Hyresfastigheternas byggnadsvärde

Av Erik Stark och Bo-Göran Rydberg

Vid 1975 års fastighetstaxering skall, som framgått av en tidigare artikel i denna tidskrift, taxeringsvärdet för en fastighet avpassas så att det uppgår till 75 % av marknadsvärdet. När det är fråga om hyresfastigheter bestäms dels totalvärdet, dels markvärdet och dels byggnadsvärdet. Markvärdet skall därvid enligt gällande bestämmelser motsvara hyresfastighetens värde i obebyggt skick. Byggnadsvärdet erhålls indirekt som skillnaden mellan totalvärdet och markvärdet. Hur markvärdet bestäms har framgått av den artikel, som behandlar "markvärdekartor för annan fastighet". Hur totalvärdet för en hyresfastighet fastställs behandlas i denna artikel. Därvid beskrives dels hur de av riksskatteverket utgivna H-tabellerna tagits fram, dels hur det praktiska taxeringsarbetet avses ske bl. a. med hjälp av dessa tabeller.

Värdekategori – värderingsmetod

Vid taxeringen av en fastighet skall dess marknadsvärde fastställas. Den värderingsmetod, som därvid i första hand bör komma ifråga är *ortsprismetoden*. Fastigheten värdesätts med ledning av köpeskillingen för fastigheter som nyligen har sålts. De sålda fastigheterna bör därvid i görligaste mån ha samma värdebildande egenskaper som värderingsobjekt. I taxeringssammanhang används ortsprismetoden speciellt ifråga om småhus, såsom har framgått av föregående artikel. Metoden är användbar blott om man har tillgång till köpeskillingarna för ett förhållandevis stort antal fastigheter som har ungefär samma egenskaper som värderingsobjektet. Detta är ofta fallet beträffande småhus.

När det gäller att värdera hyresfastigheter är antalet fastighetsförsäljningar däremot sällan tillräckligt stort för att ortsprismetoden skall kunna komma ifråga vid fastighetsvärderingen. En hyresfastighets marknadsvärde beräknas därför vanligen med en *intäkts-/kostnadsmetod*. Denna metod är den som tillämpas i taxeringssammanhang. För att intäkts-/kostnadsmetoden skall leda fram till ett marknadsvärde bör emellertid storleken på de parametrar, som ingår i metoden i möjligaste mån bestämmas med ledning av tidigare försäljningar. Även denna metod fordrar sålunda tillgång till aktuella köpeskillingar, men det område, från vilket dessa hämtas kan vara större än det lokala område, som ortsprismetoden måste baseras på.

Intäkts-/kostnadsmetoden

Namnet intäkts-/kostnadsmetod syftar på de två viktigaste av parametrarna, som ingår i metoden, nämligen hyresintäkter samt drifts- och underhållskostnader. Övriga parametrar är byggnadens ålder, markvärdets storlek samt räntan på fastighetskapitalet. Intäkts-/kostnadsmetodens formelmässiga utformning framgår av det sista av-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 01:15:41

snittet i artikeln. Av detta framgår vidare, att intäkts-/kostnadsmetoden för att underlätta det praktiska taxeringsarbetet har använts vid beräkningen av *bruttokapitaliseringsfaktorer,* vilka för olika klasser av hyresfastigheter har sammanställts i tabeller, som benämns *H-tabeller.* Vid det egentliga taxeringsarbetet bestäms en hyresfastighets *totalvärde* enkelt genom att totalhyran multipliceras med den för fastighetsklassen gällande bruttokapitaliseringsfaktorn. Preliminära H-tabeller har publicerats av riksskatteverket.

Det bör observeras att de i de preliminära H-tabellerna angivna bruttokapitaliseringsfaktorerna är beräknade med intäkts-/kostnadsmetoden. Om man istället – såsom är fallet vid bruttokapitaliseringsvärdering – bestämmer faktorerna såsom det genomsnittliga förhållandet mellan köpeskilling och hyra för nyligen sålda fastigheter, kan man få andra värden på faktorerna och därmed även ett annat totalvärde på fastigheten.

I den mån fastighetsförsäljningar finns att tillgå, kommer dessa att utnyttjas i ett senare skede för att anpassa de preliminära H-tabellerna till den rådande värdenivån inom ett provtaxeringsområde (se närmare därom under avsnittet provtaxering).

De olika parametrarna i intäkts-/kostnadsmetoden

I intäkts-/kostnadsmetoden ingår följande parametrar:

- totalhyra
- drifts- och underhållskostnader
- återstående livslängd
- kalkylränta
- markvärde

För att erhålla så korrekta bruttokapitaliseringsfaktorer som möjligt för de olika klasserna av hyresfastigheter har inom dåvarande lantmäteristyrelsens värderingsbyrå vidtagits en omfattande inventering i avsikt att fastställa normala värden på dessa parametrar för de olika fastighetsklasserna.

Uppgifter om *totalhyrans storlek* har därvid erhållits från SABO och SCB (Bostads- och hyresundersökningarna). Uppgifter om *drifts- och underhållskostnaderna* har erhållits från HSB, SABO, Bostadsstyrelsen och SCB (Fastighetsomkostnadsundersökningarna). *Den återstående livslängden* för en fastighet har beräknats utgående från fastighetens ålder och under antagandet, att livslängden för en ny fastighet är omkring 60 år. *Kalkylräntan* har antagits utgöra ett viktat medeltal mellan räntekravet på eget kapital och räntan på lånat kapital. Sammanvägningen har skett utgående från belåningsgraden. Räntan på eget kapital har bestämts med utgångspunkt i de normala räntekrav på eget kapital, som förekommer på fastighetsmarknaden. Räntan på lånat kapital har bestämts med ledning av uppgifter från bostadsstyrelsen, SABO och SCB (Fastighetsomkostnadsundersökningarna), samt under beaktande av de statliga lånebestämmelserna. Belåningsgraden slutligen har bestämts med utgångspunkt i SCB:s fastighetsomkostnadsundersökningar.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 01:15:41

De preliminära H-tabellerna

De normalvärden som har fastställts för parametrarna – totalhyra, drifts- och underhållskostnader, återstående livslängd och kalkylränta – vid ovanstående utredning har för de olika fastighetsklasserna lagts till grund för beräkning av bruttokapitaliseringsfaktorer med intäkts-/kostnadsmetoden. Dessa teoretiskt beräknade bruttokapitaliseringsfaktorer har därefter jämförts med de bruttokapitaliseringsfaktorer, som redovisas i SCB:s fastighetsprisstatistik för hyresfastigheter. Överensstämmelsen blev för vissa fastighetsklasser inte så god, som man önskat.

Särskilt gällde detta för de äldre och kvalitetsmässigt sett sämre hyresfastigheterna. Dessa fastigheter tillhörde dem, som flitigast hade gått i försäljning. De av SCB redovisade på köpeskillingar baserade bruttokapitaliseringsfaktorerna får följaktligen anses vara relativt väl statistiskt belagda. De enligt intäkts-/kostnadsmetoden beräknade bruttokapitaliseringsfaktorerna har därför korrigerats så att de stämmer med de av SCB redovisade. Detta har tillgått så att relationen mellan driftskostnader och totalhyra (D/H) samt kalkylräntan och i viss utsträckning också den återstående livslängden har justerats. De sålunda korrigerade bruttokapitaliseringsfaktorerna framgår av TAB 1. Denna visar också de normalvärden på de i intäkts-/kostnadsmetoden ingående parametrarna, som har legat till grund för beräkningen av de korrigerade bruttokapitaliseringsfaktorerna.

Bruttokapitaliseringsfaktorerna i TAB 1 är beräknade så att de vid multiplikation med totalhyran direkt skall ge en fastighets totala taxeringsvärde. Inför 1975 års fastighetstaxering har preliminärt fyra stycken olika bruttokapitaliseringstabeller upprättats. De benämnes H-tabeller (H1–H4). Tabell H1 är avsedd att användas i Stor-Stockholm, tabell H2 i orter med mer än 50.000 invånare, tabell H3 i orter med 10—50.000 invånare och tabell H4 slutligen i orter med mindre än 10.000 invånare. Därvid gäller att tabell H2 är identisk med ovan nämnda TAB 1. I H-tabellerna redovisas dock inte uppgifter angående de förhållanden mellan drifts- och underhållskostnader och totalhyra (D/H), den återstående livslängd, samt den kalkylränta, som har legat till grund för beräkning av bruttokapitaliseringsfaktorerna, som medtagits i TAB 1.

I tabell H1 är bruttokapitaliseringsfaktorerna högre än i tabell H2. Bruttokapitaliseringsfaktorerna för 70- och 60-talshusen är 2,5 % högre, för 50-talshusen 3,7 % högre och för de övriga 5 % högre. I tabell H3 och H4 är bruttokapitaliseringsfaktorerna lägre än i tabell H2. Motsvarande siffror för dessa tabeller är för tabell H3; –2,5 %, –3,7 % och 5,0 % samt för tabell H4 –5 %, –7,5 % och –10 %.

Provtaxering

De definitiva H-tabellerna är ännu ej fastställda. Det blir klara först sedan resultaten har sammanställts av den provtaxering bl a av hyresfastigheter, som har företagits i hela landet.[1]

I det fall nyligen sålda hyresfastigheter finns inom ett provtaxeringsområde i en

[1] De definitiva, dock ej ännu publicerade, H-tabellerna har nu fastställts av riksskatteverket. De avviker rätt mycket från de preliminära H-tabellerna.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 01:15:41

*Tab 1 Bruttokapitaliseringsfaktorer, som har beräknats med intäkts-/kostnadsmetoden**

	Moderna fastigheter — standardklass 3												halvmoderna fastigheter standardklass 2			omoderna fastigh standardklass
	70-tals fastigheter åldersklass 1 o 2			60-tals fastigheter åldersklass 3 o 4			50-tals fastigheter åldersklass 5 o 6			övriga moderna fastigheter åldersklass 7, 8 o 9						
	Hyra i kr/m² ly															
	>130	180—110	<110	>180	180—110	<110	>145	145—85	<85	>135	135—80	<80	>115	115—70	<70	105—65
	D/H där D = drifts- och underhållskostnader, H = totalhyra															
Mt/H	,30	,35	,40	,30	,35	,40	,35	,40	,45	,35	,40	,45	,35	,40	,45	,40
0-1,4	8,6	8,0	7,3	8,3	7,7	7,1	7,9	7,3	6,7	7,6	7,1	6,5	7,1	6,5	6,0	5,9
1,5-2,9	8,6	8,0	7,4	8,4	7,8	7,2	8,1	7,5	6,9	7,9	7,3	6,7	7,5	7,0	6,5	6,4
3,0-4,9	8,6	8,0	7,4	8,5	7,9	7,3	8,3	7,7	7,1	8,1	7,5	7,0	8,0	7,5	7,0	7,1
5,0-6,9	8,7	8,0	7,4	8,6	8,0	7,4	8,6	8,0	7,4	8,5	7,9	7,3	8,6	8,1	7,6	7,9
7,0-8,9	8,8	8,2	7,6	8,7	8,2	7,6	8,9	8,3	7,7	8,8	8,2	7,7	9,2	8,7	8,2	8,6
Återstående livslängd	60 år			50 år			40 år			35 år			25 år			20 år
Kalkylränta	6 %			6 %			5,5 %			5,5 %			5 %			5 %

* Exempel: En modern 50-tals fastighet med hyresnivån 100 kr/m² ly får bruttokapitaliseringsfaktorn 7,7, om förhållandet mellan dess taxerade markvärde (Mt) och totalhyra (H) är 4,1. Tabellen ger dessutom upplysningen att man förutsatt att D/H=0,40, livslängden 40 år och kalkylräntan 5,5 %.

sådan omfattning att en sannolik värdenivå kan preciseras, kommer troligen de definitiva H-tabellerna att anpassas till denna. I övriga fall kan det förväntas att de definitiva H-tabellerna inställes så att en genomsnittlig höjning med 0–10 % erhålles av de totala taxeringsvärdena för hyresfastigheterna.

Klassificering

En hyresfastighets totalvärde erhålls, som framgått av ovanstående, genom att fastighetens totalhyra multipliceras med en bruttokapitaliseringsfaktor, som fås ur en av H-tabellerna. För att rätt bruttokapitaliseringsfaktor skall kunna väljas måste fastigheten klassificeras. Därvid gäller det att bestämma tre stycken värdefaktorer, nämligen

- åldersklassen
- standardklassen
- totalhyran

Åldersklassen bestäms främst med hänsyn till nybyggnadsåret. Har omfattande till- eller ombyggnad förekommit skall åldersklassen även bestämmas med hänsyn därtill. Därvid gäller samma regler som för småhusfastigheter. Även indelningen i åldersklasser är densamma som för småhusfastigheter.

Standardklassen bestäms med utgångspunkt i fastighetens modernitet. Därvid förekommer moderna, halvmoderna och omoderna fastigheter. Kraven på utrustning för de tre klasserna av fastigheter är ungefärligen desamma som kraven vid 1970 års folk- och bostadsräkning.

Totalhyran skall för varje fastighet beräknas och anges i jämna 1000-tal kr. Med totalhyra avses hela det belopp, som en hyresgäst har ett erlägga till hyresvärden. I hyresbeloppet skall ingå förekommande va- och städningsavgifter samt kostnader för uppvärmning och varmvatten.

För lägenhet, som är hyresreglerad, skall hyran bestämmas med utgångspunkt i den enligt hyresregleringslagen tillåtna hyran och för ej hyresreglerad lägenhet med utgångspunkt i bruksvärdeshyran. När ej annat har angivits i självdeklarationen, förutsätts den utgående hyran för taxeringsenheten vara bestämd på detta sätt. Detta gäller dock inte lägenheter, som disponeras av ägaren, av honom närstående eller som är uppenbart subventionerade eller står outhyrda. Inte heller gäller det för fastigheter, där lägenheterna innehas med bostadsrätt eller för s k andelslägenheter. I dessa fall blir en uppskattning av hyran nödvändig. Denna uppskattning bör ske med ledning av hyran i lika gamla hyresfastigheter med motsvarande standard och läge. Därvid kan de uppgifter rörande genomsnitthyror som har lämnats i skattechefens anvisningar, vara till ledning.

Totalhyran skall vidare bestämmas med hänsyn till de specifika förutsättningar för uthyrning, som förväntas föreligga för fastigheten den 1 januari 1975, och med hänsyn till den hyresnivå, som genomsnittligt *rådde* under år 1973. I fastighetsdeklarationen begärs därför två hyresuppgifter. Den ena uppgiften avser 1973 års totalhyra, som finns redovisad i 1974 års inkomstdeklaration. Den andra uppgiften avser

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 01:15:41

en totalhyra, som skall beräknas med ledning av den gällande månads- eller kvartalshyran den 15 september 1974.

Innan värderingen av hyresfastigheterna börjar, undersöks hur de båda begärda hyresuppgifterna förhåller sig till varandra. Inom varje taxeringsdistrikt beräknar ordföranden i taxeringsnämnden ett *omräkningstal.* Med detta skall hyresnivån år 1974 multipliceras för att bli lika med hyresnivån 1973. I denna beräkning skall ingå endast fastigheter, vars förutsättningar för uthyrning inte väsentligen har förändrats sedan 1 januari 1973.

Vid uppskattningen av den totalhyra för en hyresfastighet, som skall läggas till grund för taxeringen, bedöms därefter om fastighetens förutsättningar för uthyrning har förändrats efter 1973. Därvid jämförs hyresförändringen för hyresfastigheten från år 1973 till år 1974 med den genomsnittliga hyresförändringen i distriktet. Om fastighetens hyresändring inte väsentligt avviker från den genomsnittliga, bör till grund för taxeringen läggas 1973 års hyra. I övriga fall skall till grund för taxeringen ligga 1974 års hyra, sedan den omräknats till 1973 års hyresnivå med omräkningstalet.

För att en adekvat bruttokapitaliseringsfaktor skall kunna väljas ur en H-tabell måste också, som framgår av TAB 1. den ungefärliga genomsnitthyran i kr/m² lägenhetsyta fastställas. Detsamma gäller förhållandet mellan det taxerade markvärdet och totalhyran (Mt/H). Uppgifter om den totala lägenhetsytan erhålles i självdeklarationen.

Sedan rätt bruttokapitaliseringsfaktor valts, erhålls hyresfastighetens taxerade totalvärde genom att bruttokapitaliseringsfaktorn multipliceras med totalhyran. Byggnadsvärdet erhålls genom att totalvärdet minskas med det taxerade markvärdet.

Nybyggda hyresfastigheters byggnadsvärden kan även bestämmas med produktionskostnadsmetoden. För hyreshus av normal beskaffenhet bör denna metod endast komma ifråga som en kontrollmetod. Metoden måste vidare användas med stor försiktighet. Senare års byggnadskostnader synes ofta leda till för höga taxeringsvärden. Många av de värden, som åsatts vid de särskilda fastighetstaxeringarna enbart med ledning av byggnadskostnaderna, kommer sannolikt att få sänkas. För små hyresfastigheter kan jämförelser med det värde, som erhålls ur P-tabellen för småhus, vara av intresse.

När en fastighets byggnadsvärde bestäms, kan säregna förhållanden behöva beaktas. Om byggnaden exempelvis inte är normalt underhållen skall justering av byggnadsvärdet ske för detta.

En bebyggd hyresfastighet, vars avkastning inte är tillräcklig för att ge normal förräntning av markvärdet (saneringsfastighet), åsätts inte något byggnadsvärde. Fastighetens totala taxeringsvärde kommer därvid att utgöras av dess markvärde.

Belåningsförhållanden

Vid taxering av hyresfastigheter uppkommer frågan om hänsyn bör tas till varierande belåningsförhållanden. Därvid är i första hand den statliga lånegivningen av intresse.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 01:15:41

Vid 1970 års taxering anvisades vanligen olika bruttokapitaliseringsfaktorer för hyresfastigheter, som finansierats med och utan statliga lån, men som i övrigt liknade varandra. Däremot togs inte någon hänsyn till andra specifika belåningsförhållanden. Vid 1975 års taxering tas inte särskild hänsyn till någon typ av finansiering för någon enda fastighetstyp. Detta motiveras i riksskatteverkets handledning med att en fastighets belåningsförhållanden är att anse såsom privaträttsliga och sådana förhållanden inte skall beaktas vid taxeringen.

Tidigare innebar den statliga långivningen en inte obetydlig räntesubventionering från statens sida. De bestämmelser för statliga lån, som trädde i kraft vid årsskiftet 1967/1968 innebar emellertid att några subventioner av statliga lån i princip inte längre skulle utgå. I praktiken skulle det inte föreligga någon skillnad ur värdesynpunkt mellan fastigheter med och utan statliga lån.

De flesta bostads-/hyresfastigheterna från 60- och 70-talen är finansierade med statliga paritetslån eller räntelån. Dessa låneformer innebär att kostnaderna för det statliga lånet och för bottenlånet omfördelas i tiden. I början av lånets löptid uttas lägre avgift för ränta och amortering än vad som skulle ha gjorts för motsvarande lån med nominella villkor. Avgiften räcker till att börja med inte till betalningarna för räntan på det statliga lånet och på bottenlånet, och låneskulden ökar från år till år. Avsikten med paritetslånet var från början att avgiften för detta successivt skulle ökas, så att det blev tillbakabetalt inom 30 år. Under den tid som paritetslånet och räntelånet hittills har fungerat, har de uttagna avgifterna för dessa emellertid varit för låga för att denna målsättning skall kunna uppfyllas. Vad som kommer att ske med paritetslånet på sikt är för närvarande under utredning. Huruvida paritetslånen och räntelånen från värdesynpunkt är likvärdiga med icke statliga lån är därför för närvarande omöjligt att bedöma.

Formler för beräkningen av bruttokapitaliseringsfaktorerna

Bruttokapitaliseringsfaktorerna i TAB. 1 har beräknats utgående från följande intäkts-/kostnadsmetod

$$V = (H - D - p \cdot M)\ f\ (n,\ p)) + M \qquad (1)$$

där

V är det totala fastighetsvärdet (mark och byggnader) i kr
H är totalhyran i kr/år
D är drifts- och underhållskostnaderna i kr/år
M är markvärdet i kr (= "Marknadsmarkvärdet")

f (n, p) är en värdefaktor "årsräntors kapitaliseringsfaktor" $= \frac{(1+p)^n - 1}{p\,(1+p)^n}$, varvid

n är den tidsperiod under vilken avkastningen beräknas utgå (byggnadens återstående livslängd)
p är kalkylräntefoten

Ur formel (1) kan följande formel härledas

$$x = v\,(1 - \frac{D}{H} - \frac{p}{v} \cdot \frac{Mt)}{H}\ f\ (n, p) + \frac{Mt}{H} \qquad (2)$$

x är bruttokapitaliseringsfaktorn, som multiplicerad med totalhyran ger det totala taxeringsvärdet.

Mt är det vid taxeringen åsatta markvärdet i kr (= "Det taxerade markvärdet")

v är ett tal som anger taxeringsnivån (v = 0,75 innebär sålunda att taxeringsvärdet utgör 75 % av marknadsvärdet).

Exempel

$v = 75\ \%;\ \frac{D}{H} = 0{,}40;\ p = 5{,}5\ \%.\ n = 40$ år $\frac{Mt}{H} = 4{,}0$

f (n,p) = 16,05

$x = 0{,}75\ (1\text{-}0{,}4 - \frac{0{,}55}{0{,}75} \cdot 4{,}0) \cdot 16{,}05 + 4{,}0 = 7{,}7$ jmfr TAB 1.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 01:15:41