

”Det skatterättsliga fastighetsbegreppet”

Av intendenten Hans Markstedt

I en artikel i denna tidskrift har kammarrättsrådet Bo Fredelius lämnat redogörelse för betänkandet om det skatterättsliga fastighetsbegreppet. I fråga om rörelsefastigheter föreslår utredningen, att fastighetsbegreppet skall i huvudsak omfatta sådant som enligt anvisningarna punkt 7 till 29 § kommunalskattelagen skall hänföras till mark, markanläggning eller byggnad. Utredningsmannen utgår från att taxering av rörelsefastigheter endast i undantagsfall kan ske med ledning av köpeskillingar för sådana fastigheter. Han hävdar att taxeringsvärdena i stället brukar framräknas enligt anläggningskostnadsmetoden, varvid byggnadernas anskaffningsvärde läggs till grund för värderingen.

Mot detta vänder sig F. (sid. 175) och framhåller att om värderingen av byggnader, såsom utredningsmannen föreslår, skall avse endast byggnadsstomme, skulle taxering av rörelsefastighet inte kunna ske vare sig med stöd av köpeskillingsstatistik eller enligt avkastningsmetoden. Författaren till detta inlägg kan inte hålla med F. Fastigheten kommer att bestå av mark (inkluderande i förekommande fall värde av strömfall), markanläggning och byggnad. Värdet av byggnaden — och varför inte markanläggningen också — bestäms enligt anläggningskostnadsmetoden. Hela fastighetens taxeringsvärde kan bestämmas enligt avkastningsmetoden eller, om man så vill, med ledning av köpeskillingsstatistik. Från det sålunda framräknade värdet drages värdet av byggnad och markanläggning och återstoden utgör då markvärde (fallvärde). Att värdera en rörelsefastighet med ledning av köpeskillingsstatistik är synnerligen vanskligt. Antingen förvärvas fastigheten tillsammans med en i gång varande rörelse eller också är det fråga om förvärv av fastighet som blivit överflödigt i rörelsen eller utköp av fastighet ur rörelse som lagts ner. I det förra fallet kommer köpeskillingen för rörelsen att bli uppdelad på fastighet och övriga tillgångar efter grunder som ej behöver vara, och vanligen ej heller är, betingade av strävan att åsätta ett objektivet riktigt marknadsvärde för fastigheten. I det senare fallet torde byggnaderna som regel ha ett väsentligt lägre värde än det värde som framräknas enligt anskaffningskostnadsmetoden, och förekommer byggnad på fastigheten torde denna ofta ha förvärvats av köparen för att denne ville komma åt marken.

Utredningsmannen har föreslagit att alla tunnlar skall hänföras till byggnadsvärde. Författaren delar F:s tveksamhet, när han ifrågasätter om detta arrangemang är lämpligt och att tunnlar kanske borde bedömas efter synpunkter liknande dem som bör tillämpas på ledningar. Av- och tilloppstunnlar till exempelvis cellulosa-fabriker och pappersbruk bör sålunda tveklöst hänföras till maskiner. Då stor tvekan råder i fråga om vilken kategori av tillgångar tunnlar skall hänföras till, är det angeläget, antingen de skall hänföras till byggnader, markanläggningar eller maskiner, att

skatteförfattningarna kompletteras med anvisningar härom och vilken procentsats som skall tillämpas för värdeminskningssavdrag.

I samband med fastställandet av det skatterättsliga fastighetsbegreppet bör reglerna för taxering av fastighet ses över. Bestämmelserna om värdering av vattenkraft synes föråldrade. Värdet av elektrisk kraft i en viss punkt på stamlinjenätet är vid en given tidpunkt lika, antingen kraften kommer från Porjus, Krångede eller något annat kraftverk. Ett gemensamt riktvärde för beräkning av avkastningsvärdet kan då bestämmas för stora regioner. Nuvarande regler för bestämmande av värdet av ersättningskraft ger ibland det resultatet, att ersättningskraften åsättes ett värde som är avsevärt större än dess andel i kraftverkets totala värde. En översyn av dessa bestämmelser är påkallad.