

Byggnadsvärde för småhusfastigheter

Av biträdande fastighetschefen Valter Eriksson

Enligt 10 § KL skall taxeringsvärdet för bebyggd annan fastighet uppdelas i ett markvärde och ett byggnadsvärde. Därvid skall som byggnadsvärde redovisas skillnaden mellan totala taxeringsvärdet och markvärdet. Till sin principiella karaktär är således byggnadsvärdet en restpost, vilket ställer vissa krav på förfarandet vid val av de byggnadsvärdetabeller som används för att bestämma detsamma.

Vid 1970 års allmänna fastighetstaxering infördes ett delvis nytt system för att bestämma byggnadsvärdet på småhusfastigheterna. Byggnadsbeståndet på taxeringsenheten klassificeras med avseende på de fyra värdefaktorerna, *hustyp, storlek, ålder och standard*. Dessa värdefaktorer används sedan som ingång i de särskilda tabeller som upprättats för permanenta småhus (P-tabeller) och fritidshus (F-tabeller). Värdefaktorerna utgör en del av fastighetstaxeringsnämndens beslut och redovisas såväl i fastighetslängden som i underrättelsen till den skattskyldige. Härigenom har den skattskyldige fått helt nya möjligheter att kontrollera om grunderna för det åsatta byggnadsvärdet är riktigt eller ej. Den öppna redovisningen av nämnda värdefaktorer har också gjort det möjligt att ta fram en helt ny typ av statistik som varit av stort värde vid förberedelsearbetet inför 1975 års allmänna fastighetstaxering (AFT).

Erfarenheterna av det värderingssystem som infördes 1970 har i allt väsentligt varit goda. Inför 1975 års AFT har arbetet därför i första hand inriktats på att rätta till de brister som finns samt anpassa systemet så att det kan användas för att bestämma värdet av bostadsbyggnader på jordbruksfastigheter.

Bestämning av värdefaktorer

Enligt nu tillämpat system bestäms värdefaktorer för byggnadsbeståndet i sin helhet på taxeringsenheten. Detta innebär att om det finns flera bostadsbyggnader redovisas normalt värdefaktorerna 0, 0, 0, 0, d v s taxeringsenheten "nollas ut". Vid 1975 års AFT skall ovan angivna värdefaktorer bestämmas för varje småhus vars värde är större eller lika med 30 % av det värdefullaste småhuset. Detta gäller för enfamiljshus, tvåfamiljshus, rad- och kedjehus samt fritidshus. För övriga småhusfastigheter redovisas inga värdefaktorer.

Klass för hustyp

Hustypsklassificeringen är densamma som f n. Hustypen bestäms med ledning av bostadsytans uppdelning i antal plan och förekomsten av källare.

Storleksklass

Till sin principiella uppbyggnad är storleksklassen densamma som f n även om den utvidgats något och klasserna fått nya beteckningar. Det bör dock observeras att

huvudargumentet för bestämmandet av storleksklassen denna gång är bostadsytan i stället för lägenhetsytan. Skillnaden mellan de två ytbegreppen är normalt så liten att i flertalet fall erhålls samma storleksklass vilket av argumenten som än används. I likhet med tidigare skall även hänsyn tas till inredningsbara vindsutrymmen och antalet rum vid bestämmandet av storleksklassen. Det sistnämnda torde få särskild betydelse för bostadsbyggnader på jordbruksfastigheter där antalet rum ofta är litet i förhållande till bostadsytan.

Följande klasser förekommer

Byggnadens bostadsyta (efter korr. för inredningsbar vind) m ²	Storleksklass
0-10	08
11-25	09
26-39	10
40-55	11
56-70	12
71-85	13
86-100	14
101-120	15
121-140	16
141-160	17
161-180	18
181-200	19
201-225	20
226-250	21
251-275	22
276-300	23
>300	30
okänd, under byggnad	00

Storleksklasserna 11-19 är således identiska med nuvarande klasserna 1-9

Aldersklass

Åldersklassen är i princip ett uttryck för byggnadens återstående livslängd, även om den i första hand bestäms med hänsyn till nybyggnadsåret. Erfarenheterna från 1970 är att taxeringsnämnderna varit alltför försiktiga vid åldersklassificeringen av äldre byggnader som varit föremål för om- eller tillbyggnad. Åldersklassen för sådana byggnader bör därför bestämmas utifrån en bedömning av den återstående tekniska livslängden, varvid bl a standardklassen kan ge viss vägledning.

Byggnadens byggnadsår eller byggnadsperiod (efter korr. för till- eller ombyggnad)	Aldersklass
1975–1979	1
1970–1974	2
1965–1969	3
1960–1964	4
1955–1959	5
1950–1954	6
1940–1949	7
1930–1939	8
före 1930	9
okänt, under byggnad	0

Standardklass

Standardklassen bestäms främst med hänsyn till småhusets utrustningsstandard och biutrymmesstandard. Den är så uppbyggd vad gäller permanentthus att standardklasserna 1–2 avser omoderna byggnader, klasserna 3, 4, 5 och 6 normalstandard för ett 30-talshus, 40-talshus, 50-talshus respektive 60-talshus och klasserna 7–9 olika grader av hög standard. För fritidshus finns en motsvarande beskrivning.

Uppgifter för bestämmandet av standardklassen återfinns på sid 2 i deklarationsblanketten. Skilda standardklasser tillämpas på permanentthus och fritidshus, vilket markeras genom skilda kodsiffror i kanten. Klassificeringen går i princip till så att antalet kodpoäng summeras, summan divideras med två varefter standardklassen i normalfallet utgörs av heltalsiffran. I vissa fall kan förfarandet ge missvisande resultat och därför har nämnderna möjlighet att bedöma standardklassen utifrån den verbala beskrivning som antytts ovan, och som närmare finns angiven i RSV:s handledning.

En viktig nyhet denna gång är att den tidigare korrigeringen för bristande biutrymmen slopats. I stället har uppgifterna i deklarationsblanketten gjorts om för att bättre fånga upp skillnader i biutrymmesstandard.

De förändringar som vidtagits beträffande standardklasserna får i första hand konsekvenser för fritidshusen där den nya standardklassen mera sällan kommer att stämma med den nuvarande. För permanenthusen bör standardklassen normalt bli densamma som f. n.

Byggnadsvärdetabell P

Byggnadsvärdetabell P är primärt avsedd att ge byggnadsvärdet för ett friliggande småhus avsett för permanent bostadsändamål och inrättad som bostad åt en familj. Med vissa korrekationer kan den även användas för andra typer av småhusfastigheter.

I småhusets värde ingår inte bara värdet av bostadshuset utan även värdet av biutrymmen som finns i komplementbyggnader (garage, förråd o d).

Tabellen har i likhet med tidigare som ingångsvärden de fyra värderingsfaktorerna hustyp, storlek, ålder och standard. Även i övrigt är P-tabellerna i allt väsentligt uppbyggda på samma sätt som nuvarande P-tabeller. Vissa korrigeringar har dock gjorts. Så t ex har åldersklasserna sammanförts till minst 10-årsklasser. Ordningföljden på standardklasserna är också omkastad.

Även om den yttre formen är i stort sett lika bygger dock tabellernas siffermässiga innehåll på delvis nytt material. Omfattande analyser har gjorts på tillgängligt köpeskillingsmaterial för att få en bättre uppfattning om värdefaktorernas relativa betydelse när småhusfastigheterna går till försäljning. Analyserna har lett till att de tidigare använda relationerna vad gäller hustyp, storlek och standard påtagligt förändrats. Så t ex har den relativa värdeskillnaden mellan de två hustypsavdelningarna minskat med hälften eller från 15 % till 7-8 %.

P-tabellerna har framställts i ett stort antal varianter som skiljer sig från varandra beträffande dels nivån, dels åldersrelationen. Vilken nivå och åldersrelation tabellen har framgår av tabellbeteckningen P a/b, där a anger *nivån* uttryckt i 1 000 tal kronor och b *åldersrelationen* uttryckt i %.

Byggnadsvärdetabell F

Byggnadsvärdetabell F är uppbyggd på i princip samma sätt som P-tabellerna. Någon uppdelning efter hustyp förekommer dock inte. Åldersklasserna har vidare slagits samman till två större grupper, hus byggda före 1950 och efter 1950. F-tabellen har framställts i sju versioner.

Åsättande av byggnadsvärde

Först beräknas värdet för varje småhus som finns på taxeringsenheten med hjälp av åsatta värdefaktorer och tillämplig P- eller F-tabell. Förekommer mer än ett småhus måste de enskilda småhusens tabellvärde korrigeras enligt nedan för att det totala byggnadsvärdet skall bli marknadsvärdeanpassat. Korrigeringen är olika beroende på om taxeringsenheten utgörs av självständig fastighet eller av ej självständig fastighet.

(Hus 1 avser det värdefullaste småhuset, hus 2 det näst värdefullaste o s v)

Småhus nr	Självständig fastighet	Ej självständig fastighet
1	100 %	80 %
2	80 %	60 %
3	högst 80 %	högst 60 %

% av tabellvärde

Detta innebär att t ex hus på ofri grund får ett byggnadsvärde som är 80 % av byggnadsvärdet för ett likadant hus beläget på egen fastighet. För att underlätta nämndernas arbete anges i P- och F-tabellen även 80 %-värdet.