

1 Allmänt

Grunder	För att fastigheterna skall kunna värderas måste de indelas och klassificeras på det sätt som beskrivs i del 1, Allmänna taxeringsregler. Det innebär att byggnader och mark först skall indelas i byggnadstyper och ägoslag. De byggnader och den mark, som skall taxeras och redovisas tillsammans, skall sammanföras till en taxeringsenhet.
Småhusenhet	Taxeringsenhet som utgörs av småhus och/eller tomtmark för småhus betecknas småhusenhet. Värdet av småhuset skall redovisas som delvärdet byggnadsvärde och värdet av enhetens tomtmark och markanläggningar skall redovisas som delvärdet markvärde. De båda delvärdena utgör tillsammans taxeringsenhetens taxeringsvärde.
Taxeringsvärdenivå	Småhusenhetens taxeringsvärde skall bestämmas till 75 % av dess marknadsvärde under nivååret, som är det andra året före taxeringsåret dvs. 2001 vid AFT 03. Marknadsvärdet beräknas enligt de allmänna grunder för taxeringen som finns i 5 kap. FTL.
Riktvärde Värderingsenhet	Småhusenheter värderas med ledning av riktvärden. Ett riktvärde anger värdet på en värderingsenhet. En sådan enhet är enligt 6 kap. FTL den egendom som skall värderas för sig. Riktvärdena skall bestämmas så att de under normala förhållanden leder till ett värde på värderingsenheterna som svarar mot taxeringsvärdenivån. Om det föreligger säregna förhållanden på värderingsenheten kan värdet justeras.
Disposition	I denna del av handboken redovisas och kommenteras de särskilda regler som gäller för taxeringen av småhusenheter. Först redogörs för de värderingsmodeller som skall användas. Värderingsmodellerna reglerar hur riktvärdena med utgångspunkt från fastlagda riktvärdegrundande värdefaktorer skall bestämmas med ledning av värden och andra uppgifter i riktvärdeangivelser, på riktvärdekartor och i tabeller. Vidare redovisas bl.a. hur riktvärdena på grundval av olika värdefaktorer skall bestämmas för den mark och de byggnader som ingår i småhusenheter. Slutligen behandlas frågor om justering för säregna förhållanden.

78 *Allmänt Avsnitt 1*

I inledningen till handboken redovisas nya lagregler och andra föreskrifter samt allmänna råd som tillkommit inför småhus-taxeringen 2003.