Fastighetstaxeringen

Av f. landshövdingen Gustaf Andersson

Arbetet med fastighetstaxeringen har nu tagit sin början i landskommunerna, där fastighetsberedningsnämnderna trätt i verksamhet. I städerna börjar fastighetstaxeringen först senare. Resultaten av denna taxering motses med stort intresse inte endast av fastighetsägarna själva utan även av de kommunala förtroendemännen och av alla skattskyldiga, eftersom det kommunala skatteunderlaget och därmed kommunalskatterna i viss grad påverkas av de inom varje kommun åsatta fastighetsvärdena. Fastighetstaxeringen har också indirekt betydelse för statsskatten, då fastighetsvärdena ingår i den förmögenhetsuppskattning som ligger till grund såväl för den årliga förmögenhetsskatten som för arvsskatt och kvarlåtenhetsskapsskatt. Följaktligen har taxeringsarbetet stor betydelse för både samhället och de enskilda och det ligger makt uppå att resultaten blir så riktiga och rättvisa som möjligt.

Alla är nu inställda på en avsevärd stegring av fastighetsvärdena, en stegring som man från myndigheternas sida har uppskattat till omkring 60 procent. Till grund för detta antagande ligger jämförelser mellan nu gällande taxeringsvärden och de köpeskillingar, som betalats under tiden sedan föregående taxering. I Kopparbergs län har differensen mellan dessa faktorer ansetts ligga något lägre än för riket i övrigt och direktiven till beredningsnämnderna siktar här på en genomsnittlig stegring av 55 procent. Saken kompliceras dock något av att det endast är för själva jordbruksvärdena som allmänna saluvärdet skall lända till ledning vid taxeringen. För skogsvärderingen gäller särskilda grunder, vilka icke siktar till att få fram saluvärden utan i stället rena avkastningsvärden. Den beräknade genomsnittliga stagringen, 55 procent, får sålunda anses gälla jordbruksvärdena, medan skogsvärdena automatiskt framgår efter uträkning med användandet av de fyra faktorerna areal, bonitet, rotvärde och relativ skogstillgång.

Beträffande taxering av skog förelades vårriksdagen en proposition med förslag till ändrade grunder för värderingen av skog och skogsmark. Enligt dessa grunder skulle faktorn relativ skogstillgång i kalkylen ersättas med en uppskattning av det verkliga virkesförrådet. Riksdagen beslöt emellertid att denna nya metod skulle komma till användning först vid nästa fastighetstaxering och att den gamla uppskattningsmetoden skulle tillämpas vid taxeringen 1951—1952. Orsaken till riksdagens tvekan rörande lämpligheten av det nya beräkningssättet ligger i befarad svårighet för lekmännen att tillämpa den nya metoden, då denna förutsätter en betydligt större noggrannhet vid bestämmandet av skogens faktiska tillstånd. För att taxeringsarbetet inom rimlig tid skall hinna utföras är tillgången på fackkunnigt folk alldeles för liten.

Förutom det stora allmänna intresse som ligger i en genomsnittligt sett någorlunda riktig uppskattning av fastighetsvärdena är det ock förhållandena mellan de enskilda fastigheterna och mellan de skilda kommunerna som tilldrar sig det största intresset. Det är de för höga eller för låga värdena i de enskilda fallen som irriterar fastighetsägarna och det är differenserna kommunerna emellan som faller kommunalmännen mest i ögonen. Eftersom beredningsnämndernas arbete är grundläggande för

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:14:17

taxeringen i fortsättningen vilar ett stort ansvar på dessa nämnder just i betraktande av angelägenheten att erhålla en jämn och olika fastigheter emellan rättvis taxering. I detta sammanhang torde märkas att avsikten med riktsiffran för den önskade stegringen av totalvärdena inte får tolkas så, att varje fastighet bör stiga med 55 procent på jordbruksvärdet. Somliga fastigheter bör stiga avsevärt mera, medan andra kanske får stå kvar vid de gamla värdena eller rent av sänkas.

En av anledningarna till att den hittills tillämpade metoden för värdering av skog utdömts av sakkunskapen är, att den genomgående gett för låga värden. Detta i sin tur beror på att de lokala nämnderna bedömt faktorn relativ skogstillgång för lågt. Man har icke beaktat de stora skillnaderna mellan bättre och sämre bestånd utan hållit sig ängsligt i närheten av meridianen. Efter den i saken förda diskussionen. är det antagligt att de skogssakkunniga, som nu kommer att bistå beredningsnämnderna, har nya instruktioner så att felaktigheterna i nämnda hänseende kommer att i någon mån utjämnas. Men även av andra orsaker måste en betydande omvärdering i fråga om skogen ske. Främst gäller detta på grund av tillkomsten av skogsbilvägar i trakter, som förut legat illa till ur avsättningssynpunkt. Det kan inte nog framhållas hur närheten till väg starkt stegrar rotvärdena. Dessa värden fastställs ofta slumpvis lika för en by eller en ännu större trakt, ett förfaringssätt som är absolut oanvändbart. Med de höga arbetskostnader som nu råder kan en körväg på blott ett par kilometer nedsätta rotvärdet med flera kronor i jämförelse med läge intill väg. Vägnätet i våra skogar har i mycket stor omfattning tillkommit sedan senaste fastighetstaxeringen ägde rum och betydande omvärderingar i rotpriserna är med hänsyn härtill motiverade. Genom skogsbilvägarna och den ökade användningen av lastbilar har också betydelsen av närhet till flottled i någon mån förminskats, då ju icke alla sortiment med fördel kan flottas men däremot fraktas med bil.

Även i fråga om värderingen av jordbruk har utvecklingen i vissa hänseenden skapat nya lägen som bör beaktas vid taxeringen. Jämväl härvidlag gäller det den ökade betydelsen av närheten till väg. Tidigare ansågs läge nära tätort eller järnvägsstation vara en starkt höjande faktor. Även om så ännu är förhållandet måste dock det mervärde som uppkommer härigenom ha försvagats. I avsättningshänseende är numera jordbruken mera likställda än vad fallet var tidigare på grund av den organiserade uppsamlingen av mjölk och slaktdjur och en prissättning som i huvudsak är lika förmånlig för alla leverantörer. Men i samma mån som det geografiska läget i stort har minskat i betydelse, så har förmånen av läge vid allmän väg ökat. Det är vägen som numera är trafikpulsådern både för utforsling av produkter och i icke mindre grad för persontrafiken genom omnibuslinjerna. Olägenheterna att bo på avstånd från allmän väg har därför proportionellt sett ökat. Särskilt gäller detta vintertid då framkomligheten på enskilda vägar hindras av snö och kommunikationerna från avlägset och ensamt liggande gårdar i hög grad försvåras. Där underhållet av en enskild väg är uppskattat för statsbidrag finns en siffermässigt uttryckt grund för bedömandet av olägenheten av avståndet till allmän väg, och det vore rimligt och skäligt att denna kostnad, med avdrag för utgående statsbidrag, kapitaliserades och reducerade värdet på de fastigheter, som är belastade med underhållskyldigheten. Det lär vara svårt att bestrida riktigheten i ett dylikt förfarande.

Jämväl den utbredda traktordriften vid jordbruket har skapat nya förhållanden som bör beaktas vid fastighetstaxeringen. Främst gäller det härvid figurationen på åkerskif-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:14:17

tena. En sönderplottrad, kuperad och oregelbunden terräng medför många olägenheter vid traktordrift i jämförelse med stora och regelbundna fält. Med dagens marknadsläge bör givetvis åker som lämpar sig väl för sädesproduktion värderas högre än sådan som mera passar för odling av fodrväxter.

Såväl den tekniska utvecklingen vid jordbruket som marknadsförhållandena gör att moss- och myrjordar starkt har sjunkit i fråga om brukningsvärde. I de flesta fall kan myrjorden icke med fördel bearbetas med traktorredskap, än mindre befaras med skördetröska. Vid gårdar med både fastmarksjord och myrjord är det snart en tidsfråga när brukningen av myrjorden av arbetstekniska skäl måste läggas ned. Något egentligt värde representerar dylik jord icke numera.

Byggnadsbeståndet inverkar självklart i högsta grad vid fastighetsvärderingen och detta såväl i positiv som negativ riktning. Att mycket goda byggnader måste höja värdet är klart. Men å andra sidan kan dåliga och opraktiska byggnader draga ner värdet i sådan grad att detta får sänkas under tidigare åsatt belopp. De orimligt höga byggnadskostnaderna verkar nämligen som en belastning för fastighet, där byggnadernas beskaffenhet tvingar till snar ny- eller ombyggnad. Ett hemmansbruk av vanlig storlek utan värdefullare skogstillgångar med utdömda byggnader har i dag ett negativt värde. Byggnadskostnaderna kan nämligen icke förräntas med egendomens avkastning och skälig lön beräknad åt dem som arbetar vid gården. Man kan dock hysa tvekan om taxeringsmyndigheterna har kurage nog att dra konsekvenserna av detta läge och åsätta jordbruksdelen nollvärde.

Med hänsyn till rationaliseringskraven och de höga arbetskostnaderna är det också uppenbart att det beträffande jordbrukets driftsbyggnader är den praktiska användbarheten som är avgörande för värdet mer än byggnadernas tekniska beskaffenhet. När det gäller en bostadsfastighet bör soliditeten tillmätas stor betydelse, men i fråga om driftsbyggnader måste möjligheten till rationella anordningar i driften vara avgörande. Även detta är en synpunkt där vanetänkandet nog hindrar en rimlig anpassning till det nya läg som arbetskraftsbristen skapat vid jordbruket.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:14:17