

4 Värderingsenhet m.m.

4.1 Allmänt

Allmänna regler

6 kap. 1 § FTL

Värderingsenhet är den egendom som skall värderas för sig. En värderingsenhet skall endast omfatta egendom som ingår i en enda taxeringsenhet.

För värderingen skall all egendom inom en taxeringsenhet vara indelad i värderingsenheter. En värderingsenhet är enligt 6 kap. 1 § FTL den egendom som skall värderas för sig. Vidare får en värderingsenhet inte avse egendom som ingår i mer än en taxeringsenhet. I en värderingsenhet får ingå egendom som tillhör endast en och samma byggnadstyp eller ett och samma ägoslag.

1 kap. 2 § första stycket första och andra meningarna FTF

Riktvärde skall bestämmas för värderingsenhet. För olika slag av värderingsenheter skall riktvärden finnas för skilda förhållanden beträffande de i 8–15 kap. fastighetstaxeringslagen (1979:1152) föreskrivna värdefaktorerna.

För värderingen är det avgörande hur en värderingsenhets storlek och beskaffenhet i övrigt bestäms. Detta sker mot bakgrund av främst indelningen i byggnadstyper och ägoslag. För varje värderingsenhet skall ett riktvärde bestämmas. De sammanlagda riktvärdena för alla värderingsenheter inom en taxeringsenhet utgör taxeringsenhetens totala taxeringsvärde, om storlekskorrektur och/eller justering för säregna förhållanden enligt bestämmelser i 7 kap. FTL inte skall ske (jfr avsnitt 12 och 13).

Särskilda regler för indelningen i värderingsenheter finns i FTL. De redovisas för ägoslagen åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och tomtmark under avsnitt 4.2–4.6 samt för byggnadstyperna småhus och ekonomibyggnader under avsnitten 4.7 och 4.8.

4 kap. 5 § andra stycket FTL

Småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment, skall ingå i den lantbruksenhet som omfattar marken.

Enligt bestämmelsen skall samtliga värderingsenheter avseende småhus och tomtmark och som är belägna på en registerfastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment

föras till samma lantbruksenhet som åker-, betes- eller skogsmarken eller skogsimpedimentet hör till. Det gäller även om småhuset är t.ex. ett fritidshus och inte behövs för lantbruket.

Brukningscentrum

I FTL finns följande definition avseende vad som skall förstås med brukningscentrum.

8 kap. 3 § FTL

--- Om det på en lantbruksenhet finns endast ett småhus, anses det utgöra brukningscentrum. Om det finns flera småhus på en lantbruksenhet, utgör det värdefullaste småhuset brukningscentrum, såvida inte annat visas. ---

Allmänna råd:

I Endast ett småhus på lantbruksenheten

I de fall endast ett småhus finns på lantbruksenheten utgör det brukningscentrum, oavsett om det är ett permanenthus eller ett fritidshus.

II Flera småhus på lantbruksenheten

a) Ett permanenthus – ett eller flera fritidshus

Om det finns ett permanenthus och ett eller flera fritidshus på lantbruksenheten, bör permanenthuset anses vara brukningscentrum under förutsättning att det har en godtagbar bostadsstandard, inte ligger långt från ekonomibyggnaderna och lantbruksdriftens centrum i övrigt och bebos av nuvarande eller tidigare ägare eller annan som har anknytning till skötseln av lantbruksenheten. I annat fall bör det värdefullaste fritidshuset utgöra brukningscentrum.

b) Flera permanenthus – inget fritidshus

Om det finns flera permanenthus på lantbruksenheten utgör det värdefullaste huset brukningscentrum. Ligger det värdefullaste permanenthuset långt från enhetens ekonomibyggnader och övrigt centrum för lantbrukets drift och disponeras det av annan än ägare eller brukare eller någon som eljest saknar anknytning till skötseln av lantbruksenheten, bör det permanenthuset inte anses som brukningscentrum. I stället bör som regel det permanenthus som ligger närmast ekonomibyggnaderna och lantbruksdriftens centrum i övrigt i sådant fall utgöra brukningscentrum.

c) Flera permanenthus – ett eller flera fritidshus

Finns det flera permanenthus och ett eller flera fritidshus på lantbruksenheten, bör i första hand det värdefullaste permanenthuset anses vara brukningscentrum. I andra hand bör det näst värdefullaste permanenthuset utgöra brukningscentrum. Detta gäller under förutsättning att de nu nämnda permanenthusen inte ligger långt från ekonomibyggnaderna och lantbruksdriftens centrum och att de disponeras av nuvarande eller tidigare ägare eller brukare eller annan som har anknytning till skötseln av lantbruksenheten. Permanenthus i värdeordningen därefter bör – under ovan angivna förutsättningar – anses som brukningscentrum om permanenthuset därutöver håller en godtagbar bostadsstandard. Ett fritidshus bör således endast i ytterliga undantagsfall anses utgöra brukningscentrum, om det finns ett permanenthus på lantbruksenheten.

d) Inget permanenthus – flera fritidshus

Finns det flera fritidshus men inte några permanenthus på lantbruksenheten, bör det värdefullaste fritidshuset utgöra bruknings-

centrum. Ligger det värdefullaste fritidshuset långt från ekonomibyggnaderna och lantbruksdriftens centrum i övrigt bör normalt det fritidshus anses utgöra brukningscentrum som ligger närmast ekonomibyggnaderna och lantbruksdriftens centrum i övrigt (SKV A 2004:10).

Värderingsenheter inom flera värdeområden

Allmänna råd:

I de fall reglerna om indelning i värderingsenhet medför att en värderingsenhet kommer att bestå av mark som ligger inom flera värdeområden, bör enheten värderas som om den i sin helhet låg inom det värdeområde, där den övervägande delen av värderingsenhetens areal är belägen. Vid lika areal inom flera värdeområden bör enheten i sin helhet värderas i det värdeområde, inom vilket brukningscentrum är beläget eller, om sådant saknas, inom det värdeområde som har lägst värdenivå (SKV A 2004:10).

Samfälligheter

Enligt 4 kap. 10 § FTL skall enligt huvudregeln samfällighet utgöra en särskild taxeringsenhet, om den förvaltas av juridisk person. Om en sådan särskilt taxerad samfällighet skall hänföras till taxeringsenhetstypen lantbruksenhet, gäller i fråga om indelningen i värderingsenheter och värderingen i övrigt samma regler som för övriga lantbruksenheter. I de fall då samfälligheten inte skall utgöra en särskild taxeringsenhet skall värdet av andelen ingå i de delägande fastigheternas värden. Detta gäller också en samfällighet, som förvaltas av en juridisk person och som avser enskild väg eller dike eller har ett ringa ekonomiskt värde.

6 kap. 12 § FTL

Fastighets andelar i samfälligheter som skall värderas för sig skall utgöra en värderingsenhet för varje byggnadstyp och ägoslag. Uppdelning får dock ske i två eller flera värderingsenheter, om det väsentligt underlättar värderingen.

Reglerna i 6 kap. 12 § FTL innebär att andel i en samfällighet, som inte på grund av reglerna i 4 kap. 10 § skall utgöra en särskild taxeringsenhet, skall ingå i den taxeringsenhet som bildas av den andelsägande fastigheten. Värdet av andelen skall i detta fall värderas för sig som en särskild värderingsenhet. Dessa bestämmelser innefattar således ett undantag från regeln i 6 kap. 10 § FTL med inskränkningar i möjligheterna att dela upp ägoslagen inom en lantbruksenhet på flera värderingsenheter.

Beträffande värderingen av andelar i samfälligheter med skogsmark som skall ingå i de delägande fastigheternas värde, se avsnitt 7.1.

Markanläggningar

Vanligen beaktas markanläggning genom värderingen av den värderingsenhet mark, på vilken anläggningen är belägen; värdet av anläggningen ingår därvid i värdet av värderingsenheten mark. Så sker t.ex. beträffande dränerings- och avloppsledningar samt dammar och pumpanläggningar vid invallning och beträffande skogsvägar.

I vissa fall kan det vara värderingstekniskt motiverat att låta en markanläggning utgöra särskild värderingsenhet. Exempel på sådana anläggningar är anläggning med stora värden – flera hundra tusen kronor – t.ex. fast bevattningsanläggning, brunn och tillhörande pumpanläggning samt omfattande vilthägn och stora asfalterade virkesavlägg. Beträffande värderingen av markanläggning som utgör särskild värderingsenhet, se avsnitt 5.3 i del 1.

4.2 Åkermark

Definition

Vad som vid fastighetstaxeringen avses med åkermark regleras i 2 kap. 4 § FTL. Sådan mark definieras där som mark som används eller lämpligen kan användas till växtodling eller bete och som är lämplig att plöjas. Allmänna råd m.m. beträffande definitionen av åkermark finns i avsnitt 2.2.3 i del 1.

Värderingsenhet

6 kap. 10 § FTL

Vart och ett av ägoslagen åkermark --- inom en taxeringsenhet skall utgöra en värderingsenhet. Är arealen åkermark inom en taxeringsenhet av större omfattning får åkermarken dock uppdelas i två eller flera värderingsenheter, om det väsentligt underlättar värderingen.

All åkermark inom en taxeringsenhet skall enligt huvudregeln utgöra en värderingsenhet. Andel i samfällad åkermark som ingår i taxeringsenheten bildar dock egen värderingsenhet.

I undantagsfall får enligt 6 kap. 10 § FTL en uppdelning av åkermarken inom en taxeringsenhet ske i flera värderingsenheter. För en sådan uppdelning krävs

- att uppdelningen väsentligt underlättar värderingen och
- att åkermarken är av större omfattning.

Allmänna råd:

En uppdelning i olika värderingsenheter av åkermarken inom en taxeringsenhet kan anses väsentligt underlätta värderingen om

- värdena per hektar för olika delar av åkermarken skiljer sig väsentligt från varandra och
- delarna genom utmärkning på kartsnitt eller genom annan beskrivning säkert kan identifieras.

För att åkermarken skall anses vara av större omfattning bör åkermarkens totala areal inom taxeringsenheten överstiga 10 hektar.

Mark med energiskog bör indelas som åkermark. Med energiskog avses här träd och buskar som skördas med 3–5 års mellanrum. Efter ett antal skördar förväntas åkermarken komma att plöjas på nytt. (SKV A 2004:10)

4.3 Betesmark

Definition

Med betesmark avses enligt 2 kap. 4 § FTL mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöjas. Allmänna råd m.m. i fråga om definitionen av betesmark finns avsnitt 2.2.4 i del 1.

Värderingsenhet

6 kap. 10 § FTL

Vart och ett av ägoslagen --- betesmark --- inom en taxeringsenhet skall utgöra en värderingsenhet. ---

All betesmark inom en taxeringsenhet skall utgöra en värderingsenhet. Andel i samfälld betesmark som ingår i taxeringsenheten bildar dock egen värderingsenhet.

4.4 Skogsmark

Definition

Skogsmark definieras enligt följande i 2 kap. FTL.

2 kap. 4 § FTL

--- Mark som är lämplig för virkesproduktion och som inte i väsentlig utsträckning används för annat ändamål. Mark där det bör finnas skog till skydd mot sand- eller jordflykt eller mot att fjällgränsen flyttas ned.

Mark som ligger helt eller i huvudsak outnyttjad skall dock inte anses som skogsmark, om den på grund av särskilda förhållanden inte bör tas i anspråk för virkesproduktion.

Mark skall anses lämplig för virkesproduktion, om den enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke om året per hektar. ---

Allmänna råd i fråga om vad som skall hänföras till skogsmark finns i del 1, avsnitt 2.2.5. Beträffande energiskog, se avsnitt 4.

Allmänna råd:

Mark med energiskog bör indelas som åkermark. (SKV A 2004:10).

6 kap. 10 § FTL

Vart och ett av ägoslagen --- skogsmark --- skall utgöra en värderingsenhet. ---

All skogsmark inom en taxeringsenhet skall utgöra en värderingsenhet. Andel i samfälld skogsmark som ingår i taxeringsenheten bildar dock egen värderingsenhet.

4.5 Skogsimpediment

Med skogsimpediment förstås enligt 2 kap. FTL följande.

Definition

2 kap. 4 § FTL

--- Mark som inte är lämplig för virkesproduktion utan produktionshöjande åtgärder men som bär skog eller har förutsättningar att bära skog. ---

Allmänna råd:

Våtmark i anslutning till skogsmark bör indelas som skogsimpediment. Annan våtmark bör indelas som övrig mark (SKV A 2004:10).

Våtmark som inte ligger i anslutning till skogsmark indelas normalt som övrig mark.

Värderingsenhet

6 kap. 10 § FTL

Vart och ett av ägoslagen --- skogsimpediment inom en taxeringsenhet skall utgöra en värderingsenhet. ---

Alla skogsimpediment inom en taxeringsenhet skall utgöra en värderingsenhet. Andel i samfällt skogsimpediment som ingår i en taxeringsenhet bildar dock egen värderingsenhet.

4.6 Tomtmark

Definition

Med tomtmark avses enligt 2 kap. 4 § FTL såvitt gäller mark ingående i lantbruksenheter huvudsakligen mark som upptas av småhus som ligger på en lantbruksfastighet, dvs. en fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark och/eller skogsimpediment samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats m.m. som ligger i anslutning till sådan byggnad. Vidare gäller för tomtmark på lantbruksenheter enligt 2 kap. 4 § i huvudsak att mark till sådan fastighet som är bebyggd med småhus i helhet skall utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en totalareal som inte överstiger 2 ha (jfr även 4 kap. 5 § FTL; beträffande sambandet mellan taxering av mark enligt 2 kap. 4 § och 4 kap. 5 § se avsnitt 2.2.1 i del 1 av handboken). I fråga om vad som avses med småhus, se avsnitt 4.7. För ekonomibygnader avskiljs inte någon tomtmark utan mark till sådan byggnad skall indelas som övrig mark.

6 kap. 7 § första och andra styckena FTL

Varje tomt skall utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i andra – fjärde styckena.

Föreligger byggrätt till två eller flera småhus på en tomt får varje del av tomten, som omfattas av en byggrätt, utgöra en värderingsenhet

Den tomtmark som enligt bestämmelsen i 6 kap. 7 § FTL skall indelas i värderingsenheter är enligt 2 kap. 4 § FTL i första hand mark som upptas av småhus och trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m. som ligger i anslutning till småhuset. För att marken skall indelas som tomtmark måste dock värdet av det småhus eller den grupp av småhus som finns på marken vara så stort att det enligt 7 kap. 16 § FTL skall åsättas värde, dvs. uppgå till minst 50 000 kr.

Inom lantbruksenhet torde normalt inte obebyggd tomtmark förekomma om det inte är uppenbart att det föreligger en rätt att bebygga den obebyggda marken med småhus. Vid bedömning av om mark kan indelas som tomtmark enligt vad som gäller för obebyggd mark skall även den återuppföranderätt, som kan finnas, till befintligt eller tidigare befintligt småhus beaktas. Om tomtmarkens värde uppgår till 50 000 kr framstår i regel ett återuppförande som sannolikt. Tomtmark som är bebyggd med hus på ofri grund utgör inte särskild taxeringsenhet, om den är belägen på registerfastighet med åker-, betes- eller skogsmark eller skogsimpediment.

Som övrig mark indelas normalt den mark som upptas av ekonomibyggnader, gödselstad, uppställningsplatser för redskap och fordon samt vägar i anslutning därtill.

Huvudregel

Allmänna råd:

Huvudregel

Huvudregeln vid indelning av tomtmarken i värderingsenheter inom lantbruksenhet bör vara att tomtmarken för varje småhus är en värderingsenhet. Från denna huvudregel bör med hänsyn till betydelsen för värderingen av indelningen i värderingsenheter undantag göras i tre fall.

Undantagsregel 1

Undantagsregel 1 - Flera småhus i anslutning till brukningscentrum

Då det gäller ett brukningscentrum på en lantbruksenhet bör förutom tomtmark för den byggnad som utgör brukningscentrum – oftast mangårdsbyggnaden – även tomtmark för övriga småhus och komplementbyggnader i anslutning till brukningscentrum ingå i samma värderingsenhet.

För att annat småhus än mangårdsbyggnaden skall anses ansluten till brukningscentrum bör krävas att det är uppenbart att småhuset med tillhörande tomtmark inte kan avstyckas till en självständig fastighet.

Undantagsregel 2

Undantagsregel 2 - Två sammanbyggda enfamiljssmåhus på lantbruksenhet

Tomtmark, som upptas av två sammanbyggda enfamiljssmåhus, bör utgöra en värderingsenhet.

Undantagsregel 3

Undantagsregel 3 - Flera närbelägna småhus på mark som inte kan uppdelas i självständiga fastigheter

Tomtmark, som upptas av flera nära varandra belägna friliggande småhus – dock högst tre – och som inte är eller kan bilda

flera självständiga fastigheter, bör utgöra en värderingsenhet. Kan tomtmarken uppdelas i flera självständiga fastigheter, bör dock indelningen i värderingsenheter följa den tänkbara uppdelningen i självständiga fastigheter.

Småhus som anges vid undantagsregel 3 bör anses ligga nära varandra, om de ligger inom ett område som kan bilda en värderingsenhet vars storlek inte överstiger normaltomten inom värdeområdet med mer än 50 % (SKV A 2004:10).

Beträffande reglerna i 4 kap. 5 § andra stycket FTL avseende tomtmark för småhus på registerfastighet med lantbruksmark, se avsnitt 4.1 och 4.6 samt del 1 avsnitt 2.2.1.

4.7 Småhus

Ett småhus definieras i 2 kap. FTL enligt följande.

2 kap. 2 § FTL

--- Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad skall höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer skall tillhöra byggnadstypen småhus, om byggnaden ligger på fastighet med åkermark, betesmark skogsmark eller skogsimpediment ---

Vid bedömningen av om en byggnad är inrättad till småhus på lantbruksenhet (en- eller tvåfamiljsvilla eller byggnad med bostad åt tre–tio familjer) eller hyreshus kan antalet lägenheter tjäna till vägledning. Med bostadslägenhet avses enligt 13 § SKVFS 2004:11 ett eller flera rum, inrättade för boende, med egen ingång och med kök eller annan kokmöjlighet.

Allmänna råd:

En bostadslägenhet är normalt avskild med egen stängbar ingång från det fria eller från trapphus eller korridor och består av ett eller flera rum, varav ett med kokmöjlighet (kök, kokvrå, kokskåp) (SKV A 2004:10).

För indelningen i värderingsenheter av småhus är husets värde av betydelse bl.a. med hänsyn till den stadgade 50 000 kronorsgränsen. För indelningen i värderingsenheter är det vidare av betydelse om en byggnad är att hänföra till småhus eller komplementhus.

6 kap. 2 § FTL

Varje småhus --- med värde av minst 50 000 kronor skall utgöra en värderingsenhet om inte annat anges i --- 5 §.

Komplementhus på småhusenheten skall i regel ingå i samma värderingsenhet som det mest värdefulla småhuset på taxeringsenheten.

Småhus --- vilkas värde inte uppgår till 50 000 kronor, skall ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest värdefulla byggnadens värde

inte till 50 000 kronor skall samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.

6 kap. 5 § FTL

Är ett småhus --- inrättad för väsentligt olika ändamål får byggnaden indelas i två eller flera värderingsenheter om det underlättar värderingen.

Det är inte ovanligt att det på en lantbruksenhet finns byggnader, som kan användas för olika ändamål. Om byggnaden inte är inrättad för boendefunktioner eller utgör ett komplementhus hänförs byggnaden till annan byggnadstyp än småhus. Om så är fallet och byggnaden inte är att hänföra till ekonomibyggnad, kan den inte ingå i lantbruksenhet. Som exempel kan nämnas lagerbyggnader för fastighetsägarens snickerifirma och lastbilsgarage för ägarens åkerirörelse.

Komplementhusdefinition

Enligt 2 kap. 2 § FTL skall vidare till ett småhus höra komplementhus såsom garage, förråd och annan mindre byggnad.

Allmänna råd:

Med komplementhus bör avses byggnad som funktionellt hör samman med småhuset, dvs. garage, förråd eller dylikt.

Som komplementhus bör normalt även räknas mindre stallbyggnad och växthus som ligger i anslutning till ett småhus och som används för att tillgodose fastighetsägarens sport- eller hobbyintresse (SKV A 2004:10).

Garage som ligger på lantbruksenhet och som är utformat som personbilsgarage får normalt anses utgöra komplementbyggnad.

Ett inte ovanligt fall är att på lantbruksenhet finns byggnader som tidigare använts för jordbruksdrift. Om byggnaderna inte längre kan betraktas som inrättade för jordbruk eller skogsbruk (dvs. ekonomibyggnader, se 2 kap. 2 § FTL), kan de ofta klassificeras som komplementhus.

13 § SKVFS 2004:11

Vad som sägs i 7–15 §§ Riksskatteverkets föreskrifter (RSFS 2002:11) om värdering vid allmän fastighetstaxering av småhusenheter 2003 skall tillämpas även i fråga om småhus ingående i lantbruksenhet. ---

7 § RSFS 2002:11

Byggnad med biutrymmen som är sammanbyggd med ett småhus räknas som del av småhuset, om den kan nå inifrån småhuset genom dörr eller liknande. Om sådan förbindelse saknas, utgör byggnaden komplementhus.

Som komplementhus räknas således bl.a. en byggnad som innehåller biutrymmen och som är sammanbyggd med ett småhus på sådant sätt att någon inre förbindelse inte finns mellan byggnaderna. Om däremot sammanbyggnaden skett så att

utrymmena kan nås inifrån småhuset genom dörr eller liknande, räknas byggnaden som en del av småhuset.

Gränsdragning småhus – komplementhus

Allmänna råd:

Vid gränsdragningen mellan vad som bör anses som komplementhus och ett mindre småhus bör byggnadens funktion för boende vara avgörande. Till småhus och inte komplementhus bör därför hänföras även en mindre byggnad, om den övervägande delen av byggnadens värde avser sådan del av byggnaden som är inrättad för boende. Detta bör gälla även om byggnaden inte självständigt kan utgöra permanentbostad eller fritidsbostad för en eller två familjer (SKV A 2004:10).

Som exempel på komplementhus kan nämnas garage, förråd, mindre växthus m.m. Bland byggnader som kan föras till gruppen mindre småhus kan nämnas vissa gäststugor och enkla fritidshus.

Indelning: Ett småhus – en värderingsenhet

Huvudregeln enligt 6 kap. 2 § FTL vid indelningen av småhus i värderingsenhet är att varje småhus skall utgöra en värderingsenhet.

Indelning av småhus med låga värden

Särskilda indelningsregler finns för småhus med låga värden. Reglerna avser följande tre fall.

Om ett byggnadsbestånd på en tomt har ett sammanlagt värde som understiger 50 000 kr i taxeringsvärdenivå, åsätts detta enligt 7 kap. 16 § FTL inte något värde och redovisas inte heller som värderingsenhet.

Finns på en tomt enbart byggnader vilka var och en är värda under 50 000 kr, men uppgår byggnadsbeståndets totala värde till minst 50 000 kr, skall byggnaderna tillsammans utgöra en värderingsenhet enligt 6 kap. 2 § FTL.

Enligt 6 kap. 2 § skall småhus värda under 50 000 kr i övrigt ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt.

Indelningen av småhus i värderingsenheter enligt reglerna i FTL kan sammanfattas på följande sätt.

1. Varje småhus med ett värde av minst 50 000 kr skall utgöra en värderingsenhet.
2. I fråga om småhus med värde under 50 000 kr gäller följande.
 - a) Om det inom samma värderingsenhet för tomtmark finns något småhus med värde under 50 000 kr, skall småhus med värde under 50 000 kr ingå i samma värderingsenhet som det värdefullaste småhuset – värt minst 50 000 kr – inom värderingsenheten för tomtmarken. Värdet redovisas som justering: Värde av mindre småhus.

b) Om flera småhus inom samma värderingsenhet för tomtmark har ett sammanlagt värde av minst 50 000 kr men inte något enskilt småhus har ett värde av minst 50 000 kr, skall småhusen tillsammans utgöra en värderingsenhet. Som riktvärde redovisas värdet av det mest värdefulla småhuset. Värdet av övriga småhus redovisas som justering: Värde av mindre småhus.

c) Om det inom samma värderingsenhet för tomtmark endast finns ett eller flera småhus och dessa har ett sammanlagt värde under 50 000 kr, skall de inte åsättas något värde.

Indelning av komplementhus

Allmänna råd:

Komplementhus bör inte indelas i särskilda värderingsenheter. Ett komplementhus bör ingå i samma värderingsenhet som det värdefullaste småhuset inom den värderingsenhet för tomtmark, där husen är belägna.

Finns det en byggrätt för ett småhus på en tomt utan befintligt småhus, bör ett komplementhus med taxeringsvärde över 50 000 kr, t.ex. ett garage, som uppförts innan småhuset påbörjats medföra att en värderingsenhet bildas för det planerade småhuset och komplementhuset. Hela värdet redovisas som justering för säregna förhållanden: Värde av garage (SKV A 2004:10).

En sådan värderingsenhet som sägs i andra stycket av ovanstående allmänna råd värderas till hälften av de nedlagda kostnaderna i enlighet med 7 kap. 12 § FTL.

I övrigt påverkar inte ett komplementhus av normal storlek och standard värderingen av småhuset utom i vissa fall vid standardpoängberäkningen. Om komplementhuset avviker påtagligt i fråga om storlek och standard från vad som är genomsnittligt inom värdeområdet och det inte skall beaktas vid beräkningen av standardpoäng, kan det föranleda justering för säregna förhållanden.

Exempel

Exempel på indelning i värderingsenheter av småhus och komplementhus på lantbruksenhet.

A = småhus, värt minst 50 000 kr

B = småhus, värt under 50 000 kr

K = komplementhus

På en värderingsenhet för tomtmark till småhus finns:	Nedanstående antal värderingsenheter för småhus bör bildas:
A	1
A+K	1
A+A	2
B	0
B+B m.fl. B	1 om husen tillsammans är värda minst 50 000 kr annars 0
A+B	1
A+B+B m.fl. B	1
A+B+K	1
K + byggrätt	1 under byggnad

Då byggnaden klassificerats som komplementhus utan anknytning till boendefunktionen (t.ex. växthus eller överloppsbyggnad) ska justering för säregna förhållanden ske om förutsättningarna enligt 7 kap. 5 § är uppfyllda.

Småhus på fastighet med lantbruksmark

Enligt reglerna i 4 kap. 5 § FTL skall värderingsenheter avseende småhus och tomtmark för småhus ingå i lantbruksenhet då de är belägna på registerfastighet som också innehåller åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment (se avsnitt 4.1). Det innebär att värderingsenheter avseende småhus och tomtmark skall – oavsett tomtmarkens areal – ingå i lantbruksenhet om de ligger på en registerfastighet med mark som indelats som ett av ägoslagen åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment (se vidare avsnitt 2.2.1 i del 1 av handboken).

Som en följd av indelningsregeln i 4 kap. 5 § FTL kan t.ex. ett småstugeområde komma att ingå i en lantbruksenhet, om det på den registerfastighet där småhusen eller tomtmarken är belägen också finns åker-, betes- eller skogsmark eller skogsimpediment.

4.8 Ekonomibygnader

Definition

Ekonomibygnad definieras i 2 kap. FTL enligt följande.

2 kap. 2 § FTL

--- Byggnad som är inrättad för jordbruk eller skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus.

Växthus och djurstall som inte har anknytning till jordbruk eller skogsbruk. ---

Värderingsenhet

6 kap. 4 § FTL

Varje modern ekonomibyggnad och annan ekonomibyggnad av större värde skall utgöra en värderingsenhet. Andra ekonomibyggnader skall i regel sammanföras till en värderingsenhet. Sådan byggnad får dock utgöra en värderingsenhet om det väsentligt underlättar värderingen.

Allmänna råd:

Som regel bör varje ekonomibyggnad med värdeår 1980 eller senare utgöra en värderingsenhet liksom varje djurstall för mink, räv och liknande.

Ekonomibyggnader som är uppförda före 1980 och som därefter inte byggts om eller byggts till bör normalt sammanföras till en värderingsenhet (SKV A 2004:10).

Enligt 7 kap. 16 § FTL skall en eller flera byggnader t.ex. småhus, inom samma tomt ha ett sammanlagt taxeringsvärde av minst 50 000 kr för att något värde skall åsättas. Regeln torde inte vara tillämplig för ekonomibyggnader som är belägna på mark, som indelas som övrig mark och således inte är belägna inom någon tomt. För dessa torde således inte gälla något lägsta taxeringsvärde för att ett värde skall åsättas vid taxeringen.

6 kap. 5 § FTL

Är --- en ekonomibyggnad inrättad för väsentligt olika ändamål får byggnaden indelas i två eller flera värderingsenheter om det underlättar värderingen.

Allmänna råd:

För byggnad där olika delar kan särskiljas och där delarna tillhör skilda byggnadskategoriklasser (t.ex. stall för mjölkkor med vidbyggd loge) bör varje sådan byggnadsdel utgöra särskild värderingsenhet.

Om flera djurslag inryms i samma djurstall och detta konstruktions- eller funktionsmässigt inte kan delas upp i fristående stall för varje djurslag, bör hela stallet anses som en byggnad och normalt utgöra en värderingsenhet (SKV A 2004:10).