Taxering av jordbruksfastighet

Av landskamreraren Sven Wasteson

I dagens läge kompliceras taxeringen av jordbruksfastigheter i väsentlig mån av den strukturomvandling som jordbruksnäringen under de senare åren genomgått och alltjämt genomgår. Jordbruket har undergått stora förändringar i syfte att anpassa driften till mera lönsamma former. Framför allt har arbetskraftens fördyring framtvingat en rationalisering som medfört ökade investeringar i maskinell utrustning, markanläggningar och ekonomibyggnader, vilka tillgångar i helt annan utsträckning än tidigare måst avpassas för tillämpade skilda driftsformer. Utvecklingen har även lett till nedläggandet av ett stort antal icke bärkraftiga jordbruk, särskilt småbruk. Genom brukningsdelars uppdelning och sammanläggning med andra närliggande enheter vidtages fortlöpande åtgärder i syfte att ernå en bättre arrondering och över huvud bättre förutsättningar för en ekonomiskt lönsam, rationell jordbruksdrift på många driftsenheter, företrädesvis sådana med god belägenhet.

Denna utveckling — framför allt mot färre men i viss omfattning även mot större enheter — kommer till tydligt uttryck i det nyligen publicerade resultatet av 1961 års jordbruksräkning. Antalet brukningsdelar med över 2 hektar åker har enligt utredningen mellan åren 1956 och 1961 nedgått med c:a 35.000 enheter, företrädesvis i storleksgrupperna upp till 10 hektar åker, medan en mindre ökning av antalet enheter redovisas i storleksgrupperna 30—50 och 50—100 hektar. Totalarealen åker[1] har mellan 1956 och 1961 nedgått med c:a 250.000 hektar.[2] Minskningen av antalet små enheter har under tiden efter jordbruksräkningen, d v s åren 1962 och 1963 ytterligare accentuerats. I RLF:s jordbruksregister, där alla ändringar av brukningsenheter fortlöpande registreras, har under dessa båda år avförts ej mindre än 15.000 enheter över 2 hektar åker. Totala antalet brukningsdelar kan beräknas till omkring 280.000 — man räknar med inemot 50.000 enheter å 2 hektar och därunder — medan antalet såsom jordbruksfastighet taxerade taxeringsenheter torde kunna uppskattas till c:a 400.000 stycken.

En jämförelse mellan antalet brukningsenheter i olika storleksgrupper enligt jordbruksräkningarna 1956 och 1961 utvisar följande:

Åkerareal i hektar	Antal brukningsenheter 1956	1961
2—5	87.554	66.635
5—10	83.246	75.017
10—15	38.931	33.164
15—20	20.630	20.282
20—30	18.479	18.266
30—50	11.667	11.960
50—100	5.373	5.410
100—	2.221	2.186
Summa	268.101	232.920

[1] Enligt jordbruksräkningen 1961 3.340.000 hektar.

[2] Gäller alla storleksgrupper; för enheter över 2 hektar beräknas minskningen till c:a 192.000 hektar.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

Vidtagna rationaliseringsåtgärder har — i större eller mindre mån — verkat värdehöjande. Å andra sidan drives alltjämt jordbruk på gårdar där av olika skäl rationalisering ej förekommit. På många enheter kan driften rentav antagas ej ha förutsättningar att över huvud taget fortbestå efter den nuvarande innehavarens upphörande med jordbruk. Nu åsyftade enheter som ofta har mindre god belägenhet har otvivelaktigt undergått värdeförsämring. Denna tendens gör sig särskilt märkbar i avfolkningsbygder, framför allt i Norrland, men även annorstädes.

Helt oberoende av jordbruksnäringens utveckling och konjunkturer har vidare den starka koncentrationen av bebyggelse och industri till vissa områden orsakat en ökad efterfrågan på råmark därstädes, vilket medfört betydande ökning av jordbruksfastigheters värden inom eller invid sådana områden. En motsvarande inverkan har den snabbt växande fritidsbebyggelsen utövat.

Det synes därför angeläget att inför den nu förestående taxeringen kraftigt inskärpa vikten av att de anvisningar som utfärdas lämnar utrymme för tillräcklig spridning av värdena och att vid taxeringen i största möjliga omfattning en individuell värdering av de enskilda objekten äger rum. Med sådana utgångspunkter försvåras emellertid onekligen kontrollen över att likformighet och jämnhet uppnås vid taxeringen.

Den följande redogörelsen avser i huvudsak taxering av jordbruksfastighet till den del den ej utgöres av skogsmark eller växande skog. Det förutsättes, att reglerna för själva taxeringsförfarandet får sin belysning i ett senare anförande.

Fastighetens beskattningsnatur (7 § KL jämte anvisningar)

I vår skattelagstiftning fördelas fastigheterna på två kategorier: jordbruksfastighet och annan fastighet. Denna uppdelning var ursprungligen betingad av att jordbruksfastigheterna, å vilka bedrivs en näring, ansågs böra bära en större andel av fastighetsskatten än den kategori fastigheter som huvudsakligen användes för bostadsändamål och det s k repartitionstalet var därför under lång tid högre för jordbruksfastighet än för annan fastighet. Denna olikhet har sedermera utjämnats men uppdelningen efter beskattningsnatur har bibehållits. Den har haft sin inverkan på utformningen av reglerna om förvärvskällor vid inkomsttaxeringen och vidare sker värdesättningen å fastigheterna inom de båda grupperna efter skilda metoder.

Vilka fastigheter skall då hänföras till kategorien jordbruksfastighet? För att få svar på den frågan har man enligt 7 § KL att undersöka, hur fastigheten användes. Fastighet skall taxeras såsom jordbruksfastighet, om den användes för jordbruk och dess binäringar eller för skogsbruk; användes den för annat ändamål skall den taxeras såsom annan fastighet. Användes fastighet delvis för jordbruk eller skogsbruk och delvis för annat ändamål skall en uppdelning ske. Är fråga om olikartad användning av en och samma byggnad gäller dock huvudsaklighetsprincipen. Ligger fastighet oanvänd, skall den taxeras såsom jordbruksfastighet, såframt det ej är påtagligt att den är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk. Anvisningarna till 21 § KL föreskriver vad som räknas till jordbruk och binäringar till jordbruk. Där stadgas bl a att till jordbruk hör åkerbruk och ängsskötsel samt i samband därmed bedriven

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

husdjursskötsel. Trädgårdsskötsel och fjäderfäskötsel kan vara binäringar till jordbruk men om endast trädgårdsskötsel eller endast hönseri bedrives å en fastighet hänföres den till annan fastighet. Till jordbrukets binäringar räknas vidare bl a biodling ävensom i *mindre* omfattning bedriven mejerihantering och kvarndrift för förädling av väsentligen det egna jordbrukets produkter, kalkbränning, tegeltillverkning o d, som huvudsakligen drives för eget behov eller med jordbrukets ordinarie arbetskraft och inventarier. Om dylik verksamhet bedrives i *större* omfattning, kan fråga uppstå att taxera till rörelsen hörande byggnader och markområde såsom annan fastighet.

Därest å jordbruksfastighet belägen *byggnad regelbundet uthyres* exempelvis som sommarnöje, skall byggnaden jämte tillhörande tomtområde taxeras som annan fastighet. Jordbrukets rationalisering har fört med sig ett minskat behov av arbetskraft för driften. På medelstora och större gårdar är det därför ej ovanligt att bostadsbyggnader som uppförts och tidigare använts för jordbrukets personal blivit överflödiga och uthyres. Om sådan byggnad prövas på längre sikt ej vara erforderlig som personalbostad bör den ej längre anses ingå bland driftbyggnaderna utan taxeras för sig såsom annan fastighet, med eller utan tillhörande tomtområde. Byggnad å annan tillhörig mark taxeras vanligen såsom annan fastighet men om den användes för jordbruksändamål, t ex en driftbyggnad, tillhörig en arrendator, skall den taxeras såsom jordbruksfastighet. Tomtområde, varå bedrives jordbruk, taxeras alltid såsom jordbruksfastighet. Tillfälliga ändringar i användningen inverkar ej på beskattningsnaturen.

Gränsdragningen mellan de minsta jordbruksfastigheterna, vilkas värde huvudsakligen ligger i bostadshuset, och ren bostadsfastighet av annan fastighets natur har vid tidigare fastighetstaxeringar alltid ansetts som ett svårbemästrat spörsmål. De krav man brukat uppställa för att hänföra fastighet till jordbruksfastighet, t ex möjligheten att vinterföda en eller två kor eller kravet på att man å fastigheten skall kunna bedriva jordbruk såsom självständig näring anses numera ha förlorat sin aktualitet. Någon viss minimiareal synes svår att ange som förutsättning för taxering såsom jordbruksfastighet. En intensiv jordbruksdrift kan förekomma även å små arealer (t ex specialodlingar av lök etc). 1956 års stockholmsmöte uttalade, att någon minimiareal för taxering till jordbruksfastighet ej borde bestämmas. Inför 1952 års allmänna fastighetstaxering varnades för överföring av dessa mindre fastigheter från jordbruksfastighet till annan fastighet. Man befarade, att många fastighetsägare skulle påyrka sådan överflyttning i syfte att undgå tillämpning av jordförvärvslagen. Vid stockholmsmötet 1956 behandlades jämväl denna fråga; beskattningsnämnderna rekommenderades då att med hänsyn till jordförvärvslagen noggrant pröva fastigheternas beskattningsnatur.

Den största vikten torde böra fästas vid huvudregeln om fastighetens användning. Om en fastighet med liten areal ej brukas eller kan antas komma att brukas för produktion av jordbruks- eller skogsprodukter synes den — om den är bebyggd med bostadsfastighet — böra taxeras såsom annan fastighet. Jämväl andra synpunkter än de nu anförda bör emellertid här beaktas. Bestämmelserna om arealtillägg (SFS 256/59 med däri senare gjorda änd-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

ringar) synes sålunda vara tillämpliga endast i fråga om jordbruksfastighet, och det förtjänar uppmärksammas, att arealtillägg utgår först om fastighetens åkerareal uppgår till minst 2 hektar. Vidare är att märka, att inkomst av jordbruksfastighet — i motsats till inkomst av annan fastighet — kan för den som brukar fastigheten grunda rätt till allmän tilläggspension.

Fastighetens beskattningsnatur får inverkan på beskattningen av inkomsten från fastigheten. Efter tillkomsten av schablontaxering för en- och tvåfamiljsfastigheter kan inkomstbeskattningen utfalla helt olika för jordbruksfastighet och för annan fastighet, vilket kan föranleda fastighetsägare att verka för uppnåendet av viss beskattningsnatur. Det må dock framhållas, att fastighetsägarnas önskemål ingalunda har någon enhetlig inriktning. En ägare av ett småbruk kan ha intresse av att få fastigheten rubricerad som annan fastighet för att komma utanför jordförvärvslagens tillämpningsområde, medan en annan ägare av en helt likartad fastighet i stället eftersträvar att få fastigheten taxerad som jordbruksfastighet med tanke på att vid inkomsttaxeringen kunna tillgodogöra sig t ex avdrag för reparation av bostadshuset.

Föreliggande spörsmål har ytterligare aktualiserats i samband med den pågående jordbruksrationaliseringen. Det är numera — i vart fall i Norrland — vanligt att torp eller andra mindre jordbruk förvärvas till fritidsbostäder. Om till en sådan fastighet hör, förutom bostadshus, någon eller några hektar åker som inte blir föremål för jordbruksdrift, synes fastigheten, som sålunda kommer att användas uteslutande för bostadsändamål, böra taxeras som annan fastighet. I många fall hör emellertid till en dylik fastighet jämväl skogsmark och växande skog. Om skogsarealen ej är helt obetydlig synes fastigheten ej böra överföras till annan fastighet, oaktat den användes huvudsakligen för bostadsändamål. I punkt 2 av anvisningarna till 7 § KL uppställes såsom fordran för att fastighet skall anses använd för skogsbruk att arealen skogsmark ej är "allför ringa". Denna föreskrift torde ha föranlett att på sina håll sommarnöjen med upp till 5 à 6 hektar skog hänförts till kategorien annan fastighet. Schablontaxeringsreglerna leder då till att inkomst från försäljning av skogsprodukter från en dylik fastighet — en inkomst som till sin natur ej är regelbunden utan mera sporadiskt utfallande — undgår beskattning, vilket ter sig otillfredsställande. Fastigheten synes ha bort behålla sin ursprungliga karaktär av jordbruksfastighet. Emellertid torde även den lösningen stå till buds att i fall som de åsyftade taxera bostadsbyggnaden — med tillhörande tomt — såsom annan fastighet och skogsområdet såsom jordbruksfastighet.

När det gäller frågan om de minsta brukningsdelarnas rätta beskattningsnatur må slutligen nämnas den inverkan som beskattningsnaturen har å jordbruksstatistiken och därmed å de beräkningar för olika ändamål, som grundas på denna. Fastighetstaxeringens resultat i denna del har tidigare jämväl haft betydelse såsom underlag för jordbrukskalkylen. Numera baseras emellertid prissättningen på jordbrukets produkter inte på någon totalkalkyl över jordbrukets kostnader och produktion utan beräkning sker efter andra grunder.

En nöjaktig överensstämmelse mellan beskattningsnatur och fastigheternas fak-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

tiska nyttjande synes emellertid numera i praktiken vara uppnådd. Till stöd för denna uppfattning kan bl a åberopas uttalande av de sakkunniga som verkställt undersökning rörande taxeringsutfallet vid 1957 års allmänna fastighetstaxering, vilka sakkunniga jämväl inhämtat lantbruksnämndernas mening i denna detaljfråga.[3] Lantbruksnämnderna synes numera ej anlägga samma stränga bedömande som tidigare på frågan om förvärvstillstånd, som kan föranleda dylik ändring av fastighets beskattningsnatur. Med hänsyn till de intressen lantbruksnämnderna har att bevaka i sin verksamhet för att främja jordbrukets rationalisering har emellertid från nämndernas sida uttalats önskemål om en fortsatt restriktiv bedömning av uppkommande frågor om överföring av fastighet från jordbruksfastighet till annan fastighet. Man betager eljest lantbruksnämnderna deras möjlighet att tillvarata det allmännas intresse i jordbruksplaneringen. Det bör i detta sammanhang hållas i minne, att man i fråga om fastighets beskattningsnatur ej är bunden av den allmänna fastighetstaxeringens längre perioder. Om förutsättningar föreligger för ändring av beskattningsnatur skall nämligen sådan ändring ske vid den särskilda fastighetstaxering som äger rum årligen.

Sammanfattningsvis synes inför 1965 års allmänna fastighetstaxering böra lämnas den rekommendationen att bedömningen av fastighets beskattningsnatur bör ske från fall till fall och med iakttagande av fortsatt restriktivitet i fråga om överföring från jordbruksfastighet till annan fastighet.

[3] Jfr SOU 1963:14 sid. 20.

Allmänna saluvärdet (9 § KL jämte anvisningar)

Taxeringsvärde för jordbruksfastighet skall — utom vad avser skogsmark och växande skog — åsättas till det belopp som prövas utgöra fastighetens värde efter ortens pris, d v s fastighetens allmänna saluvärde. I anvisningarna till 9 § kommunalskattelagen utvecklas detta närmare sålunda:

"Med fastighets 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 för gäld eller för kapitalvärdet av skyldighet att utgiva undantag eller av annan privaträttslig förpliktelse, vilken ej är hänförlig till servitut eller annat liknande förhållande.

Härav följer, att köpeskilling, som under senare tid faktiskt betalts för en viss fastighet, icke får utan vidare anses som ett exakt uttryck för det allmänna saluvärdet. Frånsett det att köpeskillingen kan hava påverkats av särskilda förhållanden, såsom släktskap, affektionsvärde o dyl, kan densamma vara ett topp-pris eller ett bottenpris, som ingalunda motsvarar det allmänna saluvärdet. Sådant kan föranledas av vid tiden för försäljningen rådande abnorma konjunkturer å fastighetsmarknaden, av särskilt tvingande skäl till försäljning eller köp vid en viss tidpunkt, av ett obetänksamt ingånget avtal m m dylikt. Först om ett något så när tillräckligt antal olika försäljningar föreligga, om vilka anledning ej finnes antaga, att ovidkommande omständigheter inverkat å prisbildningen, kan ur dem dragas en tillförlitlig slutsats angående det allmänna saluvärdet. 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.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

Vid sidan av faktiskt betalda köpeskillingar — vilkas betydelse såsom uppskattningsgrund dock ingalunda må underskattas — måste vid taxeringen beaktas andra förhållanden, som kunna tjäna till ledning för bedömande av allmänna saluvärdet å en fastighet, såsom fastighetens avkastning m m."

Uppgifter å faktiskt erlagda köpeskillingar under tiden från förra allmänna fastighetstaxeringen kommer att tillställas fastighetstaxeringsnämndsordförandena, vilka givetvis även får del av resultaten av de statistiska bearbetningar som — centralt och inom vederbörande län — företagits med ledning av dessa uppgifter.

I detta sammanhang må framföras önskemålet om en ändrad uppläggning av köpeskillingsstatistiken så att man i stället för länsindelning får en områdesindelning på grundval av produktionsförutsättningar, men en indelning som ändock i möjligaste mån följer administrativa gränser.

Enhetsvärden och övriga uppskattningsgrunder (anvisningarna till 9 § KL samt 144 § TF)

Om man ägde tillgång till representativa köpeskillingar för alla fastigheter skulle fastighetstaxeringen inte erbjuda några svårigheter. Det är emellertid endast en ringa del av fastighetsbeståndet som blir föremål för försäljning under den begränsade tid, från vilken vi kan hämta ledning. I fråga om jordbruksfastighet råder som bekant ej fri marknad. Jordförvärvslagen begränsar i avsevärd mån omsättningen på jordbruksfastigheter och inverkar med all sannolikhet hämmande även på prisutvecklingen. Vad angår jordbruksfastighet är svårigheterna att beräkna saluvärdet påtagliga, vilket bl a sammanhänger med att värdesättningen för denna kategori avser tillgångar av så skiftande beskaffenhet. När det gäller jordbruksfastighet har man ej heller i samma mån ledning av avkastningsberäkningar som i fråga om annan fastighet. Om man bortser från skogbärande fastighet ligger jordbruksfastighets värde huvudsakligen i åker och äng jämte tillhörande byggnader. Byggnadsbeståndet har i regel varit anpassat till den areal, nämnda ägoslag omfattar, och har på grund härav i allmänhet ansetts böra som en oskiljaktig del ingå i värdet av marken. För att med ledning av kända saluvärden framräkna värden på jämförbara fastigheter har man därför använt sig av begreppet *enhetsvärden* (värden per ytenhet mark, som utgör åker respektive ängs- och betesmark), inkluderande jämväl byggnadernas värde.

I och för överläggningar rörande tillämpningen av de allmänna grunderna för varje allmän fastighetstaxering sammanträder ordförandena i fastighetstaxeringsnämnderna och fastighetstaxeringsombuden m fl inför landskamreraren senast den 15 augusti året före taxeringsåret. Därvid redogör landskamreraren för köpeskillingsstatistiken och för de slutsatser rörande det allmänna saluvärdet å fastigheterna inom länet som enligt hans mening kan dragas av uppnådda priser.

I 144 § TF, som ger föreskrift om nyssnämnda sammanträde, återfinnes följande beskrivning på begreppet enhetsvärden:

"För sådana trakter inom länet, där jordbruksfastigheterna kunna med avseende å ägoslag och jordens beskaffenhet anses vara väsentligen likartade, böra de vid dessa sammanträden närvarande på grundval av den redogörelse, landskamreraren enligt vad nyss är sagt har att avgiva, beträffande fastigheter i skilda stor-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

leksgrupper föreslå vissa värden för ytenhet mark av olika ägoslag, godhetsklasser och brukningsförhållanden under förutsättning av normalt byggnadsbestånd, vilka enhetsvärden må tjäna till ledning vid taxeringen av jordbruksfastigheter."

På grundval av bl a detta förslag har landskamreraren därefter att upprätta och till riksskattenämnden insända förslag till anvisningar för fastighetstaxeringen inom länet. Riksskattenämnden återställer förslaget med de erinringar, den funnit anledning framställa, varefter fastighetsprövningsnämnden har att fastställa anvisningarna för taxeringen.

Metoden att inom varje län anvisa särskilda enhetsvärden — eller som de också kallas riktvärden — för taxeringen av jordbruksfastighet får anses som ett utomordentligt hjälpmedel för att ge det på många funktionärer och nämnder fördelade praktiska taxeringsarbetet erforderlig stadga och enhetlighet och torde också väsentligt ha medverkat till det mått av likformighet och jämnhet över större områden som kunnat uppnås vid de allmänna fastighetstaxeringarna. Metoden har också givit ett ändamålsenligt underlag för undersökningar rörande taxeringsutfallet i hela riket.

Enligt taxeringsförordningens beskrivning skall enhetsvärdena för olika ägoslag differentieras efter fastigheternas storlek, markens godhet och brukningsförhållandena, varjämte skiftande förhållanden i fråga om jordmån, klimat etc inom ett och samma län kan föranleda till att för skilda trakter av länet kan erfordras olika grundvärden. Stundom är förhållandena inom ett län så ensartade, att man kunnat inskränka sig till en serie enhetsvärden. I vissa län har man flera, men inbördes så likartade jordbruksområden att man i anvisningarna kunnat hänföra t ex de olika socknarna eller kommunerna till en bestämd tabell eller klass.

Anvisningarna för taxeringen måste med nödvändighet anpassas efter inom olika län växlande förhållanden; det ligger i sakens natur att någon riksöverensstämmelse här ej kan uppnås. Man måste emellertid tillse, att nöjaktig likformighet såtillvida upprätthålles, att taxeringen vid jämförelser inom likartade områden, belägna på ömse sidor om länsgränser, ej framstår som oenhetlig. Här kan lämpligen fastighetstaxeringsombuden göra en insats genom att jämföra taxeringsresultaten över länsgränserna. Det är vidare av stor vikt att t ex "medelgott byggnadsbestånd" och andra dylika i anvisningarna använda begrepp och beteckningar erhåller klara definitioner.

Vid enhetsvärdenas bestämmande bör man utgå från ett enda hektarvärde för åker, utgörande genomsnittsvärdet för genomsnittsgården. Denna normalfastighet skall i alla avseenden som påverkar saluvärdet motsvara beteckningen medelgod. Kring hektarvärdet för denna fastighet bör enhetsvärdena för länet uppbyggas. Inom vissa län har ganska omfattande tabeller upprättats; man har utvidgat tabellerna med serier inte bara för storleks- och godhetsklasser utan också differentierat enhetsvärdena efter läge och efter byggnadsbeståndets beskaffenhet. På så sätt kan man bygga ut enhetsvärdena till stora tabellverk. Fråga är emellertid, om den minskade överskådlighet som härigenom uppstår kompenseras av någon verklig vinst vid det praktiska handhavandet av tabellerna; jämkningar i det enskilda fallet torde regelmässigt företagas, oavsett hur omfattande tabeller som står till buds. Vid de centrala förberedelsearbetena till

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

de senaste allmänna fastighetstaxeringarna har man uttalat att — därest ej förhållandena i något län till annat föranleder — åkerjorden borde indelas i minst tre godhetsklasser och att indelningen i storleksgrupper borde överensstämma med den indelning som tillämpades i rikets officiella statistik (6 storleksgrupper 5—10, 10—20, 20—30, 30—50, 50—100 och över 100 hektar). För undvikande av "trösklar" i gränsen mellan olika storleksgrupper brukar man upprätta kurvor som hjälpmedel för det praktiska taxeringsarbetet.

Enhetsvärden, som inkluderar byggnadsvärden, sjunker regelmässigt med stigande åkerareal, beroende på byggnadsvärdets minskade andel i totalvärdet. Denna tendens upphör emellertid vid viss jordbruksstorlek. Större jordbruksenheter har på senare tid visat sig mycket eftertraktade såsom särskilt lämpade för rationell jordbruksdrift och byggnadsvärdets minskade inflytande på hektarvärdet kompenseras där av ett ökat jordvärde. Inför 1957 års allmänna fastighetstaxering uttalades, att man ej borde sätta lägre enhetsvärden för större jordbruk, å vilka förekom rationell drift, än för medelstora jordbruk. Den fortsatta utvecklingen torde ha givit ytterligare belägg för att denna rekommendation alltjämt äger berättigande.

Vad taxeringsförordningen sammanfattar under beteckningen *brukningsförhållanden* utvecklas närmare i punkt 2 av anvisningarna till 9 § kommunalskattelagen, där en rad omständigheter uppräknas, som kräver beaktande vid taxeringen och som kan föranleda avvikelser från det värde som uppnås med eljest tillämpliga enhetsvärden. Man har därvid att — på motsvarande sätt som den förståndige köparen får antagas gå tillväga — beakta en mångfald olika värdehöjande eller värdesänkande faktorer. Om vi då övergår från själva metodiken och något uppehåller oss vid omständigheter som kan föranleda justeringar får till en början fastighetens läge samt mer eller mindre goda avsättningsförhållanden tillmätas vikt. Vidare har ägornas inbördes belägenhet, d v s fastighetens mer eller mindre goda arrondering, med modern maskinell drift fått större inverkan på värdet än tidigare. Förutom jordmånens bördighet och beskaffenhet i övrigt är jordbrukets hävd av stor betydelse. Därmed sammanhänger markanläggningar såsom täckdiken, avloppsdiken och vägar. Att dylika anläggningar är i gott skick torde vara en förutsättning för rationell drift och brister därutinnan kräver stora kostnader.

Vad som emellertid framför allt inverkar på saluvärdet är dock fastighetens *byggnadsbestånd.* Ingen annan faktor torde i sådan grad påverka värdena å i övrigt jämförbara fastigheter som variationerna i byggnadsbeståndet. Om en jordbruksfastighet är försedd med modern bostadsbebyggelse samt med tidsenliga och för tillämpad driftsform avpassade ekonomibyggnader i gott skick utgör detta en starkt värdehöjande faktor.

När det gäller erforderliga justeringar av taxeringsvärden, som framräknats på grundval av anvisade enhetsvärden, förtjänar nämnas den s k *procentmetod* som utbildats inom Göteborgs och Bohus län. Man har där utbyggt enhetsvärdena med en indexserie. Avvikelserna från det normaltillstånd, för vilket enhetsvärdet ger uttryck, framkommer det i det indextal (kring 100-strecket) som vid taxeringen skall fastställas för varje enhet och som direkt ger ett siffermässigt utslag vid

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

taxeringsvärdets framräknande. Det uppges, att denna metod slagit mycket väl ut i praktiken.

Utöver värderingen av den egentliga jordbruksdelen har man också att vid värdesättningen taga vederbörlig hänsyn till förekomsten av särskilda naturtillgångar eller andra liknande förmåner, varom mera i det följande.

Vid taxeringen skall avräkning å fastighetens värde ske endast för kapitalvärdet av fastigheten belastande servitut. I den mån man finner anledning till sådan avräkning skall regelmässigt motsvarande belopp tilläggas eljest beräknat taxeringsvärde för den härskande fastigheten, d v s den till vars förmån servitutet gäller.

Enhetsvärdenas konstruktion — konventionell metod och s k norrlandsmetod

För att återgå till metodiken har man såsom ovan angivits i allmänhet — och i överensstämmelse med rekommendationen i taxeringsförordningen — inkluderat byggnadsvärdet i enhetsvärdena. Särskilt för de minsta driftsenheterna (under 5 hektar) där byggnadsvärdet starkt dominerar ter sig emellertid sådant förfaringssätt föga lämpligt, främst med hänsyn till att huvudsakliga värdet där ligger i bostadshuset. Enhetsvärdena måste då sättas mycket höga, vilket erbjudit visst motstånd vid taxeringen och man har därför ej sällan stannat för taxeringsvärden på dylika småbruk, som varit för låga vid jämförelse med de värden man åsatt rena bostadsfastigheter med likvärdiga bostadshus. Tidigare tillgrep man då den lösningen att man redovisade värdet av bostadshuset helt eller delvis såsom särskild förmån. Den inverkan på taxeringsvärdet som ett gott byggnadsbestånd orsakar, bör emellertid regelmässigt direkt ingå i jordbruksvärdet genom förhöjning av hektarvärdena; endast i undantagsfall bör värdet av exceptionellt värdefulla eller övertaliga byggnader — i den mån de ej skall taxeras för sig såsom annan fastighet — redovisas såsom särskild förmån.

Den ovan exemplifierade jämförelsen med rena bostadsfastigheter, som måste ske vid taxeringen av de minsta jordbruken, har emellertid lett till att man vid taxeringen av jordbruksfastigheter med ringa areal, i stället för att använda den förut beskrivna *konventionella metoden,* uppskattat värden av byggnader och av jord var för sig och sedan redovisat det sammanlagda värdet per hektar såsom à-pris. Vid stockholmsmötet år 1956 uttalades, att så kunde ske i fråga om fastigheter med ringa areal, varvid anteckning skulle ske i kontrollängdens anteckningskolumn om det värde varmed byggnaderna ingår i à-priset; i vart fall borde byggnaderna ej redovisas såsom särskild förmån. Vid senaste allmänna fastighetstaxeringen synes detta förfaringssätt också ha tillämpats i hela riket för fastigheter med mindre åkerareal än 5 eller i något fall 2 hektar.

I norra Sverige, där det stora flertalet jordbruk har en åkerareal understigande 10 hektar, har åkern vid sidan av skogen och byggnaderna avsevärt mindre betydelse som värdefaktor än i riket i övrigt. Det är därför naturligt att man där i större utsträckning övergått till att värdera jord och byggnader var för sig och metoden har därför brukat kallas *norrlandsmetoden.* I Västerbottens län har vid de tre senaste allmänna fastighetstaxeringarna denna metod använts i fråga om samtliga jordbruksfastigheter. Samma metod vann vid 1957 års allmänna fastig-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

hetstaxering med gott resultat generell tillämpning även inom Västmanlands län, vilket är anmärkningsvärt i betraktande av att enheterna där genomsnittligt är avsevärt större; Västmanlands län uppvisar det procentuellt största antalet medelstora brukningsenheter av alla län. Medelarealen per brukningsenhet utgör där nära 30 hektar, medan medelarealen för hela riket är drygt 14 och för norrlandslänen knappt 7 hektar. Vid den senaste allmänna fastighetstaxeringen användes norrlandsmetoden, förutom i de sistnämnda båda länen, jämväl Västernorrlands, Jämtlands och Norrbottens län.

I redogörelsen för begreppet enhetsvärden har angivits, att ett flertal värdepåverkande faktorer kan inbyggas i enhetsvärdena. Detta har framför allt vunnit tillämpning vid den konventionella värderingsmetoden. Då driftbyggnaderna i allmänhet representerar ett högt värde har det tett sig naturligt att differentiera enhetsvärdena med hänsyn till byggnadsbeståndets beskaffenhet. Vid den senaste allmänna fastighetstaxeringen hade 18 länsstyrelser upptagit dylik differentiering i sina anvisningar. En undersökning som skett å lantbruksstyrelsens jordbruksekonomiska byrå — och som senare åberopats och fått sin belysning även i undersökningen rörande taxeringsutfallet — utvisar emellertid mycket stora skillnader mellan länen i fråga om den inverkan på värdet som ett gott eller ett dåligt byggnadsbestånd har tillmätts vid enhetsvärdenas bestämmande. Endast till ringa del kan dylika skillnader finna sin förklaring i variationer länen emellan i fråga om byggnadskostnader, byggnadsmaterial, byggnadsbeståndets allmänna beskaffenhet etc. I vissa län har vidare dylik värdeskillnad ansetts böra röna ingen eller ringa påverkan av åkerarealens omfattning; den är med andra ord lika stor i alla storleksgrupper. Man synes ej ha gjort klart för sig att varje differentiering med hänsyn till växlande byggnadskvalitet innebär ett ställningstagande till byggnadernas andel av det totala värdet av åker och byggnader.

Ytterligare må nämnas, att endast jorddelen av enhetsvärdet får avpassas efter åkerns olika godhetsgrader. Om godhetsklasserna samtidigt hänföres till olika godhetsgrader för både jord och byggnader kan man inte vid taxering av en och samma fastighet tillämpa skilda godhetsklasser för olika jordar som kan finnas på fastigheten. Byggnadsbeståndet är gemensamt för hela fastigheten och bör lika fördelas på varje ytenhet åker. Man kan då endast tillämpa *en* godhetsklass om den är bestämd jämväl med hänsyn till byggnadsbeståndets beskaffenhet.

Den konventionella metoden synes sålunda kunna innebära vissa riskmoment vid tillämpningen. Det ligger i sakens natur att ju fler värdepåverkande faktorer man inlemmar i enhetsvärdena desto större blir kraven på att dessa faktorers inverkan blir väl genomtänkt och ges en rättvisande inbördes avvägning — en avvägning som stundom måste omprövas vid varje ytterligare differentiering som sker. Om man låter enhetsvärdena inkludera många värdefaktorer uppnår man relativt höga enhetsvärden. Detta medför att en felaktighet vid värdefaktorernas inbördes avvägning kan ge förstorade utslag vid tillämpningen. I princip kan visserligen samma felkällor som de ovan påvisade förekomma vid varje metod med enhetsvärden, således även vid norrlandsmetoden. Om man genomgående värderar byggnaderna för sig har man dock eliminerat den ojämförligt största värdefak-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

torn och verkningarna av felaktiga avvägningar mellan faktorerna inbördes måste därmed bli av väsentligt mindre omfattning.

Norrlandsmetoden innebär som nämnts att man anger enhetsvärden var för sig för å ena sidan åker och äng och å andra sidan byggnader. Vid bestämmandet av enhetsvärden för åker kan ledning hämtas av uppnådda priser för åkerjord utan byggnader, varvid dock bör märkas att fråga skall vara om åker som kan brukas med utnyttjande av redan befintlig erforderlig bebyggelse. Enhetsvärdena för åker var vid senaste allmänna fastighetstaxeringen där norrlandsmetod tillämpades differentierade efter jordens naturliga beskaffenhet; i Västmanlands län därjämte med hänsyn till läge, dränering och arrondering. Det för den konventionella taxeringsmetoden typiska förhållandet att enhetsvärdet sjunker med stigande areal — vilket ju är naturligt med hänsyn till att byggnadsvärdet ingår — saknar i allmänhet motsvarighet i norrlandsmetoden. Detta har sin grund i den skilda konstruktionen hos de båda metoderna; byggnadsvolymen per hektar måste avta med ökande areal och taxeringsutfallet ger också vid handen att byggnadsvärdets andel i totalvärdet sjunker vid stigande fastighetsstorlek.

Enhetsvärdena för normalt byggnadsbestånd kan vid särvärdering upptagas till de värden, varmed byggnaderna erfarenhetsmässigt beräknas ingå i uppnådda saluvärden för fastigheter i skilda storleksgrupper. För norrlandslänen utgör denna andel i fråga om fastigheter med åker under 10 hektar i normalfallen c:a 70 à 80 procent. Vid fastställandet av enhetsvärden för normalt byggnadsbestånd har man också sökt utgå från normala nybyggnadskostnader, vilka dock måst underkastas väsentliga jämkningar för att få anknytning till det faktiska byggnadsbeståndets verkliga andel i saluvärdena. Man har därvid utgått från en utredning som utförts av Statens forskningsanstalt för lantmannabyggnader, vari angivits nybyggnadskostnadernas relationer till saluvärdena. Med hjälp av dessa relationstal har man beräknat byggnadernas saluvärden. Man har vidare ansett byggnaderna normalt vara förbrukade åtminstone till hälften och angett enhetsvärdena till något under hälften av sålunda framräknade saluvärden för byggnaderna. Enhetsvärdet för den minsta storleksgruppen har därvid kommit att motsvara ej fullt 1/5 av beräknad nybyggnadskostnad.

För enheter med mindre än 2 hektar åker har man vid norrlandsmetoden i regel beräknat byggnadsvärdena från fall till fall. Man har sedan lämnat varierande föreskrifter om jämkningsfaktorer, föranledda av byggnadernas eller av lägets avvikelse från genomsnittet. I Västernorrlands län applicerades sålunda på det sammanlagda värdet av åker och byggnader en lägesfaktor, där avvikelser från normalbelägenhet kunde ge utslag nedåt till 50 % och uppåt till 125 % av nyssnämnda sammanlagda värde.

Generell övergång till norrlandsmetoden?

1961 års fastighetstaxeringsutredning föreslog i sin år 1963 avgivna promemoria med förslag till ändringar av bestämmelserna om förfarandet vid allmän fastighetstaxering m m en allmän övergång till att vid taxering av jordbruksfastighet värdera jorden för sig och byggnaderna för sig. Man skulle därvid vinna förenklingar i taxeringsarbetet, bl a genom att

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

endast en metod generellt tillämpades, medan för närvarande båda metoderna användes. Kontrollängden skulle då redovisa värden allenast för den öppna jorden utan byggnader. Möjligen kunde också åsatta byggnadsvärden tjäna som avskrivningsunderlag vid beräkning av avdrag för värdeminskning å jordbrukets driftbyggnader vid inkomsttaxeringen. I sistnämnda hänseende åberopades den då pågående utredningen inom skattelagssakkunniga rörande nämnda avskrivningsregler.

Flera länsstyrelser, framför allt inom rikets egentliga jordbruksbygder, anmälde emellertid under remissförfarandet tveksamhet inför en omedelbar övergång till norrlandsmetoden. I sitt förslag till ändrade regler för värdeminskingsavdrag anknöt nyssnämnda utredning inte avskrivningsunderlaget till ett vid fastighetstaxering bestämt delvärde för byggnader. Frågan har därför ställts på framtiden och departementschefen uttalade i proposition nr 197/1963 att hittills gällande praxis i fråga om värderingsmetoder kvarstode oförändrad vid 1965 års allmänna fastighetstaxering. Departementschefen yttrade vidare:

"Möjlighet kommer alltså fortfarande finnas, att beträffande mindre jordbruksfastigheter tillämpa metoden med särvärdering av jord och byggnader. Även i övrigt torde länsstyrelserna ha viss frihet att bestämma vilken metod som med hänsyn till i länet rådande förhållanden ger det riktigaste taxeringsresultatet."

Vid den nu förestående taxeringen gäller alltså valfrihet och de olika förhållandena inom skilda län torde bli utslagsgivande för metodvalet.

Vad man eftersträvar vid taxeringen är ju att nå taxeringsvärden som — med en lämpligt avpassad säkerhetsmarginal — återspeglar de allmänna saluvärdena. Man kan därför säga sig, att själva taxeringsmetoden spelar mindre roll — huvudsaken är att den är effektiv, att den lämnar utrymme för alla på värdesättningen inverkande faktorer och att den får en rationell utformning så att den enklast och säkrast leder till det eftersträvade målet.

Var och en av de båda metoderna kan teoretiskt ges sådan utformning att metoderna vid tillämpning på samma objekt leder fram till taxeringsresultat med nöjaktig inbördes överensstämmelse. Först vid praktisk tillämpning genom provtaxeringar i ej alltför ringa omfattning med samtidig användning av båda metoderna inom representativa jordbruksområden i södra eller mellersta Sverige kan det utrönas vilkendera metoden som bör ges företräde. Det förutsättes därvid givevis att metoderna har konstruerats och avvägts med all tillbörlig omsorg och utarbetats för användning inom samma län eller jordbruksområde.

Vad som kan anföras mot norrlandsmetodens tillämpning på större objekt är svårigheten att fastställa enhetsvärden för byggnadsbeståndet på sådana enheter. Det har nämligen ansetts erforderligt att ange enhetsvärden även för byggnaderna, enär man befarat att en isolerad värdering av byggnadsbeståndet eljest skulle ge till resultat ett för högt sammanlagt värde.

För att ge en uppfattning om värdet av det samlade byggnadsbeståndet på rikets jordbruksfastigheter kan nämnas, att statens forskningsanstalt för lantmannabyggnader i början av 1960-talet gjort beräkningar, enligt vilka byggnadsbeståndets *återanskaffningsvärde* utgör ej mindre än omkring 40 miljarder kronor. Detta värde

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

motsvarar mer än 180 procent av jordbruksfastigheternas nuvarande totala taxeringsvärde, vilket uppgår till c:a 22 miljarder kronor, varav belöper c:a 10 miljarder å skogsmark och skog och c:a 12 miljarder å inägojord och byggnader. För att komma fram till byggnadernas nuvärde har man sedan reducerat återanskaffningsvärdet till omkring ⅔ med hänsyn till byggnadernas faktiska beskaffenhet. Man har därefter för att eliminera förekommande överflödigt byggnadsbestånd nedbringat nuvärdet med c:a 20 procent och kommit fram till vad man kallar maximerat byggnadstekniskt nuvärde. I beräknade återanskaffningsvärdet för hela byggnadsvolymen ingår bostadsbyggnader och ekonomibyggnader med nära nog lika andelar, men vid reduceringen för överflödigt bestånd har man på grund av den starka nedgången av jordbruksbefolkningens antal företagit en större reducering av bostadsbyggnadernas värde än av ekonomibyggnadernas. Det byggnadstekniska nuvärdet av för driften erforderliga byggnader har beräknats uppgå till ungefär samma belopp som totala taxeringsvärdet eller 22 miljarder, i vilket värde sålunda, förutom åker och byggnader, även skogsmark och skog ingår. Härav framgår, att jordbrukets byggnadsbestånd har ett mycket högt nuvärde men också att detta värde endast till starkt reducerad del kommer till uttryck i jordbruksfastigheternas saluvärden och taxeringsvärden. I det sammanlagda värdet per arealenhet av åker och byggnader är byggnadsandelen i allmänhet större i skogsbygder än i slättbygder. Förekomsten av skog påverkar sålunda byggnadsvärdet, sannolikt genom att den medför ökad byggnadsvolym.

På längre sikt torde enligt min uppfattning värdesättning av jord och av byggnader böra ske var för sig. Tidigare bedrevs jordbruket på ett i stort sett enhetligt sätt inom landet, låt vara att klimatiska och andra faktorer medförde att driftsinriktning och brukningsformer kunde något växla olika bygder och landsändar emellan. För driftens utövande krävdes emellertid ekonomibyggnader av i stort sett enhetligt slag och jord och byggnader framstod som en oskiljaktig enhet. Jordbrukets driftsformer har emellertid på senare år starkt differentierats. Samtidigt därmed har sambandet mellan jorden och byggnadsbeståndet påtagligt försvagats. Byggnadsbeståndet måste, såsom jag inledningsvis anförde, numera vid rationell drift helt anpassas efter driftens form och inriktning. Driftsformerna har ökat i antal och företer inbördes stora olikheter och kräver också olikartade driftbyggnader. I många fall har behovet av driftbyggnader minskat, t. ex. beträffande ekonomibyggnader efter övergång till kreaturslös drift och beträffande bostäder genom minskningen av antalet anställda. Bostadsbebyggelse å fastigheten är för övrigt ej längre någon oeftergivlig förutsättning för jordbruksdriften.

Nämnda förhållanden orsakar en med jordbrukets fortgående utveckling tilltagande svårighet att avgöra vad som kan utgöra normalt byggnadsbestånd. Mot denna bakgrund ter det sig onekligen mest rationellt att särbehandla byggnaderna vid taxeringen. Att härvidlag nya svårigheter möter skall ej förnekas. Såsom ovan framhållits får investeringar i byggnader regelmässigt inverkan på saluvärdet endast till starkt reducerad andel och några fasta relationstal härvidlag kan ej fixeras. Det torde sålunda ej vara någon framkomlig väg att bestämma byggnadsvär-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

dena efter skälig avskrivning å anläggningskostnaderna, såvida man ej vill nöja sig med mycket grova schabloner. Särbehandlingen av byggnaderna borde emellertid medföra ett mera rättvisande taxeringsresultat, enär den borde ge väsentligt ökat utrymme för individualtaxering. Man måste dock hålla i minne att — eftersom allmänna saluvärdet utgör norm för taxeringsvärdet — det *sammanlagda* värdet av jord och av byggnader blir utslagsgivande och att därför vid särvärdering uppskattningen av den ena andelen i totalvärdet aldrig kan ske helt fristående utan måste företas under visst hänsynstagande till uppskattningen av den andra andelen.

Jordbruksfastighets delvärden (10 § KL jämte anvisningar)

Jämlikt 10 § kommunalskattelagen skall jordbruksfastighet åsättas *dels* jordbruksvärde — därvid skall särskilt anges vad av jordbruksvärdet som belöper å skogsmark (skogsmarksvärd) — *dels* skogsvärde, d v s värde å växande skog, *dels ock* tomt- och industrivärde.

I fastighetslängden skall man emellertid redovisa ytterligare delvärden. Tidigare har gällt en uppdelning i sex olika värden, nämligen för

1) åker,
2) tomt och trädgård,
3) kultiverad betesmark,
4) naturlig äng,
5) skogsmark och
6) övrig mark,

varjämte anteckning i anteckningskolumnen skulle ske om värdet av eventuella särskilda förmåner med särskilt angivande av varje sådan förmån och dess värde. Efter numera genomförd ändring gäller, att värden för naturlig äng och kultiverad betesmark skall upptagas som ett enda delvärde, betecknat *"ängs- och betesmark"*. Man har sålunda under gemensam rubricering sammanfört mark av inbördes ganska varierande beskaffenhet och värde. Det är därför av vikt att enhetsvärdena för detta ägoslag anges med tillräckligt vid marginal; kanske blir det nödvändigt att vid själva värderingen även fortsättningsvis arbeta med två enhetsvärdesserier, då sådan betesmark, å vilken kulturåtgärder av skilda slag företagits, regelmässigt har ett avsevärt större värde än mark, som ej alls varit föremål för förbättringsåtgärder. I fråga om till betesmark mer eller mindre tillfälligt utlagd åker torde allt fortfarande böra gälla att den skall taxeras som åker.

Tomt och trädgård skall fortfarande redovisas för sig för att ej förrycka arealen åker i jordbruksstatistiken. Hektarvärdet bör i vart fall ej sättas lägre än för fastighetens bästa åkerjord.

Till *övrig mark* räknas mossar, myrar, kärr, berg, fjällmark och annan dylik mark med ingen eller ringa avkastningsförmåga. Dit hör även vägar över fastigheten och till fastigheten hörande vattentäkt område. All mark bör åsättas något om än ringa värde. Enligt 11 § kommunalskattelagen skall taxeringsvärde ävensom de enligt 10 § redovisade särskilda värdena åsättas i jämna 100-tal kronor. Vanligen låter man därvid värdet å övrig mark tjäna som utjämningsfaktor.

Jordbruksvärdet skall som ovan framhållits jämväl inkludera värdet av *särskilda förmåner*. Här är främst att nämna outbyggt vattenfall, torvmosse, lertag, grustäkt (överhuvud fyndigheter, som ej kan bli föremål för inmutning), möjlighet till jakt eller fiske, byggnader å skogs-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

mark samt på vattenlagen grundad rätt till ersättningskraft. Värderingen av sådana förmåner erbjuder ej sällan svårigheter. Om på en fastighet finnes naturtillgångar, t ex grus, kan värdet härav, särskilt om fastighetens läge ger goda avsättningsmöjligheter, vara betydande. Ofta är emellertid fyndighetens omfattning ej känd. Om t ex utvinning av grus å mera betydande fyndighet fått stor omfattning, kan anledning stundom föreligga att taxera det grusförande området såsom annan fastighet.

Till särskild förmån kan även hänföras s k överbyggnad. Om t ex bostadsbebyggelsen på en fastighet i synnerlig mån avviker från det normala genom förekomsten av ovanligt värdefull mangårdsbyggnad eller övertaliga bostadshus — vilka ändock prövas ingå i enhetens byggnadsbestånd — kan anledning föreligga att inte på vanligt sätt inräkna hela värdet därav i åkerns hektarvärde. Sådant övervärde kan då redovisas såsom särskild förmån, varvid hänsyn jämväl kan tagas till markanläggningar, t ex en värdefull trädgårdsanläggning eller dylikt. Det bör dock ihågkommas att exempelvis byggnader av slottskaraktär stundom i stället för att vara värdehöjande snarast utgör en ekonomisk belastning. Vid metoden med särvärdering av byggnaderna behöver man ej laborera med värde för överbyggnad såsom särskild förmån.

Där värden å jakt och fiske redovisats har i regel kapitalisering skett efter 5 %, d v s värdet har upptagits till 20 gånger den beräknade årliga avkastningen. Värde av jakt synes vid senaste taxeringen ha åsatts mera sparsamt än tidigare och endast för större arealer med god tillgång på vilt. Anledning att upptaga särskilda värden för bete å skogsmark och för betesservitut torde med rådande höga krav på betesmark endast mera undantagsvis vara för handen. Vid rationellt skogsbruk anses för övrigt skogsmarken ej böra betas.

I den mån särskilda förmåner förefinnes å skogsmark bör iakttagas, att deras värden ej inräknas i skogsmarksvärdet utan tillägges övrigt jordbruksvärde. Förutom bete, jakt och fiske kan fråga vara om skogsfångsservitut och byggnader å skogsmark. Vad angår skogsfångsservitut torde anvisningarna i de skilda länen få bli vägledande för beräkningen av uppskattade årliga värdet, som lämpligen kapitaliseras efter 5 %. I fråga om sådana för skogsbrukets behov avsedda byggnader, som är belägna på fastighets skogsmark, skall i regel redovisas värde såsom för särskild förmån. Dylikt värde upptages dock ej för skogskojor och andra byggnader av mera tillfällig karaktär. Jämväl rätt till ersättningskraft som kan tillkomma jordbruksfastighet skall redovisas såsom särskild förmån. Förutsättning är emellertid, att den grundas på vattenlagen och ej utgår på grund av vanligt privaträttsligt avtal. Det bör observeras, att anteckning om särskilda förmåner skall ske i taxeringslängdens anteckningskolumn; anteckning i kontrolllängden är alltså ej tillfyllest.

Om fastighet helt eller till viss andel inom överskådlig framtid lämpligen kan användas som tomtmark eller för industriellt eller likartat ändamål skall den åsättas *tomt- och industrivärde*. Fastigheten eller andelen skall då på grund av möjlighet till tomtexploatering eller industriellt utnyttjande ha ett högre saluvärde än det saluvärde den har, om den kan nyttjas endast för jordbruk eller skogsbruk. Sådant *mervärde* skall uppta-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

gas såsom tomt- och industrivärde. När det gäller industrivärde kan man stundom välja mellan sådant värde och särskilt förmånsvärde, som tillägges jordbruksvärdet.

Tomtvärden å jordbruksfastigheter kommer vid 1965 års allmänna fastighetstaxering att bli aktuella i större omfattning än tidigare. Fritidsbebyggelsens tillväxt har medfört värdestegring å för sådant ändamål lämplig tomtmark, främst vid havs- och sjöstränder, och samma är förhållandet invid många expanderande städer och andra tätorter med stark industrilokalisering. Förhållandena är rätt olikartade inom skilda delar av riket och torde kräva särskild uppmärksamhet vid utarbetandet av anvisningarna. Viss ledning kan stundom hämtas i förefintliga region- och generalplaner, av vilka kan utläsas, vilka områden som planerats för tätbebyggelse (helårs- eller fritidsbebyggelse), industriområden, naturparker samt vägars sträckning etc. Hos bl a byggnadsnämnderna kan vidare erhållas uppgifter om gällande byggnadsplaner och strandlagsförbud. Inom en del kommuner har också upprättats översiktsplaner, avseende planerad markanvändning. Det må framhållas, att bebyggelseplaneringen, särskilt såvitt gäller bebyggelse för fritidsändamål, kan beräknas inom de närmaste åren komma att bedrivas i en väsentligt större omfattning och med en helt annan intensitet än tillförne. Man kan därför utgå ifrån att man vid nästa fastighetstaxering, som planenligt skall äga rum år 1970, har till förfogande ett avsevärt bättre underlag för värderingarna. I allmänhet torde svårigheterna att beräkna råmarksbehov, exploateringstakt och andra inverkande faktorer mana till viss försiktighet vid uppskattningen av dylika mervärden. Om tomt- och industrivärde belöper endast på viss del av fastighet, skall anteckning härom ske i taxeringslängdens anteckningskolumn med angivande av områdets läge och storlek.

I fråga om taxeringsförfarandet gäller beträffande jordbrukstaxering åtskilliga detaljbestämmelser som ej berörts i mitt anförande. Det praktiska taxeringsarbetet underlättas emellertid av särskilda arbetsblanketter, där alla delvärden upptagits var för sig. Länsanvisningarna brukar även ge god ledning. För längdföringen kommer vidare riksskattenämnden att meddela utförliga anvisningar med förklaringar och exempelsamling. Jag vill här endast nämna något om den s k *kontrollängden,* som enligt 150 § 3 mom. taxeringsförordningen skall föras i fråga om jordbruksfastighet och i vilken för varje taxeringsenhet skall upptagas de av fastighetstaxeringsnämnden följda grunderna för taxeringen. Längden utgör ett viktigt instrument när det gäller att övervaka jämnheten i taxeringarna. Den skall sålunda med lämpliga mellanrum framläggas för nämnden, som har att verkställa erforderliga jämkningar. Längden ger även underlag för bedömningar rörande uppnådd taxeringsnivå. Sammandrag av längden skall för sådant ändamål sändas till landskamreraren som efter tagen del har att sända sammandragen vidare till finansdepartementet. En allmän övergång till särtaxering av byggnaderna torde ej vara att vänta vid den nu förestående taxeringen. För att de i kontrollängd redovisade hektarvärdena skall kunna bli föremål för någon jämförelse över större områden bör redovisningen i längden ske efter enhetlig metod. I flertalet län kommer man förmodligen att särvärdera byggnaderna för de minsta enheterna,

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

medan i övrigt taxeringen sker efter konventionell metod. I några län — speciellt i norrlandslänen — kommer byggnaderna generellt att särvärderas. Det bör då beaktas, att kontrollängderna jämväl bör redovisa hektarvärdena för jord *inklusive* byggnader. Det blir med andra ord nödvändigt att vid särvärdering av byggnaderna fördela byggnadsvärdet på fastighetens åkerareal, så att jämväl byggnadsvärdet kommer till uttryck i för fastigheten redovisat medelvärde per hektar. Byggnadsvärdet bör införas i särskild kolumn i kontrollängden.

Jag vill sluta med att ytterligare understryka den tidigare framförda uppfattningen att 1965 års allmänna fastighetstaxering i fråga om jordbruksfastigheter bör ske med tillämpning av väsentligt större spännvidd mellan värdena för bättre och för sämre enheter än vad fallet varit vid tidigare allmänna fastighetstaxeringar.

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Jag ber att få framföra mötets tack till landskamrerare Wasteson för denna mycket sakkunniga redogörelse för taxering av jordbruksfastigheter.

Föredragshållaren har från sin tidigare verksamhet stor erfarenhet från tillämpningen av den konventionella metoden och har nu också i sitt nya län fått lära känna Norrlandsmetodens förtjänster och svårigheter. Det har därför varit mycket värdefullt att vi har fått just honom att redogöra för sina intryck av de båda metodernas tillämpning i praktiken.

Vårt hjärtliga tack!

Diskussion

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Medan vi väntar på att diskussionen skall ta fart vill jag ställa en fråga till landskamrerare Wasteson.

Jag är inte säker på att jag fattade hans redogörelse alldeles korrekt, men jag tyckte att föredragshållaren sade, att om fastigheten var utrustad med överflödiga byggnader, så behöver man ändå inte med Norrlandsmetoden sätta ett särskilt värde på den — alltså inget övervärde — utan de kan så att säga bakas in i ett gemensamt byggnadsvärde. Det ger väl inte rätt resultat. Ty avskrivningsvärdet på byggnaderna blir då för stort. Så får man väl göra bara för de för driften nödiga byggnaderna. Om de inte kan anses nödiga, får de väl inte heller avskrivas. Måste jag inte då med Norrlandsmetoden bryta ut de nödiga byggnaderna d v s de som är nödvändiga för driften?

I § 22 anvisningarna står ju:

"Såsom för driften nödiga bostadsbyggnader anses dels byggnader, som äro upplåtna till anställd personal, dels ock jordägarens egen bostadsbyggnad, i den mån denna ej representerar ett större värde än som för jordbruk eller skogsbruk av motsvarande storlek må anses behövligt. Förefinnes ett dylikt mervärde, må avdraget avse endast så stor del av värdeminskningen, som kan anses belöpa på nödig bostadsbygg'nad."

Om jag fattade rätt, så var kanske inte det, som föredragshållaren sade, på den punkten riktigt välbetänkt. Jag har visserligen aldrig sysslat med Norrlandsmetoden och kan den därför inte, men jag

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

undrar ändå om det inte var litet galet som det sades, med hänsyn till den lagtext jag här har läst upp.

Landskamrerare Wasteson:

Jag sade, att man vid norrlandsmetoden inte behöver räkna med sådant värde såsom "särskild förmån". Man skall givetvis alltid uppskatta värdet. Vid beräkningen av värdeminskningsavdraget utgår man emellertid i praktiken regelmässigt från jordbruksvärdet, sedan man enligt gällande föreskrifter räknat bort eventuellt överskjutande skogsmarksvärde.

Herr ordförandens påpekande är i och för sig alldeles riktigt men får knappast aktualitet med hänsyn till allmänt tillämpad praxis vid värdeminskningsavdragets beräkning.

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Jag tillåter mig att här ta upp en annan sak, nämligen det särskilda tomtvärde som måste åsättas den mark som ligger bra till för framtida exploatering. Där har det tidigare sagts att man endast skall åsätta sådant värde, om klar sannolikhet föreligger att fastigheten kommer att exploateras. I dag finns det emellertid mycket mera "grått tomtvärde". Därför kan man inte vara lika restriktiv nu. En jordägare skulle ju då bara kunna säga: Ja, visst är det möjligt att marken kan exploateras, men någon *direkt* sannolikhet för att så sker föreligger inte; alltså inget tomtvärde!

I själva verket finns det i dag stora möjligheter att exploatera en jordbruksfastighet, om den bara ligger någorlunda hyggligt till och inom räckhåll för befolkningen i ett större samhälle. Människornas begär efter sommar- och fritidsstugor och fritidstomter är i dag nära nog omättligt, speciellt om fastigheten ligger vid en sjö eller annat vattendrag. Man skall inte avskräcka taxeringsfolket alltför mycket i det fallet och trycka för hårt på det där om "verklig sannolikhet". Vi får nog gå litet mjukare fram. Vi får visserligen inte stirra oss blinda och se tomtvärden överallt, men vi får heller inte driva kraven för långt, när det gäller att fastställa sannolikheten för att tomtvärde föreligger.

Jag anser med andra ord att det här har skett en viss förskjutning av bedömningsgrunderna.

Landskamrerare Wasteson:

Ja, den saken är jag fullt på det klara med och jag framhöll också i mitt inledningsanförande att man nu måste åsätta tomtvärden i långt större utsträckning än tidigare. Man måste dock grunda sin bedömning på vad som kan sägas vara en allmän uppfattning om föreliggande reella möjligheter till tomtexploatering. Det måste åtminstone finnas exempel på att försäljning skett i närheten eller något sådant. Man kan inte gå tillväga så schablonmässigt att man helt enkelt drar en ring omkring en tätort och åsätter all mark inom den cirkeln tomtvärde.

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Mitt inlägg var inte menat som någon anmärkning. Jag tänkte mig bara t ex det fallet att det vid en trevlig sjö ligger tre gårdar, av vilka två har börjat sälja av mark till tomter, men där ägaren till den tredje gården, som ligger mitt emellan de båda andra, förklarar att han inte tänker sälja någon tomtmark. Det är väl där alldeles klart att hans mark har tomtvärde, som bör skatteläggas i vanlig ordning.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

Laborator Erik Carlegrim:

Taxeringsnivån skall ju helst ligga så nära den allmänna saluvärdenivån som möjligt. Men ofta är det som bekant på det sättet att taxeringsvärdena tar för liten hänsyn till jordbrukets byggnadskapital. Välbyggda jordbruksfastigheter blir därför taxerade för lågt, och de dåligt byggda får relativt sett för höga taxeringsvärden. Som botemedel mot detta har i olika sammanhang rekommenderats en separat värdering, alltså markvärdering för sig och byggnadsvärdering för sig. Jag vill här anlägga några synpunkter på denna separata värdering kontra en värdering av hela jordbruksenheten.

Vid taxering av jordbruksfastigheter har vi att göra med taxering av en enda enhet, som dock består av en rad olika delar: åker, skog, byggnader och markanläggningar av olika slag. Det är den enheten vi skall försöka få en klar uppfattning om och sätta taxeringsvärdet efter. Och det skall den tillgängliga statistiken hjälpa oss med.

Men om vi bryter sönder denna enhet alltför mycket, är jag rädd för att vi förlorar kontakten med verkligheten. Vi saknar nämligen — mer eller mindre i varje fall — möjligheten att uppskatta dessa fristående värden, bl a av den enkla anledningen att saluvärdet i mycket ringa utsträckning är utbildat för obebyggd mark och för enbart jordbruksfastighetens byggnader. Det finns ingen marknad för sådana fastighetstyper. Underlaget för en sådan saluvärdestatistik är i vart fall mycket bristfälligt.

Däremot har vi under normala förhållanden goda möjligheter att värdera enheten mark plus byggnader, när det gäller hela jordbruksfastigheter av olika storlekar. Och vi vet också en del om hur detta saluvärde för enheten varierar för olika kvalitet i byggnadsbeståndet. Och det är den kunskapen vi skall bygga på i taxeringsarbetet. Vi skall utgå från enhetsvärdet för fastigheten som sådan och sedan differentiera det med hänsyn till byggnadsbeståndet.

Jag skall här inte ingå på metodfrågorna, men i motsats till föredragshållaren — och med all respekt för hans stora kunskapet på detta område — vill jag dra en lans för enhetsvärdet, alltså det värde som inkluderar byggnadskapitalet för normala jordbruksfastigheter. Därmed förordar jag också den bedömning som tidigare tillämpats i flertalet län, där man har utgått från enhetsvärdet och differentierat det med hänsyn till byggnadsbeståndet. Då har man ställt upp olika tabeller — eller rättare brutit sänder tabellen i olika avsnitt — som anger byggnadskapitalet vid olika kvalitet på byggnaderna o s v.

Om man gör bedömningen på det sättet, tvingas man i taxeringsnämnderna att ta ställning till byggnadsbeståndets kvalitet i de enskilda fastigheterna, och det är det man vill uppnå. Ett sådant tillvägagångssätt gör också att vi får en anpassning till det verkliga saluvärdet, och det är ju det vi är ute efter i taxeringsarbetet.

Landskamrerare Wasteson:

För min del tror jag utvecklingen kommer att gå i riktning mot särvärdering. Men som jag förut framhöll tycker jag att man skulle föranstalta om en representativ provtaxering med användande av båda metoderna. Först när resultaten av sådana provtaxeringar föreligger, kan

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

man mera bestämt uttala sig i fråga om metodvalet. Mycket talar för en värdering av byggnaderna för sig, men som jag beträffande metoderna avslutningsvis framhöll kan man vid särvärdering inte isolera de båda värderingarna från varandra. Man måste alltid hålla totalvärdet i blickpunkten.

Motsvarande komplicerade förhållande med ett totalvärde, som ju helst bör utgöra summan av sina delar, har vi att brottas med i fråga om alla jordbruksfastigheter, till vilka hör skog. Där värderar man inägojord och byggnader efter vissa regler, medan skogsmark och skog värderas efter helt andra principer, under det att ett gemensamt saluvärde skall vara vägledande för bedömningarna. För att kunna följa saluvärdet tvingas man då stundom att företaga jämkningar av delvärdena.

Svårigheterna blir speciellt stora i Norrland, om skogen — såsom förutses — där sjunker i värde vid tillämpning av de nya skogsvärderingsnormerna. Då kan man näppeligen bibehålla de nuvarande taxeringsvärdena. Och det är ju ur allmänna synpunkter inte önskvärt att behöva sänka dem. Hur skall man då göra? Skall man då sätta taxeringen av jordbruksdelen så hög, att den kompenserar en sänkning av skogsdelen, så att inte nedgången på skogen medför en sänkning av hela fastighetens taxeringsvärde?

Om vi vid förra fastighetstaxeringen, när vi företog en mycket kraftig höjning av skogsvärdena, jämkade jordbruksdelens värde med hänsyn till att vi eljest riskerade att få ett alltför högt sammanlagt resultat, så skulle vi nu, när skogen kan befaras sjunka i pris i många fall, bli tvungna att höja taxeringen för jordbruksdelen för att åtminstone kunna bibehålla gällande taxeringsvärde, vilket i hög grad motiveras av prisutvecklingen. Men i många län finns det inte något underlag för en höjning av jordbruksdelen i syfte att kompensera ett lägre skogsvärde.

Det kan därför ifrågasättas, huruvida man inte på längre sikt måste ompröva nu gällande värderingsgrunder för taxering av jordbruksfastighet. I första hand synes då böra övervägas någon form av avkastningsvärdering jämväl för jordbruksdelen. För de funktioner taxeringsvärdena har att fylla på kreditväsendets område ter sig en sådan mera verklighetsanknuten ekonomisk bedömning onekligen ganska tilltalande.

Allmänna saluvärdet är emellertid ett även annorstädes inom beskattningsområdet utbildat begrepp för ett allmänt värde i handel och vandel, som möjligen kräver en fortsatt generell tillämpning vid värdering av tillgångar. De faktiska köpeskillingarna påverkas erfarenhetsmässigt av ett flertal andra faktorer än fastighetens beräknade framtida avkastning, och även dessa faktorer bör måhända få inverkan på taxeringsvärdet. De är dock av så irrationell och svårbedömlig natur, att det framstår som en nära nog olöslig uppgift att finna någon effektiv metod för att kunna uppskatta dem i pengar.

Häradsskrivare Sven Björne, Västernorrlands län:

Laborator Carlegrim talade för enhetsvärdet, alltså värdet på såväl bostadsbeståndet som markerna. Men erfarenheterna från de fyra senaste fastighetstaxeringarna säger mig, att det är mycket lättare att komma fram till ett som man

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

tycker rättvist och likformigt resultat, om man värderar bostadsbeståndet för sig.

Om jag har två fastigheter med ganska likartat byggnadsbestånd, tillräckligt för jordbrukets bedrivande, och den ena fastigheten är på 10 och den andra på 14 hektar, så måste jag komma fram till olika enhetsvärden, om jag använder den tidigare kanske vanligaste metoden. Men det är svårt, menar jag, att fastställa olika enhetsvärden på de fastigheterna, ty även om den ena är fyra hektar större, så skiljer det ändå ganska litet i saluvärde.

Nej, då är det bättre att värdera byggnadsbeståndet för sig. Då har vi först ett ganska lika resultat i de båda fallen, och sedan blir det givetvis ett något högre värde på den fastighet som har fyra hektar jord mera. (Jag bortser här från skog och annat, som kan påverka taxeringsvärdet.) Såvitt jag kan förstå är det en överlägsen metod att värdera byggnadsbeståndet för sig.

Sedan sade landskamrerare Wasteson på tal om övergången från jordbruksfastighet till "annan fastighet" — där är det främst fråga om små jordbruksfastigheter av torptyp och liknande, vilka säljes som fritidsbostäder — att man skall iaktta "fortsatt restriktivitet". Jag opponerar mig inte direkt mot uttrycket, men jag vill ändå fråga varför han valde det. Vi går ju nu mot en utveckling, där alla torp blir sommarstugor. Varför skall vi då vara restriktiva? Varför skall vi inte göra "annan fastighet" av dem? Småbruken läggs ju ner dagligen och överallt i landet. De blir fritidsbostäder. De är inte bärkraftiga som jordbruk. Varför skall de då stå kvar som jordbruksfastigheter? Det skapar ju bara besvär vid taxeringen.

Landskamrerare Folke Elfving, Göteborg:

Jag har med stort intresse lyssnat på landskamrerare Wastesons föredrag och övriga inlägg som gjorts, och jag förstår att det råder litet delade meningar om metoden att taxera jorden för sig och byggnaderna för sig och sedan göra en samvärdering. Men vi måste ha klart för oss vad det är vi egenligen är ute efter. Det är givetvis att försöka fastställa riktiga taxeringsvärden. Och då bör det inte bli någon skillnad, om man gör på ena eller andra sättet.

Men rent tekniskt sett är jag ense med laborator Carlegrim, när han säger att man ju inte vet hur stor andel av värderingen som jorden skall svara för. Utgår man från totalvärdet, så kan man rent statistiskt räkna fram hur värdena ligger i olika trakter. Vi har nog inte forskat tillräckligt för att någorlunda exakt veta hur den uppdelningen mellan en jorddel och en byggnadsdel skall göras. Där ligger den största svårigheten just i vad man kan kalla klassificeringsstadiet, alltså när det gäller att klassa jorden och byggnaderna och beräkna vad som kommer på den ena eller andra delen.

Jag kanske får ta ett par exempel på det från mitt eget län. Jag tänker här särskilt på enhetsvärdet för en 14 hektars gård i norra Bohuslän. Priset för den ligger på 1.500 kronor per hektar. Men ju närmare man kommer Göteborgstrakten, desto högre stiger priserna, och i närheten av staden är de uppe i 8.000 kronor, alltså en högst avsevärd stegring. Man frågar sig ju då, hur stor andel av denna prisstegring som kommer på byggnadsdelen. Skall den stiga med det tredubbla, eller hur mycket skall den taxeras till?

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

Och hur förhåller det sig med "annan fastighet"? Stiger byggnadsvärdena där på motsvarande sätt? Där är stora problem, som måste lösas rent praktiskt vid taxeringen, men jag tror också att man vid kommande taxeringar bör efterlysa vetenskaplig forskning på området.

När jag här talar om att hektarpriset i Bohuslän stiger från 1.500 kronor i norr till 8.000 eller 9.000 kronor i närheten av Göteborg, kan jag inte underlåta att också säga något om tomtvärdet. De där höga hektarpriserna är självfallet inte ett jordvärde utan ett tomt- och industrivärde. Och man frågar sig då: När skall vi åsätta en mark tomtvärde?

För att illustrera den frågan kan jag tala om att Göteborgs stad köper upp stora markarealer på Hisingen, och staden betalar då upp till 16.500 kronor per hektar. Det priset utgår då inte bara för åkerjord utan för all mark. Det är alltså högst betydande priser som betalas av staden för mark som kommer att exploateras framdeles. Och där står vi inför frågan: Skall vi taxera all jord på Hisingen efter 16.500 kronor per hektar? Staden betalar ju det priset — som återkommer i många expropriationssammanhang — och det står i kommunalskattelagen att ortens pris skall spela in vid värderingen av jorden.

Men skall detta ortspris slå igenom även på sådan åkerjord som för lång tid framåt, kanske tio år eller mera, kommer att brukas för jordbruksändamål — alltså för sådan mark som över huvud taget inte finns upptagen i det kommunala bostadsbyggnadsprogrammet? Skall vi åsätta tomtvärde på sådan mark, som det allmänna ännu inte har tillkännagivit någon önskan att förvärva?

Det är kommunerna som reglerar bebyggelsen och bestämmer markpriset. Ingen kan i förväg säga var priset kommer att ligga. Man kan visserligen lägga ett grått fält över hela området närmast tätorten ifråga, men hur vidsträckt det skall vara kan man inte säga någonting om. I sådana områden där kommunen redan har gjort upp byggnadsplan — och kanske redan börjat bygga — går det naturligtvis bra att taxera markvärdet. Där kan man fastställa det pris som kommunen så att säga har bestämt. Men hur skall man förfara i alla andra områden? Där står vi inför ett mycket stort problem. Och där är det nog bättre att gå fram med moderation än att bara driva upp priserna.

Samma svårigheter föreligger med strandbebyggelsen. Vid saltsjön står man ofta mycket frågande, när fråga blir om att fastställa taxeringsvärdet. Om vi åsätter tomtpris överallt, så kommer myndigheterna kanske plötsligt och säger: Nej, här skall det finnas en ordentlig plan, ty här måste allmänhetens behov av fritids- och strövområden tillvaratas. Det måste finnas tillräckligt stora reservat utefter stränderna.

Även där menar jag alltså att vi måste iaktta stor moderation.

Laborator Erik Carlegrim:

Det ställdes en direkt fråga till mig, som jag här vill svara på. Men först upprepar jag vad jag tidigare sade om värderingen av enheten. Det är alltså en värdering av hela jordbruksfastigheten, d v s en gård som har sitt stora värde just däri att den fungerar som en jordbruksfastighet med byggnader, mark och anläggningar. Jag är fullt medveten om att det uppstår speciella svårigheter, när fråga är om sådan jordbruksfastighet som är mera bostads- än jordbruksfastighet.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

På häradsskrivare Björnes fråga vill jag svara att metoden med enhetsvärde givetvis förutsätter att värdena differentieras med hänsyn till arealen. Och där har vi, menar jag, en köpeskillingsstatistik, som ger oss goda möjligheter att göra en differentiering.

Jag håller med om att det spelar rätt liten roll vilken metod man använder, och jag tror också att båda metoderna kan ge fullgoda resultat. Men jag är litet rädd för att den konstlade uppdelningen i mark- och byggnadsvärde och den mer eller mindre officiella statistik en sådan uppdelning får i samband med taxeringen kan bli litet bekymmersam i olika sammanhang. Och i varje fall är det en konstlad uppdelning vi där rör oss med för denna typ av enheter.

Och om man tror att det går att nå ett gott resultat oberoende av vilken metod man använder, varför då inte välja den metod, som till sin konstruktion också är logisk?

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Medan näste talare funderar på sitt inlägg vill jag göra ett par små reflexioner.

Det har i flera av inläggen här framskymtat att man räknar med stora svårigheter vid 1965 års allmänna fastighetstaxering, när det gäller att få fram differentierade och riktiga taxeringsvärden. Jag tror också att det blir svårt denna gång, därför att prisutvecklingen under senare tid ju har gått åt diametralt olika håll i olika delar av landet.

Jag är ju numera stockholmare och känner därför inte särskilt väl till hur det är ute i länen. Man känner bättre till dessa saker i lantbruksnämnderna, i lantmäteriet och i länsstyrelserna. Men hur som helst, här i landet finns det många typiska avfolkningsbygder, trakter som inte passar dagens människor. Där lägges jordbruken ned i stor utsträckning. Och alldeles avgjort har gårdarna där, som jordbruk betraktat, mycket ringa värde. De har under de gångna sju basåren sannerligen inte ökat i värde.

Men om gårdarna ligger inom räckhåll för storstädernas och tätorternas befolkning, så har de ofta i stället fått ett nytt värde, nämligen som fritids- och sommarbostäder. Stadsborna betalar ofta ganska stora pengar för att få köpa dem. Men har de inte något sådant värde som fritidsstugor, och om de ligger i typiska avfolkningsbygder, så får man inte på basis av föreliggande statistiksiffror höja taxeringsvärdena på gårdarna utan vidare.

Som byråchefen Hammarberg sade är statistiken inte upplagd så att man direkt tagit hänsyn till om distriktet är en avfolkningsbygd eller en progressiv bygd med stigande markvärden. Statistikens uppläggning kan därför möjligen fresta någon att följa siffrorna även för sådana landsdelar som är rena avfolkningsbygder. Där måste man vara på sin vakt. Ty det är alldeles klart, att även om en jordbrukare i sådana bygder ännu driver sin gård, så har han då sannerligen inte fått något stegrat värde på gården. Vi måste därför försöka hinna med att se individuellt på de olika enheterna, annars kan vi inte få fram rättvisa resultat vid taxeringen.

Sedan var det fråga om i vilken mån vi kan åsätta tomtvärde. Där blir ibland en mycket kinkig balansgång nödvändig mellan sådana fastigheter, som bör åsättas sådant värde, och sådana som detta inte kan bli aktuellt för. Man får beakta vad planmyndigheterna säger; men man skall

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

också tillämpa kommunalskattelagens bestämmelser i det stycket, där det står att man skall åsätta särskilt tomtvärde på en jordbruksfastighet om den "inom överskådlig framtid lämpligen kan användas som tomtmark". Detta är som synes en ganska vittomfattande bestämmelse. Om marken "inom överskådlig framtid" kan komma att användas som tomtmark, så skall man fundera på om den inte bör åsättas tomtvärde. Men om detta tomtvärde sedan skall ligga över hela gården eller bara på en viss del av marken, är en senare historia.

Där får vi som sagt försöka gå balansgång, när vi åsätter en fastighets mark tomt- eller industrivärde. All jord här i landet kan självfallet inte bebyggas eller åsättas tomtvärde, men om ett område "inom överskådlig framtid" kan antas bli bebyggt, så skall man ta under övervägande att åsätta marken tomtvärde.

Agronom Sten Wahlström, Stallarholmen:

Jag vill knyta an till vad herr ordföranden sade i den senare delen av detta sista anförande, och jag skall då ta ett par exempel från gårdarna i mina hemtrakter, Mälarbygden. Där finns bl a en fastighet som betraktas som jordbruk och är åsatt ett värle av 1 miljon kronor i sin helhet. Om man skulle åsätta den gården tomtvärde — skönhetsvärde, grustäktsvärde (det går stora grusåsar igenom dessa trakter) o s v, så skulle fastighetsvärdet troligen stiga till 3 miljoner kronor. Men det finns inga möjligheter att driva jordbruket där, om fastigheten skulle taxeras till ett så oerhört högt värde — som ligger i närheten av det verkliga saluvärdet.

Detsamma gäller för ett stort antal andra gårdar i mina hemtrakter. Taxeringsarbetet blir därför oerhört svårt. Nu har jag dock under diskussionens gång funderat på en möjlighet att komma ifrån svårigheterna. Hur vore det att ha ett någorlunda normalt taxeringsvärde men samtidigt säga, att om och när gården säljes och marken exploateras till tomter, så skall det utgå en extra beskattning? Värdet av marken stiger då med 100 procent, alltså till 2 miljoner kronor, och den där andra miljonen skulle då beskattas på ett särskilt sätt. Jag menar alltså, att om taxeringen för dessa gårdar göres absolut riktig, så blir resultatet att fastigheterna säljes. Då bär det sig inte längre att driva jordbruk.

Sedan sade landskamrerare Wasteson att man helst skall ha ett värde på jorden för varje fastighet. Det tycker jag är gaska opraktiskt, därför att jorden på skilda ställen är högst olika — lerjord, dyjord, jordar som i gott skick kan avkasta bra, men som är utsatta för förvandling, som sjunker, blir vattensur, så att stora arealer måste räknas bort o s v. Jag tror därför att man måste räkna med olika jordvärden, för dyjord t ex 1.000 kronor per hektar. Och då har värdet av en gård mycket litet med byggnadsbeståndet att göra.

Vi måste nog vara mycket försiktiga med att höja värdet på byggnaderna i en jordbruksfastighet. Många jordbruk läggs ned eller blir kreaturslösa, och då har ju ekonomibyggnaderna plötsligt blivit värdelösa. Det vore också att försvåra för jordbruket än mera, om gårdarna skall dras med extra värden.

Jag tycker alltså att vi skall vara mycket försiktiga och inte taxera gårdarna efter byggnadernas värde i allt för hög grad.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

Landskamrerare Wasteson:

Jag vill bara göra ett litet klarläggande, eftersom agronom Wahlström tydligen har missförstått mig.

När jag talade om för- och nackdelarna hos de båda metoderna, påtalade jag vissa riskmoment vid tillämpningen av den konventionella metoden. Om man nämligen vid denna metod differentierar enhetsvärdena så att godhetsklasserna omfattar värden, som *samtidigt* ger uttryck för såväl jordens som byggnadernas kvalitet, då kan man för ett och samma jordbruk bara tillämpa en enda godhetsklass. Jag angav därmed en av de felkällor som den konventionella metoden stundom kan vara behäftad med.

Visst skall man tillämpa olika värden för olika jordar på en fastighet. Det vore en stor brist, om sådan möjlighet ej förefunnes. Men om man använder den konventionella metoden, gäller det att åstadkomma en riktig differentiering av enhetsvärdena, eljest kan man bli ställd inför att sakna valfrihet vid åkerns klassificering efter jordbeskaffenhet.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27