Taxering av annan fastighet

Av Al Vanner

Vid kursen i fastighetstaxering framkommo en rad olika uppfattningar om hur man borde gå tillväga vid taxering av annan fastighet. I åtskilliga fall bröto sig dessa uppfattningar starkt mot varandra och det kan kanske vara skäl att något söka summera vad som kan och bör göras för att nå fram till så riktiga taxeringsvärden som möjligt.

Lagen stadgar, att taxeringsvärde skall åsättas till det belopp, som prövas utgöra taxeringsenhetens värde efter ortens pris (allmänna saluvärdet).

Den regeln hjälper ju emellertid inte stort, ty den svårare frågan är hur man skall komma fram till detta allmänna saluvärde, och det var här meningarna brötos, beroende på vad man ville lägga i begreppet allmänna saluvärdet. Lagen innehåller emellertid i anvisningarna tämligen utförliga regler för hur man bör gå tillväga och dem lär det icke gå att komma ifrån.

Huvudregeln är enligt anvisningarna, att med fastighetens värde efter ortens pris (allmänna saluvärdet) förstås 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 av gäld eller för kapitalvärdet av skyldighet att utgiva undantag eller av annan privaträttslig förpliktelse, vilken ej är hänförlig till servitut eller annat liknande förhållande.

Anvisningarna framhålla dessutom, att man icke utan vidare kan utgå från faktiskt erlagd köpeskilling. Släktskap, affektionsvärde o. d. kan ha inverkat på priset liksom abnorma konjunkturer å fastighetsmarknaden, tvingande skäl till försäljning eller köp vid en viss tidpunkt, obetänksamt ingånget avtal etc. Om ett tillräckligt antal olika försäljningar föreligga, om vilka anledning icke finnes antaga, att ovidkommande omständigheter inverkat å prisbildningen, bör emellertid en tillförlitlig slutsats om allmänna saluvärdet kunna dragas. Detta värde är sålunda att förstå såsom ett normalt värde i handel och vandel, icke såsom beloppet av en i visst fall för en viss fastighet faktiskt betald köpeskilling.

I fortsättningen framhålles att vid taxeringen även andra förhållanden böra beaktas, såsom avkastningen, men det understrykes jämväl, att de faktiskt betalda köpeskillingarna ej få underskattas.

Det säges ytterligare, att vid taxering av särskild bostadsfastighet ofta kan förfaras så, att man utgår från förhållandena beträffande ett tillräckligt antal för ändamålet utvalda fastigheter, vilka varit föremål för försäljning under normala förhållanden i allmänna marknaden eller för vilka eljest det allmänna saluvärdet är känt, och verkställer taxeringen under jämförelse med värdena å dessa fastigheter. Vid en dylik jämförelse kan avkastningen och framför allt hyresavkastningens storlek tjäna till ledning. I fortsättningen påpekas, att när allmänna saluvärdet skall utrönas väsentligen med ledning av avkastningen, bör märkas, att fråga är om den normalt påräkneliga framtida avkastningen, samt att värdet vanligen erhålles genom kapitalisering av denna enligt den procentsats, varmed för fastigheter av ifrågavarande slag kalkyleras vid affärer å fastighetsmarknaden. All-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:13:59

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

Om något större antal fastigheter icke försålts, bli givetvis svårigheterna större än om man genom försäljningar kunnat få fram vissa normvärden. Om det gäller en bostadsfastighet av villa- eller egnahemstyp, synes det vid ett tillräckligt antal försäljningar senare tiden icke behöva stöta på alltför stora svårigheter att genom jämförelse få fram någorlunda riktiga värden. Det har emellertid framskymtat, att man i nuvarande bostadsbristtider icke skulle kunna ta allt för stor hänsyn till erhållna köpeskillingar, då de i allt för hög grad påverkats av behovet att få bostad. Ja, varför köper man en villa om inte för att få bostad. En annan sak är om man skulle kunna säga, att förhållandena på just denna del av bostadsmarknaden kännetecknats av abnorma konjunkturer, men med bereppet abnorm i sammanhanget får väl ändock avses något annat än att det råder och sannolikt under ganska avsevärd tid framåt kommer att råda en viss bostadsbrist. Då komma antagligen också värdena att hålla sig ganska höga jämfört med exempelvis föregående fastighetstaxering, särskilt som det ju ingalunda ställer sig billigare att bygga nytt i den mån detta tillåtes. Det förefaller då ganska svårt att kunna komma bort från den värdenivå, som verkställda försäljningar ange, även om man i detta fall som i andra väl snarare bör hålla sig något under än över denna.

Ett annat argument, som i annat sammanhang framförts, är att höjda taxeringsvärden skulle medföra en högre uppskattning av hyresvärdet och därför borde undvikas. Detta är helt obegripligt. Det förefaller icke särskilt troligt, att en hyresgäst blir villigare att betala en högre hyra för en villa, om taxeringsvärdet stigit. De schablonmässigt av praktiska skäl vid den årliga taxeringen använda procentsatserna av taxeringsvärdet äro ju inte en gång för alla fastlåsta. Och de ha heller icke tillkommit rent på måfå utan efter undersökning av mera allmänt rådande hyresnivå i orten, varefter denna ställts i relation till taxeringsvärdet för att man skulle få fram en lätthanterlig beräkningsmetod. Så kommer man säkerligen att göra även framdeles. Höjs taxeringsvärdet till nivå med allmänna saluvärdet, men det visar sig, att hyrorna ligga kvar vid sin gamla höjd, måste ju den använda procentsatsen sänkas till skäligt belopp.

Då det gäller hyreshus, ligger det annorlunda till. Här har man ju kännedom om hyresavkastningen och under förutsättning, att antalet försäljningar varit någorlunda stort, kan man räkna fram en kapitaliseringsprocent, som bör kunna användas vid uppskattning av andra i samma trakt liggande fastigheter. Då man invänder, att detta understundom icke skulle ge en skälig avkastning efter viss på förhand antagen avkastningsprocent på eget kapital, beror väl detta helt enkelt på att den antagna avkastningsprocenten är felaktig. Ty om ett större antal köpare nöja sig med en lägre avkastningsprocent, får man nog utgå ifrån att den bör läggas till grund för beräkning av det allmänna saluvärdet och icke en annan och högre procent, som någon kan tycka vore mera skälig. Genom att använda sig av den genomsnittlige förståndige köparens beräkning lär man nog komma lika långt i fråga om exakthet, som om man i stället skulle använda en oviss varaktighetstid som grund för beräkningarna.

Att man kan komma att använda olika kapitaliseringsprocenter på olika orter och i skilda delar av samma stad är givetvis en naturlig följd av att man följer den förståndige köparens uppskattning i de olika fallen.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:13:59

Det har också sagts, att man måste ta hänsyn till väntade reparationskostnader. Ja men gör inte den genomsnittlige förståndige köparen det då? Det vore underligt annars.

Vad menas med en förståndig köpare? Det förefaller ibland, som om man ville utmönstra exempelvis alla juridiska personer. Det kan knappast vara riktigt. Det skulle väl analogivis betyda, att ett bolag förutsättes icke driva en rörelse lika förnuftigt som en enskild person, en allvarlig dom över den moderna utvecklingen. Man får nog förutsätta minst lika stort förstånd hos den juridiska personen som hos den fysiska. Att man skall skala bort outrerade fall enligt lagens anvisning är en helt annan sak.

Icke sällan inträffar förvisso, att en person (juridisk eller fysisk) önskar förvärva fastighet på grund av dess läge. Det förefaller ibland, som om man menade, att ett sådant pris skall man icke fästa alltför stor vikt vid. Men läget är väl en ganska avgörande faktor vid köpeskillings och därmed också för taxeringsvärdes bestämmande. I en tätbebyggd och vidsträckt stad, inverkar helt visst läget avgörande, även om det bara är fråga om något hundratal eller rent av tiotal meter. Uppenbarligen får man inte använda köpeskillingar för hörntomter vid en livligt trafikerad gatukorsning som norm, då man taxerar en fastighet vid en sidogata ett stycke därifrån, men det är det väl heller ingen, som föreslagit. Att man inte skulle ta hänsyn till köpeskillingar, som erlagts därför att fastigheten ligger centralt, är däremot svårförståeligt. Det förefaller vara just vad man bör göra.

Understundom förefaller det, som om man önskade, att ingen som helst hänsyn skulle tas till den inflation, som tyvärr ägt rum. Men det är väl just det man både bör och skall göra. Det är ju icke minst på grund av inflationen, som de gamla taxeringsvärdena kommit att ligga så illa till och därför måste justeras. Att man sedan kanske kan hysa en viss förhoppning, att värdena måhända kunna komma att gå ned något, innebär ingenting annat än att man icke skall driva upp taxeringsvärdena för högt, men tyvärr är det nog synnerligen tveksamt, om fastighetspriserna kunna tänkas falla något nämnvärt. Fördyrade byggnadskostnader göra väl snarare, att de komma att ligga kvar på minst sin nuvarande nivå.

Att man vid denna fastighetstaxering skulle kunna nå en jämn nivå för hus byggda under olika år torde dessvärre vara uteslutet och vore väl heller icke riktigt. Så länge hyrorna fastställas till olika höjd med hänsyn till byggnadskostnaderna, i hus av samma kvalitet, det år då huset färdigställes, kan man icke göra annat än acceptera den sålunda fixerade avkastningen, som ju blir lägre i ett några år gammalt hus än i ett nytt, och då blir taxeringsvärdet också olika, även om husen i och för sig äro lika bra. Men den förståndige köparen är säkerligen icke villig att betala lika mycket för det gamla huset som för det nya och det allmänna saluvärdet blir därför olika.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-16 17:13:59