Byggnadsvärde för hyres- och affärsfastigheter

Av byrådirektör Birger Gunnarsson

Av anvisningarna till 9 § punkt 1 kommunalskattelagen framgår att en avkastningsmetod kan komma till användning vid taxering av annan fastighet, även om man i princip söker bestämma ett marknadsvärde. Detta är vad som har skett beträffande hyres- och affärsfastigheter eftersom en sådan metod har visat sig lämplig för detta slag av fastigheter. Olika värderingsmodeller har tillämpats och förekommande beräkningssätt kan karakteriseras som bruttometoder eller nettometoder beroende på om det är en brutto- eller nettoavkastning som lägges till grund för kapitalisering. Skillnaden mellan brutto- och nettoavkastning är som bekant att den förra endast avser hyresintäkterna medan den senare utgör skillnaden mellan hyresintäkterna och drifts- och underhållskostnaderna.

När det är fråga om att söka en fastighets värde gäller naturligtvis att man bör, oavsett använd metodik, ta hänsyn till alla i sammanhanget relevanta värdefaktorer. Man kan då fråga sig om de båda nämnda metoderna kan uppfylla detta krav. Nettometoden uppfyller detta krav, då den tar hänsyn till både intäkts- och kostnadssidan, byggnadens livslängd och markvärdets storlek. Om man vid bruttometoden väljer bruttokapitaliseringsfaktorn så att den beaktar dessa omständigheter kan denna metod också anses uppfylla det uppställda kravet. Om man däremot vid bruttometoden bestämmer bruttokapitaliseringsfaktorn mera schematiskt riskerar man att få ett i motsvarande mån sämre värderingsresultat. Allmänt kan därför om åsättande av byggnadsvärde sägas att oavsett använd metodik bör i första hand hyresavkastningens storlek tjäna till ledning men även drifts- och underhållskostnaderna, byggnadens ålder, markvärdets storlek och räntekravet måste beaktas.

Den hyra som lägges till grund för värderingen bör i princip vara den nu utgående hyran eller närmare bestämt hyran den 1 oktober eftersom detta datum vanligen ligger till grund för hyresavtal. Om denna hyra inte är känd väljes den vid deklarationstillfället utgående hyran. Inom orter där hyresreglering finns kan föreligga förväntningar om regleringens avskaffande och höjning av hyresnivån på ett sådant sätt att fastigheternas värden påverkas. Fråga uppkommer här i vad mån hänsyn till sådana förväntningar skall tagas. Om man t. ex. genom köpeskillingsstatistik kan konstatera att en sådan värdepåverkan har skett bör den beaktas vid taxeringen. Även i de fall när sådant hänsynstagande sker bör värderingsmetodiken emellertid utformas så att den nu utgående hyran lägges till grund för värdeberäkningen. Till grund för värdeberäkningen bör läggas den totala utgående hyran, d. v. s. hela det belopp, som hyresgäst har att erlägga till hyresvärden. Detta inne-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-27 23:16:48

bär att hyran normalt inkluderar kostnaderna för uppvärmning utom i de fall lägenhet uthyres kall.

I deklarationsblanketten skall alltid anges den totala hyran. Inom hyresreglerad ort skall dessutom bashyran anges. Om deklaranten endast uppgivit bashyran kan den totala hyran beräknas genom att till bashyran lägges s. k. generellt hyrestillägg och bränslekostnaderna. Om det i bashyran redan ingår viss del av bränslekostnaderna (s. k. fredsbränsle), vilket skall framgå av deklarationsblanketten, skall till bashyran endast läggas skillnaden mellan den totala bränslekostnaden och fredsbränslet.

Det s. k. fredsbränslet utgör ca 2 kr/kvm ly. För överslagsmässiga beräkningar kan följande uppgifter om de totala bränslekostnaderna användas.

60-talshus	4	kr/kvm ly
50- „	5	„ „
40- „	6	„ „
30- „ och äldre	7	„ „

Det generella hyrestilläggets storlek framgår av följande tabell, som är hämtad från Statens hyresråds cirkulär nr 157. Tillägget utgår sålunda med viss procent på bashyran.

A. Statligt belånade fastigheter

Lägenheter färdigställda	Hyreshöjning i procent	
	Bostadslägenheter	Lokaler (andra lägenheter än bostäder)
Före år 1942	9	9
1942—1951	8	8
1952—1957	7	7
1958—1966	4	7
1967—1968	2	2

B. Övriga fastigheter

Lägenheter färdigställda	Hyreshöjning i procent
Före år 1942	9
1942—1951	8
1952—1966	7
1967—1968	2

Beträffande bostadsrättsföreningars fastigheter förekommer i allmänhet inte uppgifter i deklarationerna om hyror för medlemmarnas bostäder. En uppskattning av hyran är därför nödvändig. Uppskattningen bör ske med ledning av bruttohyran för likåldriga fastigheter med motsvarande standard och jämförbart läge.

Som tidigare nämnts bör hänsyn tas till drifts- och underhållskostnaderna. Uppgift om dessa kostnader skall också lämnas i deklarationsblanketten. Med hänsyn

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-27 23:16:48

till att det ofta torde föreligga svårigheter för markägarna att uppskatta dessa kostnader torde man lämpligen till grund för värdeberäkningen i första hand lägga allmän erfarenhet om dessa kostnaders storlek. Vid uppskattning av kostnaderna bör observeras att de korresponderar med de hyror som åsatts. Detta innebär att kostnaderna liksom hyrorna normalt kommer att inkludera värmekostnader.

Byggnadens ålder eller rättare sagt dess återstående livslängd är av betydelse för värdet, då den är avgörande för det antal årsavkastningar som skall kapitaliseras.

Klassificering

Byggnad skall klassificeras med avseende på åldern. Som huvudregel gäller att indelningen i åldersklasser sker på samma sätt som för småhus. Vissa specialregler tillkommer emellertid. På grundval av uppgift om byggnadsår och antagande om viss livslängd — i föreliggande sammanhang 60 år — kan återstående livslängd i allmänhet bestämmas. För äldre byggnader exempelvis en byggnad som är uppförd år 1900 kan denna regel inte tillämpas. I dessa fall måste den återstående livslängden uppskattas direkt. Så skall ske för åldersklasserna 7, 8 och 9 genom att byggnaden åsättes ytterligare en åldersklassiffra på följande sätt.

Återstående livslängd	Klassiffra
Mer än 15 år	1
Mellan 5 och 15 år	2
Mindre än 5 år	3

Om inte särskilda skäl föranleder annat sättes siffran 1 i ålderklass 7 och siffran 2 i åldersklasserna 8 och 9. En sammanställning över åldersklassindelningen lämnas i nedanstående tabell.

Byggnadsår eller byggnadsperiod	Åldersklass
1965—69	1
1960—64	2
1955—59	3
1950—54	4
1945—49	5
1940—44	6
1930—39	71, 72, 73*
1920—29	81, 82, 83*
Före 1920	91, 92, 93*
Kan ej bestämmas	0

* Beroende på bedömningen av återstående livslängd.

Reglerna för hur hänsyn skall tagas till förekommande ny-, till- eller ombyggnader vid åldersklassindelningen är desamma som för villor. Det saknas därför anledning att här gå in på dessa frågor.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-27 23:16:48

Åldersklassen skall av fastighetstaxeringsnämnderna anges på den s. k. fastighetstaxeringsavin. På denna skall även anges den genomsnittliga hyran i kr per kvm och år samt lägenhetsytan i kvm dels för bostäder och dels för lokaler.

Bruttometoden

Bruttometoden innebär i princip att hyresintäkten multipliceras med en räntefaktor (bruttokapitaliseringsfaktor). Metoden har vanligtvis utformats så att produkten av nämnda faktorer ger det totala värdet (mark och byggnad). Av väsentligt intresse i sammanhanget är hur räntefaktorn väljes. Detta bör ske så att hänsyn tages till väsentliga värdepåverkande faktorer d. v. s. i normalfallet till drifts- och underhållskostnaderna, till storleken på markvärdet, till åldern och till räntekravet.

Vid det av fastighetstaxeringskommittéerna utförda utredningsarbetet har genom avkastningsvärdeberäkningar utrönts hur ifrågavarande räntefaktor varierar med olika storlek på markvärdet och drifts- och underhållskostnaderna. Resultatet av dessa beräkningar framgår av tabell 1. I tabellen har markvärdet och drifts- och underhållskostnaderna angivits i förhållande till hyran. Vid beräkningarna har förutsatts att taxeringsvärdena ligger på 80 % av saluvärdesnivån. Kapitaliseringen har skett efter 6 %. Frågan om vilken räntefot som bör användas, vilken i vissa vär-

Tabell 1 Storleken på räntefaktor A vid varierande förutsättningar

$\frac{M_t}{H}$	Åldersklass (se anvisn ang klassificering)											
	1,2			3,4		5,6			71, 81, 91		72, 82, 92	73, 83, 93
	D/H			D/H		D/H			D/H		D/H	D/H
	0,1	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,4	0,3	0,4 0,5	0,4 0,5	0,4 0,5 0,6
<1	11,5	10,2	9,0	9,9	8,7	9,4	8,3	7,1	6,6	5,7 4,8	3,9 3,3	1,7 1,5 1,3
2	11,6	10,3	9,0	10,0	8,8	9,8	8,7	7,5	7,3	6,4 5,4	4,9 4,4	3,1 2,9 2,6
4	11,7	10,4	9,1	10,2	8,9	10,4	9,2	8,1	8,1	7,2 6,3	6,4 5,8	4,4 4,6 4,4
6	11,8	10,5	9,2	10,3	9,1	10,9	9,8	8,6	9,0	8,1 7,2	7,8 7,2	6,6 6,4 6,2
8	11,8	10,6	9,3	10,5	9,2	11,5	10,3	9,2	9,8	8,9	9,2 8,6	8,4 8,2
10	11,9	10,6		10,6		12,0	10,9		10,7		10,6	10,2
12						12,6						
>12	Byggnadsvärde = 0											

Teckenförklaring: M_t = åsatt taxerat markvärde
H = totalhyra
D = drifts-och underhållskostnader

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-27 23:16:48

deringssammanhang tilldrar sig stort intresse, har i detta sammanhang en mera underordnad betydelse med hänsyn till att tabellen bör ställas in på rätt värdenivå i enlighet med vad som nedan angives.

Tabell 1 innehåller sålunda räntefaktorer (bruttokapitaliseringsfaktorer) som multiplicerade med hyran ger totalvärdet. (Som framgår av rubriken till tabellen har räntefaktorn kommit att kallas räntefaktor A.) Om man i stället vill ha räntefaktorer som direkt ger byggnadsvärdet kan detta lätt erhållas genom att samtliga i tabell 1 upptagna räntefaktorer minskas med det mot resp räntefaktor svarande förhållandetalet M_t/H.

I allmänhet torde inom en ort förhållandetalet D/H vara relativt konstant för varje åldersklass. I sådana fall kan, när de för åldersklasserna tillämpliga förhållandetalen bestämts, tabellen över räntefaktorerna förenklas till att omfatta ett mindre antal kolumner. I tabell 2 har en sådan förenkling skett.

Tabell 2 Räntefaktor A

$\frac{M_t}{H}$	Åldersklass					
	1,2	3,4	5,6	71,81,91	72,82,92	73,83,93
< 1	10	8½	8½	5½	4	1½
2	10½	9	8½	6½	5	3
4	10½	9	9	7	6½	4½
6	10½	9	10	8	8	6½
8	10½	9	10½	9	9	8
10	10½		11		10½	
> 10	Byggnadsvärde = 0					

I vissa fall kan fråga uppkomma att med hänsyn till särskilda omständigheter taga hänsyn till förväntningar om en framtida hyresändring. Ett exempel på en sådan situation är att marknadsvärdena inom hyresreglerad ort påverkas av förväntningar om att regleringen skall upphöra och att hyrorna i samband därmed skall höjas. Om ett sådant hänsynstagande skall tagas bör det ske genom en korrektion av räntefaktorn A. I följande tabell har en sammanställning över denna korrektion intagits.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-27 23:16:48

Tillägg till räntefaktor A vid hänsynstagande till förväntade hyresändringar
(korrektionen är positiv vid hyreshöjning och negativ vid hyressänkning).

Kalkylerad hyresändring	Åldersklass 1, 2	3, 4	5, 6	71, 81, 91	72, 82, 92	73, 83, 93
5 %	0,6	0,6	0,6	0,5	0,3	0,1
10 %	1,3	1,2	1,2	0,9	0,6	0,2
15 %	1,9	1,9	1,7	1,4	0,9	0,3
20 %	2,6	2,5	2,3	1,8	1,2	0,4
25 %	3,2	3,1	2,9	2,3	1,5	0,5
30 %	3,8	3,7	3,5	2,8	1,8	0,6

Vid tillämpningen av tabell 2 uppkommer också fråga i vad mån man bör ta särskild hänsyn till varierande belåningsförhållanden. Därvid är i första hand den statliga bostadslånegivningen av intresse. Tidigare innebar denna en inte obetydlig räntesubventionering från statens sida. De nya bestämmelserna för statligt lån som trädde i kraft vid årsskiftet 1967/68 innebär bl. a. att i princip utgår inte längre någon subvention. I praktiken är räntan för statligt lån något lägre än motsvarande vanligt banklån. På grund av att skillnaden är ganska liten och att det statliga lånet till stor del är återbetalat för äldre fastigheter där äldre lånebestämmelser fortfarande kan gälla, torde det i praktiken inte vara någon avgörande skillnad på fastigheter med och utan statligt lån om man tar i betraktande hela den tid under vilken lånet löper. Inom hyresreglerad ort har det på grund av regleringen för fastigheter byggda under 60-talet och senare delen av 50-talet uppkommit skilda hyresnivåer för fastigheter med resp utan statligt lån. Hyresskillnaden utjämnar den skillnad i kapitalkostnader som f. n. föreligger för de olika slagen av fastigheter. Detta förhållande innebär att samma nettoavkastning och därmed samma värde bör föreligga för fastigheter med och utan statligt lån, om de i övrigt är av likartad beskaffenhet. Med en viss schablonisering av förhållandena torde följande regler kunna vara vägledande för hur ifrågavarande hänsynstagande bör ske om man inte har belägg för att marknaden reagerar på annat sätt. Inom ort som inte har hyresreglering sker inget särskilt hänsynstagande. Inom hyresreglerad ort bör tabellen över räntefaktor A i princip avse statligt belånade hus eftersom dessa utgör det helt övervägande antalet. För de statligt belånade fastigheterna tillämpas huvudregeln att den nu utgående hyran lägges till grund för värderingen. För de icke statligt belånade fastigheterna tillämpas samma huvudregel med följande undantag. För fastigheter med byggnad som uppförts under 60-talet eller senare delen av 50-talet användes inte den utgående hyran utan i stället den hyra som skulle ha utgått, om fastigheten varit statligt belånad.

Hjälptabeller av ovanstående typ bör, innan de användes, inställas med hänsyn till önskat taxeringsvärde för skilda fastighetstyper. Detta kan ske genom att tabellen prövas på ett antal typfastigheter varvid tabellvärdena korrigeras så att de ger vad som för typfastigheterna bedömes vara riktiga taxeringsvärden.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-27 23:16:48

Tabellvärdena torde även när det gäller åldersklass 1 och 2 överslagsmässigt böra kontrolleras med ledning av byggnadskostnaderna om så bedömes lämpligt. En sådan kontroll torde därvid ske med ledning av formeln

$$x = \frac{0{,}8\ (B_{65} + M)}{D + 0{,}051\ (B_{65} + M)}$$

där x är räntefaktor A
B_{65} är 1965 års byggnadskostnader
M är markvärdet (saluvärdet) och
D är drifts- och underhållskostnader

Formler för värdeberäkningar

Förekommande värdeberäkningar grundar sig på följande samband.

$$V = (H - D - 0.oq\ M)\ f(n, p) + M \quad \ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ (1)$$

där

V är det totala fastighetsvärdet (mark och byggnader) i kr

H är hyresintäkten i kr/år

D är drifts- och underhållskostnader i kr/år

M är markvärdet i kr

q är räntefoten för beräkning av markvärdets förräntning

f(n, p) är en räntefaktor (”årsräntors kapitaliseringsfaktor” $\frac{1.op^n - 1}{0.op \cdot 1.op^n}$)

n är den tid för vilken beräknade avkastningar kapitaliseras (byggnadens återstående livslängd)

p är vid kapitaliseringen använd räntefot

Ur sambandet (1) kan följande formler härledas

$$x = 0.v\ \left(1 - \frac{D}{H} - \frac{0.oq}{0.v}\ \frac{M_t}{H}\right)\ f\ (n, p) + \frac{M_t}{H} \quad \ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ (2)$$

$$y = 0.v\ \left(k - \frac{D}{H} - \frac{0.oq}{0.v}\ \frac{M_t}{H}\right)\ f\ (n, p) + \frac{M_t}{H} \quad \ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ (3)$$

x är bruttokapitaliseringsfaktorn som multiplicerad med den nu utgående hyran ger det totala taxeringsvärdet vid förväntningar om oförändrad framtida hyressättning.

y är bruttokapitaliseringsfaktorn som multiplicerad med den nu utgående hyran ger det totala taxeringsvärdet vid förväntningar om viss framtida hyresändring.

M_t är det vid taxeringen åsatta markvärdet i kr

v är ett tal som anger taxeringsnivån (v = 8 innebär sålunda att taxeringsvärdet utgör 80 % av saluvärdet)

k är ett tal som anger förväntad framtida hyresändring (k = 1,25 innebär t ex att genomsnittshyran under kapitaliseringstiden förväntas vara 25 % högre än den nu utgående hyran)

Ur formlerna (2) och (3) erhålles följande samband vilket ger det tillägg (t) till bruttokapitaliseringsfaktorn x (d v s skillnaden mellan x och y) som bör göras vid hänsynstagande till förväntningar om framtida hyresändringar.

$$t = 0{,}v \cdot f(n, p) \cdot (k - 1) \quad \ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ (4)$$

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-27 23:16:48