



Förordning om ändring i fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199);

utfärdad den 23 april 2009.

Regeringen föreskriver att 1 kap. 8, 9, 36 och 37 §§ samt rubrikerna närmast före 1 kap. 8 och 36 §§ fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) samt bilagorna 2 och 2 a till förordningen ska ha följande lydelse.

1 kap.

Hyreshus och ägarlägenhet

8 §¹ För hyreshus och ägarlägenhet ska upprättas en tabell (HK-tabell) över kapitaliseringsfaktorer som utvisar värderelationerna mellan byggnader tillhörande olika åldersklasser men med samma hyra. Tabellen ska för varje åldersklass ange relativa kapitaliseringsfaktorer vid olika H-nivåfaktorer och vid skilda förhållanden beträffande värdefaktorn lägenhetstyp. För byggnader som uppförts under det sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker och med en hyra av 100 000 kronor ska faktorn vara 1,00.

Det ska finnas 72 skilda värdenivåer för hyreshus och ägarlägenhet. De erhålls genom att de värden som beräknas med ledning av hyra och tillämplig kapitaliseringsfaktor multipliceras med H-nivåfaktorer. Dessa ska vara 0,4, 0,5, 0,6, 0,7, 0,8, 0,9, 1,0, 1,1, 1,2, 1,3, 1,4, 1,5, 1,6, 1,7, 1,8, 1,9, 2,0, 2,1, 2,2, 2,3, 2,4, 2,5, 2,6, 2,7, 2,8, 2,9, 3,0, 3,1, 3,2, 3,3, 3,4, 3,5, 3,6, 3,7, 3,8, 3,9, 4,0, 4,2, 4,4, 4,6, 4,8, 5,0, 5,25, 5,5, 5,75, 6,0, 6,25, 6,5, 6,75, 7,0, 7,25, 7,5, 7,75, 8,0, 8,25, 8,5, 8,75, 9,0, 9,25, 9,5, 9,75, 10,0, 10,5, 11,0, 11,5, 12,0, 12,5, 13,0, 13,5, 14,0, 14,5 och 15,0. H-nivåfaktorn får bestämmas olika för bostäder och lokaler inom ett värdeområde.

HK-tabellen ska utformas och värdefaktorerna ålder och lägenhetstyp klassindelas på det sätt som anges i bilaga 2.

9 § Riktvärden för värderingsenheter omfattande hyreshus och ägarlägenhet bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = N \times H \times f$$

där R = riktvärdet,

N = H-nivåfaktorn för värdeområdet,

H = hyran och

f = kapitaliseringsfaktorn enligt HK-tabellen.

¹ Senaste lydelse 2006:327.

36 §² Riktvärdet för tomtmark avseende hyreshus och ägarlägenhet ska bestämmas såsom det i riktvärdeangivelsen angivna värdet per kvadratmeter byggrätt multiplicerat med värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter.

Riktvärdet för tomtmark avseende industribyggnad och övrig byggnad ska bestämmas såsom det i riktvärdeangivelsen angivna värdet per kvadratmeter tomtmark eller byggrätt, multiplicerat med värderingsenhetens tomtareal i kvadratmeter respektive byggrätt i kvadratmeter bruttoyta.

Riktvärdeangivelsen får endast avse följande i taxeringsvärdenivå anpassade värden per kvadratmeter byggrätt eller per kvadratmeter tomtmark:

1. Om värdet inte överstiger 12 kronor per kvadratmeter tomtmark eller byggrätt: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10 och 12 kronor
2. Om värdet i kronor per kvadratmeter tomtmark eller byggrätt överstiger 12 men inte 40 kronor: värde i hela 5-tal kronor, 40 men inte 100 kronor: värde i hela 10-tal kronor, 100 men inte 200 kronor: värde i hela 20-tal kronor, 200 men inte 300 kronor: värde i hela 25-tal kronor, 300 men inte 1 000 kronor: värde i hela 50-tal kronor, 1 000 men inte 2 000 kronor: värde i hela 100-tal kronor, 2 000 kronor: värde i hela 200-tal kronor.

37 §³ Till grund för att bestämma riktvärdeangivelserna för tomtmark till hyreshus, ägarlägenhet, industribyggnad och övrig byggnad då sådan bristande tillgång till ortspriser som avses i 5 kap. 5 a § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) föreligger, ska tomtvärdetabeller upprättas.

Tomtvärdetabellen för tomtmark till hyreshus och ägarlägenhet ska utvisa markvärde i kronor per kvadratmeter byggrätt för bostäder och lokaler vid olika marknadsvärdenivåer för bebyggda hyreshusenheter och ägarlägenhetsenheter som uppförts sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker.

Tomtvärdetabellen för tomtmark till industribyggnad och övrig byggnad ska utvisa markvärde i kronor per kvadratmeter tomtmark vid olika marknadsvärdenivåer för produktionslokaler av normal standard som uppförts sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker.

Tomtvärdetablerna ska utformas på det sätt som framgår av bilagorna 2 a och 7 a.

² Senaste lydelse 2001:1223.

³ Senaste lydelse 2006:327.

HK-tabeller

RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR BOSTÄDER

H-nivå-faktor	Värdeårsklass																	
	1929	1930-49	1950-59	1960-69	1970-74	1975-77	1978-81	1982-84	1985-87	1988-90	1991-93	1994-95	1996-97	1998-99	2000-01	2002-03	2004-05	2006-
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								

RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR LOKALER

H-nivå-faktor	Värdeårsklass										
	1929	1930-49	1950-59	1960-69	1970-75	1976-81	1982-87	1988-93	1994-99	2000-04	2005-
0,4-15,0								1,00			

⁴ Senaste lydelse 2006:327.

| TOMTVÄRDETABELL FÖR TOMTMARK TILL HYRESHUS OCH ÄGARLÄGENHET

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 1990 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 1990 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		
			55 000		
			60 000		
			70 000		
			75 000		
			80 000		

⁵ Senaste lydelse 2006:327.

Denna förordning träder i kraft den 1 juni 2009 och tillämpas första gången vid 2010 års fastighetstaxering.

På regeringens vägnar

MATS ODELL

Fredrik Löfstedt
(Finansdepartementet)

