Diskussion – Val av taxeringsnivå

Landskamrerare Sven Wasteson, Härnösand:

Jag skulle vilja ställa två frågor.

Finns det något bärande skäl att använda olika procentsatser för olika typer av fastigheter? Är det inte en orättvisa mot fastighetsägarna inbördes?

Min andra fråga gäller jordbruk och skog, alltså kombinerade fastigheter, som vi ju tidigare har haft tillfälle att tala om. Om man nu skall applicera höjningen enbart på lantbruksdelen, måste man då inte vara säker på att jordbruk och skog har stigit lika mycket i värde? Så är det i varje fall inte i stora delar av vårt län; där har skogen stigit mer.

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Första frågan: Det är ju ganska naturligt att man ställer sig den frågan. Å andra sidan drar jag mig inte för att rekommendera en åtskillnad mot bakgrund av att värdena på hyreshusen nu ligger så högt och att det ingalunda kan vara i överensstämmelse med ägarnas intressen att vi nu drar ned taxeringsvärdet till 75 procent. Det skulle ju bara medföra att vi nästa gång höjde det. Och 75 procent skulle vara ännu galnare om det sedan sker en hyreshöjning och därmed värdehöjning i samband med avskaffandet av hyresregleringen. Även om jag anser att det är högst naturligt att frågan ställs, drar jag mig alltså inte för att rekommendera denna skillnad.

Andra frågan: När jag studerat statistiken för landet har jag funnit att det i stort sett förekommer samma överprisprocent på kombinerade jordbruks- och skogsfastigheter som på rena skogsfastigheter. Om jag har läst rätt och minns rätt föreligger det ingen markerad skillnad. Byråchefen Hammarberg kanske vill säga några ord om detta?

Byråchefen Cecil Hammarberg:

Jag vet inte om jag har siffrorna tillgängliga. Det finns väl en viss nivåskillnad, men om jag minns rätt är den inte särskilt markerad.

Det är väl så att man på jordbruksfastigheterna kan iaktta en viss stegring av överpriserna med ett stigande skogsvärde, men själva nivåskillnaden är jag inte beredd att på rak arm fixera när jag inte har tabellerna tillgängliga. De anteckningar jag gjorde för mitt föredrag var i huvudsak att man som sagt kan notera stigande priser med stigande skogsvärde; samtidigt vill jag emellertid påpeka att antalet köp i den högsta skogsvärdeklassen är mycket litet. Det finns alltså ett mellanskikt mellan fastigheter med högre skogsvärde och skogfattiga fastigheter. De skogfattiga fastigheterna ligger på en något högre nivå; sedan sjunker värdet en smula för att sedan på nytt gå upp i de mera skogrika fastigheterna. Jag får kanske återkomma senare när jag har hittat de tabeller det här gäller.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:36

Landskamrerare Olof Israelsson, Falun:

I princip tror jag metoden är riktig, men den kräver ju att man har ett ganska säkert underlag för prissättningen och det gör mig litet betänksam. Under de fyra år det gäller har det i Kopparbergs län gjorts 113 köp av jordbruksfastigheter, och under 1968 har det gjorts 26 sådana fastighetsköp. Jag skulle därför vilja ställa en principiell fråga. Vad menar de teoretiska statistikerna med ett bärkraftigt underlag? Det är klart att det i ett mindre område behövs ett mindre underlag och i ett större område ett större underlag, men vad krävs för att man ska anses ha ett bärkraftigt underlag?

Jag tror att detta kommer att bli ett bekymmer när vi skall börja tillämpa detta mer på allvar ute i länen. Även om det ju kan vara smakligare att bjuda ut fastigheterna till realisationspriser, kommer detta att bli ett bekymmer i Kopparbergs län, där vi har ett så svagt underlag.

Byråchefen Cecil Hammarberg:

Man kan inte svara generellt på frågan hur många köp som behövs för att man skall få ett bärkraftigt underlag för att bedöma prisutvecklingen. Man får gå litet djupare och göra en analys, men man kan ju ha vissa allmänna tumregler att följa, man vill väl gärna ha åtminstone hundra köp, men jag kan tänka mig att man kan dra slutsatser av mindre frekvenser också under förutsättning att man har en klar och tydlig trend. Men i allmänhet vill man väl inte ha så litet underlag som trettio köp när man skall bedöma prisutvecklingen.

Landskamrerare Rolf Lindqvist, Mariestad:

Enligt kommunalskattelagens regler skall ju fastigheterna värderas efter det allmänna saluvärdet, d. v. s. till det pris som en förståndig köpare vill köpa fastigheten för. När man hör det förslag till nivåanpassningar som ordföranden framlagt måste man göra den reflexionen att det stora flertalet av köparna av fastigheter — av vad slag det vara må — måste vara oförståndiga.

Ordföranden föreslår alltså att man skall utgå från 1968 års priser när man skall bestämma denna nivåanpassning. 1970 års fastighetstaxering skall också bygga på de priser som har uppnåtts under 1969, någonting som vi inte vet någonting om när vi skall göra själva fastighetsvärderingen. Om vi ser t. ex. på permanentbostäder — hyreshus — finner vi en trend som är ganska likartad år efter år: varje år höjs överpriset åtminstone tio procent. Om man då bygger på 1968 års värden har man enligt mitt sätt att se redan där en säkerhetsmarginal på kanske tio procent. Är det då inte att vara alltför försiktig att bygga på en nivåanpassning t. ex. till 75 procent när det gäller jordbruksfastigheter och permanentbostäder? Om man nu skall acceptera principen om en tjugofemprocentig sänkning av nivån, borde man då inte ta hänsyn till trenden och i stället stanna vid 85 procents nivåanpassning för jordbruksfastigheter och permanentbostäder? Man kan ju inte tänka sig att en uppåtgående trend för 1968 plötsligt skall vika och under 1969 gå alldeles rätlinjigt, utan man får väl förutsätta att den kommer att fortsätta att vara uppåtgående.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:36

Mitt förslag är alltså att man skall nöja sig med en nivåanpassning till 85 procent, och den kunde, just med tanke på att 1969 års priser inte är med i bilden, gälla för samtliga fastigheter.

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Beträffande synpunkten att man inte skall beakta 1969 års priser vill jag säga att jag visst tycker att man skall beakta dem om man verkligen känner till dem; den bärande tanken i mitt förslag är ju att man skall rätta sig efter den aktuella ortens pris. Däremot tycker jag inte att man skall bygga på ett pris som bara är prognosticerat. Men om man t. ex. på basis av uppgifter om fastighetsköp som lantbruksdirektören i länet känner till får fram att nivån ytterligare stigit och är högre 1969 än 1968, ligger det naturligtvis helt i linje med mitt förslag att beräkna de 75 procenten på 1969 års nivå.

Att i fråga om villor gå över 75 procent skulle jag aldrig våga rekommendera med tanke på att nivån i åtskilliga län i dag är så låg att en högre nivå än 75 procent helt enkelt inte accepteras. Genomslaget på inkomsttaxeringen gör, som jag tidigare sade, att detta är en kolossalt känslig fråga. Mitt förslag om sjuttiofemprocentsnivån i år — samtidigt tänker jag för mig själv att vi 1975 skall gå upp till 80 procent — tror jag anger den mest framkomliga vägen. Men det är klart att man kan ha olika meningar om det.

Landskamrerare Folke Elfving, Göteborg:

Det är ju så att det på detta område finns olika lagar. Vi har kommunalskattelagen, som bl. a. anger hur skogen skall värderas. Vi har vidare de ekonomiska lagarna som livet spelar fram och som människorna lever efter. I kommunalskattelagens § 9 har man på olika sätt försökt fånga den förståndige köparens och den förståndige säljarens tankar. Vad som där sägs är väl också ett försök att lämna anvisningar om den förståndige mannens sätt att agera. Men det ligger en viss fara i detta, om man tror att man genom en enda anvisning, ett enda uttalande kan skildra verkligheten. Det är kolossalt svårt att fånga allting, och till detta kommer att man är osäker på själva värderingsmetoderna. Men det är också så att olika människor värderar på olika sätt. För att värderingen skall bli likformig och rättvis är det därför kanske nödvändigt att riksskattenämnden anger vissa värderingsprinciper så att man får en fast grund. Men man får inte bortse ifrån att dessa anvisningar kanske inte alltid är ett riktigt uttryck för det ekonomiska tänkandet. Den ekonomiska teorien är måhända inte på alla punkter så utvecklad att det med säkerhet kan sägas att man kommer till det absolut riktiga resultatet om man följer en av olika tänkbara värderingsprinciper. Det är ju möjligt att vi kan återkomma till denna sak och belysa med exempel då vi kommit längre i diskussionen.

Jag skulle vilja framställa en fråga till ordföranden beträffande nivåhöjningen. Jag följde kanske inte riktigt med då det talades om de höga taxeringsvärdena, men jag skulle vilja anföra ett belysande exempel. Det kanske är litet extremt men det är inte helt verklighetsfrämmande. En person i en tätort köper en villa. Hans fru är

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:36

kanske mycket intresserad av den och tycker att den ligger mycket vackert, den har en charmant utsikt och är trevligt byggd. Han köper den för säg 400 000 kronor. Den är taxerad till 200 000 kronor efter 1965 års grunder. Så kommer skattemyndigheterna och taxerar upp den till 75 procent av 400 000, d. v. s. till 300 000 kronor. Det innebär alltså en höjning av taxeringsvärdet med 100 000. Följden av detta blir ju att vederbörande får en extra "inkomst" på 8 000 kronor. Skatten på de 8 000 kronorna blir kanske drygt 5 000 kronor om året. Kapitaliserar vi dessa 5 000 kronor om året efter den gamla hederliga modellen kommer vi till ett kapitalvärde på 100 000 kronor. Om vi alltså utgår ifrån att köparen och säljaren inte hade en tanke på att fastigheten skulle värderas till 400 000 så får köparen då en smäll på 5 000 kronor mer om året i bostadskostnad utöver de stora utgifter han redan har för amorteringar m. m. Och det är inte säkert att det är rena lyxen att köpa en sådan villa; köparen kan vara en tjänsteman i relativt normalt inkomstläge som inte haft någon annanstans att ta vägen eller som verkligen har fångats av den fina platsen. Nu vill jag fråga: Vilket är i detta fall den förståndige köparens pris? Är det 400 000? Eller är det 300 000? Skall man räkna de 75 procenten på beloppet 400 000? Då kommer vi ned till 300 000, och då har vi ingen marginal kvar. Eller skall vi räkna de 75 procenten på de 300 000 och säga att köparen var oförståndig som inte tänkte på den kommande skatten och därmed förvandla den oförståndige mannen till en mera förståndig?

Det är den fråga som jag ville ställa till riksskattenämndens ordförande. Exemplet är kanske något tillspetsat, men jag valde det därför att det markerar själva frågeställningen.

Härutöver vill jag bara framhålla att det är mycket viktigt att när man tar ställning till dessa höjningar att man verkligen studerar köpstatistiken ordentligt och analyserar denna.

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

För att börja med *landskamrerare Elfvings fråga* vill jag säga att jag tidigare tog upp just de svårigheter och olägenheter som herr Elfving berörde. Jag framhöll just att man var villig att betala detta höga pris därför att det skattemässigt var så gynnsamt att bo i denna stora, fina villa på grund av att taxeringsvärdet var så lågt.

I samma ögonblick som vi tar ut 75 procent av saluvärdet i taxeringsvärde kommer ingen köpare — förståndig eller oförståndig — att vilja betala det gamla priset för denna villa, därför att det då blir dyrt att bo i den och priset kommer då att gå ned. När det gäller dessa merendels äldre villor, som ofta är nyreparerade och stora och härliga att bo i och som har dessa påfallande låga taxeringsvärden, varnade jag er för att när ni applicerar de 75 procenten utgå ifrån det saluvärde som man antar att man har kunnat få ut före taxeringsvärdehöjningen. Detta saluvärde är inte realistiskt efter den första januari 1970; då åker saluvärdet ned. För att vara verkligt rättvis måste man då ta 75 procent av det lägre värdet. Detta är naturligtvis mycket flytande, och jag kan inte ange några siffror. Men hur man än gör fastighetstaxeringen blir det til syvende og sidst ändå mycket som beror på taxeringsordför-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:36

andens sunda omdöme, klokskap och lokalkännedom; och detta är inte värre än mycket annat.

Jag är inte riktigt säker på den punkten men jag fattade den första delen av herr Elfvings inlägg så att han menar att den princip jag gjort mig till talesman för — att ta 75 procent av det aktuella saluvärdet — var för enkel. Han ansåg att man kunde värdera på så många olika sätt och att det inte alls var säkert att min rekommendation var den som ledde till ett riktigt resultat; man kunde också resonera på många andra sätt. Ja, visst kan man det. Jag vill inte vara elak mot min mångårige och mycket mångkunnige vän Folke Elfving, men jag vill erinra om att de fina staplar, som demonstrerades under föredraget om prisstatistiken, visade att just Göteborgs län var det län som lyckats sämst i relation till aktuella saluvärden. Därför är det kanske inte så dumt att ha min mycket enkla modell.

Bakom *landskamrerare Lindqvists anförande låg,* om jag fattade det rätt, frågan: Vad har vi för rätt att så att säga mot kommunalskattelagens bokstav fastställa taxeringsvärdet till 75 procent av saluvärdet för villor och 80 procent av saluvärdet för hyreshus? Jag vill helt enkelt svara att lagen inte säger någonting om detta. Men andemeningen i lagen är ju att vi skall vara försiktiga; och detta har i olika sammanhang understrukits av lagstiftaren, senast då man införde den graderade inkomstberäkningen för schablontaxering av villor. I det resonemang som utgör bakgrunden till förslaget understryker departementschefen att man ju tar ut endast en del av saluvärdet i form av taxeringsvärde. Och det finns i varje fall två goda skäl för detta. Det första är att man vill bestämma taxeringsvärdena så försiktigt att dessa inte vid en ekonomisk tillbakagång med sjunkande salupriser meddetsamma kommer att överstiga de sjunkande saluvärdena. Man vill alltså ha en viss marginal så att taxeringsvärdena inte blir för höga ens om det sker en regress i den ekonomiska utvecklingen. Det är klart att taxeringsvärdena då kommer att ligga mycket närmare saluvärdena, men de skall inte överstiga saluvärdena. Vi skall ha en ordentlig säkerhetsmarginal så att taxeringsvärdena tål en viss ekonomisk tillbakagång.

Så kommer jag då till det andra skälet. Vi har en mycket fin statistik — jag tror att den såsom statistik betraktad är bättre i år än tidigare. Men titta t. ex. på statistiken för en storkommun i en bra jordbruksbygd där det sålts ett litet antal gårdar, för vilka det betalats väldiga överpriser! Varför har man betalat sådana överpriser? Jo, därför att det funnits ett antal spekulanter som varit intresserade av just dessa objekt och som varit villiga att betala stora överpriser. Men därmed är ju inte alls sagt att alla andra bönder i detta distrikt kan bjuda ut sina gårdar till samma överpris. Detta gör att man enligt min mening får vara litet försiktig med prisstatistiken.

Av dessa skäl bör man ha en hygglig marginal. Jag har för min del bedömt det så att det är lämpligt att sätta taxeringsvärdet till 80 procent av saluvärdet för hyreshusen redan nu och till 75 procent av saluvärdet för villor och jordbruksfastigheter. Men tills vi har sett hur detta slår lämnar jag öppet om man nästa gång skall gå upp till 80 procent även för villor. Jag håller helt med *landskamrerare Wasteson* om att det naturligtvis är trevligast om vi kan hålla samma nivå för alla kategorier.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:36

Men i dag kan vi inte höja taxeringsvärdet för villorna till 80 procent, det är min bestämda övertygelse. Dessutom tror jag det ligger någonting i talet om att prisfallsrisken är litet större för villor än för hyresfastigheter i gemen — inte i Stockholm, Göteborg och Malmö och andra framåtgående tätorter men genomsnittligt för hela landet. Detta kan också utgöra ett motiv för att i dag nöja sig med 75 procent för villor även om vi går upp till 80 procent för hyreshusen. Men i princip är vi helt ense om det önskvärda i att nivån är densamma för de olika kategorierna.

Byråchefen Cecil Hammarberg:

Om det fortfarande är aktuellt vill jag gärna helt besvara den fråga jag fick beträffande priserna om man fördelar köpen efter skogsmarksvärdet. I de två mellanklasserna, som alltså avser jordbruksfastigheter med mellan 5 och 50 procent skog, ligger värdet för perioden i genomsnitt på 66. I närmast högre klass är det en skillnad på 12. Skillnaden är något större om man jämför med de mest skogfattiga fastigheterna, alltså de med högst 5 procent skogsvärde. Detta framgår av en av de tabeller som är distribuerade.

Landskamrerare Rolf Lindqvist, Mariestad:

Om man tittar på tabell 1 som behandlar antalet köp och överprisprocenten för en — och tvåfamiljsfastigheter inom tätbebyggelse, permanentbostäder, perioden 1965—1968 så finner man att överpriset 1965 för hela riket var ca 46 procent. Sedan steg det med 13 procent 1966, med 9 procent 1967 och med 13 procent 1968. Om nu denna trend är riktig — alltså en tioprocentig höjning för varje år skulle man 1969 komma upp i ca 90. Om man som här är föreslaget skulle bygga på 1968 års värden och om mitt antagande om trenden är riktigt, så innebär det att man utom de 25 procenten som utgör nivåanpassningen minskar värdet med ytterligare 10 procent. Det blir alltså 35 procent. Jag tycker — jag ber om ursäkt för att jag måste vidhålla detta — att det är mycket försiktigt. Naturligtvis skall man gå fram med försiktighet — det är jag den förste att tillstyrka — men jag tycker att man här fastnat i precis samma tänkande som vid den förra fastighetstaxeringen, då man byggde på genomsnittsprocenten. I praktiken blir ju de nivåanpassningar som man nu kan genomföra inte annorlunda än om man hade tillämpat principen om genomsnittsprocenten.

Sedan skulle jag vilja ställa en fråga till byråchefen Hammarberg. Ordföranden sade att man om man visste någonting om 1969 års priser skulle bygga nivåanpassningen på dem. Nu är min fråga: Får vi del av den prisstatistik som avser första halvåret 1969? Det brukade ju vid tidigare fastighetstaxeringar komma en sådan statistik någon gång fram på hösten det år som fastighetstaxeringen pågick. Om man får det, har man ju i varje fall en möjlighet att följa trenden i utvecklingen.

Byråchefen Cecil Hammarberg:

Det är alldeles riktigt att vi tidigare haft halvårsrapportering. Men någon sådan är inte planerad efter övergången till ADB. Det är en kostnadsfråga. Om man vill

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:36

betala för körningen kan vi prestera sådana siffror men inte annars. Sådana kostnader ingår inte i vår budget.

Landskamrerare Stefan Dryselius, Karlstad:

Jag vill bara säga några ord med anledning av herr Hammarbergs uttalande att detta är en kostnadsfråga. Man diskuterar om man skall ha en nivåanpassning på 75 eller 80 procent. Det är viktigt. Men den andra frågan — om vi får siffrorna för 1969 — är mycket viktigare. Överpriserna stiger med 12—13 procent vartenda år. Det kanske de gör 1969 också. Nu är det för all del fråga om 12—13 procent på taxeringsvärdena, inte på köpeskillingarna, och den differensen reduceras ytterligare eftersom det är fråga om 75—80 procent. Men ändå betyder informationen om 1969 års värden i förhållande till 1968 års mer för oss än frågan om det blir 75 eller 80 procent.

Nog borde vi väl kunna få fram denna statistik så att taxeringsnämnderna har den per den första oktober. Förra gången var det likgiltigt — då utgick vi ju från medeltalet från 1957 till 1964. Om vi då tog med även 1965 års siffror när vi räknade ut genomsnittet spelade just ingen roll. Men vi fick de siffrorna. Nu när det spelar större roll än 1965 skall vi då inte få dessa uppgifter?

Byråchefen Cecil Hammarberg:

Vi har ju ett helt annat rapportsystem nu än vid den förra taxeringen. Då fick vi uppgifterna färdiga från häradsskrivarna, och det var inga problem att på det lilla materialet manuellt räkna fram ett halvår i taget. Men nu arbetar vi ju med de underrättelser vi får från inskrivningsdomarna om sökta lagfarter. Jag kan försäkra att det har sina problem att få in dessa uppgifter i rätt tid. Det lyckas vi egentligen aldrig med annat än året näst före förberedelserna för en allmän taxering. Sedan sjunker rapporteringen tillbaka i något lugnare banor. Detta material skall ju dessutom enligt rutinerna passera vederbörande lokala taxeringsnämnd. Det är en länk i rapportsystemet. Om vi gjorde som herr Dryselius vill skulle det innebära att man hade samma provisoriska system 1969 som 1968. När skulle förresten detta material kunna föreligga? Jag tror att det är ganska svårt att arrangera en extra körning. Det kostar säkert också en hel del att producera det. Det är ju inte så billigt att köra materialet på ADB. Detta material skulle väl knappast komma att föreligga i sådan tid att man har nytta av det.

Förste taxeringsassistent Nils Jonsson, Värmlands län:

Jag vill understryka vad herr Dryselius nyss sade angående nödvändigheten att få statistik för första halvåret 1969. Det har ju tillkommit en faktor vid fastighetstaxeringen som gör att statistiken blir något snedvriden, nämligen den nya realisationsvinstbeskattningen på fastigheter. Den har gjort att man numera vågar redovisa den verkliga köpeskillingen till och med i köpebreven — det är kanske inte någon hemlighet i den här församlingen. Detta gör att utvecklingen av priserna framgår först av 1969 års taxering.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:36

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Jag kanske inte riktigt förstår det där. Det är väl då realisationsvinsten blir beskattad som man har anledning att redovisa för låg köpeskilling och undkomma skatt. Förr, när man efter tio år var fri, kunde man ju redovisa en hög köpeskilling. Köparen har naturligtvis nu intresse av att redovisa köpeskillingen men säljaren har det inte.

Förste taxeringsassistent Nils Jonsson, Värmlands län:

Den som i dag säljer en villa kan ange den verkliga köpeskillingen i sitt köpebrev; om villan hade ett anskaffningsvärde av 100 000 kronor och han har haft den i sju år, kan han i dag sälja den för 130 000 kronor utan att löpa någon risk för realisationsvinstbeskattning. Och den som köper villan har ju ett intresse av att ha ett högt ingångsvärde; när han i sin tur skall sälja villan utgår man ju från det värdet när man beräknar realisationsvinsten.

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Men när det gäller jordbruksfastigheter finns inte det välvilliga fasta avdrag som gäller för villor. När det gäller villor kan man ju säga att det är meningen att ordningen skall vara densamma nu som tidigare, nämligen att man inte skall ha skatt på vanliga villor. Men när det gäller jordbruk måste ju säljaren i dag ha ett intresse av att inte redovisa den verkliga köpeskillingen.

Förste taxeringsassistent Nils Jonsson, Värmlands län:

Där har det ju tidigare förekommit konkurrens mellan skogsvärde och jordbruksvärde. Men det är tänkbart att det genom den nya realisationsvinstbeskattningen kommer att ske en utjämning även därvidlag, d. v. s. att man nu vill ha ett lägre ingångsvärde på skog, medan man tidigare ville ha ett högt ingångsvärde på skog.

Landskamrerare Seth Manhem, Nyköping:

Vi skall nu när vi kommer hem från Stockholmsmötet börja med förarbetet till våra anvisningar. När det gäller jordbruksfastigheter måste det arbetet ju utföras på länsplanet. Vi måste alltså när vi kommer hem skaffa fram tabeller, räkna ut enhetsvärden o. s. v., och det arbetet måste vi i stort sett få färdigt fram till sommaren. Statistiken för jordbruksfastigheterna kan vi, såvitt jag förstår, få tidigast i oktober månad. Då är taxeringen redan igång och det är för sent att göra tabeller på den. Även om man alltså använder samma procenttal — 75 procent — för jordbruksfastigheter och för villor så får man då ett annat resultat när det gäller villor än när det gäller jordbruksfastigheter, eftersom man då skulle använda senare material, d. v. s. 1969 års värden, som bas för uträkningen av värdena för villor men inte för uträkningen av värdena för jordbruksfastigheter, och det går väl inte riktigt bra ihop? Å andra sidan kommer vi nu att av professor Carlegrim få statistik när det gäller villor. Vi får för varje län och för varje kommun en redogörelse för hur statisti-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:36

ken ligger till och hur trenden är. Med ledning av den statistik och de uppgifter vi får av honom tror jag att vi kan lösa även detta problem, även om vi inte får statistiken för 1969 till förberedelsearbetet.

Landskamrerare Folke Elfving, Göteborg:

I anslutning till yttrandet av den ärade talaren från Värmland vill jag tillägga att enligt information som jag har fått är det inte helt ovanligt att man numera i köpekontrakt anger högre köpeskillingar än de verkliga, därför att köparen kan ha intresse av att få ett bättre ingångsvärde för framtiden, säljaren har inget intresse av saken. Om det är lagligt eller inte kanske vi skall lämna därhän, men sådana transaktioner förekommer i alla fall. Därför skall man kanske vara litet försiktig när man tolkar den nya köpeskillingsstatistiken.

Eftersom ordföranden talade litet om hur dåligt vi hade lyckats vid den förra allmänna fastighetstaxeringen i Göteborgs och Bohus län har jag ett behov av att tala om att våra rekommendationer innefattade en höjning med 60 procent. Villataxeringens höjning blev 55 procent. Det var alltså en marginal på 5 procent. 5 dividerat med 160 är ju inte något särskilt stort tal och innebär inte heller något särskilt högt belopp.

När vi rekommenderade 60 procent så följde vi de anvisningar som då gavs av riksskattenämnden, nämligen att lyfta nivån med 15 enheter över den för år 1957—63 för detta län bestämda nivån. Jag vill påstå att vi har lyckats mycket bra.

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

I avvaktan på nästa inlägg vill jag gärna säga att jag är väl medveten om att min rekommendation särskilt i fråga om villor är försiktig. Men som med all önskvärd tydlighet framgick av professor Carlegrims tablåer ligger nivån i många län väldigt lågt, och det går inte att ta igen alltför mycket på en gång nu i samband med att vi byter system. Jag tror fortfarande att det är klokast att inte gå längre än till 75 procent. Vi tjänar ingenting på att reta folk med förslag som inte accepteras. Jag tror att redan 75 procent kommer att åstadkomma irritation, men ett förslag om 75 procent tycker jag att man kan åta sig att försvara, och det blir då inte tillnärmelsevis ett sådant skall som om vi på en gång skulle gå upp till 80 procent. Ingen kommer att tacka oss om vi redan nu drar åt skruven hårdare; att dra åt den ytterligare fem varv är en uppgift som vi får spara till nästa gång.

Jag vill fortfarande rekommendera 75 procent på villor och därmed även på jordbruksfastigheter och 80 procent på hyreshusen, de kombinerade husen, affärshusen. Jag tror att man måste finna att det är ett ganska rimligt förslag om man väger samman alla synpunkter som bör beaktas.

Kommunalnämndsordföranden Axel Larsson, Värmlands län:

Jag företräder en kommun som är representativ för de expanderande kommunerna både när det gäller villabebyggelse och jordbruk. Det kanske låter litet egendomligt att jag talar om ett expanderande jordbruk med tanke på att min

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:36

kommun ligger i Värmlands län, men ett sådant har vi faktiskt. Den kommun jag är ordförande i är en kranskommun till Karlstad.

Jag har funderat litet på de uppgifter som jag kommer att få syssla med i höst, och jag tycker att det resultat jag kommit till beträffande höjningsprocenten har fått sanktion av de talare som yttrat sig här i dag. Vi har på fastighetsförsäljningar en överprisprocent som är i paritet med de högsta med undantag för västkusten och stockholmsregionen.

Generaldirektör Rolf Dahlgren:

Att det blir praktiska bekymmer och att det kräver klokhet och omdöme av ordföranden att klara ut vad som är 75 procent av saluvärdet är odiskutabelt. Men det teoretiska svaret måste bli: 75 procent av gårdens saluvärde i dag.

Beträffande de helt nybyggda villorna är taxeringen en ganska öm punkt. Men går man in för min linje och fastställer taxeringsvärdet till 75 procent av saluvärdet får man vara konsekvent och sätta taxeringsvärdet till 75 procent av saluvärdet även på nybyggda villor. Så ser jag det. Jag skulle vilja understryka — detta blir inte aktuellt när det gäller vanliga egna hem utan när det gäller stora, dyrbara villor som är svårsålda — att det är saluvärdet och icke produktionskostnaden som skall vara avgörande.

Om någon på en mycket liten ort bygger en extremt lyxig villa för en halv miljon och flyttar precis när den är färdig och det inte finns någon på orten som vill köpa villan för den produktionskostnaden, så skall villan strängt taget inte taxeras på basis av produktionskostnaden 500.000 kronor, utan den skall taxeras på basis av saluvärdet. Om den ligger i en avkrok där ingen förmögen människa vill bosätta sig och den därför blir omöjlig att sälja för både 500 000, 400 000 och kanske t. o. m. 300 000 kronor, så är det 75 procent av saluvärdet som skall vara det avgörande. Sedan är det klart att jag, om jag i praktiken skall såsom klok, förståndig och ortskunnig människa bestämma saluvärdet på villan, som kostat 500 000 kronor att bygga, kan influeras av att den kostat 500 000. Men i princip får jag icke ta ut 75 procent av de 500 000 utan 75 procent av saluvärdet, som, om det inte finns köpare till sådana villor i trakten, måste bantas ned.

Inköpschefen Tage Nilsson, Kristianstads län:

Jag vill ansluta mig till vad som har sagts av övriga lekmän.

När man suttit och lyssnat till så mycken sakkunnighet som här presenterats, har man gjort vissa reflexioner. När det talades om prisstatistik kom jag att tänka på just jordbruksfastigheter som står på programmet. Det råder ju mycket skilda försäljningspris på jordbruk, och här har ju också nämnts att det inte bara är produktionsvärdet som avgör priset. När det gäller köp av jordbruksfastigheter är det mycket viktigt att veta om det rör sig om ett enskilt köp eller om ett sammanläggningsköp. I det distrikt som jag företräder kan man faktiskt notera dubbelt så höga värden för sammanläggningsköp som för enskilda köp. Här kommer man naturligtvis in på frågan om ett sådant sammanläggningsköp är ett förståndigt eller ett oför-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:36

ståndigt köp. Man kan nog säga att det är ett klokt köp, även om priset är dubbelt så högt som det skulle ha varit om det varit fråga om ett enskilt köp. En lantbrukare som t. ex. har hundra hektar och köper till femtio hektar får ett ganska högt saluvärde på sitt stora jordbruk. Jag skulle nu vilja fråga herr Hammarberg: Kommer ett sådant köp in i prisstatistiken?

Jag har också funderat på en annan sak, och den gäller diskussionen om hur sent prisstatistiken skall komma ut. Har det egentligen någon betydelse? Om vi följer rekommendationen att hålla oss till en viss procentsats av saluvärdet så har ju den sena prisstatistiken ingen betydelse, eftersom taxeringsvärdena diskuterats fram i nämnden. Man räknar t. ex så, att den och den har utvidgat så och så och det har kostat så och så mycket, och det är ju från dessa siffror man skall utgå och inte från den äldre prisstatistiken, som anger hur stor skillnaden är mellan 1965 och nu.

Byråchefen Cecil Hammarberg:

Om det är två skilda fastigheter med var sitt taxeringsvärde finns det ingenting som hindrar att köpet kommer med i statistiken, såvida man inte av andra skäl anser att köpet inte är representativt för normala jordbruk. Men det förutsätter att köpeskilling och taxeringsvärde verkligen existerar.

Inköpschefen Tage Nilsson, Kristianstad län:

Jag avser t. ex. ett sådant fall som då ägaren av ett litet lantbruk säljer till en större granne och får t. ex. 8 000 kronor per hektar trots att han, om fastigheten varit belägen någon annanstans, bara hade fått 4 000 kronor per hektar.

Byråchefen Cecil Hammarberg:

Det får taxeringsnämnden avgöra vid sin representativitetsbedömning; anser man att priset är onormalt för ett självständigt jordbruk så skall det inte tas med i statistiken.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:36