SKATTENYTT

OFFICIELLT ORGAN FÖR TAXERINGSNÄMNDSORDFÖRANDENAS RIKSFÖRBUND
NR 5 1975

Något om årets allmänna fastighetstaxering

Av f d generaldirektören Rolf Dahlgren

Vid 1975 års allmänna fastighetstaxering har prövats vissa nya regler såväl beträffande organisation som i fråga om själva taxeringsförfarandet. De viktigaste nyheterna är systemet med gemensamma taxeringsnämnder – för länet eller del därav – för taxering av vissa grupper av mera svårbemästrade objekt samt vidare systemet med mycket detaljerade, för taxeringsnämnderna bindande anvisningar av RSV och vederbörande skattechef. Jag tror att det vore värdefullt om en diskussion kunde komma till stånd, medan intrycken ännu är färska, angående erfarenheterna av det nya systemet. RSV och skattecheferna skulle därigenom kunna få visst material till belysning av frågan i vilka hänseenden 1975 års regelsystem bör ändras till nästa allmänna fastighetstaxering. Syftet med dessa rader är att om möjligt initiera en dylik diskussion.

Mina egna erfarenheter härrör från uppdraget som heltidsarbetande ordförande i Stockholms läns 3:e gemensamma fastighetstaxeringsnämnd. Denna nämnd hade att taxera följande grupper av fastigheter:

1) Samtliga jordbruksfastigheter inom Stockholms kranskommuner; motivet för att hänföra dessa fastigheter till en gemensam nämnd var givetvis att dessa fastigheter i stor utsträckning borde åsättas övervärde.

2) Inom övrig del av länet, utom skärgårdsområdet, belägna jordbruksfastigheter

a) med åkerareal av minst 300 ha eller skogsbruksvärde av minst 300 000 kr eller djurbestånd av minst 50 kor, 750 svin eller 5 000 höns eller med exploateringsvärde;

b) innefattande naturreservat eller större ”grönområde”;

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:28

c) med värde av särskild tillgång i form av överbyggnad å minst 50 000 kr eller i form av täkter (grustäkt, lertäkt m m).

3) Inom länet (utom skärgårdsområdet) belägna exploateringsfastigheter med värde av minst 20 000 kr.

4) Inom länet i dess helhet belägna handelsträdgårdar.

5) Brukningsenheter belägna inom mer än en kommun.

Som var att förmoda medförde denna rikhaltiga "matsedel" en alldeles för stor tilldelning av deklarationer till 3:e gemensamma nämnden. En ytterligare nackdel var, att nämnden inte erhöll sina första deklarationer förrän på e m fredagen den 11 oktober. Vi startade alltså med cirka 14 dagars försening. För att ha någon chans att klara arbetsbördan nödgades vi, efter en relativt ytlig men likväl tidskrävande granskning av deklarationerna, sända tillbaka 100-tals deklarationer för behandling i lokal nämnd. Man må inte förvåna sig över att vi i vårt trängda läge tolkade reglerna om vilka deklarationer, som borde ankomma på oss, på ett ganska restriktivt sätt. Vidare utverkade vi på ett senare stadium ett beslut av skattechefen, enligt vilket de olika LSM förbjöds att till oss överlämna ytterligare deklarationer. Trots detta kom antalet av oss slutbehandlade deklarationer att uppgå till 1 683 stycken – i stället för de 750 som en gemensam nämnd i genomsnitt bör handlägga.

Även om det var nödvändigt att stoppa ytterligare tillflöde av deklarationer till 3:e gemensamma nämnden, var skattechefens nyssnämnda beslut givetvis olyckligt ur saklig synpunkt. Beslutet betydde ju t. ex. att lokal nämnd kom att i vissa fall handha taxering av sådana exploateringsfastigheter, som lämpligen borde taxeras av 3:e gemensamma nämnden med hänsyn till att denna nämnd hade god tillgång till lantmäteriteknisk expertis. Beslutet var sålunda, även om det var ofrånkomligt, inte ägnat att bidraga till ökad likformighet i taxeringen.

Den lärdom, som bör dragas av det ovan sagda, är givetvis att de olika LSM vid sin rapportering till skattechefen av det beräknade antalet deklarationer inom resp. fastighetsgrupper måste försöka noggrannare kontrollera sina uppgifter så att länsstyrelsen har ett pålitligare material att stödja sig på vid indelningen i fastighetstaxeringsdistrikt. Om arbetskvantiteten blir så orimligt stor, som den varit för 3:e gemensamma nämnden, kan man nämligen inte fullt ut tillgodogöra sig de fördelar som ansetts förenade med tillskapandet av de gemensamma nämnderna. Avsikten har ju varit att vederbörande konsulent och ordföranden båda skolat granska resp. deklarationer och, om de primärt har olika meningar, söka diskutera fram vad som är rätt. Ävenså bör tid finnas för besiktning av taxeringsobjekt då så anses påkallat. Detta är så mycket viktigare som man i en gemensam nämnd inte kan räkna med lokalkännedom hos nämndens ledamöter annat än i en synnerligen begränsad omfattning. För 3:e gemensamma nämndens del har

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:28

tiden inte i något fall medgett besiktning på platsen, och vidare har åtskilliga kontrollåtgärder, som man gärna hade velat företaga, av tidsskäl måst underlåtas. Inte heller har vi medhunnit att i alla hänseenden följa föreskrifter av mera formell natur. Det sagda gäller trots att vi varit väl utrustade med konsulenter. Från början var antalet konsulenter fem för att sedan undan för undan öka till åtta, varav fyra var hos nämnden heltidsarbetande lantmätare; därtill kom ytterligare en lantmätare som biträdde oss utan att inneha konsulentförordnande. I detta sammanhang må framhållas att varje konsulent ansetts böra granska en deklaration endast i det eller de hänseenden, inom vilka han är expert. Detta betyder att jordbruksdeklarationerna får cirkulera mellan jordbrukskonsulenten och skogskonsulenten samt, eventuellt, täktspecialisten och handelsträdgårdsspecialisten för att slutligen omhändertas av någon av lantmätarna för prövning av möjligen föreliggande övervärde. Först därefter är ärendet färdigt för ordförandens granskning och för de diskussioner mellan honom och vederbörande konsulent, vartill anledning kan finnas. Förfarandet kan synas omständligt men torde vara nödvändigt om man på bästa sätt skall tillvarataga den expertis som resp. funktionär representerar. Tilläggas må att eftersom ordföranden var den ende, som granskat envar deklaration i dess helhet, det tedde sig naturligt att föredragningen inför nämnden helt utfördes av ordföranden.

Trots den arbetsfördelning mellan konsulenterna, som sålunda tillämpades, visade det sig fysiskt omöjligt att medhinna arbetet inom föreskriven tid. Trots energiska arbetsinsatser från konsulenternas sida kunde vi inte översända de sista deklarationerna och avierna till de olika LSM förrän den 13 februari.

Mot bakgrund av det ovan sagda kan det ligga nära till hands att aktualisera frågan om tillskapande av möjlighet för skattechefen att i vissa fall förlänga arbetsperioden för en taxeringsnämnd, därvid särskild besvärstid givetvis måste gälla. En dylik ordning är emellertid ur andra synpunkter behäftad med sådana nackdelar, att den knappast kan förordas. En enhetlig sluttid för taxeringsnämndernas arbete bör sålunda alltjämt gälla. Detta förutsätter emellertid att frågan om distriktsindelningen och arbetstilldelningen till de gemensamma nämnderna prövas med än större noggrannhet än vad som varit möjligt inför årets allmänna fastighetstaxering. Man måste nog vid 1980 års allmänna fastighetstaxering tänka sig betydligt flera gemensamma nämnder än som fanns vid årets taxering. Man bör därvid inrikta sig på såväl att minska antalet av de fastighetsgrupper, som hänvisas till en och samma nämnd, som att begränsa verksamhetsområdet för en nämnd till att omfatta endast viss del av länet.

Frågan om begränsning av vissa av de gemensamma nämndernas verksamhetsområden och antalet av de på dem ankommande ärendegrupperna har nära samband med den fråga som beröres i det följande.

Enligt skattechefens anvisningar skulle LSM vid utväljande av de deklarationer, som skulle överlämnas till gemensam nämnd, noggrant iaktta att till

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:28

sådan nämnd hänfördes endast taxeringsenheter av de slag, som angavs i länsstyrelsens kungörelse angående distriktsindelningen. Skattechefen framhöll i anslutning därtill att övertaliga bostadsbyggnader på jordbruk, som permanent uthyrdes för fritidsändamål och som till följd därav utbrutits ur jordbruksfastigheten och taxerats särskilt som annan fastighet, skulle behandlas av lokal nämnd. Med hänsyn till arbetsbelastningen på 3:e gemensamma nämnden var detta uttalande att hälsa med tillfredsställelse. Om arbetsbelastningen är mera rimlig, synes man emellertid kunna ifrågasätta huruvida den angivna principen är den mest ändamålsenliga. Antalet dylika bostadsbyggnader på en större egendom kan vara ganska stort. Om jordbruksfastigheten taxeras hos gemensam nämnd, medan ett ganska stort antal på fastigheten belägna bostadsbyggnader jämte tillhörande tomtmark taxeras hos lokal nämnd, uppstår ofrånkomligen vissa svårigheter med avseende på arealkontrollen. Om deklaranten redovisat samtliga byggnader i en och samma deklaration uppstår vidare osäkerhet om alla byggnaderna verkligen blivit taxerade. Då olika nämnder taxerar "del av" en och samma registerfastighet (registerfastigheter) blir situationen lätt den, att ingendera nämnden får en samlad överblick och en samlad bedömning av taxeringsobjektet. Man bör inte heller bortse från att det för deklaranten kan te sig förbryllande, att han beträffande en och samma registerfastighet får att göra med två olika nämnder och måste svara på förfrågningar från två olika ordförande – kanske beträffande samma sakförhållande!

Det kan därför på goda grunder ifrågasättas om det inte är bättre att hos den gemensamma nämnden sammanföra alla avier och deklarationer, som avser "del av" en och samma registerfastighet. Det merarbete, som följer av skyldigheten att taxera ett antal fritidhus på en jordbruksfastighet, är ringa jämfört med arbetet att taxera själva jordbruksegendomen. Om man godtar denna princip, bör detta dock inte utesluta att den gemensamma nämnden, sedan erforderlig överblick vunnits över objektet i dess helhet, till den lokala nämnden överlämnar taxeringen av de bostadshus med tomtmark, beträffande vilka taxering lämpligen inte kan ske utan tillgång till lokalkännedom.

Vad ovan sagts angående fritidshus på jordbruksfastighet har sin motsvarighet i vissa andra fall. Från 3:e gemensamma nämndens verksamhetsområde må nämnas det fall att en trädgårdsmästare på en och samma registerfastighet (annan fastighet) har dels sitt bostadshus och dels sina växthus. Handelsträdgårdarna tillhörde, som förut angetts, 3:e gemensamma nämndens verksamhetsområde. I åtskilliga fall tilldelades vi endast trädgårdsdelen och inte bostadsdelen. De olägenheter som ovan nämnts gjorde sig gällande även i dessa fall.

I anslutning till det sist sagda torde följande problem få beröras. Beslutsredovisningen på fastighetstaxeringsavi A förutsätter, att på samma avi inte får redovisas byggnad både under rubriken "Småhus" och under rubriken "Hyres-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:28

hus, industribyggnader, specialbyggnader". Växthus faller under sistnämnda rubrik. Förbudet mot att på samma avi upptaga byggnad under båda rubrikerna medför beträffande handelsträdgårdarna, att man i samtliga fall måste laborera med två taxeringsenheter: "del av, med bostadshus" resp. "del av, med växthus" och med en mer eller mindre godtycklig fördelning av registerfastighetens areal mellan dessa båda delar. Detta innebär en tämligen onödig komplicering av förfarandet.

Avgörande för vad som skall redovisas under en taxeringsenhet är givetvis de hithörande bestämmelserna i kommunalskattelagen. Dessa bestämmelser synes emellertid medge en viss valfrihet i nu ifrågavarande hänseende. Lika litet som man i fråga om jordbruksfastighet bryter ut jordbrukarens bostadshus till en särskild taxeringsenhet, lika litet borde man beträffande trädgårdsmästaren kräva en ovillkorlig uppdelning av fastigheten i två taxeringsenheter. I fråga om jordbrukaren godtar man att hans bostadshus tillhör jordbruket. Det borde då inte föreligga något avgörande hinder mot att anse trädgårdsmästarens bostad tillhöra handelsträdgården. Onödiga uppdelningar medför ökad pappersexercis och bör undvikas. – Det må tilläggas att det nu förordade systemet givetvis förutsätter viss ändring av formuläret för fastighetstaxeringsavi A.

I materiellt hänseende har årets allmänna fastighetstaxering hårt styrts av de av RSV och vederbörande skattechef meddelade anvisningarna med alla deras olika värdetabeller och värdeserier. Likformigheten i taxeringarna har härigenom befordrats i hög grad. De erfarenheter, som vunnits genom arbetet i 3:e gemensamma nämnden, ger knappast anledning till kritik mot de riktvärden av olika slag, som angetts i anvisningarna. Emellertid skulle jag vilja ifrågasätta skäligheten av anvisningarna på en punkt, nämligen i fråga om övervärdet på mycket stora fastigheter. Antag att en egendom på 1000 ha i sin helhet ligger inom ett område, där markvärdekartan anger ett riktvärde av 50 öre per m^2. Värdet enligt nämnda riktvärde blir 5.000.000 kr. Det ligger i öppen dag att endast en del av arealen kan tänkas bli aktuell för exploatering inom överskådlig tid och att endast en del av värdet sålunda är realiserbart. Även om riktvärdet 50 öre måste ses som ett med hänsyn till exploateringstiden nerdiskonterat värde, kan man likväl känna tvekan om ett taxeringsvärde av 5.000.000 kr är riktigt och skäligt. Man kan därför ställa frågan om inte anvisningarna i dylika fall borde medge en skälig reduktion av taxeringsvärdet, eventuellt i form av nedsättning på grund av säregna förhållanden.

Handhavandet av det stora deklarationsmaterialet hos LSM har tydligen berett svårigheter. Då deklarationerna efter registrering av de preliminära besluten återsänts till FTO, har felaktigheter tyvärr förelupit. För 3:e gemensamma nämndens vidkommande har detta inneburit *att* i våra deklarationsbuntar återfunnits deklarationer, som handlagts av annan nämnd, *att* deklarationer, som handlagts av oss, inte kommit tillbaka till oss, *att* värdebärande avi

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:28

försvunnit ur deklaration och *att* preliminära underrättelser utsänts med angivande av 3:e gemensamma nämnden som beslutsfattare ehuru vi inte handlagt deklarationen i fråga. Det är förmodligen inrättandet av de gemensamma nämnderna, som förorsakat dessa svårigheter och fel. Även om felen i procent av antalet deklarationer varit mycket få, måste arbetsrutinerna och kontrollåtgärderna överses till 1980 års taxering så att dylika kalamiteter kan undvikas.

Avslutningsvis skulle jag vilja rikta en bön till dem, som till 1980 års fastighetstaxering har att besluta om köp av papper för deklarationerna. Köp bättre och hållbarare papper! Snart sagt alla deklarationer, som innehåller flera bilagor eller andra handlingar, spricker i ryggen. Det räcker inte att fästa hop papperen med gem. När deklarationerna ligger i högar, glider gemen lätt av och papperen hamnar i en besvärlig oreda med därav följande risk för att vissa handlingar hamnar på orätt plats. För att undvika dylika risker måste man nu fästa hop de trasiga deklarationerna med klisterremsor i ryggen. Ett tämligen meningslöst arbete! Merkostnaden för ett hållbarare papper är ändå marginell jämfört med de mycket stora kostnaderna för en allmän fastighetstaxering. Det bör härvid även beaktas, att kostnaderna för fastighetstaxeringen torde fr o m årets taxering bli inte oväsentligt högre än vid tidigare taxeringar, detta med hänsyn till det betydande merarbete som följer av det i år tillämpade, mera komplicerade och tidsödande besluts- och redovisningsförfarandet.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:28