



Förordning om ändring i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199);

utfärdad den 28 april 2011.

Regeringen föreskriver att 1 kap. 6, 7 b och 35 a §§ fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) samt bilagorna 1, 1 a och 13 till förordningen ska ha följande lydelse.

1 kap.

6 §¹ För småhus ingående i småhusenhet ska upprättas en tabell för grund- och marginalvärden (SV-tabell), tabeller för åldersinverkan (SO-tabeller S) och en tabell för värdeinverkan av värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning (FV-tabell S).

SV-tabellen ska utvisa värden för småhus, som uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering av småhusenheter sker, vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna storlek och standard och i en värdenivå vid vilken ett småhus enligt 8 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), normhus, har ett värde av 100 000 kronor.

Det ska finnas 59 skilda värdenivåer för normhuset. De erhålls genom att värdena i SV-tabellen multipliceras med nivåfaktorer för småhus (S-nivåfaktorer). Dessa ska vara 1,20, 1,30, 1,40, 1,50, 1,60, 1,70, 1,80, 1,90, 2,00, 2,10, 2,20, 2,30, 2,40, 2,50, 2,60, 2,70, 2,80, 2,90, 3,00, 3,10, 3,20, 3,30, 3,40, 3,60, 3,80, 4,00, 4,20, 4,40, 4,60, 4,80, 5,00, 5,25, 5,50, 5,75, 6,00, 6,25, 6,50, 7,0, 7,5, 8,0, 8,5, 9,0, 9,5, 10,0, 11,0, 12,0, 13,0, 14,0, 15,0, 16,0, 17,0, 18,0, 19,0, 20,0, 22,0, 24,0, 26,0, 28,0 och 30,0.

Det ska upprättas en SV-tabell. Denna ska avse S-nivåfaktorerna 1,20–30,0.

SO-tabellerna S ska genom åldersfaktorer utvisa värderelationerna mellan lika stora byggnader vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna ålder och standard. För småhus som uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering av småhusenheter sker och som har normal standard ska åldersfaktorn vara 1,00.

Det ska upprättas sex SO-tabeller S. Tabellerna ska betecknas med procenttalen 75, 80, 85, 90, 95 och 100. Dessa beräknas med utgångspunkt från värdet av ett småhus som har samma ålder och standard som normhuset. Procenttalen visar den andel härav som utgörs av värdet av ett motsvarande småhus, som uppförts under det tjugonde året före det år då normhuset uppfördes.

¹ Senaste lydelse 2002:288.

FV-tabell S ska utvisa nedräkningsfaktorn vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning. För det mest värdefulla småhuset på en självständig fastighet ska nedräkningsfaktorn vara 1,0.

SV-, SO- och FV-tabellerna ska utformas och värdefaktorerna storlek, ålder, standard, fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning klassindelas på sätt som anges i bilaga 1.

7 b §² För småhus ingående i lantbruksenhet ska upprättas och tillämpas en tabell för värdeinverkan av värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning, FV-tabell L. Denna ska ha samma utformning och klassindelning som FV-tabell S utom så tillvida att omräkningsfaktorn för fastighetsrättsliga förhållanden för värderingsenheter utanför grupphusområde för var och en av klasserna får delas upp på tre intervall för S-nivå-faktorer, nämligen 1,20–3,20, 3,30–5,00 och 5,25–30,00. Vad som sägs i 6 § andra och tredje styckena om värdena i SV-tabellen är med hänsyn härtill tillämpligt för småhus på lantbruksenhet när omräkningsfaktorn enligt FV-tabell L bestämts till 1,0 för normhuset.

FV-tabell L ska utformas, S-nivåfaktorn indelas i intervall och värdefaktorerna fastighetsrättsliga förhållanden och värdeordning klassindelas på sätt som framgår av bilaga 1 a.

35 a §³ Riktvärdet för tomtmark avseende småhus ska, om inte annat föreskrivs i 35 d och 35 e §§, bestämmas med utgångspunkt i det värde och de övriga uppgifter för en normaltomt som anges i riktvärdeangivelsen.

Riktvärdeangivelsen får endast avse följande till taxeringsvärdenivå anpassade värden för normaltomten:

1. Om värdet inte överstiger 500 000 kronor: 5, 10, 15, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100, 120, 140, 160, 180, 200, 225, 250, 275, 300, 350, 400, 450 och 500 tusen kronor.

2. Om värdet överstiger 500 000 kronor: värde i hela 50 000-tal kronor.

3. Om värdet överstiger 1 000 000 kronor: värde i hela 100 000-tal kronor.

4. Om värdet överstiger 2 000 000 kronor: värde i hela 200 000-tal kronor.

Det ska för de i 12 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) angivna värdefaktorerna vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden, typ av bebyggelse och närhet till strand finnas följande antal klasser:

Vatten och avlopp	Sex klasser (VA-klasser)
Fastighetsrättsliga förhållanden	Två klasser för värderingsenheter belägna i grupphusområde och tre klasser för övriga värderingsenheter (FR-klasser)
Typ av bebyggelse	Tre klasser (bebyggelseklasser)
Närhet till strand	Fyra klasser (belägenhetsklasser)

För tomtmark avseende småhus ska en tabell över belägenhetsfaktorer (FB-tabell) upprättas. Den ska för var och en av belägenhetsklasserna 2 och

² Senaste lydelse 2004:281.

³ Senaste lydelse 2008:188.

3 (strandnära), underklasserna till klass 3 och belägenhetsklassen 4 (inte strand eller strandnära) utvisa en belägenhetsfaktor inom intervallet 1,0–9,9. Belägenhetsfaktorn för normaltomten ska vara 1,0. I bilaga 13 anges hur FB-tabellen ska utformas och hur värdefaktorn närhet till strand ska klassindelas. I riktvärdeangivelsen ska belägenhetsfaktor anges för belägenhetsklassen 1 (strand) och för belägenhetsklassen 2 (strandnära).

Bilaga 1⁴

TABELL FÖR GRUND- OCH MARGINALVÄRDEN SV-tabell

S-NIVÅFAKTOR 1,2–30,0					
Standard-poäng	Värdeyta kvm				
	(10)–75	76–130	131–170	171–250	251–(350)
0–2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34–35					
36–37					
38–40					
41–44					
45–49					
50–54					
55–59					

⁴ Senaste lydelse 2008:188.

TABELL FÖR ÅLDERSINVERKAN

SO-tabell S

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 75													
	Standardpoäng													
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55
10-														
09														
08														
07														
06														
05														
04														
03														
02														
01														
99-00														
97-98														
95-96														
93-94														
91-92														
89-90														
87-88														
85-86														
83-84														
80-82														
77-79														
74-76														
70-73														
65-69														
60-64														
55-59														
50-54														
45-49														
40-44														
29-39														

TABELL FÖR ÅLDERSINVERKAN

SO-tabell S

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 80														
	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55	56-59
10-															
09															
08															
07															
06															
05															
04															
03															
02															
01															
99-00															
97-98															
95-96															
93-94															
91-92															
89-90															
87-88															
85-86															
83-84															
80-82															
77-79															
74-76															
70-73															
65-69															
60-64															
55-59															
50-54															
45-49															
40-44															
29-39															

SFS 2011:444

TABELL FÖR ÅLDERSINVERKAN

SO-tabell S

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 85														
	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55	56-59
10-															
09															
08															
07															
06															
05															
04															
03															
02															
01															
99-00															
97-98															
95-96															
93-94															
91-92															
89-90															
87-88															
85-86															
83-84															
80-82															
77-79															
74-76															
70-73															
65-69															
60-64															
55-59															
50-54															
45-49															
40-44															
29-39															

TABELL FÖR ÅLDERSINVERKAN

SO-tabell S

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 90													
	Standardpoäng													
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55
10-														
09														
08														
07														
06														
05														
04														
03														
02														
01														
99-00														
97-98														
95-96														
93-94														
91-92														
89-90														
87-88														
85-86														
83-84														
80-82														
77-79														
74-76														
70-73														
65-69														
60-64														
55-59														
50-54														
45-49														
40-44														
29-39														

TABELL FÖR ÅLDERSINVERKAN

SO-tabell S

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 95													
	Standardpoäng													
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55
10-														
09														
08														
07														
06														
05														
04														
03														
02														
01														
99-00														
97-98														
95-96														
93-94														
91-92														
89-90														
87-88														
85-86														
83-84														
80-82														
77-79														
74-76														
70-73														
65-69														
60-64														
55-59														
50-54														
45-49														
40-44														
29-39														

TABELL FÖR ÅLDERSINVERKAN

SO-tabell S

Värdeår	ÅLDERSINVERKAN 100														
	Standardpoäng														
	0-8	9-14	15-20	21-23	24-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-39	40-46	47-49	50-52	53-55	56-59
10-															
09															
08															
07															
06															
05															
04															
03															
02															
01															
99-00															
97-98															
95-96															
93-94															
91-92															
89-90															
87-88															
85-86															
83-84															
80-82															
77-79															
74-76															
70-73															
65-69															
60-64															
55-59															
50-54															
45-49															
40-44															
29-39															

FV-TABELL S

Värdeordning	Fastighetsrättsliga förhållanden				
	Värderingsenhet belägen i grupphusområde		Övriga värderingsenheter		
	Klass 1	Klass 2	Klass 1	Klass 2	Klass 3
Klass 1					
Klass 2					

FV-TABELL L

Värdeordning	Fastighetsrättsliga förhållanden						
	Värderingsenhet belägen i grupphusområde		Övriga värderingsenheter				
	Klass 1	Klass 2	Klass 1			Klass 2	Klass 3
			S-nivåfaktor 1,20–3,20	S-nivåfaktor 3,30–5,00	S-nivåfaktor 5,25–30,00		
Klass 1							
Klass 2							

Tomtvärdetabell

Friliggande småhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor

Radhusbebyggelse		
Taxeringsvärde för en taxeringsenhet som omfattar ett normhus och en normtomt (tkr)	Riktvärde för normtomten (tkr)	Riktvärde för normhuset uttryckt genom S-nivåfaktor

⁵ Senaste lydelse 2010:337.

TABELL ÖVER BELÄGENHETSFAKTORER			FB-tabell
Belägenhetsfaktor för belägenhetsklasserna 2–4			
Klass 2 (strandnära)	Klass 3 (strandnära)		Klass 4 (inte strand eller strandnära)
	Riktvärde för normaltomten (kr) >750 000	Riktvärde för normaltomten (kr) ≤750 000	

Denna förordning träder i kraft den 1 juni 2011 och tillämpas första gången i fråga om 1 kap. 7 b § vid 2014 års fastighetstaxering och i övrigt vid 2012 års fastighetstaxering.

På regeringens vägnar

ANDERS BORG

Christina Eng
(Finansdepartementet)

⁶ Senaste lydelse 2001:1223.

