

1. De faktorer som är värdegrundande för en byggnad på ofri grund är det som ni kan se i era deklARATIONER. D.v.s. storlek på byggnaden, året då den byggdes samt summan av de standardpoäng som det frågas efter. Att det som i ert fall rör sig om enklare byggnader med restriktioner från föreningen etc. har ingen betydelse då samtliga byggnader bedöms på samma sätt i hela värdeområdet. Om det däremot finns ett säregt förhållande för en byggnad som inte gäller för de andra i området finns det möjlighet att kunna få en justering av värdet. Detta förhållande ska i så fall ha en påtaglig inverkan på marknadsvärdet.

Normalt sett när man arbetar fram nivåerna i ett värdeområde går man efter de försäljningar som är gjorda i området. När det gäller ett område med byggnader på ofri grund däremot kan man inte göra på samma sätt då de räknas som lös egendom och kan därför enligt lag inte läggas till grund för de nya nivåerna. Det man istället får göra är att använda sig av den marknadskänedom man har om området. I denna marknadskänedom ingår ju givetvis kunskaper om försäljningar som har gjorts. För att få en så god marknadskänedom som möjligt tar Skatteverket hjälp av ett värderingsföretag. I förberedelsearbetet inför taxeringen 2018 har Skatteverket haft hjälp av företaget NAI Svefa. Med hjälp av den gemensamma marknadskänedomen kan Skatteverket sedan arbeta fram nivåerna så att byggnaderna kan få ett värde som motsvarar ca. 75% av ett marknadsvärde. Viktigt att tänka på här är att varje enskild byggnad inte kan få ett värde som motsvarar 75% av dess marknadsvärde, utan det rör sig om ett snitt för hela området.

2. Att det i årets taxering har blivit så stora höjningar beror i grund och botten på att byggnaderna tidigare har varit alldeles för lågt taxerade. Man kan inte bara se till den procentuella ökningen av värdet utan se om värdet motsvara ca. 75% av marknadsvärdet.

3. Ert värdeområde har bedömts enskilt och inte gemensamt med något annat. Jag vet att vissa har på vår hemsida sett att området står i samma PROVVÄRDERINGSOMRÅDE som andra områden som inte liknar ert egna. Enligt lag måste alla värdeområden i landet tillhöra ett provvärderingsområde. De områden som ligger i ett gemensamt provvärderingsområde ska kunna jämföras med varandra OM man har alldeles för få köp i ett område. Då det inte finns några fastighetsköp alls i ert område p.g.a. att det rör sig om lös egendom har därför provvärderingsområdena inte någon praktisk funktion. Man har därför inte lagt något större arbete på att få de olika koloniområdena att ligga i korrekta provvärderingsområden. Slutsatsen är helt enkelt, ert område är individuellt bedömt och har inte jämförts med andra områden.

4. Om två byggnader har samma nybyggnadsår, samma storlek och samma antal standardpoäng, ska de också ha samma taxeringsvärde. Även om några av dessa faktorer skulle skilja marginellt så borde det inte få så stora skillnader som 300 000kr. Om det ändå gör det så ber jag er skriva detta under övriga upplysningar i er deklARATION så att Skatteverket kan granska och se vad det beror på. Återigen, båda måste ha rapporterat in samma uppgifter till Skatteverket för att detta ska stämma.

Mvh

Peter Johansson

Fastighetshandläggare

Skatteverket

Box 563

451 22 Uddevalla

Telefon: 010-572 21 83

Fax: 010-579 71 85

www.skatteverket.se