Taxering av industrifastighet

Av överingenjör Ulf Winberg

Nya tendenser i industribyggandet

Talar man med en industriman idag om byggnadsfrågor, får man inte sällan intrycket av att byggeriet betraktas som en belastning, det allt överskuggande är processen, hanteringen för att få fram produkten. Så småningom bekänner han att någon form av klimatskydd måste man ju ha, men det skall vara billigt, flexibelt och några pelare vill man helst inte se!

Stora spännvidder betyder stora punktlaster, där krafterna måste föras ned, och det ställer krav på markbeskaffenheten. Den gamla inställningen från planerarnas sida att industrin kunde förvisas till sekunda områden har fått vika, och det blir alltmer vanligt att goda grundläggningsförhållanden får ett extra plus i lokaliseringsdebatten.

Det arbetas oförtrutet på att göra industribyggnaderna lättare och mera i fas med maskinerna. Som exempel kan nämnas att en närmast gigantisk leveranskapacitet av plåtprodukter håller på att byggas upp inom landet, och det finns stora krafter bakom marknadsföringen. Försök görs på nytt med stomkonstruktioner av järn för att förbättra flexibiliteten och öka byggnadstakten.

Det intensiva standardiseringsarbetet har nu börjat bära frukt och man har satt igång att saluföra "nyckelfärdiga" fabriker i önskat format, efter viss planmodul och med en relativ grad av flyttbarhet. Det är att förvänta, att sådana systemlösningar kommer att fortgå i alltmer accentuerat tempo och skapa en ny dynamik vid sidan av hittillsvarande mera statiskt bundna system.

En speciell tendens, som förmärkts under senare år, är försök till verkligt långtgående sparande i industribyggnadsledet. Som exempel kan nämnas ett sådant okonventionellt tänkande som att, när det gäller mer lagerbetonande byggnader, frångå tidigare gedigna, fribärande betonggolv och i stället säga, att det inte gör så mycket, om det blir en del svackor genom sättningar, det är betydligt billigare att bättra på efter hand än att sätta in stora pengar från början. Ett annat exempel från en av våra ledande industrier. Man klär en hallbyggnad med fasadplåt, anbringar en mineralullsisolering på insidan och låter sig nöja därmed. Någon genomgående ytfinish behöver man inte kosta på sig, när den fåtaliga personalen ryms i en väl ombonad manöverhytt. När man får en ny process, bygger man om eller degraderar helt enkelt byggnaden — det senare ett privilegium förbehållet ett stort industriföretag med mångfacetterad verksamhet.

Ett annorlunda betraktelsesätt gäller vid den lättare eller alltmer expanderande s.k. intelligens-industrin, där miljökraven kommer i förgrunden och kan utgöra en stimulerande produktionsfaktor i sig. Steget från ren industri till kontor blir mycket mindre, och lokaliseringen sker ofta till större tätort. Flexibilitetskraven blir höga

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:20

och kostsamma att tillgodose, men riskerna för kapitalförluster kan minskas genom tillgång till större efterfrågemarknad. Det är dock angeläget framhålla svårigheterna att inom ett industrikomplex, som inte är studerat för lokaluppdelning, av konkurrens- och säkerhetsskäl, verkställa upplåtelse till annat företag. Man är därmed framme vid marknadsaspekterna över huvud, men innan dessa vidare kommenteras, återges i det följande en del statistiska uppgifter.

Statistik

Statistisk årsbok visar varje år bl.a. antalet "arbetsställen", d.v.s. arbetsplatser med minst 5 personer.

Industristatistik år 1967

Typ av industri	Arbetsställen Antal	Förvaltn. per. Antal	Arbet. pers. Antal	Summa anställda Antal	Andel förvaltn. pers. %
1 Gruv	81	2.732	9.320	12.052	22,7
2 Metall och verkstad	6.777	139.017	342.323	481.340	28,9
3 Jord och sten	1.180	9.587	36.625	46.212	20,7
4 Trä	2.678	12.210	63.741	75.951	16,1
5 Massa och papper	305	11.577	49.165	60.742	19,1
6 Grafisk	992	16.968	28.464	45.432	37,3
7 Livsmedel	1.608	15.184	47.699	62.883	24,1
8 Dryckesvaru och tobak	267	2.292	7.255	9.547	24,0
9 Textil och sömnad	1.345	12.912	62.280	75.192	17,2
10 Läder, hår och gummi	582	6.511	22.943	29.454	22,1
11 Kemisk och kemisk-tekn.	666	17.872	29.493	47.365	26,1
Summa	16.481	246.862	699.308	946.170	26,1

Som allmän översikt återges nedan en sammanfattande tabell för åren 1964—1967.

Totalt antal	1964	1965	1966	1967
Arbetsställen	16.826	16.595	16.618	16.481
Industrianställda	970.486	988.485	980.749	946.170

Ur marknadssynpunkt hade det varit intressant att följa inte bara det totala antalet arbetsställen utan även förekommande nyetableringar. Problemet har uppmärksammats och torde stå inför en lösning. En vägledning hitintill har utgjorts av viss varselstatistik som förs av Kungl. Arbetsmarknadsstyrelsen.

Ett speciellt studium kan göras av andelen arbetar- resp. förvaltningspersonal.

Totalt antal	1964	1965	1966	1967
Arbetsställen	16.826	16.595	16.618	16.481
Arbetarpersonal	740.555	743.210	731.111	699.308
Förvaltn.personal	237.931	245.275	249.638	246.862
Andel förvaltn.personal, % av all personal	24,4	24,8	25,5	26,1

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:20

Uppdelningen på personalkategorier återspeglar i viss mån förhållandet produktionsyta contra kontorsyta, dock inte proportionellt efter personantal. Vid projekteringsarbete föreligger som regel en strävan att pressa in så många kontorsanställda som möjligt per ytenhet och i praktiken brukar det sluta med 15—20 kvm/pers. På produktionssidan gäller, som förut berörts, ett variabelt och många gånger omvänt förhållande. Man försöker ofta sätta in så stor maskinkapacitet som möjligt per kvm, men det kan vara tämligen glest mellan dem, som ser till maskinerna. Räknar man ex. med dubbelt så stor yta för arbetarpersonal, blir relationen att ca 15 % av totala ytan åtgår för kontor, sett som ett genomsnitt vid ca 25 % förvaltningspersonal.

För bedömning av efterfrågemarknaden vad gäller industrifastigheter vore det av värde att veta i vilken grad befintliga anläggningar nyttjas såväl personellt i och för sig, som med fördelning på t.ex. gamla och nya byggnader. Vid redigering av förslag till ny deklarationsblankett för industrifastighet har vissa förberedelser gjorts för att kunna göra en statistisk bearbetning i förutnämnda hänseende.

Värdering av industrifastighet

Värdering av en fastighet i allmänhet är mycket en fråga om vilken tid som kan sättas till för uppgiften. Den maximala tidsåtgången torde man få räkna med vid expropriation eller motsvarande och den minsta vid mera blygsam grad av kreditgivning. Så snart det däremot rör sig om större lånerisker ökar kraven omedelbart på mera omfattande utredning, som i maximalläget anses sammanfalla med vad som krävs vid köp eller försäljning.

Vid värdering av industrifastighet tillkommer i regel alltid den företagsekonomiska bedömningen som av olika skäl alltmer kommer i förgrunden och i många fall blir den helt dominerande faktorn i värderingssammanhanget. Det gäller för teknikern att vara ödmjuk inför detta faktum och söka tillrättalägga sin utredning för en total överblick. I någon ända måste man emellertid börja och självfallet måste teknikerns kvalitetsbedömning och framtagning av utgångsdata tillmätas stort värde, det gäller bara att notera, att det är nyttan av en anläggning, som är det väsentliga, den ingående mängden järn, betong och tegel är inte ointressant, men sedan dessa produkter väl byggts in, har den samlade husmassan inte något självständigt värde i sig. Detta framstår som en självklarhet, när det t.ex. gäller en hyresfastighet, där värdet av nyttigheterna direkt tar sig uttryck i hyra, som sedan formar ett marknadsvärde.

I anslutning till de större tätorterna förekommer i rätt stor utsträckning, att lokaler för mindre och medelstor industri tillhandahålles i s. k. industrihus eller i andra byggnader, som tidigare inrymt större industrier men omdisponerats för uthyrningsändamål. Hyran för sådana lokaler varierar ganska avsevärt i den reglerade marknaden men speglar ändå rätt väl en efterfrågesituation till ledning för värdering på ett större fält.

Även om någon hyresmarknad för industrilokaler inte existerar inom stora delar av landet, kan vid värdering ändå hyror uppskattas och graderas med tanke på förekommande kvaliteter i olika hänseenden. Förfarandet kommer bäst till sin rätt

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:20

vid mera allmänt användbara objekt, men det har blivit vanligt, att t. ex. kreditinstitutens värderingsmän praktiskt taget genomgående tillämpar hyresvärdering och beräkning av avkastningsvärde.

Olika värdenivåer

För att ytterligare belysa värderingsfrågorna kan det nämnas, att i Norge skapats en särskild kår av värderingsmän, som enligt en fortlöpande utgiven förteckning godkänts av en statlig tillsynsmyndighet, Försäkringsrådet, i samband med försäkringsbolagens kreditgivning, bl.a. till industrin. Värderingsmännen är specialiserade på olika avsnitt, och rådet föreskriver att vid industrivärdering tre värderingsmän utses med sakkunskap ifråga om respektive industribyggnader, maskiner och företagsekonomi.

Man arbetar regelmässigt med två grader för varje objekt.

Grad I *Värdet av industrianläggningen vid nyttjande för ordinarie ändamål.* Är objektet lätt eller svårt att sälja sett till nuvarande användning?

Grad II *Värdet vid realisation av anläggningen (nedläggningsalternativ).* Kan objektet utan större svårighet användas för annat ändamål än det nuvarande?

Härutöver göres en separat *ekonomisk utredning* av rörelsen med undersökning av:

Likviditet
Tillverkningskapacitet
Räntabilitet

Regelmässigt lämnas kredit intill 50 % av sammantaget värde enligt I avseende byggnader med mark, respektive 30 % av maskinvärde. Trots det grundliga värderingsförfarandet konstaterar man en relativt stor spridning, och som exempel härpå återges ett fall belyst i Nordisk Försäkringstidskrift nr 1/1969.

Det rör sig om tre, något äldre industrianläggningar, en bit från allfarvägen. Samtliga anläggningar hade värderats av olika värderingsmän på uppdrag av två kreditgivare var för sig. Resultatet följer nedan.

Anläggning		Kreditgivare A Värderingsgrad		Kreditgivare B Värderingsgrad	
		I	II	I	II
		Mill. kr.	Mill. kr.	Mill. kr.	Mill. kr.
1) Mark och byggn.		7,5	4,4	5,7	2,6
Maskiner		19,3	8,4	15,5	3,7
	Summa	26,8	12,8	21,2	6,3
2) Mark och byggn.		0,480	0,375	0,360	0,190
Maskiner		0,170	0,075	0,180	0,050
	Summa	0,650	0,450	0,540	0,240
3) Mark och byggn.		1,3	0,7	1,1	0,6
Maskiner		4,7	1,5	1,5	0,4
	Summa	6,0	2,2	2,6	1,0

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:20

Slutsatsen av ovanstående kan sägas vara att oavsett värderingsmännens skilda uppfattning om objektet, viss tendens förmärks, att grad II ger värden för mark och byggnader = ca 50 % av grad I och för maskiner resp. ca 30 %, d.v.s. att vid en normal fastighetsbelåning enligt det förut sagda lånebeloppen skulle bli = värden enligt grad II.

I samma artikel nämnes exempel på extremt, praktiskt utfall.

En skofabrik fick år 1965 sina maskiner värdesatta enligt I till kr. 1.260.000:— och enligt II till kr. 350.000:—. Maskinerna såldes efter 1 1/2 år för kr. 100.000:—.

En textilfabriks maskiner hade kostat 5,8 mill. kr. Värde enligt I var 3,9 mill. kr. och enligt II 2,5 mill. kr. Några år senare såldes maskinerna på auktion för 200.000:— kr.

Något mer optimistiskt berättas om att vid en genomgång av en större kreditgivares låneportfölj avseende fastigheter, som försålts under senare år till följd av strukturrationalisering m.m., befanns det, att salupriset endast i ett fall låg lägre än 20 % under värde I. Förklaringen till detta kan endera utgöras av att marknadspriserna i gemen legat förhållandevis högt eller får ses som ett resultat av att låneplacering skett i utvalda objekt. I vart fall slutar den åberopande artikeln med ett konstaterande av att kreditgivaren måste hysa tilltro till industrins förmåga att fortleva, d.v.s. värde enligt grad I får icke anses orealistiskt i allmänhet, men man får se upp och gärna skärpa kraven på värderingsmännen.

Situationen vid fastighetstaxering

Återgår man till den svenska marknaden och 1970 års fastighetstaxering är man framme vid problemet, hur mycket tid man kan sätta till vid taxering av industrifastighet, och vilka krav ställer man på slutresultatet? Vad förväntar deklaranten och hur långt kan man belasta honom med uppgiftslämnande?

Ser man till situationen i Stockholm finner man att de industrisakkunniga i genomsnitt har att taxera ca 3 fastigheter/dag varvid med dag i stort sett förstås några kvällstimmar! Besiktning får i görligaste mån ersättas av lokalkännedom eller något enstaka besök.

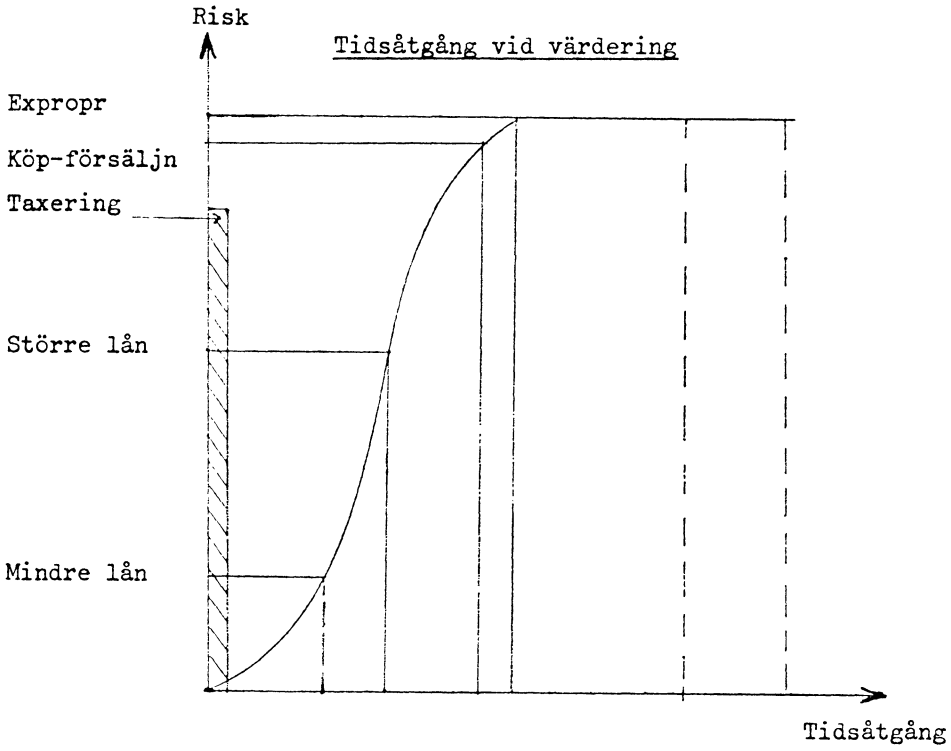
På andra håll i landet behöver man kanske inte räkna med samma antal taxeringar men å andra sidan kan objekten vara betydligt större och mera svårfångade. Att det vid taxeringsarbetet måste röra sig om schablonarbete är alldeles uppenbart.

Å nedanstående skiss visas schematiskt hur tidssituationen kan se ut. Den fordrar dock en kommentar i så måtto, att till skillnad mot vanlig fastighetsvärdering finnes vid taxering i bästa fall ett relativt gott utgångsmaterial ”serverat” i deklarationen, och det må även framhållas, att vid taxeringen man kan falla tillbaka på viss kontinuitet, bl.a. via de industrisakkunnigas verksamhet.

Ortens pris

Målsättningen är att skapa en anknytning till ortens pris och ett allmänt saluvärde, men resurserna sviktar. Man får släppa på kravet att tala om värdering i egentlig mening och i taxeringsarbetet lägga in en skälig kompromiss. Om man

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:20



jämför med det norska exemplet, bör dock rimligen ett värde ligga mellan grad I och II; närmare I i tätortsregion och med riktpunkt på II eller lägre vid speciella objekt, ex. i svårbedömd avfolkningsregion.

Svårigheten att finna ett ortens pris för en industrifastighet gäller inte bara vid taxering utan är ett allmänt dilemma; den bästa anknytningen torde uppnås genom hyresjämförelser, som förut berörts. Saknas erforderlig sakkunskap, får man vid taxeringen lita till annan metodik med bibehållen strävan till rättvisa.

Man har vanligen fått släppa den direkta marknadsjämförelsen och vid taxeringen tillämpat den s.k. anläggningskostnadsmetoden, varigenom i vart fall viss jämnhet är möjlig att uppnå.

När det gäller markvärdet finns det något större möjligheter till marknadsanknytning, men det är här svårt att följa en konsekvent linje på grund av starkt varierande prispolitik inom olika kommuner.

Maskinvärde

Det särskilda maskinvärdet har länge varit en svår stötesten och har kommit i klämma genom ett ändrat synsätt i samband med att numera hela verkstadsgolvet, utfört i modern betongkonstruktion, ofta medger en flexibel uppställning av sådana maskiner, som tidigare nödtvunget måste vila på "fast, från grunden berett underlag". Omständigheten att vid taxering av fastighet 1895 års lag alltjämt är utslagsgivande, där 1966 års lag talar ett annat språk är icke ägnat att underlätta bedöm-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:20

ningen, i synnerhet som modernt leasingförfarande blivit allt vanligare med täta maskinbyten.

I efterföljande utdrag ur anvisningar till 1970 års allmänna fastighetstaxering lämnas några ytterligare kommentarer.

Värdefördelning

Fördelningen mellan mark och byggnadsvärde har fått ny aktualitet genom de ändrade avskrivningsregler som föreslagits enligt den av riksdagen numera antagna propositionen nr 100 år 1969. Avskrivningen på byggnad föreslås alltid ske på bygnadens verkliga anskaffningskostnad, varvid taxeringsvärdet som totalitet frångås, men i det fall en industribyggnad förvärvats tillsammans med den mark, varpå den är belägen, anses så stor del av fastighetens anskaffningskostnad belöpa på byggnaden, som det vid fastighetstaxeringen fastställda byggnadsvärdet (minskat med särskilt maskinvärde, som kan ingå däri) utgör av fastighetens hela taxeringsvärde (minskat med särskilt maskinvärde).

Blanketter allmänt

Inför 1970 års allmänna fastighetstaxering har blankettmaterialet förnyats i rätt stor utsträckning samtidigt som det varit en strävan att deklaranten skall "känna igen sig" och inte finna deklarationsarbetet alltför betungande.

En nyhet är att en hjälpblankett framtagits för att underlätta taxeringsnämndens räknearbete. Blanketten är tillrättalagd för såväl anläggningskostnads- som kapitaliseringsmetod för beräkning av industribyggnadens värde och upptager dessutom utrymme för särskilt maskinvärde samt är försedd med erforderliga omräkningstabeller.

Följande deklarationsblanketter är föreslagna.

A 3 Huvudblankett, 4 sid.
d Uppgifter angående byggnader på industrifastighet, 2 sid.
e Uppgifter angående hyror m.m., 2 sid.
f Uppgifter rörande fasta maskiner, 2 sid.

För att på ett enkelt sätt ge den granskande myndigheten en så god bild som möjligt av en industrifastighet, stimuleras deklaranten att på blankett A 3 lämna uppgifter av orienterande natur, bl.a. syn på utrangering m.m. Översiktliga fotografier i förening med en enkel situationsplan framhålles som önskvärt. Särskilda normer har utarbetats för taxering av industrifastighet med direkt anknytning till hjälpblanketten.

För att inte tynga denna framställning med för mycket detaljuppgifter, som inom den närmaste framtiden föreligger i separat tryck, väljes här att citera några sammanfattande stycken ur de föreslagna normerna samt göra en ytterligare presentation av bl.a. hjälptabellen genom inlagda kommentarer av artikelförfattaren.

Åsättande av markvärde

"Industrifastighetens läge inom tätort är ofta av mindre betydelse för markvärdet än sådana omständigheter som tillgång på järnvägsspår eller hamnkaj o.d. På grund

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:20

härav synes i många fall inom en tätort kunna bestämmas ett enhetligt värde per kvm tomtyta att gälla för industriområden. Vid bestämmande av värdet på en normaltomt bör förutsättas att denna har normal utformning och är belägen vid allmän väg eller gata, att anslutningsavgifter och gatukostnader är erlagda samt att markbeskaffenheten är normal.

Vid bestämmande av markvärdet för enskilda tomter bör beaktas att sådana omständigheter som tillgång på järnvägsspår och hamnkaj eller högre utnyttjande av tomten än normalt (t.ex. stor tillåten byggnadshöjd) verkar höjande på värdet.

Likaså bör beaktas sådana förhållanden som förutsättningarna från byggnadsteknisk synpunkt exempelvis dålig markbeskaffenhet, varigenom omfattande pålning eller sprängning krävs för tomtens utnyttjande. Förekomst av lång egen utfartsväg till allmän gata kan verka i sänkande riktning."

Åsättande av byggnadsvärde

Anläggningskostnadsmetoden

"Vid taxering av industribyggnad enligt denna metod fastställes i första hand återanskaffningskostnaderna för byggnaderna ifråga (beräknade kostnader år 1968 för anläggande eller uppförande av byggnad med likartad utformning och standard). Återanskaffningskostnaderna kan i vissa fall bestämmas med utnyttjande av erfarenhetstal rörande de aktuella byggnadskostnadernas storlek per kubikmeter volym eller kvm lägenhetsyta. I allmänhet torde dock återanskaffningskostnaderna komma att beräknas med utgående från byggnadens faktiska anläggnings- eller byggnadskostnad vid tiden för dess uppförande. Därvid uppräknas den faktiska kostnaden till värderingstidpunktens kostnadsnivå genom multiplikation med ett särskilt omräkningstal.

De sålunda bestämda återanskaffningskostnaderna nedskrives därefter med hänsyn till byggnadens ålder och användningsmöjligheter. Återstående belopp anses utgöra byggnadens värde (nuvärde). Vid nedskrivningen bör beaktas att värdet av byggnaden normalt inte bör sättas lägre än 10 % av beräknad anskaffningskostnad."

Beräkningsgången illustreras av nedan återgivna tabellhuvud från hjälpblanketten.

HJÄLPBLANKETT för beräkning av byggnadsvärde på industrifastighet

A Byggnader
1 Anläggningskostnadsmetoden

Bygg-nad nr	Anskaffningskostnad år	Anskaffningskostnad kronor	Omräk-nings-tal *	Återanskaffnings-kostnad kronor	Nedskrivning % ** per år	Nedskrivning antal år	Nedskrivning % totalt	Nuvärde Beräknat kronor	Nuvärde Reducerat till tax.nivå kronor

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:20

”Omräkningstal för att omvandla byggnadskostnaden visst år till återanskaffningskostnad år 1968.

Byggnadsår	Omräknings-tal	Byggnadsår	Omräknings-tal
Före 1921	4,9	1955—1956	1,7
1921—1930	4,3	1957—1958	1,5
1931—1935	4,6	1959—1960	1,5
1936—1940	3,6	1961—1963	1,3
1941—1954	2,9	1963—1964	1,2
1946—1950	2,5	1965—1966	1,0
1951—1952	1,7	1967—1968	1,0
1953—1954	1,8		

För normala fall bör — i tätort — *nedskrivning* på återanskaffningskostnaden ske med följande procenttal (rak nedskrivning).

Byggnad av sten	2 % per år
Byggnad av trä eller plåt	3 % per år”

Kommentar: Som tidigare framhållits siktar taxeringen till att nå en värdenivå motsvarande ett allmänt saluvärde. Till detta kommer en försiktighetsmarginal. Det har avgivits en rekommendation att, där statistiskt underlag föreligger för annan fastighet i övrigt, grunda taxeringen på resultat från senast fullt bearbetade år, i detta fallet 1968. För industrifastighet återföres analogt därmed omräkningstalen till 1968.

De angivna nedskrivningstalen får betraktas som en första utgångspunkt, då det är nödvändigt att ge de industrisakkunniga frihet att, bl.a. genom avvägning av nedskrivningstalet göra erforderlig marknadsanpassning.

Detta står i princip fritt genom att i stället beräkna avkastningsvärde (se nedan) men skulle svårigheter föreligga härvidlag ex. gällande en processindustri, måste man taga ställning till procentsats för nedskrivning enligt anläggningskostnadsmetoden. Här finns anledning att åter erinra om den förut nämnda prop. 100/1969, med särskild hänvisning till författningstexten 29 § punkt 7 c, andra stycket: ”Det årliga värdeminskningsavdraget beräknas enligt avskrivningsplan till viss procent av anskaffningsvärdet. Procentsatsen bestämmes olika allt efter den tid byggnaden anses kunna nyttjas. Vid denna bedömning skola beaktas jämväl sådana omständigheter, som att byggnadens ekonomiska varaktighetstid kan antagas komma att röna inflytande av framtida rationaliseringar, förändringar med hänsyn till teknikens utveckling, omläggning av verksamhet och liknande. Är på grund av särskilda omständigheter av annan art än nyss nämnts bygnadens värde för rörelsen begränsat till förhållandevis kort tid, skall hänsyn även härtill tagas. Så kan vara fallet exempelvis då fråga är om byggnad för utnyttjande av en begränsad malmfyndighet, eller då å annas grund belägen byggnad, som användes i rörelse, vid nyttjanderättens upphörande icke skall av jordägaren lösas. — — — .”

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:20

Det ovan sagda hänför sig till en direkt fiskalisk frågeställning men är uttryckt på ett så allmängiltigt sätt, att fog synes finnas för en tillämpning även i härvarande sammanhang.

Möjligen skulle man kunna konkretisera det hela genom att säga, att de livslängder det erfarenhetsmässigt kan bli fråga om, antages variera från 20 till 50 år, där det senare talet normalt hänföres till tätortsregionen.

Den generella marginalen vid taxering av byggnad beräknas genom en reduktion av nuvärdet med 20 % (hjälpblankettens rubrikhuvud längst till höger) i enlighet med central rekommendation.

Kapitaliseringsmetoden

"Värdesättning av industribyggnad sker enligt denna metod genom kapitalisering av framräknad hyresintäkt och med hänsyn till uppskattad återstående varaktighetstid för byggnaden. Kapitaliseringen sker i princip på samma sätt som vid taxering av hyres- och affärsfastigheter. Metoden bör användas på s.k. industrihyreshus.

Det bör observeras att genom direkt kapitalisering av hyresintäkterna erhålles ett värde, som även innefattar markvärdet. Byggnadernas värde erhålles i sådant fall efter avdrag med beräknat markvärde.

När kapitaliseringsmetoden begagnas i fall, då hyresnivån är osäker, bör det framräknade värdet jämföras med det värde, som skulle erhållas enligt anläggningskostnadsmetod."

Utdrag ur hjälpblankett.

2. Kapitaliseringsmetoden

	Lägenhetsyta kvm	Hyror Kontrakterade kronor	kr per kvm	Beräknade kronor	kr per kvm
Industrilokaler					
Lager					
Kontor					
Övrigt					
Summa			—		—

Kapitalisering Räntefaktor	% Bruttovärde (tax.nivå)	Kronor
./. Uppskattat markvärde (även tomträtt)		Kronor
Föreslaget taxeringsvärde för byggnader		Kronor

Kommentar: För beräkning av avkastningsvärde gäller i princip samma kommentar som vid anläggningskostnadsmetoden, vad beträffar hänsyn till fastighetens livslängd. Det observeras, att den generella reduktionen med 20 % inrymmes i den tillämpade kapitaliseringsprocenten.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:20

Särskilda synpunkter på taxering av perifert belägna eller konjunkturkänsliga anläggningar.

"Då industrifastighet är belägen inom område med osäkra förutsättningar för industriell verksamhet, bör särskild försiktighet iakttagas vid bestämmande av byggnadens värde. Samma är förhållandet i sådant fall där industri hotas av nedläggning eller andra svåra störningar är för handen.

I dylika fall måste bestämmandet av värdet vid fastighetstaxeringen ske efter mera allmänna överväganden. Det kan därvid vara lämpligt att den industrisakkunnige för fastighetstaxeringsnämnden framlägger alternativa förslag för värdesättning, ävensom att fastighetstaxeringsnämnden samråder med taxeringsintendenten."

Utdrag ur hjälpblankett.

3 Övriga uppgifter

Efterfrågan på lokaler i orten			
☐ stor	☐ normal	☐ ringa	☐ ingen alls
Fastighetens egenskaper (omdöme 1 - 3)			
☐ flexibilitet	☐ standard	☐ läge	☐ allmänt
☐ Osäkerheten stor, särskilt övervägande erfordras			
Föreslaget värde enligt punkt 1 eller 2		Kronor	
Jämkat taxeringsvärde för byggnader		Kronor	

Uppskattning av särskilt maskinvärde

"Enligt 10 § kommunalskattelagen punkt 5 utgör det särskilda maskinvärdet del av byggnadsvärdet.

Det bör observeras att särskilt maskinvärde skall åsättas endast fasta maskiner, som är avsedda att tjäna industriellt ändamål. Dylikt värde kan sålunda icke förekomma ifråga om anläggningar, som till övervägande del har annat syfte. Detta gäller ex. anläggningar för belysning, uppvärmning, sanitetsanordningar, personhissar eller annat som är avsett att göra byggnaden lämplig som uppehållsplats för människor.

Taxering av maskiner bör i princip äga rum på samma sätt som ifråga om industribyggnader enligt anläggningskostnadsmetoden."

Utdrag ur hjälpblankett.

B Maskiner

Maskin nr	Anskaffningskostnad år	Anskaffningskostnad kronor	Omräkningstal *	Återanskaffningskostnad kronor	Nedskrivning % per år	Nedskrivning antal år	Nedskrivning % totalt	Nuvärde Beräknat kronor	Nuvärde Reducerat till tax.nivå kronor

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:20

"Vid beräkning av *återanskaffningskostnad för maskiner* bör följande omräkningstal användas.

Anskaffningsår	Omräkningstal	Anskaffningsår	Omräkningstal
Före 1951	2,0	1963—1964	1,2
1951—1955	1,8	1965—1966	1,1
1956—1960	1,4	1967—1968	1,0
1961—1962	1,3		

För normala fall bör nedskrivning på återanskaffningskostnaden för maskiner ske med 5 % per år (rak nedskrivning).

Om byggnadsvärdet beskrivs genom kapitaliseringsmetoden kan undantagsvis inträffa, att hyresintäkterna är grundade på dispositionsrätten till vissa fasta maskiner. Det kapitaliserade värdet kommer därvid — till skillnad mot byggnadsvärde enligt anläggningskostnadsmetoden — att jämväl inrymma det särskilda maskinvärdet."

Kommentar: Även för maskinerna krävs en viss rörelsefrihet vid taxeringen för anpassning till speciella fall. För övrigt hänvisas till kommentar avseende anläggningskostnadsmetoden för taxering av byggnad.

Slutord

En nyhet vid 1970 års industritaxering är att man i länen tillkallat inte bara tekniker som industrisakkunniga utan även representanter för respektive företagarföreningar i avsikt att man genom en samverkan vid taxeringen skall få en så allsidig bedömning som möjligt till stånd. Det är att rekommendera att väl tillvarataga denna resursförstärkning på den företagsekonomiska och praktiskt-industriella sidan.

Det är särskilt viktigt, att en fördelning av deklarationerna organiseras, så att de industrisakkunniga så snart som möjligt får gripa sig an de svåra fallen, medan nämnderna själva får försöka klara taxeringen av mindre eller rutinbetonade objekt. Ett samråd bör så långt som möjligt komma till stånd i de principiella frågorna, såsom syn på nedskrivning och byggnadsvärdets anpassning till helheten, som ju jämväl inkluderar markvärde och särskilt maskinvärde, allt vägt i relation till marknaden.

Det är inte att förglömma att det finns gott om industrilokaler i landet utbjudna till försäljning i ett rikt sortiment, där helt nybyggda anläggningar ingalunda är ovanliga. Det dalande intresset för äldre byggnader förklaras inte minst av att siktet i så hög grad varit inriktat på nybyggnadsverksamhet och att denna utvecklats i så rationell riktning, att man idag många gånger producerar till reellt sett lägre priser i jämförelse med tidigare år.

Hög tillverkningskapacitet och datamaskiner har satt lagerhanteringen på hjul och många av de tidigare lagerbyggnaderna ersättes av rullande containers! När det gäller marknaden för industribyggnader skulle man nästan vara frestad att säga: "Några måste lämna båten!" Man behöver kanske inte dramatisera fullt så mycket men omsatt i praktiken vid fastighetstaxering, talar flera skäl för att man måste

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:20

acceptera förslag till utrangering av äldre, otidsenliga byggnader, där såväl praktisk som ekonomisk livslängd får bedömas. Senare års nyproduktion har, trots ett par års nedgång, varit av sådan omfattning, att den utöver tidigare förklaringar måste ha berott på att en mängd byggnader endera givits sekundära, för att inte säga minimala uppgifter inom produktionen eller rent av rivits. Det erinras om de förut lämnade statistiska uppgifterna, som bl.a. visar en i stort sett oförändrad för att inte säga minskande personalstyrka under flera år.

Den för alla fastigheter uppdragna riktlinjen vid 1970 års fastighetstaxering att närmare anknyta till det allmänna saluvärdet innebär för industrifastigheternas del, att man mer än någonsin står inför ett avvägningsproblem. Det är en förhoppning att svårigheterna ute på fältet — som ingalunda är små — skall kunna bemästras. Det är viktigt att det inte får gå troll i schabloner och tabeller — man måste försöka stå fast på jorden!

Anm. Viss nyredigering har gjorts med anledning av sedan i maj 1969 utvecklade detaljer ifråga om anvisningar och normer för taxering.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:20