Taxering av jordbruk

Av taxeringsintendent Nils Ahlberg

Vid taxering av jordbruksfastighet har man att göra en värdeuppskattning av fyra skilda taxeringsobjekt nämligen *dels* fastighetens ägoområde i åker, äng och övrig mark jämte byggnader, *dels* skogsmarken, *dels* den växande skogen och *dels* i förekommande fall det speciella värde, som ligger uti att fastigheten kan utnyttjas för tomt- och industriändamål. Summan av dessa delvärden bildar jordbruksfastighetens taxeringsvärde. Följande redogörelse skall endast avse taxering av jordbruksfastighet till den del den ej utgöres av skogsmark och växande skog.

Fastighetens beskattningsnatur. 7 § K. L. jämte anv.

Avgörande för frågan om en fastighets beskattningsnatur d. v. s. om den skall betraktas som jordbruksfastighet eller annan fastighet är användningssättet. Enligt 7 § K. L. skall fastighet taxeras som *jordbruksfastighet,* om den användes för jordbruk och dess binäringar eller för skogsbruk, och som annan *fastighet,* om den användes för annat ändamål. Användes fastighet delvis för jordbruk eller skogsbruk och delvis för annat ändamål måste uppdelning ske. Ligger fastighet oanvänd, skall den taxeras som jordbruksfastighet, såframt det ej är påtagligt, att fastigheten är avsedd att användas för annat ändamål än jordbruk och skogsbruk.

Beträffande små fastigheter på en eller ett par hektar uppstår ofta svårighet att avgöra, huruvida de skola betraktas som jordbruksfastighet eller annan fastighet. De ha ju närmast karaktären av ***egna hem***. Enhetliga principer saknas härvidlag. Det synes emellertid som om frågan vid fastighetstaxeringen 1952 i allmänhet bedömdes så att små egnahemsfastigheter d. v. s. under 2 hektar borde hänföras till jordbruk, om däråbedrevs animalisk produktion till avsalu och om den animaliska produktionen icke uteslutande bestod av fjäderfäskötsel. Redan vid förra allmänna fastighetstaxeringen framhölls, att man måste vara försiktig, när det gäller framställningar från jordägare, som vill ha sina fastigheter överförda från jordbruksfastighet till annan fastighet. Det påpekades, att "ofta ligger det bakom en önskan att komma från jordförvärvslagen och det får man inte ta hänsyn till, utan man skall inrikta sig på att ha fastigheterna kvar som jordbruksfastigheter om de brukas som jordbruk". Denna erinran förtjänar uppmärksamhet även inför 1957 års fastighetstaxering. Jordförvärvslagen i dess senaste lydelse finnes intagen i S.F.S. nr 272/1955.

I anvisningarna till 21 § K. L. återfinnas bestämmelser om vad som i taxeringsavseende är att anse såsom jordbruk och dess binäringar.

Till *jordbruk* hänföres åkerbruk, ängsskötsel och husdjursskötsel ävensom trädgårdsskötsel, som drives tillsammans med annat jordbruk.

Till jordbrukets *binäringar* hänföres bl. a. fjäderfäskötsel och biodling ävensom i *mindre* omfattning bedriven mejerihantering och kvarndrift för förädling av väsentligen det egna jordbrukets pro-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:15

dukter, kalkbränning, tegeltillverkning o. d., som huvudsakligen drives för eget behov eller med jordbrukets ordinarie arbetskraft och inventarier. Om dylik verksamhet bedrives i *större* omfattning, kan fråga uppstå att taxera till rörelsen hörande byggnader och markområde såsom annan fastighet.

Därest å jordbruksfastighet belägen *byggnad regelbundet uthyres* exempelvis som sommarnöje, skall byggnaden jämte erforderligt gårdsområde taxeras som annan fastighet. Om en sådan överloppsbyggnad användes delvis för uthyrning och delvis i jordbruket, skall emellertid ej någon uppdelning ske utan den huvudsakliga användningen blir avgörande.

Allmänna saluvärdet. 9 § K. L. jämte anv.

Taxeringsvärde skall, utom vad avser skogsmark och växande skog, åsättas till det belopp, som prövas utgöra fastighetens värde efter ortens pris d. v. s. fastighetens allmänna saluvärde. Härmed förstås enligt anvisningarna till 9 § K.L. "det belopp, som en förståndig köpare kan antagas vilja betala för fastigheten om den tänkes såld inom den kundkrets, som för en dylik egendom kan antagas vara att påräkna, och köpt för ett med hänsyn till fastighetens beskaffenhet lämpligt utnyttjande, utan avräkning för gäld eller för kapitalvärdet av skyldighet att utgiva undantag eller av annan privaträttslig förpliktelse, vilken ej är hänförlig till servitut eller liknande förhållande.

Härav följer, att köpeskilling, som under senare tid faktiskt betalts för en viss fastighet icke får utan vidare anses som ett exakt uttryck för det allmänna saluvärdet. Frånsett det att köpeskillingen kan hava påverkats av särskilda förhållanden, såsom släktskap, affektionsvärde o. dyl., kan densamma vara ett topp-pris eller ett bottenpris, som ingalunda motsvarar det allmänna saluvärdet. Sådant kan föranledas av vid tiden för försäljningen rådande abnorma konjunkturer å fastighetsmarknaden, av särskilt tvingande skäl till försäljning eller köp vid en viss tidpunkt, av ett obetänksamt ingånget avtal m. m. dylikt." Av ett enstaka köp får man alltså icke draga någon slutsats om allmänna saluvärdet utan först om det föreligger ett något så när tillräckligt antal försäljningar i orten där ovidkommande omständigheter kunna anses ute-, slutna, kan man draga tillförlitliga slutsatser om en fastighets värde i öppna marknaden.

Förteckningar över faktiskt erlagda köpeskillingar under tiden från förra allmänna fastighetstaxeringen komma att tillställas beredningsnämndernas ordförande. Dessa förteckningar ha tidigare varit föremål för statistisk bearbetning, vars resultat kommer att ge upplysning om förhållandet mellan saluvärden och taxeringsvärden under den gångna perioden.

Enhetsvärden. Punkt 1 av anv. till 9 § K. L. samt 59 § T.F.

Ett annat hjälpmedel vid taxering av jordbruk äro de s. k. enhetsvärdena (eller hektarvärdena som de också kunna kallas, eftersom de åsättas per hektar). Dessa skola jämlikt 59 § T.F. förberedas vid möte inför landskamreraren med bl. a. ordförandena i beredningsnämnderna och fastighetstaxeringsnämnderna på landet. Vid sådant sammanträde, som skall hållas senast den 20 augusti året före fastighetstaxeringsåret, redogör landskamreraren bl. a. för priserna vid försäljning av fastigheter inom länet under tiden efter se-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:15

senaste allmänna fastighetstaxering och för de slutsatser beträffande fastigheternas allmänna saluvärde, som enligt hans mening kunna dragas av dessa priser. På grundval av denna redogörelse ha de närvarande vid mötet att föreslå enhetsvärden för mark av olika ägoslag, godhetsklasser och brukningsförhållanden under förutsättning av normalt byggnadsbestånd.

Landskamreraren har därefter att upprätta och senast den 25 i samma månad till riksskattenämnden insända förslag till anvisningar för fastighetstaxeringen inom länet och riksskattenämnden skall senast den 15 i nästföljande september månad återställa förslaget med de erinringar som nämnden funnit anledning framställa. På grundval av dessa handlingar (förslag och erinringar) skall fastighetsprövningsnämnden fastställa enhetsvärden och övriga anvisningar, vilka senast den 30 i sistnämnda månad skola tillställas ordförandena i beredningsnämnderna och fastighetstaxeringsnämnderna.

Övriga uppskattningsgrunder. Punkt 2 av anv. till 9 § K. L.

Med enhetsvärdena såsom ett slags riktpunkt för likvärdiga fastigheter ha beredningsnämnderna att vid uppskattningen av varje fastighet för sig gå till väga på samma sätt som den förståndige köparen normalt begagnar sig av. Man har sålunda att beakta bl. a. följande omständigheter:

fastighetens läge samt mer eller mindre goda avsättningsförhållanden,

ägornas inbördes förhållanden och därav föranledda mer än vanligt goda eller svåra brukningsförhållanden samt fastighetens hävd,

åbyggnadernas beskaffenhet, om de skilja sig från i orten vanligt medelbestånd d. v. s. om å fastigheten finnes förnämligare bostadsbyggnad eller eljest ovanligt goda åbyggnader eller om åbyggnaderna äro olämpliga, förfallna eller otillräckliga,

mera betydande trädgårdsanläggning ävensom förekomsten av särskilda naturtillgångar eller liknande förmåner såsom lertag, grustäkt, torvtäkt, stenbrott, möjlighet till jakt, fiskevatten o. dyl., där naturtillgången eller förmånen i fråga ej utnyttjas i den omfattningen eller eljest är av den beskaffenheten, att den bör betraktas som en särskild taxeringsenhet,

servitut eller annan liknande rättighet till förmån eller last för fastigheten,

möjligheten att till förmånliga priser sälja tomter eller utnyttja fastigheten för industriellt ändamål m. m.

Jordbrukets delvärden. Punkt 2 av anv. till 10 § K.L.

Det i huvudsak avgörande för bedömandet av *åkervärdet* och dess inplacering i resp. godhetsklass i enhetsvärdestabellen torde i allmänhet vara fastighetens byggnadsbestånd, läge och allmänna brukningsförhållanden, för de mindre fastigheterna framför allt byggnadsbeståndet. Därest värdet av normalt byggnadsbestånd är inräknat i tabellerna, bli hektarvärdena givetvis höga för de små fastigheterna med relativt stort byggnadsvärde per ytenhet men lägre ju större åkerareal fastigheten har. För fastigheter med mindre än fem hektar åker blir värderingen ej sällan komplicerad, då en dylik fastighet oftast har sin huvudsakliga betydelse som bostad för ägaren, varvid ett gott byggnadsbestånd vanligen ger ett mycket högt värde på fastigheten. Men en mindre jordbruksfastighet med ett förhållandevis dåligt byggnadsbestånd kan dock, om fastigheten är belägen intill en

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:15

tätort, betinga ett högre pris än en lika stor fastighet med bättre bebyggelse men med ett mera avsides och ur arbetsförsörjningssynpunkt sämre lottat läge. Den föga vägledande slutsatsen av detta resonemang blir den, att man icke har stor nytta av enhetsvärdestabeller, när det gäller smärre jordbruk, man kan säga upp till fem hektar åker. Vid senaste allmänna fastighetstaxeringarna har man beträffande små jordbruksfastigheter vanligen gått fram efter den linjen, att jord och hus uppskattats var för sig, varvid husen värderats efter byggnadskostnaderna, som justerats med hänsyn till prisstegring och värdeminskning. Summan av dessa värden på jord och hus utlägges som à-pris per hektar. Anteckning bör vid sådant tillvägagångssätt göras uti den i 62 § 4 mom. T. F. omförmälda s. k. *kontrollängdens* anteckningskolumn om det belopp, varmed värdet av byggnaderna anses ingå i hektarvärdet. Byggnader böra nämligen i regel icke redovisas som särskild förmån för fastigheten.

Även för jordbruk i storleksgruppen om 5—10 hektar åker betyder bostadsfrågan alltjämt åtskilligt men här aktualiseras vid värderingen också de rena jordbrukssynpunkterna: driftsbyggnadernas och jordens beskaffenhet, hävd, brukningsförhållanden, avsättningsmöjligheter m. m. Först i fråga om större jordbruk än 10 hektar åker kan man säga att man börjar nå den gräns, då ett normalt byggnadsbestånd icke i och för sig är särskilt värdehöjande utan där jord och hus normalt kunna bedömas ur produktionsekonomiska synpunkter. För medelstora och större jordbruk böra enhetsvärdestabellerna kunna vara till verklig ledning.

Tomt och trädgård `kring mangårdsbyggnaden bedömes vanligen på samma sätt som åkerjord i bästa godhetsklass. Större fruktodling och bärodling äro givetvis värdehöjande faktorer.

Med *kultiverad betesmark* förstår man vanligen genom röjning, dikning och gödsling förbättrad hagmark. *Naturlig äng* är sådan gräsbevuxen mark, som användes för slåtter eller bete utan att ha kultiverats.

Till *övrig mark* räknar man mossar, myrar, kärr, berg, fjällmark och annan dylik mark med ingen eller ringa avkastningsförmåga. Hit räknas exempelvis skogsmark i kraftledningsgator. All mark anses i regel ha något, om ock stundom obetydligt saluvärde.

Till jordbrukets delvärden räknar man också värdet av övriga förekommande *särskilda förmåner*. Till dessa, som skola redovisas i fastighetstaxeringslängdens anteckningskolumn, hänföras bl. a. värdet av lertag, grustäkt, torvtäkt, stenbrott o. dyl., som ej utnyttjas i sådan större omfattning, att naturtillgången i fråga bör taxeras särskilt för sig som annan fastighet, värdet av outbyggt vattenfall, av jakt och fiske m. m. Observera, att värdet av jakt — d. v. s. det kapitaliserade värdet av den genomsnittliga årliga avskjutningen eller av den genomsnittliga arrendeavgiften — ej får inräknas i skogsmarksvärdet utan skall tilläggas jordbruksvärdet ävensom att möjlighet till mera betydande jakt bör taxeras till skäligt belopp även om möjligheten icke utnyttjas. På arealer under 200 hektar torde man ej behöva räkna med jaktvärde. Vad angår servitut och sådan rätt till ersättningskraft, som grundar sig på vattenlagen, bör beaktas, att kapitaliserade värdet därav upptages som tillkommande post för den förmånsberättigade fastigheten och som avgående post för den tjänande fastighe-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:15

ten. Värdet av skogsbete får ej inräknas i skogsmarkens värde. Uppskattade värdet därav skall anmärkas i anteckningskolumnen och tilläggas jordbruksvärdet i dess helhet.

Till särskild förmån må även hänföras s. k. *överbyggnad,* som ej ansetts kunna på vanligt sätt inräknas i åkervärdet. Sådan förmån förekommer så gott som uteslutande i fråga om bostadsbyggnad. Som exempel, då mer än normalt bostadsbestånd kan anses föreligga, må nämnas det fallet att ett jordbruk av mindre omfattning har en extra förnämlig mangårdsbyggnad (herrgårdsbyggnad). En viss försiktighet vid bedömandet av övervärdet är dock tillrådlig med hänsyn till att en stor och dyrbar mangårdsbyggnad ej sällan innebär en ekonomisk belastning för ett litet jordbruk. Som ett annat exempel på "överbyggnad" kan nämnas det icke ovanliga fallet, att en förhållandevis liten jordbruksfastighet har två mangårdsbyggnader, en äldre men fullt användbar och en mera modern sådan, av vilka fastighetens ägare själv bebor den ena och hans föräldrar som undantagstagare bebo den andra. I sådana fall har man att i fastighetstaxeringslängdens anteckningskolumn upplysa om övervärdet resp. överloppsbyggnaden samt om belopp, varmed man på sådan grund "spetsat" jordbruksvärdet. Är den ena av mangårdsbyggnaderna på en jordbruksfastighet uthyrd, blir ej alls fråga om "överbyggnad"; i sådant fall skall ju uthyrningsbyggnaden jämte något gårdsutrymme bilda särskild taxeringsenhet och taxeras som annan fastighet.

Tomt- och industrivärde hör icke till jordbrukets delvärden utan redovisas i det fall, då ett *särskilt värde* tillkommer fastigheten *utöver* jordbruks- och skogsvärde på den grund att fastigheten inom överskådlig framtid lämpligen kan användas för tomtförsäljning eller för industriellt eller likartat ändamål. Se härom punkt 5 av anvisningarna till 9 § K. L. Därest tomt- och industrivärde belöper allenast å viss del eller vissa delar av en fastighet, skall detta anmärkas i taxeringslängdens anteckningskolumn; likaså om en fastighet till särskilda områden har olika tomt- och industrivärden. Se härom punkt 4 av anvisningarna till 10 § K. L.

Med förestående redogörelse äro grunderna för taxering av jordbruk i korthet genomgångna.

Utdrag av anvisningarna i några län inför 1952 års allmänna fastighetstaxering.

Vad särskilt angår metoden att uppskatta *åkervärdet* rådde länen emellan viss olikformighet, främst betingad av skilda meningar om huru jordbrukets byggnadsbestånd lämpligen borde inrymmas i enhetsvärdestabellerna. I flertalet länsanvisningar var ett normalt byggnadsbestånd inarbetat i åkervärdena och följande tablå redovisar de län, där enhetsvärdena för inägojord med normalt byggnadsbestånd fastställts efter ungefär enahanda principer:

	åker i medelgod klass		
	under 5 hektar	5—10 hektar	10—20 hektar
Jämtland	2.600	2.000	1.800
Västernorrland .	2.800	1.800	1.200
Gävleborg	3.300	1.900	1.400
Örebro	2.950	1.850	1.550
Värmland	2.200	1.950	1.550
Skaraborg	—	1.900	1.700
Halland	—	3.800	3.200
Gotland	—	1.800	1.700

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:15

Kalmar	—	3.200	2.900
Östergötland ...	—	2.800	2.400

I andra län hade man konstruerat andra hjälpmedel. Följande evempel på dessa kunna möjligen vara av intresse för kommande diskussioner.

I *Norrbottens* län hade man särskilda enhetsvärden å åkerjord i obebyggt skick under det att "normalt byggnadsbestånd" värderades för sig enligt följande hjälptabell:

åkerareal	byggnadsvärde	
0,5—4 hektar	8.000 kronor	
5 »	8.200 »	
6 »	8.400 »	
7 »	8.600 »	
8 »	8.800 »	
9 »	9.000 »	
10 »	9.300 »	o.s.v.

med tillägg för nybyggnad, överloppsrum, bekvämligheter m. m. och med avdrag för speciellt värdeminskande faktorer. Summan av jordvärde och byggnadsvärde skulle utläggas som hektarvärde.

I *Uppsala* län avsågo fastställda enhetsvärden ett medelstort jordbruk om 30—50 hektar åker i olika godhetsklasser. Enär i à-prisen per hektar även inräknats värdet å byggnader, skulle enhetsvärdena normalt sänkas för större jordbruk och höjas för mindre jordbruk efter i stort sett följande skala:

höjning		sänkning	
areal hektar	med %	areal hektar	med %
2—5	150	75,1—125	5
5,1—10	70	125,1—200	8
10,1—20	30	över 200	10
20,1—30	10		
30,1—50	0		
50,1—75	0		

I *Stockholms* län ansågos jordbruksfastigheter med en areal av högst 5 hektar åker böra taxeras på så sätt, att värdet av jorden uppskattades i obebyggt skick, varjämte bostadshusen kunde värderas med ledning av särskilda, mycket specificerade hjälptabeller.

I flera län än de nu nämnda hade speciella metoder anvisats till hjälp vid värderingen av inägojord och byggnader däråa.

Tomt och trädgård värderades i länsanvisningarna i allmänhet lika med bästa åkerjord. Fruktodlingarna i Kristianstads län uppskattades med ledning av följande tabell:

ålder	värde per fruktträd	högsta mervärde per hektar
1—5	5 kronor	1.500 kronor
5—10	12 »	3.600 »
10—20	20 »	6.000 »
över 20	25 »	7.500 »

Kultiverad betesmark och *naturlig äng* visade tämligen varierande värden i 1951 års länsanvisningar:

län	kultiverad betesmark	naturlig äng
Norrbotten ...	400— 600	300
Västerbotten ..	200— 600	= övr. mark
Jämtland	400	200
Kopparberg ..	150— 300	100— 250
Gävleborg	250	100
Uppsala	400— 700	100— 500
Stockholm	600—1.000	300— 500
Västmanland ..	200— 600	200
Örebro	400—1.000	200— 550
Skaraborg	600—1.000	200— 600
Jönköping	600—1.200	200— 400
Kalmar	500— 800	—
Blekinge	800—1.600	200— 700
Kristianstad ..	800—3.000	400—2.000

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:15

Övrig mark upptogs i 1951 års länsanvisningar i en del län till det värde per hektar, som i vederbörlig hjälptabell för värdering av skogsmark angavs för skog av lägsta bonitetsklass och för skogen åsatt rotvärdesklass; i andra län föreslogs ett visst belopp, i allmänhet 10 kronor per hektar; i Västerbottens fjälltrakter lägst 50 öre per hektar.

Som *särskilda förmåner* ifrågakommo i 1951 års länsanvisningar i allmänhet endast jakt och fiske. Den uppskattade årliga intäkten härav kapitaliserades i regel efter 5 procent. I ett län värderades jaktförmån endast i det fall, då jakten genom utarrendering under ett flertal år bevisligen lämnat en viss avkastning, varvid arrendebeloppet skulle vara normgivande för värdesättningen. I ett annat län, Värmlands, utgjorde avkastningen av jakten inom länet under jaktåret 1950/51 c:a 650.000 kronor, motsvarande i genomsnitt 38 öre per hektar landareal. Det kan sålunda bli fråga om ett icke oväsentligt värde å jaktförmån, då det gäller stora jaktmarker.

Avslutningsvis tillåter jag mig framhålla, att tabeller och andra hjälpmedel naturligtvis aldrig få tillämpas schablonmässigt. Enhetsvärdena äro endast avsedda att ge uttryck åt den genomsnittliga värdenivån inom länet och att bidraga till en likformig taxering mellan beredningsdistrikten. Beredningsnämndernas mål skall ju vara att söka få fram allmänna saluvärdet beträffande varje fastighet för sig. I likformighetens intresse må särskilt framhållas angelägenheten av att de minsta jordbruksfastigheterna icke bli taxerade lägre än egnahemsfastigheter med motsvarande bebyggelse.

Diskussion:

Taxeringsintendent Elfving, Göteborg: Herr Ordförande, mina herrar! Min ärade kollega tog upp en fråga som är av både praktiskt och teoretiskt intresse, nämligen den hur man skall taxera de minsta gårdarna, sådana som har en areal under 5 ha. Den frågan kan man även se i belysning av att man i vissa norrlandslän taxerar byggnaderna för sig och jorden för sig. Nu tror jag personligen, att saken för Norrland ligger litet annorlunda till än för riket i övrigt, ty i Norrland har vi ganska många skogsgårdar, där åkerarealen många gånger är liten medan skogsarealen är stor, och där det ofta finns en byggnad, som är förhållandevis värdefull. Det ligger väl i sakens natur att man när det gäller denna typ av fastighet lämpligen bör räkna ett särskilt värde för byggnaderna. Jag är inte lika säker på att man när man kommer ner under 5 hektarstrecket för de egentliga småbruken nödvändigtvis måste särtaxera byggnaderna. Om man samtaxerar på vanligt sätt för fastigheter över 5 ha men för fastigheter under 5 ha särtaxerar byggnaderna, uppkommer genast ett tröskelproblem. Hur skall man då förfara vid övergången från den ena värderingsmetoden till den andra? Att döma av den erfarenhet vi har i vårt län, kan man nog räkna med enhetsvärden även för fastigheter med något lägre åkerareal än 5 ha. Jag vill här betona, att man inte ovillkorligen bör binda sig för någon viss arealgräns utan man måste bedöma frågan med tanke på om man i det speciella länet kommer fram till riktiga saluvärden. Det är ju innerst inne dessa värden man vill åt.

Beträffande köpeskillingsstatistiken i tabell 4 har jag fäst mig vid skillnaden i överprisprocent mellan å ena sidan fastigheter med areal av högst 5 ha och å andra sidan fastigheter med 10—20 samt 20—50 ha genomsnittligt knappast är lägre i de län, där man underlåtit att angiva enhetsvärden för de minsta gårdarna. Går vi till norrlandslänen, finner vi även här relativt stora överpriser för de minsta gårdarna, trots att byggnaderna i Norrland taxerats

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:15

för sig. Jag bortser då från Norrbotten, där siffrorna ligga relativt väl till.

Frågan hur enhetsvärdena i övrigt skall variera talade vi om, när vi träffades här på hösten 1951. Då jag inte är riktigt säker på att min ärade kollega i sitt anförande nämnde om Göteborgsmetoden, vill jag passa på att göra litet reklam för den metoden, när det gäller värdebestämningen. Vi går i Göteborgs och Bohus län ut ifrån ett genomsnittspris per ha åker för normalgården, som vi definiera som 14 hagård med genomsnittlig godhet i olika hänseenden beträffande byggnader, åker, läge etc. Sedan höjer och sänker vi detta genomsnittliga värde procentuellt med hänsyn till storleksordning och godhetsklass samt läge för den aktuella fastigheten. Denna procentmetod har vunnit stor förståelse ute i nämnderna och man anser allmänt att detta taxeringsförfarande leder fram till goda och rättvisa värden. Jag hoppas därför, att man inte glömmer bort vårt värderingssystem i detta sammanhang.

Ordföranden: Är det någon av herrarna som vill ge sig in på den fråga som föredragshållaren som hastigast berörde, nämligen frågan om överförande av små fastigheter från taxering som jordbruksfastighet till taxering som annan fastighet? Det är en i dagarna mycket aktuell fråga, ty Riksförbundet Landsbygdens Folk är mycket intresserat av detta. RLF menar att när små fastigheter, låt oss säga under 2 hektar sammanlagd areal, taxeras såsom jordbruksfastigheter fastän de över huvud taget inte har mycket med jordbruk att göra, förrycker detta hela jordbrukskalkylen och jordbruksstatistiken.

Jag kanske får nämna för de församlade att vi häromdagen fick en skrivelse från RLF, där de tar upp detta spörsmål och yttrar: "RLF förfogar över ett på hålkort upplagt register över samtliga i landet såsom jordbruk taxerade brukningsenheter. Då detta jordbruksregister förutom av oss själva användes av såväl Jordbrukets Utredningsinstitut som av Statistiska Centralbyrån och andra myndigheter såsom grundmaterial vid stickprovsundersökningar, är det av utomordentligt stor betydelse, att det verkligen omfattar verkliga jordbruksfastigheter. Framförallt gäller detta vid utnyttjandet av jordbruksregistrets uppgifter till arealinventeringar, arealbidrag och dylikt.

Vid uppläggningen av jordbruksregistret och vid skötseln av detsamma har det visat sig vara en stor olägenhet att enhetliga tillämpningsföreskrifter saknats för avgörandet om en fastighet skall rubriceras såsom jordbruksfastighet eller annan fastighet enligt kommunalskattelagens § 7. Vårt jordbruksregister belastas för närvarande av ett mycket stort antal brukningsenheter, som taxerats såsom jordbruksfastigheter, fastän de mera är att betrakta som "annan fastighet". Men förhållandet har också visat sig vara det motsatta. I samband med ansökningsförfarandet för utbekommande av arealbidrag visade det sig, att i vårt jordbruksregister saknades en del rätt stora brukningsenheter just av den anledningen att de taxerats såsom annan fastighet.

Då uppgifterna i RLF:s jordbruksregister kommer att utgöra primärmaterial till bedömning av jordbrukets strukturförhållanden vid 1956 års jordbruksräkning få vi därför vördsamt anhålla att frågan om tillämpningsföreskrifter för rubriceringen jordbruksfastighet — annan fastighet enligt kommunalskattelagens § 7 ägnas vederbörlig uppmärksamhet vid det sammanträde, som skall hållas den 28—29 maj 1956 med landskamrerare och beredningsnämndsordförande samt att en viss restriktivitet iakttages vid rubriceringen av de små brukningsenheterna såsom jordbruksfastighet.

Vi få för vår del föreslå att brukningsenhet med totalareal om 2 hektar (d. v. s. åker, bete och äng samt skog) och därunder taxeras såsom annan fastighet, därest den icke föder åtminstone 1 ko.

Hemmansägare E. Göransson, Jönköpings län: Jag finner det för min enkla del ganska välbetänkt att dessa små jordbruksfastigheter överförs till taxering som annan fastighet, ty ute på landsbygden har det gått därhän, att ingen kan leva på des-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:15

sa fastigheter såsom jordbrukare. Innehavarna har andra inkomstkällor. Ofta är de industriarbetare som kanske åker en mil eller två dagligen till arbetsplatsen, ofta i bil. Dessa ställen blir mycket uppskattade som egnahem och blir bra bostäder. Det märkte vi vid förra fastighetstaxeringen, hur svårt det var att komma fram till värden, som på något sätt svarade mot saluvärdet. Vi gick upp till 5.000 kr pr har åker, men det räckte inte. Enkla egnahemsbyggen kostar 50.000 kronor. Jag menar inte att dessa fastigheter skall taxeras så högt, men detta är faktiskt vad det kostar den dag som i dag är att bygga en bostadsfastighet vare sig det är på landet eller i stan. Även om ingen regel kan sättas utan undantag bör i allmänhet och där dessa jordbruk är så belägna att de kan tjäna som bostadslägenhet för personer med annan inkomst taxeras som annan fastighet. Det är givet att detta har andra följder. Lantbruksnämnden åtminstone i vårt län betraktar dock enligt min erfarenhet dessa fastigheter som ett mellanting mellan jordbruk och annan fastighet och försöker nog att vara så lätt på hand som möjligt när det gäller dessa fastigheter. Att de sedan i denna oerhörda bostadsbrist och med denna dyra byggnation kommer upp i ett för högt värde är en sak som inte direkt hör hit. Så länge industrien kan betala sina arbetare bra och så länge vi har den penningpolitik vi nu har — och denna har vi väl inte någon utsikt att snart få ersatt av någon annan — blir de mycket dyra. Den omständigheten gör det ju också praktiskt taget omöjligt att taxera dem såsom jordbruksfastigheter utan att komma till värden som förrycker statistiken. Det kanske inte gör så mycket för statistiken i stort sett, men i socknar och kommuner, där det finns massor av sådana fastigheter inverkar de dock på statistiken, så att man får hektarvärden på fastigheter, som inte alls är jordbruk i vanlig mening. Jag anser därför att RLF:s inlaga här är mycket befogad.

Landskamrerare Alvin, Kalmar: Man får tänka på att det inte är arealen i och för sig, som är avgörande för bedömningen av om de små fastigheterna är jordbruk eller annan fastighet. Vi har nere på Öland många små fastigheter, som utan tvivel skall taxeras som jordbruksfastigheter, trots att de bara håller sig på 2, 3 eller 4 hektar. Det är jordbruk som producerar jordgubbar, lök eller andra vegetabilier. Svårigheten är väl, vilken linje man än går på, att åstadkomma något så när god samstämmighet i värderingen av en liten jordbruksfastighet och en liten annan fastighet, t. ex. ett egnahem. Vid taxeringen av små jordbruksfastigheter måste vi åtminstone nere på Öland ta hänsyn till om åkermarken är mycket bra, men naturligtvis spelar också byggnadsvärdet en icke obetydlig roll. Jag tror dock inte, att man kan dra upp någon generell riktlinje för hur man skall handla utan man skall nog bedöma dessa värden från fall till fall.

Lantbrukare Sten Larsson, Örebro län: Herr ordförande, mina herrar! När det gäller jordbruksfastigheter har vi ställts inför rätt stora svårigheter med tanke på den betydelse för den statliga långivningen som uppdelningen i jordbruksfastigheter och egnahemsfastigheter har. Jag är från Örebro län och det är där som de många exekutiva auktionerna ägt rum på jordbruk under sista året. När vi kommer hem till våra jordbrukare och talar om för dem att vi skall höja taxeringsvärdena, blir det naturligtvis inte så roligt, när de visar på de exekutiva auktionerna.

Nu kostar det oerhört mycket att bygga ett egnahem. 50.000 kronor säger bostadsstyrelsen att det går att bygga ett egnahem för och i vissa fall så går det, men det kan också kosta 60.000 kronor, och detta är det minsta det kostar på en jordbruksfastighet, där man alltid måste ha litet större bostäder än i de vanliga egnahemmen. Om vi bygger ett egnahem för 60.000 kronor i tätorter eller på annan plats, där kreditvärdet är gott, kan vi sälja det för 60.000 kronor, men har vi byggt en mangårdsbyggnad på ett jordbruk för 60.000 kanske detta inte ökar jordbruksfastighetens värde med mer än 10.000 kronor. Det är avvägningen mellan dessa

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:15

båda fall som man nog får tänka litet på. Man kan ofta även om byggnadsbeståndet är mycket gott inte värdera fastigheten så synnerligen högt, därför att byggnadsvärdet inte kommer fram när fastigheten försäljs.

Vad beträffar dessa små fastigheter ger faktiskt en jordbruksfastighet lägre taxering än en annan fastighet, därför att den areal som har funnits har varit en belastning för jordbruksfastigheten, ty det är ett fåtal köpare som kan anmäla sig till en jordbruksfastighet, men relativt många som kan köpa en annan fastighet. Därför skulle jag gärna vilja veta: Hur försiktiga bör vi vara när vi taxerar jordbruksfastigheter med hänsyn till byggnadsvärdet.

Intendent Ahlberg: Det är svårt att säga att man skall vara försiktigare när det gäller det ena eller andra slaget fastigheter. Man skall vara lika försiktig vad det än gäller för fastighet, vare sig de är stora eller små. Små fastigheter under 5 hektar går möjligen inte fullt lika bra i marknaden, när de är taxerade som jordbruksfastigheter, till följd av de begränsningar som jordförvärvslagen kan medföra. Det är kanske detta som den föregående talaren menar med att man skall vara litet försiktig, när man värderar små jordbruksfastigheter. Det må vara hänt, men man skall till syvende og sidst söka komma fram till vad fastigheten är värd.

Medan jag har ordet skulle jag vilja kommentera en tablå, som jag gjort och som kommer att inflyta i Skattenytt. Jag har där redovisat en rad län, där man har räknat hektarvärden på gårdar under fem hektar och alltså pressat in byggnaderna i enhetsvärdet även för denna storleksgrupp. Sedan finns det andra län, för vilka det i tablån står bara streck för gårdar under fem hektar: Skaraborgs, Hallands, Gotlands, Kalmar och Östergötlands län. Där börjar hektarvärdesberäkningen — eller enhetsvärdeberäkningen som den också kallas — först med gårdar mellan fem och tio hektar. Detta innebär inte, att gårdar med en areal under fem hektar utan vidare taxeras som annan fastighet, utan det är bara fråga om olika metoder att fastställa taxeringsvärde å små och stora fastigheter. Man kan alltså mycket väl fastställa värdet på en liten jordbruksfastighet efter samma metod som man använder för "annan fastighet". Det är så man tydligen har gjort i de här uppräknade sydligare länen. Men jag anser fortfarande att man får vara rätt försiktig när man ställs inför krav från de skattskyldiga att få sina små jordbruksfastigheter överförda till taxering som egnahem.

Ordföranden: I denna fråga talar herrarna om litet olika grupper av fastigheter. Föredragshållaren utgår från den gamla indelningen med fem hektar som gräns. Jag fäster uppmärksamheten vid att RLF yrkar, att fastigheter, som är två hektar eller därunder, skall överföras till taxering som annan fastighet för att inte förrycka jordbrukskalkylen och strukturövervägandena inom jordbruket. RLF menar tydligen, att om fastigheter är under två hektar, talar presumtionen för att det är annan fastighet, och att den därför skall taxeras som jordbruksfastighet endast om på fastigheten finns, som de säger, minst en ko. Den intensiva lökodlingen på Öland, som landskamreraren Alvin talade om, är väl också typisk för de saker som kan göra, att även en liten fastighet bör taxeras som jordbruksfastighet. Det är så mycket pengar i en sådan lökodling, att fastigheten kan vara att betrakta som jordbruksfastighet. Men när inte sådana särskilda omständigheter föreligger som den där kon eller de öländska lökarna, anses dessa mycket små fastigheter böra taxeras som annan fastighet.

Vi får måhända tillfälle under torsdag och fredag, då vi skall fotsätta med det interna sammanträdet, att komma in på denna sak ytterligare och kanske kan vi komma fram till något slags rekommendation från mötesdeltagarnas sida som de sedan kan omsätta i respektive länsanvisningar. RLF:s skrivelse visar i varje fall, att denna fråga har rätt stora aspekter.

Lantbrukare E. Kronmark, Kalmar län: Jag vill bara på det livligaste instämma i detta förslag från RLF, ty det har för

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:15

RLF varit en belastning att i statistiken ha med dessa små fastigheter.

Landskamrerare Alvin: Var det inte så, att vi förra gången vid den allmänna fastighetstaxeringen också hade uppe frågan om kon och att kon då avvisades?

Ordföranden: Vi hade frågan uppe och det står en del om saken i protokollet, men jag tror att det är riktigt som landskamreraren Alvin sade, att vi vägrade att föra över små jordbruksfastigheter till taxering som annan fastighet för att de inte obehörigen skulle undgå jordförvärvslagens bestämmelser. Som laglydiga medborgare ville vi inte medverka till detta. I protokollet, fört vid vårt interna sammanträde, står det: "Särskilt med hänsyn till jordförvärvslagen böra beskattningsmyndigheterna noggrant pröva huruvida fastigheterna enligt bestämmelserna i kommunalskattelagen äro att hänföra till jordbruksfastighet eller till annan fastighet. Hänsyn till sökandens rent personliga önskemål bör icke tagas vid klassificeringen. Någon särskild minimigräns (t. ex. 2 hektar) under vilken fastigheterna alltid räknas såsom annan fastighet, bör icke bestämmas." Vi får val ta upp saken vid det interna mötet även i år och se om den då är mogen för ytterligare ett steg.

Kantor A. W. Fröberg, Kronobergs län: Finns det något ställe i författningarna där det står, att man skall ta hänsyn till jordbrukskalkylen, när man taxerar?

Taxeringsintendent Ahlberg: Det är klart att räntabiliteten är en synpunkt som har visst berättigande i detta sammanhang också, men den är inte egentligen avgörande vid jordbrukstaxeringen utan en detalj när det gäller att på skilda uppskattningsgrunder fastställa fastighetens allmänna saluvärde.

Ordföranden: Man får väl se det så, att man inte bara skall ta hänsyn till den betalda köpeskillingen utan att man också, som det står i anvisningarna, bör beakta andra faktorer som kan vara av betydelse, såsom fastighetens avkastning. Avkastningsvärdet i pengar räknat bestäms dock av jordbrukskalkylen och statsmakternas åtgörandet i det sammanhanget, så indirekt kommer väl även jordbrukskalkylen att spela sin roll.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:15