

Bilaga till Skattemyndighetens taxeringsförslag/fastighetsdeklaration

Som allmänna grunder för fastighetstaxeringen gäller att taxeringsvärdet skall motsvara 75 % av taxeringsenhetens marknadsvärde.

Vad gäller möjligheten att vid fastighetstaxeringen gå ifrån fastställda riktvärden uttalas att om en fastighetsägare visar att riktvärdet är felaktigt beräknat och inte motsvarar 75 % av marknadsvärdet bör man kunna gå ifrån det värde som framräknats.

Av bostadsbebyggelsen på Klädesholmen har drygt 20 % (74 fastigheter) av tomterna angetts ligga på ett sådant avstånd från strandlinjen att riktvärde skall bestämmas för värdefaktorn speciell belägenhet med klasserna 1 eller 2 (strand eller strandnära).

Enligt tidigare dom i Kammarrätten, mål nr 1487-1998 avdelning 4 daterad 1998-12-22, fastslås ang belägenhetsfaktorerna på Klädesholmen att det starkt kan ifrågasättas om en fastighet, som ligger inom ett avstånd om 150 m från strandlinjen, har ett betydligt högre marknadsvärde än den fastighet som ligger längre ifrån strandlinjen än 150 m.

Skattemyndigheten har analyserat de fastighetsförsäljningar som skett under perioden 1999-2001 och som ligger till grund för bestämmande av riktvärdet, totalt 26 försäljningar.

Materialet ger inte någon vägledning för hur fastighetsvärdena inom värdeområdet påverkas av den belägenhet i förhållande till strandlinjen som klasserna strand och strandnära normalt har. Taxeringsmodellen kan alltså inte spegla variationerna i den prisbild som taxeringen utgår ifrån.

Fastigheter på Klädesholmen med egen strand eller strandnära (klass 1 och klass 2) kan enligt ovan inte anses unika i jämförelse med övriga fastigheter på ön. Dessutom ifrågasätts egen strand (klass 1), då detta i stort ej förekommer på Klädesholmen.

Eftersom Klädesholmen är en liten ö har strandnäret liten betydelse som värdekonstituerande faktor. De värderingsmodeller som generellt används för värdering av strandfastigheter och strandnära fastigheter ger därför inte ett rättvisande resultat i fråga om Klädesholmen.

Eftersom riktvärde har bestämts för värdefaktorn speciell belägenhet (klass 1 och klass 2) bör markvärdet beräknas till ett belopp som svarar mot ett riktvärde där faktorn för speciell belägenhet (klass 1 och klass 2) bestäms till 1,0 dvs klass 5.