Taxering av hyresfastigheter

av ingenjör S. Osberg, Skandinaviska Banken.

Inför nästa års allmänna fastighetstaxering kan man först och främst konstatera en fortsatt uppspaltning mellan de båda faktorer som enligt lagen skall utgöra grundvalarna för taxering av hyresfastigheter: *salupriser* och *avkastningsvärden*. Dessa båda, som normalt borde följas åt har numera gått åt var sitt håll som makarna i ett trasigt äktenskap.

Det må vara ganska förklarligt att lagens formulering "allmänt saluvärde" och "ortens pris" i första hand associerats med de betalda salupriserna, särskilt som dessa ger det enklaste hjälpmedlet för schablontaxering. Marknadsläget låter sig lätt karakteriseras av vissa genomsnittliga procenttal: hyran i % av salupriserna. Det har visserligen i alla skrivna och talade anvisningar för taxeringsarbetet med skärpa framhållits att lagen föreskriver en individuell taxering och att hänsyn därför bör tagas till *det* och *det* som skiljer olika fastigheter värdemässigt från varandra. Även formuleringen "önskvärd enhetlighet och likformighet" i taxeringsvärdena kan ha en viss del av ansvaret för att denna individualitet — den bör givetvis gälla objekten och icke subjekten — i verkligheten ofta gått förlorad. Härvid har sannolikt en stor arbetsbörda och en i och för sig respektabel sparsamhet med allmänna medel sin del av skulden, men vad lagen bjuder måste i varje fall vara rättesnöret.

Den fastighetsekonomiska utvecklingen har onekligen försvårat bedömningen och åstadkommit stora värdeskillnader mellan olika fastighetskategorier.

Lika lätt förståeligt må det då vara att avkastningsvärdena, särskilt efter hyresregleringslagens tillkomst 1942, inte varit särskilt tacksamma att åskådliggöra i taxeringen. För det första kan avkastningsvärdena icke mätas med särskilt enkla metoder. För det andra bli dessa värden kanske något svårförklarliga i beskattningssammanhang; allting annat har ju siffermässigt stigit avsevärt i värde sen den svenska kronan började rulla i den brantare delen av utförsbacken. Skulle samhället icke få kompensation för penningvärdefallet genom ökat antal skattekronor i fastighetsvärde när *dels* alla andra skatteobjekt ger sådan kompensation och *dels* marknadspriserna i viss utsträckning trots allt följt penningvärdeutvecklingen? Man glömmer ofta bort att hyresregleringen hindrat fastigheterna att följa en sådan utvecklingslinje.

Vid den förra kursens inledning 1951 nämnde statsrådet Sköld att *en uppskiktning av lönsamheten* olika fastigheter emellan av olika anledningar hade skett. Han tänkte därvid kanske närmast på jordbruksfastigheter till följd av olika grad av rationalisering, men uttrycket förefaller mig adekvat även i samband med hyresfastigheter.

Han påpekade att taxeringsvärdena "icke längre spela samma roll ur beskattningssynpunkt som tidigare, men på kreditmarknaden och på många andra områden ha taxeringsvärdena haft en stor mission att fylla, och någon nytta skall man väl ha av den kostsamma apparat som en fastighetstaxering är". Vidare

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

talade hr Sköld om betydelsen av "att så många som möjligt av de människor som skola leda denna fastighetstaxering inte bara besitta lagkunskap, inte bara behärska taxeringens teknik, inte bara ha lokal erfarenhet utan också ha varit i tillfälle att ta del av de allmänna större överblickar utan vilka det är omöjligt att i dagens läge nå fram till ett gott resultat".

Beträffande uppskiktningen av lönsamheten är denna ett faktum som gör att det är ett *rent fel* att betrakta fastighetsmarknaden som en enhetlig marknad. Jag skall senare försöka att just genom "allmänna överblickar" över olika kategorier av hyresfastigheter visa detta. Om taxeringsvärdenas roll ur samhällelig beskattningssynpunkt är jag icke kompetent att yttra mig, men om deras mission på kreditmarknaden och på många andra områden anser jag mig kunna säga att den missionens betydelse i mycket stor utsträckning kommer att bli beroende av den nu förestående fastighetstaxeringens lyckliga genomförande. *En* viktig uppgift utanför beskattningen torde emellertid taxeringsvärdena ha, och det är att *icke vara spekulativa* även om fastighetsmarknaden i stor utsträckning numera är spekulativ. Om det nu skulle vara så som Sköld sagt så bör man ha råd att hålla taxereringsvärdet på det *oantastliga planet,* särskilt som skatten genom garantiavdraget ofta icke blir helt effektiv.

Att taxering av "annan fastighet" med de anspråk som lagen ställer på individuell bedömning, med den begränsade tid och de resurser som stå till buds, numera måste vara en svår och grannlaga uppgift är alldeles klart för den, som dagligen brottas med värderingsproblem. Likaså är det uppenbart att konsekvenserna av en ensidig eller schablonmässig taxering kan bli synnerligen allvarliga för de delar av fastighetsbeståndet som icke passar in i en förutbestämd mall. Svårigheterna torde närmast bero på att taxeringsvärdena skall kunna tjäna vitt skilda syften:

De skall vara

underlag för fastighets- och förmögenhetsbeskattning,
ledning för kreditmarknaden (Sparbanker, Hypoteksföreningar, Försäkringsbolag) för lån och fondplaceringar,
ledning för köpare och säljare (det skall ju vara den förståndiga köparen som talar genom taxeringsvärdet),
underlag för krigsskadeförsäkringar m. m.

De medel man har för bedömning av allmänna saluvärdet är:

betalda marknadspriser,
bruttokapitalisering av årshyrorna,
kortsiktig eller mera långsiktig räntabilitetsundersökning.

Trots att det sålunda kan vara tveksamt om taxeringsvärdena numera skall kunna tjäna andra syften än att vara underlag för beskattning så är detta ingen anledning att pruta på kravet att de skall vara uttryck för *den förståndige köparens synpunkter.* Denne märklige man bör alltså bli huvudpersonen i fortsättningen.

Under tidigare förhållanden med en lugn fastighetsmarknad, tekniskt enkla byggnader och i fri konkurrens stabiliserade hyror har det onekligen funnits ganska goda möjligheter att låta årshyran bli på visst sätt normerande för fastighetsvärdena inom de ganska fåtaliga kategorier av hyresfastigheter som fastighetsbeståndet förr kunde uppvisa (bruttokapitalisering). Byggnaderna innehöll då

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

övervägande bostäder, och i välbelägna affärsfastigheter användes bottenvåningen för butiker eller kontor. Affärsomsättningen var icke särskilt lägesbetingad. Butikshyran var oftast en obetydlig del av hyresinkomsten och drift- och underhållskostnaderna en liten och tämligen konstant del av bruttointäkten. Detta gjorde värdena ganska stabila inom olika zoner: (I) rena bostadsområden, (II) bostadsområden med konsumtionsvarubutiker och hantverkslokaler och (III) cityfastigheter. Överblicken över marknaden var god, och man kunde uppnå en viss träffsäkerhet även med ganska grova värdeuppskattningar.

Med goda ögon och känslig näsa som hjälpmedel utöver detta kunde man göra anspråk på att personifiera den förståndige köparen. Denne var på den tiden vanligen en enskild förmögen person.

De fastigheter som förr kunde bedömas med enkla medel existera i viss utsträckning än i dag, men de har blivit gamla och uppfylla ofta ej nutida krav. Deras ekonomiska värde för den förståndige köparen karakteriseras icke längre enbart av deras nuvarande hyresavkastning. Här kommer även in återstående varaktighet och framtidsvärde för tomtmarken. Många av dessa fastigheter har blivit rivningsmogna, varmed man menar att det icke är möjligt — eller tillåtet — att modernisera husen och att det icke är ekonomiskt att bibehålla dem, då deras avkastningsvärden under inga förhållanden skulle bli högre än tomtvärdet vid rivning och nybebyggelse enligt gällande stadsplaner. En del av det gamla byggnadsbeståndet skulle mycket väl löna sig att reparera och modernisera eller eventuellt ändra till annat ändamål (t. ex. bostäder till kontor med mindre anspråk på teknisk standard). Men i moderna städer äro dessa fastigheter vanligen belagda med byggnadsförbud genom avvikelse från fastställda stadsplaner.

Skärpta samhälleliga krav på allmän säkerhet och hygien, förelägganden om förbättringar av stor ekonomisk räckvidd men av tveksam lönsamhet eller kort varaktighet, gör ofta förvaltningen av en åldrande byggnad till en vansklig uppgift.

Den som icke före ett köp gör sig underrättad om ev. skyldighet att framdeles utge gatumarks- eller gatubyggnadskostnader, inskränkningar i dispositionsrätten till fastigheten genom rådande byggnadsförbud eller andra faktorer som bör påverka prisbildningen kan i dessa tider avgjort icke klassas som förståndiga köpare.

Kan nu den enskilde köparen i allmänhet på egen hand rätt bedöma den mångfald faktorer som måste påverka fastighetsvärdena på längre sikt? Svaret måste bli nej. Den förståndige köparen inser också detta och anlitar en fackkunnig rådgivare. Han kräver att dennes utlåtande skall vara redovisat så att köparen känner trygghet för att alla viktiga värdepåverkande faktorer beaktas men även så, att hans individuella synpunkter kan komplettera bilden.

Nu kan ju hans avsikter, och kanske även värderingsmannens prognoser, vara mer eller mindre spekulativt inriktade. Sällan torde det ha funnits flera anledningar till spekulationer än nu: Framtida fri hyressättning, en outrotlig och ofta felmotiverad tro på tomtvärdenas självklara stegring och realvärdenas konjunkturtrotsande stabilitet m. m.

Vad skall man då ha för anspråk på den förståndige köparen? Han kan inte veta allt trots sitt förstånd — det kan ingen. Men av värderingsmannen bör

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

man vänta att han redovisar fakta som fakta och förväntningar som förväntningar. Den förståndige köparen i lagens mening bör så bli i tillfälle att *själv* väga risker mot chanser och icke i annan avsikt än klar och medveten spekulation förmås betala priser som hindrar en normal avkastning på investerat kapital och därtill skälig ersättning för sitt förvaltningsarbete.

Det har i samband med den förra kursen sagts att man vid taxering skall försöka *räkna* på samma sätt som folk i allmänhet brukar räkna, när de köpa hyresfastigheter. "Även om man naturligtvis vid ett husköp brukar göra ingående räntabilitetskalkyler, så brukar man likväl såsom ett slutomdöme stanna för att huset köpts till viss procent, motsvarande förhållandet mellan hyran och köpeskillingen".

Visst kan man göra så! Det tyder ju bara på att man *efter* sin ingående fastighetsekonomiska undersökning även undersöker vilken "kapitaliseringsprocent" köpeskillingen motsvarar. Det är inte i detta som graden av förstånd kommer fram utan just i den "ingående kalkylen". Men i taxeringsarbetet har man i regel frångått denna goda ordning och avstått från kalkylen och ersatt den med en kapitaliseringsprocent. Man tittar så att säga i facit först och låter sedan bli att räkna ut talet. Man har kanske med Falstaff Fakir konstaterat, att $x = 6$ (eller kanske 8) och så är saken klar!

Det råder en alltför stor respekt för räntabilitetskalkylen och den antages i allmänhet vara en metod för matematiker eller andra verklighetsfrämmande teoretiker. Jag skall därför visa att den metoden inte är ett sentida påhitt för att komplicera fastighetsvärderingen.

Enligt 1739 års förordning för riksbankens fastighetsbelåning skulle värdering äga rum även av fastigheter i städerna. Redan 1752 torde nödvändigheten av närmare instruktion härom ha framstått klar. Då bestämdes att vid värdering "så bör näst belägenheten, fastheten och åldern, deras hyra, icke som den betingar på dagar, weckor och månader, utan på år, tagas till fundament, sedan alla utgifter, av hvad namn de wara måge, jemte något årligit till deras underhållande, blifwit afdragne, och den behållne inkomsten uträknas till capital, genom fem för hundrade på försäkrade Stenhus i Stockholm, sex för oförsäkrade Stenhus och sju för hundrade på Trähus, antingen de äro oförsäkrade eller icke".

1759 tillfogades: "då Hyran, i anseende till wisse näringer och andra ombytelige omständigheter, icke altid är nog säker grund; Alltså skola Wärderingsmännen noga pröfwa, til hwad summa huset kunde säljas til någon, som hade flera hus i wal eller ock hwad de sielfwe skulle wilja gifwa, om det stode dem til buds, då wärderings-summan icke i det högsta utan hällre i det lågaste, bör utsättas".

Så uttryckt torde det sagda än i dag vara värt att beaktas för var och en som tillfälligt eller mera regelmässigt värderar fastigheter. Som jag förmodar alla insett, beskrives här en räntabilitetskalkyl av stor allmängiltighet. Detta gällde för 200 år sedan. (Citaten ur "Svensk Fastighetskredit": Cramér och Fredriksson).

Nu är min mening icke att föreslå värderingsmetoder som helt skulle omöjliggöra taxeringsarbetet. Jag vill tvärtom försöka att genom en liten exposé över olika fastighetsekonomiska förhållandena ge ett underlag för en mera verklighetstrogen anpassning av taxeringsvärdena

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

till olika kategorier av fastigheter med möjliga metoder; ett typgalleri med kommentarer. Jag är övertygad om att detta åtminstone skall ge en möjlighet att definitivt koppla bort den vanliga missuppfattningen att en förståndig köpare skulle betrakta fastighetsmarknaden som en homogen marknad. Det torde i allra högsta grad vara tvärtom och här ligger kanske främst orsaken till att taxeringsvärdena, enhetligt och jämnt avfattade på grundval av hyreskapitalisering blivit mindre nyttiga i andra sammanhang än de rent skattemässiga och även där blivit mera onyanserade än som vore rimligt och rätt.

Ekonomisk karakteristik av olika fastighetskategorier.

Framlägges med starkaste reservation för den schematiska behandlingen, och är endast avsedd att ge synpunkter som i varje enskilt fall givetvis måste prövas.

Indelningsgrund: återstående varaktighetstid.

I. *Rivningsmogna* (av ekonomiska skäl tämligen oberoende av byggnadernas ålder).

Hyrorna ha underordnad betydelse för värdet.

Tomtmarkens läge, lämplighet för nybebyggelse, stadsplan (bebyggelserätt m. m.) och dispositionsmöjlighet (utrymning, rivning, byggnadslov, igångsättningstillstånd) samt ev. skyldighet att erlägga stadsplanekostnader m. m. är avgörande för fastighetsvärdet.

Byggnadens värde är här negativt.

II. *Omoderna* (ej cv, wc eller bad).

Hyresavkastningen är vanligen låg och ger lågt netto vilket gör fastighetsvärdena labila.

Drifts- och underhållskostnader på längre sikt ofta avgörande för fastighetsvärdet och bör därför noga undersökas vid värdering.

Byggnadsvärdet i allmänhet lågt. Nyinvesteringar dyra och böra rel. snabbt avskrivas, vilket kräver stor hyreshöjning för lönsamhet. Ombyggnad ofta hindrad av byggnadsförbud.

Försummat underhåll eller låg standard kan därför svårligen gottgöras.

Engångsreparationskostnader böra avdragas i en post.

Tomtens framtidsvärde är undre gräns för fastighetens värdeminskning (avskrivningsbehov) och därför av största betydelse, större ju kortare varaktighet byggnaden har.

III. *Halvmoderna* (cv, wc, ej bad) fullt driftdugliga.

Hyresavkastningen ger vanligen större värdevariationer än vid II.

Drifts- och underhållskostnader i stort sett som vid II.

Bränsleekonomin vanl. dålig. (Bränsleekonomien upptäcktes år 1942).

Tomtens framtidsvärde möjl. något mindre avgörande än vid II vid normala tomtvärden. Vid goda lägen kan dessa byggnader dock få kort ekonomisk varaktighet om ombyggnadsmöjligheter icke finnas. Kan ombyggnad ske (tillåtas) borde denna kategori ofta ha vissa förutsättningar för utbyte av bostäder mot kontor.

Vid sämre lägen ur t. ex. affärssynpunkt blir åldrandet ofta långt och hyresavkastningen skulle, om underhållet icke försummas, kunna förväntas bli något höjd om hyresregleringen skulle upphöra.

IV. *Moderna* (cv, vv, wc, bad, hissar och ev. annan maskinell utrustning).

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

a) *Byggda omkr. 1925—1940.*

Hyresavkastningen har avgörande betydelse. Normalt borde vid fria hyror en stor "positiv hyresmarginal" finnas vid dessa fastigheter, vilket ofta gör att en viss diskontering av framtida förhoppningar kommer till uttryck i höga salupriser.

Planlösning, lägenhetsstorlekar o. d. betydelsefulla faktorer.

Drifts-, underhålls- och skötselförhållandena varierande. (Ofta dålig värmeekonomi.)

Relativt stabil fastighetsekonomi.

Tomtens framtidsvärde spelar rel. obetydlig roll i normala fall.

b) *Byggda 1940—47.* (I huvudsak statsbelånade fastigheter.)

Hyresavkastningen har avgörande betydelse. (Se i övr. föreg. kategori.)

Planlösning, lägenhetsstorlekar o. d. betydelsefulla faktorer då ofta mycket otillfredsställande lägenhetstyper då byggdes.

Drifts- underhålls- och skötselförhållanden betydligt varierande, kristidsmaterial i varmvattensrör och diskbänkar förorsaka ofta stora omläggningskostnader. Bränsleekonomien började förbättras vid hus byggda omkring 1944—45.

c) *Byggda 1947—1951.* (I regel statsbelånade fastigheter.) (motsv. ung. kategorien 1940—1946) men

Planlösningen vanligen bättre, krismaterial användes vanl. ej längre.

Den "positiva hyresmarginalen" (enl. 1925—1940 och 1940—1947) avtar vanligen under denna tid men finns otvivelaktigt kvar.

d) *Byggda 1951—1956.* (I regel statsbelånade fastigheter.)

Den "positiva hyresmarginalen" försvinner och avlöses av en sannolik "negativ hyremarginal" genom de hastiga byggnadskostnadsstegringarna som ökar den "erforderliga hyran". Standarden blir allt högre och lägena särskilt kring storstäderna allt mera perifera.

(Fastigheter enl. b, c och d ha i egenskap av vanligen statsbelånade dels låsta salupriser och dels icke någon allmän marknad).

Hittills har jag huvudsakligen uppehållit mig vid de förhållanden som kunna ge en bild av fastigheternas avkastningsvärden.

Jag övergår nu till att något beröra fastighetsmarknaden och den "varaktiga söndring", som uppkommit mellan *värden* och *priser,* vilka enligt lag båda skall tillmätas betydelse vid taxeringen.

Låt oss först ta en liten överblick över olika köpemotiv och köparekategorier.

I. *Köp i allmänna marknaden* är t. ex.:

Köp för *kapitalförräntning* (eller kapitalkonservering). Köparen i allmänhet företag eller enskild förmögen person med vissa krav på avkastning. I alltför många fall av enskilda köp har ofullständiga mäklarekalkyler legat till grund och avkastningen blivit mindre än beräknat. Följden är ofta att fastigheterna bli försummade. Enskilda köp för kapitalkonservering är ofta famlandet efter ett halmstrå. Detta halmstrå bör icke officiellt kallas räddningsplanka.

Spekulationsköp:

Köparen är ofta mer eller mindre professionell fastighetsgrossist. Objekten köpas vanligen från enskilda och utbjudas till företag.

"Byggmästareköp":

I allmänhet rivnings- eller ombygg-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

nadsfastigheter som senare säljas till företag för att täcka lokalbehov.

Köp vid *aktuella lokalbehov* (eller för att säkra framtida utvecklingsmöjligheter):

Företag gör sig oberoende av hyresregleringen genom ofta på lång sikt företagna fastighetsköp. Dispositionen för avsedda ändamål är oftast starkt beskuren genom svårigheten att frigöra lokaler. Skulle lokaler finnas fria, är detta vanligen närmaste anledningen till köpeskillingar avsevärt över avkastningsvärdena vid nuvarande reglerade hyror.

Köp för att uppnå goda affärslägen.

I förhållande till omsättningens kraftiga stegring såväl för konsumtionsvaror som kapitalvaror har hyresregleringen medfört en avsevärd nedsättning av affärsföretagens hyresbelastning. Man kan därför särskilt i goda affärslägen betala avsevärda överpriser för fastigheter med lediga affärslokaler.

II. *Köp utanför den allmänna marknaden* är t. ex.:

Skifte av dödsbon.

Formella ägareskiften.

Expropriationer.

Köp mot bakgrund av expropriationsrätt.

Det är ganska tydligt, att endast ett litet fåtal av dessa köp kan ge föreställning om den förståndige köparen enligt lagens anvisningar. De flesta däremot av den *spekulative köparen* eller kanske den *förståndige säljaren*. Hindret för en sund överensstämmelse mellan pris och värde är här uppenbarligen en hyresreglering som särskilt beträffande rörelselokaler överlevt sig själv. Förutsättningen för en mera allmän upplyftning av taxeringsvärdena mot den konstaterade saluprisnivån borde därför vara ett slopande av hyresregleringen. En uppflyttning med bibehållen hyresreglering skulle kunna tolkas så, att man officiellt satte sig över hyresregleringslagen och därmed legaliserade den svarta eller grå hyresmarknaden. Vidare skulle skilsmässan mellan värden och priser än en gång bekräftas och en återgång till sundare och riktigare förvaltningsförhållanden ytterligare försvåras.

Alltså: helst ville man se en möjlighet till naturlig återförening mellan priser och värden genom undanröjande av vad som måste skilja dem åt. Skulle emellertid detta icke låta sig göra, så vore det nog bäst att ställa sig på den partens sida, som icke gjort sig skyldig till vanemässiga förlöpningar.

Av översikterna över fastighetskategorierna och olika fastighetsköp framgår kanske icke tillräckligt tydligt den principiella skillnad som råder eller borde råda mellan fastigheter med enbart eller huvudsakligen bostäder och sådana med enbart eller övervägande lokaler för rörelse.

Den spekulative köparen som betalar överpriser för en affärsfastighet torde nog i allmänhet ha bättre skäl för sina antaganden om en förbättrad räntabilitet än den som hoppas på motsvarande förbättring vid bostadsfastigheter. De familjer, som nu bo förhållandevis billigt, skulle ha svårt att bära den uppflyttning i en kanske väsentligt högre hyresklass, som en nivellering av de olika hyresnivåerna otvivelaktigt skulle innebära för äldre fastigheter, om *bostadslägenheternas nyttovärde* (läge, storlek, bekvämlighet o. d.) kunde komma till rätt uttryck. De, som bor i nybyggda hus skulle givetvis gynnas av en sådan nivellering. För fastigheternas värde blir ju inverkan den motsatta. För rörelseidkarna torde generellt sett

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

en högst betydande minskning av hyran i förhållande till affärsomsättningen ha ägt rum under senaste decenniet, särskilt givetvis för dem som driva sin rörelse i sina gamla lokaler (och under förutsättningen, att de icke hade "omsättningshyra"). Här borde, åtminstone teoretiskt sett, en ökad hyreskapacitet finnas.

Medan frågan förr gällde det enskilda köpets betydelse som mätare på allmänna saluvärdet, torde frågan nu *mera* gälla om en genomsnittlig saluprisnivå kan vara en mätare på enskilda fastigheters värde. En uppflyttning av taxeringsvärdena med anledning av en hög saluprisnivå skulle enligt min mening ensidigt taga hänsyn till fastigheterna som presumtiva försäljningsobjekt och detta i en marknad som av nationalekonomerna helt visst skulle betecknas som abnorm (§ 9 KL), till följd av bristande balans mellan tillgång och efterfrågan på vissa av de värden fastigheter kan erbjuda.

Det vore enligt min mening rimligare att tillämpa en omsättningsskatt eller en realisationsvinstskatt på försålda fastigheters överpriser.

För *taxering* borde fastigheter bedömas efter ekonomisk lönsamhet vid nu gällande hyror. Annars riskerar man att onödigt belasta fastigheter som förvaltningsobjekt eller driva ut dem på salumarknaden.

Det som gör marknadsprisnivån till en mindre god mätare på fastighetsvärdena är framför allt:

Det blir den sortens fastigheter som för närvarande går i köp (d. v. s. ha intresse för den nya köparekategorien: företag), vars köpeskillingar skulle bli utslagsgivande icke bara för dessa fastigheters taxeringsvärden utan också för deras, som icke gå i köp utan förvaltas med låg avkastning.

Man vill nog inte gärna kunna tala om spekulativa taxeringsvärden.

Vad säger nu lagen med dess anvisningar i dessa stycken? Jag tillåter mig att något dröja vid de delar av anvisningarna till § 9 i kommunalskattelagen, som jag anser ha blivit mindre väl tillgodosedda bl. a. genom uttalanden eller direktiv före det praktiska taxeringsarbetets igångsättande.

Anvisningarna till lagens § 9 innehåller åtskilliga reservationer beträffande användbarheten av salupriserna, men föreskriver att andra förhållanden måste beaktas, främst avkastningen.

Vidare står det närmare angivet vad som skall iakttagas när allmänna saluvärdet skall utrönas med ledning av avkastningen "... den *normalt* påräkneliga framtida avkastningen". Vad är då normalt i dag? Hur skall de slumpartat tillkomna skilda hyresnivåerna bedömas på längre sikt? Utjämnade eller icke?

Det står också: "Kan avkastningen även vid normal användning komma att förete mera avsevärda växlingar kan en mera noggrann beräkning bliva erforderlig särskilt där för en äldre byggnad förutses en jämförelsevis kort återstående varaktighetstid."

"Allmänna saluvärdet bör sålunda framgå såsom resultat av ett övervägande av olika beträffande fastighetsvärdena i allmänhet och särskilt värdet av den ifrågavarande fastigheten kända förhållanden."

Dessa anvisningar ge det bestämda intrycket, att där mer eller mindre abnorma konjunkturer föreligga — definitioner på sådana torde just vara bristande balans mellan tillgång och efterfrågan — bör

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

man mera rätta sig efter avkastningsvärdena än efter marknadspriserna. Vidare får man intrycket att man *icke får dra sig för* att använda sådana mätmetoder som användas vid fastighetsaffärer och de äro icke så enkla numera.

Hur skall man nu med alla fordringar och anvisningar för ögonen kunna få fram mera nyanserade taxeringsvärden? Jag anser räntabilitetskalkylen ofrånkomlig i nuvarande läge. Det är ganska länge sedan bruttokapitalisering användes i allvarliga sammanhang. Kungl. Kammarrätten använder sig uteslutande av räntabilitetsmetoden. Jag tror att bruttokapitaliseringsherrarna oftast levde på egen och andras okunnighet. Jag skall emellertid visa ett litet försök att tillrättalägga de faktorer, som gå in i en räntabilitetskalkyl på ett sätt som jag hoppas skall ge avsevärd lindring vid tillämpningen — ett försök att navigera mellan Scylla och Charybdis.

När jag framlägger nedanstående tabell sker detta i medvetande om att sådant vanligen är mycket farligt, då generaliseringar och missbruk ligger nära till hands. Jag har emellertid ansett mig böra visa *ett exempel* på samspelet mellan hyra och avkastningsvärde och de stora spännvidderna mellan de tillämpliga kapitaliseringstalen.

Det torde för *normalfallen* inom ett taxeringsdistrikt icke vara svårt att ev. med användande av den sakkunskap som kan stå till buds få en motsvarande serie valda ingångsvärden och genom beräkning enligt formeln få fram en tabell som medger en mot verkliga förhållanden bättre svarande spridning av taxeringsvärdena. Tabellvärdena tog mig själv ett par timmar att räkna ut. Genom förfrågningar hos byggnadsnämnder eller stadsplanekontor kan man säkerligen också få upplysningar om tomtvärdenas ungefärliga storlek och tendenser. Medelhyrorna bör kunna hämtas ur deklarationsuppgifterna (Bruttohyran divideras med totala antalet m² lägenhetsyta ovan mark). De kommunala byggnadsmyndigheterna torde även kunna stå till tjänst vid beräkningen av ungefärliga kostnader för drift och underhåll för olika fastighetskategorier.

Återstående varaktighet är en viktig kolumn i tabellen. Med detta menas icke fastigheternas verkliga ålder i förhållande till en viss total medellivslängd för byggnader. Utgår man i stället från deras *"aktuella ålder"*, som kan förkortas genom modernisering, goda planlösningar och ett gott underhåll (utbyte av förslitna delar mot nya) blir klassificeringen riktigare. Om man från en genomsnittlig livslängd av 50—70 år drar den "aktuella åldern", får man ett ungefärligt mått på den återstående varaktigheten.

Denna metod är och måste vara ganska ofullständig. Det finns emellertid ett uttryck som säger att det bästa är det godas fiende. Jag tror att det passar ganska bra i detta sammanhang.

Sammanfattning:

Den förståndige köparen — den enskilde — vill utan tvekan dels ha sitt insatskapital skäligt förräntat och dels inom en normal utgiftsram kunna underhålla fastigheten och vidmakthålla dess avkastningsförmåga.

De likaså förståndiga företagen betala priser som ofta omöjliggöra en skälig förräntning av kontantinsatserna av olika skäl, ofta tvingande. De ha för övrigt anledning att bl. a. genom beskattningsförhållandena vara mindre kortsiktsförstån-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

Exempel på: *Hyrans relation till fastighetsvärdet.*

$$F = \frac{100\ (H - D - S + p_a \times T}{p_a + p_k} = \frac{100 \times ly\ (h - d + p_a \times \frac{t}{80})}{p_a + p_k + p_s}$$

p_a = avskrivningstal
p_k = kapitalmedelränta
p_s = skattetal

Förutsättning:

Valda ingångsvärden (h, d, p_a, p_k, p_s)
Oförändrad byggnadsrätt enl. stadsplan.
Kapitalmedelränta 4,5 % (p_k)
Skattetal 0,5 % (= 12 kr/skr.)
Tomtvärde redovisat i kr/m² vy (vy = ly/0,8)

Beteckningar:

F = fastighetsvärde
H = bruttointäkt*
D = drift och uh.*
S = fastighetsskatt
T = tomtvärde

h = hyra/m² ly
d = drift o. uh/m² ly
t = tomtvärde/m² vy

Genomsnittsvärden för		Återstående varaktighet	Hyran i % av fastighetsvärdet				
			Bostäder		Bost. + butiker	Goda affärslägen	
Hyror h kr/m²ly	drift, uh d kr/m²ly		t = 20	= 80	= 50	= 200	= 300
20	7	15 år	14,0	12,5	11,1	7,8	6,1
30	8		12,9	12,0	11,1	8,1	7,1
40	8		12,0	11,4	10,8	9,0	7,7
50	9		11,8	11,4	10,9	9,4	8,2
20	8	20 år	13,3	12,0	11,6	8,9	6,8
30	8		11,1	10,5	10,0	8,2	7,3
40	9		10,7	10,2	9,9	8,5	7,7
50	9		10,2	9,9	9,6	8,5	7,9
20	8	30 år	11,2	10,6	10,0	8,3	7,2
50	9		9,8	9,5	9,1	8,1	7,4
40	9		8,9	8,7	8,5	7,8	7,3
50	10		8,6	8,5	8,3	7,8	7,4
30	10	40 år	8,9	8,8	8,6	8,0	7,6
40	10		7,9	7,8	7,7	7,4	7,1
50	10		7,5	7,4	7,3	7,1	6,9
60	11		7,3	7,3	7,2	7,0	6,9
30	10	50 år	8,5	8,4	8,3	7,9	7,6
40	11		7,8	7,8	7,7	7,4	7,3
50	12		7,5	7,4	7,4	7,2	7,0
60	12		7,1	7,1	7,0	6,9	6,8
40	12	60 år	7,8	7,8	7,7	7,6	7,3
50	12		7,2	7,2	7,2	7,0	6,9
60	12		6,9	6,9	6,8	6,7	6,6
70	13		6,7	6,7	6,7	6,6	6,5

* H och D *måste vara likfomiga* m. a. p. ingående ersättningar för bränslekostnaderna. Ingår alltså "fredsbränsle"-kostnader i hyran skall driftkostnaderna endast innehålla bränslekostnaden efter fredspris.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

diga än de enskilda. Utan tvekan ledas dessa olika kategorier av olika motiv.

Hyresregleringen har åstadkommit en uppskiktning av lönsamheten olika fastigheter emellan som resulterat i att vissa fastigheter ha ett latent mervärde utöver dess nuvarande räntabilitet, medan andra otvivelaktigt ha ett latent undervärde.

Statsbelånade fastigheter ha förutom ovissheten om återbetalning av tilläggslån o. d. olägenheten för enskilda köpare att arbetsbördan vid förvaltning och underhåll blir större i förhållande till kontantinsatsen än vid privatbelånade fastigheter. Den obetydliga kontantinsatsen skulle dessutom troligen helt elimineras vid en utjämning av de olika hyresnivåerna, åtminstone för de senare årens produktion med hög hyresnivå trots subventioner.

Fastighetsmarknaden åskådliggjord i *odifferentierade* översikter torde vara en synnerligen opålitlig källa för taxering. Över huvud taget bör nivåtänkandet ersättas med inblickar i verkliga förhållanden.

I goda affärslägen, där man hade skäl att antaga höga tomtvärden, nedpressas dessa avsevärt om det också finnes bostadslägenheter i husen. Bostadshyrorna subventioneras f. n. framför allt av butiks- och kontorshyrorna på grund av hyresregleringen, oberoende av statliga räntesubventioner o. d.

Den tilltagande utbaniseringen har fört med sig en större spridning av fastighetsvärdena och därigenom nödvändiggjort noggrannare värderingsmetoder där ofta räntabilitetskalkylen endast är en liten del av hela värderingsförfarandet.

Utvecklingen i stora drag under senaste taxeringsperioden kan karakteriseras så:

Hyrorna ha knappast blivit kompenserade för utgiftsökningarna.

Lägenhets- och byggnadsskicket har i stort sett ytterligare försämrats för det äldre fastighetsbeståndet.

Möjligheterna att rusta upp fastigheterna har även försämrats genom avsevärt ökade priser på material och arbete.

Taxeringsvärdenas mera allmänna höjning 1952 bidrog i sin mån till att belasta fastigheternas ekonomi.

Kapitalräntorna höjdes på föråret 1955, vilket omedelbart drabbade fastigheter utan bundna lån, och successivt äter sig ner i fastigheter med bundna lån. Nya högräntiga lån bindas i viss utsträckning, varför inverkan av räntehöjningen blir långvarig oavsett ev. räntelättnader framöver, vilka huvudsakligen skulle gynna nybebyggelsen.

Räntan på eget kapital måste rimligen följa med i den allmänna räntehöjningen och hela kapitalkostnadsökningen medföra motsvarande hyreshöjning, vilket icke skulle innebära ökade fastighetsvärden utan enbart kompensera värdesänkningstendensen.

Redan därav framgår tydligt orimligheten i att basera värdena på bruttohyrorna utan en *fullt rörlig kapitaliseringsfaktor* och utan den inblick i fastighetsekonomiens dynamik som endast kan förvärvas genom användandet av riktiga värderingsmetoder.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

Diskussion:

Ordföranden: Ingenjör Osberg varnar oss för nivåtänkande i samband med fastighetstaxeringen. Det är väl ganska klart att jag, som både i går och i dag talat angående den blivande taxeringsnivån, måste reagera litet mot ingenjör Osbergs anförande på denna punkt. I *en* bemärkelse är det alldeles nödvändigt, att vi ägnar oss åt nivåtänkande. Jag menar att det är nödvändigt att vi gör en jämförelse mellan 1952 års taxeringsvärden och de försäljningspriser, som faktiskt förelegat under åren 1952—55. På det viset får vi en fingervisning angående den taxeringsnivå, efter vilken vi bör sträva. Däremot är ingenjör Osbergs varning emot nivåtänkande befogad i en annan mening. Det är ju nämligen klart att vi i den meningen inte får förfalla till nivåtänkande, att vi höjer alla fastighetstaxeringsvärden med en viss angiven procentsats. Vi får aldrig glömma att vi har en individuell taxering. Beträffande varje fastighet måste vi sålunda, i den utsträckning det är möjligt och vi hinna med det, sträva efter en individuell bedömning och prövning. Detta utesluter ju dock inte att vi hela tiden måste ha klart för oss den ungefärliga nivå, mot vilken vi siktar.

Ingenjör Osberg sade vidare, att han inte tyckte om att vi så att säga tittade i faciten och lät bli att räkna ut talet. Invändningen förstår jag inte, för det är klart att om det finnes en facit, så skall vi använda den direkt och inte spilla tid, pengar och krafter på att i onödan sitta och räkna ut talen. Det är bara skolpojkar, som man tvingar att räkna talen fastän det finnes en facit. Så om det finnes en facit, låt oss ta fram den med detsamma och därigenom förenkla förfarandet och göra det säkrare.

Ingenjör Osberg synes inte vilja tillmäta de faktiskt betalda köpeskillingarna allt för stor betydelse i det här sammanhanget. Gentemot denna hans ståndpunkt skulle jag vilja åberopa en passus i anvisningarna till 9 § kommunalskattelagen, som nästan verkar att vara skriven för att användas som argument i ett sådant här läge. I anvisningarna punkt 1 tredje stycket finns nämligen intagna några varnande ord om att — även om man måste beakta bland annat även fastigheternas avkastning — de faktiskt betalda köpeskillingarnas betydelse såsom uppskattnigsgrund "dock ingalunda må underskattas".

Ingenjör Osberg ansåg vidare att de faktiska köpeskillingarna inte var så mycket att bygga på, eftersom endast en liten del av fastighetsbeståndet gått i handel under de fyra sista åren och att priserna självfallet skulle varit mycket lägre, om utbuden omfattat en stor del av fastighetsbeståndet. Ja, detta är naturlitgvis riktigt i och för sig, men argumentet har likväl föga bärkraft. Samma argument skulle nämligen kunna användas om den värdesättning som vi gör på aktier, obligationer och över huvud all annan slags egendom. Låt oss bara tänka vad som skulle hända om t. ex. halva aktiestocken i våra stora bolag plötsligt kastades ut på marknaden. Börskursen skulle naturligtvis rasa ned i botten. Men detta faktum hindrar ju inte, att vi värdesätter aktierna på basis av de förhållandevis höga kurser, som sammanhänger med de verkliga, relativt små utbuden.

Ing. Osberg: När generaldirektör Dahlgren här vill rekommendera, att man använder facit för att slippa att räkna ut talet, så håller jag i viss mån med honom.

Men, mina herrar, i så fall måste man komma ihåg en mycket viktig detalj, nämligen att man har tillgång till *rätt* facit. Och det *har* man inte!

Just därför har jag — trots vissa samvetsbetänkligheter — försökt göra en riktigare facit för vissa kombinationer av faktorer. Men den måste anpassas efter rådande verkliga förhållanden för att den skall stämma för olika taxeringsdistrikt.

Att avpassa värderingar efter en på *andra* grunder än ekonomiskt värde framställd prisnivå anser jag praktiskt omöjligt.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19

När jag sade att köpeskillingen är en dålig mätare på fastighetsvärdena avsåg jag, att endast en liten del och kanske också en *viss* liten del av fastigheterna går i köp. Skulle *andra delar* av fastighetsbeståndet komma ut i marknaden, skulle resultaten säkerligen bli helt andra. Det finns dessutom, som jag förut framhållit, redan i lagen tydliga anvisningar, att om köpeskillingen skall säga något om allmänna saluvärdet, så förutsätter detta en normal marknad. Och det kan man enligt min bestämda uppfattnig säga att marknaden *icke* är.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:19