



## Skatteverkets allmänna råd om omräkningstal och nybyggnadskostnader vid 2012 års särskilda fastighetstaxering

**SKV A 2011:27**  
**Fastighetstaxering**

Utkom från trycket  
den 9 december 2011

Skatteverket lämnar med stöd av 8 kap. 2 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), FTF, följande allmänna råd om omräkningstal och nybyggnadskostnader vid 2012 års särskilda fastighetstaxering.<sup>1</sup>

Av 5 kap. 2–4 §§ fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, framgår att taxeringsvärdet ska bestämmas till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde. Med marknadsvärde för en taxeringsenhet avses det pris som den sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden. Marknadsvärdet ska bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året (nivååret) före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering av taxeringsenheten sker.

Enligt 16 kap. 6 § FTL ska särskild fastighetstaxering ske med hänsyn till det allmänna prisläget och de uppskattningsgrunder i övrigt som tillämpats vid den närmast föregående allmänna eller förenklade fastighetstaxeringen av samma slags taxeringsenhet.

### **Omräkningstal för ekonomibyggnader (byggnadskategoriklass 60)**

Av Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2010:7) om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen av lantbruksenheter vid 2011 års och senare års fastighetstaxeringar, avsnitt 7.1, övriga ekonomibyggnader (byggnadskategori 60) framgår bl.a. att värdet av dessa ekonomibyggnader, med undantag för enkla byggnader, bestäms genom att byggnadskostnaden inklusive arbetskostnad omräknas till 2009 års kostnadsnivå med ledning av ett omräkningstal.

#### **Allmänna råd**

Vid omräkning från 2011 till 2009 års kostnadsnivå bör omräkningstalet 0,92 användas.

### **Omräkningstal för industribyggnader, övriga byggnader och kärnkraftverk (IO-tabell)**

Av 1 kap. 15 § sista stycket respektive 1 kap. 35 § andra stycket FTF framgår att en tabell för omräkningsfaktor för industribyggnader och övriga byggnader respektive för kärnkraftverk ska utformas och värdefaktorn ålder klassindelas på sätt anges i bilaga 10 till förord-

<sup>1</sup> Beträffande 2011 års särskilda fastighetstaxering, se SKV A 2010:20

## SKV A 2011:27

ningen (IO-tabell). Av bilagan framgår att omräkning av faktiska byggkostnader ska ske till 2005 års kostnadsnivå.

### Allmänna råd:

Vid omräkning av faktiska byggkostnader för år 2011 till 2005 års kostnadsnivå bör omräkningsfaktorn 0,79 tillämpas.

## Omräkningstal för hyror

Av 3 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2009:16) om värdering av hyreshusenheter och ägarlägenheter vid 2010 års och senare års fastighetstaxeringar framgår bl.a. att värdefaktorn hyra för samtliga bostäder inom värderingsenheten och för ägarlägenhet ska grundas på den genomsnittliga bruksvärdehyran år 2008 i värdeområdet om inte annat föreskrivs i 7 §. Bruksvärdehyran ska motsvara hela det belopp hyresgästerna har att erlagga till hyresvärden.

Av 4 § SKVFS 2009:16 framgår bl.a. att värdefaktorn hyra för lokaler ska bestämmas till den hyra som enligt kontraktet ska utgå och som utgör den totala faktiska årshyran 2008 för samtliga lokaler inom värderingsenheten, om inte annat föreskrivs i 5 eller 6 §. Av 5 § SKVFS 2009:16 framgår bl.a. att då den faktiska årshyran för ett senare år än 2008 används ska denna hyra omräknas till 2008 års nivå.

### Allmänna råd:

#### *Hyra för bostäder:*

Hyra som har angetts i 2011 års nivå bör omräknas till 2008 års nivå med omräkningstalet 0,91.

#### *Hyra för lokaler:*

Hyra som har angetts i 2011 års nivå bör omräknas till 2008 års nivå med omräkningstalet 1,0.

## Nybyggnadskostnader vid bestämmande av värdeår för hyreshus och ägarlägenheter

Av 9 kap. 3 § FTL framgår bl.a. att inom varje värdeområde ska riktvärden bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera värdefaktorer såsom lägenhetstyp, hyra eller ålder. Vidare framgår avseende värdefaktorn ålder att värdeåret ska bestämmas med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa.

Av 8 § SKVFS 2009:16 framgår bl.a. att värdeåret för hyreshus och ägarlägenheter utgörs av byggnadens nybyggnadsår. Har en byggnad varit föremål för om- eller tillbyggnad, som ökar byggnadens återstående livslängd, ska värdeåret jämkas.

Av Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2009:18) om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen av hyreshusenheter- och ägarlägenhetsenheter vid 2010 och senare års fastighetstaxeringar, avsnitt 2.4, ålder, framgår bl.a. efter vilka grunder värdeår bör bestämmas.

**Allmänna råd:**

Vid bestämmande av värdeår bör nybyggnadskostnaden 15 200 kr per kvm boarea och lokalarea användas för år 2011.

**Nybyggnadskostnader för industribyggnad och övrig byggnad**

Av 11 kap. 4 § FTL framgår bl.a. att inom varje värdeområde ska riktvärden för värderingsenheter bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera värdefaktorer såsom lokaltyp, storlek och ålder. Vidare framgår avseende värdefaktorn ålder att värdeåret ska bestämmas med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa.

Av 10 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2006:13) om värderingen vid allmän fastighetstaxering av hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter 2007 m.m. framgår att värdeåret för industribyggnad och övrig byggnad utgörs av byggnadens nybyggnadsår. Har en byggnad varit föremål för om- eller tillbyggnad, som ökar byggnadens återstående livslängd, ska värdeåret jämkas.

Av Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2006:9) om grunderna för taxeringen och värdesättningen vid 2007–2012 års fastighetstaxeringar av industrier utom täktmark, avsnitt 2.1.3, ålder, framgår bl.a. efter vilka grunder värdeår bör bestämmas.

**Allmänna råd:**

Vid bestämmande av värdeår bör följande nybyggnadskostnad per kvm bruksarea användas för år 2011.

- a) 9 900 kr för produktionslokaler
- b) 13 600 kr för industrikontor
- c) 8 300 kr för lager m.m.

---

Dessa allmänna råd tillämpas vid 2012 års särskilda fastighetstaxering.

På Skatteverkets vägnar

INGEMAR HANSSON

Tomas Algotsson  
(Rättsavdelningen, enhet 3)