



## Skatteverkets allmänna råd om omräkningstal och nybyggnadskostnader vid 2023 års särskilda fastighetstaxering

**SKV A 2022:36**  
**Fastighetstaxering**

Utkom från trycket  
den 9 december 2022

Skatteverket beslutar med stöd av 8 kap. 2 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande allmänna råd om omräkningstal och nybyggnadskostnader vid 2023 års särskilda fastighetstaxering.

Enligt 16 kap. 6 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska särskild fastighetstaxering ske med hänsyn till det allmänna prisläge och de uppskattningsgrunder i övrigt som tillämpats vid den närmast föregående allmänna eller förenklade fastighetstaxeringen av samma slags taxeringsenhet.

### **Omräkningsfaktor för industribyggnader, värmekraftverk och övriga byggnader (IO-tabell)**

Av 1 kap. 15 § sista stycket respektive 1 kap. 35 § andra stycket fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) framgår att en tabell för omräkningsfaktorer för industribyggnader och övriga byggnader respektive kärnkraftverk ska utformas och värdefaktorn ålder klassindelas på det sätt som anges i bilaga 10 till förordningen (IO-tabell). Av bilagan framgår att omräkning av faktiska byggkostnader ska ske till 2017 års kostnadsnivå.

#### **Allmänna råd:**

Vid omräkning av faktiska byggkostnader för år 2022 till 2017 års kostnadsnivå bör omräkningsfaktorn 0,76 tillämpas.

### **Omräkningstal för hyror**

Av 3 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2021:10) om värderingen av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter vid 2022 års förenklade fastighetstaxering framgår bl.a. att värdefaktorn hyra ska bestämmas till den hyra som gäller enligt kontraktet och som är den totala faktiska årshyran för år 2020 inom värderingsenheten. Av 6 § samma föreskrifter framgår bl.a. att om ett senare års hyra används ska denna omräknas till 2020 års nivå.

#### **Allmänna råd:**

##### *Hyra för bostäder*

Hyra som har angetts i 2022 års nivå bör omräknas till 2020 års nivå med omräkningstalet 0,97.

## SKV A 2022:36

### *Hyra för lokaler*

Hyra som har angetts i 2022 års nivå bör omräknas till 2020 års nivå med omräkningstalet 0,90.

### **Nybyggnadskostnader vid bestämmande av värdeår för hyreshus och ägarlägenheter**

Av 9 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår att riktvärde för hyreshus ska bestämmas för skilda förhållanden för bl.a. värdefaktorn ålder. Vidare framgår att värdeåret ska bestämmas med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa.

Av Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2021:25) om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter vid 2022 års förenklade fastighetstaxering, avsnitt 2.3 Värdefaktorn ålder, framgår bl.a. efter vilka grunder värdeår bör bestämmas.

#### **Allmänna råd:**

Vid bestämmande av värdeår bör följande nybyggnadskostnad användas för år 2022;

- 22 500 kr per kvm för boarea, och
- 29 200 kr per kvm för lokalarea.

### **Nybyggnadskostnader för industribyggnader och övriga byggnader**

Av 11 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) 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 Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2018:15) om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen av industrienheter utom täktmark vid 2019 års allmänna fastighetstaxering, avsnitt 2.3 Värdefaktorn ålder, framgår bl.a. efter vilka grunder värdeåret bör bestämmas.

#### **Allmänna råd:**

Vid bestämmande av värdeår bör följande nybyggnadskostnad per kvm lokalarea användas för år 2022;

- 18 100 kr för produktionslokaler
- 23 200 kr för industrikontor, och
- 13 100 kr för lager m.m.

\_\_\_\_\_ Dessa allmänna råd tillämpas vid 2023 års särskilda fastighets-  
taxering.

På Skatteverkets vägnar

KATRIN WESTLING PALM

Eva Vidlund  
(Rättsavdelningen, rättsenhet 2)