

Taxering av industrifastighet

Av överingenjören Ulf Winberg

Marknadsutveckling för industrifastigheter

Bilden av marknadsläget är splittrad, såväl vad gäller större tätorter som landet i övrigt. Liksom tidigare är det svårt att belägga en värdenivå genom köpeskillingsstatistik.

Några hållpunkter på efterfrågesidan finner man inom byggnadssektorn. SCB:s fortlöpande enkäter ger kvartalsstatistik inom olika byggnadsgrenar. För översiktens skull medtages nedan industri (exkl. kraftverk m. m.) och bostäder.

Pågående byggnadsarbete, millioner kr

Febr år	Industri		Bostäder		Summa ind och bost	
	Riket	AB-län	Riket	AB-län	Riket	AB-län
1968	2 151	501	10 357	3 065	12 508	3 566
1969	1 777	434	10 174	2 937	11 951	3 371
1970	2 209	603	10 712	3 240	12 921	3 843
1971	2 909	720	9 914	2 892	12 823	3 612
1972	2 962	684	11 321	3 263	14 283	3 947
1973	2 366	453	11 125	3 143	13 491	3 596
1974	3 030	573	9 741	2 418	12 771	2 991

Under hela perioden 1968–1974 visar byggnadskostnadsindex för industribyggnader en kostnadsökning med ca 56 % varav under den för den allmänna fastighets-taxeringen 1975 intressantaste delen, 1969–1973, ca 42 %.

Som synes har byggnadsinvesteringarna inte på långt när visat samma öknings-takt och således reellt sjunkit markant. Detta är bl a förhållandet för AB-län. Den trånga sektor, som den tidigare bostadsbristen utgjorde för industriexpansionen, har i stort sett försvunnit under den senaste 5-årsperioden.

Den överefterfrågan på lokaler, som inom större tätorter noterades ännu så sent som våren 1972, försvann till stor del efter samma års slut. Visserligen kunde betydande hyreshöjningar genomföras i samband med hyresregleringens bortfall för lokaler men var naturliga som en utjämning av spänningen mellan hyror i gamla hus och i nyproduktionen. Kanske kunde man väntat sig, att en hyresutjämning skulle locka många företag över till nyproduktionen med mera ändamålsenliga lokaler. Härom är dock något tidigt att spekulera, då även många andra faktorer påverkar en val-situation.

1 Många företag har "sett över sitt hus", d v s en hyreshöjning har utlöst en spar-kampanj när det gäller hyresdragande ytor. Många mindre företag har sålunda

minskat sin lagerhållning eller alltmer lagt över sådan till den växande expeditionssektorn.

- 2 Hyresregleringens upphörande för lokaler kom att sammanfalla i tiden med språngvisa personalkostnadsökningar förenade med starkt minskad lönsamhet inom många branscher.
- 3 Personalkostnadsökningarna ledde direkt till ökade kostnader i byggnadsproduktionen (indexökning ovan berörd). Motåtgärder var mer än någonsin erforderliga i producentledet, och följderna har blivit ytterligare skärpt konkurrens både om byggnadsobjekt och hyresgäster.
- 4 Inom bostadssektorn har obalansen mellan kostnader och hyresefterfrågan blivit särskilt markant och skall här inte särskilt behandlas. Nog vare sagt att när det gäller industrianläggningar, det inte finns någon återvändo; man måste förenkla och förbilliga på alla sätt. Satsning på kort byggtid med hjälp av prefab och fabriksfärdiga hallar är några sätt att angripa totalkostnaden. Många frågar sig om det nu går att komma längre här i landet med den finslipade teknik som redan finns. Svaret kanske blir en specialinriktning på energi- och uppvärmningssidan, som på nytt kan stimulera till nyproduktion eller väsentlig ombyggnadsverksamhet.
- 5 En faktor, som fått ökad betydelse under senare år, är mervärdesskatten. Ett industriföretag, som i egen regi eller på entreprenad låter uppföra en industribyggnad för egen rörelse, belastas normalt inte med mervärdesskatt, om deklara-tionsplikt föreligger, medan ett köp av en färdig byggnad med exempelvis ett byggnadsföretag som säljare kan komma att inrymma full mervärdesskatt och därmed enligt läget under senare år betinga en merkostnad av något mindre än 10 %, i vart fall efter självkostnadsprincipen.

Vid uthyrning av nya industrilokaler synes det naturligt att hyran förutom markkostnaden skall förränta byggnadskostnaden inkl mervärdesskatt. I praktiken tillåter inte alltid utbudssituationen en sådan kostnadstäckning, varför den uthyrande parten får finna sig i att viss förlust uppstår, åtminstone övergångsvis. Alternativt kan full täckning erhållas, och då drabbas brukaren av ovannämnda merkostnad.

Ur värderingssynpunkt har man anledning att med skärpt uppmärksamhet följa nämnda problemställning.

- 6 En speciell situation gäller för byggnader eller lokaler uppförda med stöd av statliga och kommunala organ där exempelvis genom bidrag eller rabatt anläggningskostnaden kan komma att sänkas liksom däremot svarande hyra. Främst gäller detta inom de sk stödområdena, men en ökande omfattning av sådana företeelser får allt större influens. Nivåmässigt innebär trycket på hyran, att ett kapitaliserat värde med hyran som bas i de flesta fall klart understiger motsvarande nybyggnadskostnad på normaltomt med sedvanliga exploateringsvillkor.

Ett högaktuellt ämne i dagens debatt är miljöfrågan i allmänhet och speciellt i industriella sammanhang. För en värderingsman med ett brett jämförelseregister är frågan inte så ny. Det finns redan en rik provkarta på både attraktiva miljöer och sådana som är mindre lyckade. Ordet miljö inrymmer så mycket och frågan gäller inte bara byggnadsdetaljer utan arbets- och yttre miljö i vidare bemärkelse. En välplanerad, modern bebyggelse i gott läge har självfallet goda förutsättningar att få ett bra betyg vid en kritisk granskning, likafullt som en enklare anläggning, som kanske helt saknar utvecklingsmöjligheter, ändå kan uppfattas som positiv som arbetsplats på grund av lagom storlek, gott underhåll och vissa trivselarrangemang.

När man å andra sidan staplar det ena kravet ovanpå det andra, miljö, teknik, flexibilitet, talar dock mycket för att trenden går mot ökat nybyggande, och att de gamla anläggningarna slås ut något hastigare.

I de större företagen, speciellt de internationellt verksamma, ligger en särskild dynamik med stora investeringsprogram, som löper mera oberoende av sådana marknadsföreteelser, som ovan berörts. Som exempel kan nämnas att för ett 10-tal svenska industrier inom stål-, varvs- och massa-papperssektorn har maskin- och byggnadsinvesteringar om 11–12 miljarder kronor aviserats, varav under 1974 ca 1,7 miljarder kronor. För huvuddelen av sådana investeringar med processbyggnader och likn blir ett hyresalternativ aldrig aktuellt, men å andra sidan rymmer stora anläggningar även många ordinära byggnader för verkstads- och kontorsändamål, där alternativa lokallösningar kan aktualiseras.

Man bör särskilt bemärka att vid etablering inom såväl egna som förhyrda, gamla eller nya lokaler är det trots allt den industriella idén, som fäller utslaget, och en idé hos ett stort företag föder serier av underleverantörer. Där kommer även tidsmomentet in i bilden, och en avvägning av finansiella och administrativa resurser. Kan man snabbt komma igång med sina maskiner i förhyrda lokaler så inrättade och belägna att den personal, man eftersträvar, finns tillhands och trivs, ja då kommer en ny dimension in i frågan bygga-hyra, som kan slå ut alla tidigare argument, som kanske talat för nybyggnad.

Sammanfattning

Vid värdering av industrifastigheter, var kritisk mot de senaste årens byggnadskostnadsökningar.

Skärp kraven på flexibilitet och utbyggnadsmöjligheter.

Notera särskilt läge, inre och yttre miljö, goda kommunikationer och annan service.

Ett bra sätt att värderingsmässigt fånga upp ovannämnda förutsättningar är att räkna i hyra, vilket som regel är möjligt, när det gäller vanliga industribyggnader.

TAXERINGSFÖRFARANDET

Klassificering. Industrifastigheter har hitintills sammanförts med andra mer eller mindre "udda" fastigheter till en enda grupp: "Industrifastigheter m m"

(kod 30). Detta har ytterligare försvårat en uppföljning av köpeskillingsstatistik.

Vid 1975 års allmänna fastighetstaxering har möjlighet getts till en vidare uppdelning enligt nedan.

Kod 31 Enbart tomt för industriändamål.

32 Tillverkningsindustri, såsom metall- och verkstadsindustri, grafisk industri, livsmedelsindustri o d.

33 Gruvbyggnader, täkter och stenbrott.

34 Vattenkraftverk.

35 Övriga kraftverk samt gas-, värme- och vattenverk.

36 Bensinstationer, garage, reparationsverkstäder för motorfordon.

37 Lager, förråd, upplagsplatser och depåer.

38 Växthus.

Rent praktiskt måste uppdelningen ske via deklARATIONEN, varför vissa tolknings-svårigheter kan uppstå, men i stort sett torde ett betydligt bättre grundmaterial kunna skapas.

Markvärde

Med markvärde menas värdet av taxeringsenhetens mark och markanläggningar.

Värderingen av marken på industrifastigheter sker enligt fastställd markvärdekarta, och denna upptar vanligen riktvärden uttryckta per m² tomtyta. Det förekommer även, att riktvärden uttrycks i m² våningsyta enligt tillåten byggnadsrätt.

Vid bestämmande av markvärde för enskilda tomter kan justering i vissa fall förekomma med beaktande av s k säregna förhållanden såsom tillgång till järnvägsspår och hamnkaj, närhet till flygplats m m. Även grundläggningsförhållanden och miljövärdsföreskrifter influerar på värdet. Outnyttjad mark i reserv för framtida utbyggnad bör normalt åsättas ett lägre värde per ytenhet.

För att markvärdekartans riktvärde skall frångås, krävs att s k säregna förhållanden inte är oväsentliga. Det erinras om att det är tomtens marknadsvärde, som i gör-ligaste mån skall bestämmas med reduktion till taxeringsvärdenivå.

Byggnadsvärde

Allmänt: Liksom tidigare står två värderingsmetoder till buds.

1) *Anläggningskostnadsmetoden*

Marknadsförankring enbart genom jämförande kostnader.

Detta är den mest vanliga metoden, som i princip innebär, att man först bestämmer byggnadernas återanskaffningskostnad, antingen direkt eller genom omräkning med hänsyn till byggnadskostnadernas förändring av faktiska eller beräknade kostnader vid byggnadernas ursprungliga uppförande, och därefter nedskriver denna återanskaffningskostnad till nuvärde med iakttagande av byggnadernas ålder, användbarhet och skick samt återstående, beräknad varaktighetstid.

2) Kapitaliseringsmetoden

Marknadsförankring via hyreskalkyl grundad på verkliga eller hypotetiska hyror och i vissa fall en kombination av båda. De aktuella hyrorna kapitaliseras ledande till ett avkastningsvärde. Metoden ger ett totalt fastighetsvärde, varvid byggnadsvärdet erhålles som ett restvärde vid reduktion med markvärdet.

En nyhet vid 1975 års allmänna fastighetstaxering är att tidigare förekommande redovisning av "särskilt maskinvärde" bortfaller. Beräkning av sådant har tidigare främst skett i samband med anläggningskostnadsmetoden. Den nya ordningen sammanhänger med reglerna i jordabalken om fastighet och tillbehör till fastighet för vilket bl a utförligt redogöres i RSV:s utgåva "II Allmänna taxeringsregler m m". Här skall endast några av huvudprinciperna beröras.

Först något om definitioner.

Byggnadstillbehör

Till byggnadstillbehör räknas fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av den såsom värmepanna, kylsystem och fläktmaskineri.

Även maskiner för industriproduktionen hänförs till byggnadstillbehör, om dessa är av så betydande omfattning och dominans, att de för sin funktion kräver en "skräddarsydd" industribyggnad, som ofta bildar ett lätt skal kring en process berörande petrokemi, massa, tegelbruk, sågverk, cementfabrik, större smältugnar, ovanjordsanläggning för gruvdrift m. m.

Också maskiner, som kräver tyngre byggnader med avvikande form, räknas som byggnadstillbehör. Sådana förekommer exempelvis inom kraftverk, bryggeri, glasbruk, anrikningsverk, elektrokemisk industri, huvuddelar av pappersbruk och skeppsvarv m m.

Industritillbehör

Som industritillbehör räknas maskiner, som ryms inom ordinära industribyggnader och exempelvis är vanliga inom verkstads-, grafisk och textilindustri.

Enligt jordabalken stadgas att till fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet hör, utöver vad sålunda beskrivits, maskin och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna. Fordon, kontorsutrustning och handverktyg hör dock inte till fastigheten.

Tillbehör ur taxeringssynpunkt

Enligt jordabalken hör både byggnads- och industritillbehör till fastigheten. Utan att rubba detta förhållande gäller vid 1975 års allmänna fastighetstaxering att byggnadstillbehören ingår i det taxerade byggnadsvärdet och därmed i garantiskatteunderlaget, medan industritillbehören betraktas som skattefria i detta sammanhang och sålunda kommer att stå utanför fastighetstaxeringen. (Skattefrihet gäller även för va-anläggning i form av pumpar och pumpstationer samt ledningar, som ingår i elektriska kraftöverföringsnät med transformatorstationer).

Vid den aktuella, allmänna fastighetstaxeringen fogas till den ordinarie deklara-
tionsblanketten en bilaga (bilaga I) med utrymme för att uppge större, domine-
rande byggnadstillbehör. Tillsammans med en tillbakablick på maskinuppgifterna
vid 1970 års allmänna fastighetstaxering kan sålunda en översiktlig bild skapas till
vägledning vid taxeringen, speciellt när det gäller att bedöma, om fråga är om
s k skräddarsydd industribyggnad. Som upplysning att även industritillbehör före-
kommer, göres en enkel kryssmarkering på huvudblanketten.

Värderingsteknik

Detaljerade anvisningar framgår av RSV:s "IV Värdering av annan fastighet",
avsnitt 4, värdering av industrifastighet.

Under föregående avsnitt ovan har nämnts om markvärderingen samt om de
båda huvudmetoderna för byggnadsvärderingen. I det följande skall byggnadsvär-
deringen ytterligare kommenteras.

Anläggningskostnadsmetoden

Historisk kostnad: I deklarationen anges för varje hus byggnads-/anskaffnings-
kostnaden per respektive år inklusive byggnadstillbehör, i före-
kommande fall av sådan omfattning att fråga är om s k skräd-
darsydd industribyggnad.

Återanskaffnings-
kostnad:

a) Omräkning

Den historiska kostnaden omräknas till utgångsläget för taxe-
ringen, vilket är 1973 (medio) vid 1975 års allmänna fastighets-
taxering. Detta sker genom tillämpning av särskilda omräk-
ningstal representerande den kostnadsförändring, som återspeg-
las i byggnadskostnadsindex för industribyggnader.

I omräkningen ligger en approximation så tillvida, att i an-
skaffningskostnad ingående byggnadstillbehör – som i vissa fall
kan vara av betydande omfattning – blir omräknade efter
samma princip, vilket är en följd av att tidigare förekommande
redovisning av särskilda maskinvärden upphört.

Omräkningstabell för längre tidsperiod återfinns i förut-
nämnda anvisning (IV.4.1.3). Här redovisas utdrag för senare
år.

Byggnadsperiod	Omräkningstal
1973	1,0
1972	1,1
1971	1,2
1969–1970	1,3
1967–1968	1,4
1965–1966	1,5
1963–1964	1,7
1961–1962	1,9
1959–1960	2,1

b) Uppskattning I den mån någon byggnads-/anskaffningskostnad inte är känd eller av olika skäl inte bedöms tillämplig, kan alternativt en återanskaffningskostnad uppskattas av sakkunnig (konsulent).

Nedskrivning: Nedskrivning med hänsyn till ålder och bruk erfordras. Härvid räknas med lika procenttal på återanskaffningskostnaden för varje år av byggnads ålder (rak nedskrivning). Tidigare har som nedskrivningstal för byggnad använts 2-3 % motsvarande 50 resp ca 33 års livslängd. För särskilt deklarerade maskiner har gällt 5 %.

Med hänsyn till ökade krav ifråga om bl a tekniskt utförande och flexibilitet med samtidigt beaktande av de särskilt stora byggnadskostnadsstegringarna under senare år har det bedömts erforderligt att öka nedskrivningen enligt nedanstående tabell.

Ett förslag föreligger innebärande en differentiering av procentsatserna på olika tidsperioder men kan i avvaktan på slutligt beslut inte återges i detta skede. En ändring med exempelvis 1,0 % ger ett relativt stort utslag redan efter några 10-årsperioder, varför det är viktigt, att komma till en rimlig avvägning gentemot tidigare taxeringsvärde.

Differentieringen på byggnad av sten respektive trä eller plåt kräver också uppmärksamhet. När man tidigare infört begreppet "plåt" torde man ha åsyftat en mera renodlad plåtbyggnad av skjul- eller möjligen hallkaraktär till skillnad mot en mera gedigen stenbyggnad. Ifråga om byggnad av trä har måhända inte någon större tveksamhet förelegat.

Med senare tidens utveckling mot stor användning av modern profil-plåt som beklädnads- och konstruktionsmaterial där stommen i övrigt kan vara av betong eller brandskyddat stål, kommer materialbegreppet i något annorlunda läge. Normalt sett bör tolkningen i fortsättningen vara att en byggnad med tung stomme av sten eller motsvarande tolkas som stenhus, oavsett om fasadväggarna är beklädda med plåt eller annat, numera konventionellt material. En eftersträvd flexibilitet gynnas ju av lättare fasader, som samtidigt kan ges en mycket god värmeisolering. För att underlätta bedömningen i nämnda hänseende har uppgiftskolumnen för byggnadsmaterial utvidgats något och gjorts lika på huvudblankett och bilaga.

När det gäller skräddarsydd byggnad med dominerande maskiner och andra byggnadstillbehör blir grundsynen, att byggnaden är ett "skal" som man har anledning räkna med

i stort sett samma livslängd för som maskinen själv, d v s nedskrivningen kan normalt spänna upp emot 5 %.

Typ av industribyggnad Nedskrivningstal
per år av byggnads ålder

Ordinär trä, plåt	3-4 %
sten	2-3 %
”Skräddarsydd” trä, plåt	4-5 %
sten	3-4 %

Tekniskt nuvärde: Efter det att återanskaffningskostnaden reducerats med tillämpligt nedskrivningsbelopp, återstår ett ”tekniskt nuvärde”, som är avsett motsvara ett eftersträvat marknadsvärde. En spärregel gäller med innebörd att värdet av byggnad normalt inte bör sättas lägre än till 10 % av beräknad återanskaffningskostnad.

Kapitaliseringsmetoden

Hyror: På deklarationsblanketten finns utrymme för uppgift om förekommande uthyrning. Sådan är i allmänhet rätt sporadiskt förekommande men ger ändå en viss bild av marknadsläget. I s k industrihyreshus (”industrihotell”) är förhållandet dock renodlat.

b) Beräknade Som regel måste de uppgivna hyrorna kompletteras med beräknade sådana, för att ett fullständigt kalkylunderlag skall erhållas, och det vanligaste är, att en hyreskalkyl för byggnad eller fastighet i dess helhet måste beräknas utan att hyror uppgivits som vägledning.

Kapitalisering: De hyror, som fastlagts som underlag för värdering, kapitaliseras efter bruttometod med val av lämplig kapitaliseringsfaktor. Sådan läses inte lämpligen genom några bestämmelser utan får bedömas efter omständigheterna från fall till fall.

Allmänt: Vid taxeringsarbetet är det värdefullt, om hyreskalkylering och beräkning enligt kapitaliseringsmetoden kan ske, där så är möjligt och gärna alltid som kollationering gentemot anläggningskostnadsmetoden. Självfallet är detta inte tillämpligt vid processindustri och likn, men ger ändå, där det går, en viss förstärkning av marknadskontakten.

Taxeringsvärdenivå

Generellt gäller vid 1975 års allmänna fastighetstaxering att taxeringsvärdenivån sättes = 75 % av marknadsvärdet. För industrifastigheter innebär detta, att marginalen förstärkes jämfört med 1970 års taxering, då taxeringsvärdet beräknades med 80 % på marknadsvärdet.

Vid kapitaliseringsmetoden beräknas byggnadsvärdet som ett restvärde, varvid det totala taxeringsvärdet reduceras med taxerat markvärde.

Slutord

En svårighet, som kan möta vid 1975 års allmänna fastighetstaxering, är hanteringen av icke ordinära industribyggnader, d v s över huvud klassificeringen av vilka enheter som skall betraktas som "skraddarsydda" eller inte och vetskapen om förekomst och karaktär av större byggnadstillbehör. Svårigheten ligger främst i om taxeringen enbart måste ske "vid skrivbordet". Bara en blick på en anläggning eller inhämtad lokalkännedom över huvud taget torde i flertalet fall kunna lösa problemet, varför sådan kontakt självfallet är önskvärd, så långt det är möjligt.

De nya resurser, som ställs till förfogande i form av gemensamma fastighetstaxeringsdistrikt och till dessa knutna konsulenter får anses helt nödvändiga för att bemästra förutnämnda problem. Man kan heller inte bortse ifrån att hos många industrier finns en långtgående tradition med egen uppföljning av taxeringsarbetet. En dialog mellan berörda parter torde i sådana fall kunna underlätta en överblick av väsentliga ting.

Det kan inte nog framhållas, att taxering av industrifastigheter måste ske efter en grov schablon, och man kan aldrig frigöra sig från en rörelseinfluens, som många gånger helt tar överhanden vid exempelvis kreditbedömning. Detta behöver dock inte förskjuta en seriös strävan att nå bästa möjliga nivå och jämnhet i taxeringsarbetet.

I RSV:s anvisningar sägs bl a: "Oavsett enligt vilken metod marknadsvärdet uppskattas, skall värdet bestämmas under hänsynstagande till sådana för taxeringsenheten säregna förhållanden, som är av beskaffenhet att inverka på värdet." Med andra ord sagt är det väsentligt, att vid varje värdering en prövning sker med viss självvrannsakan huruvida slutresultatet kan anses rimligt. Det är en förhoppning att så skall bli fallet vid 1975 års allmänna fastighetstaxering.