



Skatteverkets allmänna råd om omräkningstal och nybyggnadskostnader vid 2011 års särskilda fastighetstaxering

SKV A 2010:20
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 3 december 2010

Skatteverket lämnar med stöd av 8 kap. 2 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande allmänna råd om omräkningstal och nybyggnadskostnader vid 2011 års särskilda fastighetstaxering.¹

Av 5 kap. 2–4 §§ fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, framgår att taxeringsvärdet ska bestämmas till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde. Med marknadsvärde för en taxeringsenhet avses det pris som den sannolikt betingar vid en försäljning på allmänna marknaden. Marknadsvärdet ska bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året (nivååret) före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering av taxeringsenheten sker.

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

Omräkningstal för industribyggnader, övriga byggnader och kärnkraftverk (IO-tabell)

Av 1 kap. 15 § sista stycket respektive 1 kap. 35 § andra stycket fastighetstaxeringsförordningen framgår att en tabell för omräkningsfaktorer för industribyggnader och övriga byggnader respektive för kärnkraftverk ska utformas och värdefaktorn ålder klassindelas på sätt anges i bilaga 10 till förordningen (IO-tabell). Av bilagan framgår att omräkning av faktiska byggkostnader ska ske till 2005 års kostnadsnivå.

Allmänna råd:

Vid omräkning av faktiska byggkostnader för år 2010 till 2005 års kostnadsnivå bör omräkningsfaktorn 0,80 tillämpas.

Omräkningstal för hyror

Enligt 3 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2009:16) om värdering av hyreshusenheter och ägarlägenheter vid 2010 års och senare års fastighetstaxeringar ska värdefaktorn hyra för bostäder inom värderingsenheten och för ägarlägenhet grundas på den genomsnittliga bruksvärdehyran år 2008 i värdeområdet. Bruksvärdehyran ska motsvara hela det belopp hyresgästerna har att erlagga till hyresvärden.

¹ Beträffande 2010 års särskilda fastighetstaxering, se SKV A 2009:37

SKV A 2010:20

Enligt 4 § SKVFS 2009:16 ska värdefaktorn hyra för lokaler bestämmas till den hyra som enligt kontraktet ska utgå och som utgör den totala faktiska årshyran 2008. Av 5 § SKVFS 2009:16 framgår att om ett senare års hyra används ska denna omräknas till 2008 års nivå.

Allmänna råd:

Hyra för bostäder:

Hyra som har angetts i 2010 års nivå bör omräknas till 2008 års nivå med omräkningstalet 0,95.

Hyra för lokaler:

Hyra som har angetts i 2010 års nivå bör omräknas till 2008 års nivå med omräkningstalet 1,0.

Nybyggnadskostnader vid jämkning av värdeår för hyreshus och ägarlägenheter

Av 9 kap. 3 § FTL framgår bl.a. att värdeåret ska bestämmas med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa.

Av 8 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2009:16) om värderingen av hyreshusen och ägarlägenheter vid 2010 års och senare års fastighetstaxeringar, framgår bl.a. att värdeåret för hyreshus och ägarlägenheter utgörs av byggnadens nybyggnadsår. Har en byggnad varit föremål för om- eller tillbyggnad, som ökar byggnadens återstående livslängd, ska värdeåret jämkas.

Av avsnitt 2.4 Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2009:18) om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen av hyreshus- och ägarlägenheter vid 2010 och senare års fastighetstaxeringar, framgår bl.a. efter vilka grunder jämkning av värdeår bör göras.

Allmänna råd:

Vid jämkning av värdeår bör nybyggnadskostnaden 14 800 kr per kvm boarea och lokalarea användas för år 2010.

Nybyggnadskostnader för industribyggnad och övrig byggnad

Av 11 kap. 4 § FTL framgår bl.a. att värdeåret ska bestämmas med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa.

Av 10 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2006:13) om värderingen vid allmän fastighetstaxering av hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter 2007 m.m. framgår att värdeåret för industribyggnad och övrig byggnad utgörs av byggnadens nybyggnadsår. Har en byggnad varit föremål för om- eller tillbyggnad, som ökar byggnadens återstående livslängd, ska värdeåret jämkas.

Av avsnitt 2.1.3. Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2006:9) om grunderna för taxeringen och värdesättningen vid 2007–2012 års

fastighetstaxeringar av industrienheter utom täktmark framgår bl.a. efter vilka grunder jämkning av värdeår bör göras.

SKV A 2010:20

Allmänna råd:

Vid jämkning av värdeår bör följande nybyggnadskostnad per kvm bruksarea användas för år 2010.

- a) 9 700 kr för produktionslokaler
- b) 13 400 kr för industrikontor
- c) 8 100 kr för lager m.m.

Dessa allmänna råd tillämpas vid 2011 års särskilda fastighets-taxering.

På Skatteverkets vägnar

INGEMAR HANSSON

Urban Strömberg
(Rättsavdelningen)