen anges i 3 kapitlet FTL. För skattefri fastighet ska inte fastställas något
taxeringsvärde.

SKM

Skattemyndigheten

SKM ref

Vid skattemyndigheten ska det under förberedelsearbetet finnas en eller flera referensgrupper bestående av förtroendevalda ledamöter i skattenämnden.

skogsimpediment

Som skogsimpediment klassas den skogsmark som inte uthålligt kan producera minst 1 m³ sk/ha och år

skogsmark

För skogsproduktion lämplig mark som inte i väsentlig utsträckning nyttjas för annat ändamål eller mark på vilken ståndsog bör finnas till skydd mot strandflykt eller jordflykt eller fjällgränsens nedgående eller med hänsyn till annan därmed jämförlig omständighet.

Mark som ligger helt eller i huvudsak outnyttjad, ska inte anses som skogsmark, om marken är mera ägnad att användas annorlunda än till skogsbörd eller på grund av särskilda förhållande inte bör tas i anspråk för skogsproduktion.

småhus

Bostadshus som innehåller högst två bostadslägenheter. Med bostadshus avses hus i vilket minst halva bruttoarean är avsedd till bostad. Sammanbyggda enbostadshus klassas vid fastighetstaxering alltid som småhus. Sammanbyggda tvåbostadshus, i skilda plan, klassas däremot som småhus endast då husen ligger på skilda fastigheter.

småhusenhet

Taxeringsenhet som består av småhus, tomtmark för småhus och exploateringsmark för småhusbebyggelse.

specialbyggnad

Försvarsbyggnad, kommunikationsbyggnad, distributionsbyggnad, reningsanläggning, vårdbyggnad, bad-, sport- och idrottsanläggning, skolbyggnad, kulturbyggnad, eckliesiatikbyggnad eller allmän byggnad.

specialenhet

Avser taxeringsenhet som består av specialbyggnad eller tomtmark för specialbyggnad. Specialenheter får värdet noll vid fastighetstaxering och är undantagna från skatteplikt.

särskild fastighetstaxering

Fastighetstaxering som verkställs de år då allmän fastighetstaxering inte äger rum. Nybildande eller förändrade fastigheter blir bl.a. föremål för en helt ny taxering.

taxeringsbeslut

Vid fastighetstaxering ska beslut fattas om fastighetens skattepliktsförhållande och indelning i taxeringsenhet. Vidare ska taxeringsvärde bestämmas för varje taxeringsenhet.

taxeringsenhet

Taxeringsenhet är vad som taxeras för sig och motsvarar som regel en fastighet. Om delar av en fastighet har olika ägare redovisas fastigheten uppdelad i skilda taxeringsenheter. Fastighet kan också delas upp på flera taxeringsenheter om det föreligger olika skattepliktsförhållanden eller användningssätt för skilda delar av egendomen. Vidare kan flera

fastigheter inom en kommun slås samman till en taxeringsenhet om de har samma ägare och har samma skattepliktsförhållande och användningssätt. Taxeringsenhet är vad som normalt utgör objekt för överlåtelse och upplåtelse. För lantbruksenhet gäller att taxeringsenhet ska utgöras av egendom som ingår i en och samma brukningsenhet.

taxeringsvärde

Det värde som åsätts industrienheter (inklusive täktenheter) samt elproduktionsenheter, småhus-, hyreshus- och lantbruksenheter vid allmän fastighetstaxering. Tidigare det värde som åsattes småhus-, hyreshus- och lantbruksenheter vid omräkningsförfarande.

taxeringsår

Med taxeringsår menas det kalenderår då fastighetstaxering bestäms, 1 kap. 3 § FTL.

VT

Värderingstekniker

vakans

Outhyrd del av en fastighet.

värdefaktor

Värdefaktorer är sådana faktorer som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet. Exempel på värdefaktorer är lokaltyp, ålder, läge, storlek och standard.

värdeområde

Riket delas geografiskt in i värdeområden med enhetliga förhållanden, med avseende på prisbildning, för den typ av byggnader och det ägoslag som ingår i värdeområdet. Indelningen sker så långt det är möjligt med ortsprismaterial.

värderingsenhet

Värderingsenhet är den egendom inom en taxeringsenhet som ska värderas för sig. Varje tomt utgör som regel en värderingsenhet. Varje byggnad med ett värde om minst 50 000 kronor utgör en värderingsenhet. Vart och ett av ägoslagen åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment utgör också en värderingsenhet. För hyreshusenheter gäller att bostadsdelen och lokaldelen i ett hyreshus bildar separata värderingsenheter.

värdetabell

Samlingsnamn för tabeller som t.ex. tomtvärdetabell, IK-tabell och IH-tabell och som används vid uträknanndet av riktvärde för varje taxeringsenhet.

värderingstekniker

Extern konsult som under ledning av KSK utför det värderingstekniska förberedelsearbetet inom länet.

värdetidpunkt

Den tidpunkt som ett värde hänförs till.

värdeår

Det årtal som är representativt för en byggnads ålder med beaktande av större om- och tillbyggnader. En byggnads värdeår är vanligen nybyggnadsåret.

ägoslag

Klassificering av mark vid fastighetstaxering. Marken indelas i ägoslagen tomtmark, exploateringsmark, täktmark, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark.

övervägandepincipen

Övervägandepincipen innebär att varje byggnad ska indelas för sig och i den byggnadstyp som svarar mot vad byggnaden till mer än 50 % är inrättad till eller används för. (2 kap. 3 §. FTL).

Bilaga 2 Förteckning över typkoder vid allmän och särskild fastighetstaxering från och med år 2001.

	Kod	Text
Lantbruksenhet	100	Ej fastställd typ av lantbruksenhet.
	101	Okänd lantbruksenhet.
	110	Obebyggd lantbruksenhet.
	113	Bebyggd lantbruksenhet där bostadsbyggnadsvärdet < 50 000 kr.
	120	Bebyggd lantbruksenhet.
	121	Lantbruksenhet, som endast utgörs av växthus/djurstall.
	180	Lantbruksenhet i nationalpark.
	181	Lantbruksenhet för skol- eller vårdändamål.
	199	Lantbruksenhet med värde < 1000 kr.
Småhusenhet	200	Ej fastställd typ av småhusenhet.
	201	Okänd småhusenhet.
	210	Småhusenhet, tomtmark till helårsbostad.
	211	Småhusenhet, tomtmark till fritidshus.
	212	Småhusenhet, tomtmark till okänt ändamål.
	213	Småhus, tomt med byggnad, byggnadsvärde < 50 000 kr.
	220	Småhusenhet, helårsbostad för en/två familjer.
	221	Småhusenhet, fritidsbostad för en/två familjer.
	222	Småhus, flera småhus med bostad för mer än 2 fam.
	223	Småhusenhet, med lokaler.
	280	Småhusenhet, i nationalpark.
	281	Småhus, ej skatteplikt enl. 3 kap. 4 § FTL.
	299	Småhusenhet, värde < 1 000 kr.
	Hyreshusenhet	300
301		Okänd hyreshusenhet.
310		Hyreshusenhet, tomtmark.
311		Hyreshusenhet med saneringsbyggnad.
313		Hyreshus tomtmark med byggnad, byggnadsvärde < 50 000 kr
320		Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.
321		Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.
322		Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad.
323		Hyreshusenhet, kiosk.
324		Hyreshusenhet, parkeringshus/garage.
325	Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler.	

	Kod	Text
	326	Hyreshusenhet, kontor inom industrimark.
	380	Hyreshusenhet, i nationalpark.
	381	Hyreshus, ej skatteplikt 3 kap. 4 § FTL.
	399	Hyreshusenhet med värde < 1000 kr.
Industrienhet	400	Ej fastställd typ av industrienhet.
	401	Okänd industrienhet.
	411	Industrienhet, tomtmark.
	412	Industrienhet med saneringsbyggnad.
	413	Industrienhet, upplag eller uppställningsplats.
	414	Industrienhet, tomtmark med byggnad, byggnadsvärde < 50 000 kr.
	420	Industrienhet, industrihotell.
	421	Industrienhet, kemisk industri.
	422	Industrienhet, livsmedelsindustri.
	423	Industrienhet, metall- och maskinindustri.
	424	Industrienhet, textil- och beklädnadsindustri.
	425	Industrienhet, trävaruindustri.
	426	Industrienhet, annan tillverkningsindustri.
	430	Industrienhet, bensinstation.
	431	Industrienhet, reparationsverkstad.
	432	Industrienhet, lager.
	433	Industrienhet, annan övrig byggnad.
	480	Industrienhet i nationalpark.
	481	Industri, ej skatteplikt enl. 3 kap. 4 § FTL.
	498	Industrienhet, gatu-/parkmark.
	499	Industrienhet med värde < 1000 kr.
Täktenhet	600	Industrienhet, ej fastställd typ av täktmark.
	601	Industrienhet, okänd täktmark.
	610	Industrienhet, obebyggd täktmark.
	613	Industrienhet, bebyggd täktmark, byggnadsvärde < 50 000 kr.
	620	Industrienhet, bebyggd täktmark.
	699	Industrienhet, täktmark med värde < 1 000 kr.
Elproduktionsenhet	700	Ej fastställd typ av elproduktionsenhet.
	711	Elproduktionsenhet, tomt till vattenkraftverk.
	712	Elproduktionsenhet, tomt till kraftvärmeverk.
	713	Elproduktionsenhet, vattenkraftverk, tomtmark med byggnadsvärde < 50 000 kr.
	714	Elproduktionsenhet, andels- eller ersättningskraft.
	715	Elproduktionsenhet, tomt till kärnkraftverk.

	Kod	Text
	716	Elproduktionsenhet, tomt till kondenskraftverk.
	717	Elproduktionsenhet, tomt till gasturbinanläggning.
	718	Elproduktionsenhet, tomt till vindkraftverk
	719	Elproduktionsenhet, värmekraftverk, tomtmark med byggnad, byggnadsvärde < 50 000 kr.
	720	Elproduktionsenhet, vattenkraftverk.
	730	Elproduktionsenhet, kärnkraftverk.
	731	Elproduktionsenhet, kondensverk.
	732	Elproduktionsenhet, kraftvärmeverk.
	733	Elproduktionsenhet, gasturbinanläggning.
	734	Elproduktionsenhet, vindkraftverk.
	799	Elproduktionsenhet med värde < 1 000 kr.
Specialenhet	800	Ej fastställd typ av specialenhet.
	810	Specialenhet, tomtmark till specialbyggnad.
	820	Specialenhet, distributionsbyggnad.
	821	Specialenhet, reningsanläggning.
	822	Specialenhet, värmecentral.
	823	Specialenhet, vårdbyggnad.
	824	Specialenhet, bad-, sport- och idrottsanläggning.
	825	Specialenhet, skolbyggnad.
	826	Specialenhet, kulturbyggnad.
	827	Specialenhet, ecklesiastikbyggnad.
	828	Specialenhet, allmän byggnad.
	829	Specialenhet, kommunikationsbyggnad.
	890	Specialenhet, försvarsbyggnad.
Övriga enheter	900	Ej fastställd typ av taxeringsenhet.
	901	Okänd taxeringsenhet.
	902	Fastighet som enbart utgörs av vattenområde som inte är täktmark (taxeras ej).
	999	Okänd taxeringsenhet med värde < 1 000 kr.

(Internet 16)

Bilaga 3 Definition av marknadsvärde

Det finns idag ett antal definitioner av marknadsvärde. Det kan delvis förklaras av användningen av begreppet i olika situationer. Institutet för värdering av fastigheter uttrycker i boken "Fastighetsnomenklatur" definitionen av marknadsvärde enligt nedan:

Sannolikt pris vid en tänkt överlåtelse på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter det att fastigheten varit utbjuden till försäljning på för fastigheten sedvanligt sätt under normal tid.

Det finns en internationell och en europeisk standard enligt IVSC (International Valuation Standards Committee) resp. TEGOVOFA (The European Group of Valuers' of Fixed Assets) redovisad i "Approval European Property Valuation Standards". Enligt dessa definieras marknadsvärdet som följer:

Market value is the estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

Den definition av marknadsvärde som EG gjort i ett direktiv angående årsredovisning inom försäkringsbolagen (direktiv 91/674 artikel 49) kan enligt TEGoVA, trots avvikande ordval, anses vara synonym med definitionen ovan. EG-direktivets definition lyder enligt följande:

Market value shall mean the price at which land and buildings could be sold under private contract between a willing seller and an arm's length buyer on the date of valuation, it being assumed that the property is publicly exposed to the market, that market conditions permit orderly disposal and that a normal period, having regard to the nature of the property, is available for the negotiation of the sale.

I redovisningssammanhang förekommer begreppet verkligt värde (fair value), vilket normalt motsvarar marknadsvärdet för tillgången. Enligt Årsredovisningslagen (ÅRL 4 kap. 9§) definieras det verkliga värdet på en omsättningstillgång som försäljningsvärdet på balansdagen efter avdrag för beräknad försäljningskostnad. I utkast till rekommendation om förvaltningsfastigheter (juli 2001) har Redovisningsrådet definierat det verkliga värdet på följande vis:

Verkligt värde är det belopp till vilket en tillgång eller en skuld skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

Det anges i utkastet att verkligt värde på en förvaltningsfastighet vanligen är marknadsvärdet. Det fastställs som det mest sannolika pris som kan erhållas på balansdagen och utan hänsyn tagen till transaktionskostnader i samband med avyttring. Förslaget till rekommendation träder i kraft preliminärt från 1 januari 2003 och innebär att upplysningar om verkliga värden ska anges i not i de börsnoterade företagens årsredovisningar.

Finansinspektionen har i sina föreskrifter och allmänna råd om årsredovisning i försäkringsföretag (FFFS 2000:22, 4 kap 10§) angivit hur "verkligt värde" ska bestämmas för byggnader och mark:

Vid bestämning av verkligt värde för fastigheter ska med försäljningsvärde avses det pris som på balansdagen skulle uppnås vid en frivillig, offentligt utbjuden försäljning på en marknad som tillåter försäljning i normal ordning och där skälig tid ges för förhandlingar.

Samtliga ovanstående varianter av definitioner av begreppet marknadsvärde bör i praktiskt bruk resultera i samma resultat, givet en i vid bemärkelse normala förutsättningar.

(Finansdepartementet, 2000; Internet 18)

Bilaga 4 Tomtvärdetabell för tomtmark till industribyggnader

Marknadsvärde för produktionslokaler av normal standard med värdeår 1995- vid normal exploateringsgrad kr/kvm bruksarea	Markvärde (i basvärdenivå) i kr/kvm för tomtmark
700	5
800	10
900	15
1 000	20
1 100	20
1 200	20
1 300	25
1 400	25
1 500	25
1 600	30
1 700	30
1 800	35
1 900	40
2 000	50
2 200	60
2 400	70
2 600	80
2 800	90
3 000	100
3 500	140
4 000	180
4 500	225
5 000	275
5 500	350
6 000	450
6 500	500
7 000	600
7 500	700
8 000	800
9 000	950
10 000	1 100
11 000	1 300

(Internet 14)

Bilaga 5 Tabeller för relativhyror och kapitaliseringsfaktorer – IH-tabeller, IK-tabell

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

Relativa hyror för industribyggnader, kr/kvm bruksarea

IH-tabell 80

Lokaltyp	Standard ②	Värdeår ③						
		-1969	1970-74	1975-79	1980-84	1985-89	1990-94	1995-
Produktionslokaler ①	Mkt enkel	36	51	59	67	74	81	88
	Enkel	50	68	77	86	94	102	111
	Normal	61	80	89	100	110	120	130
	Hög	69	89	100	111	123	135	146
Industrikontor ①	Enkel	73	94	105	117	130	143	157
	Normal	80	102	114	126	140	154	168
	Hög	85	110	123	135	148	163	175
Lager m.m. ①	Mkt enkel	23	36	43	49	55	62	68
	Enkel	33	48	56	64	73	82	90
	Normal	43	60	68	78	87	98	108
	Hög	52	70	80	90	104	117	130
	Mkt hög	57	77	87	98	113	128	142

IH-tabell 85

Lokaltyp	Standard ②	Värdeår ③						
		-1969	1970-74	1975-79	1980-84	1985-89	1990-94	1995-
Produktionslokaler ①	Mkt enkel	44	56	61	67	74	79	86
	Enkel	58	73	79	86	93	100	108
	Normal	69	85	91	100	109	118	127
	Hög	77	94	102	111	121	130	142
Industrikontor ①	Enkel	81	99	107	117	128	139	150
	Normal	86	105	117	126	138	149	160
	Hög	91	113	125	135	147	158	170
Lager m.m. ①	Mkt enkel	31	41	45	49	54	59	65
	Enkel	41	53	58	64	72	79	87
	Normal	51	65	70	78	85	95	104
	Hög	60	76	82	90	102	114	127
	Mkt hög	66	82	89	98	110	123	137

IH-tabell 90

Lokaltyp	Standard ²	Värdeår ³						
		-1969	1970-74	1975-79	1980-84	1985-89	1990-94	1995-
Produktionslokaler ¹	Mkt enkel	58	61	64	67	73	77	82
	Enkel	72	78	82	86	92	98	105
	Normal	83	90	94	100	108	116	124
	Hög	91	99	105	111	120	128	137
Industrikontor ¹	Enkel	95	104	110	117	126	136	146
	Normal	98	109	119	126	136	146	156
	Hög	100	115	126	135	145	156	166
Lager m.m. ¹	Mkt enkel	41	45	48	49	53	57	62
	Enkel	52	58	61	64	70	77	84
	Normal	66	70	73	78	83	92	101
	Hög	74	80	85	90	101	112	124
	Mkt hög	81	88	92	98	108	120	134

IH-tabell 95

Lokaltyp	Standard ²	Värdeår ³						
		-1969	1970-74	1975-79	1980-84	1985-89	1990-94	1995-
Produktionslokaler ¹	Mkt enkel	64	65	66	67	71	75	79
	Enkel	80	83	84	86	90	96	103
	Normal	91	95	96	100	107	114	121
	Hög	99	104	107	111	118	126	134
Industrikontor ¹	Enkel	103	109	112	117	125	133	141
	Normal	107	114	120	126	134	144	153
	Hög	111	119	127	135	143	152	160
Lager m.m. ¹	Mkt enkel	46	47	48	49	51	55	59
	Enkel	60	62	63	64	68	74	80
	Normal	74	75	76	78	81	90	98
	Hög	85	87	88	90	98	109	120
	Mkt hög	90	93	94	98	106	118	129

Tabell för kapitaliseringsfaktor, IK-tabell

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

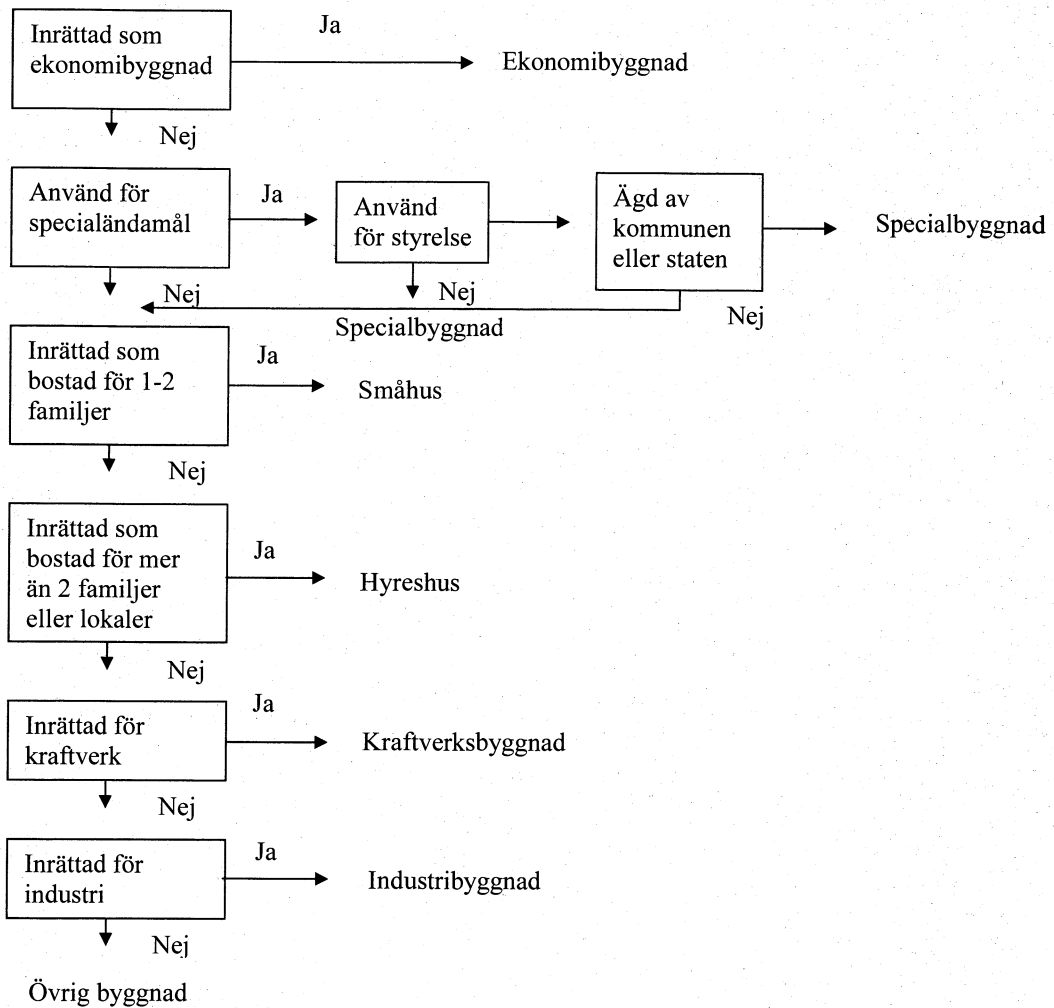
Relativa kapitaliseringsfaktorer, för industribyggnader värderade enligt avkastningsmetoden.

IK-tabell

I-nivåfaktor	Åldersklass Återstående ekonomisk livslängd mindre än 10 år	Återstående livslängd lika med eller mer än 10 år, värdeår ⁴						
		-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90-94	95-
-13,0	0,75	0,80	0,85	0,95	1,00	1,02	1,03	1,05
14,0-	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,02	1,03	1,03

(Internet 11)

Bilaga 6 Indelning i byggnadstyper



(Riksskatteverket, 1999)

Bilaga 7 Poängtabell

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 produktionsenhet

Tre eller flera: 0 poäng

Två: 2 poäng

Ett: 5 poäng

4. Dagsljusförhållanden

Mindre tillfredsställande för normal industri produktion: Produktionslokaler med begränsat dagsljusinsläpp genom vägg eller takplacerade fönster, 0 poäng

Tillfredsställande för normal industriproduktion: 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

Fri takhöjd under bärande balk:

Mindre än 3,5 m: 0 poäng

3,5 – 6,0 m: 3 poäng

Mer än 6,0 m: 5 poäng

6. Bärande element

Avstånd mellan bärande element som begränsar byggnadens inre utnyttjande:

Mindre än 6 m: 0 poäng

6 m eller mer: 5 poäng

7. Maximal golvbelastning

Mindre än 500 kg/m²: 0 poäng

500 – 1 500 kg/m²: 1 poäng

Mer än 1 500 kg/m²: 3 poäng

Anm. Industrilokaler har i allmänhet golvbärighet på 500 – 1 500 kg/m² (betongplatta på mark etc). Mer än 1 500 kg/m² förekommer bl.a. vid tyngre verkstadsindustri.

8. Uppvärmning

Nej: Möjligheter till uppvärmning saknas. Värmepanna eller varmluftsinsblåsning ej installerad, 0 poäng

Ja: El-, fjärr- eller egen centralvärme eller varmluftsinsblåsning installerad, 5 poäng

Anm. Lokaler där enstaka värmeelement eller liknande för punktuppvärmning etc. installerats klassificeras som om värme saknas.

9. Elinstallation

Mindre än 100 Ampere: 0 poäng

100 – 200 Ampere: 1 poäng

Mer än 200 Ampere: 2 poäng

10. Ventilation

Endast fläkt evakuering: Mekanisk ventilation, endast frånluft med tillhörande fläktar, trummor och kanaler, 0 poäng

Inblåsning och fläktevakuering till- och frånluft: Fläktar, trummor och kanaler för distribution av till- och frånluft installerade, 2 poäng

Lufttemperering (komfort) och/eller värme återvinning: Modern s.k. komfortventilation eller liknande, 5 poäng

Bilaga 8 Nedräkningsfaktorer för industribyggnader värderade enligt produktionskostnadsmetoden, IN-tabell

Byggnadskategori 1

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929-2005	0,10	0,06	0,02
≥ 5 år	1929-1973	0,15	0,10	0,05
	1974	0,15	0,10	0,05
	1975	0,15	0,10	0,05
	1976	0,15	0,10	0,05
	1977	0,15	0,10	0,05
	1978	0,15	0,10	0,05
	1979	0,18	0,12	0,07
	1980	0,21	0,15	0,09
	1981	0,24	0,17	0,11
	1982	0,27	0,20	0,13
	1983	0,30	0,22	0,15
	1984	0,33	0,25	0,17
	1985	0,36	0,27	0,19
	1986	0,39	0,30	0,21
	1987	0,42	0,32	0,23
	1988	0,45	0,35	0,25
	1989	0,48	0,37	0,27
	1990	0,51	0,40	0,29
	1991	0,54	0,42	0,31
	1992	0,57	0,45	0,33
1993	0,60	0,47	0,35	
1994	0,63	0,50	0,37	
1995	0,66	0,52	0,39	
1996	0,69	0,55	0,41	
1997	0,72	0,57	0,43	
1998-2005	0,75	0,60	0,45	

(Internet 14)

Bilaga 9 Omräkningsfaktorer för industribyggnader värderade enligt produktionskostnadsmetoden, IO-tabell

Omräkningsfaktor för industribyggnader och värmekraftverk (för omräkning av faktiska byggkostnader till 1998 års kostnadsnivå).

Byggnadsår / investeringsår	Omräkningsfaktor
Före 1930	37,0
1930-39	32,0
1940-44	22,0
1945-49	20,0
1950-54	14,3
1955-57	12,6
1958-60	11,8
1961-62	11,3
1963-64	9,9
1965	9,3
1966	8,9
1967	8,7
1968	8,5
1969	8,0
1970	7,3
1971	6,9
1972	6,5
1973	5,7
1974	5,0
1975	4,4
1976	3,7
1977	3,3
1978	3,0
1979	2,7
1980	2,4

Byggnadsår / investeringsår	Omräkningsfaktor
1981	2,3
1982	2,1
1983	1,8
1984	1,7
1985	1,58
1986	1,51
1987	1,45
1988	1,35
1989	1,21
1990	1,11
1991	1,10
1992	1,10
1993	1,10
1994	1,10
1995	1,07
1996	1,05
1997	1,02
1998	1,00
1999	0,98
2000	
2001	
2002	
2003	
2004	
2005	

(Internet 14)

Bilaga 10 Utdrag från fastighetstaxeringsregistret

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet **Uppgiftsår** **Taxeringsår**

Industrienhet, annan tillverkningsindustri (426) 123456-5

Omfattar hel registerfastighet

2002 2000

Taxeringsvärde **därav byggnadsvärde** **därav markvärde**
3.749.000 SEK 3.420.000 SEK 329.000 SEK

Taxerad ägare **Andel** **Juridisk form** **Ägandetyp**
556677-8899 1/1 Övriga aktiebolag Lagfart
Studenten AB
Box 1234
123 45 Studentstaden

Värderingsenhet industrimark 001

Taxeringsvärde **Riktvärdeområde**
329.000 SEK 1280010

Tomtareal **Byggrätt ovan mark** **Riktvärde tomtareal**
1464 kvm 225 SEK/ kvm

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden 001

Taxeringsvärde
621.000 SEK

Yta **Standardpoäng** **Saneringsmogen**
635 kvm 17

Nybyggnadsår **Tillbyggnadsår** **Värdeår**
1946 1966

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 002

Taxeringsvärde
2.187.000 SEK

Yta **Standardklass** **Saneringsmogen**
1641 kvm Normal

Nybyggnadsår **Tillbyggnadsår** **Värdeår**
1946 1966

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 003

Taxeringsvärde
612.000 SEK

Yta **Standardklass** **Saneringsmogen**
682 kvm Normal

Nybyggnadsår **Tillbyggnadsår** **Värdeår**
1946 1966

Bilaga 11 Enkätguide

Examensarbetet omfattar fastighetstaxering med avseende på industrifastigheter. Genom en metodikförändring avser vi att utforma värderingsmodellen så att den uppfattas som mer rimlig/rättvis för industrifastighetsägarna (vi avser endast avkastningsmetoden). Vår tanke är att man i förberedelsearbetet ska använda sig av en pris/m²-modell för byggnadens olika lokaltyper. Riktvärdet kan då anges för en kvadratmeter produktionslokal e.d. inom varje värdeområde. Anledningen till att vi valt pris/m² är att fastighetsägarna lättare kan relatera till detta. Kanske leder detta till en positivare inställning till fastighetstaxeringen.

Frågor:

1. Har du arbetat/arbetar med industrifastighetstaxering och i vilket sammanhang?
2. Ange två fördelar med den befintliga värderingsmodellen (avkastningsmetoden)
3. Ange två nackdelar med den befintliga värderingsmodellen
4. Ange två fördelar med vår föreslagna ändring av värderingsmodellen
5. Ange två nackdelar med vår föreslagna ändring av värderingsmodellen
6. Har du några egna förslag?
7. Egna kommentarer

Bilaga 12 Tidsschema

Nedan finns ett tidsschema då nedan angivna åtgärder inför AFT 00 senast skulle verkställas.

Senast	Utförs av	Uppgift
1998		
1/10	RSV	Beslutar om föreskrifter för förberedelsearbetet (19 kap. 1 § FTL och 6 kap. 1 § FTF)
1999		
1/2	LMV	Lämnar i den ordning RSV bestämmer preliminära förslag till riktvärdekartor H, I, T och EI
1/3	SKM	Lämnar synpunkter på de preliminära förslagen till LMV.
15/3	LMV	Lämnar förteckningar över kända representativa köp, provvärderingsobjekt, inom varje myndighets verksamhetsområde. Förteckningarna ska även utvisa vilka köp inom verksamhetsområdet som inte ansetts representativa.
9/4	SKM	Efter granskning av provvärderingsobjekt ska SKM lämna uppgifter om valda provvärderingsobjekt till LMV.
5/5	LMV	Överlämning av förslag till riktvärdekartor H, I, T och EI. Till förslagen lämnas redovisning av provvärdering som visar de genomsnittliga basvärdenivåer som förslagen leder till.
14/5	RSV	Beslutar om förslag till riktvärdekartorna och överlämnar dem till SKM.
15/6	LMV	Lämnar förslag till riktvärdeangivelser för alla värdeområden.
2/8	LMV	Verkställer de ändringar som RSV bestämt i förslagen till riktvärdekartor och utför därefter en kontrollvärdering.
1/9		Förberedelsearbetet avslutat.
1/11	Fastighetsägare	Lämnar Allmän fastighetsdeklaration till SKM. Nu börjar själva taxeringsarbetet för myndigheterna.
2000		
15/6	SKM	Lämnar grundläggande beslut om taxering av fastighet.
30/6	SKM	Underrättar fastighetsägaren om <ol style="list-style-type: none">1. innehållet i SKM:s grundläggande beslut om fastighetstaxering.2. att ägaren kan begära omprövning av beslutet.3. vad som ska iakttas av den som vill begära omprövning av eller överklaga beslutet.

(Riksskatteverket, 2001; Internet 17)

