SKATTENYTT

OFFICIELLT ORGAN FÖR TAXERINGSNÄMNDSORDFÖRANDENAS RIKSFÖRBUND

DISTRIBUTÖR AV MEDDELANDEN FRÅN RIKSSKATTENÄMNDEN Nr 10 1968

Förslag till ändringar av bestämmelserna för fastighetstaxering

Av assessorn Ulla Wadell

1966 års fastighetstaxeringskommittéer har i juni avgivit betänkandet "Fastighetstaxeringens regler och organisation. Förslag till vissa ändringar" (SOU 1968: 62). Kommittéerna har bestått av två sakkunniggrupper, vilka enligt direktiven bl. a. skulle utröna behovet av ändringar i gällande bestämmelser för fastighetstaxeringen.

Den ena av sakkunniggrupperna skulle behandla taxeringen av jordbruksfastigheter. Ledamöter i denna grupp har varit professorn Erik Hagberg, ordförande, lantbruksdirektören Tage Sköld och landskamreraren Arne Steneborn. Vid undersökningen av reglerna angående taxering av jordbruksfastigheter borde enligt direktiven bl. a. möjligheter till förenkling beaktas. Särskild uppmärksamhet borde även ägnas frågan om tomt- och industrivärdet samt möjligheten av att skapa underlag för ett system med särskilt byggnadsvärde för varje taxeringsenhet.

Den andra gruppens arbete har syftat till att undersöka behovet av ändringar i bestämmelserna för taxeringen av annan fastighet. I denna grupp har professorn Erik Carlegrim varit ordförande. Övriga ledamöter har varit landskamreraren Seth Manhem och kanslirådet Ulf Thorselius. Experter för de båda kommittéerna har varit överingenjören Bertil Hall och byråchefen Eric Hallman. Vidare har landskamreraren Arne Steneborn fungerat såsom expert åt den grupp, som behandlat taxeringen av annan fastighet.

Kommittéerna svarar i betänkandet var för sig för sina ämnesområden, där dessa särbehandlas, medan huvuddelen av förslagen är gemensam. — Kommittéerna, som även haft att utreda utfallet av 1965 års allmänna fastighetstaxering, har i juni överlämnat sammanställning av huvudresultaten av denna taxering (SOU 1968: 31).

De gällande bestämmelserna för fastighetstaxeringen härrör till övervägande delen från de regler, som antogs till 1922 års allmänna fastighetstaxering. De förändringar av fastighetstaxeringens ma-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-17 17:18:56

teriella regler, i huvudsak intagna i KL och skogsvärderingsinstruktionen, och processuella regler i TF och TK som därefter företagits har varit förhållandevis fåtaliga. Nödvändig anpassning av reglerna för fastighetstaxeringen till nyare förhållanden har skett främst genom utveckling av praxis och genom de rekommendationer som givits vid det s. k. Stockholmsmötet och under senare år av riksskattenämnden. Kommittéerna har inte ansett det möjligt att uppnå några mera genomgripande omgestaltningar av taxeringsförfarandet till 1970 års allmänna fastighetstaxering. De förslag, som framlagts i betänkandet, har kommittéerna därför begränsat till att avse de materiella och processuella regler samt de administrativa och organisatoriska frågor, som kommittéerna ansett mest angeläget att förändra till 1970 års allmänna fastighetstaxering. Här lämnas en sammanfattning av huvuddelen av de föreslagna ändringarna.

Fastighetsbegreppet

Kommittéerna, som haft samråd med utredningen angående det skatterättsliga fastighetsbegreppet, har vid sina förslag utgått från att någon förändring av reglerna för detta begrepp inte kommer att ske till 1970 års allmänna fastighetstaxering. För sin del föreslår emellertid kommittéerna att bestämmelserna om beskattning och taxering av *frälseränta* utmönstras ur skatteförfattningarna. — Taxeringen av sådana *gemensamhetsanläggningar,* som bildats på grund av bestämmelserna i lagen 1966 om vissa gemensamhetsanläggningar, har först nu blivit aktuell. Kommittéerna anser att sådan anläggning inte bör taxeras för sig. Värdet av anläggningen bör i stället — oberoende av var anläggningen är belägen — inräknas i de anslutna, delägande fastigheternas taxeringsvärden.

Skatteplikt för fastigheter och längdföring av icke skattepliktiga fastigheter

Taxeringen av *icke skattepliktiga fastigheter,* såsom naturminnesmärken, kyrkor m. m. måste — enligt kommittéernas mening — på grund av bl. a. värderingssvårigheter bli orealistisk. En avsevärd arbetsbesparing vid taxeringen skulle vinnas, om man upphörde med att åsätta dessa fastigheter taxeringsvärden. Kommittéerna lägger emellertid fram förslag om ändring av taxeringen av endast en typ av icke skattepliktiga fastigheter, nämligen *försvarsfastigheter.* Av försvarsskäl föreslås att dessa ej skall deklareras eller taxeras. Vederbörande försvarsmyndighet skall istället inge en förteckning över icke skattepliktiga försvarsfastigheter till den lokala skattemyndigheten.

För att nå enhetlighet vid *längdföringen* föreslås att alla fastigheter, även de icke skattepliktiga, upptas i fastighetslängd. Undantag härifrån föreslås gälla för småbyggnader på ofri grund, värda under 5.000 kr. Eventuellt skulle särskilda regler komma att gälla för längdföringen av försvarsfastigheter.

Beskattningsnaturerna, deras beteckningar och klassificering av fastighetstyper

Kommittéerna anser det önskvärt att riksskattenämnden till 1970 års fastighetstaxering lämnar rekommendationer rörande gränsdragningen mellan jordbruksfastighet och annan fastighet, vil-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-17 17:18:56

ken vållat stora svårigheter vid tidigare taxeringar. För sin del har kommittéerna redovisat vissa synpunkter på dessa gränsdragningsfrågor. Storleken av fastigheternas arealer har därvid tillmätts större betydelse än som tidigare i allmänhet torde ha varit fallet. Vidare anser kommittéerna att sådan fastighet, som har betydande övervärde på grund av framtida bebyggelsemöjligheter bör taxeras såsom jordbruksfastighet intill dess det blivit slutligt avgjort — genom att stadsplan eller byggnadsplan fastställts eller erforderliga investeringar för bebyggande i väsentlig omfattning påbörjats — att fastigheten skall användas för bebyggelseändamål.

Bl. a. för att få en enhetlig nordisk terminologi förordas att termen jordbruksfastighet utbyts mot *lantbruksfastighet*. Samtidigt föreslår kommittéerna att termen annan fastighet som täcker cirka 80 % av alla fastigheter utbyts mot bebyggelsefastighet.

I första hand för att underlätta framtagandet av den köpeskillingsstatistik, som fortlöpande bearbetas av statistiska centralbyrån och som utgör underlag bl. a. för rekommendationer av generella och andra höjningar av taxeringsvärdenivåer föreslås att alla fastigheter fr. o. m. 1970 års allmänna fastighetstaxering klassificeras i olika fastighetstyper. *Klassificeringen* bör ske genom att fastighetstaxeringsnämnderna vid taxeringen åsätter varje fastighet, som skall införas i fastighetslängd, en typkod.

Om värderingen av jordbruksfastighet

Den nuvarande uppdelningen på tre särskilda värden (delvärden), nämligen jordbruksvärde, skogsvärde och tomt- och industrivärde, föreslås av värderingstekniska och redovisningsmässiga skäl bli ersatt med en uppdelning på delvärdena *skogsbruksvärde, jordbruksvärde, övrig marks värde, värde på särskilda tillgångar* och *övervärde från bebyggelsesynpunkt*. Med skogsbruksvärde avses därvid värde av växande skog (skogsvärde), av skogsmark och av nödvändiga byggnader för skogsbruket. Dessa byggnaders värde skall inräknas i skogsvärdet. Skogsmarksvärdet skall anges särskilt. I jordbruksvärdet skall ingå värdet av all annan produktivtiv mark än skogsmark och värdet av de för jordbruket nödvändiga byggnaderna. I övrig marks värde avses ingå värdet av ej produktiv mark och vattentäckt område. Med värde på särskilda tillgångar avses värdet av förmåner och tillgångar i den mån de verkar höjande på köpeskillingen vid en överlåtelse av fastigheten. Med övervärde från bebyggelsesynpunkt, vilket skall ersätta det tidigare tomt- och industrivärdet, avses sådant värde som en jordbruksfastighet eller del därav kan ha utöver de tidigare nämnda fyra delvärdena med hänsyn till en möjlig exploatering för bebyggelseändamål.

I betänkandet föreslås att *övervärde från bebyggelsesynpunkt* bör beaktas så snart de framtida bebyggelsemöjligheterna är så påtagliga att de skulle verka höjande på köpeskillingen vid en eventuell försäljning. Möjligheterna till exploatering skall därvid vara relativt väl dokumenterade i form av konkreta planer eller genom en klart utbildad prisnivå.

För att åstadkomma en bättre värdering och en större enhetlighet i de olika länens anvisningar föreslås att *riksskattenämnden* i avsevärt större omfattning än tidigare meddelar *rekommendationer* beträffande värderingen av olika ägoslag,

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-17 17:18:56

förmåner m. m. Beträffande värderingen av åker med byggnader avser man att i samband med specialanalyser återkomma till frågan om tillämpligheten av den konventionella metoden respektive Norrlandsmetoden.

För *fastigheter med mindre skogsmarksareal än 25 hektar* föreslås att ytterligare en summarisk metod för beräkning av vireksförrådets storlek och skogsvärdet införs. Virkesförrådet och barrskogens grovskogsprocent skulle därvid uppdelas på endast tre eller fyra klasser med utgångspunkt från medeltalet i trakten. — De särskilda bestämmelserna om värdering av skogsbete och om reduktion av skogsmarksvärdet för onormala kalmarker föreslås utgå.

Om värderingen av annan fastighet

Betydelsen av markvärdekartor för beräkningen av *markvärdet* på olika typer av annan fastighet framhålls. Uppskattningen av markvärdet för villafastigheter bör vidare mer än tidigare ske efter enhetsvärden d. v. s. i förhållande till den genomsnittliga tomtplatsens värde vid olika lägen inom orten.

Värderingsmetodiken för *en- och tvåfamiljsvillor* föreslås bli översedd. De hittills tillämpade Assistabellerna bör förenklas och schematiseras i vad avser hänsynstagande till villornas ålder och storlek under det att villornas standard bör beaktas mer än tidigare. Stommarna till de nya hjälptabeller som föreslås komma till användning vid värderingen av villorna bör upprättas centralt.

För värdering av *flerfamiljs- och affärsfastigheter* har överlag i länens anvisningar rekommenderats ett bruttokapitaliseringsförfarande. I betänkandet anförs att övervägande skäl talar för att en nettokapitaliseringsmetod tillämpas vid denna värdering. Ett förslag till nettokapitaliseringsmetodik lämnas, enligt vilket tre ingångsdata skall vara kända, nämligen markvärdet, totalhyran och lägenhetsytan medan återstående tre data, som enligt den föreslagna metoden är erforderliga — kalkylräntefot, drifts- och underhållskostnad per kvadratmeter lägenhetsyta och omräkningstal — hämtas ur förhållandevis enkla tabeller. Den föreslagna metodiken föreslås bli prövad genom provtaxeringar i anslutning till 1970 års fastighetstaxering, då den också kan användas vid kontrollberäkningar i samband med taxering enligt bruttokapitalseringsförfarandet.

Om metodiken vid utformning av rekommendationer avseende taxeringsvärdenivå

Enligt huvudregeln i KL skall riktpunkten för åsättande av taxeringsvärde på en fastighet vara ortens pris (allmänna saluvärdet). För bedömningar av vad som skall anses vara det allmänna saluvärdet spelar den av statistiska centralbyrån sammanställda köpeskillingsstatistiken en avgörande roll. Denna statistik utgör underlaget för de generella och andra rekommendationer angående eftersträvad taxeringsvärdenivå, som lämnas inför de allmänna fastighetstaxeringarna.

Kommittéerna tar upp dels en speciell fråga avseende utnyttjandet av köpeskillingsstatistiken vid bestämmande av taxeringsvärdenivå för jordbruksfastigheter, dels en mer generell fråga angående metoden för beräkning av taxeringsvärdenivå.

Vid Stockholmsmötet i maj 1964 rekommenderades att jordbruksfastigheter-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-17 17:18:56

nas taxeringsvärden skulle höjas med cirka 25 procent för riket i dess helhet, vilket motsvarade en 10 enheter lägre procentuell höjning än den enligt köpeskillingsstatistiken föreliggande genomsnittliga överprisprocenten vid försäljningar av jordbruksfastigheter för perioden 1957—1963. För den i flertalet jordbruksfastigheter ingående lantbruksdelen och skogsbruksdelen tillämpas olika taxeringsmetoder. Lantbruksdelen värderas efter allmänna saluvärdet under det att skogsbruksdelen värderas efter en avkastningsmetod enligt reglerna i skogsvärderingsinstruktionen. Detta medförde att skogsbruksdelens värde vid 1965 års fastighetstaxering genomsnittligt höjdes med cirka 9 procent. Lantbruksdelen kom därför att i genomsnitt höjas avsevärt mer än den rekommenderade procentuella höjningen. Med tanke härpå föreslås nu att den enligt köpeskillingsstatistiken föreliggande överprisprocenten — efter vederbörliga reduktioner — används för bestämmandet enbart av lantbruksdelens värdehöjning.

Även den mera generella frågan om metod för beräkning av taxeringsvärdenivå behandlas i betänkandet. Vid 1965 års allmänna fastighetstaxering bestämdes nivålyftet i förhållande till 1957 års taxeringsvärden genom att — på grundval av köpeskillingsstatistiken — den genomsnittliga överprisprocenten för perioden 1957—1963 för olika fastighetstyper först fastställdes. Den genomsnittliga procentuella höjningen minskades därefter med ett bestämt antal procentenheter — olika för olika fastighetstyper. Det sålunda erhållna procenttalet utgjorde den procentuella ökning av de tidigare taxeringsvärdena, som borde eftersträvas.

I betänkandet framförs bl. a. den åsikten att den vid 1965 års fastighetstaxering tillämpade metoden lett till ojämnhet i taxeringsvärdenivån särskilt vid jämförelse mellan nivåerna i expansiva storstadsregioner och i orter med lugnare prisutveckling. Detta förhållande illustreras med ett exempel, som visar tre områden med samma genomsnittliga överprisprocent under observationsperioden 1957—1963 men med konstant respektive jämn och progressiv stegring av priserna under samma period. Vid tidpunkten för beräkningen av det eftersträvade nivålyftet skulle i detta fall en avsevärd skillnad uppstå mellan de faktiska priserna och den eftersträvade taxeringsvärdenivån, större ju kraftigare prisutvecklingen varit. Med samma prisutvecklingstendens som under den förflutna observationsperioden skulle skillnaden mellan faktisk prisnivå i de tre områdena och rekommenderad taxeringsvärdenivå vid ingången av taxeringsåret bli ytterligare markerad.

I betänkandet föreslås att övergång efterhand skall ske till ett nytt tillvägagångssätt vid användande av köpeskillingsstatistiken som grund för rekommenderat nivålyft, varvid den eftersträvade taxeringsvärdenivån borde bestämmas såsom en viss procentuell andel av en prognosticerad prisnivå. Svårigheterna att förutsäga den framtida prisnivån medför emellertid att största vikt knyts till den prisnivå som är känd vid tiden för rekommendationerna men viss hänsyn bör tas till förmodade framtida prisförändringar. Ett sådant tillvägagångssätt borde vara möjligt bl. a. med hänsyn till den omläggning av köpeskillingsstatistiken som genomförts fr. o. m. redovisningsåret 1965 och borde föranleda en större jämnhet i taxeringen. De tekniska och statistiska metoder som

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-17 17:18:56

skulle komma till användning vid det nya tillvägagångssättet upptas ej till behandling.

Specialister på fastighetstaxering hos länsstyrelserna, fastighetstaxeringsombuden och kursverksamhet

Kommittéerna anser att länsstyrelserna med hänsyn till deras knappa personalresurser bör tillföras personalförstärkning för fastighetstaxeringsarbetet och föreslår att på varje länsstyrelse fr. o. m. den 1 januari 1969 skall tillkomma en befattningshavare som *specialist på fastighetstaxering* och med ställning som byråsekreterare. Denne skall ha taxeringstekniska och värderingstekniska kunskaper men i första hand vara specialist på de administrativa och organisatoriska detaljer, som aktualiseras vid fastighetstaxering. Byråsekreterarnas huvudsakliga uppgift skall vara hänförlig till fastighetstaxeringsarbetet men deras arbetskraft bör därutöver kunna tillgodogöras för vissa andra ändamål.

För att den till 1965 års allmänna fastighetstaxering tillkomna organisationen med *fastighetstaxeringsombud* skall kunna utnyttjas bättre lämnar kommittéerna förslag avseende en förbättring av rekryteringen av sådana ombud. Den största vikten läggs vid ombudens sakkunskap ifråga om fastighetsvärdering. Ombuden föreslås vidare åläggas skyldighet att vid sitt sammanträde med taxeringsnämndernas ordförande och vissa särskilt kallade ledamöter noga genomgå anvisningar av olika slag m. m. samt att närvara vid taxeringsnämndernas inledande sammanträde.

Till skillnad från vad som gäller för andra former av taxering torde särskild undervisning av någon betydenhet i fastighetstaxering inte ha förekommit genom länsstyrelsernas försorg eller annorledes. Kommittéerna anser att ett allmänt behov av *kurser i fastighetstaxering* och vad därmed sammanhänger föreligger och föreslår att sådana kurser anordnas centralt genom finansdepartementets försorg och i länen av länsstyrelserna. I de centrala kurserna skall förenämnda byråsekreterare delta och landskamrerare, taxeringsintendenter m. fl. beredas tillfälle att delta. Dessa kurser föreslås äga rum i två etapper, varav den första under en veckas tid cirka ett halvår innan arbetet i fastighetstaxeringsnämnderna börjar och den andra under omkring tre dagar i augusti. De länsvisa kurserna skall ledas av byråsekreterarna och pågå högst tre dagar i augusti—september det år allmän fastighetstaxering skall ske. En förberedande kurs bör därjämte kunna hållas redan under vintern före den allmänna fastighetstaxeringen.

Centrala utredningar och anvisningar

Tidigare har omnämnts det behov som kommittéerna anser föreligga av centrala rekommendationer och utredningar för fastighetsvärderingen, vilka liksom förut bör ombesörjas av riksskattenämnden. För att vinna en så långt möjligt enhetlig uppställning av anvisningarna för fastighetstaxeringen i länen förelås även att riksskattenämnden tillhandahåller landskamrerarna stommar (mallar) till deras förslag till anvisningar. Vidare föreslås att RN innan förberedelsearbetet för 1970 års allmänna fastighetstaxering inleds utsänder informationer och rekommendationer ifråga om organisatoriska och redovisningstekniska frågor i samband med

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-17 17:18:56

fastighetstaxeringsarbetet samt därutöver en sammanställning över gällande författningstext med kommentarer m. m.

Fastighetslängden, kontrollängden och deklarationerna

Enligt nuvarande bestämmelser ankommer det på fastighetstaxeringsnämndernas ordförande att sortera deklarationer och föra fastighetslängderna. Bl. a. för att minska det rent administrativa arbetet i fastighetstaxeringsnämnderna till förmån för det direkta värderingsarbetet föreslår kommittéerna att lokal skattemyndighet åläggs att såväl sortera deklarationerna som föra *fastighetslängderna* vid de allmänna fastighetstaxeringarna liksom den lokala skattemyndigheten nu ombesörjer dessa uppgifter vid de årliga inkomsttaxeringarna och särskilda fastighetstaxeringarna. Då den lokala skattemyndigheten övertar nämnda arbetsuppgifter föreslås det tekniskt administrativa förfarandet i övrigt vid 1970 års allmänna fastighetstaxering bli i huvudsak följande. Den lokala skattemyndigheten sorterar deklarationerna och överlämnar dem senast den 1 oktober 1969 till ordförandena i nämnderna. Deklarationerna skall då vara numrerade i löpande nummerserie efter en för varje fastighetsdistrikt upprättad förteckning över fastigheterna i distriktet, en fastighetsförteckning. Även fastighetsförteckningen överlämnas till nämnderna. Senast den 26 januari 1970 överlämnar ordförandena de sista deklarationerna med taxeringsbesluten påförda till den lokala skattemyndigheten för längdföring. Den lokala skattemyndigheten underrättar senast den 31 januari 1970 ägare och likställda om de preliminära taxeringsbesluten och kungör senast den 10 februari när och var fastighetslängden kommer att hållas tillgänglig för allmänheten. Till taxeringsnämndsordförandena återsänder den lokala skattemyndigheten deklarationerna och fastighetslängderna senast den 25 februari 1970. Då nämnderna fattat sina slutliga beslut angående taxeringen, skall dessa — då de skiljer sig från de preliminära — antecknas i nämndens protokoll. Den lokala skattemyndigheten slutför därefter längdföringen i enlighet med utdrag ur nämndernas protokoll och underskriver fastighetslängderna. Även vissa andra justeringar av den vid 1965 års fastighetstaxering tillämpade tidsplanen fordras vid genomförande av kommittéernas förslag beträffande längdföringen, t. ex. angående tryckning och distribution av längder m. m.

Hittills har fastighetstaxeringsnämnden fört *kontrollängd* för jordbruksfastigheterna. Dessa längder ha varit avsedda som hjälpmedel vid pågående taxering. Kommittéerna föreslår att kontrollängd även i fortsättningen skall föras av nämnderna i viss begränsad omfattning för jordbruksfastigheter och dessutom i samma omfattning för annan fastighet.

Blanketterna för längder, deklarationer m. m. föreslås omarbetade, bl. a .på det sättet att de s. k. hjälpblanketterna om möjligt inarbetas i deklarationsblanketterna.

I betänkandet har även framlagts förslag till ändringar i ett antal andra avseenden, som medför ändringar i bestämmelserna i taxeringsförordningen.

Särskilda nämnder och distrikt vid särskild fastighetstaxering

De årliga, särskilda fastighetstaxeringarna ombesörjs nu i regel av de lokala

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-17 17:18:56

taxeringsnämnderna, vilkas huvuduppgift ligger utanför fastighetstaxeringen och vilkas insikter i fastighetstaxering ej sällan är begränsade. Resultaten av de särskilda fastighetstaxeringarna tyder på att de därvid åsatta taxeringsvärdena ofta blivit ojämna. För att uppnå en förbättring i detta avseende föreslår kommitéerna att särskilda fastighetstaxeringsnämnder skall inrättas fr. o. m. 1969 års särskilda fastighetstaxering och att dessa nämnders verksamhetsområden skall benämnas särskilt fastighetstaxeringsdistrikt. Ett särskilt fastighetstaxeringsdistrikt skall i princip bestå av en kommun eller del därav. Med kommun avses de större kommuner som bildas på grundval av den nu pågående kommunblocksbildningen.

Framtida undersökningar om utfallen av allmänna fastighetstaxeringar m. m.

Sammanställningarna av resultaten av de allmänna fastighetstaxeringarna har hittills utförts av särskilda sakkunniga. Av en rad angivna skäl föreslår kommittéerna att denna uppgift fr. o. m. 1970 allmänna fastighetstaxering övertas av statistiska centralbyrån, som redan nu upprättar och publicerar motsvarande redogörelser för de årliga inkomst-, förmögenhets- och fastighetstaxeringarna.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-17 17:18:56