



Skatteverkets allmänna råd om grunderna för taxeringen och för värdesättningen vid 2008 års särskilda fastighetstaxering

SKV A 2007:33
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 7 december 2007

Skatteverket lämnar med stöd av 8 kap. 2 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande allmänna råd om grunderna för taxeringen och för värderingen vid 2008 års särskilda fastighetstaxering.¹

Byggbkostnader

Av 9 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår att riktvärde för hyreshus ska bestämmas för skilda förhållanden för bl.a. värdefaktorn åldern. 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 bör följande nybyggnadskostnader för 2007 användas.

Nybyggnadskostnader för hyreshus i kronor per kvm boarea och lokalarea: 13 400

Nybyggnadskostnader för industribyggnad och övrig byggnad i kronor per kvm bruksarea för

- a) produktionslokaler: 8 700
- b) industrikontor: 12 000
- c) lager m.m.: 7 300

Omräkningsfaktorer för industribyggnader och övriga byggnader samt för värmekraftverk (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 värmekraftverk (IO-tabell) ska utformas och värdefaktorn ålder klassindelas på sätt anges i bilaga 10 till förordningen. Av bilaga 10 framgår att omräkning av faktiska byggbkostnader ska ske till 2005 års kostnadsnivå.

¹ Beträffande 2007 års särskilda fastighetstaxering, se SKV A 2006:33

SKV A 2007:33

Allmänna råd:

Vid omräkning av faktiska byggkostnader för år 2007 till 2005 års kostnadsnivå bör omräkningstalet 0,90 tillämpas.

Omräkningstal för hyror

Enligt 6 § Skatteverkets föreskrifter om värderingen vid allmän fastighetstaxering av hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter 2007 m.m. (SKVFS 2006:13) ska värdefaktorn hyra för bostäder bestämmas till den hyra som ska utgå enligt kontraktet och som utgör den faktiska årshyran under 2005. Samma 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 2007 års nivå bör omräknas till 2005 års nivå med följande omräkningstal.

Hyra för bostäder:

Samtliga län utom Blekinge, Kalmar, Kronobergs, Jämtlands, Skåne och Västernorrlands län: 0,98.

Blekinge, Kalmar, Kronobergs och Skåne län: 0,97.

Jämtlands och Västernorrlands län: 0,96.

Hyra för lokaler:

Gotlands, Hallands, Jönköpings, Norrbottens, Värmlands, Västerbottens, Västra Götalands, Örebro och Östergötlands län: 0,98.

Blekinge, Kalmar, Kronobergs, Skåne, Stockholms, Södermanlands, Uppsala och Västmanlands län: 0,97.

Dalarnas, Gävleborgs, Jämtlands och Västernorrlands län: 0,96.

Dessa allmänna råd tillämpas vid 2008 års särskilda fastighetstaxering.

På Skatteverkets vägnar

MATS SJÖSTRAND

Urban Strömberg
(Rättsavdelningen, enhet 4)