Skatteverkets allmänna råd

ISSN 1652-1439

Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen av industrienheter utom täktmark vid 2019 års allmänna fastighetstaxering

SKV A 2018:15
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 24 augusti 2018

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[1],

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 byggnad 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 kr ska utgöra en värderingsenhet.

Av 6 kap. 3 § andra stycket fastighetstaxeringslagen framgår att är en industribyggnad som värderats med ledning av en avkastningsberäkning 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 även får ske om det underlättar värderingen.

[1] Riktvärdekartorna uteslutna här. De finns tillgängliga hos Skatteverket och på Skatteverkets hemsida, www.skatteverket.se.

Allmänna råd:

Flera värderingsenheter

En industribyggnad bör delas upp i flera värderingsenheter,

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

En värderingsenhet

Utrymme 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. Bostads- och butiksutrymmen bör indelas som industrikontor. Garage bör indelas som lager.

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

1.2 Värderingsenhet avseende tomtmark

Av 6 kap. 7 § fastighetstaxeringslagen framgår, såvitt avser tomtmark för industribyggnad, att varje tomt ska utgöra en värderingsenhet.

Allmänna råd:

Olikheter i fråga om exploateringsåtgärder för tomtmark tillhörande en industrienhet bör beaktas genom 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 gälla även för övrig byggnad.

2.1 Värdefaktorn lokaltyp

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:

1. Garageutrymmen som är inrymda i en industribyggnad bör hänföras till lokaltypen lager m.m.
2. Laboratorielokaler bör hänföras till lokaltypen industrikontor.
3. Bostadslägenheter som är inrymda i en industribyggnad bör hänföras till lokaltypen industrikontor.

2.2 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 21054:2009.

2.3 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.

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- och ombyggnaden, bör följande belopp avseende nybyggnadskostnader för ordinära industribyggnader användas.

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

År	Produktionslokaler (kr/kvm lokalarea)	Industrikontor (kr/kvm lokalarea)	Lager m.m. (kr/kvm lokalarea)
2013	11 300	15 100	8 800
2014	12 800	16 400	9 300
2015	13 100	16 800	9 500
2016	13 400	17 200	9 700
2017	13 800	17 700	10 000
2018	14 300	18 300	10 400

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

För till- och 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 med beaktande av att det värdeår industribyggnaden skulle ha haft om den inte varit föremål för till- och ombyggnad ändras med beaktande av kostnad och år för till- och ombyggnad (ombyggnadstillägg). Ombyggnadstillägget bör beräknas med ledning av att kostnaden för till- och ombyggnader ställs i relation till kostnaden för att uppföra motsvarande ny byggnad.
Grupp 3:	Värdeåret bör bestämmas till senast gällande värdeår för värderingsenheten.

Tillbyggnad

Vid bestämmandet av kostnaderna för en tillbyggnad bör tillses att kostnaderna för tillbyggnaden inte beräknas högre än vad en nybyggnad av motsvarande utrymme skulle ha kostat.

Vid tillbyggnad av likvärdiga utrymmen kan nybyggnadsåret och tillbyggnadsåret enklast vägas samman med ledning av storleken på ytorna av den gamla och den nya delen. Om däremot ursprungsbyggnadens och tillbyggnadens ytor inte är likvärdiga, bör sammanvägningen ske med ledning av normalkostnaderna under tillbyggnadsåret att nyuppföra den nya och den gamla delen av byggnaden.

2.4 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 2018:8) om värderingen av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter vid 2019 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 indelningen i standardklasser bör utgångspunkten vara att normal industriproduktion kan bedrivas i produktionslokalerna i fråga.

Med normal industriproduktion avses tillverkning och lagerhantering inom områden som mekanisk verkstadsindustri, träförädlingsindustri och lätt tillverkningsindustri.

3 Klassificering av värdefaktorer för industribyggnad och övrig byggnad vid produktionskostnadsberäkning

3.1 Värdefaktorn återanskaffningskostnad

Av 5 kap. 6 § andra stycket fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår att med återanskaffningskostnad 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.

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 byggnadskostnaden bör användas som grund för beräkningen av återanskaffningskostnaden för byggnader som uppförts efter år 2000, då kostnaden är känd och anledning saknas till antagande att den är onormal. För övriga byggnader bör erfarenhetstal användas, då sådana finns för den aktuella typen av byggnader.

Faktisk byggnadskostnad

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

Statsbidrag eller andra former av bidrag eller stöd (räntefria lån etc.) som kan ha utgått för att uppföra anläggningen i fråga ska avräknas från de faktiska byggnadskostnaderna. Generella bidrag som har utgått för den aktuella typen av anläggning under nivååret ska avräknas.

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 erfarenhetstalen i tabellen nedan användas.

Erfarenhetstal, byggkostnader i kr/kvm BTA (bruttoarea enligt svensk standard SS 21054:2009)

Takhöjd	Oisolerad byggnad	Isolerad byggnad		
		Enkel standard	Normal standard	Hög standard
< 6 m	3 300–5 200	7 200–12 400	11 100–16 300	14 300–20 200
6–12 m	3 900–5 900	11 100–16 300	15 000–20 200	17 600–25 400
> 12 m		15 000–20 200	18 200–24 100	20 200–30 600

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, dels att isolering, uppvärmning och mekanisk ventilation saknas.

Isolerad byggnad indelas i enkel, normal och hög standard.

1. Med enkel standard avses stomme dimensionerad enbart för snö- och vindlast. Golv dimensionerat för små laster och litet slitage. Enkel, tunn isolering. Enkel 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. 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. Särskilda krav på god luftkvalitet.

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

För normala industrikontor bör erfarenhetstal om 14 800–20 500 kr/kvm bruttoarea användas.

Återanskaffningskostnad

Återanskaffningskostnaden för silobyggnader för torkning och lagring av spannmål bör beräknas efter 3 000 kr/lagringston. Med lagringston avses ton vete med en densitet på 0,78.

För mobilmaster bör följande erfarenhetstal för byggnadskostnader användas för torn respektive master.

Typ av konstruktion	Erfarenhetstal i 2017 års kostnadsnivå (kr)
Torn, (konstruktion utan stagning)	740 000
Mast, (konstruktion med stagning)	820 000

4 Värdefaktorn storlek för tomtmark

Av 12 kap. 5 § första stycket fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår att riktvärden för tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad ska inom varje värdeområde 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 (1979:1152) 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.

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 en 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 § andra stycket fastighetstaxeringslagen framgår att påtaglig inverkan på marknadsvärdet ska anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst tre procent, dock minst 25 000 kr.

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 det fall justeringsanledningen hänförs till taxeringsenheten som helhet bör justeringen göras på den värdefullaste värderingsenheten.

5.2 Justering av riktvärdet för industribyggnad

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 byggnad har sådana konstruktionsfel och byggskador 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 2017 års värdenivå.

5.2.2 Överloppsbyggnader och saneringsbyggnader

Allmänna råd:

Med överloppsbyggnader 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 kr.

Med saneringsbyggnad bör avses industribyggnad som uppenbart ska rivas. För att behovet av rivning ska anses uppenbart bör krävas att rivningslov eller föreläggande om rivning meddelats. Behov av rivning kan även anses uppenbar av andra skäl, t.ex. då byggnader inom kort ska ersättas av nya som en anpassning till verksamheten på fastigheten. Justering av markvärdet bör endast ske när det finns utredning om rivningskostnadernas storlek. Med rivningskostnad bör avses den totala kostnaden för att riva och forsla bort byggmaterial till återvinning och deponi samt evakueringskostnader. Kostnaden ska minskas med eventuella intäkter från försäljning av rivningsmaterial. Kostnader för återställande av mark eller sanering av mark ska inte medräknas.

Justeringens storlek bör avse 30–50 procent av beräknade rivningskostnader angivet i 2017 års kostnadsnivå. Det lägre procenttalet bör användas i områden med låga värdenivåer och det högre i områden med höga värdenivåer sett över landet som helhet.

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.

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 anges i procent av faktorn hyra 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 H avses i tabellen den hyra som utläses med ledning av IH-tabellen, bilaga 3.

Avvikande vakansgrad, %	Justeringsstorlek (angett som multipler av faktorn hyra)			
	Anpassnings-tid 1 år	Anpassnings-tid 2 år	Anpassnings-tid 4 år	Anpassnings-tid 6 år
20–30	-	0,10H	0,2H	0,2H
31–40	-	0,12H	0,3H	0,3H
41–50	-	0,15H	0,4H	0,5H
51–60	0,10H	0,25H	0,5H	0,7H
61–70	0,15H	0,35H	0,6H	0,9H
71–80	0,20H	0,45H	0,8H	1,2H
81–90	0,25H	0,55H	1,0H	1,7H
91–100	0,35H	0,70H	1,3H	2,3H

Då tiden för att nedbringa vakanserna överstiger 6 år bör justering aktualiseras vid lägre avvikande vakansgrad än 20 procent.

5.3 Justering av riktvärdet för tomtmark

5.3.1 Markanläggning 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 (% av riktvärdet)	Justering för avsaknad av tomtanläggningar (% av riktvärdet)
–90	40 %	40 %
100–160	30 %	40 %
180–400	20 %	35 %
450–	70 kr/kvm TA	180 kr/kvm TA

5.3.2 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 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

5.3.3 Reservmark inom industritomt

Allmänna råd:

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

Dessa allmänna råd tillämpas första gången vid allmän fastighetstaxering år 2019 och därefter vid särskilda fastighetstaxeringar till och med 2024.

På Skatteverkets vägnar

KATRIN WESTLING PALM

Lena Abrahamsson
(Rättsavdelningen, enhet 1)

TOMTVÄRDETABELL FÖR TOMTMARK TILL INDUSTRIBYGGNAD

Marknadsvärde för produktionslokaler av normal standard med värdeår 2002 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
700	15
900	20
1 000	25
1 250	30
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
4 250	160
4 500	180
5 000	200
5 500	250
6 000	300
6 200	350
6 600	400
6 800	450
7 000	500
7 300	550
7 700	600
8 000	650
8 250	700
8 500	750

Marknadsvärde för produktionslokaler av normal standard med värdeår 2002 vid normal exploateringsgrad, kr/kvm lokalarea	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm tomtareal
8 750	800
9 000	850
9 500	950
10 000	1 000
10 500	1 100
11 000	1 200
11 500	1 300
12 000	1 400
13 000	1 600
14 000	1 800
15 000	1 900
16 000	2 000
17 000	2 200
18 000	2 400
19 000	2 600
20 000	2 800

IK-tabell

RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE MED LEDNING AV EN AVKASTNINGSBERÄKNING

I-nivå-faktor	Återstående ekonomisk livslängd < 10 år	Återstående ekonomisk livslängd >= 10 år, värdeår									
		1929 – 59	1960 – 69	1970 – 77	1978 – 85	1986 – 93	1994 – 99	2000 – 05	2006 – 10	2011 – 16	2017 –
–13,5	0,46	0,51	0,60	0,67	0,75	0,83	0,92	1,00	1,05	1,08	1,11
14,0–	0,50	0,56	0,64	0,70	0,78	0,85	0,93	1,00	1,07	1,11	1,14

IH-tabeller

RELATIVA HYROR FÖR INDUSTRIBYGGNADER,
KR/KVM LOKALAREA

80

Lokaltyp		Värdeår								
	Standard	–1979	1980–89	1990–94	1995–99	2000–04	2005–09	2010–14	2015–16	2017–
Produktions-lokaler	Mkt enkel (1–12 p)	44	50	57	63	71	79	86	92	97
	Enkel (13–19 p)	55	63	70	78	88	98	106	114	121
	Normal (20–26 p)	63	71	80	90	100	111	121	130	137
	Hög (27– p)	69	78	88	98	110	122	133	142	149
Industri-kontor	Enkel	73	83	94	105	118	131	142	152	161
	Normal	85	95	108	121	135	150	162	174	183
	Hög	98	109	123	138	155	172	186	199	210
Lager m.m.	Mkt enkel	34	40	46	51	57	63	68	73	77
	Enkel	43	50	57	63	71	79	86	92	97
	Normal	49	57	64	71	79	88	97	105	110
	Hög	56	62	70	78	88	98	106	114	121
	Mkt hög	60	67	77	85	95	106	115	123	130

85

Lokaltyp		Värdeår								
	Standard	–1979	1980–89	1990–94	1995–99	2000–04	2005–09	2010–14	2015–16	2017–
Produktions-lokaler	Mkt enkel (1–12 p)	50	56	61	65	71	78	83	90	95
	Enkel (13–19 p)	63	69	75	80	87	96	102	110	116
	Normal (20–26 p)	72	79	85	90	100	110	117	126	133
	Hög (27– p)	79	86	94	100	109	120	128	139	147
Industri-kontor	Enkel	84	92	100	105	115	127	138	149	157
	Normal	97	106	115	121	135	148	157	170	180
	Hög	110	121	131	139	154	169	180	195	206
Lager m.m.	Mkt enkel	38	44	48	51	57	63	66	72	76
	Enkel	49	56	61	65	71	78	83	90	95
	Normal	56	63	68	73	79	87	94	101	107
	Hög	63	69	75	80	87	96	102	110	116
	Mkt hög	68	74	81	85	95	104	110	120	127

90

Lokaltyp		Värdeår								
	Standard	–1979	1980–89	1990–94	1995–99	2000–04	2005–09	2010–14	2015–16	2017–
Produktions-lokaler	Mkt enkel (1–12 p)	56	61	64	66	70	76	82	89	94
	Enkel (13–19 p)	70	76	79	81	88	95	101	109	115
	Normal (20–26 p)	81	86	90	93	100	108	116	125	132
	Hög (27– p)	89	95	98	102	109	118	127	138	146
Industri-kontor	Enkel	94	101	105	108	117	126	136	147	155
	Normal	109	116	120	125	134	145	156	169	179
	Hög	124	133	138	143	155	167	178	192	203
Lager m.m.	Mkt enkel	43	49	51	53	57	62	65	71	75
	Enkel	55	61	64	66	70	76	82	89	94
	Normal	63	68	71	74	80	86	92	99	105
	Hög	70	76	79	81	88	95	101	109	115
	Mkt hög	77	82	85	88	95	103	109	118	125

Bilaga 4

IN-tabeller

NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE MED LEDNING AV EN PRODUKTIONS-KOSTNADSBERÄKNING, BYGGNADSKATEGORI 1

Återstående ekonomisk livslängd	**Värdeår**	**Ortstyp 1**	**Ortstyp 2**	**Ortstyp 3**
< 5 år	1929–2024	0,08	0,05	0,02
≥ 5 år	1929–1992	0,12	0,08	0,04
	1993	0,12	0,08	0,04
	1994	0,12	0,08	0,04
	1995	0,12	0,08	0,04
	1996	0,12	0,08	0,04
	1997	0,14	0,08	0,04
	1998	0,16	0,08	0,04
	1999	0,18	0,09	0,04
	2000	0,20	0,11	0,05
	2001	0,22	0,13	0,07
	2002	0,24	0,15	0,08
	2003	0,27	0,17	0,10
	2004	0,29	0,19	0,11
	2005	0,32	0,21	0,13
	2006	0,34	0,23	0,14
	2007	0,37	0,25	0,16
	2008	0,39	0,27	0,17
	2009	0,42	0,29	0,18
	2010	0,44	0,31	0,20
	2011	0,47	0,33	0,21
	2012	0,49	0,35	0,22
	2013	0,52	0,37	0,24
	2014	0,54	0,39	0,25
	2015	0,56	0,41	0,27
	2016	0,58	0,43	0,28
	2017–2024	0,60	0,45	0,30

NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE MED LEDNING AV EN PRODUKTIONS-KOSTNADSBERÄKNING, BYGGNADSKATEGORI 2–4

Återstående ekonomisk livslängd	**Värdeår**	**Ortstyp 1**	**Ortstyp 2**	**Ortstyp 3**
< 5 år	1929–2024	0,14	0,08	0,03
≥ 5 år	1929–1992	0,20	0,13	0,06
	1993	0,21	0,14	0,06
	1994	0,22	0,15	0,07
	1995	0,23	0,16	0,08
	1996	0,24	0,17	0,09
	1997	0,25	0,18	0,10
	1998	0,27	0,19	0,11
	1999	0,29	0,20	0,13
	2000	0,32	0,22	0,15
	2001	0,35	0,24	0,17
	2002	0,38	0,27	0,19
	2003	0,40	0,29	0,21
	2004	0,43	0,32	0,24
	2005	0,46	0,35	0,26
	2006	0,49	0,38	0,29
	2007	0,51	0,41	0,31
	2008	0,54	0,43	0,34
	2009	0,56	0,46	0,36
	2010	0,59	0,48	0,39
	2011	0,61	0,51	0,41
	2012	0,64	0,53	0,44
	2013	0,66	0,56	0,46
	2014	0,69	0,58	0,49
	2015	0,71	0,61	0,51
	2016	0,73	0,63	0,53
	2017–2024	0,75	0,65	0,55

NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE MED LEDNING AV EN PRODUKTIONS-KOSTNADSBERÄKNING, BYGGNADSKATEGORI 5

Återstående ekonomisk livslängd	**Värdeår**	**Ortstyp 1**	**Ortstyp 2**	**Ortstyp 3**
< 5 år	1929–2024	0,16	0,10	0,04
≥ 5 år	1929–1992	0,22	0,15	0,07
	1993	0,24	0,15	0,07
	1994	0,26	0,15	0,07
	1995	0,28	0,15	0,07
	1996	0,30	0,15	0,07
	1997	0,33	0,16	0,07
	1998	0,35	0,17	0,07
	1999	0,37	0,18	0,08
	2000	0,39	0,19	0,08
	2001	0,41	0,21	0,08
	2002	0,43	0,23	0,09
	2003	0,45	0,25	0,09
	2004	0,47	0,27	0,10
	2005	0,50	0,30	0,10
	2006	0,52	0,32	0,12
	2007	0,54	0,34	0,14
	2008	0,56	0,36	0,16
	2009	0,58	0,38	0,18
	2010	0,60	0,40	0,20
	2011	0,63	0,43	0,23
	2012	0,65	0,45	0,25
	2013	0,67	0,47	0,27
	2014	0,69	0,49	0,29
	2015	0,71	0,51	0,31
	2016	0,73	0,53	0,33
	2017–2024	0,75	0,55	0,35

NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE MED LEDNING AV EN PRODUKTIONS-KOSTNADSBERÄKNING, BYGGNADSKATEGORI 6

Återstående ekonomisk livslängd	**Värdeår**	**Ortstyp 1**	**Ortstyp 2**	**Ortstyp 3**
< 5 år	1929–2024	0,06	0,04	0,02
≥ 5 år	1929–1992	0,10	0,07	0,04
	1993	0,11	0,07	0,04
	1994	0,12	0,07	0,04
	1995	0,13	0,07	0,04
	1996	0,14	0,07	0,04
	1997	0,15	0,08	0,04
	1998	0,17	0,09	0,04
	1999	0,18	0,10	0,04
	2000	0,19	0,11	0,04
	2001	0,20	0,12	0,04
	2002	0,21	0,13	0,05
	2003	0,23	0,15	0,06
	2004	0,24	0,16	0,07
	2005	0,25	0,17	0,08
	2006	0,27	0,18	0,09
	2007	0,28	0,19	0,10
	2008	0,29	0,20	0,11
	2009	0,30	0,21	0,12
	2010	0,32	0,23	0,13
	2011	0,33	0,24	0,14
	2012	0,34	0,25	0,15
	2013	0,35	0,26	0,16
	2014	0,37	0,27	0,17
	2015	0,38	0,28	0,18
	2016	0,39	0,29	0,19
	2017–2024	0,40	0,30	0,20

NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE MED LEDNING AV EN PRODUKTIONS-KOSTNADSBERÄKNING, BYGGNADSKATEGORI 7

Återstående ekonomisk livslängd	**Värdeår**	**Ortstyp 1**	**Ortstyp 2**	**Ortstyp 3**
< 5 år	1929–2024	0,14	0,09	0,05
≥ 5 år	1929–1992	0,20	0,15	0,10
	1993	0,22	0,17	0,11
	1994	0,24	0,18	0,13
	1995	0,26	0,20	0,15
	1996	0,28	0,21	0,16
	1997	0,30	0,23	0,18
	1998	0,32	0,25	0,20
	1999	0,34	0,27	0,22
	2000	0,36	0,29	0,24
	2001	0,38	0,30	0,25
	2002	0,40	0,32	0,27
	2003	0,42	0,34	0,28
	2004	0,44	0,36	0,29
	2005	0,46	0,38	0,31
	2006	0,48	0,40	0,33
	2007	0,50	0,41	0,34
	2008	0,52	0,43	0,36
	2009	0,54	0,45	0,38
	2010	0,56	0,47	0,39
	2011	0,58	0,49	0,41
	2012	0,60	0,50	0,42
	2013	0,62	0,52	0,44
	2014	0,64	0,54	0,45
	2015	0,66	0,56	0,47
	2016	0,68	0,58	0,48
	2017–2024	0,70	0,60	0,50

NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE MED LEDNING AV EN PRODUKTIONS-KOSTNADSBERÄKNING, BYGGNADSKATEGORI 8

Återstående ekonomisk livslängd	**Värdeår**	**Ortstyp 1**	**Ortstyp 2**	**Ortstyp 3**
< 5 år	1929–2024	0,25	0,20	0,15
≥ 5 år	1929–1992	0,40	0,35	0,30
	1993	0,42	0,37	0,32
	1994	0,44	0,39	0,34
	1995	0,46	0,41	0,36
	1996	0,49	0,44	0,39
	1997	0,51	0,46	0,41
	1998	0,53	0,48	0,43
	1999	0,55	0,50	0,45
	2000	0,57	0,52	0,47
	2001	0,60	0,55	0,50
	2002	0,62	0,57	0,52
	2003	0,64	0,59	0,54
	2004	0,66	0,61	0,56
	2005	0,69	0,64	0,59
	2006	0,71	0,66	0,61
	2007	0,73	0,68	0,63
	2008	0,75	0,70	0,65
	2009	0,77	0,72	0,67
	2010	0,80	0,75	0,70
	2011	0,82	0,77	0,72
	2012	0,84	0,79	0,74
	2013	0,86	0,81	0,76
	2014	0,89	0,84	0,79
	2015	0,91	0,86	0,81
	2016	0,93	0,88	0,83
	2017–2024	0,95	0,90	0,85

NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE MED LEDNING AV EN PRODUKTIONS-KOSTNADSBERÄKNING, BYGGNADSKATEGORI 9

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929–2024	0,14	0,09	0,05
≥ 5 år	1929–1992	0,20	0,15	0,10
	1993	0,22	0,16	0,10
	1994	0,24	0,17	0,10
	1995	0,26	0,18	0,10
	1996	0,28	0,19	0,10
	1997	0,30	0,20	0,11
	1998	0,33	0,22	0,12
	1999	0,35	0,24	0,13
	2000	0,37	0,26	0,14
	2001	0,39	0,28	0,15
	2002	0,42	0,30	0,16
	2003	0,44	0,32	0,17
	2004	0,46	0,34	0,19
	2005	0,48	0,36	0,21
	2006	0,51	0,38	0,23
	2007	0,53	0,40	0,25
	2008	0,55	0,42	0,27
	2009	0,57	0,44	0,29
	2010	0,60	0,46	0,31
	2011	0,62	0,48	0,33
	2012	0,64	0,50	0,35
	2013	0,66	0,52	0,37
	2014	0,69	0,54	0,39
	2015	0,71	0,56	0,41
	2016	0,73	0,58	0,43
	2017–2024	0,75	0,60	0,45

IO-tabell

OMRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER, VÄRMEKRAFTVERK OCH ÖVRIGA BYGGNADER (FÖR OMRÄKNING AV FAKTISKA BYGGKOSTNADER TILL 2017 ÅRS NIVÅ)

Byggnadsår	Omräkningsfaktor
– 1929	60
1930–1939	47
1940–1944	34
1945–1949	30
1950–1954	22
1955–1959	20
1960–1964	17
1965–1969	13
1970–1973	11
1974–1976	7,1
1977–1979	5,2
1980–1981	4,1
1982–1983	3,4
1984	3,0
1985	2,8
1986	2,7
1987	2,7
1988	2,4
1989	2,2
1990	2,1
1991	1,98
1992	1,95
1993	1,95
1994	1,92
1995	1,80
1996	1,79
1997	1,76

Byggnadsår	Omräkningsfaktor
1998	1,72
1999	1,71
2000	1,64
2001	1,58
2002	1,53
2003	1,49
2004	1,44
2005	1,40
2006	1,32
2007	1,24
2008	1,19
2009	1,18
2010	1,14
2011	1,11
2012	1,08
2013	1,07
2014	1,06
2015	1,04
2016	1,03
2017	1,00
2018	0,98
2019	
2020	
2021	
2022	
2023	
2024	