

12 Storlekskorrektion

12.1 Allmänt

Enligt den grundläggande regeln skall en storlekskorrektion göras om det behövs med hänsyn till prisbildningen. Positiva och negativa storlekskorrekationer skall därvid göras utifrån de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. Storlekskorrektionen skall även beakta särskilda värdeförhållanden på lantbruksenheterna.

7 kap. 4 a § första stycket FTL

Riktvärdena för värderingsenheter som ingår i en lantbruksenhet skall bestämmas med hänsyn till de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. Lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde skall korrigeras med hänsyn till storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden, om det behövs på grund av prisbildningen. Detta benämns storlekskorrektion.

Storleksinverkan

Riktvärdet för en lantbruksenhet skall bestämmas med hänsyn till de värdeförhållanden som gäller för medelstora lantbruksenheter. För övriga lantbruksenheter skall riktvärdena bli föremål för en storlekskorrektion, om och i den mån en korrektionsbehövs på grund av prisbildningen. Storlekskorrektions storlek bestäms med utgångspunkt från lantbruksenhetens sammanlagda riktvärde.

Vad som avses med en medelstor lantbruksenhet framgår av 17 § SKVFS 2004:11.

17 § SKVFS 2004:11

Vid bestämmande av storlekskorrektions för lantbruksenhet skall med medelstor lantbruksenhet enligt 7 kap. 4 a § fastighets-taxeringslagen (1979:1152) förstås en lantbruksenhet vars sammanlagda riktvärde utgör 700 000 kr.

Skilda värdeförhållanden

Storlekskorrektions skall enligt 7 kap. 4 a § förutom lantbruksenhetens storlek även beakta särskilda värdeförhållanden som gäller för enheten, t.ex. sammansättningen av ägoslag och bebyggelsen på fastigheten.

Storlekskorrektions-tabeller

1 kap. 4 a § första stycket FTF

För storlekskorrektions för storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden på lantbruksenhet skall två tabeller för storlekskorrektions upprättas (storlekskorrektionsstabell 1 och 2).

Enligt 1 kap. 4 a § FTF skall två tabeller för storlekskorrektur upprättas (storlekskorrekturstabell 1 och 2) och korrektinger göras med däri angivna belopp och procenttal för lantbruksenheter som inte svarar mot den föreskrivna definitionen på en medelstor lantbruksenhet. Tabellerna innefattar den generella korrekting som bestäms med hänsyn till lantbruksenhetens värde.

Genom de i FTF föreskrivna storlekskorrekturstabellerna har storleksinverkan och särskilda värdeförhållanden för lantbruksenheter, som på ett schematiskt antaget sätt avviker från en medelstor lantbruksenhet, beaktats genom den föreskrivna klassindelningen och de belopp och procentsatser som rekommenderats för de olika riktvärdeklasserna.

Enligt bilaga 12 till FTF har storlekskorrekturstabell 1 följande utformning:

Storlekskorrekturstabell 1

Län: AB, C, D, E, F, G, H, I, K, M, N, O, T och U		
Sammanlagt riktvärde i tkr	Korrekting för det belopp som utgör nedre gränsen i riktvärdeintervallet, tkr	Korrekting för belopp över nedre gränsen i riktvärdeintervallet i procent
1–99		
100–199		
200–299		
300–399		
400–499		
500–599		
600–699		
700–799		
800–899		
900–999		
1000–1199		
1200–1399		
1400–1599		
1600–1799		
1800–1999		
2000–2499		
2500–2999		
3000–3499		
3500–3999		
4000–4499		
4500–4999		
5000–5999		
6000–6999		
7000–7999		
8000–8999		
9000–9999		
10000–		

12.2 Beräkning av storlekskorrektion

Beräkningsgrunder

7 kap. 4 a § andra stycket FTL

Det belopp med vilket korrigerig sker skall fördelas och redovisas på de värderingsenheter som ingår i lantbruksenheten, i förhållande till värderingsenheternas riktvärden före korrigerig.

Storlekskorrektionen skall beräknas utifrån lantbruksenheternas sammanlagda riktvärden och fördelas på de olika värderingsenheterna efter storleken av deras riktvärden. Storlekskorrektionen görs således innan en eventuell justering för säregna förhållanden genomförts. En sådan justering skall enligt 7 kap. 5 § FTL göras av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde och utan beaktande av en företagen storlekskorrektion.

Enligt 7 kap. 4 a § FTL skall storlekskorrektionen beräknas på en lantbruksenhets sammanlagda riktvärde. Till att börja med skall således riktvärdet bestämmas för var och en av de värderingsenheter som ingår i lantbruksenheten. Dessa riktvärden läggs därefter samman och den storlekskorrektion som skall göras på det sammanlagda riktvärdet föreskrivs i en storlekskorrektionsstabell.

1 kap. 4 a § sista stycket, sista meningen FTF

Tabellerna för storlekskorrektion skall utformas och indelas i klasser för sammanlagt riktvärde på sätt anges i bilaga 12.

Storlekskorrektionsstabell 1 gäller för AB, C, D, E, F, G, H, I, K, M, N, O, T och U län. Storlekskorrektionsstabell 2 gäller för övriga län. För i tabellerna föreskrivna intervall för sammanlagda riktvärden anges dels korrektionsbeloppet i tusentals kronor för det belopp som utgör nedre gränsen i riktvärdeintervallet, dels korrektion i procent för belopp över nedre gränsen i riktvärdeintervallet.

Storlekskorrektionsstabellerna 1 och 2 har den klassindelning m.m. som föreskrivs i bilaga 12 till FTF och de vid AFT05 av Skatteverket rekommenderade beloppen och procenttalen.

Exempel på beräkning av storlekskorrektio*n*

Riktvärdena för den egendom som ingår i en lantbruksenhet framgår av nedanstående tabell. Justeringar för säregna förhållanden är motiverade i två hänseenden: småhus III belägen på tomt nr II störs av buller och bör nedsättas med 10 % av riktvärdet. Delar av skogen ingår i ett naturreservat, vilket motiverar ett neddragande av värdet på skogsmarken med 1 495 000 kr. Taxeringsvärdet för taxeringsenheten blir 30 381 000 kr.

Värderingsenhet	Riktvärde	Stl-korr., fördelad	Stl-korr., rättad	Värde efter korr.	Justering	Värde av värderingsenhet
Ek. byggnad	5 400 000	-728 000	-728 000	4 672 000		4 672 000
Åkermark	4 999 000	-674 000	-674 000	4 325 000		4 325 000
Skogsmark	26 000 000	-3 505 000	-3 504 000	22 496 000	-1 495 000	21 001 000
Småhus I	(49 000)					
Småhus II	50 000	-7 000	-7 000	(43 000)		
Småhus III	250 000	-34 000	-34 000	216 000		216 000
Tomtmark I	45 000	-6 000	-6 000	39 000		39 000
Tomtmark II	200 000	-27 000	-27 000	173 000	-45 000	128 000
Summa	36 944 000	(-4 981 000)	-4 980 000	31 921 000	-1 540 000	30 381 000

Skillnaden mellan den fördelade och den rättade storlekskorrektio*n* läggs alltid på den värderingsenhet som har den högsta storlekskorrektio*n*, i detta exempel på skogsmark.

Justering för säregna förhållanden sker efter det att storlekskorrektio*n* beräknats. Om inte annat angivits skall justeringen ske på det sammanlagda, ej storlekskorrigerade riktvärdet (se 7 kap. 5 § första stycket FTL).

Storlekskorrektio*n* påverkas inte av justeringarna för säregna förhållanden. Om en justering skall avse viss procent av det totala riktvärdet måste alltid anges om det är riktvärdet före eller efter storlekskorrektio*n* som skall justeras med den angivna procentandelen.

12.3 Redovisning och registrering av storlekskorrektur

1 kap. 4 a § andra och tredje styckena FTF

En storlekskorrektur skall göras med utgångspunkt från en lantbruksenhets sammanlagda riktvärde. Uppgår riktvärdet för en värderingsenhet avseende småhus ingående i lantbruksenhet till 50 000 kronor, skall det medräknas vid beräkningen av det sammanlagda riktvärdet, även om värderingsenhetens värde efter storlekskorrektur och en eventuell justering för säregna förhållanden understiger 50 000 kronor.

Värderingsenhet avseende småhus och tomtmark vars riktvärde beaktas vid bestämmande av en storlekskorrektur skall registreras, även om värderingsenheten inte skall åsättas något värde. Uppgår riktvärdet för en värderingsenhet avseende småhus inte till 50 000 kronor, skall det inte beaktas vid storlekskorrekturen och inte registreras. ---

Se exempel avsnitt 12.2