



Skatteverkets allmänna råd om grunderna för taxeringen och för värdesättningen vid 2009 års särskilda fastighetstaxering

SKV A 2008:24
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 19 december 2008

Skatteverket lämnar med stöd av 8 kap. 2 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande allmänna råd om grunderna för taxeringen och för värderingen vid 2009 års särskilda fastighetstaxering.¹

Nivåår vid särskild fastighetstaxering

Enligt 16 kap. 6 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, ska särskild fastighetstaxering ske med hänsyn till det allmänna prisläge och de uppskattningsgrunder som i övrigt tillämpats vid den närmast föregående allmänna eller förenklade fastighetstaxeringen av samma slags taxeringsenhet. Enligt 5 kap. 2-4 §§ FTL ska taxeringsvärde bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året (nivååret) före det är då allmän eller förenklad fastighetstaxering av taxeringsenheten sker. Av 1 kap. 7 och 7a §§ FTL framgår när senaste allmänna eller förenklade fastighetstaxering genomfördes för hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och lantbruksenheter. Vid särskild fastighetstaxering 2009 är nivååret 2005 för hyreshusenheter, industrienheter och elproduktionsenheter och 2006 för lantbruksenheter. För att prisutvecklingen efter nivååret inte ska påverka fastighetstaxeringen måste därför anges vilka nybyggnadskostnader för 2008 som bör användas för hyreshus, industribyggnad och övrig byggnad samt hur byggkostnader i övrigt och hyror avseende 2008 bör omräknas.

Omräkningstal för ekonomibyggnader (byggnadskategoriklass 60)

Av Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2007:7) om riktvärden samt grunderna för taxeringen och värdesättningen vid 2008 - 2010 års fastighetstaxeringar av lantbruksenheter, avsnitt 8.4, framgår att beräkning av taxeringsvärde för ekonomibyggnader, byggnadskategoriklass 60, sker, med undantag för enkla byggnader, genom att återanskaffningskostnaden i 2006 års kostnadsnivå multipliceras med en nedräkningsfaktor.

Allmänna råd:

Vid omräkning av faktiska byggkostnader för år 2008 till 2006 års kostnadsnivå bör omräkningstalet 0,94 användas.

¹ Beträffande 2008 års särskilda fastighetstaxering, se SKV A 2007:33

SKV A 2008:24

Byggbkostnader

Av 9 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen framgår att riktvärde för hyreshus ska bestämmas för skilda förhållanden bl.a. värdefaktorn ålder. Av lagrummet framgår vidare att värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattning av till- eller ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Samma gäller enligt 11 kap. 4 § nämnda lag för industribyggnad och övrig byggnad.

Allmänna råd:

Vid jämkning av värdeår beträffande hyreshus bör som nybyggnadskostnad för 2008 användas 14 200 kr per kvm boarea och lokalarea.

Vid jämkning av värdeår beträffande industribyggnad och övrig byggnad bör som nybyggnadskostnad för 2008, per kvm bruksarea, användas

- a) 9 200 kr för produktionslokaler
- b) 12 700 kr för industrikontor
- c) 7 700 kr för lager m.m.

Omräkningsfaktorer för industribyggnader, övriga byggnader och för kärnkraftverk (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 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 byggbkostnader ska ske till 2005 års kostnadsnivå.

Allmänna råd:

Vid omräkning av faktiska byggbkostnader för år 2008 till 2005 års kostnadsnivå bör omräkningstalet 0,85 tillämpas.

Omräkningstal för hyror

Enligt 6 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2006:13) om värderingen vid allmän fastighetstaxering av hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter 2007 m.m. ska värdefaktorn hyra för bostäder bestämmas till den hyra som ska utgå enligt kontraktet och som utgör den faktiska årshyran under 2005. Detsamma gäller för hyra avseende lokaler. Av 7 § SKVFS 2006:13 framgår att om ett senare års hyra används ska denna omräknas till 2005 års nivå.

Allmänna råd

Hyra som angetts i 2008 års nivå bör omräknas till 2005 års nivå med följande omräkningstal.

Hyra för bostäder:

Gotlands, Jönköpings, Stockholms, Uppsala, Västmanlands och Västra Götalands län: 0,96

Blekinge, Dalarnas, Gävleborgs, Hallands, Kalmar, Kronobergs, Norrbottens, Skåne, Södermanlands, Värmlands, Västerbottens, Örebro och Östergötlands län: 0,95.

Jämtlands och Västernorrlands län: 0,93.

Hyra för lokaler:

Gotlands, Hallands, Jönköpings och Västra Götalands län: 0,96.

Blekinge, Kalmar, Kronobergs, Norrbottens, Skåne, Södermanlands, Uppsala, Värmlands, Västerbottens, Västmanlands, Örebro och Östergötlands län: 0,95.

Dalarnas, Gävleborgs, Jämtlands och Västernorrlands län: 0,93.

Stockholms län: 0,92

Dessa allmänna råd tillämpas vid 2009 års särskilda fastighetstaxering.

På Skatteverkets vägnar

MATS SJÖSTRAND

Urban Strömberg
(Rättsavdelningen, enhet 4)