

Swedish system for mass valuation and property taxation

Presenter: Hans Söderblom, Lantmäteriet



UE23

PRESIDENCIA ESPAÑOLA
CONSEJO DE LA UNIÓN EUROPEA



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



“395 years of experience”

Lantmäteriet has been mapping Sweden since 1628.



Lantmäteriet, Section for Real Estate Economics

10 persons in business team; land surveyors, real estate economics, forest economics, statistical experts
(supported by IT-team, approx. 6 persons)

Coordinator for and partner with the Swedish Tax Agency in the preparatory work for mass valuation for taxation and assessment procedures

Example of other tasks:

Support Lantmäteriets internal organisation in valuation issues for cadastral services

Responsible for software for forest valuation

Experts of valuation in Lantmäteriets international projects

Assessment of Properties in Sweden

Executed by:

Swedish Tax Agency

With assistance of:

Lantmäteriet

Valuation experts

Organization

Lantmäteriet is responsible for preparatory work

- Collecting price/information for transactions
- Managing the Sales Price Register with the transactions
- Managing process for verification of transactions
- Developing GIS-CAMA system
- Making market analysis
- Constructing of valuation models and tables
- Producing value maps with value zones
- Coordinator of preparatory work

Swedish Tax Agency is responsible for carrying out the assessment of real property

- Administration
- Assessment of property units
- Collection of property taxes

Valuation experts

- Is by procurement hired by Swedish Tax Agency, securing the competence and knowledge of the Real Estate Market in local and regional level

Assessment Cycles

U
23



- **General Appraisal** - every sixth year
- **Simplified General Appraisal**
- three years after a General Assessment
- **Special Appraisal** - every year, if needed
(for example when a new building has been erected;
when a building has been reconstructed;
after subdivision or reallocation)



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



...

AFT19 **Commercial and Industrial**

FFT20 **Agricultural and Forest**

AFT21 **Residential - Family house**

FFT22 **Commercial**

AFT23 **Agricultural and Forest**

FFT24 **Residential - Family house**

AFT25 **Commercial and Industrial**

Etc....

Example:

Year for taxation for Residential – Family house is 2024

Year for valuation (date for valuation) is two years before year for taxation = 2022.

Appraised value should correspond to 75 % of market value for the year of valuation.

AFT = General appraisal

FFT = Simplified General appraisal

SALES VERIFICATION PROCESS



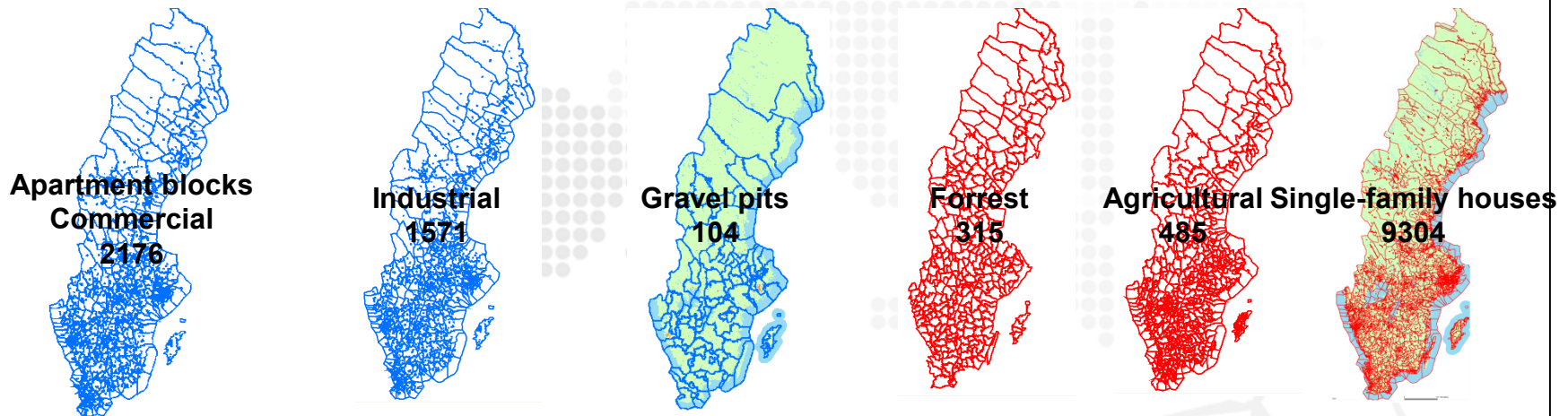
Type of property	Number of Taxation units (2022)	Number of transactions/year (approximately)
Agricultural and Forrest Land including farm buildings and farmers house	390 170	3 000
Single-family house (summer cottages)	2 470 765	60 - 70 000 (10 000)
Apartment blocks/commercial properties	141 232	3 000
Industrial properties	166 867	1 500
Condominium	3 354	<100
Earth excavated units	1 744	< 50
Electrical Power Plants	5 564	< 20
Total	3 179 786	

Valuation Models

- Different value factors for each value category
Different Valuation models are used for different value categories
Example:

$$\text{Value} = \{[RN + M \times (AV - AN)] \times B + V \times (KN - KV)\} \times F$$

- Value factor of Location is handled by Value Zones



CALIBRATION OF VALUE LEVELS WITH QUALITY CONTROL

Riktvärdeangivelser

Hämta fler VO Hämta PVO

Värdeområde: 1315001 Namn: Drängsered i Hylte kommun PVO: 131502

Förutsättningar för riktvärdeangivelser:

Förutsättningar närhet till strand: Riktvärdet för tomtmark förutsätter strandzon av varierande typ.

Klar Varning FKR Typfast Normfast Normaltomt Riktiv Margiv

FKR	Typfast	Normfast	Normaltomt	Riktiv	Margiv	Margv andel %	Närhet till strand Klass1	Klass2	Klass3	Klass	Korr	S-nivå	Lutn
F	820	1160	1500	120	20	25	3	1,5	1,2	01	16	10,5	70

Restånd Bebyggda T24/T21 % Antal: 16 31

2022 års köp T/K Antal Stdavv: 0 0

Restånd Obebyggda T24/T21 % Antal: 0 1

Tomtmarksköp >= 5 T/K Antal Stdavv: 0 0

• Alla • Friliggande • Kedjehus • Radhus

Klar	Varning	VO-nr	Namn	FKR	Typfast	+/-	Normfast	Normaltomt	Riktiv	Margiv	1	2	3	Klass	Korr	S-nivå	Lutn	T/K	Antal	Std
<input checked="" type="checkbox"/>		1315001	Drängsered i Hylte kommu	F	820	↑ ↓	1160	1500	120	20	3	1,5	1,2	01	16	10,5	70	0,75	3	0,05
<input checked="" type="checkbox"/>		1315001	Drängsered i Hylte kommu	K	560	↑ ↓	1059	800	120	35	3	1,5	1,2	01	16	9,5	65			
<input checked="" type="checkbox"/>		1315001	Drängsered i Hylte kommu	R	1050	↑ ↓	965	300	90	80	3	1,5	1,2	01	14	8,75	65			
<input checked="" type="checkbox"/>		1315002	Kinnared i Hylte kommun	F	950	↑ ↓	1318	1400	180	30	2,5	1,2	1	01	16					
<input checked="" type="checkbox"/>		1315002	Kinnared i Hylte kommun	K	680	↑ ↓	1170	1000	140	40	2,5	1,2	1	01	16					
<input checked="" type="checkbox"/>		1315002	Kinnared i Hylte kommun	R	1200	↑ ↓	1083	500	120	60	2,5	1,2	1	01	16					
<input checked="" type="checkbox"/>		1315003	Brännögård i Hylte kommu	F	740	↑ ↓	1044	1300	100	20	2,5	1,2	1	01	16					
<input checked="" type="checkbox"/>		1315003	Brännögård i Hylte kommu	K	450	↑ ↓	907	1000	90	15	2,5	1,2	1	01	16					
<input checked="" type="checkbox"/>		1315003	Brännögård i Hylte kommu	R	930	↑ ↓	848	500	80	35	2,5	1,2	1	01	16					
<input checked="" type="checkbox"/>		1315004	Hyltebruks tätort i Hylte ko	F	930	↑ ↓	1187	1100	140	30	2,5	1,2	1	01	16					
<input checked="" type="checkbox"/>		1315004	Hyltebruks tätort i Hylte ko	K	610	↑ ↓	1057	1000	120	25	2,5	1,2	1	01	16					
<input checked="" type="checkbox"/>		1315004	Hyltebruks tätort i Hylte ko	R	490	↑ ↓	986	400	90	40	2,5	1,2	1	01	16					
<input checked="" type="checkbox"/>		1315005	Landeryd i Hylte kommun	F	700	↑ ↓	1116	1200	120	20	2,5	1,2	1	01	16					
<input checked="" type="checkbox"/>		1315005	Landeryd i Hylte kommun	K	340	↑ ↓	917	800	100	25	2,5	1,2	1	01	16					
<input checked="" type="checkbox"/>		1315005	Landeryd i Hylte kommun	R	350	↑ ↓	835	300	60	40	2,5	1,2	1	01	10					

Restånd Bebyggda

T24/T21 % Antal: 16 31

2022 års köp T/K Antal Stdavv: 0 0

Restånd Obebyggda

T24/T21 % Antal: 0 1

Tomtmarksköp >= 5 T/K Antal Stdavv: 0 0

Kontrollera följande

Värdeområde: 1315004 Hyltebruks tätort i Hylte kommun

Kvalitetsskäl: Varning nr: 313 Orsak till varning: Värdeområdet finns minst 10 köp F från nivååret 2022 och genomsnittlig TK är utanför intervall 0,70-0,80

Tänk på att följande frågor bör besvaras vid förklaring av varning: Varför är genomsnittlig TK för 2022 års köp inte närmare 0,75? Finns det ett eller flera avsevärd köp som påverkar TK väsentligt? Med vilket underlag har värdeområdet nivålagts eftersom köpen inte ligger närmare TK 0,75? Vilket TK visar samtliga års köp?

VT/ISKV förklaring till varningen: I värdeområdet finns det 95 godkända köp av friliggande med ett genomsnittlig TK på 0,76 med standardavvikelse 0,2. Av dessa är 29 bebyggda köp gjorda under 2022 med TK på 0,81 och en standardavvikelse på 0,25.

Stödmaterial: Se formulär_riktvärdeangivelser; Se Kontrollrapport 19_Margvskalerie

Information/kommentar från värdeområdesbeskrivning: Bebyggda bebyggelse

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

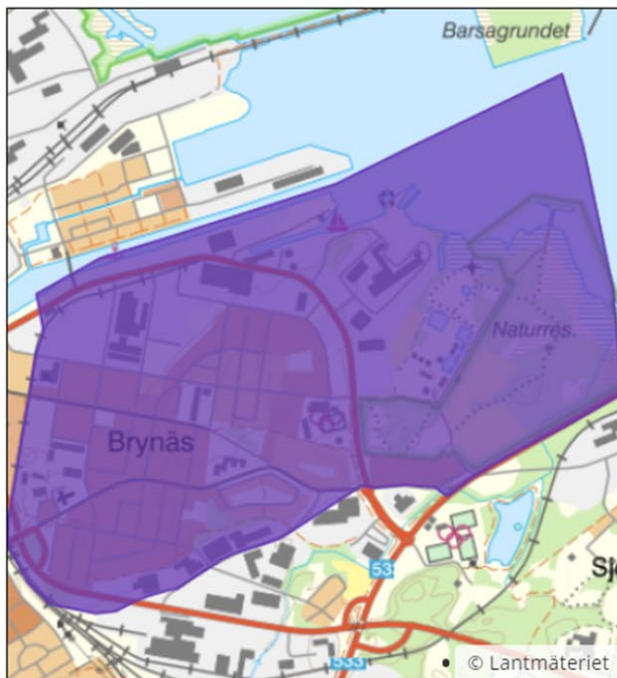
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Value zone with value levels – Website of Swedish Tax Agency www.skatteverket.se

Värdeområde 2180021, Småhus, 2021-2023

General Assessment of
Single-family houses 2021



Värdeområdesnummer
2180021

Fastighetstyp i värdeområdet
Småhus

Riktvärdeangivelser

Friliggande småhus

Normaltomtens storlek i kvm	700
Korrigeringsbelopp i kr/kvm	180
Normaltomtens riktvärde i kr	600 000
Va-klass för normaltomten	1
Korrigeringsbelopp i kr/va-klass	24 000
S-nivåfaktor	18
Åldersinverkan	85

Belägenhetsfaktorer

Klass 1, 0 - 75 m med egen strand	1
Klass 2, 0 - 75 m utan egen strand	1
Klass 3, 76 - 150 m	1
Klass 4, 151 m eller längre	1

Representative and Not representative transactions

Överlåtelse ?

Välj vilka överlåtelse du vill se

Visa representativa överlåtelse Visa gallrade överlåtelse Visa alla överlåtelse

Så här läser du tabellen

Datum för lagfart	Kod för bortgallrad	T/K-tal	Köpesumma
2019-12-10		0,55	2 550 000 kr
2019-11-21		0,62	2 800 000 kr
2019-09-30		0,93	2 000 000 kr
2019-09-02		0,73	2 900 000 kr
2019-05-24		1,05	2 510 000 kr
2019-05-24	IG		1 400 000 kr
2019-04-01		0,87	1 900 000 kr
2018-11-30		0,61	2 400 000 kr
2017-11-15		0,66	2 850 000 kr
2017-11-01	S		2 510 000 kr
2017-09-29		0,32	1 395 000 kr
2017-07-17		0,67	3 525 000 kr
2017-02-03		0,54	3 850 000 kr

- 1) Date of transaction
- 2) Price for transaction
- 3) Quota; Assessed value/price for transaction
- 4) Code for Not representative transaction



Property tax/Municipality fee

Single family house 0,75 % (limit 930 Euro)
Residential land plot 1 %

Commercial and multi-family dwelling properties
0,3 % (or limit 150 Euro/residential dwelling)

Industrial properties
0,5 %

Electrical power stations
0,5 %



Yearly revenues from property taxation



- Property Taxes – approx. 3 500 000 000 €

Property price index in comparison with interest and revenues of property tax



MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

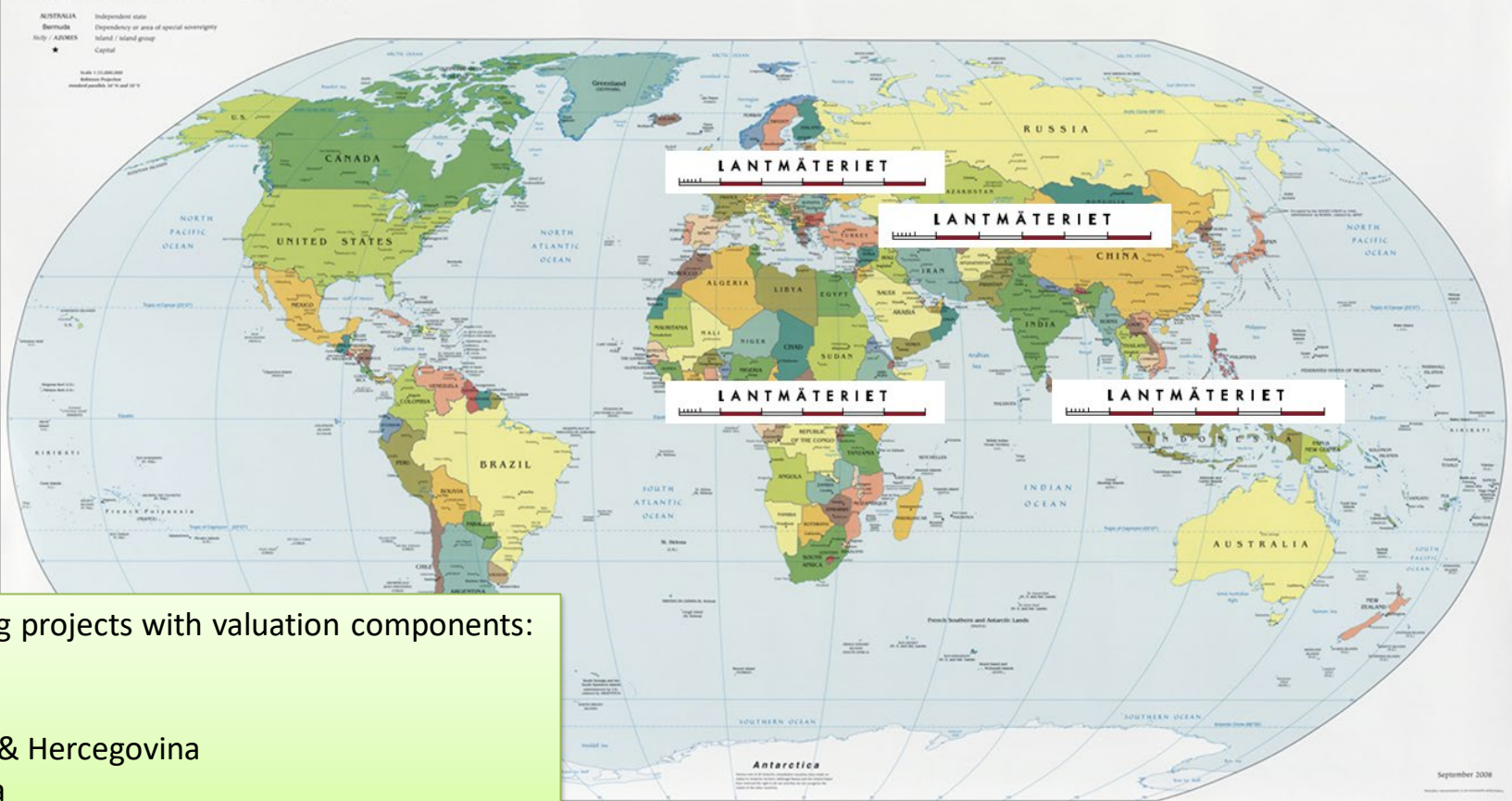
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Lantmäteriets experience abroad in projects of valuation and/or mass appraisal issues

Political Map of the World, September 2008



Ongoing projects with valuation components:

- Albania
- Bosnia & Hercegovina
- Rwanda

Thank you!

Tack så mycket!

Muchas Gracias!

UE23

PRESIDENCIA ESPAÑOLA
CONSEJO DE LA UNIÓN EUROPEA



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



PCC

