Taxering av industrifastigheter

Av *civilingenjör SVR Åke Grauers*

Bestämningen av värdet av industrifastigheter är ofta ett svårlöst och delikat problem, beroende å ena sidan på dessa fastigheters mer eller mindre speciella karaktär och å andra sidan på gällande författningarnas oklarhet, om vilka delar av fastigheternas utrustning som skall hänföras till den fasta egendomen.

Det är därför med tvekan jag tar till orda för att inleda diskussionen i dagens ämne. Jag vill också från början förutskicka att jag ingalunda har möjligheter till någon fullständig behandling av ämnet, utan inskränker mig till att ge några synpunkter, som enligt mitt förmenande bör beaktas vid taxering av detta slags fastigheter.

För värdering av fastigheter i allmänhet är som bekant två principiellt skilda värderingsmetoder vedertagna, avkastningsmetoden och anläggningskostnadsmetoden. Den förra, som härleder värdet från fastighetens avkastning, måste vara att föredraga, enär den får anses ge det säkraste måttet på vad en förståndig köpare kan vara beredd att betala för fastigheten. För metodens tillämpning erfordras emellertid kännedom om fastighetens avkastning eller förutsättningar för ett säkert bedömande av denna. Avkastningsmetoden kommer som regel till användning vid värdering av vanliga hyresfastigheter. När avkastningens storlek inte med noggrannhet kan bedömas blir man hänvisad till att använda anläggningskostnadsmetoden. Så blir ej sällan nödvändigt, när det gäller industrifastigheter. Så snart godtagbara förutsättningar finns, bör man dock enligt mitt förmenande tillämpa avkastningsmetoden även på sistnämnda slag av fastigheter.

Avkastningsmetoden

En noggrann värdering enligt avkastningsmetoden förutsätter upprättandet av en fullständig räntabilitetskalkyl och en ingående penetrering av varje post på såväl inkomst- och utgiftssidan. I taxeringsarbetet kan en så omfattande behandling av de enskilda fastighetsobjekten normalt icke komma i fråga. Vid en konferens som denna för fem år sedan föreslog civilingenjör Martin Hanzon att taxeringsvärdena för hyreshus skulle beräknas med ledning av en förenklad räntabilitetskalkyl. Detta förslag vann dock inte anklang hos taxeringsmyndigheterna i gemen, utan man genomförde 1952 års allmänna fastighetstaxering, vad beträffar sagda typ av fastigheter, med tillämpning av det ännu mer förenklade och vid tidigare fastighetstaxeringar allmänt använda kapitaliseringsförfarandet, vilket som bekant innebär att taxeringsvärdet sättes lika med det efter viss procentsats kapitaliserade värdet av hyresavkastningen. Härvid torde i allmänhet ha tillämpats en på erfarenhet från lagfarna fastighetsköp grundad generell och föga varierad procentsats.

För egen del avstår jag från att i detta sammanhang hävda någon egen mening

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:08

beträffande de två sist nämnda beräkningssätten. För det fall att taxeringsmyndigheterna även vid den nu förestående allmänna fastighetstaxeringen kommer att tillämpa kapitaliseringsförfarandet, vill jag emellertid söka belysa frågan, huruvida samma kapitaliseringsprocent lämpligen bör användas för industrifastigheter som för allmänna hyresfastigheter.

Vad beträffar de senare förekommer lagfarna fastighetsköp relativt ofta och man kan med ledning av därvid erlagda köpeskillingar få ett inte alltför osäkert statistiskt underlag för bedömandet av det genomsnittliga allmänna saluvärdet på dylika fastigheter uttryckt i en kapitaliseringsprocent. Så är emellertid vanligen inte fallet i fråga om industrifastigheter, som man sällan försäljer. Därtill kommer att allmänna hyresfastigheter ofta gå i köp i sin egenskap av kapitalplaceringsobjekt och då betalas uteslutande med hänsyn till avkastningen, medan industrifastigheter normalt byter ägare i sin egenskap av produktionsanläggningar, som värdesättas med hänsyn till dessas användbarhet i köparens egen speciella rörelse.

För att få fram den riktiga inbördes relationen mellan kapitaliseringstalen för dessa båda slag av fastigheter blir man därför hänvisad till att jämföra deras räntabilitetskalkyler. Jämförelsen tillåter jag mig dock att förenkla och schematisera, dels för att den skall bli mer överskådlig och dels med hänsyn till den osäkerhet och överslagsmässiga karaktär, som under alla förhållanden vidlåder en kapitaliseringsvärdering.

Förutsättningen för jämförelsen är medelstora stadsfastigheter, den ena ett allmänt hyreshus för huvudsakligen bostadsändamål, den andra ett rent industrihyreshus för småindustri av varierande slag. Värdet har antagits vara lika för båda fastigheterna 1.000.000 kr för byggnad och 100.000 kr för tomt.

På utgiftsidan i en räntabilitetskalkyl ingår fyra huvudposter: räntor, skatt, driftskostnader och avskrivningar. Räntan på lån i industrifastigheter ligger normalt ca 0,5 % högre än i vanliga hyresfastigheter. Skatten blir i båda fallen lika eftersom den är proportionell mot taxeringsvärdet, vilket vid jämförelsen för enkelhetens skull förutsättes lika det antagna värdet. Driftskostnaderna kan erfarenhetsmässigt uppskattas vara ca 0,2 % högre i industrihyreshuset än i bostadshyreshuset, beroende framför allt på högre kostnad för elström och driftspersonal i det förra. Vad slutligen beträffar avskrivningsposten är denna mer svåröverskådlig och skall därför här nedan något utförligare behandlas.

Industrihuset innehåller vanligen ganska dyrbara installationer och inredningar vilka till följd av stark förslitning och driftsteknisk föråldring har begränsad varaktighet. Bostadshuset har som regel standardmässig inredning, som ej nämnvärt förändras. Till belysning av detta förhållande återgives i tabell 1 hur en anskaffningskostnad på 1.000.000 kr i grova drag fördelar sig på byggnadernas olika delar vid normala småindustrihus resp. bostadshus. I tabellen har vidare angivits de avskrivningstider som för dessa delar kan bedömas rimliga med hänsyn till teknisk livslängd och modernitet. Taxeringsförfattningarnas bestämmelser har sålunda inte tillämpats vid denna tekniskt-ekonomiska jämförelse.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:08

Byggnadernas totala livslängd har satts till 60 år och för överskådlighetens skull livslängden hos deras utrustningsdelar till varierande jämna delar av de 60 åren. För industribyggnader kan en varaktighetstid av 60 år synas lång, men knappast omotiverad att räkna med, när det gäller rena industrihyreshus. Jämförelsen blir i det valda exemplet också mer lättöverskådlig om samma livslängd räknas för båda byggnadstyperna. Till frågan om andra industribyggnaders livslängd skall jag senare återkomma.

I kalkylerna har förutsatts avskrivning genom lika annuiteter vid en genomsnittsränta för bostadshuset av 4,5 % och för industrihuset av 5 % eller något lägre räntesats än den för dagen aktuella. Detta senare emedan många fastigheter har äldre bundna lån till låg ränta. I tabellen återges endast förutsättningar och beräkningsresultat.

Tabell 1. Avskrivningstablå för hyreshus.

Byggnadsdel	Industrihus Kostnad kr	Industrihus Livslängd år	Bostadshus Kostnad kr	Bostadshus Livslängd år
Stomme	600.000	60	650.000	60
Värme, sanitet, el.	155.000	30	150.000	30
Ventilation, hiss	80.000	20	40.000	30
Inredning	150.000	15	150.000	30
Pannor o. dyl.	15.000	10	10.000	10
Summa	1.000.000		1.000.000	
Avskrivning	1,5 %		0,85 %	

Av den genomförda överslagskalkylen framgår att i det valda exemplet 0,65 % högre avskrivning är motiverad för industrihyreshuset. Avskrivningens storlek kan emellertid behöva variera från fall till fall närmast med tanke på industrihyreshusens ganska olikartade utformning och utrustning. Jag skall emellertid inte nu fördjupa mig i, hur den inbördes relationen mellan kostnaderna för de olika byggnadsdelarna kan växla utan endast påpeka en väsentlig faktor, nämligen att avskrivningstiden för industrihusets lokalinredning måste anpassas efter inredningens beskaffenhet och användning.

Inredningens tekniska livslängd i ett industrihus torde i allmänhet uppgå till inemot 20 år. Denna tid kan därför räknas som en övre gräns för inredningens avskrivning. Ändras verksamheten i lokalen exempelvis i samband med hyresgästbyte blir inredningen emellertid på grund av ändrade driftsförhållanden ofta helt oanvändbar även om den skulle vara tekniskt fullt brukbar. Den måste då bortskaffas och ersättas med ny inredning. Med hänsyn till att hyreskontrakt för industrihyreshus sällan ingås för kortare tid än 10 år, kan då sistnämnda tid lämpligen sättas som en undre gräns för inredningens avskrivningstid.

En förlängning av avskrivningstiden för inredningen till 20 år minskar i det valda exemplet, som bygger på 15-årig genomsnittlig varaktighetstid, det totala avskrivningstalet med ca 0,3 %, medan en förkortning av denna tid till 10 år ökar detsamma med ca 0,5 %. En liknande variation har man inte anledning räkna med för bostadshus.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:08

På avskrivningens storlek inverkar också räntenivån, enär vid lika annuiteter avskrivningen ökar med fallande ränta och vice versa. Till följd av den olika fördelningen av byggnadskostnader och avskrivningstider i industri- resp. bostadshus blir av räntevariationer föranledda avskrivningsändringar ej likformiga, men ojämnheterna blir dock så obetydliga att de i detta sammanhang kan försummas, eftersom överslagskalkylen ändå inrymmer stora approximationer.

Den förda diskussionen om avskrivningarnas skäliga storlek och den redovisade överslagskalkylen ger sålunda sammanfattningsvis anvisning om att avskrivningen bör sättas 0,35 %—1,15 % högre för industrihyreshus än för bostadshus.

Jag återgår härefter till frågan om kapitaliseringsprocentens relativa storlek och har därför sammanfattat räntabilitetskalkylens huvudposter på utgiftssidan med iakttagande av ovan anförda synpunkter och med det avskrivningstal, som redovisats i föregående tablå. Vidare har antagits att skattesatsen är jämt 10 kr och som förut nämnts tomtvärdet lika för båda fastigheterna — 100.000 kr. Det antagna totala fastighetsvärdet är sålunda 1.100.000 kr. Den på detta värde i procent uträknade årskostnaden återgives i nedanstående tablå, varvid iakttagits att tomtvärdet ej avskrives.

Tabell 2. Årskostnad för hyreshus i procent av fastighetsvärdet.

Kostnadspost	Industrihus	Bostadshus
Räntor	5,0	4,5
Skatt	0,4	0,4
Drift	2,2	2,0
Avskrivning	1,4	0,8
Summa	9,0	7,7

Jämförelsen ger vid handen, att i det valda exemplet kapitaliseringstalet för industrihuset borde ligga ca 1,3 % högre än för bostadshuset. Med hänsyn till det förut omnämnda behovet att variera avskrivningstiderna för lokalinredningen i industrihyreshus bör emellertid en bestämd relation mellan kapitaliseringsprocenten de båda hustyperna emellan ej fastlåsas. Som allmän vägledning torde i stället kunna angivas att kapitaliseringstalet för industrihyreshus normalt bör ligga 1,0—1,8 % högre än för bostadshyreshusen.

I det sammanhanget må dock än en gång understrykas att de beräkningar som lett fram till detta bedömande är grovt överslagsmässiga, och endast avsedda att ge en uppfattning om hur mycket högre kapitaliseringsprocenttalet skäligen bör sättas för industrihyreshuset än för bostadshyreshuset. Procenttalens totala storlek bör däremot inte fastställas allenast på grundval av dessa kalkyler utan bestämmas även med ledning av andra överväganden, som jag ej finner skäl att nu gå in på.

Frågan är sedan, på vilka industrifastigheter kapitaliseringsmetoden bör kunna tillämpas vid taxeringarna. Att detta kan ske vid industrihyreshus med avtalade hyror, har jag tidigare framhållit, men även på andra industri- och lagerbyggnader, som visserligen inte har marknadsmässiga hyror fastställda emedan de brukas helt av ägaren, bör metoden kunna användas om byggnaderna är av så allmängiltig beskaffenhet att deras hyresvärde kan erfarenhetsmässigt noggrant bedömas. Så kan exempelvis vara fallet med byggnader för lätt verkstadsindustri och sömnadsindustri och med lagerbyggnader för allmän varudistribution.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:08

När man kommer till specialbyggnader, sådana som t. ex. sågverks- och järnverksrörelser brukar, eller sådana som den kemiska industrien iordningsställer, blir man emellertid som regel nödsakad att begagna anläggningskostnadsmetoden, eftersom i dylika fall grunder för hyresuppskattning vanligen saknas.

Anläggningskostnadsmetoden

Huvudprincipen vid värdering enligt denna metod måste vara att en byggnads värde, när den är ny sättes lika med anläggningskostnaden och när den är uttjänt lika med noll. Värdet måste sålunda successivt nedskrivas och detta bör ske på ett sätt som motsvarar byggnadens avtagande brukbarhet. För en fastighet i allmänhet återspeglas det avtagande värdet i sjunkande hyror. Teoretiska utredningar, som jag inte här skall närmare gå in på, leder fram till en ganska komplicerad kurva över värdeförändringen. Denna kurva ansluter sig emellertid genomsnittligt så nära till linjen för likformig avskrivning, att jag för fortsatt diskussion av avskrivningsfrågan väljer denna linje som ett alternativ, alltså den s. k. linjära avskrivningen.

I praktiken håller emellertid inte nyssnämnda principiella resonemang främst därför att hyrorna av flera kända anledningar visat sig inte sjunka med byggnadernas tilltagande ålder. Någon statistik rörande hyresförändringar i äldre bestående industrihus existerar så vitt jag vet inte, men jag har en allmän känsla av att åtminstone i Stockholm hyrorna i dessa äldre hus varit tämligen konstanta under de senaste 30 åren. Någon sänkning har trots byggnadernas tilltagande ålder sålunda inte inträffat, bl. a. på grund av penningvärdesämringen, men någon egentlig höjning av hyrorna i de äldre fastigheterna har ej heller ägt rum, tydligen beroende på att industrilokaler inte varit nämnvärt efterfrågade under tiden mellan första världskriget och 1930-talets slut då hyresbildningen var fri, samt att strax därefter när lokalefterfrågan blev stor, hyrorna fastlåstes genom då införd hyresreglering.

Är min uppfattning riktig att hyrorna i bestående industrifastigheter för närvarande håller sig tämligen konstanta, bortsett från bränslekostnadsökning och liknande generell ökning, talar skäl för att avskrivning sker enligt metoden med lika annuiteter, vilken just förutsätter en oförändrad hyresnivå. När det gäller värdering enligt den förut diskuterade avkastningsmetoden, för att ett ögonblick återgå till denna, finns alltså stöd för ett sådant avskrivningsförfarande, eftersom ju hyrorna vid denna metoden direkt konstituerar fastighetsvärdet. Vid tillämpning av anläggningskostnadsmetoden ställer sig emellertid saken annorlunda.

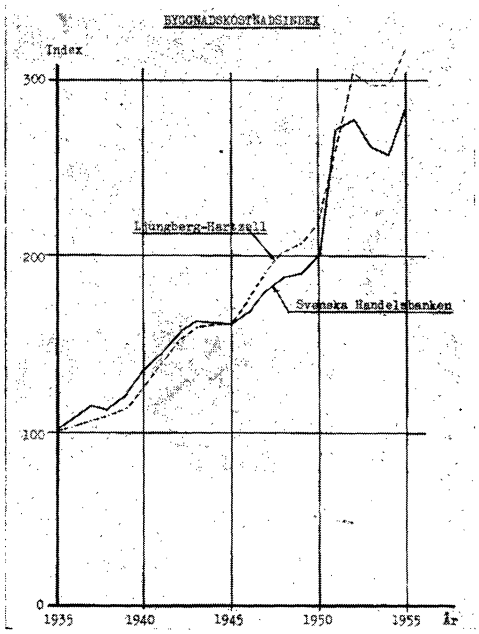
Den förståndige köparen har vid förvärv för egen rörelse av den icke hyresbundna fastigheten väsentligen två faktorer att grunda sitt erbjudna pris på. Den första gäller frågan, vad det skulle kosta honom att vid rådande prisnivå iordningställa en lika tjänlig byggnad, den andra faktorn frågan hur länge han kan beräkna att ha byggnaden i bruk. Den till dagspris omräknade anläggningskostnaden måste vid köpetillfället vara så långt nedskriven, eller det på teknisk värdering grundade nuvärdet, vilket får tillgripas när den ursprungliga anläggningskostnaden är okänd, vara så lågt att amorte-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:08

ringarna under byggnadens återstående livslängd ej blir för betungande.

Vid avskrivning med lika annuiteter sker värdeminskningen till en början mycket långsamt men tilltager sedan successivt för att bli väsentlig under de sista åren. Efter 2/3 av varaktighetstiden återstå sålunda hela 60 % av anläggningskostnaden och när 5/6 av denna tid förflutit finns ännu kvar inte mindre än 35 % att amortera. Det är självfallet att en köpare under sådana ekonomiska betingelser inte kan vara hågad att betala fullt teoretiskt pris för fastigheten. När det gäller värdering enligt anläggningskostnadsmetoden är därför utan tvekan den linjära avskrivningen att föredraga. Den synes dock vid industrifastigheter böra kompletteras med vissa gränsvärden i analogi med vad som sker vid den föreskrivna värderingen för taxering av vattenfallsfastigheter.

Omräkningen av anläggningskostnaden till dagsprisnivå kan ske med ledning av officiellt byggnadskostnadsindex. Direkt tillgänglig vid taxeringsarbetet är emellertid den av O. Ljungberg och H. Hartzell överarbetade indextabellen för vattenfallsbyggnader och det vore bekvämt för taxeringsmännen om denna kunde användas även för industribyggnader. Såsom framgår av diagrammet överensstämmer denna index och Svenska Handelsbankens byggnadskostnadsindex också ganska väl utom för de sista fyra åren, då kostnaderna för vattenfallsbyggnader ökat mer än för husbyggnader. Minskas indextalen i Ljungberg-Hartzells serie fr. o. m. 1952 med 10 % synes denna serie emellertid utan större olägenhet kunna användas även vid taxering av industrifastigheter.



För det slag av speciella industribyggnader, som måste värderas enligt anläggningskostnadsmetoden torde man i allmänhet ha skäl att räkna med ganska kort varaktighet. Någon grundligare utredning av denna fråga tror jag inte har företagits, men jag kan nämna, att jag för ett tiotal år sedan hade anledning undersöka hur länge Stockholms industriföretag varit stationära på samma plats och fann då, att det var relativt få företag som kvarbott mer än 40 år och av dem hade under årens lopp många helt visst ganska väsentligt omändrat sina byggnader. Längre varaktighet är 40 år anser jag inte motiverat att genomsnittligt räkna med för den typ av industribyggnader det här gäller, men självfallet kan anledningar finnas att för speciella byggnader förutsätta både kortare och längre varaktighetstider.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:08

Vid bedömandet av en industribyggnads sannolika livslängd bör man vidare särskilt i dagens situation hålla i minnet den våldsamma rationaliseringsutveckling vår industrirörelse för närvarande undergår. Nya maskiner ofta av jätteformat och av robottyp ökar produktionen enormt men sparar samtidigt arbetskraft. Vanligen tarvar dessa maskiner helt nya byggnader och ny byggnadsutrustning. Produktionsvinsten blir dock som regel så stor att det likväl lönar sig bra för industriföretagen att genomföra rationaliseringen och att ersätta tekniskt fullgod och kanske ganska ung bebyggelse med nya fabriker. För dagen synes endast de rådande byggnadsrestriktionerna utgöra en väsentlig hämsko på en än snabbare utveckling än den som försiggår. Ett litet men talande exempel på driftrationaliseringens inverkan på byggnadstypen vill jag nämna. För ej länge sedan ansågs det självklart att lagerbyggnader för styckegods skulle i stor utsträckning betjänas manuellt och därför av ekonomiska skäl uppföras i flera våningar med låg takhöjd. När gaffeltrucken för några år sedan infördes uppkom förutsättningar för maskinell stapling av varor till större höjder. I dag är ofta den rationella lagerbyggnaden en enplans hallbyggnad med stor takhöjd. Flervåningsmagasinet kan till följd av endast denna transportmaskins införande snabbt och medan det ännu befinner sig i tekniskt förstklassigt skick komma att bli rivningsmoget.

Härefter skall jag i korthet beröra avskrivningsbehovets storlek vid 40-årig varaktighet. Anläggningskostnadernas fördelning på olika byggnadsdelar och installationer varierar högst avsevärt hos de speciella industrierna. Som ett genomsnitt torde dock den kostnadsgruppering som angives i tabell I, vara ganska representativ även i detta fall, vilket kanske inte är så märkligt då densamma i sig själv utgör ett genomsnitt för småindustrien. Vid linjär avskrivning framkommer då de belopp som angives i tabell 3. Avskrivningstiden för ledningsinstallationerna har jämfört med industrihyreshuset därvid förlängts från 30 till 40 år på grundval av resonemanget, att dessa installationer i praktiken knappast utbytes kort tid före byggnadens rivning även om de då skulle vara i mindre gott skick.

Med ledning av denna uppställning kan avskrivningen alltså bedömas behöva vara normalt 3 à 3,5 %.

Som förut framhållits, kan emellertid motiv föreligga att från fall till fall ändra avskrivningstiderna. En undre gräns för enkla byggnader utan nämnvärd utrustning erhålles om samtliga byggnadsdelar

Tabell 3. Avskrivningstablå för speciella industrihus.

Byggnadsdel	Kostnad kr	Livslängd år	Avskrivning kr/år
Stomme	600.000	40	15.000
Värme, sanitet, el.	155.000	40	4.000
Ventilation, hiss	80.000	20	4.000
Inredning	150.000	20	7.500
Pannor o. dyl.	15.000	10	1.500
Summa	1.000.000		32.000
Avskrivning			3,2 %

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:08

antagas bestå i 40 år. Årsavskrivningen blir då 2,5 %. Någon övre gräns kan däremot knappast anges.

Frågan är sedan om taxeringsvärdena helt bör följa avskrivningsplanen. Till en början får jag som min mening framhålla, att taxeringsvärdet knappast någonsin bör uppgå till hela den verkliga eller omräknade anläggningskostnaden och detta av flera skäl. För det första inrättar en industriidkare ofta sin byggnad med specialiteter efter eget tycke, vilka ej ha allmänt värde. För det andra är industrirörelserna även inom samma bransch aldrig så lika, att de kan överta lokaler från varandra att i helt oförändrat skick nyttjas. Dessa omständigheter gör att en förståndig köpare normalt inte kan vara beredd att betala en köpeskilling motsvarande fulla anläggningskostnaden. Andra extrakostnader i samband med inflyttning i en äldre byggnad verkar också reducerande på priset. Jag bortser i detta sammanhang från de överpriser som i dagens läge stundom betalas och som är föranledda av den genom byggnadsrestriktionerna framkallade lokalbristen. En jämkning nedåt av taxeringsvärdet i förhållande till anläggningskostnaden anser jag sålunda i allmänhet motiverad. Hur stor en sådan jämkning bör vara kan knappast generellt anges utan får bedömas från fall till fall. En jämkning nedåt till 80 % av anläggningskostnaden anser jag emellertid icke orimlig, och i specialfall kan nog också större jämkning vara befogad.

Även en undre gräns för taxeringsvärdet synes emellertid motiverad, nämligen i de fall då byggnaden så att säga överlever avskrivningsplanen. Så länge en byggnad utan förlust kan användas för nytigt ändamål, måste den anses betinga ett värde och bibehålles den, måste alltså denna förutsättning som regel anses föreligga. Den minst kvalificerade användning en industribyggnad normalt kan väntas få är för enklare lagerändamål, och med hänsyn till hyresläget för dylik rörelse borde som regel ungefär 1/3 av anläggningskapitalet kunna förräntas vid sådan användning. När för vattenfallsfastigheter den undre gränsen för taxeringsvärdet satts till 35 % av anläggningskostnaden, synes för enhetlighetens skull denna procentsats också kunna tillämpas för industribyggnaderna.

Tomt- och maskinvärde

Enligt gällande författningar skall ju taxeringsvärdet vara uppdelat på byggnads-, tomt- och maskinvärden. Vid värdering med ledning av avkastningsmetoden framkommer primärt det sammanlagda taxeringsvärdet och från detta får sedan dragas de separat bestämda tomt- och maskinvärdena. Sker värderingen enligt anläggningskostnadsmetoden framräknas direkt de tre delvärdena. Dessa är kända och vedertagna tillvägagångssätt vid taxeringarna och jag finner icke anledning uppehålla mig därvid utan får inskränka mig till några kortfattade synpunkter på beräkningen av tomt- och maskinvärdena.

Vad först beträffar tomtvärdet skall ju detta motsvara ortens pris och i allmänhet föreligger nog inte större svårigheter att med ledning av verkställda tomtförsäljningar bedöma detta pris, som i sig självfallet inte bör innehålla eventuella subventioner och rabatter. I detta sammanhang må ock framhållas, att som en följd av bilismens utveckling under de

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:08

senaste åren synes industritomternas lägen ur allmän kommunikationssynpunkt ha fått minskad men däremot parkeringsmöjligheterna ökad betydelse för värdesättningen. En tendens till avtagande värdedifferens mellan centrala och perifera indusstritomter kan sålunda skönjas. Vidare må framhållas, att industritomterna sällan kan värdesättas med utgångspunkt från den stadsplanemässigt tillåtna byggnadsrätten, såsom naturligt sker med bostads- och affärstomter, enär denna rätt blir mycket olika och nästan aldrig helt utnyttjad vid industribebyggelse. Tomtvärdet måste därför som regel grundas på ett såsom skäligt bedömt m²-pris.

Beträffande maskinvärdet må först understrykas att i de avskrivningstal jag förut angivit inkluderas amorteringen av de maskiner, som direkt tjänar fastigheten som sådan; värmepannor, fläktar, hissar och liknande. Värdet av dessa maskiner får därför inte bli föremål för ytterligare avskrivning enligt annan metod.

Hela frågan om produktionsmaskinernas hänförande till den fasta eller lösa egendomen är för mig ytterligt virrig, och jag inbillar mig att så är det även för många andra. Det kan inte vara rimligt att endast sättet för uppställningen och fastsättningen av en tillverkningsmaskin skall vara avgörande för, huruvida den är fastighetsdel eller lösegendom. Alla föreliggande prejudikat, vilka framkommit efter djupsinnigt grubblande och finurlig tolkning av föråldrade författningstexter, hjälper oss ej heller stort, så länge den grundläggande lagbestämmelsen inte är à jour med vår egen tid. Det är inte försvarbart, att kvalificerat folk över hela landet skall spilla så stor möda på detta problem som nu sker, och att det ändå ofta blir en ren sinkadus hur värdena blir katalogiserade. En ny lagstiftning på området synes mig vara omedelbart nödvändig inte minst med tanke på den omvälvning, som nu äger rum såväl på det rent industriella som det industribyggnadstekniska området. Jag hoppas vidare att nya bestämmelser kan göras så enkla att man i princip får att skilja på endast två slag av maskiner, sådana som direkt betjänar byggnaden och kan hänföras till den fasta egendomen, och sådana som betjänar produktionen och får betraktas som lös egendom oberoende av hur de är monterade.

Sammanfattning

Till sist får jag sammanfatta synpunkterna i mitt anförande i följande korta punkter.

1. Avkastningsmetoden är att föredraga, när förutsättningar för dess tillämpning är för handen.
2. Vid användning av kapitaliseringsförfarandet bör kapitaliseringstalet sättas 1,0—1,8 % högre för industrihus än för bostadshus.
3. Vid värdering enligt anläggningskostnadsmetoden bör Ljungberg-Hartzells indexserie kunna användas, därest indextalet i denna för 1952 och senare år minskas med 10 %.
4. Vid anläggningskostnadsmetoden bör den årliga avskrivningen normalt vara 3,0—3,5 % samt taxeringsvärdet för byggnader normalt sättes å ena sidan något lägre än anläggningskostnaden och å andra sidan ej lägre än 35 % av denna kostnad, så länge byggnaden är i bruk.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:08

5. Tomtvärdet bör bestämmas på grundval av ett skäligt m²-pris.
6. Lagar och författningar om maskinvärdets behandling bör snarast omarbetas och anpassas efter vår tids krav.
7. Många industrifastigheter kan inte värderas efter generella regler utan tarvar ingående undersökningar och särskilda bedömanden för att rätt kunna värdesättas.

Ordföranden: Jag ber att få framföra mötets tack till civilingenjör Grauers för hans inledningsföredrag rörande taxering av industrifastigheter, ett ämne som erfarenhetsmässigt vållar beredningS- och taxeringsnämnderna stora besvär. Ingenjör Grauers har ju stor erfarenhet av värdering av industrimark och industrifastigheter från sitt arbete med upporganiserandet och ledningen av industribyrån i Stockholms stads fastighetskontor; och det har för oss mötesdeltagare varit av stort intresse att få del av ingenjörens synpunkter på dessa delikata spörsmål.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:22:08