Skatteverkets allmänna råd

ISSN 1652-1439

Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter vid 2016 års förenklade fastighetstaxering

SKV A 2015:14
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 28 augusti 2015

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

dels riktvärdeangivelser för varje värdeområde avseende hyreshus och ägarlägenheter och tomtmark till dessa[1],

dels värden i tomtvärdetabellen för tomtmark till hyreshus och ägarlägenheter på sätt som framgår av bilaga 1,

dels relativa kapitaliseringsfaktorer för bostäder och lokaler i HK-tabellen på sätt som framgår av bilaga 2,

dels rekommenderade genomsnittshyror för bostäder, kontorslokaler och butiker[2],

dels övriga grunder för taxeringen och värdesättningen enligt följande.

1 Värderingsenhet avseende hyreshus och ägarlägenheter

1.1 Byggnad under uppförande

Av 6 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår bl.a. att varje hyreshus och ägarlägenhet med värde av minst 50 000 kr ska utgöra en värderingsenhet. Är ett hyreshus inrättat för både bostäder och lokaler ska enligt 6 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen bostadsdelen och lokaldelen utgöra skilda värderingsenheter. Vidare får indelning av bl.a. hyreshus ske i två eller flera värderingsenheter om det underlättar värderingen.

Allmänna råd:

> För hyreshus under uppförande bör bostadsdel och lokaldel utgöra särskilda värderingsenheter.

1.2 Del av hyreshus som inte täcks av definitionen

Av 2 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen framgår att byggnadstypen ska bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnad till

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

[2] Genomsnittshyror uteslutna här. De finns tillgängliga hos Skatteverket och på www.skatteverket.se.

övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnad till övervägande del används på.

Allmänna råd:

För utrymmen inrättade och använda som industribyggnad, övrig byggnad eller specialbyggnad och som inryms i ett hyreshus bör värdefaktorn lägenhetstyp bestämmas till lokal. I första hand bör sådana utrymmen ingå i samma värderingsenhet som hyreshusets övriga lokaler. Om byggnadsdelen inte lämpligen kan värderas enligt den för lokaler föreskrivna värderingsmetoden, bör detta beaktas genom justering för säregna förhållanden.

2 Klassificering av värdefaktorer för hyreshus och ägarlägenheter

2.1 Värdefaktorn lägenhetstyp

Av 9 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår bl.a. att värdefaktorn lägenhetstyp ska bestämmas med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad för bostäder eller lokaler.

Av 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken framgår att med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Av 2 kap. 3 § första stycket fastighetstaxeringslagen framgår att byggnadstypen ska bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnad till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnad till övervägande del används på.

Allmänna råd:

Som lokal bör indelas utrymmen som används för hotell- och pensionatsrörelse, varmed avses yrkesmässig verksamhet med ändamål att tillhandahålla tillfällig möblerad bostad. Bostad bör inte anses vara använd i hotell- eller pensionatsrörelse då bostaden tillhandahålls som ett led i verksamhet för vård, tillsyn, utbildning eller uppfostran.

När lägenhet som används viss tid av året för privat bruk och annan tid av året uthyrs för hotellverksamhet, bör det användningssätt som motsvarar den övervägande delen av hyran vara styrande för klassificeringen.

2.2 Värdefaktorn hyra avseende bostäder och lokaler

Av 9 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen framgår att med hyra avses bruksvärdehyra för bostäder och marknadsmässig hyra för lokaler. Hyran ska för värderingsenhet bestämmas med hänsyn till den genomsnittliga hyresnivån under andra året före taxeringsåret.

Enligt 5 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2015:4) om värderingen av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter vid förenklad fastighetstaxering 2016, ska i stället för faktisk årshyra för lokaler och bostäder i vissa fall värdering ske med utgångspunkt i jämförelsehyra.

Med jämförelsehyra avses marknadsmässig hyra för likvärdiga lokaler och bruksvärdeshyra för likvärdiga bostäder. Av 4 § samma föreskrift framgår att i vissa fall ska hyran för ett senare år ska användas. I sådana fall ska det senare årets hyra omräknas till 2014 års nivå.

Allmänna råd:

Jämförelsehyra bör bestämmas med ledning av

– i första hand hyresnivån för likvärdiga bostäder och lokaler inom hyreshuset
– i andra hand hyresnivån för bostäder och lokaler i närliggande hyreshus när en tillförlitlig jämförelse kan ske eller
– för det tredje av Skatteverket beslutade rekommenderade genomsnittshyror.

Om jämförelsehyra inte kan bestämmas med ledning av det som står i första stycket bör jämförelsehyra bestämmas med ledning av de nivåer som anges i nedanstående tabell. Nivåerna är angivna i förhållande till marknadsmässig hyra för kontorslokaler i värdeområdet (genomsnittshyran). För stormarknader, möbelförsäljning och butiker under mark gäller nivåerna i förhållande till marknadsmässig hyra för butiker i värdeområdet (genomsnittshyran) där sådan finns rekommenderad.

Lokaltyp	Relativ hyra %
Bibliotek	90
Stormarknad (större lagerliknande lokal)	80
Möbelförsäljning	80
Bilhandel	80
Motionslokaler	70
Bio, konferenslokaler, större samlingslokaler	70
Verkstadslokaler	60
Lager	60
Butiker under mark belägna utanför centrum	50
Lokaler under mark dock inte butiker	40
Parkeringshus och garage under mark	30
Garage i markplan	30

Då redovisad hyra för bostäder respektive lokaler avser hyresnivån 2015 bör hyran räknas om till 2014 års nivå med omräkningstalet 0,98 för bostäder och 1,0 för lokaler.

2.2.1 Uppvärmningskostnader och hushållsförbrukning av elektricitet mm.

Enligt 3 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2015:4) om värderingen av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter vid förenklad fastighetstaxering 2016 framgår bl.a. att i årshyra ska ingå kostnader för uppvärmning, vatten och avlopp, fastighetsskatt och andra kostnader

men inte avgifter för hushållsförbrukning av elektricitet och gas eller kabel-tv, bredband och liknande avgifter eller mervärdesskatt.

Allmänna råd:

Uppvärmning avseende lokaler

Om den verkliga kostnaden för uppvärmning inte är känd och kallhyra redovisats i deklarationen bör den faktiska årshyran korrigeras enligt följande.

Kostnaderna avser uppvärmning/kyla och ventilation.

Värdeår	Kostnad kr/kvm lokalarea, LOA
2000-	40
1985-1999	50
1975-1984	70
-1974	90

Uppvärmning avseende bostäder

Om den verkliga kostnaden för uppvärmning inte är känd och kallhyra redovisats i deklarationen bör den faktiska årshyran korrigeras enligt följande.

Värdeår	Kostnad kr/kvm boarea, BOA
2000-	60
1985-1999	90
1975-1984	110
-1974	130

För äldre byggnader med värdeår t.o.m. 1974 och som värms upp med direktverkande el bör kostnaden uppskattas till 160 kr/kvm BOA.

Korrigering av ovan angivna kostnader för LOA och BOA bör ske med hänsyn till i vilken klimatzon fastigheten är belägen enligt Boverkets definition av klimatzoner i 9:12 Boverkets byggregler - föreskrifter och allmänna råd (BFS 2011:6). Korrektionsfaktor som bör tillämpas är följande.

Klimatzon	Korrektionsfaktor	Län och kommun
1	1,15	Norrbottens län, Västerbottens län Jämtlands län
2	1,05	Västernorrlands län Gävleborgs län Dalarnas län Värmlands län
3	1,0	Jönköpings län Kronobergs län Östergötlands län Södermanlands län Örebros län Västmanlands län Stockholms län Uppsalas län, Gotlands län Västra Götalands län *utom kommunerna Göteborg, Härryda, Mölndal, Partille och Öckerö*
4	0,95	Kalmars län Blekinges län Skånes län Hallands län samt i Västra Götalands län *kommunerna Göteborg, Härryda, Mölndal, Partille och Öckerö*

Om hyran har redovisats inklusive kostnaden för hushållsförbrukning av el bör avdrag för kostnaden för hela riket uppskattas till 40 kr/kvm BOA.

2.3 Värdefaktorn ålder

Av 9 kap. 3 § 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:

Har till- eller ombyggnad skett 2015 eller tidigare utan att detta har beaktats vid taxering bör en förnyad bestämning av värdeåret ske. Vad som sagts om till- eller ombyggnad bör gälla också i fråga om andra åtgärder som förlänger byggnadens livslängd. Med sådana andra åtgärder avses omläggning av tak, fasadrenovering, installation av hiss, energieffektivisering och

t.ex. byte till mer energisnåla fönster samt installation av värmeväxlare.

Utgångspunkten vid bestämmandet av värderingsenhets värdeår bör vara att normala reparations- och underhållsåtgärder vidtagits. Reparations- och underhållsåtgärder bör endast beaktas till den del de förlänger värderingsenhetens återstående livslängd. Även om denna värderingsenhet har ett kraftigt eftersatt underhåll bör man bortse från kostnader för att uppnå ett normalt underhållsläge för byggnaden. Evakueringskostnader och hyresförluster till följd av ombyggnaden bör inte beaktas som ombyggnadskostnader. Detta bör även gälla kostnader för att avhjälpa sådana byggnadstekniska fel och brister som inte är att jämställa med modernisering.

Ombyggnadstillägg

Med ombyggnadstillägg avses den ökning av ett hyreshus sannolika återstående livslängd som uppkommer med hänsyn till gjorda om- och tillbyggnader. Genom ombyggnadstillägget beaktas omfattningen och tidpunkten för till- eller ombyggnaderna.

Till- eller ombyggnadskostnadens storlek i förhållande till nybyggnadskostnad

Omfattningen av till- eller ombyggnad bör hänföras till en av nedanstående tre grupper beroende på till- eller ombyggnadskostnadens storlek i förhållande till nybyggnadskostnaden för ett hyreshus 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.

Nybyggnadskostnader

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

År	Kr/kvm boarea/lokalarea
2013	15 500
2014	15 700
2015	16 100

I ovanstående nybyggnadskostnader ingår inte mervärdesskatt men däremot ränta under byggtiden. Till- och ombyggnadskostnader bör bestämmas på motsvarande sätt.

För till- och ombyggda hyreshus inom ovan nämnda tre grupper bör värdeåret bestämmas på följande sätt:

Grupp 1:	Värdeåret bör bestämmas till till- eller ombyggnadsåret.
Grupp 2:	Värdeåret bör jämkas genom att det värdeår hyreshuset skulle ha haft om det 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 senaste 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 utrymmen som är likvärdiga med befintlig byggnad bör i stället ny- och tillbyggnadsåret vägas samman med hänsyn till ytorna av den gamla och den nya delen.

Ombyggnad

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

3 Klassificering av värdefaktorer för tomtmark för hyreshus och ägarlägenheter

3.1 Värdefaktorn storlek

Av 12 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår bl.a. att med värdefaktorn storlek avses värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter. Av 1 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2015:4) om värderingen av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter vid 2016 års förenklade fastighetstaxering framgår att med byggrätt för hyreshus och ägarlägenheter avses den rätt som finns att uppföra en ny byggnad på värderingsenheten. Enligt 2 § samma föreskrift framgår att byggrätten ska anges i kvadratmeter bruttoarea ovan mark. Bruttoarean mäts enligt Svensk Standard SS 21054:2009. Med ovan mark avses att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 meter över omgivande markyta.

Av 7 kap. 10 § fastighetstaxeringslagen framgår att 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 ett väsentligt högre värde.

3.1.1 Byggrätt för bebyggda tomter

Allmänna råd:

Då uppgift om storleken av byggrätten för en befintlig byggnad saknas, bör bruttoarean uppskattas med ledning av ytan av befintliga bostäder respektive lokaler. Bruttoarean bör normalt bestämmas till 1,25 x den sammanlagda ytan av bostäder (BOA) respektive 1,20 x den sammanlagda ytan av lokaler (LOA).

Värdet på den byggrätt som detaljplanen tillåter bör anses vara väsentligt högre än den utnyttjade byggrätten, då den tillåtna byggrätten är minst 20 procent större än den utnyttjade byggrätten.

Med yta för lokaler bör avses lokalarea enligt Svensk Standard SS 21054:2009. Med yta för bostäder bör avses bostadsarea enligt Svensk Standard SS 21054:2009.

I byggrätt för bebyggda tomter bör inräknas lägenhet där olika delar av lägenheten angränsar till markyta i olika nivåer och minst hälften av ytterväggarnas längd för lägenheten uppfyller kravet att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 meter över omgivande markyta.

3.1.2 Byggrätt för obebyggda tomter

Allmänna råd:

Finns inte gällande detaljplan, bör värdefaktorn storlek (byggrättens storlek) för obebyggd tomtmark i första hand bestämmas utifrån aktuellt bygglov eller förhandsbesked. I andra hand bör byggrättens storlek uppskattas med ledning av den för värdeområdet sannolika exploateringsgraden, dvs. förhållandet mellan bedömd byggrätt och tomtareal.

Har tomten tidigare varit bebyggd, bör byggrätten under de fem första åren efter byggnadens rivning bestämmas till minst storleken av den byggrätt som tidigare varit utnyttjad.

När byggrätten bestäms med ledning av tillåten byggrätt enligt gällande detaljplan och uppgifterna om byggrätten i planen uttrycks i våningsyta bör tillåten våningsyta ovan mark bedömas motsvara bruttoarean för area ovan mark.

3.2 Värdefaktorn typ av bebyggelse

Av 12 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen framgår att med värdefaktorn typ av bebyggelse avses det ändamål bebyggelsen på värderingsenheten är avsedd för, antingen bostäder eller lokaler.

3.2.1 Bebyggda tomter

Allmänna råd:

Klassificering av värdefaktorn typ av bebyggelse bör ske i enlighet med den befintliga typen av bebyggelse. Då tillåten typ

av bebyggelse enligt gällande detaljplan skulle ge väsentligt högre riktvärde för tomten än motsvarande riktvärde grundat på befintlig typ av bebyggelse, bör typ av bebyggelse bestämmas till den enligt planen tillåtna. Väsentligt högre värde bör anses föreligga när skillnaden i riktvärde för tomten uppgår till mer än 20 procent.

3.2.2 Obebyggda tomter

Allmänna råd:

Klassificering av värdefaktorn typ av bebyggelse bör för obebyggda tomter ske i enlighet med gällande detaljplan tillåten typ av bebyggelse. Finns inte gällande detaljplan, bör typ av bebyggelse bestämmas till den för vilken tomten är avsedd enligt aktuellt bygglov eller förhandsbesked.

4 Säregna förhållanden

4.1 Allmänt

Av 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår bl.a. följande. Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, ska ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden. Justeringens storlek ska motsvara 75 procent av den skillnad i marknadsvärde taxeringsenheten skulle ha med säregna förhållanden och värdet utan säregna förhållanden. 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 kronor.

Av 1 kap. 5 § andra stycket fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) framgår bl.a. följande. Föreligger för taxeringsenhet sådant påtagligt säreget förhållande som anges i 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen ska detta redovisas genom justering av riktvärdet för en eller flera värderingsenheter.

Allmänna råd:

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

4.2 Justering av riktvärdet för hyreshus och ägarlägenheter

4.2.1 Rivningskostnader

Allmänna råd:

Justering av markvärdet kan uppkomma till följd av kostnader för rivning av befintlig byggnad. Normal rivningskostnad för hyreshus i 2014 års värdenivå bör bestämmas till 250 kr/kbm eller 700-1000 kr/kvm bruttoarea.

4.2.2 Byggnadsskador och konstruktionsfel

Allmänna råd:

Justering av byggnadsvärdet kan uppkomma då en byggnad har sådana byggnadsskador och konstruktionsfel att byggnaden inte kan fylla sin funktion utan att felen och skadorna åtgärdas. Justeringsbeloppet bör grundas på nödvändiga åtgärdskostnader angivna i 2014 års värdenivå samt den marknadsvärdespåverkan dessa kan ha omräknat till taxeringsvärdenivå.

4.2.3 Kulturhistoriskt intressanta hyreshus

Allmänna råd:

För kulturhistoriskt intressanta byggnader kan justering bli aktuell på grund av eftersatt underhåll och förväntade onormala drifts- och underhållskostnader i framtiden. Justering kan också föranledas av särskilt beslutade restriktioner som binder ägaren vid att bevara huset, trots att det är ekonomiskt ofördelaktigt. Justeringar för nämnda förhållanden bör normalt ske då godtagbar dokumentation visats avseende det kulturhistoriskt önskvärda i att byggnaden bevaras.

4.2.4 Skyddsbestämmelser eller skyddsföreskrifter

Allmänna råd:

Skyddsbestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser kan, liksom skyddsföreskrifter vid en byggnadsminnesförklaring, påverka värdet genom dels högre underhålls- och driftskostnader, dels förlorad möjlighet att vidta om- eller tillbyggnad enligt gällande plan. Justering bör inte göras om större ersättningar utbetalas i den takt skyddsåtgärderna genomförs.

4.2.5 Avvikande vakansgrad

Allmänna råd:

Justering bör göras för det hyresbortfall som uppkommer genom att en byggnad står helt eller delvis tom. Hyresbortfallet bör anges i procent av värdefaktorn hyra för värderingsenheten. Avvikande vakansgrad bör beräknas som vakansgrad för värde-

ringsenheten minus den genomsnittliga vakansgraden för lägenhetstypen i fråga inom värdeområdet.

Justeringsbelopp bör beräknas med ledning av nedanstående tabell.

Justeringsbelopp vid olika avvikande vakansgrad

Avvikande vakans-grad, %	Justeringens storlek (angett som multipler av värdefaktorn 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.

4.3 Justering av riktvärdet för tomtmark

4.3.1 Markanläggning saknas

Allmänna råd:

Riktvärdeangivelserna för tomtmark förutsätter omedelbart bebyggbar tomtmark om inte annat anges. Med omedelbart bebyggbar tomtmark avses att tomtmarken har för värdeområdet normala markanläggningar i form av VA-anslutning, gata/väg och tomtanläggningar avseende kvartersvägar, parkeringsplatser, servisledningar samt grönytor.

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

Riktvärde för tomtmark kr/kvm BTA	Justering av riktvärdet för tomtmark om både markanläggning och VA-anslutning saknas	Justering av riktvärdet för tomtmark om enbart markanläggning saknas
< 500	60 %	30 %
500-1000	50 %	20 %
1100-2000	30 %	20 %
2200-4000	20 %	15 %
4 200 eller mer	800 kr/kvm bruttoarea, BTA	600 kr/kvm bruttoarea, BTA

4.3.2 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 be-

stämmas till skillnaden mellan riktvärdet (för tomtmark till hyreshus- och ägarlägenheter) och riktvärdet multiplicerat med nedräkningsfaktorn enligt följande tabell.

Väntetid år	Nedräknings-faktor
1	0.95
2–3	0.90
4–5	0.85
6–10	0.80
> 10	0.70

4.3.3 Avvikande butiksandel

Allmänna råd:

I värdeområden där riktvärdeangivelsen förutsätter viss butiksandel, bör markvärdet för lokaler justeras när butiksandelen avviker från förutsättningen.

Då det finns framtaget markvärden som avser enbart kontorsanvändning respektive butiksanvändning bör justeringsbeloppet beräknas till skillnaden mellan riktvärdet och ett markvärde beräknat med ledning av aktuell fördelning på kontor och butiker. I övriga fall bör justeringsbeloppet beräknas med utgångspunkt i det totalvärde som anges för normfastigheten i tomtvärdetabellen under förutsättning att detta baseras på 100 procent kontorsanvändning. Med ledning härav kan justeringsbeloppet beräknas till skillnaden mellan riktvärdet och markvärde beräknat med beaktande av 100 procent kontorsanvändning multiplicerat med aktuell byggrätt.

Dessa allmänna råd tillämpas första gången vid förenklad fastighetstaxering år 2016 till och med 2018.

På Skatteverkets vägnar

INGEMAR HANSSON

Lena Abrahamsson
(Rättsavdelningen, Enhet 3)

TOMTVÄRDETABELL FÖR TOMTMARK TILL HYRESHUS OCH ÄGARLÄGENHETER

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 1996 för bostäder kr/kvm boarea	Marknadsvärde tomtmark kr/kvm brutto-area byggrätt för bostäder	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm brutto-area byggrätt för bostäder	Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 1996 för lokaler, kr/kvm lokalarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm brutto-area byggrätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler
1	50	40	1	80	60
500	70	50	500	90	70
1 000	80	60	1 000	110	80
1 250	90	70	1 200	120	90
1 500	110	80	1 400	130	100
1 750	120	90	1 600	160	120
2 000	130	100	1 800	190	140
2 250	160	120	2 000	210	160
2 500	190	140	2 500	240	180
2 750	210	160	2 750	270	200
3 000	240	180	3 000	300	225
3 250	270	200	3 500	330	250
3 500	300	225	3 750	370	275
3 750	330	250	4 000	400	300
4 000	370	275	4 250	470	350
4 500	400	300	4 500	530	400
5 000	470	350	4 750	600	450
5 500	530	400	5 000	670	500
6 000	600	450	5 250	730	550
6 250	670	500	5 500	800	600
6 500	730	550	5 750	870	650
7 000	800	600	6 000	930	700
7 500	870	650	6 250	1 000	750
7 750	930	700	6 500	1 100	800
8 000	1 000	750	6 750	1 100	850
8 500	1 100	800	7 000	1 200	900
8 750	1 100	850	7 250	1 300	950
9 000	1 200	900	7 500	1 300	1 000
9 250	1 300	950	8 000	1 500	1 100
9 500	1 300	1 000	8 500	1 600	1 200
10 000	1 500	1 100	9 000	1 700	1 300
10 500	1 600	1 200	10 000	1 900	1 400
11 000	1 700	1 300	11 000	2 000	1 500
11 500	1 900	1 400	11 500	2 100	1 600
12 000	2 000	1 500	12 000	2 300	1 700
12 500	2 100	1 600	13 000	2 400	1 800
13 000	2 300	1 700	13 500	2 500	1 900
13 500	2 400	1 800	14 000	2 700	2 000
14 000	2 500	1 900	15 000	2 900	2 200
14 500	2 700	2 000	16 000	3 200	2 400
15 000	2 900	2 200	17 000	3 500	2 600
16 000	3 200	2 400	18 000	3 700	2 800
16 500	3 500	2 600	19 000	4 000	3 000
17 000	3 700	2 800	20 000	4 300	3 200
17 500	4 000	3 000	21 000	4 500	3 400
18 000	4 300	3 200	22 000	4 800	3 600
18 500	4 500	3 400	23 000	5 100	3 800
19 000	4 800	3 600	24 000	5 300	4 000
19 500	5 100	3 800	24 700	5 600	4 200
20 000	5 300	4 000	25 400	5 900	4 400
20 500	5 600	4 200	26 000	6 100	4 600
21 000	5 900	4 400	26 700	6 400	4 800
21 500	6 100	4 600	27 400	6 700	5 000
22 000	6 400	4 800	28 000	6 900	5 200
22 500	6 700	5 000	28 500	7 200	5 400
23 000	6 900	5 200	29 000	7 500	5 600
24 000	7 200	5 400	29 500	7 700	5 800
24 500	7 500	5 600	30 000	8 000	6 000
25 000	7 700	5 800	30 500	8 300	6 200
25 500	8 000	6 000	31 000	8 500	6 400
26 000	8 300	6 200	31 500	8 800	6 600
26 500	8 500	6 400	32 000	9 100	6 800
27 000	8 800	6 600	32 500	9 300	7 000

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 1996 för bostäder kr/kvm boarea	Marknadsvärde tomtmark kr/kvm brutto-area byggrätt för bostäder	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 1996 för lokaler, kr/kvm lokalarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm brutto-area byggrätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler
27 500	9 100	6 800	33 000	9 600	7 200
28 000	9 300	7 000	33 500	9 900	7 400
28 500	9 600	7 200	34 000	10 100	7 600
29 000	9 900	7 400	34 700	10 400	7 800
29 500	10 100	7 600	35 400	10 700	8 000
30 000	10 400	7 800	36 000	10 900	8 200
30 400	10 700	8 000	36 500	11 200	8 400
30 800	10 900	8 200	37 000	11 500	8 600
31 200	11 200	8 400	37 500	11 700	8 800
31 600	11 500	8 600	38 000	12 000	9 000
32 000	11 700	8 800	38 700	12 300	9 200
32 400	12 000	9 000	39 400	12 500	9 400
32 800	12 300	9 200	40 000	12 800	9 600
33 200	12 500	9 400	40 500	13 100	9 800
33 600	12 800	9 600	41 000	13 300	10 000
34 000	13 100	9 800	41 500	13 600	10 200
34 400	13 300	10 000	42 000	13 900	10 400
34 800	13 600	10 200	42 700	14 100	10 600
35 200	13 900	10 400	43 400	14 400	10 800
35 600	14 100	10 600	44 000	14 700	11 000
36 000	14 400	10 800	44 500	14 900	11 200
36 400	14 700	11 000	45 000	15 200	11 400
36 800	14 900	11 200	45 500	15 500	11 600
37 200	15 200	11 400	46 000	15 700	11 800
37 600	15 500	11 600	46 500	16 000	12 000
38 000	15 700	11 800	47 000	16 300	12 200
38 400	16 000	12 000	47 500	16 500	12 400
38 800	16 300	12 200	48 000	16 800	12 600
39 200	16 500	12 400	48 700	17 100	12 800
39 600	16 800	12 600	49 400	17 300	13 000
40 000	17 100	12 800	50 000	17 600	13 200
40 400	17 300	13 000	50 500	17 900	13 400
40 800	17 600	13 200	51 000	18 100	13 600
41 200	17 900	13 400	51 500	18 400	13 800
41 600	18 100	13 600	52 000	18 700	14 000
42 000	18 400	13 800	52 500	18 900	14 200
42 400	18 700	14 000	53 000	19 200	14 400
42 800	18 900	14 200	53 500	19 500	14 600
43 200	19 200	14 400	54 000	19 700	14 800
43 600	19 500	14 600	55 000	20 000	15 000
44 000	19 700	14 800	55 500	20 300	15 200
44 400	20 000	15 000	56 000	20 500	15 400
44 800	20 300	15 200	56 500	20 800	15 600
45 200	20 500	15 400	57 000	21 100	15 800
45 600	20 800	15 600	57 500	21 300	16 000
46 000	21 100	15 800	58 000	21 600	16 200
46 400	21 300	16 000	58 500	21 900	16 400
46 800	21 600	16 200	59 000	22 100	16 600
47 200	21 900	16 400	60 000	22 400	16 800
47 600	22 100	16 600	60 500	22 700	17 000
48 000	22 400	16 800	61 000	22 900	17 200
48 400	22 700	17 000	61 500	23 200	17 400
48 800	22 900	17 200	62 000	23 500	17 600
49 200	23 200	17 400	62 500	23 700	17 800
49 600	23 500	17 600	63 000	24 000	18 000
50 000	23 700	17 800	63 500	24 300	18 200
50 400	24 000	18 000	64 000	24 500	18 400
50 800	24 300	18 200	65 000	24 800	18 600
51 200	24 500	18 400	65 500	25 100	18 800
51 600	24 800	18 600	66 000	25 300	19 000
52 000	25 100	18 800	66 500	25 600	19 200
52 400	25 300	19 000	67 000	25 900	19 400
52 800	25 600	19 200	67 500	26 100	19 600
53 200	25 900	19 400	68 000	26 400	19 800
53 600	26 100	19 600	68 500	26 700	20 000
54 000	26 400	19 800	69 000	26 900	20 200

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 1996 för bostäder kr/kvm boarea	Marknadsvärde tomtmark kr/kvm brutto-area byggrätt för bostäder	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 1996 för lokaler, kr/kvm lokalarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm brutto-area byggrätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler
54 400	26 700	20 000	70 000	27 200	20 400
54 800	26 900	20 200	70 500	27 500	20 600
55 200	27 200	20 400	71 000	27 700	20 800
55 600	27 500	20 600	71 500	28 000	21 000
56 000	27 700	20 800	72 000	28 300	21 200
56 400	28 000	21 000	72 500	28 500	21 400
56 800	28 300	21 200	73 000	28 800	21 600
57 200	28 500	21 400	73 500	29 100	21 800
57 600	28 800	21 600	74 000	29 300	22 000
58 000	29 100	21 800	75 000	29 600	22 200
58 400	29 300	22 000	75 500	29 900	22 400
58 800	29 600	22 200	76 000	30 100	22 600
59 200	29 900	22 400	76 500	30 400	22 800
59 600	30 100	22 600	77 000	30 700	23 000
60 000	30 400	22 800	77 500	30 900	23 200
60 400	30 700	23 000	78 000	31 200	23 400
60 800	30 900	23 200	78 500	31 500	23 600
61 200	31 200	23 400	79 000	31 700	23 800
61 600	31 500	23 600	80 000	32 000	24 000
62 000	31 700	23 800	80 500	32 300	24 200
62 400	32 000	24 000	81 000	32 500	24 400
62 800	32 300	24 200	81 500	32 800	24 600
63 200	32 500	24 400	82 000	33 100	24 800
63 600	32 800	24 600	82 500	33 300	25 000
64 000	33 100	24 800	83 000	33 600	25 200
64 400	33 300	25 000	83 500	33 900	25 400
64 800	33 600	25 200	84 000	34 100	25 600
65 200	33 900	25 400	84 500	34 400	25 800
65 600	34 100	25 600	85 000	34 700	26 000
66 000	34 400	25 800	85 500	34 900	26 200
66 400	34 700	26 000	86 000	35 200	26 400
66 800	34 900	26 200	86 500	35 500	26 600
67 200	35 200	26 400	87 000	35 700	26 800
67 600	35 500	26 600	87 500	36 000	27 000
68 000	35 700	26 800	88 000	36 300	27 200
68 400	36 000	27 000	88 500	36 500	27 400
68 800	36 300	27 200	89 000	36 800	27 600
69 200	36 500	27 400	89 500	37 100	27 800
69 600	36 800	27 600	90 000	37 300	28 000
70 000	37 100	27 800	90 500	37 600	28 200
			91 000	37 900	28 400
			91500	38 100	28 600
			92000	38 400	28 800
			92500	38 700	29 000
			93000	38 900	29 200
			93500	39 200	29 400
			94000	39 500	29 600
			94500	39 700	29 800
			95000	40 000	30 000
			95500	40 300	30 200
			96000	40 500	30 400
			96500	40 800	30 600
			97000	41 100	30 800
			97500	41 300	31 000
			98000	41 600	31 200
			98500	41 900	31 400
			99000	42 100	31 600
			99500	42 400	31 800
			100000	42 700	32 000

RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR BOSTÄDER, HK-tabell

H-nivå-faktor	Värdeårsklass															
	1929	1930 – 49	1950 – 59	1960 – 69	1970 – 74	1975 – 79	1980 – 84	1985 – 89	1990 – 93	1994 – 97	1998 – 00	2001 – 03	2004 – 06	2007 – 09	2010 – 13	2014 –
0,4 – 2,5	0,58	0,60	0,61	0,63	0,66	0,72	0,76	0,84	0,91	1,00	1,06	1,11	1,15	1,17	1,18	1,19
2,6 – 3,9	0,64	0,66	0,68	0,70	0,73	0,78	0,81	0,87	0,93	1,00	1,05	1,10	1,13	1,15	1,16	1,17
4,0 – 5,25	0,72	0,73	0,75	0,78	0,80	0,82	0,85	0,90	0,93	1,00	1,04	1,08	1,11	1,13	1,14	1,15
5,5 – 7,0	0,80	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93	0,95	1,00	1,03	1,07	1,09	1,11	1,12	1,13
7,25 – 15,0	0,88	0,89	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,98	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,10	1,11

RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR LOKALER, HK-tabell

H-nivå-faktor	Värdeårsklass											
	1929	1930 – 49	1950 – 59	1960 – 69	1970 – 77	1978 – 85	1986 – 93	1994 – 99	2000 – 05	2006 – 10	2011 – 13	2014 –
0,4 – 15,0	0,83	0,83	0,83	0,84	0,85	0,87	0,93	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17