



SFS 2012:411

Utkom från trycket
den 19 juni 2012

Förordning om ändring i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199);

utfärdad den 7 juni 2012.

Regeringen föreskriver i fråga om fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199)

dels att 1 kap. 31 a–31 c §§ samt bilagorna 9 a och 11 ska upphöra att gälla,

dels att 1 kap. 30, 31, 32 a och 32 c §§, 1 A kap. 2, 3 och 4 §§ samt bilagorna 2, 2 a, 6–9 c och 10 ska ha följande lydelse.

1 kap.

30 §¹ För vattenkraftverk avses med installerad effekt den maximala brutoeffekt som vid obegränsad vattentillgång kan utvinnas i kraftverket vid kontinuerlig drift under 16 timmar utan att skadlig överbelastning uppstår. Den installerade effekten anges i kW.

Installerad effekt som inte överstiger 1 000 kW avrundas till hela kW. Installerad effekt som överstiger 1 000 kW får bestämmas endast till följande antal kW:

Om effekten överstiger 1 000 kW men inte 10 000 kW: hela 10 kW,

10 000 kW men inte 100 000 kW: hela 100 kW,

100 000 kW men inte 1 000 000 kW: hela 1 000 kW, och

1 000 000 kW och däröver: hela 10 000 kW.

31 §² Utnyttjandetiden (U) enligt 15 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska beaktas genom en utnyttjandefaktor (f_v). Utnyttjandefaktorn anger ett vattenkraftverks utnyttjandemöjligheter genom att ställa de elpriser som kraftverket kunnat uppnå i relation till de priser som i genomsnitt gällt för andra vattenkraftverk. Utnyttjandefaktorn för ett kraftverk bestäms till medeltalet av de fem kvoter som erhålls då de med produktionen vägda elpriser som kunnat uppnås för vart och ett av nivååret och de fyra närmast föregående åren divideras med de med produktionen vägda elpriser som respektive år kunnat uppnås för samtliga vattenkraftverk. Utnyttjandefaktorn ska anges med tre decimaler.

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

¹ Senaste lydelse 2006:327. Ändringen innebär bland annat att andra stycket upphävs.

² Senaste lydelse 2006:327.

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

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

Det vägda elpriset uppgår för åren 2007–2011 till följande belopp per kWh:

År	2007	2008	2009	2010	2011
Pris i öre/kWh	28,6	49,1	41,0	58,2	45,4

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

Med nettoproduktion avses den del av produktionen som levererats till mät punkt hos nätägare.

32 a §³ Faktorn för storleksinverkan avseende värdet i kr/kWh för mark och byggnader (f_{st}) ska bestämmas med ledning av kraftverkets normalårsproduktion (W_n), enligt följande formel:

$$f_{st} = 0,3271 \times \ln(3,4243 \times \ln(W_n / 1\,000\,000))$$

Faktorn ska anges med tre decimaler och får inte bestämmas till lägre än 0,300 eller högre än 1,050.

32 c §⁴ Belägenhetsfaktorn ska beakta skillnader i kostnader för inmatning på stamnätet, vilka utgörs av avgifterna vid inmatningen på stamnätet. Landet ska indelas i tio belägenhetsklasser och korrektionen för belägenhet (k_b) ska bestämmas till följande belopp:

Klass	Område	Korrektionsbelopp i kr/kWh
1	Lule älv och norr därom	-0,13
2	Skellefte älv uppströms Bastusels kraftverk	-0,50
3	Skellefte älv med undantag av sträckan uppströms Bastusels kraftverk samt området norr därom till Lule älv	-0,05
4	Gide älv och norr därom till Skellefte älv	-0,05
5	Ångermanälven med biflöden och norr därom till Gide älv	-0,02

³ Senaste lydelse 2006:327.

⁴ Senaste lydelse 2006:327.

6	Indalsälven och norr därom till Ångermanälven	+0,06
7	Ljungan och norr därom till Indalsälven	+0,13
8	Ljusnan och norr därom till Ljungan	+0,13
9	Dalälven och norr därom till Ljusnan	+0,26
10	Söder om Dalälven	+0,38

SFS 2012:411

1 A kap.

2 §⁵ Med ledning av registrerade uppgifter om överlåtelse ska vid en förberedande gallring (förgallring) följande överlåtelse av småhusenheter, hyreshusenheter, lantbruksenheter och industrienheter gallras bort.

Småhusenheter: Alla överlåtelse av småhusenheter som inte uppfyller samtliga förutsättningar under 1–6.

1. Överlåtelse datum är den 1 juli 1995 eller senare.

2. Överlåtelse avser vanligt köp, normalfall (fånges kod 11 enligt Lantmäteriets föreskrifter LMFS 2006:1 om hur fastighetsregistrets inskrivningsdel ska föras) eller fullbordat förköp enligt förköpslagen (1967:868), normalfall (fånges kod 31).

3. Överlåtelse avser inte sådana småhusenheter som vid fastighetstaxeringen klassificerats som av inte fastställd typ, okänd småhusenhet eller småhusenhet med tomtmark och byggnad med byggnads värde under 50 000 kronor.

4. Överlåtelse avser egendom som i sin helhet utgör småhusenhet.

5. Taxerings värde har fastställts för i överlåtelse ingående småhus.

6. Taxerings värdet är minst 50 000 kronor för bebyggd enhet och minst 25 000 kronor för obebyggd enhet.

Hyreshusenheter: Alla överlåtelse av hyreshusenheter som inte uppfyller samtliga förutsättningar under 7–9, om taxerings värde har fastställts för hyreshusenheten.

7. Överlåtelse datum är den 1 juli 1995 eller senare.

8. Överlåtelse avser vanligt köp, normalfall (fånges kod 11), fullbordat förköp enligt förköpslagen, normalfall (fånges kod 31) eller exekutiv försäljning (på auktion eller under hand) eller konkursauktion (fånges kod 70).

9. Fastställt taxerings värde för den överlåtne egendomen – som till minst 80 procent avser hyreshusenhet – är minst 50 000 kronor för bebyggd enhet och minst 25 000 kronor för obebyggd enhet.

Lantbruksenheter: Alla överlåtelse av lantbruksenheter som anges i 1 § som inte uppfyller samtliga förutsättningar under 10–12, om taxerings värde har fastställts för lantbruksenheten.

10. Överlåtelse datum är den 1 juli 1993 eller senare.

11. Överlåtelse avser vanligt köp, normalfall (fånges kod 11) eller fullbordat förköp enligt förköpslagen, normalfall (fånges kod 31).

12. Fastställt taxerings värde för den överlåtne egendomen – som till minst 80 procent avser lantbruksenhet – är minst 50 000 kronor för bebyggd enhet och minst 25 000 kronor för obebyggd enhet.

⁵ Senaste lydelse 2010:337.

Industrienheter: Alla överlåtelser av industrienheter som inte uppfyller samtliga förutsättningar under 13–15, om taxeringsvärde har fastställts för industrienheten.

13. Överlåtelsedatum är den 1 januari 1995 eller senare.

14. Överlåtelsen avser vanligt köp, normalfall (fångeskod 11), fullbordat förköp enligt förköpslagen, normalfall (fångeskod 31) eller exekutiv försäljning (på auktion eller under hand) eller konkursauktion (fångeskod 70).

15. Fastställt taxeringsvärde för den överlåtna egendomen – som till minst 80 procent avser industrienhet – är minst 50 000 kronor för bebyggd enhet och minst 25 000 kronor för obebyggd enhet.

3 §⁶ Överlåtelser som kvarstår efter förgallringen enligt 2 § ska granskas av Skatteverket. Följande överlåtelser, såsom överlåtelseerna förstås enligt 4 §, ska gallras bort:

1. Transportköp.

2. Tvångsförvärv.

3. Överlåtelser där egendomen inte kan antas vara utbjuden på allmänna marknaden.

4. Överlåtelser som inte till huvudsaklig del avser fast egendom tillhörande en och samma taxeringsenhetstyp.

5. Överlåtelser som är särskilt svåra att analysera.

6. Överlåtelser som avser egendom med ringa värde eller mindre del av fastighet.

7. Överlåtelser med extremt förhållande mellan köpeskillning eller likvid och taxeringsvärde.

För de överlåtelser som därefter kvarstår ska köpeskillningen jämkas om den till en del avser lös egendom eller om en förvärvad fastighet tillhör en annan taxeringsenhetstyp än den som förvärvet huvudsakligen avser. Vidare ska felaktiga taxeringsvärden rättas och taxeringsvärden bestämmas för egendom som saknar sådant värde.

4 §⁷ Med transportköp avses sådan överlåtelse som anges i 7 § lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter.

Med tvångsförvärv avses expropriation eller annan inlösen enligt lag samt fastighetsreglering avseende lantbruksenhet utan att överenskommelse träffats beträffande likviden.

Med överlåtelser där egendomen inte kan antas vara utbjuden på allmänna marknaden avses bland annat slätköp mellan personer som avses i 3 § första stycket 5 förköpslagen (1967:868), överlåtelser mellan bolag ingående i samma koncern och överlåtelse av andel av fastighet, om köparen redan före förvärvet äger andel i fastigheten.

Med överlåtelser som inte till huvudsaklig del avser fast egendom tillhörande samma taxeringsenhetstyp förstås överlåtelser för vilka köpeskillningen till mer än tjugo procent avser lös egendom eller fastighet tillhörande annan taxeringsenhetstyp än den för köpet huvudsakliga.

Med köp som är särskilt svåra att analysera avses dels överlåtelser där egendomens beskaffenhet vid överlåtelsen inte kan fastställas med tillräcklig

⁶ Senaste lydelse 2003:963.

⁷ Senaste lydelse 2010:337.

säkerhet, dels överlåtelser där priset sannolikt påverkats av användningsmöjligheter eller överlåtelsevillkor som avviker från de för fastighetstypen normala.

SFS 2012:411

Med överlåtelser av egendom med ringa värde avses köp av bebyggd fastighet för mindre än 50 000 kronor, köp av obebyggd småhus- eller hyreshusenhet för mindre än 25 000 kronor och köp av obebyggd lantbruksenhet för mindre än 15 000 kronor samt fastighetsreglering om likvidvärdet inte uppgår till 5 000 kronor. Med överlåtelse som avser mindre del av fastighet avses sådana fall där inte samtidigt minst hälften av fastigheten går i försäljning.

RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR BOSTÄDER

H-nivå-faktor	Värdeårsklass														
	1929	1930-49	1950-59	1960-69	1970-74	1975-79	1980-84	1985-89	1990-93	1994-97	1998-00	2001-03	2004-06	2007-09	2010-
0,4-2,5										1,00					
2,6-3,9										1,00					
4,0-5,25										1,00					
5,5-7,0										1,00					
7,25-15,0										1,00					

H-nivå-faktor	Värdeårsklass										
	1929	1930-49	1950-59	1960-69	1970-77	1978-85	1986-93	1994-99	2000-05	2006-10	2011-
0,4-15,0								1,00			

TOMTVÄRDETABELL FÖR TOMTMARK TILL HYRESHUS OCH ÄGARLÄGENHET

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 1996 för bostäder, kr/kvm boarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 1996 för lokaler, kr/kvm lokalarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler
1 000			1 000		
1 500			1 500		
2 000			2 000		
2 500			2 500		
3 000			3 000		
3 500			3 500		
4 000			4 000		
5 000			5 000		
6 000			6 000		
7 000			7 000		
8 000			8 000		
9 000			9 000		
10 000			10 000		
11 000			11 000		
12 000			12 000		
13 000			13 000		
14 000			14 000		
15 000			15 000		
16 000			16 000		
17 000			17 000		
18 000			18 000		
19 000			19 000		
20 000			20 000		
22 000			22 000		
24 000			24 000		
26 000			26 000		
28 000			28 000		
30 000			30 000		
32 000			32 000		
34 000			34 000		
36 000			36 000		
38 000			38 000		
40 000			40 000		
42 000			42 000		
44 000			44 000		
46 000			46 000		
48 000			48 000		
50 000			50 000		
52 000			55 000		
54 000			60 000		
56 000			65 000		
58 000			70 000		
60 000			75 000		
			80 000		
			85 000		
			90 000		

⁹ Senaste lydelse 2009:318.

RELATIVA HYROR FÖR INDUSTRIBYGGNADER, KR/KVM LOKALAREA

85

Lokaltyp	Standard	Värdeår								
		-1974	1975 -79	1980 -84	1985 -89	1990 -94	1995 -99	2000 -04	2005 -09	2010-
Produktions- lokaler	Mkt enkel (1-12 p)									
	Enkel (13-19 p)									
	Normal (20-26 p)						100			
	Hög (27- p)									
Industri- kontor	Enkel									
	Normal									
	Hög									
Lager m.m.	Mkt enkel									
	Enkel									
	Normal									
	Hög									
	Mkt hög									

90

Lokaltyp	Standard	Värdeår								
		-1974	1975 -79	1980 -84	1985 -89	1990 -94	1995 -99	2000 -04	2005 -09	2010-
Produktions- lokaler	Mkt enkel (1-12 p)									
	Enkel (13-19 p)									
	Normal (20-26 p)						100			
	Hög (27- p)									
Industri- kontor	Enkel									
	Normal									
	Hög									
Lager m.m.	Mkt enkel									
	Enkel									
	Normal									
	Hög									
	Mkt hög									

Lokaltyp	Standard	Värdeår								
		-1974	1975-79	1980-84	1985-89	1990-94	1995-99	2000-04	2005-09	2010-
Produktionslokaler	Mkt enkel (1-12 p)									
	Enkel (13-19 p)									
	Normal (20-26 p)						100			
	Hög (27- p)									
Industrikontor	Enkel									
	Normal									
	Hög									
Lager m.m.	Mkt enkel									
	Enkel									
	Normal									
	Hög									
	Mkt hög									

Bilaga 7¹¹
IK-tabell

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

I-nivåfaktor	Återstående ekonomisk livslängd < 10 år	Återstående ekonomisk livslängd \geq 10 år, värdeår								
		1929-59	1960-69	1970-77	1978-85	1986-93	1994-99	2000-05	2006-10	2011-
-13,5							1,00			
14,0-							1,00			

¹¹ Senaste lydelse 2006:327.

**TOMTVÄRDETABELL FÖR TOMTMARK TILL
INDUSTRIBYGGNADER**

Marknadsvärde för produktionslokaler av normal standard med värdeår 1996 vid normal exploateringsgrad, kr/kvm lokalarea	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm tomtareal
500	
1 000	
1 500	
2 000	
2 500	
3 000	
3 500	
4 000	
5 000	
6 000	
7 000	
8 000	
9 000	
10 000	
11 000	
12 000	
13 000	
14 000	
15 000	
16 000	
17 000	
18 000	
19 000	
20 000	

NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE MED
LEDNING AV EN PRODUKTIONSKOSTNADSBERÄKNING,
BYGGNADSKATEGORI 1–6

Återstående ekonomisk livs- längd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929–2018			
> 5 år	1929–1986			
	1987			
	1988			
	1989			
	1990			
	1991			
	1992			
	1993			
	1994			
	1995			
	1996			
	1997			
	1998			
	1999			
	2000			
	2001			
	2002			
	2003			
	2004			
	2005			
	2006			
	2007			
	2008			
	2009			
	2010			
	2011–2018			

¹³ Senaste lydelse 2006:1218.

SFS 2012:411

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

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3	Ortstyp 4	Ortstyp 5
< 5 år	1929–2018					
> 5 år	1929–1986					
	1987					
	1988					
	1989					
	1990					
	1991					
	1992					
	1993					
	1994					
	1995					
	1996					
	1997					
	1998					
	1999					
	2000					
	2001					
	2002					
	2003					
	2004					
	2005					
	2006					
	2007					
	2008					
	2009					
	2010					
	2011–2018					

SFS 2012:411*Bilaga 9*¹⁴
KN-tabell**NEDSKRIVNINGSAKTORER FÖR KÄRNKRAFTVERK**

Byggnadsår	Nedskrivningsfaktor	Byggnadsår	Nedskrivningsfaktor
2011–2018	1,00	1991	
2010		1990	
2009		1989	
2008		1988	
2007		1987	
2006		1986	
2005		1985	
2004		1984	
2003		1983	
2002		1982	
2001		1981	
2000		1980	
1999		1979	
1998		1978	
1997		1977	
1996		1976	
1995		1975	
1994		1974	
1993		1973	
1992		1972	

*Bilaga 9 b*¹⁵
Nö-tabell**NEDSKRIVNINGSAKTORER FÖR KRAFTVÄRMEVERK**

Byggnadsår	Nedskrivningsfaktor	Byggnadsår	Nedskrivningsfaktor
2011–2018	1,00	1997	
2010		1996	
2009		1995	
2008		1994	
2007		1993	
2006		1992	
2005		1991	
2004		1990	
2003		1989	
2002		1988	
2001		1987	
2000		1986	
1999		Före 1986	
1998			

¹⁴ Senaste lydelse 2006:327.¹⁵ Senaste lydelse 2006:327.

NEDSKRIVNINGSAKTORER FÖR VINDKRAFTVERK

Byggnadsår	Nedskrivningsfaktor	Byggnadsår	Nedskrivningsfaktor
2011–2018	1,00	2000	
2010		1999	
2009		1998	
2008		1997	
2007		1996	
2006		1995	
2005		1994	
2004		1993	
2003		1992	
2002		1991	
2001		Före 1991	

OMRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER, VÄRMEKRAFTVERK OCH ÖVRIGA BYGGNADER (FÖR OMRÄKNING AV FAKTISKA BYGGKOSTNADER TILL 2011 ÅRS NIVÅ)

Byggnadsår	Omräkningsfaktor
-1929	
1930-39	
1940-44	
1945-49	
1950-54	
1955-59	
1960-64	
1965-69	
1970-72	
1973-74	
1975	
1976	
1977	
1978	
1979	
1980	
1981	
1982	
1983	
1984	
1985	
1986	
1987	
1988	
1989	
1990	
1991	

Byggnadsår	Omräkningsfaktor
1992	
1993	
1994	
1995	
1996	
1997	
1998	
1999	
2000	
2001	
2002	
2003	
2004	
2005	
2006	
2007	
2008	
2009	
2010	
2011	1,00
2012	
2013	
2014	
2015	
2016	
2017	
2018	

Denna förordning träder i kraft den 15 juli 2012 och tillämpas första gången vid 2013 års fastighetstaxering.

På regeringens vägnar

PETER NORMAN

Christina Eng
(Finansdepartementet)

¹⁷ Senaste lydelse 2006:327.

