

INFORMATIONSBLAD

Värdeintyg

Informationen om värdeintyg för fastighet gäller i de flesta fall även för tomträtt.

Vad är ett värdeintyg

Ett värdeintyg är en handling som visar en fastighets uppskattade taxeringsvärde.

Värdeintyg behövs när en fastighet saknar rätt underlag för att beräkna hur mycket stämpelskatt som ska betalas.

Om en fastighet saknar underlag beror det på att den helt saknar taxeringsvärde eller har ett taxeringsvärde som inte kan användas för stämpelskatteberäkning.

Stämpelskatten beräknas genom att av köpeskillingen, eller eventuell ersättning vid gåva, jämförs med fastighetens taxeringsvärde. Det högsta av dessa värden är det belopp som stämpelskatten beräknas på. Värdeintyget ger information om fastighetens uppskattade taxeringsvärde så att stämpelskatten kan beräknas.

Vem ska skicka in ett värdeintyg

Det är den eller de som söker lagfart som ansvarar för att ett värdeintyg skickas in till Lantmäteriet.

Om värdeintyget inte skickats in tillsammans med ansökan kan ärendet kompletteras via e-tjänsten på vår webbplats

www.lantmateriet.se/etjanster-blanketter. Det går även att mejla det till fastighetsinskrivning@lm.se eller skicka via post till Lantmäteriet, Fastighetsinskrivning, 761 80 Norrtälje.

Vem utfärdar värdeintyg

Värdeintyget ska vara utfärdat av sakkunnig, till exempel auktoriserad eller behörig fastighetsvärderare eller en fastighetsmäklare som utför värderingsutlåtanden.

Överlåtare eller förvärvare kan inte själva ange värdet. Detta beror på att kravet på sakkunnig inte kan anses vara uppfyllt när utfärdaren av intyget har ett tydligt partsintresse. Undantag gäller om stat, region eller kommun (inte kommunala bolag) är säljare.

När behövs ett värdeintyg

Ett värdeintyg behöver skickas in vid ansökan om lagfart vid köp och vid gåva mot ersättning då fastigheten till exempel

- är samtaxerad med en eller flera fastigheter som inte ingår i köpet. Samtaxerade fastigheter har inte egna taxeringsvärden.
- har ändrat storlek på grund av en lantmäteriförrättning (till exempel genom avstyckning eller fastighetsreglering). Då är det taxeringsvärde som finns inte längre aktuellt eftersom fastigheten har förändrats.
- är nybildad och helt saknar taxeringsvärde, eller endast har ett taxeringsvärde för innevarande år. Skatteverkets taxeringsbevis för innevarande år godtas inte.

Information till dig som utfärdar värdeintyget

Ett värdeintyg ska innehålla:

1. Fastighetsbeteckning.
2. Värderingstidpunkten som ska vara knuten till det specifika förvärvet*.
3. Fastighetens uppskattade taxeringsvärde**.

** Om värdeintyget inte avser den specifika förvärvstidpunkten, det vill säga det datum då förvärvshandlingen är undertecknad, är huvudregeln att det inte ska skilja mer än en månad.*

*** Intygsgivaren kan även intyga att fastighetens uppskattade taxeringsvärde inte överstiger köpeskillingen vid tidpunkten för förvärvet.*

När en fastighet eller tomträtt saknar taxeringsvärde, ska ett värdeintyg enligt 9 § 2 st. stämpelskattelagen skickas in till Fastighetsinskrivningen för beräkning av stämpelskatten. Värdet ska vara beräknat enligt 5 kap. fastighetstaxeringslagen.

Andra tillfällen då värdeintyg behövs

TYPKODER FÖR FASTIGHETER

Vid fastighetstaxeringen bestämmer Skatteverket en typkod för varje fastighet. För vissa typkoder behövs ett värdeintyg för att fastställa stämpelskatt:

Typkoder som slutar på 80-81:

- Dessa fastigheter är skatte- och avgiftsfria enligt fastighetstaxeringslagen. De ges därför inget taxeringsvärde, men har ändå ett värde. Värdeintyg ska skickas in.

Typkoder i serien 800-890:

- Dessa fastigheter är skatte- och avgiftsfria enligt fastighetstaxeringslagen, exempelvis skol- och vårdbyggnader. De ges därför inget taxeringsvärde men har ett värde. Värdeintyg ska skickas in.

INDUSTRITILLBEHÖR

Om industritillbehör ingår i egendomen ska värdet av sådana tillbehör läggas ihop med taxeringsvärdet vid jämförelse med köpeskillingen. Ett värdeintyg som visar industritillbehörens marknadsvärde krävs.

Om industritillbehören inte finns kvar på fastigheten räcker det med ett intyg från säljare och köpare om att industritillbehören inte finns på fastigheten vid överlåtelsen.

Om förklaring enligt 2 kap. 3 § jordabalken finns antecknat på fastigheten, innebär det att industritillbehören inte längre tillhör fastigheten. Något värdeintyg krävs då inte för industritillbehören, eftersom dessa inte ska ingå vid beräkningen av stämpelskatt.

ÄNDRING AV TOMTRÄTTSAVGÄLD

Värdeintyg kan i vissa fall även behövas vid ansökan om ändring av tomträttsavgäld. Värdeintyget ska då visa vilket uppskattat taxeringsvärde **marken respektive byggnaden** hade vid tidpunkten för upprättandet av ändringsavtalet.

VÄRDEMINSKNING OCH VÄRDEÖKNING

Om egendomens värde minskat *efter* den tidpunkt som föregående års taxeringsvärde avser, men *före* förvärvshandlingens upprättande, behövs ett värdeintyg. Detta förutsätter att **värdeminskningen** beror på någon av de orsaker som anges i 11 § lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter (exempelvis eldsvåda, borttagen byggnad, skogsavverkning, eller väsentlig förändring av rörelse i vilken egendomen har använts eller annan liknande anledning).

Värdeminskningen får inte bero på en allmän nedgång av fastighetspriserna. En faktisk fysisk förändring måste ha skett.

Bestämmelsen gäller även för **värdeökningar** som sker på grund av nybyggnation eller andra liknande anledningar, *efter* förvärvshandlingens upprättande men *före* den tidpunkt som taxeringsvärdet avser.

Observera att informationen är generell, exemplen är inte uttömmande. Vilka handlingar som behövs i ett specifikt ärende avgörs i det enskilda ärendet.

*(Observera att detta endast är ett exempel
på hur ett värdeintyg kan vara utformat)*

Exempel:

Värdeintyg

Fastighetsbeteckning: *(Ange fullständig fastighetsbeteckning, exempel
Gävle Torp 1:1)*

Uppskattat taxeringsvärde: *(ange belopp i kronor)*

Värderingstidpunkt: *(ange datum, datumet ska vara knutet till det
specifika förvärvet)*

Datum och underskrift av den som utfört värderingen

Namnförtydligande

Titel