Val av taxeringsnivå

Av generaldirektör Rolf Dahlgren

Vid de senaste allmänna fastighetstaxeringarna har vi tagit statistikredogörelsen till underlag för en diskussion om den nivå, som vi skall söka oss fram till vid den kommande taxeringen. Vi bör väl göra så även denna gången.

Inledningsvis vill jag understryka att, såsom vi hörde av byråchefen Hammarberg, det statistiska underlaget denna gången är bättre, i så måtto att metoden för utrensning av icke representativa köp förbättrats. De siffror, som statistiken visar, är därför mera rättvisande än vid de tidigare tillfällena — förutsatt givetvis att de kvarstående, i statistiken medtagna köpen är tillräckligt många för att medge, att man drar slutsatser av siffermaterialet.

Innan jag går vidare skulle jag vilja erinra om hur vi vid 1964 års möte räknade oss fram till den riksnivå för höjningen, som vi då bestämde. I korthet sagt förfor vi så, att vi för varje kategori av fastigheter tog fram den genomsnittliga överprisprocenten för de år, som förflutit efter den senaste allmänna fastighetstaxeringen d. v. s. åren 1957 t. o. m. 1963. Sedan reducerade vi av försiktighetsskäl de respektive genomsnittliga överprisprocenterna med ett visst antal enheter och fick så fram den procentuella nivålyftningen i genomsnitt för hela landet.

Beträffande jordbruk var förra gången den genomsnittliga överprisprocenten under den förflutna perioden cirka 35 %. Vi sänkte av försiktighetsskäl med 10 enheter och rekommenderade följaktligen en genomsnittlig höjning av nivån för jordbruksfastigheter med 25 %.

För enfamiljsvillor var den genomsnittliga överprisprocenten under den förflutna perioden cirka 55 %. Vi reducerade med 15 enheter och kom alltså till att nivån borde höjas med 55 — 15 eller med 40 %.

För tvåfamiljsvillor kom vi på samma sätt till en nivålyftning av 41 — 15 eller, avrundat, till en höjning av 25 %.

Beträffande flerfamiljshusen (hyreshusen) var den genomsnittliga överprisprocenten under den förflutna perioden 22 %. Vi reducerade med 10 enheter, alltså till 12 %, och rundade av det nedåt till 10 % nivålyftning.

För kombinerade bostads- och affärsfastigheter blev den anbefallda nivålyftningen — efter reduktion med 10 enheter och med viss avrundning — litet högre eller 25 %.

I fråga om rena affärsfastigheter var den genomsnittliga överprisprocenten 66 %. Eftersom det statistiska materialet var osäkert reducerade vi med mer än 10 %, nämligen med 16, och kom så fram till att anbefalla en nivålyftning av 50 %.

Allt detta var som sagt genomsnittliga siffror för hela landet. Jag tror man kan säga, att de anbefallda nivåhöjningarna genomgående var försiktiga, eftersom de ju byggde på de genomsnittliga överprisprocenterna under den gångna sjuårsperio-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:06:24

den (1957—1963) och inte justerades med hänsyn till de höga överprisprocenterna mot slutet av sjuårsperioden.

När vi nu skall resonera om dagens situation, d. v. s. saluvärdesnivån i dag och hur mycket vi bör höja 1965 års taxeringsvärden för att anpassa taxeringsvärdena till det ortens pris, som gäller i dag, kan det väl vara av intresse att i första hand undersöka var vi skulle hamna om vi tillämpade 1964 års principer. Jag menar alltså att det kan vara av intresse att som en första åtgärd applicera 1964 års reduktionstal på de genomsnittliga överprisprocenterna under den sistförflutna perioden, alltså åren 1965—1968.

Om jag då börjar med jordbruksfastigheter är den genomsnittliga överprisprocenten åren 1965—1968 76 %. Om vi skulle reducera med 10 enheter, skulle vi komma fram till att nivålyftningen denna gången borde vara 66 % alltså en höjning av värdena med ⅔.

Villorna är nu redovisade på ett något annat sätt, nämligen *en* grupp bestående av en- och tvåfamiljsvillor för permanent boende och *en* grupp bestående av en- och tvåfamiljsvillor för fritidsändamål.

Permanentvillorna har en genomsnittlig överprisprocent av 63 %. Reducerar vi med 15 enheter (enligt 1964 års modell) kommer vi fram till en nivålyftning av 48 % eller i runt tal 50 %.

För fritidsvillorna är den genomsnittliga överprisprocenten åren 1965—1968 inte mindre än 92 %. Reducerar vi med 15 enheter, får vi en nivålyftning på 77 % eller avundat 75 %.

Beträffande flerfamiljshusen (hyreshusen) har vi en genomsnittlig överprisprocent på 32 %. Om vi reducerar 10 eller säg 12 enheter, kommer vi fram till att nivålyftningen borde vara 32—12 eller 20 %.

För kombinerade bostads- och affärshus är den genomsnittliga överprisprocenten 36 och en reduktion med 10 ger en nivålyftning av 26 eller avrundat 25 %.

Vad till sist angår de rena affärshusen är den genomsnittliga överprisprocenten åren 1965—1968 56 %. En reduktion med 16 enheter (lika med vad vi gjorde 1964) pekar på en nivålyftning av 40 %.

Jag vill sluta detta avsnitt av mitt anförande med att erinra om att det statistiska underlaget är svagt beträffande kombinerade bostads- och affärshus liksom för rena affärshus.

Jag kommer nu över till en helt ny fråga, nämligen om det överhuvud är försvarligt att bibehålla den tidigare uppräkningsmetoden eller om inte tiden nu är mogen att gå över till en i viss mån annan metod.

Mot den äldre metoden kan anmärkas först och främst att vi inte tar tillräcklig hänsyn till sista årets överpriser. För det är ju egentligen det sista årets pris, som anger vad ortens pris är i dag. Jag förutsätter givetvis då, att antalet i statistiken redovisade köp är tillräckligt stort för att medge säkra slutsatser. Jag vill i det sammanhanget erinra om att den *genomsnittliga* överprisprocenten ju är precis densamma i det fall att överprisprocenten under perioden från en basnivå på 100 stiger med 10 % per år till 40 % som i det fall att överprisprocenten under perioden från

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:06:24

en basnivå på 140 sjunker med 10 % per år. Det är därför egentligen fel att bygga på den genomsnittliga överprisprocenten under perioden. Ortens pris av i dag avspeglas på ett helt annat sätt i sista årets överprisprocent.

Den äldre metoden lider även av en annan svaghet, som egentligen är av allvarligare natur. Den äldre metoden innebär ju att vi rekommenderar höjning av taxeringsvärdena för jordbruksfastigheter med visst genomsnittligt procenttal, för villor med visst annat procenttal o. s. v. Samtidigt understryks att detta åsyftar den genomsnittliga höjningen och att varje fastighet givetvis skall värderas individuellt. Den korta tid, som står till förfogande för taxeringsarbetet, och taxeringsmaterialets stora omfattning gör emellertid, att en individuell värdering i egentlig mening ofta inte medhinnes. Och vad sker då? Jo, i det läget är det ju naturligt att, om t. ex. för villor rekommenderats en genomsnittlig höjning av låt oss säga 40 %, då höjer man — i brist på annan, bättre metod — de olika objekten med 40 %. Det hade kanske inte varit så mycket att säga om detta, om de äldre taxeringsvärdena varit likformiga och inbördes rättvisa. Men det är naturligtvis en överdrift att påstå att så är fallet. Det finns många ojämnheter i de äldre taxeringarna. Vill man vara realistisk måste man medge, att det finns åtskilliga fall, där olikheterna i taxeringsvärdena inte är sakligt motiverade eller endast till en del är sakligt motiverade. Den äldre metoden, d. v. s. att vi rekommenderar höjning av de olika fastighetsslagens taxeringsvärden med vissa angivna procenttal, är därför ägnad inte bara att behålla och konservera äldre individuella orättvisor i taxeringarna utan även att bygga på dem och förstora dem.

Det finns ytterligare ett skäl, som talar för att vi bör överge den gamla metoden. Den gamla metoden innebär ju att vi som ett riksgenomsnitt räknar ner den genomsnittliga överprisprocenten under den gångna perioden med ett visst antal enheter — i fråga om jordbruksfastigheter 10 enheter vid 1965 års taxering — och på det viset får fram den genomsnittliga höjning för hela riket, till vilken vi syftar. Med hänsyn till att den genomsnittliga överprisprocenten kan variera starkt mellan olika län och olika områden, måste emellertid en motsvarande beräkning ske på länsnivå. Varje län skall sålunda, för hela länet eller viss del därav, räkna fram *sin* höjning av nivån genom att reducera den genomsnittliga överprisprocenten för länet eller området i fråga med 10 enheter och på det viset få fram den nya nivån för länet eller området. Detta verkar ju rättvist och likformigt. Men delvis är rättvisan endast skenbar. Man kan ju nämligen inte komma ifrån att en reduktion med 10 enheter har olika verkan, då reduktionen göres från ett *högt* procenttal eller från ett procenttal, som är avsevärt *lägre*. Metoden är sålunda i och för sig ägnad att medföra vissa orättvisor de olika länen emellan. Även detta förhållande gör det önskvärt att vi överger den äldre metoden.

Vi kan, av skäl som jag nu anfört, inte hålla på med den äldre metoden hur länge som helst. Och skall vi överhuvud tänka oss att gå över till en annan metod, då är det nog det rätta tillfället att göra det nu. Det är särskilt två omständigheter, som talar för det. Dels har vi denna gång ovanligt fylliga och bra anvisningar för taxeringsarbetet tack vare de av regeringen tillkallade fastighetstaxeringskommittéer-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:06:24

nas arbete och det omfattande material som kommittéerna lagt fram. Och dels är läget denna gången gynnsamt för en övergång i så måtto att — som vi hört av redogörelserna för prisstatistiken för den senast gångna perioden — överprisprocenterna visar en ovanligt jämn utveckling med för varje år stigande överprisprocent. Trenden är alltså, i stort sett, ovanligt jämn. Detta underlättar naturligtvis möjligheterna att övergå till ett system, som innebär att nivåanpassningen sker till de aktuella ortspriserna d. v. s. sista årets priser.

Jag vill med detsamma tillägga, att jag naturligtvis inte menar att vi skall höja alla taxeringsvärdena upp till sista årets *fulla* priser. En sådan åtgärd skulle strida mot den försiktighetsprincip, som vi traditionellt tillämpar i fråga om fastighetstaxeringen. Och vidare skulle en sådan åtgärd medföra så stora stegringar av taxeringsvärdena, att de helt enkelt inte accepterades av denna allmänna opinionen. Det jag menar är i stället, att vi som riktmärke för taxeringsnivån bör uppställa ett *visst procenttal* av sista årets priser, ett procenttal som får bestämmas under skäligt beaktande av vår traditionella försiktighetsprincip. Taxeringsnivån skulle m. a. o. bestämmas *uppifrån* — d. v. s. genom en nedräkning av sista årets salupris (ortspris) — och inte *nedifrån;* man skulle sålunda inte längre ange nivån genom en rekommendation om uppräkning med viss procent av de äldre taxeringsvärdena.

Valet av procentsats är naturligtvis svårt. Eftersom det är fråga om en ny metod, bör vi vara försiktiga i starten. Jag menar alltså, att vi inte bör vara främmande för tanken att nu välja en viss procentsats av det aktuella saluvärdet och samtidigt räkna med att denna procentsats kan komma att höjas *1975.*

Om jag börjar med villor föreställer jag mig att en skälig nivåanpassning vinnes om man sätter nivån vid 75 % av sista årets priser.

Jag vill i det sammanhanget nämna att 1965 års rekommendation om 40 % höjning av taxeringsvärdena på enfamiljsvillor motsvarade en genomsnittlig taxeringsnivå av *76,9* % av *sista* årets priser. När jag nu föreslår 75 % stämmer det alltså ganska precis med den nivå, som borde uppnåtts 1965. På åtskilliga håll kom vi emellertid i verkligheten inte upp till en nivå motsvarande 75 % av saluvärdet sista året. Jag vill också understryka att alltför kraftiga höjningar av villornas taxeringsvärden är en väldigt känslig fråga på grund av taxeringshöjningarnas genomslag på inkomstsidan. Den schablonmässiga inkomsttaxeringen av villor medför ju, att höjningen av taxeringsvärdena medför en höjning av den taxerade inkomsten av villan med 2, 4 resp. 8 % av det belopp, varmed vi höjer taxeringsvärdet på villan.

Jag tror alltså, att beträffande villor en nivå av 75 % av sista årets priser är rätt väl avpassad.

En taxeringsnivå av 75 % av sista årets priser betyder i fråga om villor att man bestämmer sig för vad saluvärdet i området i fråga är på en nybyggd villa av viss typ och så sätter taxeringsvärdet till 75 % därav. För äldre villor av motsvarande typ framgår av de till förfogande ställda tabellverken hur mycket de är värda i relation till den nybyggda villan.

För villor med ett i dag *högt* saluvärde, över 200.000 à 250.000 kronor, men med påfallande *lågt taxeringsvärde* — dylika fall återfinnes väl mest bland de litet äldre

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:06:24

villorna — uppkommer en särskild fråga med avseende å fastställandet av vad som skall anses vara villans saluvärde. Tag t. ex. en något större villa med ett saluvärde i dag av låt oss säga 300.000 kronor och med ett gällande taxeringsvärde av 140.000 kronor. Det råder nog inget tvivel om att det höga saluvärdet sammanhänger med att taxeringsvärdet är så lågt. Det är, med andra ord, av skatteskäl en god affär att köpa den villan just på grund av dess låga taxeringsvärde. Höjer vi taxeringsvärdet till 75 % av 300.000 eller till 225.000 kronor, blir det inte längre en skattemässigt lika intressant affär att köpa villan, och priset sjunker nog omedelbart. Om det är någon som tvivlar på det, behöver vi bara tänka på den effekt, som inträdde när riksdagen för ett par år sedan beslöt höja procenttalet för *inkomstberäkningen* för villor till 4 resp. 8 % för den del av taxeringsvärdet, som översteg 100.000 resp. 200.000 kronor. Lagändringen medförde ett tydligt prisfall i fråga om de stora villorna. Motsvarande effekt inträder nog tämligen omedelbart, om vi kraftigt höjer taxeringsvärdet på en villa av det här slaget. Detta betyder alltså att höjningen blir för hög, om vi sätter det nya taxeringsvärdet i relation till det nya *lägre* saluvärdet. För att undvika ett dylikt resultat — som ju innebär en orättvisa — bör man vara litet försiktig när man bestämmer sig för vad det nuvarande saluvärdet skall anses vara på villan ifråga.

Jag går nu över till *jordbruksfastigheterna.* Väljer vi en taxeringsnivå av 75 % för *villor,* bör väl samma nivå väljas för jordbruk.

För jordbruksfastigheter, där åker och byggnader taxeras gemensamt, innebär den nya metoden att jag bestämmer mig för vad saluvärdet i området i fråga är på en hektar åker i angiven storleksklass, inklusive andel av byggnaderna. Taxeringsvärdet skulle vara 75 % därav. Jag vill understryka, att taxeringsnivån 75 % avser fastighetens jordbruksdel med byggnader. Skog och skogsmark skall ju inte taxeras efter saluvärde utan till det värde skogen äger vid uthålligt skogsbruk.

Om jag räknar ut vad en 75 % taxeringsnivå genomsnittligt innebär i fråga om höjningar av gällande taxeringsvärden, finner jag att det för *villor* för *permanent* boende skulle innebära höjning med 34 % och för fritidsvillor med 57 %. För *jordbruk* skulle det innebära en genomsnittlig höjning av 44 %. Man observerar att höjningarna genomgående blir *lägre* än vad jag nyss angav skulle bli fallet vid en tillämpning av 1965 års uppräkningsprinciper. Jag vill därför inte utesluta att taxeringsnivån 1975 bör höjas till 80 % av saluvärdena under det sista året i den nya perioden. Men att redan nu sikta på 80 % nivå skulle i vissa landsdelar med f. n. låg taxeringsnivå och mycket höga överprisprocenter medföra en omedelbar höjning av taxeringsvärdena av sådan storlek att den knappast är acceptabel på en gång.

Jag vill understryka att de procentuella höjningar av gällande taxeringsvärden, som jag nyss nämnde, avser den *genomsnittliga* höjningen för hela riket. För olika län och för skilda delar av samma län kan höjningen givetvis bli större eller mindre än den genomsnittliga rikssiffran. Däremot skulle taxeringsnivån, 75 % av sista årets saluvärde, givetvis vara en och densamma för hela riket.

Om jag därefter går över till bostadshus (hyreshus) är förhållandet ju det att

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:06:24

gällande taxeringsvärden för dylika hus redan nu ligger högt och att överpriserna därför är måttliga. Det bör även observeras, att ägarna i allmänhet vill *ha* relativt *höga* taxeringsvärden med tanke på belåningsfrågan. En taxeringsnivå av 75 % vore här för låg. Det skulle i åtskilliga län medföra en *sänkning* av taxeringsvärdena. Och det är ju knappast acceptabelt i dagens läge då vi i alla fall *har* överpriser, genomsnittligt sett, och dessutom räknar med avskaffande av hyresregleringen och därmed högre hyror och alltså högre värden på husen. En något högre taxeringsnivå för hyreshusen än för villorna ter sig rimlig även utifrån den synpunkten att villorna — om vi inte ser bara till de stora städerna och till tillväxtområdena utan till landet i dess helhet — nog är förenade med en något större risk för prisfall än vad hyreshusen i gemen är. Jag anser sålunda för min del, att det inte möter något hinder att välja en något högre taxeringsnivå för hyreshusen än för villorna. En taxeringsnivå redan nu av 80 % är nog rätt väl avpassad.

Den nya metoden innebär beträffande hyreshusen, att vi med utgångspunkt från uppgifterna i deklarationerna och med anlitande av till förfogande ställda tabeller bestämmer oss för ett saluvärde på huset och så sätter taxeringsvärdet till 80 % därav. — Genomsnittligt för riket skulle en 80 % taxeringsnivå för hyreshusen medföra en höjning av taxeringsvärdena med 8 %. Den genomsnittliga höjningen skulle alltså bli lägre än om vi tillämpade 1965 års metod.

Vad slutligen angår de kombinerade bostads- och affärshusen samt de rena affärshusen är ju det statistiska underlaget för beräkningarna litet. Det torde emellertid vara naturligt att för dessa kategorier av fastigheter tillämpa samma princip som för hyreshusen d. v. s. en 80 % taxeringsnivå. Beräknat på grundval av den föreliggande prisstatistiken — som ju är av ringa omfattning — skulle en 80 % taxeringsnivå innebära en höjning av gällande taxeringsvärden med 13 % för de kombinerade husen och med 21 % för de rena affärshusen, alltså även här en lägre genomsnittlig höjning än om vi tillämpade 1965 års uppräkningsmetod.

Vad slutligen gäller industrifastigheter omfattas de ju inte av prisstatistiken. Materialet är för litet och förhållandena alltför växlande. Några allmänna rekommendationer om taxeringsnivån har inte brukat ges här.

Jag vill tillägga att — även om vi gör den principiella omläggning i fråga om bestämmandet av taxeringsnivån, som jag nu talat om — det i praktiken blir en del, kanske rätt många fall — där jag som taxeringsnämndsordförande inte vågar mig på att uttryckligen fastställa ett aktuellt saluvärde. I sådana fall återstår väl inget annat än att göra den justering av det gamla taxeringsvärdet, som mitt sunda förnuft och min lokalkännedom säger mig är rimligt. Det går naturligtvis inte att pressa in alla fall i schematiska regler eller tabeller.

Genomför man den omläggning i fråga om nivåangivningen, som jag nu föreslagit, betyder detta givetvis inte att prisstatistiken därför blir obehövlig eller får minskad betydelse. Prisstatistiken är alltjämt vårt viktigaste hjälpmedel när det gäller att bestämma taxeringsnivån. Och prisstatistiken är ett medel att kontrollera om den rekommenderade taxeringsnivån uppnåtts. Om taxeringsnivån angetts till 80 % och taxeringen skett i enlighet härmed, bör den genomsnittliga överprisprocenten

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:06:24

omedelbart efter taxeringen ligga på 25 %. Ligger den genomsnittliga överprisprocenten betydligt högre, har taxeringen blivit för låg. Ligger den betydligt under, har taxeringen åsatts med högre värden än enligt den rekommenderade nivån.

Avslutningsvis vill jag säga, att vi enligt min mening förr eller senare måste övergå till att bestämma taxeringsnivån "uppifrån" och inte "nedifrån" och att denna övergång enligt min mening lämpligen bör ske nu. Givetvis måste vi räkna med att första gången vi prövar ett nytt system— d. v. s. de av fastighetstaxeringskommittéerna föreslagna nya anvisningarna, inklusive bestämmandet av taxeringsnivån i relation till saluvärdet under periodens sista år — vi inte kan räkna med ett i alla delar helt lyckat resultat. Troligen behöver ett och annat finslipas i ljuset av de erfarenheter vi gör vid 1970 års taxering. Men någon gång måste vi börja med att på allvar förbättra och vidareutveckla fastighetstaxeringen. Och efter den översyn och finslipning, som bör ske efter 1970 års fastighetstaxering, tror jag att vi till 1975 års taxering har fått fram ett system som är överlägset det hittillsvarande och som garanterar en mera likformig och rättvis taxering än den vi har nu.

Och till sist, det slutliga resultatet av fastighetstaxeringen beror inte bara på beskaffenheten av de för taxeringen utfärdade anvisningarna. Resultatet beror också — och i hög grad — på kunskaperna och omdömet hos dem, som är ansvariga för arbetet i taxeringsnämnderna. Med den kursverksamhet och den handledning i övrigt, som kommer att ges vid 1970 års fastighetstaxering, tror jag att vi trots alla nyheterna kan räkna med ett hyggligt resultat.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:06:24