

# Skatteverkets allmänna råd

ISSN 1652-1439



## Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen av industrienheter utom täktmark vid 2025 års allmänna fastighetstaxering

SKV A 2024:9  
Fastighetstaxering

Utkom från trycket  
den 23 augusti 2024

Skatteverket beslutar med stöd av 3 kap. 6 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande allmänna råd om

*dels* riktvärdeangivelser för varje värdeområde avseende avkastningsvärderade industrier och tomtmark till dessa<sup>1</sup>,  
*dels* värden i tomtvärdetabellen enligt bilaga 1,  
*dels* relativa kapitaliseringsfaktorer i IK-tabellen enligt bilaga 2,  
*dels* relativa hyror per kvadratmeter i IH-tabellerna enligt bilaga 3,  
*dels* nedräkningsfaktorer i IN-tabellerna enligt bilaga 4,  
*dels* omräkningsfaktorer i IO-tabellen enligt bilaga 5,  
*dels* övriga grunder för taxeringen och värdesättningen enligt följande.

### 1 Värderingsenhet

#### 1.1 Värderingsenhet avseende byggnad

Av 2 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår att byggnadstypen ska bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnaden till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnaden till övervägande del används på.

Av 6 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen framgår bl.a. att varje industribyggnad och övrig byggnad med värde av minst 50 000 kronor ska utgöra en värderingsenhet.

Av 6 kap. 3 § andra stycket fastighetstaxeringslagen framgår att om en industribyggnad som värderats med ledning av en avkastningsberäkning är inrättad för mer än en lokaltyp ska delar som hänförs till olika lokaltyper utgöra skilda värderingsenheter. Särskild värderingsenhet behöver dock inte bildas för en lokaltyp som omfattar mindre än tio procent av byggnadens totala yta och mindre än 250 kvadratmeter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorerna lokaltyp, standard och ålder får sammanföras till en värderingsenhet. Av tredje stycket framgår bl.a. att indelning av industribyggnad i två eller flera värderingsenheter får ske om det underlättar värderingen.

<sup>1</sup> Riktvärdekartorna är uteslutna här. De finns tillgängliga hos Skatteverket och på Skatteverkets webbplats, skatteverket.se.

**SKV A 2024:9****Allmänna råd:***Flera värderingsenheter*

En industribyggnad bör delas upp i flera värderingsenheter, om

1. utrymmen tillhörande samma lokaltyp är av olika standard, eller
2. olika industribyggnader har sammanbyggts med gångpassage, sluss eller liknande, och lokalerna i byggnaderna avsevärt skiljer sig åt i fråga om standard.

*En värderingsenhet*

Utrymmen inom en sådan del av en industribyggnad som primärt utgör hyreshus eller specialbyggnad, men som indelats som industribyggnad på grund av att byggnaden till övervägande del utgör industribyggnad bör indelas som en värderingsenhet.

Om en byggnadsdel inte lämpligen kan värderas enligt den för lokaltypen föreskriva värderingsmetoden, bör detta beaktas genom justering för säregna förhållanden enligt 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen.

**1.2 Värderingsenhet avseende tomtmark**

Av 6 kap. 7 § första stycket fastighetstaxeringslagen framgår att varje tomt ska utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i andra-fjärde stycket.

**Allmänna råd:**

Olikheter i fråga om exploateringsåtgärder för tomtmark som tillhör en industrienheter bör beaktas genom en justering för säregna förhållanden enligt 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen och inte genom uppdelning i flera värderingsenheter.

**2 Klassificering av värdefaktorer för industribyggnad och övrig byggnad vid avkastningsberäkning****2.1 Allmänt**

Av 11 kap. 1 § första stycket fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår att industribyggnad ska värderas med ledning av en avkastningsberäkning. Byggnader som har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas och liknande speciella byggnader, bensinstationsbyggnader, andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion samt byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus ska dock värderas med ledning av en produktionskostnadsberäkning.

Enligt 11 kap. 1 § andra stycket fastighetstaxeringslagen ska vad som sägs i 11 kap. fastighetstaxeringslagen om industribyggnad även gälla för övrig byggnad.

## 2.2 Värdefaktorn lokaltyp

SKV A 2024:9

Av 11 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen framgår att värdefaktorn lokaltyp bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad som produktionslokaler, industrikontor eller lager m.m.

### Allmänna råd:

Lokaler som är inrymda i en industribyggnad bör indelas enligt följande:

1. Garage bör indelas som lager m.m.
2. Lokaler inrättade som bostad, butik, laboratorium eller liknande bör indelas som industrikontor.
3. Reparations- eller verkstadslokaler bör indelas som produktionslokaler.

## 2.3 Värdefaktorn storlek

Av 11 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen framgår att värdefaktorn storlek bestäms med hänsyn till värderingsenhetens yta.

### Allmänna råd:

Värdefaktorn storlek för en industribyggnad bör anges i kvadratmeter lokalarea (LOA) enligt svensk standard SS 21054:2020.

## 2.4 Värdefaktorn ålder

Av 11 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen framgår att värdefaktorn ålder ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid. Värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter ska samma värdeår bestämmas för dessa.

### Allmänna råd:

*Till- och ombyggnadskostnadens storlek i förhållande till nybyggnadskostnaden.*

Omfattningen av till- eller ombyggnad bör hänföras till en av nedanstående tre grupper där till- och ombyggnadskostnadens storlek relateras till nybyggnadskostnaden vid tiden för till- eller ombyggnaden.

## SKV A 2024:9

Grupp 1:	Till- och ombyggnadskostnaden överstiger 70 procent av nybyggnadskostnaden
Grupp 2:	Till- och ombyggnadskostnaden utgör 20–70 procent av nybyggnadskostnaden
Grupp 3:	Till- och ombyggnadskostnaden understiger 20 procent av nybyggnadskostnaden

*Nybyggnadskostnad*

För beräkning av nybyggnadskostnaden vid tidpunkten för till- eller ombyggnaden, bör följande belopp avseende nybyggnadskostnader för ordinära industribyggnader användas.

I nedanstående nybyggnadskostnader ingår inte mervärdesskatt men däremot ränta under byggtiden.

År	Produktionslokaler (kr/kvm lokalarea)	Industrikontor (kr/kvm lokalarea)	Lager m.m. (kr/kvm lokalarea)
2019	14 800	18 900	10 700
2020	14 800	18 900	10 700
2021	16 200	20 700	11 700
2022	18 700	24 000	13 500
2023	19 000	24 400	13 800
2024	19 400	24 900	14 100

Till- och ombyggnadskostnader bör bestämmas på motsvarande sätt som ovanstående nybyggnadskostnader.

För till- eller ombyggda industribyggnader inom nedan nämnda tre grupper bör värdeåret bestämmas på följande sätt:

Grupp 1:	Värdeåret bör bestämmas till till- eller ombyggnadsåret
Grupp 2:	Värdeåret bör bestämmas genom att det värdeår industribyggnaden skulle ha haft om den inte varit föremål för till- eller ombyggnad ökas med ett ombyggnadstillägg. Ombyggnadstillägget bör inte göras så stort att värdeåret blir lika med till- eller ombyggnadsåret.
Grupp 3:	Värdeåret bör bestämmas till senast gällande värdeår för värderingsenheten.



### *Tillbyggnad*

Kostnaderna för en tillbyggnad bör inte beräknas till ett högre värde än vad en nybyggnad av motsvarande utrymme skulle ha kostat.

Vid tillbyggnad av likvärdiga utrymmen bör istället nybyggnadsåret och tillbyggnadsåret vägas samman med ledning av storleken på ytorna av den gamla och den nya delen. Om ursprungsbyggnadens och tillbyggnadens ytor däremot inte är likvärdiga, bör sammanvägningen ske med ledning av vad det normalt kostar under tillbyggnadsåret att nyuppföra den nya och den gamla delen.

### *Ombyggnad*

En ombyggnad som innebär att berörda byggnadsdelar förnyas i sin helhet får behandlas som en tillbyggnad, varvid nybyggnadsåret får gälla för inte ombyggda delar och ombyggnadsåret för de övriga delarna.

## **2.5 Värdefaktorn standard**

Av 11 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen framgår att värdefaktorn standard bestäms för en värderingsenhet med hänsyn till lokalytans utförande och utrustning.

Av 15 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2024:8) om värdering av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter vid 2025 års allmänna fastighetstaxering framgår att produktionslokaler indelas i fyra standardklasser med ledning av en redovisad beskrivning för respektive klass samt med stöd av beräknade standardpoäng.

### **Allmänna råd:**

Vid indelning i standardklasser bör utgångspunkten vara att normal industriproduktion kan bedrivas i produktionslokalerna.

Med normal industriproduktion avses tillverkning eller lagerhantering inom områden så som mekanisk verkstadsindustri, träförädlingsindustri eller lätt tillverkningsindustrin.

## **3 Klassificering av värdefaktorer för industribyggnad och övrig byggnad vid produktionskostnadsberäkning**

### **3.1 Värdefaktor återanskaffningskostnad**

Av 5 kap. 6 § andra stycket fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår att med återanskaffningskostnaden för byggnad avses kostnaden för att under andra året före taxeringsåret uppföra en motsvarande anläggning. Kostnaden kan bestämmas antingen genom en beräkning grundad på erfarenheter om byggkostnadernas storlek detta år, eller genom en omräkning av den faktiska byggkostnaden med en omräkningsfaktor. Denna faktor ska bestämmas så att man därigenom beaktar ändringen i byggnadskostnad mellan nybyggnadsåret och andra året före taxeringsåret.

**SKV A 2024:9**

Av 11 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen framgår att som riktvärde för en värderingsenhet avseende en industribyggnad uppförd under andra året före taxeringsåret och belägen inom den ortstyp som medför högst värde ska anges 75 procent av byggnadens tekniska nuvärde detta år.

**Allmänna råd:***Metodval*

Den faktiska byggkostnaden bör användas som grund för beräkningen av återanskaffningskostnaden för byggnader som uppförts efter år 2000, under förutsättning att kostnaden är känd och inte kan antas vara onormal.

För andra byggnader bör erfarenhetstal användas, om sådana finns för den aktuella typen av byggnader.

*Faktisk byggkostnad*

I faktiska byggnadskostnader bör ingå samtliga kostnader för att uppföra en motsvarande anläggning oavsett finansieringsform. Mervärdesskatt räknas inte med i kostnaderna.

Statsbidrag eller andra former av bidrag eller stöd (räntefria lån etc.) som kan ha utgått för att uppföra anläggningen i fråga bör ingå i de faktiska byggnadskostnaderna. Generella bidrag som har utgått för den verksamhet som bedrivs i den aktuella typen av anläggning under nivååret ingår inte i de faktiska byggnadskostnaderna.

*Beräkning med ledning av erfarenhetstal*

Återanskaffningskostnaden bör beräknas för varje värderingsenhet som produkten av rekommenderade erfarenhetstal och byggnadens storlek, t.ex. bruksarea och bruttovolym.

*Erfarenhetstal*

För industribyggnader som värderas enligt produktionskostnadsberäkning bör erfarenhetstal i tabellen nedan användas.

Erfarenhetstal, byggkostnader i kr/kvm BTA (bruttoarea enligt svensk standard SS 21054:2020)

<i>Takhöjd</i>	<i>Oisolerad byggnad</i>	<i>Isolerad byggnad med enkel standard</i>	<i>Isolerad byggnad med normal standard</i>	<i>Isolerad byggnad med hög standard</i>
< 6 m	4 300– 6 800	9 400– 16 100	14 400– 21 200	18 600– 26 300
6–12m	5 100– 7 700	14 400– 21 200	19 500– 26 300	22 900– 33 000
> 12 m		19 500– 26 300	23 700– 31 300	26 300– 39 800

Med oisolerad byggnad avses dels att stommen enbart är dimensionerad för snö- och vindlast, dels att golvet är dimensionerat för små laster och litet slitage samt dels att isolering, uppvärmning och mekanisk ventilation saknas.

**SKV A 2024:9**

Isolerad byggnad indelas i enkel, normal eller hög standard.

1. Med enkel standard avses stomme dimensionerad enbart för snö- och vindlast, golv dimensionerat för små laster och litet slitage, tunn enkel isolering, enklare uppvärmning och enkel mekanisk till- och frånluftsventilation.

2. Med normal standard avses stomme dimensionerad för laster utöver snö- och vindlast, golv dimensionerat för normala laster och normalt slitage, normal isolering och uppvärmning samt mekanisk till- och frånluftsventilation av normal standard.

3. Med hög standard avses stomme dimensionerad för stora laster utöver snö- och vindlast, golv dimensionerat för stora laster och hårt slitage, tjockare isolering med hög standard på uppvärmning samt särskilda krav på god luftkvalitet.

För en liten industrilokal (under ca 500 kvm) ska den övre delen av de angivna kostnadsintervallen i tabellen användas. För större industrilokaler (över 2 000 kvm) ska den undre delen av kostnadsintervallen användas.

För normala industrikontor bör erfarenhetstal om 19 200–26 600 kr/kvm bruttoarea användas.

*Återanskaffningskostnad*

Återanskaffningskostnaden för silobyggnader för torkning och lagring av spannmål bör beräknas efter 4 500 kr/lagringston. Med lagringston avses ton vete med en densitet på 0,78.

För mobilmaster bör följande erfarenhetstal för byggnads-kostnader användas för torn respektive master.

<i>Typ av konstruktion</i>	<i>Erfarenhetstal i 2023 års kostnadsnivå (kr)</i>
Torn, (konstruktion utan stagning)	1 060 000
Mast, (konstruktion med stagning)	1 180 000

**4 Värdefaktorn storlek för tomtmark**

Av 12 kap. 5 § första stycket fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår att riktvärden för tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad inom varje värdeområde ska bestämmas för skilda förhållanden för värdefaktorn storlek. Med storlek avses värderingsenhetens tomtmarksareal. Om särskilda skäl föreligger ska dock avses den byggrätt i kvadratmeter som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för.

Av 12 kap. 5 § andra stycket fastighetstaxeringslagen framgår att för värderingsenhet som består av utrymme till industribyggnad eller övrig byggnad inom en tredimensionell fastighet eller inom ett tredimensionellt fastighetsutrymme avses med storlek alltid den byggrätt i kvadratmeter som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för.



**SKV A 2024:9**

Av 7 kap. 10 § fastighetstaxeringslagen framgår att vid värdering av tomtmark ska bebyggelsemöjligheten bestämmas med utgångspunkt i den pågående markanvändningen, såvida inte annan markanvändning är tillåten enligt detaljplan och marken därigenom får väsentligt högre värde.

**Allmänna råd:***Byggrätt*

Med byggrätt för industribyggnad och övrig byggnad bör avses befintliga byggnaders bruttoarea ovan mark eller den byggrätt som är tillåten enligt detaljplan. Då uppgift om byggrätt saknas bör denna uppskattas med ledning av den sammanlagda lokalarean. Byggrätten bör bestämmas till 1,20 x den sammanlagda lokalarean.

**5 Justering för säregna förhållanden****5.1 Allmänt**

Av 7 kap. 5 § första stycket fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår bl.a. att om det föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdets bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, ska ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden. Justeringen görs av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, beräknat enligt 4 §.

Av 7 kap. 5 § andra stycket fastighetstaxeringslagen framgår att justeringens storlek ska motsvara 75 procent av den skillnad i marknadsvärde taxeringsenheten skulle ha med säregna förhållanden och värdet utan säregna förhållanden.

Av 7 kap. 5 § tredje stycket fastighetstaxeringslagen framgår att påtaglig inverkan på marknadsvärdet ska anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att de med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst tre procent, dock minst 25 000 kronor.

Av 1 kap. 5 § andra stycket fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) framgår att om det för taxeringsenhet föreligger sådant påtagligt säreget förhållande ska detta redovisas genom justering av riktvärdet för en eller flera värderingsenheter.

**Allmänna råd:**

Justeringen bör ske på den värderingsenhet till vilken justeringsanledningen närmast kan härledas. I de fall justeringsanledningen hänförs till taxeringsenheten som helhet bör justeringen göras på den värdefullaste värderingsenheten.



## 5.2 Justering av riktvärdet för industribyggnad

SKV A 2024:9

### 5.2.1 Eftersatt underhåll och konstruktionsfel

#### Allmänna råd:

Justering för eftersatt underhåll bör ske med hänsyn till den hyra som byggnaden i befintligt skick kan tänkas bli uthyrd för.

Då byggnaden har sådana konstruktionsfel och byggsador att byggnaden inte kan fylla sin funktion utan att skadan åtgärdas bör justering göras med 60–80 procent av kostnaden för att åtgärda skadan. Då byggnaden kan användas i skadat skick, bör justering göras med 10–50 procent av kostnaderna för att åtgärda skadan. Den lägre siffran bör användas i områden med låga värdenivåer och den högre i områden med höga värdenivåer sett i landet som helhet. Kostnaderna bör anges i 2023 års värdenivå.

### 5.2.2 Överloppsbyggnader och saneringsbyggnader

#### Allmänna råd:

##### *Överloppsbyggnad*

Med överloppsbyggnad bör avses industribyggnader som inte nyttjas på grund av att de inte längre är anpassade för verksamheten på fastigheten och som inte heller efter ombyggnad kan förväntas komma till användning inom 3–5 år. Justering av riktvärdet bör ske med hänsyn till den kostnad som är nödvändig för att anpassa byggnaderna för verksamhetens behov. Då det är uppenbart att byggnaderna inte kan komma till användning inom överskådlig tid bör värdet justeras till noll kronor.

##### *Saneringsbyggnad*

Med saneringsbyggnad bör avses industribyggnad som ska rivras. För att behov av rivning ska anses uppenbart bör krävas rivningslov eller att föreläggande om rivning har meddelats. Värdet av en saneringsbyggnad bör justeras till noll kronor.

### 5.2.3 Silobyggnader

#### Allmänna råd:

Om återanskaffningskostnaden för en spannmålssilo som saknar rensnings- och torkutrustning beräknats med hjälp av erfarenhetstal bör justering göras med 20–40 procent. För nya silos i stål bör den övre delen av intervallet användas.

Då det saknas möjlighet till direkt lastning och lossning från fartyg, med en lastkapacitet om minst 10 000 ton, till silon bör justering göras med 20 procent i ortstyp 1. Justering med 20 procent bör göras för en silo i ortstyp 2 då det saknas möjlighet till direkt lastning och lossning från fartyg med en lastkapacitet om minst 1 000 ton.

## SKV A 2024:9

## 5.2.4 Avvikande vakansgrad

**Allmänna råd:**

Justering bör göras för det hyresbortfall som uppkommer genom att en byggnad står helt eller delvis tom på grund av att lokaler inte kan hyras ut, dvs. vakanser. Hyresbortfallet bör relateras till den yta som på grund av rådande marknadsläge inte kan hyras ut och anges i procent av den totala ytan för värderingsenheten. Avvikande vakansgrad bör beräknas som vakansgrad för värderingsenheten minus den genomsnittliga vakansgraden för industrilokaler inom värdeområdet.

Justeringsbelopp bör beräknas med ledning av nedanstående tabell. Med B i tabellen avses riktvärdet för byggnaden (del av byggnaden om den består av olika lokaltyper).

Avvikande vakansgrad (%)	Justeringsstorlek (angett som multipler av riktvärdet för byggnaden)			
	I-nivåfaktor			
	40,0–130,0	25,0–38,0	15,0–24,0	2,0–14,5
20–30	-	-	0,02B	0,03B
31–40	-	0,03B	0,04B	0,06B
41–50	0,03B	0,04B	0,07B	0,09B
51–60	0,04B	0,06B	0,10B	0,14B
61–70	0,06B	0,09B	0,15B	0,19B
71–80	0,08B	0,12B	0,19B	0,25B
81–90	0,10B	0,15B	0,24B	0,33B
91–100	0,14B	0,21B	0,33B	0,45B

Då tiden för att minska vakanserna bedöms vara längre än två år för byggnader i värdeområden med I-nivåfaktor över 25,0 bör justering beräknas efter kolumnen med närmast högre justeringsstorlek.

## 5.3 Justering av riktvärdet för tomtmark

## 5.3.1 Mark bebyggd med byggnad som ska rivas

Av 7 kap. 14 § fastighetstaxeringslagen framgår att om det finns saneringsbyggnad ska värdet av marken sättas ned med hänsyn till kostnaden i samband med rivning.

**Allmänna råd:**

För att behov av rivning ska anses uppenbart bör krävas att rivningslov finns eller att föreläggande om rivning har meddelats. Justeringens storlek bör motsvara 30–50 procent av beräknade rivningskostnader i 2023 års kostnadsnivå omräknat till taxeringsvärdenivå. Det lägre procenttalet bör användas i områden med låga värdenivåer och det högre i områden med höga värdenivåer sett över landet som helhet.

SKV A 2024:9

Med rivningskostnad bör avses den totala kostnaden för evakuering samt för att riva och forsla bort byggmaterial till återvinning och deponi. Kostnaden bör minskas med eventuella intäkter från försäljning av rivningsmaterial. Kostnader för återställande eller sanering av mark bör inte räknas med i underlaget för justering.

Saknas utredning om rivningskostnadernas storlek bör normal rivningskostnad för industribyggnader i 2023 års värdenivå bestämmas till 400 kr/kbm bruttovolym (BTV) eller 1 200 – 2 200 kr/kvm bruttoarea.

### 5.3.2 Markanläggningar saknas

#### Allmänna råd:

Riktvärdeangivelserna förutsätter omedelbart bebyggbar tomtmark om inte annat anges. Med omedelbart bebyggbar tomtmark avses att tomtmarken har för värdeområdet normala markanläggningar i form av tomtanläggningar och VA-anslutning.

Då sådana markanläggningar saknas bör justering beräknas med ledning av nedanstående tabell.

Riktvärde för industrimark, kr/kvm (TA*)	Justering för avsaknad av VA	Justering för avsaknad av tomtanläggningar
-90	50 %	40 %
100–160	30 %	40 %
180–400	20 %	35 %
450–	70 kr/kvm TA	180 kr/kvm TA

\* TA står för värderingsenhetens tomtareal i kvadratmeter.

### 5.3.3 Reservmark inom industritomt

#### Allmänna råd:

För industritomter där betydande del av tomten inte är iordningställd och marken på grund av sitt läge inte kan förväntas bli bebyggd inom överskådlig tid bör markens riktvärde justeras till värdet av omkringliggande åker- och skogsmark.

### 5.3.4 Väntetid vid fördröjd byggnation

#### Allmänna råd:

Med väntetid bör avses tiden innan byggnation får påbörjas. Väntetid bör bestämmas i hela kalenderår utifrån de förutsättningar som gäller vid taxeringsårets ingång.

Justering för väntetid bör göras med ledning av nedanstående tabell över nedräkningsfaktorer. Justeringens storlek bör bestämmas till skillnaden mellan riktvärdet (för tomtmark till

**SKV A 2024:9**

industribyggnad) och riktvärdet multiplicerat med nedräkningsfaktorn enligt följande tabell.

Väntetid, år	Nedräkningsfaktor
1	0,95
2-3	0,90
4-5	0,85
6-10	0,80
> 10	0,70

Dessa allmänna råd tillämpas första gången vid allmän fastighetstaxering år 2025 och därefter vid särskilda fastighetstaxeringar till och med år 2030.

KATRIN WESTLING PALM

Thomas Waldton  
(Rättsavdelningen, rättsenhet 3)



**TOMTVÄRDETABELL FÖR TOMTMARK TILL  
INDUSTRIBYGGNADER**

Marknadsvärde för produktionslokaler av normal standard med värdeår 2008 vid normal exploateringsgrad, kr/kvm lokalarea	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm tomtareal
1	1
100	2
150	3
200	4
300	5
350	6
400	8
500	10
600	12
700	15
900	20
1 000	25
1 100	30
1 250	35
1 500	40
1 750	50
2 000	60
2 250	70
2 500	80
2 750	90
3 000	100
3 500	120
4 000	140
4 500	160
5 000	180
5 500	200
6 000	225
6 200	250
6 600	275

2024-08-19

8-2645555

**SKV A 2024:9**

Marknadsvärde för produktionslokaler av normal standard med värdeår 2008 vid normal exploateringsgrad, kr/kvm lokalarea	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm tomtareal
6 800	300
7 000	350
7 300	400
7 700	450
8 000	500
8 250	550
8 500	600
8 750	650
9 000	700
9 500	750
10 000	800
10 250	850
10 500	900
10 750	950
11 000	1 000
11 500	1 100
12 000	1 200
12 500	1 300
13 000	1 400
14 000	1 500
15 000	1 600
16 000	1 700
16 500	1 800
17 000	1 900
17 500	2 000
18 000	2 200
19 000	2 400
20 000	2 600
21 000	2 800
22 000	3 000
23 000	3 200

## IK-tabell

**RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR  
INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE MED LEDNING  
AV EN AVKASTNINGSBERÄKNING**

I-nivå-faktor	Återstående ekonomisk livslängd < 10 år	Återstående ekonomisk livslängd $\geq$ 10 år, värdeår									
		1929-65	1966-75	1976-83	1984-91	1992-98	1999-05	2006-11	2012-17	2018-22	2023-
-19,5	0,44	0,52	0,61	0,69	0,77	0,85	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
20,0-	0,48	0,56	0,65	0,73	0,80	0,88	0,96	1,00	1,05	1,10	1,14

SKV A 2024:9

Bilaga 3

## IH-tabeller

RELATIVA HYROR FÖR INDUSTRIBYGGNADER,  
KR/KVM LOKALAREA

80

Lokaltyp		Värdeår							
		Standard	-1985	1986 -95	1996 -00	2001 -05	2006 -10	2011 -15	2016 -20
Produktions- lokaler	Mkt enkel (1-12 p)	46	51	57	64	71	77	84	89
	Enkel (13-19 p)	57	63	70	79	88	96	104	111
	Normal (20-26 p)	65	72	80	90	100	109	118	126
	Hög (27- p)	72	79	88	99	110	120	130	139
Industri- kontor	Enkel	72	80	88	99	111	120	130	139
	Normal	85	94	104	117	130	142	153	164
	Hög	96	107	119	133	148	162	175	187
Lager m.m.	Mkt enkel	40	44	49	55	61	67	72	77
	Enkel	50	56	62	70	77	84	91	97
	Normal	55	61	68	77	85	93	100	107
	Hög	61	68	75	85	94	103	111	119
	Mkt hög	67	74	82	93	102	112	121	130



## SKV A 2024:9

85

Lokaltyp	Standard	Värdeår							
		-1985	1986 -95	1996 -00	2001 -05	2006 -10	2011 -15	2016 -20	2021-
Produktions- lokaler	Mkt enkel (1-12 p)	50	55	60	66	71	77	82	87
	Enkel (13-19 p)	62	68	75	82	88	95	102	108
	Normal (20-26 p)	70	77	85	93	100	108	116	123
	Hög (27-p)	77	85	94	102	110	119	128	135
Industri- kontor	Enkel	77	85	94	103	111	119	128	136
	Normal	91	100	111	121	130	140	151	160
	Hög	104	114	126	138	148	160	172	182
Lager m.m.	Mkt enkel	43	47	52	57	61	66	71	75
	Enkel	54	60	66	72	77	84	90	95
	Normal	60	65	72	79	85	92	99	105
	Hög	66	73	80	88	94	102	109	116
	Mkt hög	72	79	87	96	102	111	119	126

## SKV A 2024:9

90

Lokaltyp	Standard	Värdeår							
		-1985	1986 -95	1996 -00	2001 -05	2006 -10	2011 -15	2016 -20	2021-
Produktions- lokaler	Mkt enkel (1-12 p)	54	59	64	67	71	76	81	85
	Enkel (13-19 p)	67	73	79	84	88	94	100	106
	Normal (20-26 p)	76	83	90	95	100	107	114	120
	Hög (27- p)	84	91	99	105	110	118	125	132
Industri- kontor	Enkel	84	92	99	105	111	118	126	133
	Normal	99	108	117	124	130	139	148	156
	Hög	113	123	133	141	148	159	169	178
Lager m.m.	Mkt enkel	46	51	55	58	61	65	70	73
	Enkel	59	64	70	73	77	83	88	93
	Normal	65	71	77	81	85	91	97	102
	Hög	72	78	85	90	94	101	108	113
	Mkt hög	78	85	93	98	102	110	117	123

Bilaga 4

SKV A 2024:9

## IN-tabeller

**NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR  
INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE MED LEDNING  
AV EN PRODUKTIONSKOSTNADSBERÄKNING,  
BYGGNADSKATEGORI 1**

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929–2030	0,08	0,05	0,02
≥ 5 år	1929–1998	0,12	0,08	0,04
	1999	0,12	0,08	0,04
	2000	0,14	0,08	0,04
	2001	0,16	0,08	0,04
	2002	0,18	0,08	0,04
	2003	0,20	0,08	0,04
	2004	0,22	0,08	0,04
	2005	0,24	0,09	0,04
	2006	0,26	0,11	0,05
	2007	0,28	0,13	0,07
	2008	0,30	0,15	0,08
	2009	0,32	0,17	0,10
	2010	0,34	0,19	0,11
	2011	0,36	0,21	0,13
	2012	0,38	0,23	0,14
	2013	0,40	0,25	0,16
	2014	0,42	0,27	0,17
	2015	0,44	0,29	0,18
	2016	0,46	0,31	0,20
	2017	0,48	0,33	0,21
	2018	0,50	0,35	0,22
2019	0,52	0,37	0,24	
2020	0,54	0,39	0,25	
2021	0,56	0,41	0,27	
2022	0,58	0,43	0,28	
2023–2030	0,60	0,45	0,30	

## SKV A 2024:9

## BYGGNADSKATEGORI 2-4

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929–2030	0,14	0,08	0,03
≥ 5 år	1929–1998	0,20	0,13	0,06
	1999	0,21	0,14	0,06
	2000	0,22	0,15	0,07
	2001	0,23	0,16	0,08
	2002	0,24	0,17	0,09
	2003	0,25	0,18	0,10
	2004	0,27	0,19	0,11
	2005	0,29	0,20	0,13
	2006	0,32	0,22	0,15
	2007	0,35	0,24	0,17
	2008	0,38	0,27	0,19
	2009	0,40	0,29	0,21
	2010	0,43	0,32	0,24
	2011	0,46	0,35	0,26
	2012	0,49	0,38	0,29
	2013	0,51	0,41	0,31
	2014	0,54	0,43	0,34
	2015	0,56	0,46	0,36
	2016	0,59	0,48	0,39
	2017	0,61	0,51	0,41
2018	0,64	0,53	0,44	
2019	0,66	0,56	0,46	
2020	0,69	0,58	0,49	
2021	0,71	0,61	0,51	
2022	0,73	0,63	0,53	
2023–2030	0,75	0,65	0,55	



**BYGGNADSKATEGORI 5****SKV A 2024:9**

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929–2030	0,16	0,10	0,04
≥ 5 år	1929–1998	0,22	0,15	0,07
	1999	0,24	0,15	0,07
	2000	0,26	0,15	0,07
	2001	0,28	0,15	0,07
	2002	0,30	0,15	0,07
	2003	0,33	0,16	0,07
	2004	0,35	0,17	0,07
	2005	0,37	0,18	0,08
	2006	0,39	0,19	0,08
	2007	0,41	0,21	0,08
	2008	0,43	0,23	0,09
	2009	0,45	0,25	0,09
	2010	0,47	0,27	0,10
	2011	0,50	0,30	0,10
	2012	0,52	0,32	0,12
	2013	0,54	0,34	0,14
	2014	0,56	0,36	0,16
	2015	0,58	0,38	0,18
	2016	0,60	0,40	0,20
	2017	0,63	0,43	0,23
2018	0,65	0,45	0,25	
2019	0,67	0,47	0,27	
2020	0,69	0,49	0,29	
2021	0,71	0,51	0,31	
2022	0,73	0,53	0,33	
2023–2030	0,75	0,55	0,35	

## SKV A 2024:9

## BYGGNADSKATEGORI 6

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929–2030	0,08	0,06	0,02
≥ 5 år	1929–1998	0,12	0,08	0,04
	1999	0,12	0,08	0,04
	2000	0,12	0,08	0,04
	2001	0,12	0,08	0,04
	2002	0,12	0,08	0,04
	2003	0,14	0,08	0,04
	2004	0,16	0,08	0,04
	2005	0,18	0,09	0,04
	2006	0,20	0,11	0,05
	2007	0,22	0,13	0,07
	2008	0,24	0,15	0,08
	2009	0,27	0,17	0,10
	2010	0,29	0,19	0,11
	2011	0,32	0,21	0,13
	2012	0,34	0,23	0,14
	2013	0,37	0,25	0,16
	2014	0,39	0,27	0,17
	2015	0,42	0,29	0,18
	2016	0,44	0,31	0,20
	2017	0,47	0,33	0,21
2018	0,49	0,35	0,22	
2019	0,52	0,37	0,24	
2020	0,54	0,39	0,25	
2021	0,56	0,41	0,27	
2022	0,58	0,43	0,28	
2023–2030	0,60	0,45	0,30	

**BYGGNADSKATEGORI 7****SKV A 2024:9**

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929–2030	0,14	0,09	0,05
≥ 5 år	1929–1998	0,20	0,15	0,10
	1999	0,22	0,17	0,11
	2000	0,24	0,18	0,13
	2001	0,26	0,20	0,15
	2002	0,28	0,21	0,16
	2003	0,30	0,23	0,18
	2004	0,32	0,25	0,20
	2005	0,34	0,27	0,22
	2006	0,36	0,29	0,24
	2007	0,38	0,30	0,25
	2008	0,40	0,32	0,27
	2009	0,42	0,34	0,28
	2010	0,44	0,36	0,29
	2011	0,46	0,38	0,31
	2012	0,48	0,40	0,33
	2013	0,50	0,41	0,34
	2014	0,52	0,43	0,36
	2015	0,54	0,45	0,38
	2016	0,56	0,47	0,39
	2017	0,58	0,49	0,41
2018	0,60	0,50	0,42	
2019	0,62	0,52	0,44	
2020	0,64	0,54	0,45	
2021	0,66	0,56	0,47	
2022	0,68	0,58	0,48	
2023–2030	0,70	0,60	0,50	

## SKV A 2024:9

## BYGGNADSKATEGORI 8

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929–2030	0,25	0,20	0,15
≥ 5 år	1929–1998	0,40	0,35	0,30
	1999	0,42	0,37	0,32
	2000	0,44	0,39	0,34
	2001	0,46	0,41	0,36
	2002	0,49	0,44	0,39
	2003	0,51	0,46	0,41
	2004	0,53	0,48	0,43
	2005	0,55	0,50	0,45
	2006	0,57	0,52	0,47
	2007	0,60	0,55	0,50
	2008	0,62	0,57	0,52
	2009	0,64	0,59	0,54
	2010	0,66	0,61	0,56
	2011	0,69	0,64	0,59
	2012	0,71	0,66	0,61
	2013	0,73	0,68	0,63
	2014	0,75	0,70	0,65
	2015	0,77	0,72	0,67
	2016	0,80	0,75	0,70
	2017	0,82	0,77	0,72
2018	0,84	0,79	0,74	
2019	0,86	0,81	0,76	
2020	0,89	0,84	0,79	
2021	0,91	0,86	0,81	
2022	0,93	0,88	0,83	
2023–2030	0,95	0,90	0,85	

## BYGGNADSKATEGORI 9

## SKV A 2024:9

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929–2030	0,14	0,09	0,05
≥ 5 år	1929–1998	0,20	0,15	0,10
	1999	0,22	0,16	0,10
	2000	0,24	0,17	0,10
	2001	0,26	0,18	0,10
	2002	0,28	0,19	0,10
	2003	0,30	0,20	0,11
	2004	0,33	0,22	0,12
	2005	0,35	0,24	0,13
	2006	0,37	0,26	0,14
	2007	0,39	0,28	0,15
	2008	0,42	0,30	0,16
	2009	0,44	0,32	0,17
	2010	0,46	0,34	0,19
	2011	0,48	0,36	0,21
	2012	0,51	0,38	0,23
	2013	0,53	0,40	0,25
	2014	0,55	0,42	0,27
	2015	0,57	0,44	0,29
	2016	0,60	0,46	0,31
	2017	0,62	0,48	0,33
2018	0,64	0,50	0,35	
2019	0,66	0,52	0,37	
2020	0,69	0,54	0,39	
2021	0,71	0,56	0,41	
2022	0,73	0,58	0,43	
2023–2030	0,75	0,60	0,45	



SKV A 2024:9

Bilaga 5

## IO-tabell

**OMRÄKNINGSFAKTORER FÖR  
INDUSTRIBYGGNADER, VÄRMEKRAFTVERK OCH  
ÖVRIGA BYGGNADER (FÖR OMRÄKNING AV  
FAKTISKA BYGGKOSTNADER TILL 2023 ÅRS NIVÅ**

Byggnadsår	Omräknings-faktor	Byggnadsår	Omräknings-faktor
-1929	78	2004	1,87
1930-1939	61	2005	1,82
1940-1944	44	2006	1,72
1945-1949	39	2007	1,61
1950-1959	27	2008	1,55
1960-1964	22	2009	1,53
1965-1969	17	2010	1,48
1970-1973	14	2011	1,44
1974-1976	9,2	2012	1,40
1977-1979	6,8	2013	1,39
1980-1982	5,2	2014	1,38
1983-1985	3,9	2015	1,35
1986-1987	3,5	2016	1,34
1988-1989	3,0	2017	1,30
1990	2,7	2018	1,27
1991	2,6	2019	1,24
1992	2,5	2020	1,21
1993	2,5	2021	1,19
1994	2,5	2022	1,09
1995	2,3	2023	1,00
1996	2,3	2024	0,96
1997	2,3	2025	
1998	2,2	2026	
1999	2,2	2027	
2000	2,1	2028	
2001	2,1	2029	
2002	1,99	2030	
2003	1,94		