Taxering av industri

Av byråchefen Bo Hansson, Lantmäteriverket, Gävle

Allmänt

Med industribyggnad avses enligt 2:2 Fastighetstaxeringslagen (FTL) byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och med övrig byggnad avses byggnad som inte skall utgöra småhus, hyreshus, ekonomibyggnad, industribyggnad eller specialbyggnad. Detta innebär att till industribyggnader bör föras bl a byggnader för livsmedelsindustri, trävaruindustri, kemisk industri, gruv- och täktverksamhet och annan tillverkningsindustri. Inom gruppen övriga byggnader faller bl a byggnader såsom bensinstationer och djurstall och växthus utan samband med jordbruk. Den närmare gränsdragningen ankommer på RSV.

Taxeringsvärde skall bestämmas till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde.

Industribyggnad och övrig byggnad är ingen enhetlig grupp såsom t ex småhus, hyreshus. Grupperna industribyggnad och övrig byggnad innehåller byggnader av mycket skiftande karaktär. Användningen av dessa byggnader är oftast en integrerad del i en industriell verksamhet. Värdering av industrifastigheter rymmer dessutom en del speciella problem, som sammanhänger med bl a den efterfrågesituation som föreligger för denna typ av fastigheter. Befintliga industribyggnader är oftast anpassade för en viss specifik verksamhet, vilket medför att marknaden för dessa fastigheter är liten. I vissa fall t ex beträffande en kemisk processindustri, existerar kanske överhuvudtaget ingen marknad. Är däremot fastigheten mera allmängiltig till sin utformning — bebyggd med t ex enplans lager- och verkstadshallar — kan en större grupp presumtiva köpare efterfråga objektet.

Enligt FTL skall marknadsvärdet som grund för taxeringen i första hand bestämmas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten, i andra hand med ledning av en avkastningskalkyl och i sista hand med utgångspunkt i en beräkning av det tekniska nuvärdet.

De brister som föreligger i redovisningen av faktorer och värden i fastighetslängden gör det i dag omöjligt att ta fram tillräckligt statistiskt underlag för att kunna tillämpa en direkt ortsprismetod vid värdering av fastigheter med industribyggnader. På längre sikt torde dock metoden kunna komma att

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:51

användas för mera vanligt förekommande fastigheter, bebyggda med t ex enkla industrihallar eller industrihyreshus. Marknadsvärdet får i stället bestämmas med ledning av en avkastningskalkyl eller med utgångspunkt i en beräkning av det tekniska nuvärdet. Mot bakgrund av den skiftande karaktär som industribyggnaderna har finns behov av att använda både en avkastningsmetod och en produktionskostnadsmetod. Härvid skall avkastningsmetoden användas för fastigheter med byggnader av mer ordinär typ och produktionskostnadsmetoden för fastigheter med byggnader av s k skräddarsydd typ. Industritillbehör, dvs egendom som avses i 2 kap 3 § jordabalken, skall enligt 7 kap 16 § FTL inte åsättas något värde.

RSVs referensgrupp för värdering av industrifastigheter har genomfört en analys av totala antalet köp av industrifastigheter i lagfartsbandet för åren 1975—78. Bearbetningen har uppdelats på typkoderna 32 (tillverkningsindustri), 36 (bensinstationer, bilreparationsverkstäder) samt 37 (lager, depåer m m). Materialet har gallrats så att enbart köp med köpeskillingskoefficient (köpeskilling/totalt taxeringsvärde) mellan 0,5—4,0 tagits med i analysen. Totalt omfattar analysen ca 4 400 köp. Undersökningen visar att prisutvecklingen för industrifastigheter under perioden 1975—78 har varit i medeltal 5,7% per år. Endast en marginell skillnad föreligger mellan industrifastigheter som vid AFT 75 hade respektive saknade industritillbehör. Prisutvecklingen för den sistnämda gruppen utgjorde i medeltal 6,2% per år under perioden. Industrifastigheter har, jämfört med konsumentprisindex, under perioden 1975—78 inte varit realvärdesäkra och uppvisar den lägsta prisökningen av förekommande fastighetstyper.

Prisutveckling industrifastigheter (genomsnitt för riket)

	1975—76	1976—77	1977—78	Medelvärde
Prisutveckling, samtl köp av industrifastighet	6,7%	6,3%	4,1%	5,7%
Prisutveckling, köp av industrifastighet exkl industritillbehör vid AFT 75	7,2%	6,1%	5,2%	6,2%
Konsumentprisindex	10,1%	11,5%	10,1%	10,5%
Byggnadsprisindex flerbostadshus, pågående priser avseende hus och markberedning	11,9%	14,7%	18,8%	15,1%

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:51

Värdering av tomtmark till industribyggnad och övrig byggnad

Varje tomt skall normalt utgöra en värderingsenhet.

Markanläggning skall ingå i samma värderingsenhet som den mark den hör till. Markanläggning skall dock utgöra en värderingsenhet om det väsentligt underlättar värderingen.

Vad som i det följande sägs om tomtmark till industribyggnad gäller även för tomtmark till övrig byggnad.

Värdefaktorn typ av bebyggelse, vilken har betydelse för riktvärdet, skall alltid bestämmas. Med typ av bebyggelse avses det ändamål bebyggelsen på tomtmarken är avsedd för såsom industribyggnad, växthus, bensinstation eller dylikt.

För bebyggda tomter skall typ av bebyggelse bestämmas till den befintliga typen av bebyggelse om inte annat anges i nästa stycke.

Om enligt fastställd stads- eller byggnadsplan tillåten typ av bebyggelse skulle ge ett väsentligt högre värde och byggnadsförbud inte föreligger skall typ av bebyggelse bestämmas till den enligt planen tillåtna. Väsentligt högre värde föreligger när skillnaden i värde uppgår till mer än ett och ett halvt steg i värdeserien (se nedan), dvs när det är motiverat att justera värdet uppåt med minst två steg.

För obebyggda tomter skall typ av bebyggelse bestämmas till enligt fastställd stads- eller byggnadsplan tillåten typ av bebyggelse. Finns inte sådan fastställd plan bestäms typ av bebyggelse till den för vilken tomten är avsedd.

Följande klasser (bebyggelsetyper) förekommer

- Industribyggnad m m
- Bensinstation

Med industribyggnad m m avses mark som är bebyggd med eller i fastställd stadsplan eller byggnadsplan till någon del är avsedd att bebyggas med industribyggnad av annat slag än som kan hänföras till nedanstående klass.

Med bensinstation avses mark bebyggd med bensinstation med tillhörande anläggningar samt obebyggd mark för vilken gäller fastställd stadsplan eller byggnadsplan och som till någon del är avsedd att användas för bensinstationsändamål.

Riket är indelat i värdeområden för tomtmark till industribyggnad. Riktvärden anges för varje värdeområde.

Riktvärde för tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad skall utgöra värdet av en kvadratmeter bruttoarea av byggnadsrätt vid nybebyggelse eller värdet av en kvadratmeter tomtmark. Riktvärden för tomtmark hämtas från riktvärdekartan (från kartbilden eller dekal vid sidan om kartbilden).

För riktvärde förutsätts alltid att tomten är omedelbart bebyggbar och normalt att tomten har tillgång till VA och gata/väg.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:51

Totalt riktvärde erhålls genom att riktvärdet multipliceras med tomtarealen/byggnadsrätten och avrundas nedåt till närmaste tal i värdeserien.
1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 15, 20, 25, 30, 35, 40,
50, 60, 70, 80, 90, 100,
120, 140, 160, 180, 200,
225, 250, 275, 300, 325, 350, 375, 400,
450, 500, 550, 600, 650, 700, 750, 800, 850, 900, 950,
1 000, 1 050, 1 100, 1 150, 1 200, 1 250, 1 300, 1 350,
1 400, 1 450, 1 500, 1 550, 1 600, 1 650, 1 700, 1 750,
1 800, 1 850, 1 900, 1 950, 2 000,
2 100, 2 200, ... 25 000,
26 000, 27 000 etc (kr/m² eller 1 000-tal kr/värderingsenhet).

Totalt riktvärde för tomt kan behöva justeras på grund av egenskap hos tomten som inte särskilt beaktats när riktvärdet bestämts (säregna förhållanden). Justering av totalt riktvärde för tomt skall göras om skillnaden i värde på grund av det säregna förhållandet uppgår till minst halva skillnaden mellan det totala riktvärdet och intilliggande värde i nedanstående värdeserie. Arten av det säregna förhållandet skall alltid anges.

Eventuell justering skall ske med ett eller flera steg i värdeserien.

För obebyggda tomter som inte är omedelbart bebyggbara — t ex på grund av långvariga byggnadsförbud — kan justering aktualiseras.

För bebyggda tomter där befintlig bebyggelse utgörs av saneringsbyggnader aktualiseras justering för kostnad för evakuering och rivning av saneringsbyggnad.

För tomt som används för växthus, handelsträdgård eller djurstall och större del av tomten används för kalljordsodling e d kan justering aktualiseras. Justering bör ske med hänsyn till den värdenivå som råder för åkermark i angränsande områden.

Värdering av industribyggnad och övrig byggnad

Val av värderingsmetod

Allmänt

För värdering av industribyggnader och övriga byggnader finns följande två värderingsmetoder.

- Avkastningsmetoden
- Produktionskostnadsmetoden

Avkastningsmetoden innebär att totalvärdet beräknas genom en kapitalisering av uppskattad hyresavkastning. Byggnadsvärdet fås sedan genom att totalvärdet minskas med markvärdet.

Produktionskostnadsmetoden innebär att byggnadens värde beräknas ge-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:51

nom att först en uppskattning av återanskaffningskostnaden görs och därefter en nedräkning av denna sker med hänsyn till byggnadens ålder, användbarhet och skick.

Industribyggnader och övriga byggnader skall normalt värderas enligt avkastningsmetoden. Byggnader som har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas och liknande speciella byggnader, bensinstationsbyggnader, andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion samt byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus skall dock värderas enligt produktionskostnadsmetoden.

Vad som i det följande sägs om industribyggnad gäller även för övrig byggnad.

Avkastningsmetoden

Allmänt

Bestämmande av byggnadsvärde enligt avkastningsmetoden innebär att först bestäms totalvärdet (byggnader och mark) varefter detta värde minskas med markvärdet.

Med industrienhet avses taxeringsenhet bestående av industribyggnad med tillhörande tomtmark.

I normalfallet skall varje byggnad med tillhörande tomtmark utgöra en värderingsenhet. En byggnad utgör i detta sammanhang normalt allt som är sammanbyggt. Har flera olika byggnader sammanbyggts med gångpassage, sluss eller dylikt bör byggnaderna värderas var för sig, då de är av olika ålder och/eller lokalerna har avsevärda skillnader i standard. Detta gäller även olika delar av byggnad som tillbyggts i flera etapper.

Riket är indelat i värdeområden för värderingsenhet bestående av industribyggnad med tillhörande tomtmark.

Riktvärde för en värderingsenhet utgörs av produkten av total värderingshyra och en bruttokapitaliseringsfaktor. Riktvärde för värderingsenhet skall avrundas nedåt till närmaste tal i värdeserien.

För varje värdeområde skall finnas en IH-tabell med värderingshyror per m² och en IB-tabell med bruttokapitaliseringsfaktorer.

IH-tabellerna betecknas utifrån hyresnivå och åldersinverkan för ett s k normhus. Ett normhus definieras som en industribyggnad med

- lokaltyp: produktionslokal
- standard: 19—24 standardpoäng

Hyresnivån uttrycks som tabellvärdet för ett normhus med värdeår 1975—79.

Följande hyresnivåer förekommer i IH-tabeller

100, 120, 140, 160, 180, 200, 225, 250, 275, 300, 325, 350 (kr/m² bruksarea)

Åldersinverkan i IH-tabell uttrycks som kvoten av värderingshyran för ett

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:51

normhus med värdeår 1965—69 och värderingshyran för ett normhus med värdeår 1975—79.

Följande åldersinverkan förekommer
55, 65, 75, 85 (%).

IB-tabellerna betecknas utifrån bruttokapitaliseringsfaktorn för en industribyggnad med

- värdeår 1975—79
- markvärdeandel 0,0—1,4

Följande IB-tabeller förekommer
5,0, 5,5, 6,0, 6,5, 7,0.

Riktvärde för värderingsenhet kan behöva justeras på grund av egenskap som inte särskilt beaktats när riktvärdet bestäms (säregna förhållanden). Justering skall göras om skillnaden i värde uppgår till minst halva skillnaden mellan riktvärdet och intilliggande värde i nedanstående värdeserie. Arten av det säregna förhållandet skall alltid anges. Eventuell justering skall göras med ett eller flera steg i värdeserien.

Om industrifastighet är belägen inom område med mycket osäkra förutsättningar för industriell verksamhet, eller om andra svåra störningar förekommer kan justering aktualiseras. Sådan justering skall grundas på marknadsvärderesonemang.

De omständigheter i övrigt som kan föranleda justering är främst extremt avvikande underhåll. Dessutom kan justering aktualiseras då exploateringstalet avviker extremt från det inom området normala eller då större domineranде byggnadstillbehör förekommer.

Total värderingshyra

Allmänt

För varje värderingsenhet skall en total värderingshyra bestämmas.

Värderingshyran bestäms utifrån följande värdefaktorer

- Ålder
- Lokaltyp
- Standard

För varje värdefaktor finns en klassindelning. Samma indelning används i hela riket. Klassindelningen framgår av redovisad hyrestabell.

Indelningen i hyresenheter skall ske då inom en värderingsenhet finns lokaler av två eller flera lokaltyper som uppfyller kravet på minsta hyresenhet. Lokaler av samma lokaltyp förs samman till en enhet oavsett läge i byggnaden.

För produktionslokaler inom en värderingsenhet skall en indelning i flera hyresenheter göras då avsevärda skillnader i standard föreligger och kravet på minsta hyresenhet är uppfyllt. Avsevärd skillnad i standard torde föreligga då produktionslokalerna har väsentligt olika fria takhöjder t ex möjlighet till

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:51

entresolering av vissa delar eller då stora skillnader finns i ventilationsstandard t ex värmeåtervinning installerad i vissa lokaler.

För lokaler av övriga lokaltyper sker ingen indelning i hyresenheter på grund av skillnader i standard. Dessa lokaltyper klassas alltid efter genomsnittlig standard.

Indelning i hyresenheter får endast ske då arean för varje enhet utgör minst 10% av byggnadens totala bruksarea eller om enheterna vardera utgör minst 250 m² bruksarea. Denna regel har tillkommit för att undvika en uppdelning i alltför små hyresenheter vilket i hög grad skulle komplicera värderingsförfarandet. Då indelning inte behöver ske enligt någon av ovanstående regler klassas hela lokalen enligt den lokaltyp som upptar huvuddelen av arean och enligt den genomsnittliga standarden för lokalerna.

Värderingshyra per m² hämtas ur IH-tabell. Värderingshyran anges i kr/m² bruksarea och år. IH-tabellens utformning framgår nedan.

Värderingshyra för varje hyresenhet inom en värderingsenhet fås som produkten av storleken (m² bruksarea) och värderingshyran per m².

Den totala värderingshyran för en värderingsenhet fås som summan av värderingshyrorna för alla ingående hyresenheter.

IH 200/75

Värderingshyra, kr/m²

	Standardpoäng	Värdeår					
		1980–84	1975–79	1970–74	1965–69	1955–64	Före 1955
PRODUKTIONSLOKALER	1–12						
	13–18						
	19–24		200		150		
	25–30						
	31–36						

Värderingshyra, kr/m²

	Standard	Värdeår					
		1980–84	1975–79	1970–74	1965–69	1955–64	Före 1955
INDUSTRIKONTOR	Enkla						
	Normala						
	Högklassiga						

Värderingshyra, kr/m²

	Standard	Värdeår					
		1980–84	1975–79	1970–74	1965–69	1955–64	Före 1955
LAGER M M	Enkla						
	Normala						
	Högklassiga						

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:51

Värdefaktorer

Åldern ger uttryck för industribyggnadens sannolika återstående livslängd. Denna bestäms för byggnad med lång återstående livslängd med hänsyn till byggnadens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. För byggnader med kort återstående livslängd uppskattas denna direkt.

Lokaltyp bestäms med hänsyn till det ändamål lokalen är inrättad för. Följande klasser (lokaltyper) förekommer i IH-tabellen produktionslokaler, industrikontor och lager.

Med produktionslokal avses lokal som är inrättad för produktion, service, reparation eller dylikt. Med industrikontor avses lokal som är inrättad för kontor, personalutrymme, utställning eller dylikt. Med lager avses lokal inrättad för lager, förråd eller dylikt samt övriga lokaler i byggnaderna, som ej kan hänföras till någon av ovanstående lokaltyper.

Standarden för lokal av viss lokaltyp bestäms med hänsyn till lokalens beskaffenhet och utrustning.

Produktionslokaler:

Med standardpoäng avses summa poäng för produktionslokalen, där poängen bedömts för var och en av 9 frågor enligt frågeformulär i deklaration. Se tabell nedan.

Industrikontor:

Till enkel standard hänförs kontor etc med enkel golvbeläggning, skärmväggar av träfiberplattor o d, låg belysningsstandard och ingen fläktevakuering. Låg standard i våtutrymmen och enkel sanitär utrustning.

Till normal standard hänförs kontor etc med golvbeläggning av linoleum eller plastmatta, regelväggar med gips e d, mekanisk ventilation, centralvärme eller likvärdigt och god belysningsstandard. Tillfredsställande sanitär utrustning med bra ytskikt i våtutrymmen.

Till högklassig standard hänförs kontor etc med textilmatta, parkett eller likvärdigt på golv, exvis ljudabsorptionsplattor i tak, hög belysningsstandard och möjlighet till tempererad luft. Hög standard i våtutrymmen och riklig sanitär utrustning av hög klass.

Lager:

Till enkel standard hänförs t ex lager av typ kallförråd, enkla oisolerade byggnader med låg takhöjd och låg bjälklagsbärighet, enkla väggar, ej mekanisk ventilation, låg belysningsstandard.

Till normal standard hänförs t ex lager i isolerade byggnader med godtagbar planlösning, tillfredsställande takhöjd och bjälklagsbärighet, mekanisk ventilation, tillfredsställande belysning och lastningsförhållanden.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:51

Till högklassig standard hänförs t ex lager i isolerade byggnader med stora friytor, normal eller hög takhöjd, hög bjälklagsbärighet, god ventilation och belysning, direktinfart eller lastkaj.

Standardfaktorer och standardpoäng för produktionslokaler

Fri takhöjd	Poäng
< 3,5 m	0
3,5—6 m	3
> 6 m, entresolering möjlig	5
Max golvbelastning	
< 2 000 kg/m²	1
≥ 2 000 kg/m²	3
Uppvärmning	
Ej värme	0
Värme	3
Ventilation etc	
Endast fläktevakuering	0
Inblåsning och evakuering	2
Inblåsning av temp luft och evakuering (komfort) och/eller värmeåtervinning	5
El	
Installerad el kapacitet ≤ 380 V	0
Installerad el kapacitet > 380 V	2
Lastförhållanden	
Lastkaj, hissanordning (maxlast > 2 ton) eller möjligheter till direktinfart finns	2

Pelaravstånd	Poäng
≤ 5 m	0
> 5 m	3
Bjälklag och stomme	
Trä	0
Annat material	3
Flexibilitet (hela byggnaden)	
Olämplig utformning	0
Olämplig utformning men normala ombyggnadsmöjligheter	2
Godtagbar utformning för normal produktion. Små ombyggnads möjligheter	4
Godtagbar utformning för normal produktion. Normala ombyggnads-möjligheter	6
Godtagbar utformning för normal produktion samt förberedd för ombyggnad	8
Allmängiltig utformning	10

Bruttokapitaliseringsfaktor

Allmänt

För varje värderingsenhet skall en bruttokapitaliseringsfaktor bestämmas. Bruttokapitaliseringsfaktorn bestäms utifrån följande värdefaktorer

- Ålder
- Markvärdeandel

Åldern ger uttryck för industribyggnadens sannolika återstående livslängd. Denna bestäms för byggnad med lång återstående livslängd med hänsyn till byggnadens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. För byggnader med kort återstående livslängd uppskattas denna direkt.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:51

Med *markvärdeandel* avses förhållandet mellan värderingsenhetens taxerade markvärde och dess totala årliga värderingshyra.

För varje värdefaktor finns en klassindelning. Samma klassindelning används i hela riket. Klassindelningen framgår av redovisad tabell.

Bruttokapitaliseringsfaktor hämtas ur IB-tabell. IB-tabellens utformning framgår nedan.

BRUTTOKAPITALISERINGSFAKTOR

Markvärdeandel (M/H)	*Återstående ekonomisk livslängd ⩾ 10 år*						*Återstående ekonomisk livslängd < 10 år*
	Värdeår						
	1980 – 84	1975 – 79	1970 – 74	1965 – 69	1955 – 64	Före 1955	
0,0 – 1,4		**IH 5.0**					
1,5 – 2,9							
3,0 – 4,4							
4,5 –							

Produktionskostnadsmetoden

Allmänt

Produktionskostnadsmetoden innebär att byggnadens värde beräknas genom att först en uppskattning av återanskaffningskostnaden görs, antingen med utgångspunkt från erfarenhetstal rörande nybyggnadskostnader eller från historiska byggnadskostnader, varefter en nedräkning av denna kostnad sker med hänsyn till byggnadens ålder, byggnadskategori och byggnadens läge (ortstyp).

Varje industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden med värde av minst 10 000 kronor skall utgöra en värderingsenhet.

Industribyggnader, vilkas värde inte uppgår till 10 000 kronor skall ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest värdefulla byggnadens värde inte till 10 000 kronor skall samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.

Är en byggnad inrättad för väsentligt olika ändamål får den indelas i två eller flera värderingsenheter om det underlättar värderingen.

Det tekniska nuvärdet skall bestämmas genom återanskaffningskostnad för byggnad eller markanläggning multiplicerad med en nedräkningsfaktor. Denna faktor skall bestämmas så att man därigenom beaktar den värdeminskning som har uppkommit mellan det år då anläggningen kunde tas i bruk (nybyggnadsåret) och andra året före taxeringsåret.

Sedan det tekniska nuvärdet beräknats skall reducering ske till taxeringsvärdenivå genom att nuvärdet multipliceras med faktorn 0,75. Detta värde avrundas nedåt till närmaste tal i värdeserien.

Det sålunda reducerade tekniska nuvärdet för värderingsenhet kan behöva justeras på grund av egenskap som inte särskilt beaktats när det tekniska nu-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:51

värdet bestämts (säregna förhållanden). Justering skall göras om skillnaden i värde uppgår till minst halva skillnaden mellan det reducerade tekniska nuvärdet och intilliggande värde i värdeserien. Arten av det säregna förhållandet skall alltid anges.

Eventuell justering skall göras med ett eller flera steg i värdeserien.

Om industrifastighet är belägen inom område med mycket osäkra förutsättningar för industriell verksamhet, eller om andra svåra störningar förekommer kan justering aktualiseras. Sådan justering skall grundas på marknadsvärderesonemang.

Extremt avvikande underhåll kan ge anledning till justering för säregna förhållanden. Dessutom kan vissa andra omständigheter, om de inte beaktats vid värderingen, påverka byggnadens värde. Detta gäller exempelvis om det för byggnaden enligt lag föreskrivs särskilda villkor, som hindrar eller begränsar förfoganderätten eller eljest rätten att utnyttja värderingsenheten och hindret eller begränsningen är av väsentlig betydelse för värdet. Vidare kan byggnaden under uppförandet eller driften ha drabbats av väsentliga fördyrningar på grund av speciella mark- eller miljöförhållanden, extraordinära anläggningsåtgärder samt andra för byggnadens uppförande artfrämmande kostnader.

Återanskaffningskostnad

Med återanskaffningskostnad för byggnad avses kostnaden för att under andra året före taxeringsåret uppföra en motsvarande anläggning. Kostnaden kan bestämmas antingen genom en beräkning grundad på erfarenheter om byggnadskostnadernas storlek detta år, eller genom en uppräkning av den faktiska byggnadskostnaden med en omräkningsfaktor. Denna faktor skall bestämmas så att man därigenom beaktar ändringen i byggnadskostnad mellan nybyggnadsåret och andra året före taxeringsåret.

För varje värderingsenhet skall en återanskaffningskostnad bestämmas.

Återanskaffningskostnaden skall i första hand bestämmas utifrån de erfarenhetstal för nybyggnadskostnader i 1979 års kostnadsnivå som framtagits för olika typer av industribyggnader. Erfarenhetstal för nybyggnadskostnader anges i kr/m² bruksarea, kr/m³ bruttovolym eller annat lämpligt storleksmått. Återanskaffningskostnaden beräknas därefter för varje värderingsenhet som produkten av erfarenhetstalet (ur tabell) och storleken. För industribyggnader av mera speciell utformning skall återanskaffningskostnad i första hand bestämmas med ledning av FTNs egna erfarenheter rörande byggnadskostnader.

Om erfarenhet rörande nybyggnadskostnader saknas skall återanskaffningskostnaden bestämmas med utgångspunkt från de faktiska byggnadskostnaderna. De faktiska byggnadskostnaderna skall uppskattas inklusive eventuella statsbidrag som utgått vid uppförandet. Hänsyn till läge inom stödområde har istället tagits vid utformningen av värdefaktorn ortstyp och storleken av normalt utgående statsbidrag har beaktats i nedräkningsfaktorerna.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:51

PRELIMINÄRVERSION

NEDRÄKNINGSFAKTORER

IN

ÅLDER	BYGGNADSKATEGORI 1				BYGGNADSKATEGORI 2				BYGGNADSKATEGORI 3			
	Ortstyp				Ortstyp				Ortstyp			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
EKONOMISK LIVSLÄNGD ≥10 ÅR												
VÄRDEÅR												
1985												
1984												
1983												
1982												
1981												
1980												
1979												
1978												
1977												
1976												
1975												
1974												
1973												
1972												
1971												
1970												
1969												
1968												
1967												
1966												
1965												
1964												
1963												
1962												
1961												
1960												
1959												
1958												
1957												
1956												
1955 o tidigare												
EKONOMISK LIVSLÄNGD < 10 ÅR*												

* Om ekonomisk livslängd understiger 5 år, aktualiseras justering för säregna förhållanden.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:51

Då faktiska byggnadskostnader används för bestämning av återanskaffningskostnaden skall omräkningsfaktorer användas för omräkning av de faktiska byggnadskostnaderna till 1979 års kostnadsnivå.

Nedräkningsfaktor

Denna faktor skall bestämmas så att man därigenom beaktar den värdeminskning som har skett mellan det år anläggningen kunde tas i bruk (nybyggnadsåret) och andra året före taxeringsåret.

För varje värderingsenhet skall en nedräkningsfaktor bestämmas.

Nedräkningsfaktorn skall bestämmas utifrån följande värdefaktorer.

- byggnadskategori
- ålder
- ortstyp

För varje värdefaktor finns en klassindelning. Samma indelning används i hela riket. Klassindelningen framgår av redovisad tabell.

Riktvärden för nedräkningsfaktorer för kombinationer av ovan nämnda klasser hämtas ur riktvärdetabell för nedräkningsfaktorer. Samma tabell används i hela riket. Sprärregler finns för nedräkningsfaktorns storlek.

Värdefaktorer

Med *byggnadskategori* avses industribyggnadens karaktär och konstruktion. För värdefaktorn skall tre klasser finnas. Till klass 1 skall normalt hänföras byggnader vars ekonomiska livslängd understiger 20 år, till klass 2 byggnader med en ekonomisk livslängd av 20—30 år och till klass 3 byggnader med en ekonomisk livslängd över 30 år.

Åldern ger uttryck för industribyggnadens sannolika återstående livslängd. Denna bestäms för byggnad med lång återstående livslängd med hänsyn till byggnadens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. För byggnader med kort återstående livslängd uppskattas denna direkt.

Ortstypen bestäms med hänsyn till industribyggnadens läge i förhållande till tätort. För värdefaktorn skall finnas fyra klasser. Till klass 1 skall hänföras kommuner med mer än eller lika med 50 000 invånare, som ligger inom stödområde 1 eller 2 enligt förordningen om regionalpolitiskt stöd (1979:632) eller utom stödområde, till klass 2 övriga kommuner inom stödområde 1 eller 2 enligt samma förordning eller utom stödområde samt Falu och Borlänge kommuner, till klass 3 kommuner inom stödområde 3 och 4 enligt samma förordning utom Falu och Borlänge kommuner och till klass 4 kommuner inom stödområde 5 och 6 enligt samma förordning.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:51