



## Skatteverkets allmänna råd om omräkningstal och nybyggnadskostnader vid 2017 års särskilda fastighetstaxering

SKV A 2016:28

Fastighetstaxering

Utkom från trycket  
den 9 december 2016

Skatteverket beslutar med stöd av 8 kap. 2 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande allmänna råd om omräkningstal och nybyggnadskostnader vid 2017 års särskilda fastighetstaxering.

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

### Omräkningsfaktor för industribyggnader, värme- kraftverk 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 sätt som anges i bilaga 10 till förordningen (IO-tabell). Av bilagan framgår att omräkning av faktiska byggkostnader ska ske till 2011 års kostnadsnivå.

#### Allmänna råd:

Vid omräkning av faktiska byggkostnader för år 2016 till 2011 års kostnadsnivå bör omräkningsfaktorn 0,93 tillämpas.

### Omräkningstal för hyror

Av 3 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2015:4) om värderingen av hyreshusenheter och ägarlägenhetsenheter vid 2016 års förenklade fastighetstaxering framgår att värdefaktorn hyra ska bestämmas till den hyra som gäller enligt kontraktet och som är den totala faktiska årshyran för år 2014 inom värderingsenheten. Av 4 § samma föreskrift framgår att om ett senare års hyra används ska denna omräknas till 2014 års nivå.

#### Allmänna råd:

##### *Hyra för bostäder*

Hyra som har angetts i 2016 års nivå bör omräknas till 2014 års nivå med omräkningstalet 0,98.

##### *Hyra för lokaler*

## SKV A 2016:28

Hyra som har angetts i 2016 års nivå bör omräknas till 2014 års nivå med omräkningstalet 0,98.

### **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, omfattning av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa.

Av Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2015:14) om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen av hyreshus- och ägarlägenhetsenheter vid 2016 års förenklade fastighetstaxering, avsnitt 2.3 Värdefaktorn Ålder, framgår bl.a. efter vilka grunder värdeår bör bestämmas.

#### **Allmänna råd:**

Vid bestämmande av värdeår bör nybyggnadskostnaden 16 400 kr per kvm boarea och lokalarea användas för år 2016.

### **Nybyggnadskostnader för industribyggnader och övrig byggnad**

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 2012:10) om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen vid 2013 års fastighetstaxering av industrienheter utom täktmark, avsnitt 2.3 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 2016;

- 10 700 kr för produktionslokaler,
- 15 600 kr för industrikontor, och
- 9 000 kr för lager m.m.

---

Dessa allmänna råd tillämpas vid 2017 års särskilda fastighetstaxering.

På Skatteverkets vägnar

INGEMAR HANSSON

Lena Abrahamsson  
(Rättsavdelningen, enhet 1 )

**SKV A 2016:28**