Taxering av industrifastighet

Av byggmästare G. A. Svensson

I ett svagt ögonblick lovade jag att vid detta sammanträde hålla ett anförande om taxering av industrifastigheter. Ett löfte som jag har haft all anledning att ångra på grund av svårigheten att ange klara riktlinjer beroende på en föråldrad författning och svårtydliga prejudikat. Detta gäller särskilt maskinvärdet. Jag kommer därför att inskränka mig till att ange personliga synpunkter grundade på erfarenheter från utförda värderingar och arbetet i Kammarrätten.

Som bekant skall taxeringsvärdet uppdelas i mark-, byggnads- och maskinvärde och grunda sig på vad en förståndig köpare anser sig böra betala.

Markvärdet skall grunda sig på ortens pris med hänsynstagande till grundförhållandena och befintliga kommunikationer. Lämnade subventioner eller rabatter böra icke inverka på markvärdet. Det har förekommit i flera fall, att mark upplåtits gratis eller till underpris av kommun för att industrier skulle förläggas inom deras område. Under senare år har också i vissa fall oskäligt höga priser betalts för industribyggnader på grund av rådande brist och på svårigheten att få byggnadstillstånd. Köpeskillingen bör därför icke okritiskt läggas till grund för värdet.

Till byggnader hänföras samtliga till industrianläggningen hörande byggnader, däri inbegripna kontors- och administrationsbyggnader, ävensom bostadshus för sådan driftspersonal, som med hänsyn till driftens behöriga gång måste vara bosatt inom eller i omedelbar närhet av industrianläggningen, däremot icke bostadshus för övrig personal.

Beträffande värdet av byggnad, är det många faktorer, som böra beaktas, ålder, byggnadsmaterial och underhåll samt planlösning, som kan möjliggöra byggnadens användning jämväl för annan industri eller ändamål. Då våningshöjden är onormalt hög så att viss volym därigenom blir onyttig, bör även detta beaktas, så att ett högre kvadratmeterpris men ett lägre volympris tillämpas. Lokaler med bjälklag konstruerade för större belastning ha ett högre värde, vilket lokaler med stor höjd endast har i speciella fall. Byggnaderna böra om möjligt av sakkunnig person besiktigas och värderas. Önskvärt vore, att ritningar utvisande byggnadsyta och höjd bilades deklarationen. Lämpligheten härav har också påpekats i bilaga d till fastighetsdeklarationen för industrianläggning. Denna har nu uppställts så att erforderliga uppgifter skola lämnas för möjliggörandet av en värdering grundande sig på befintlig golvyta och volym. Det hade varit önskvärt, att det förelegat skyldighet att lämna uppgift på golvytan, sådan skyldighet inträder nu först efter anmaning. Då uppgift om antalet våningar icke påfordras i blanketten utan endast å byggnads längd, bredd och höjd, blir det svårt att rätt värdera densamma utan tillgång till endera nödiga ritningar eller uppgift om golvytan. Om möjligt och i första hand bör värderingen ske efter uppskattning av skälig hyra för respektive lokalers golvyta. Därvid skall hänsyn tagas till alla föreliggande omständigheter och ortens pris. Den sålunda uppskattade avkastningen kapitaliserad efter lämplig procent utgör det sammanlagda taxeringsvärdet inklusive mark och fasta maskiner. Vid den föregående allmänna fastighetstaxeringen torde i allmänhet ha räknats med en kapitaliseringsprocent av 7 à 8 %. Då denna

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:13:55

värderingsmetod icke lämpligen kan användas, kan värderingen ske med ledning av byggnads volym. Hur denna skall uträknas framgår av not å blankett d. Som kontroll av byggnadsvärdet kan även denna metod användas.

Den tidigare i många fall tillämpade anläggningskostnadsmetoden, som grundade sig på de av f. d. överstelöjtnant Smedberg upprättade tabellerna, anser jag mindre lämplig, helst som det föreligger stora svårigheter att kontrollera de uppgivna anläggningskostnaderna, som i detta fall äro grundläggande för värdet.

I förordet till nämnda tabeller har även uttalats tveksamhet om lämpligheten att tillämpa desamma annat än för taxering av vattenfall, dammar och kraftverk.

Vid behandlingen av mål av ifrågavarande slag, där det förelegat sådant material för bedömningen, att en kontroll av det med hjälp av tabellsammanställningen erhållna värdet kunnat företagas, har det visat sig, att tillämpningen av tabellerna givit oriktiga och i vissa fall orimliga värden. Orsakerna härtill synes främst ha varit de som i kammarrättens remissvar å prop. 281/1937 angivits: "I fråga åter om byggnad för industriellt ändamål är givet, att användandet av anläggningskostnadsmetoden för taxeringsvärdets fastställande — under vissa förutsättningar kan leda till ett riktigt resultat. Särskilt beträffande äldre anläggningar ställer det sig emellertid ofta svårt att utröna anskaffningskostnaden och för att kunna mera allmänt godtagas, torde metoden dessutom tarva utarbetandet av tabeller för indextal och avskrivningsprocenter i överensstämmelse med vad som skett i fråga om taxering av kraftverk. Med hänsyn till den skiftande karaktären hos fastigheter, varom här är fråga, lärer åvägabringandet av dylika tabeller i större utsträckning näppeligen låta sig göras i följd varav det praktiska värdet av den föreslagna metoden blir i hög grad inskränkt. — Härtill kommer, att det finnes flera andra sätt för industrifastigheters taxering än de i förslaget antydda, såsom t. ex. värdering av en fabrik efter dess produktionsförmåga, maskininstallation, golvyta, kubikutrymme m. m. Det kan därför tänkas att en exemplifiering av ett visst sätt att värdera en industrifastighet kan komma att verka så, att andra sätt för taxeringen av dylik fastighet bliva väl mycket satta tillbaka. Detta kanske kan sägas ej vara så lyckligt, då det beträffande industrifastigheter, som kunna vara särskilt svåra att värdesätta, mera än eljest gäller att låta alla tänkbara vägar stå öppna för åstadkommande av en riktig taxering". Jag tillåter mig i detta sammanhang fästa uppmärksamheten på det förhållandet, att en uppgiven byggnadskostnad — även om den är rätt uppgiven — i vissa fall icke alls motsvarar det verkliga värdet. I ena fallet kan byggnadskostnaderna vara onormalt höga och planlösningen dålig, så att anskaffningskostnaderna icke på långa tag motsvarar det verkliga värdet, då däremot i ett annat fall byggnadskostnaderna kan vara ovanligt låga och planlösningen och byggnadskonstruktionen så förstklassig, att anskaffningskostnaden väsentligt understiger det rätta värdet.

Vissa ändringar ha nu vidtagits på deklarationsblanketterna, så att uppgifter över byggnadernas storlek och utförande skola lämnas som giva större möjlighet till riktig värdering. Byggnader för bostäder och kontor, som ingå i industrianläggningar, böra värderas särskilt och de särskilda värdena antecknas i vederbörlig kolumn i deklarationsblanketten. Då hyrorna i industribostäder i ett flertal fall äro låga, skola de uppgivna hyrorna justeras så att de komma i nivå med hyrorna för jämförbara lägenheter på orten innan de läggas till grund för värderingen.

Brandförsäkringsvärdet, som tidigare ansetts ha viss vägledning för värdet, saknar numera betydelse

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:13:55

särskilt beträffande industrifastigheter, då endast i undantagsfall och på särskild begäran brandförsäkringsbeloppet grundar sig på förvärdering. Försäkringen lämnas till det av försäkringstagaren begärda beloppet.

Jag kommer nu till det svåraste, nämligen det i byggnadsvärdet ingående maskinvärdet. Enligt författningen hör till fabrik eller annan för industriell verksamhet inrättad byggnad varje motor, maskin, kärl eller därmed jämförbart redskap, som för sin användning *kräver och jämväl vilar på fast, från grunden berett* underlag, samt kraftledningar med därtill hörande inrättningar med vissa undantag. Värdet av fasta maskiner skall om de äro avsedda att i huvudsak direkt tjäna industriellt eller därmed jämförbart ändamål angivas som särskilt maskinvärde.

Om författningens formulering vid tiden för dess fastställande var motiverad och tillämplig, så är den numera på grund av nya byggnadsmetoder och material föråldrad och dess tillämpning i flera fall leder till mindre lyckliga resultat. Så blir t. ex. en tryckpress i en äldre byggnad hänfört till fast maskin, då den däremot i en modern byggnad blir hänförd till lös maskin, även om den är flerdubbelt så stor och tung. Detta därför att såväl murar som bjälklag i nyare byggnader äro så konstruerade, att de medge tunga belastningar och maskinerna behöva därför icke detta fasta från grunden beredda underlag. Det kan även ifrågasättas om det är riktigt, att en transformator utan hjul, oavsett storlek, skall hänföras till fast maskin, men försedd med hjul skall den hänföras till lös. Likaså blir en kran oavsett storlek, som är placerad på fast från grunden berett underlag, fast maskin — men en likadan och större löpande på hjul blir lös.

Elektriska motorer, som sällan behöva fast från grunden berett underlag, skola dock hänföras till fasta maskiner om de äro direkt förbundna med fasta maskiner, men lösa om de äro förbundna med drivrem eller kilrep.

Tillämpningen av förordningen i fråga om vad som hänföres till fastighet har föranlett många tvister som avdömts av R.R. och utgöra prejudikat och vägledning, men fortfarande föreligger ett stort antal svårtydbara fall. Beträffande praxis i detta hänseende hänvisas till ett under gårdagen av kammarrättsrådet Bodin hållet föredrag.

Särskilt bör beaktas att prejudikaten i flera fall utgöra specialfall, så att de behöva noga granskas innan de tillämpas. Lika benämning på ett föremål får därför icke enbart bli avgörande om ett prejudikat kan tillämpas.

De anförda fallen torde visa önskvärdheten, för att inte säga nödvändigheten av nya, mera moderna och enkla bestämmelser om vad som skall hänföras till fasta maskiner.

För värderingen av fasta maskiner bör, som hittills, anskaffningskostnaden läggas till grund.

Vid bestämmandet av värdet bör skälig hänsyn tagas till ålder och återstående varaktighet. Beträffande maskiner, som tillkommit sedan senaste allmänna fastighetstaxeringen, bör skälig nedskrivning ske av anskaffningskostnaden, med hänsyn till anskaffningstid och därvid rådande prisnivå före värdesättningen. Då prisnivån för maskiner torde i stort sett vara lika inom landet, vore det lämpligt att en tabell upprättades för dessa av- och nedskrivningar för respektive år till ledning vid taxeringen.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:13:55

Diskussionen:

Herr Tomasson[1]): Får jag göra en kort fråga. Det finns en del industrianläggningar som samtidigt utgöra lagerlokaler — jag tänker främst på fryshus och spannmålslagerhus. Det bör väl bli så att man får taxera spannmålssilos och fryslagerrum som maskinvärde, därför att båda dessa saker ju måste betraktas som maskiner och inte som egentlig fastighet. Dessutom undergå dessa lagerrum en helt annan förslitning och kräva ett helt annat underhåll än en fastighet i vanlig mening, och då bör man väl samtidigt ha större avskrivningsmöjligheter för dessa värden. Det vore intressant att höra om det ännu har utbildats någon praxis för hur man skall förfara i dylika fall.

Byggmästare G. A. Svensson: Jag för min del anser det inte alls lämpligt att man förfar på det sättet. En byggnad bör ju taxeras som en byggnad, och en maskin som en maskin, och att en silobyggnad eller ett lagerhus skall betraktas som maskin anser jag alldeles oriktigt. Frågan har varit uppe till ingående överläggningar i kammarrätten, och det har där rått viss tveksamhet beträffande träinredning i en brandsäker byggnad och beträffande mindre silos för spannmål som förmedla transporten under torkning från den ena silon till den andra genom blästeranordningar eller elevatorer. Man kom till det resultatet, att båda sakerna skulle hänföras till byggnad, och jag vidhåller att det är riktigt. Själva maskinuppsättningen med fläktar och dylikt få naturligtvis hänföras till maskiner. Det är ju möjligt att det fordras en viss maskinuppsättning för att silon skall fungera på tillfredsställande sätt, och då bör den väl också tas upp som maskinvärde.

Generaldirektör Dahlgren: Denna fråga om silos togs motionsvägen upp i riksdagen för några år sedan. Tanken bakom motionen var väl att man skulle hänföra silos till maskiner för att få fri avskrivning även på dem. Bevillningsutskottet tog ingen definitiv ställning till frågan utan begärde hos Kungl. Maj:t en utredning. Finansministern överlämnade under hand frågan till 1950 års skattelagssakkunniga, och där ligger den ännu obehandlad. I avbidan på att utredningen eventuellt skall komma till annat resultat torde det vara riktigt att som byggmästare Svensson säger behandla dem som byggnad.

T. f. Kammarrättsrådet Ljungberg: Jag vill nämna att denna fråga om siloanläggningars taxering har varit före i kammarrätten, såsom byggmästare Svensson också framhöll. Därvid behandlades en hel del mål tillsammans för att man skulle få översyn och enhetlig behandling. Man fann då att begreppet siloanläggningar innefattade byggnadsvärden av ganska skiftande beskaffenhet. Somliga voro sådana här cementkärl som vi kunna se litet varstans, andra sågo ut som vanliga byggnader men fungerade invändigt precis som cementkärlsanläggningarna. Det framställdes yrkande att man skulle behandla sådana silos som hade mera cementkärlsliknande fason som maskiner och de andra som byggnader, men att dra en gräns där var omöjligt — det finns de mest skiftande övergångar.

Resultatet blev att kammarrätten beslöt behandla dessa anläggningar i deras helhet såsom byggnader utan maskinvärde. Detta avgörande kunde inte få överklagas hos Kungl. Maj:t, och därför innebära de slutliga rättsliga avgöranden som hittills föreligga att siloanläggningar inte skola upptagas som maskinvärde. Det är detta som har givit anledning till de motioner i riksdagen som ha föranlett skrivelse till Kungl. Maj:t. Man utreder nu huruvida det skall göras någon lagändring på denna punkt eller ej.

Kammarrättsrådet de Laval: Jag skulle vilja göra ett förtydligande i anslutning till denna redogörelse. I de flesta av de mål som kommo under kammarrättens bedömande fanns det inte någon utredning om hur mycket som skulle kunna hänföras till sådana maskiner, motorer o. s. v. som byggmästare Svensson nyss nämnde om, och därför föll en sådan uppdelning delvis på att det saknades en specificerad utredning.

[1]) Namnet ej med säkerhet uppfattat av stenografen.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:13:55