Skatteverkets allmänna råd

ISSN 1652-1439

Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen av hyreshusenheter och ägarlägenhetsenheter vid 2010 och senare års fastighetstaxeringar

SKV A 2009:18
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 28 augusti 2009

Skatteverket lämnar med stöd av 3 kap. 6 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande allmänna råd om[1]

dels riktvärdeangivelser för varje värdeområde avseende hyreshus och ägarlägenheter och tomtmark till dessa[2],

dels värden i tomtvärdetabellen på sätt som framgår av bilaga 1,

dels relativa kapitaliseringsfaktorer i HK-tabellen på sätt som framgår av bilaga 2,

dels rekommenderade genomsnittshyror[3]och

dels övriga allmänna råd enligt följande.

1 Värderingsenhet avseende hyreshus

Av 6 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, 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 § första stycket FTL bostadsdelen och lokaldelen utgöra skilda värderingsenheter.

1.1 Byggnad under uppförande

Allmänna råd:

För hyreshus under uppförande bör bostadsdel och lokaldel utgöra skilda värderingsenheter.

1.2 Del av hyreshus som inte täcks av definitionen för hyreshus

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

Allmänna råd:

Utrymmen inom sådan del av ett hyreshus, som primärt utgör industribyggnad, övrig byggnad eller specialbyggnad men som

[1] Se även Skatteverkets meddelande SKV M 2009:18
[2] Riktvärdekartorna uteslutna här. De finns tillgängliga hos Skatteverket och på www.skatteverket.se.
[3] Genomsnittshyrorna uteslutna här. De finns tillgängliga hos Skatteverket och på www.skatteverket.se.

indelats som hyreshus på grund av att byggnaden till övervägande del utgör hyreshus, bör ingå i eller utgöra en värderingsenhet, för vilken värdefaktorn lägenhetstyp indelas som lokal.

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

Av 9 kap 1 § andra stycket fastighetstaxeringslagen, FTL, framgår att vad som sägs i kapitlet om hyreshus gäller även ägarlägenhet.

2.1 Lägenhetstyp

Av 9 kap. 3 § FTL, framgår bl.a. att värdefaktorn lägenhetstyp ska bestämmas med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad för bostäder eller lokaler.

Allmänna råd:

Indelningen i bostäder eller lokaler bör ske i enlighet med den definition som gäller enligt 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken och Svensk Standard (SS) 21054:2009.

Som lokal bör även indelas utrymmen som används för hotell- och pensionatsrörelse, varmed avses yrkesmässig verksamhet med ändamål att tillhandahålla tillfällig möblerad bostad. Bostad som tillhandahålls som ett led i verksamhet för vård, tillsyn, utbildning eller uppfostran bör inte anses vara använd i hotell- eller pensionatsrörelse. Om lägenhet används för privat bruk viss tid av året och annan tid av året uthyrs för hotellverksamhet, bör det användningssätt som motsvarar den övervägande delen av hyran i regel vara styrande för klassificeringen.

2.2 Antal bostadslägenheter[4]

Av 9 kap. 3 § FTL framgår bl.a. att för bostäder ska antal bostadslägenheter bestämmas. Med bostadslägenhet avses i lagrummet en sådan lägenhet som är avsedd att helt eller till inte oväsentlig del användas som bostad.

Allmänna råd:

En bostad bör klassificeras som en enda bostadslägenhet, om den består av ett eller flera bostadsrum och är utrustad med kök, kokvrå eller kokskåp eller om tillgång till gemensamt kök finns. Vidare bör krävas att varje bostadslägenhet har egen ingång direkt från det fria, trapphus eller korridor.

Bostadslägenheter, som var för sig har egen ingång från det fria, trapphus eller korridor och är förenade genom en öppning mellan lägenheterna, bör betraktas som en enda bostadslägenhet.

[4] Jfr Skatteverkets skrivelse 2008-04-10, dnr 131 55819-08/111

2.3 Hyra avseende lokaler

Med hyra avses enligt 9 kap. 3 § FTL 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 6 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2009:16) om värderingen av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter vid förenklad fastighetstaxering 2010, ska istället för faktisk årshyra beträffande lokaler i vissa fall värdering ske med utgångspunkt i jämförelsehyra. Med jämförelsehyra avses marknadsmässig hyra för likvärdiga lokaler.

Allmänna råd:

Om redovisad hyra för lokaler avser hyresnivån 2009 bör hyran räknas om till 2008 års nivå med omräkningstalet 1,0.

Jämförelsehyror för lokaler bör

- i första hand bestämmas med hjälp av hyresnivån för övriga likvärdiga lokaler inom hyreshuset,
- i andra hand bestämmas genom en jämförelse med omkringliggande hyreshus, och
- i tredje hand bestämmas med hjälp av beslutade genomsnittshyror.

Om underlag för bedömning av lokalhyra inte finns tillgängligt för nedan angivna lokaltyper, bör hyresnivån för dessa bedömas med ledning av nedanstående nivåer, angivna i procent av genomsnittshyran för kontorslokaler. Nivåerna förutsätter, för lokaltypen, normal standard och avser enbart värdeområden där inte särskilt hyresområde för butik finns.

Lokaltyp	Relativ hyra uttryckt i procent
Stormarknad (större lagerliknande lokal)	80
Möbelförsäljning	80
Butiker under mark	50
Övriga lokaler under mark	40
Parkeringshus och garage under mark	30
Garage i markplan	30
Lager	60
Motionslokaler	70
Bilhandel	70
Verkstadslokaler	60
Bibliotek	90
Bio, konferenslokaler, större samlingslokaler	70

2.4 Ålder

Värdefaktorn ålder ger enligt 9 kap. 3 § FTL 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 inte skett efter 2006 bör det vid allmän fastighetstaxering 2007 (AFT 07) eller det vid senare års särskilda fastighetstaxering (SFT) bestämda värdeåret bibehållas vid förenklad fastighetstaxering 2010 (FFT 10), om denna värdeårsbestämning inte visas vara felaktig.

Har till- eller ombyggnad skett efter 2006 och detta inte beaktats vid SFT bör en förnyad prövning av värdeåret ske med utgångspunkt från de kostnader som nedlagts efter 2006.

Har ny taxering skett efter år 2006 och har till- eller ombyggnad skett efter nytaxeringen, bör på motsvarande sätt kostnaderna för dessa byggnadsarbeten och det värdeår som bestämts vid nytaxeringen normalt läggas till grund för värdeårsbestämningen vid FFT 10.

Vad som sagts om till- eller ombyggnad gäller också i fråga om andra åtgärder som förlänger byggnadens livslängd.

Då en byggnads värdeår ska bestämmas bör byggnadens livslängd beräknas som om normala reparations- och underhållsåtgärder gjorts på byggnaden med utgångspunkt från nybyggnadsåret. Vid sammanvägningen av nybyggnadsår och ombyggnadsår bör därför inte ingå kostnader som avser normalt underhåll av den ursprungliga byggnaden. Även om denna har ett kraftigt eftersatt underhåll bör man bortse från kostnader för att uppnå ett normalt underhållsläge för byggnaden. Underhållskostnader bör däremot beaktas till den del de klart förlänger byggnadens återstående livslängd.

Ombyggnadstillägg

För till- och ombyggda hyreshus bör en jämkning (ombyggnadstillägg) av värdeåret göras med hänsyn till gjorda om- och tillbyggnader. Genom ombyggnadstillägget beaktas omfattningen och tidpunkten för till- eller ombyggnaderna. Ombyggnadstillägget avser den ökning av hyreshusets återstående livslängd som till- och ombyggnaderna ger.

Omfattningen av till- eller ombyggnad bör hänföras till en av nedanstående tre grupper med hänsyn till 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.

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

År	Kr/kvm boarea respektive lokalarea
1950-59	500
1960-64	700
1965-69	900
1970-74	1 100
1975-76	1 500
1977-78	2 300
1979-80	3 200
1981-82	4 100
1983-84	5 000
1985-86	6 000
1987-88	6 500
1989	7 000
1990	8 500
1991-93	9 000
1994-96	9 200
1997	9 400
1998	9 700
1999	9 800
2000	10 300
2001	10 700
2002	11 000
2003	11 400
2004	11 600
2005	12 000
2006	12 500
2007	13 400
2008	14 200
2009	14 400

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

För till- eller ombyggda hyreshus inom de tre tidigare nämnda grupperna bör jämkning av värdeåret mot bakgrund av omfattningen av till- eller ombyggnader ske på följande sätt:

Grupp 1: Värdeåret bestäms till till- eller ombyggnadsåret.

Grupp 2: Värdeåret bestäms genom att det värdeår hyreshuset skulle ha haft om det inte varit föremål för till- eller ombyggnad ökas med ett ombyggnadstillägg. Detta beräknas med ledning av till- eller ombyggnadernas omfattning och bör inte göras så stort att värdeåret blir

lika med till- eller ombyggnadsåret.

Grupp 3: Värdeåret ändras inte.

Något ombyggnadstillägg bör dock inte göras för hyreshus där en betydande andel av bostadslägenheterna inte uppfyller lägsta godtagbara standard.

Tillbyggnad

Vid beräkning 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 utrymmen likvärdiga med befintlig byggnad kan ny- och tillbyggnadsåret enklast vägas samman med ledning av storleken av ytorna av den gamla och den nya delen. Om däremot ursprungsbyggnadens och tillbyggnadens utrymmen inte är likvärdiga, bör sammanvägningen ske med ledning av normalkostnaderna, under tillbyggnadsåret, för att nyuppföra den nya och den gamla delen av byggnaden.

Ombyggnad

Underhållsåtgärder och ombyggnad avseende endast inredningsdetaljer, som inte förlänger byggnadens återstående livslängd, bör inte påverka värdeårsbestämningen, oavsett om avkastningsförmågan ökar.

En ombyggnad som innebär att de berörda byggnadsdelarna förnyas till 100 procent, kan i princip behandlas som en tillbyggnad, där nybyggnadsåret får gälla för ej ombyggda delar och ombyggnadsåret för de övriga delarna.

Vid ombyggnad som endast innebär en viss förnyelse av byggnaden bör ombyggnadskostnaden i princip anses svara mot skälig andel av normal byggnadskostnad för de ombyggda delarna. En sådan andel kan uppskattas mot bakgrund av vilka byggnadselement som återstår från nybyggnadsåret och vilka byggnadselement som tillkommit vid ombyggnaden.

3 Klassificering av värdefaktorer för tomtmark

3.1 Storlek

Med storlek avses enligt 12 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen, FTL, värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter.

Med byggrätt avses enligt 1 § Skatteverkets föreskrifter om värderingen av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter vid förenklad fastighetstaxering 2010 (SKVFS 2009:16), den rätt som föreligger att uppföra ny byggnad på värderingsenheten.

Med nyttjandeenhet avses enligt SS 21054:2009 en enhet bestående av ett eller flera utrymmen som disponeras av samma nyttjanderättshavare.

Enligt 7 kap. 10 § FTL ska bebyggelsemöjligheten bestämmas med utgångspunkt i den pågående markanvändningen, såvida inte annan

markanvändning är tillåten enligt detaljplanen och marken därigenom får ett väsentligt högre värde.

Allmänna råd:

Bebyggda tomter

Om uppgift om storleken av befintlig byggrätt saknas, får bruttoarean uppskattas med ledning av ytan av befintliga bostäder respektive lokaler. Bruttoarean bör normalt bestämmas till 1,25 multiplicerat med den sammanlagda ytan av bostäder (BOA) respektive 1,20 multiplicerat med den sammanlagda ytan av lokaler (LOA).

Värdet på byggrätten enligt detaljplanen bör anses vara väsentligt högre än den utnyttjade byggrätten, om värdet med 20 procent överstiger det värde tomten har med den byggrätt, som överensstämmer med befintlig byggnad.

Med yta för bostäder bör avses boarea enligt SS 21054:2009.

Med yta för lokaler bör avses lokalarea enligt SS 21054:2009.

Om olika delar av en nyttjandeenhet angränsar till markyta i olika nivåer bör minst hälften av ytterväggarnas längd för nyttjandeenheten uppfylla kravet på att golvet i närmast högre våning ska ligga mer än 1,5 m över omgivande markyta.

Obebyggda tomter

För obebyggda tomter bör byggrätten bestämmas till storleken av den enligt gällande detaljplan tillåtna byggrätten. Finns inte gällande detaljplan, bör byggrätten i första hand bestämmas utifrån aktuellt bygglov eller förhandsbesked. I andra hand får byggrätten uppskattas med ledning av den för värdeområdet sannolika exploateringsgraden, dvs. förhållandet mellan bedömd byggrätt och tomtareal.

Har tomten tidigare varit bebyggd, bör byggrätten under fem år efter att byggnaden rivits bestämmas till minst 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 denna bedömas motsvara bruttoarean för våningar ovan mark.

3.2 Typ av bebyggelse

Med typ av bebyggelse avses enligt 12 kap. 4 § FTL det ändamål bebyggelsen på värderingsenheten är avsedd för, antingen bostäder eller lokaler.

Allmänna råd:

Bebyggda tomter

I normalfallet bör typ av bebyggelse för bebyggda hyreshustomter bestämmas i enlighet med den befintliga typen av bebyggelse.

Om tillåten typ av bebyggelse enligt gällande detaljplan skulle ge väsentligt högre värde för tomten än motsvarande värde grundat på befintlig typ av bebyggelse, bör typ av bebyggelse bestämmas till den enligt planen tillåtna.

När skillnaden i värde för tomten mellan befintlig typ av bebyggelse och tillåten bebyggelse uppgår till mer än 20 procent bör väsentligt högre värde anses föreligga.

Obebyggda tomter

För obebyggda hyreshustomter bör värdefaktorn typ av bebyggelse bestämmas till den enligt gällande detaljplan tillåtna typen av bebyggelse. Finns inte gällande detaljplan, bör typ av bebyggelse bestämmas till den för vilken tomten är avsedd enligt aktuellt bygglov eller förhandsbesked.

4 Justering för säregna förhållanden

Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid bestämmande av riktvärde och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, ska enligt 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen, FTL, ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden.

Föreligger sådant påtagligt säreget förhållande som anges i 7 kap. 5 § FTL för taxeringsenhet ska detta enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) redovisas genom justering av riktvärdet för en eller flera värderingsenheter.

Allmänna råd:

Justeringen bör redovisas på den värderingsenhet till vilken de säregna förhållandena närmast kan härledas. I det fall de säregna förhållandena hänförs till taxeringsenheten som helhet bör justeringen redovisas på den värdefullaste värderingsenheten.

Rivningskostnader för hyreshus

Normal rivningskostnad för hyreshus i 2008 års värdenivå bör bedömas till 300 kr/kbm eller 650-975 kr/kvm bruttoarea.

Konstruktionsfel och byggskador

Om skadan är av sådan art att byggnaden inte kan fylla sin funktion om inte skadan åtgärdas bör justeringsbeloppet bedömas till i storleksordningen 40–80 procent av kostnaden. Om skadan däremot kan tolereras under viss tid och byggnaden används i skadat skick, kan justeringen uppskattas till 10-50 procent av kostnaden 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.

Kulturhistoriskt intressanta byggnader

För kulturhistoriskt intressanta byggnader kan justering bli aktuell på grund av eftersatt underhåll eller 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 företetts avseende det kulturhistoriskt önskvärda i att byggnaden bevaras.

Skyddsbestämmelser/skyddsföreskrifter

Skyddsbestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser kan, liksom skyddsföreskrifter vid en byggnadsminnesförklaring, påverka värdet genom dels högre underhålls- och driftskostnader och dels förlorad möjlighet att vidta om- eller tillbyggnad enligt gällande plan.

Justering bör inte göras om större ersättningar utbetalas i den takt skyddsåtgärderna genomförs.

Eftersatt underhåll

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

Avvikande vakansgrad

Med vakansgrad förstås det hyresbortfall som uppkommer genom att lägenheter står tomma. Hyresbortfallet bör anges i procent av värdefaktorn hyra för värderingsenheten. Avvikande vakansgrad bör beräknas som vakansgrad för värderingsenheten minus den genomsnittliga vakansgraden för lägenhetstypen i fråga inom värdeområdet.

Justeringsbeloppet kan beräknas med ledning av nedanstående tabell.

Tabell över justeringsbelopp vid avvikande vakansgrad

Avvikande vakans-grad, %	Justeringens storlek (angivit 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	0,25 H	0,55H	1,0H	1,7H
91-100	0,35H	0,70H	1,3H	2,3H

Om anpassningstiden för att nedbringa vakansgraden till den genomsnittliga bedöms vara en annan än den som ligger till grund för de allmänna råden bör justeringen anpassas härtill. Om anpassningen överstiger 6 år kan justering aktualiseras vid lägre avvikande vakansgrad än 20 procent.

Byggrätt avseende parkeringshus m.m.[5]

Vid beräkning av värdet av byggrätt för mark som är bebyggd med parkeringshus bör riktvärdet justeras. Därvid bör värdet av byggrätt för parkeringshus anses förhålla sig till värdet av byggrätt för kontor i samma relation som den faktiska hyran för parkeringshus, vid normal beläggningsgrad, förhåller sig till mot-

[5]Jfr Skatteverkets skrivelse den 2 mars 2006, dnr 131 15484-06/111

svarande genomsnittshyra för kontor i värdeområdet. Riktvärdet för en tomt bebyggd med parkeringshus bör i allmänhet justeras i enlighet med en sådan beräkning. Detta tillämpas även vid andra liknande fall av säregna förhållanden.

Lång väntetid/fördröjd exploatering

Riktvärdeangivelserna för tomtmark förutsätter att marken är omedelbart bebyggbar. Justering bör normalt komma ifråga då tomten omfattas av planbestämmelser enligt 5 kap. 8 § plan- och bygglagen (1987:10). Dessa bestämmelser kan bl.a. innebära att bygglov inte erhålls förrän vissa trafik-, VA- eller energianläggningar blivit utbyggda.

Vid pågående exploatering eller vid längre väntetid bör justering göras med ledning av nedanstående tabell över exploateringsfaktorer.

Justeringen bör ske med ledning av förväntad väntetid och exploateringstid. Med väntetid avses tiden innan exploateringen kan beräknas börja. Med exploateringstid avses tiden under vilken exploatering kan beräknas pågå. Både väntetid och exploateringstid bör bestämmas i hela kalenderår utifrån förutsättningarna vid taxeringsårets ingång.

Justeringens storlek bör bestämmas genom att de riktvärden som fastställts för tomtmark till hyreshus och ägarlägenhet först multipliceras med en exploateringsfaktor. Exploateringsfaktorn bör för hela riket bestämmas enligt följande tabell.

Tabell över exploateringsfaktorer

Exploateringstid, år	Pågående exploatering	Väntetid (ej pågående exploatering) beräknad från taxeringsårets ingång i hela år				
		1	2–3	4–5	6–10	>10
1	0.95	0.90	0.85	0.75	0.65	0.45
2–3	0.90	0.85	0.80	0.75	0.60	0.45
4–5	0.85	0.85	0.80	0.70	0.60	0.40
6–10	0.80	0.75	0.70	0.65	0.55	0.40
> 10	0.70	0.65	0.60	0.55	0.45	0.30

Tomtvärdetabell för tomtmark till hyreshus och ägarlägenheter

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 1990 för bostäder kr/kvm boarea	Marknadsvärde för tomtmark kr/kvm brutto-area byggrätt för bostäder	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 1990 för lokaler, kr/kvm lokalarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm brutto-area byggrätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler
1 000	100	80	1 000	100	80
1 500	130	100	1 500	130	100
2 000	210	160	2 000	210	160
2 500	240	180	2 500	240	180
3 000	300	225	3 000	300	225
3 500	330	250	3 500	330	250
4 000	400	300	4 000	400	300
5 000	600	450	5 000	600	450
6 000	800	600	6 000	800	600
7 000	1 000	750	7 000	1 000	750
8 000	1 200	900	8 000	1 200	900
9 000	1 300	1 000	9 000	1 300	1 000
10 000	1 600	1 200	10 000	1 500	1 100
11 000	2 000	1 500	11 000	1 600	1 200
12 000	2 400	1 800	12 000	1 900	1 400
13 000	2 900	2 200	13 000	2 000	1 500
14 000	3 200	2 400	14 000	2 300	1 700
15 000	3 700	2 800	15 000	2 500	1 900
16 000	4 000	3 000	16 000	2 700	2 000
17 000	4 500	3 400	17 000	2 900	2 200
18 000	4 800	3 600	18 000	3 200	2 400
19 000	5 300	4 000	19 000	3 700	2 800
20 000	5 900	4 400	20 000	4 000	3 000
22 000	7 200	5 400	22 000	4 500	3 400
24 000	8 500	6 400	24 000	5 300	4 000
26 000	9 800	7 400	26 000	6 100	4 600
28 000	11 200	8 400	28 000	6 900	5 200
30 000	12 500	9 400	30 000	8 000	6 000
32 000	13 800	10 400	32 000	9 100	6 800
34 000	15 200	11 400	34 000	10 100	7 600
36 000	16 500	12 400	36 000	10 900	8 200
38 000	17 800	13 400	38 000	12 000	9 000
40 000	19 200	14 400	40 000	12 800	9 600
42 000	20 500	15 400	42 000	13 900	10 400
44 000	21 800	16 400	44 000	14 700	11 000
46 000	23 200	17 400	46 000	15 700	11 800
48 000	24 500	18 400	48 000	16 800	12 600
50 000	25 800	19 400	50 000	17 600	13 200
			55 000	20 000	15 000
			60 000	22 400	16 800
			65 000	24 800	18 600
			70 000	27 200	20 400
			75 000	29 600	22 200
			80 000	32 000	24 000

Relativa kapitaliseringsfaktorer för bostäder, HK-tabell

Nivå-faktor	Värdeårsklass																	
	29	30-49	50-59	60-69	70-74	75-77	78-81	82-84	85-87	88-90	91-93	94-95	96-97	98-99	00-01	02-03	04-05	06-
0,4-2,5	0,65	0,68	0,70	0,72	0,75	0,80	0,85	0,88	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18	1,23	1,27	1,30	1,33
2,6-3,9	0,71	0,73	0,75	0,78	0,81	0,85	0,88	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15	1,19	1,23	1,25	1,28
4,0-5,25	0,78	0,80	0,82	0,85	0,87	0,89	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,20	1,23
5,5-7,0	0,85	0,86	0,88	0,90	0,92	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,13	1,15	1,17
7,25-15,0	0,91	0,92	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12

Relativa kapitaliseringsfaktorer för lokaler, HK-tabell

Nivåfaktor	Värdeårsklass										
	29	30-49	50-59	60-69	70-75	76-81	82-87	88-93	94-99	00-04	05-
0,4-15,0	0,88	0,88	0,88	0,89	0,90	0,92	0,95	1,00	1,06	1,11	1,14

Dessa allmänna råd tillämpas första gången vid förenklad fastighetstaxering år 2010 och därefter vid fastighetstaxering till och med 2012.

På Skatteverkets vägnar

MATS SJÖSTRAND

Gunilla Hedwall
(Rättsavdelningen, enhet 2)