Taxering av specialfastigheter

Av överingenjör Allan Alerfeldt och taxeringsintendent Lars Wenninger

Möjligheten att vid allmän fastighetstaxering hänföra vissa slag av svårbedömbara fastigheter till s k gemensamma taxeringsdistrikt har i Stockholms län vid den just avslutade allmänna fastighetstaxeringen utnyttjats på så sätt att åtta dylika taxeringsdistrikt inrättats, varav tre för taxering av företrädesvis jordbruks- och exploateringsfastigheter, fyra för större industrifastigheter och en för vissa slag av specialfastigheter.

I Skattenytt nr 5/1975 har generaldirektör Rolf Dahlgren, som fungerade som ordförande i ett av de ovan nämnda jordbruksdistrikten, lämnat en redogörelse för arbetet inom den taxeringsnämnden. Som ett bidrag till den av Rolf Dahlgren efterlysta debatten om verkan av de ändrade föreskrifterna medan intrycken ännu är färska skall här lämnas en redogörelse för verksamheten inom den sistnämnda av ovan uppräknade taxeringsnämnder, som haft att taxera vissa slag av specialfastigheter.

Målsättning

Målsättningen har varit att till denna nämnd sammanföra fastigheter av mera ovanligt slag. Värderingssvårigheter torde framför allt uppkomma i fråga om fastigheter som innefattar rörelselokaler av olika slag för fastighetsägarens egen räkning där någon hyresmarknad i egentlig mening inte kan sägas existera, d v s främst lokaler som används för annat än industri- eller kontorsändamål. Här torde det vara av stor betydelse för värderingen att kunna göra jämförelser emellan olika objekt. Detta är merendels inte möjligt inom lokala taxeringsdistrikt som bara omfattar någon eller några enstaka fastigheter av dessa typer.

Urval

Till taxeringsdistriktet hade hänförts inom länet i dess helhet belägna fastigheter med beskattningsnaturen annan fastighet som omfattat

affärscentrumanläggningar och varuhus
hotell och restauranger
biografer och teatrar
folkparker och nöjesfält
folkets hus
kursgårdar
idrottsplatser och sporthallar

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:37:32

trav- och galoppbanor
sjukhus och vårdhem
friluftsanläggningar och fritidsgårdar
byggnadsminnen.

Som synes överensstämmer urvalet till stor del med vad som enligt RSV:s Handledning (sid 117) i avsnittet om typkoder betecknats som specialfastigheter. Då några dylika typkoder emellertid tidigare inte existerat fick överföringen av fastigheter till distriktet hos de lokala skattemyndigheterna ske manuellt och uppgifterna om distriktets storlek var från början ganska svävande. Av naturliga skäl klaffade den förtida utplockningen av fastigheter inte 100-procentigt utan en betydande del av deklarationsmaterialet fick översändas till nämnden från olika lokala taxeringsdistrikt under det löpande arbetet.

Efter avslutat arbete kan nu vissa synpunkter läggas på urvalet av fastighetstyper.

Sålunda visade sig begreppet affärscentrumanläggningar (exvis Vällingby Centrum) svårdefinierat och det vållade visst besvär att samla ihop deklarationerna för fastigheter, som ingår i dylika anläggningar. Ofta saknades deklarationer för vissa fastigheter i anläggningen medan å andra sidan till nämnden hade hänförts en del deklarationer för helt vanliga kontors- eller bostadsfastigheter, som var belägna i omedelbar närhet till anläggningen. Centrumanläggningarna hade hänförts till nämnden på grund av att de är byggnadstekniskt komplicerade och ibland innefattar en mängd gemensamma anläggningar i form av bl a lastgator och förrådsutrymmen och stundom även anläggningar för allmänna kommunikationer. Dessa fastigheter visade sig emellertid värderingstekniskt inte vara särskilt komplicerade. De ägs så gott som undantagslöst av kommunen eller ett allmännyttigt bostadsföretag varför någon intressegemenskap emellan fastighetsägare och hyresgäster i regel inte förekommer. Värderingen har så gott som undantagslöst kunnat ske med utgångspunkt från uppgivna hyror för uthyrningsbara utrymmen. Fortsatt taxering i gemensam taxeringsnämnd synes därför kunna ifrågasättas.

I fråga om varuhus – vartill hänförts även s k stormarknader – har förhållandet däremot varit det motsatta. Fastigheterna ägs här till övervägande grad direkt eller indirekt av de rörelsedrivande företagen med därav följande svårigheter att uppskatta hyresvärde för ägarens lokaler i fastigheten.

Beträffande den stora gruppen samlingslokaler av olika slag – restauranger, teatrar, biografer, folkets hus – är bara att beklaga att den inte gjordes fullständig och fick innefatta även medborgarhus och bygdegårdar m m.

Inom hotell- och internatgruppen visade sig gränsen emellan å ena sidan turisthotell och semesterhem och å den andra kursgårdar och konferensanläggningar vara ganska flytande. Denna grupp var betydligt större än väntat; bl a hänfördes hit alla skärgårdspensionat och en del stugbyar för korttids-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:37:32

uthyrning. Begreppet kursgård har ansetts innefatta även internatskolor och skolhem. Måhända hade även s k service- eller kollektivhus bort hänföras hit.

Inom vårdsektorn hade urvalet kunnat göras fullständigare för att undvika gränsdragningssvårigheter och fått omfatta förutom sjukhus och vårdhem även vilohem, pensionärshotell och ålderdomshem. Här förekommer förutom värderingssvårigheter även i stor utsträckning frågor om partiell skattefrihet, som enligt vad som kunde utläsas av det gamla deklarationsmaterialet blivit föremål för de mest skiftande bedömningar vid tidigare taxeringar.

Antalet byggnadsminnen inom länet var mycket få och visade sig delvis vara belägna på jordbruksfastigheter. Till gruppen hade bort hänföras även s k K-märkta fastigheter.

Nämndens sammansättning och arbete

Som ordförande i nämnden förordnades den taxeringsintendent som tillika fungerade som s k fastighetstaxeringsspecialist i länet. Vidare förordnades fyra konsulenter för fastighetstaxering representerande den förnämsta expertis som funnits att tillgå. Två var konsulterande ingenjörer, en värderingschef hos hypotekskassan och en direktör hos ett större fastighetsbolag. Lokalkännedomen hos de av landstinget valda 4 ledamöterna var mycket god och intresset för arbetet var påtagligt. Den av länsstyrelsen förordnade ledamoten var en inom lantmäterienheten anställd lantmätare.

Det slutliga antalet behandlade deklarationer var 792. Antalet sammanträden uppgick till 17, varav två för besiktningar och två för behandling av erinringar emot preliminärt åsatta värden.

Värderingsprinciper

Nämnden konstaterade inledningsvis att det detaljerade system av centrala och regionala anvisningar som utfärdats endast i ringa mån kunde tillämpas på fastighetsbeståndet. I Handledningen upptogs för specialfastigheter i avsnittet allmänna taxeringsregler – som redan berörts – endast vissa typkoder och i värderingsavsnittet behandlas närmare endast grönområden och fiske som utgör annan fastighet (sid 211–212). I fråga om byggnadsminnen och andra slag av fridlysta fastigheter, för vilka i prop. 1973: 162 förutsatts att värderingsanvisningar skulle utfärdas, berörs endast s k K-märkta fastigheter (sid 103 och 171). Om naturreservat görs även ett par allmänt hållna uttalanden (sid 129 och 139).

Nämnden fann sig därför nödsakad att i stor utsträckning själv finna former för att anpassa de allmänt hållna värderingsreglerna så att de kunde tillämpas på det speciella fastighetsbeståndet. I vissa fall var det nödvändigt att utforma egna värderingsregler. Man fann att den allmänna målsättningen om taxeringsvärden motsvarande 75 % av marknadsvärdena lättast borde

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:37:32

uppnås om man med så stor omsorg som möjligt sökte fastställa realistiska hyresvärden. Dessa kunde sedan kapitaliseras antingen med hjälp av H-tabell eller enligt den konventionella metoden för industrifastigheter. I skattechefens anvisningar hade den senare utformats sålunda:

– – –

Hyreskalkylering

Som översiktlig vägledning hänvisas till följande hyrestabeller. Uppdelning sker i första hand på två kategorier industrifastigheter
A Centralt belägna med goda kommunikationer
B Perifert belägna.

Värderingshyra kr/m² lägenhetsyta (totalhyra)

Kategori A

Utrymme	Nya, 1:a klass	Ordinära	Enkla
Kontor	250	150	80
Verkstad	160	120	60
Lager	100	70	40

Kategori B

Utrymme	Nya, 1:a klass	Ordinära	Enkla
Kontor	180	110	60
Verkstad	90	60	40
Lager	70	50	30

Kapitalisering

Vid värdering enligt kapitaliseringsmetoden tillämpas varierande procentsatser beroende på byggnadens art och sannolika återstående livslängd. I fråga om fastigheter tillhörande kategori A kan som riktlinje för kapitaliseringsprocent vid beräkning av marknadsvärde tillämpas 12 % (= räntefaktor 8,5) med variationer inom området 11–13 %. I fråga om fastigheter tillhörande kategori B kan på motsvarande sätt tillämpas en kapitaliseringsprocent för beräkning av marknadsvärde av 14 % (= räntefaktor 7,0) med variationer inom området 13–15 %. Vid tillämpning av det anförda skall därefter iakttas reduktion till taxeringsvärdenivå.

– – –

Viss ledning kunde även hämtas från den sammanställning över genomsnittshyror för bostadslägenheter, som intagits i skattechefens anvisningar (tab. 1).

Vid förberedande sammanträde med ordföranden och konsulenterna diskuterades möjligheten att utarbeta vissa hjälptabeller för att generellt bestämma

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:37:32

lämplig kapitaliseringsfaktor när avkastningsvärdering var möjlig. Samtidigt konstaterades den totala bristen på försäljningsstatistik för dessa fastighetstyper. Försök gjordes att differentiera koefficientens avkastningsmedel med hänsyn till bl a markvärdets storlek och tabellerna uppställdes med olika kapitalkostnads- och driftkostnadsandelar (tab. 2).

Koefficienttabellerna har som ingångsvärden hyra, uppskattning av markvärdeandel, drift- och underhållskostnader i procent av hyran samt procentuell avskrivning av byggnadsvärdet med hänsyn till byggnadsår. Tabellerna är uppgjorda med medelränta 7,75 resp 8,75 %. Medelräntan har erhållits under antagande av 75 % belåning och 25 % eget kapital. Räntesatser för lånat kapital ingår med 8 resp 9 % och eget kapital förutsättes ha en procent lägre förräntning. Om exempelvis markvärdeandelen av värdet för en specialfastighet i ett mindre förortscentrum erfarenhetsmässigt antas uppgå till 20 % av totalvärdet och byggnaden är uppförd 1965, driftkostnadsandelen uppskattas till 30 % av hyresbeloppet och tabellen för 8–7 % är tillämplig erhålls koefficienten 7,5 som reducerad till taxeringsvärdenivå motsvarar 5,6.

Värderingsförfarandet

Redan från början konstaterades att värderingsunderlaget var bedrövligt, vilket till stor del torde ha sin grund i att varken deklarationsblanketten eller anvisningsbladet till densamma innehöll någon upplysning om hur specialfastigheter borde redovisas. De uppgifter som fanns kunde vara upptagna i uppställningen för småhus lika väl som på hyreshus- eller industrisidan. Tyvärr fanns också många exempel på deklarationer utan andra uppgifter än de förtryckta. Utan tillgång till deklarationerna från föregående period hade taxeringen knappast kunnat genomföras utan att i praktiskt taget samtliga fall infordra komplettering – något som nämnden troligen inte mäktat. Med hänsyn till tidsbristen kunde nu skriftliga kompletteringar infordras endast i begränsad uppfattning. Nödvändiga uppgifter som saknades fick i stället som regel infordras per telefon.

För att redovisa värdegrundande faktorer och nämndens beräkningar utarbetades en särskild hjälpblankett, eftersom hjälpblanketten för industrifastigheter inte ansågs ändamålsenlig (fig 1). Uppgifterna på denna blankett som lades in i deklarationen och ibland försågs med foto av bebyggelsen torde underlätta bedömningen vid ev omprövning i högre instans.

Stor omsorg lades som sagt ned på att försöka fastställa realistiska hyresvärden för lokaler i byggnaderna. I den mån det i deklarationerna lämnats uppgifter om hyresvärden för fastighetsägarens egna lokaler har dessa dock bara undantagsvis kunnat användas. Däremot har det t ex varit till stor nytta för nämnden att exempelvis två av Stockholms modernaste storhotell drivs i förhyrda lokaler, så att man härigenom fått uppgifter om verkliga marknadshyror.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:37:32

Beräkningarna fick i många fall ske både som avkastningsvärdering och som anläggningskostnadsbedömning vägd mot tänkt marknadsvärde och under hänsynstagande till återanskaffningskostnad och tekniskt nuvärde. Resultatet blev ibland en sammanvägning av dessa olika värden.

Konsulenterna företog i stor utsträckning okulärbesiktningar av fastigheterna innan värderingsförslag avgavs. Hela nämnden företog också en del besiktningar framför allt inom kategorierna hotell och kursgårdar. Besiktningarna visade sig nödvändiga för att få en fullständigare bild av objekten, deras status och speciella egenskaper.

Vid bestämmande av markvärdena följdes markvärdekartorna i möjligaste mån. Erfarenheterna visade dock att uppgifter på kartan ibland saknades för aktuellt område eller att värdeangivelserna inte var direkt tillämpbara. Så var exempelvis fallet för kursgårdar och golfbanor och vissa andra idrottsanläggningar. Beräkningen fick då grundas på intilliggande markvärdeangivelser.

Konsulenterna emellan tillämpades en geografisk uppdelning av distriktet beroende på att detta i praktiken visade sig vara enda vägen att åstadkomma en någorlunda jämn arbetsfördelning. Vid ordförandens granskning av konsulenternas värderingsförslag och i samband med föredragningen i nämnden förekom därefter ingående diskussion om skiljaktigheter emellan fastigheter av samma kategori. Nämnden har varit enig i samtliga beslut.

Värderingsutfallet

Vid den praktiska tillämpningen visade det sig att de ovannämnda tabellerna inte fick så stor användning på grund av den detaljundersökning som erfordrades för varje objekt.

Stormarknaderna har ofta relativt stora markreserver för framtida utbyggnad såväl av försäljningsenheten som av parkeringsdelen. Inom denna grupp blev därför en första åtgärd att undersöka förhållandet emellan bebyggelsens lägenhetsyta och tomtytan för att fastställa en någorlunda normal markreserv.

Markanläggningar på exempelvis travbanor och idrottsplatser föranledde speciella bedömningar med hänsyn till bl a anvisningar i Handledningen och av skattechefen om hur tennisbanor och swimmingpooler skall taxeras.

I fråga om varuhus och större affärslokaler kunde i många fall konstateras att hyresnivån förändrats sedan 1970 på helt annat sätt än övriga hyror. För varuhus, som bedrevs i egna lokaler, blev det därför i hög grad nödvändigt att jämföra olika objekt och att dra nytta av konsulenternas erfarenhetstal.

Som exempel på värdefaktorer som kommit till användning i samband med avkastningsvärdering av vissa typer av fastigheter hänvisas till särskild sammanställning (tab 3).

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:37:32

Nämndens främsta uppgift torde ha varit att åstadkomma större jämnhet i taxeringen för de fastighetstyper den haft att behandla. Tidigare har inom samma fastighetstaxeringsdistrikt troligen endast undantagsvis förekommit mer än ett objekt av ifrågavarande slag och värderingen har i avsaknad av jämförelseobjekt skett helt med utgångspunkt från de i deklarationen lämnade uppgifterna. De nu åsatta värdena avviker därför ofta radikalt från tidigare taxeringar. Det kan emellertid konstateras att antalet erinringar, som berörts värderingsfrågor, varit mycket lågt.

Önskemål

Avsaknaden av anvisningar om hur specialfastighet skall redovisas på deklarationsblanketten bör rättas redan till den särskilda fastighetstaxeringen 1976. Därvid torde redovisning på sid 4 vara mest ändamålsenlig då det på dessa fastigheter endast i mycket liten utsträckning finns uthyrda lokaler.

Till nästa allmänna fastighetstaxering vore det önskvärt om antalet typkoder för specialfastigheter kunde utökas något, så att isynnerhet gruppen hyresfastigheter kan rensas från fastigheter av en i grunden annan karaktär såsom exempelvis varuhus, stormarknader och samlingslokaler.

Likaså vore det angeläget att närmare utreda möjligheten att i högre grad än hittills åstadkomma centrala värderingsanvisningar för specialfastigheter. I detta sammanhang bör närmare undersökas om samma värderingstabeller verkligen med gott resultat kan användas både för rena bostadsfastigheter och för fastigheter med uteslutande kommersiella lokaler. Inom kategorin affärscentrumanläggningar har nämligen konstaterats att hyresutvecklingen för rörelselokaler under den gångna taxeringsperioden varit synnerligen oenhetlig och för många typer av lokaler kraftigt avviker från motsvarande utveckling för bostäder.

Slutligen vill vi helhjärtat instämma i Rolf Dahlgrens påpekande om den dåliga papperskvalitén i deklarationsblanketterna. Detta är för övrigt ett förhållande som förorsakar mycket bekymmer även vid inkomsttaxeringen och en bättre papperskvalitet i huvudblanketterna skulle starkt underlätta möjligheterna att hålla ordning på materialet.

Slutord

Det kan nämnas att till distriktet hänförts många säregna objekt. Som exempel må framhållas ett möbelvaruhus i fyra våningar beläget under Stockholms livligaste trafikplats och med en stor fontän och glasskulptur på taket, som utgörs av gatuplanet. Ett annat exempel är ett TV-länktorn som inrymmer en stor restauranglokal 60 m över marken och inga andra kommersiella lokaler.

Avslutningsvis vill vi framhålla att metoden att överföra fastigheter av här

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:37:32

berörda slag till gemensamt taxeringsdistrikt enligt vår uppfattning bör fortsätta och kan rekommenderas även för län där antalet sådana objekt är väsentligt lägre. Taxeringen torde i så fall lämpligen kunna anknytas till taxeringsnämnd för större industrifastigheter.

Tabell 1

GENOMSNITTSHYROR (kr/m²)

(1973 års hyresnivå)

Standard Byggnadsår	Stockholm "inom tullarna"			Storstockholm i övrigt			Södertälje			Övriga tätorter		
	1r+k	2r+k	3 r+k o större	1r+k	2r+k	3 r+k o större	1r+k	2r+k	3 r+k o större	1r+k	2r+k	3 r+k o större
Moderna	150	140	135	120	115	110	105	97	95	100	95	92
1970–1974	135	125	120	110	105	100	95	87	85	92	87	85
1965–1969	122	112	107	100	95	90	85	77	75	82	77	75
1960–1964	110	100	97	90	85	82	80	72	70	77	72	70
1955–1959	100	95	92	85	82	80	75	70	67	72	67	65
1950–1954	95	90	87	80	80	75	70	67	65	67	65	62
1940–1949	85	85	80	77	77	72	65	65	62	62	62	60
före 1930	80	80	75	75	75	70	62	62	60	60	60	57
Halvmoderna												
1930 och senare	75	75	70	70	70	65	60	60	57	57	57	55
före 1930	70	70	65	65	65	60	57	57	55	55	55	52
Omoderna	65	65	62	60	60	57	55	55	52	50	50	47

I byggnad som helt eller till väsentlig del står outhyrd och för vilken det föreligger påtagliga svårigheter att hyra ut lägenheter bör hyran enligt RSV:s anvisning uppskattas till det belopp som bedöms möjliggöra uthyrning på längre sikt.

Om omständigheterna i det enskilda fallet inte föranleder annat bör detta ske enligt följande.

% outhyrda lägenheter på taxeringsenheten	Nedsättning av anvisade jämförelsehyror eller motsvarande
10–20 %	10 %
> 20 %	20 %

Tabell 2

Koefficienttabell vid taxering av specialfastighet med avkastningsvärde (teoretiskt)

Följande ingångsvärden bedömas

1. Hyran (H), uppgiven eller beräknad
2. Drift- och underhållskostnadens andel av hyran (d). 20-40 % av H
   Rest således 0,8, 0,7 eller 06 × H

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:37:32

3. Kapitalkostnad antages med belåning upp till 7,5 % av värdet. Resten 25 % förutsättes vara eget kapital med 1 % lägre ränta än låneräntan.
   I tabell A förutsättes lån efter 8 % och eget kapital efter 7 %. Medelränta 7,75 %.
   I tabell B förutsättes lån efter 9 % och eget kapital efter 8 %. Medelränta 8,75 %.
4. Avskrivning, avsättning till förnyelsefond, (a) antages till 2–3 % av byggnadsvärdet. Byggnadsvärdeandelen uppskattas till 0,7 × värdet i centrala delar, 0,8 × värdet i övrig innerstad och förortscentra samt 0,9 × värdet i övriga delar.

Beräkningsexempel

H–d = 0,8 × H. Bruttokapitalisering 7,75 + 0,7 × 2 = 9,15. Detta motsvarar kapitaliseringskoefficient 10,93.

Värde = 0,8 × H × 10,93 = 8,74 H. En reducering ned till den 75 % taxeringsnivån ger 0,75 × 8,76 = 6,6.

Tabell A (8–7 %)

(Reducering till 75 %)

d i % av H	20			30			40		
Markvärdeandel %	Byggn.år 1960—74 a = 2 %	Byggn.år 1940—59 a = 2,5 %	Byggn.år Före -40 a = 3 %	Byggn.år 1960—74 a = 2 %	Byggn.år 1940—59 a = 2,5 %	Byggn.år Före -40 a = 3 %	Byggn.år 1960—74 a = 2 %	Byggn.år 1940—59 a = 2,5 %	Byggn.år Före -40 a = 3 %
30	8.7 (6,6)	8,4 (6,3)	8,1 (6,1)	7,7 (5,7)	7,4 (5,5)	7,1 (5,3)	6,6 (4,9)	6,3 (4,7)	6,0 (4,5)
20	8,6 (6,4)	8,2 (6,2)	7,9 (5,9)	7,5 (5,6)	7,2 (5,4)	6,9 (5,2)	6,4 (4,8)	6,2 (4,6)	5,9 (4,4)
10	8,4 (6,3)	8,0 (6,0)	7,7 (5,6)	7,3 (5,5)	7,0 (5,3)	6,7 (5,0)	6,3 (4,7)	6,0 (4,5)	5,7 (4,31)

Tabell B (9–8 %)

d i % av H	20			30			40		
Markvärdeandel %	Byggn.år 1960—74 a = 2 %	Byggn.år 1940—59 a = 2,5 %	Byggn.år Före -40 a = 3 %	Byggn.år 1960—74 a = 2 %	Byggn.år 1940—59 a = 2,5 %	Byggn.år Före -40 a = 3 %	Byggn.år 1960—74 a = 2 %	Byggn.år 1940—59 a = 2,5 %	Byggn.år Före -40 a = 3 %
30	7,9 (5,9)	7,6 (5,7)	7,4 (5,5)	6,9 (5,2)	6,7 (5,0)	6,5 (4,8)	5,9 (4,4)	5,7 (4,3)	5,5 (4,2)
20	7,7 (5,8)	7,4 (5,6)	7,2 (5,4)	6,8 (5,1)	6,5 (4,9)	6,3 (4,7)	5,8 (4,4)	5,6 (4,2)	5,4 (4,0)
10	7,6 (5,7)	7,3 (5,5)	7,0 (5,2)	6,6 (5,0)	6,4 (4,8)	6,1 (4,6)	5,7 (4,3)	5,5 (4,1)	5,3 (3,9)

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:37:32

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:37:32

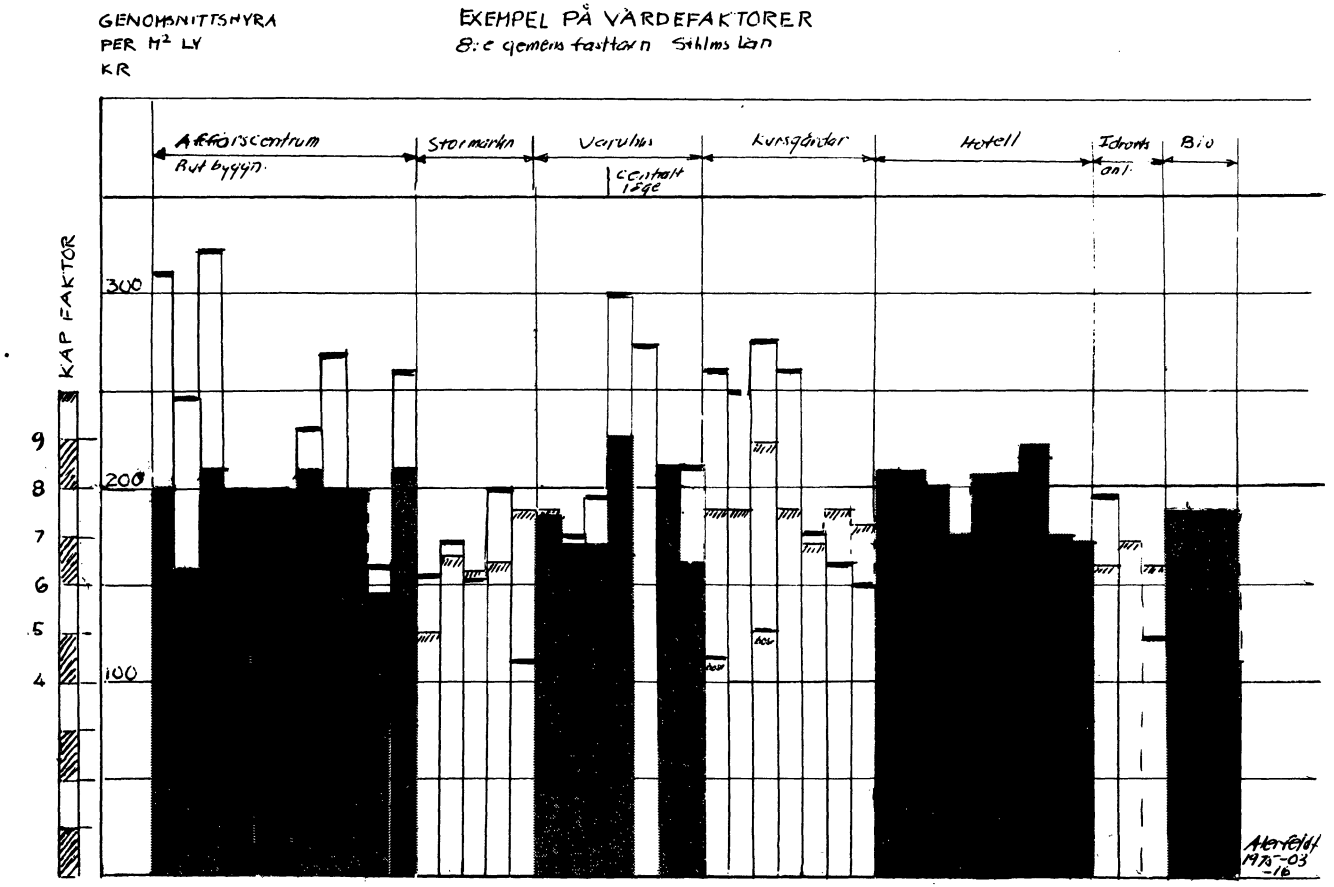


Fig. 1

1975 års allmänna fastighetstaxering
8:e GFTN Stockholms län
FTkons beräkning och förslag

SPECIALFASTIGHET

☐Äganderätt
☐Tomträtt
☐Annan nyttjanderätt

Fastighet _____

Läge för avsedd verksamhet
☐Mycket gott ☐Gott
☐Mindre gott

nr	Byggn år	Byggnads yta m²	Byggnads vol m³	Försälj	Lägenhetsyta (ly) m² Kontor					Anta plats	Summa ly	Anm
1												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
(T)	Totalt											

A Anläggningsvärdering

	1. Uppgiven anskaffn kostn - ev statsbidrag	Omräkn-tal	Återanskaffningskostnad	Nedskrivning total %	Nuvärde	2. Beräknad anskaffningskostnad 1973	Reducerat till taxeringsnivå
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
T							

Byggnadsvärde _____

B Markvärde
Riktvärde enligt markvärdekarta ☐industri ☐hyreshus _____
Ev justering p g a _____

Fastighetens egenskaper (1-3) ☐flexibel ☐standard ☐allm

Summa A + B

C Avkastningsvärdering (kapitaliseringsmetoden) (3)=Bruttokapitaliseringsfaktor
Hyresberäkning

Lokaltyp	ly m2	Hyra/m2 ly	Uppg totalhyra	Uppsk totalhyra	Anteckningar
Summa					

Avkastningsvärde: x (3) = Reducerat till taxeringsnivå

Markvärde enligt ovan _____

Byggnadsvärde _____

Stockholm
1974 -
1975

Sign

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:37:32