Taxeringsnivån vid 1957 års allmänna fastighetstaxering för hyresfastigheter av viss storleksordning. (200.100 kr. och däröver).

Konjunkturläget och allmänna saluvärdet

Av f. d. kammarrättsrådet Olof Ljungberg

Inledning.

Året före det år, då allmän fastighetstaxering äger rum, har taxeringsnämndsordförandenas riksförbund — med finansministerns välsignelse men utan stöd av någon författningsbestämmelse — plägat anordna en kurs för ordförande i beredningS- och taxeringsnämnder, för vilket ändamål kursdeltagarna samlats till ett till Stockholm förlagt möte. Detta möte, som tidigare hållits i september månad, hade 1956 — i anledning av vissa i T.F. genomförda ändringar, avseende ett tidigare påbörjande av det förberedande taxeringsarbetet — förlagts till dagarna 28—30 maj. Mötet, däri jämväl rikets landskamrerare och taxeringsintendenter deltaga med nu senast riksskattenämndens ordförande såsom av Kungl. Maj:t förordnad ordförande vid mötet, har en för taxeringsarbetets bedrivande synnerligen nyttig för att ej säga oumbärlig funktion. Vid detta möte lämnas nämligen tillfälle för dem, som bära ansvaret för taxeringsarbetets behöriga fullgörande till för detta arbete mycket betydelsefulla meningsutbyten, därvid frågan om den genomsnittliga taxeringsnivån, särskilt vad gäller denna nivås förhållande till senast åsatta taxeringsvärden, stått i överläggningarnas centrum.

Av vad som framkommit vid dessa överläggningar framgår, att sedan 1945 års allmänna fastighetstaxering vissa av de problem man haft att ta ställning till, blivit av ganska intrikat natur.

I sådant avseende vill jag särskilt fästa uppmärksamheten på det problem, som har avseende å taxeringen av hyresreglerade fastigheter med taxeringsvärde av 200.100 kr. och däröver, motsvarande ur värdesynpunkt den väsentliga delen av de egentliga hyresfastigheterna i de större samhällena.

Författningsbestämmelser och deras tolkning.

Till en början vill jag emellertid erinra om vissa författningsbestämmelser, som tjäna till ledning för den värdeuppskattning, som vid taxeringen skall äga rum. Enligt 9 § K.L. skall sålunda taxeringsvärde åsättas fastighet till det belopp, som prövas utgöra fastighetens värde efter ortens pris. Detta belopp betecknas såsom fastighetens allmänna saluvärde, vilket begrepp i anvisningarna till nämnda § närmare definieras så, att därmed förstås det belopp, som en förståndig köpare kan antagas vilja betala för fastigheten, om den tänkes såld inom den kundkrets, som för en dylik egendom kan antagas vara att påräkna, och köpt för ett med hänsyn till fastighetens beskaffenhet lämpligt utnytt-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:05:59

jande. Härav följer — heter det vidare i anvisningarna — att köpeskilling, som under senare tid betalts för viss fastighet, icke får utan vidare anses såsom ett exakt uttryck för det allmänna saluvärdet, eftersom denna köpeskilling — frånsett påverkan av släktskap o. dyl. — kan vara ett toppris eller ett bottenpris, som ingalunda motsvarar det allmänna saluvärdet. Såsom exempel på anledningar till sistnämnda förhållande framhålles härvid särskilt *vid försäljningen rådande abnorma konjunkturer å fastighetsmarknaden.* (Kurs. av förf.) Med hänsyn till sålunda framförda synpunkter å innebörden av begreppet "allmänna saluvärdet" göres till sist följande konstaterande. "Först om ett något så när tillräckligt antal olika försäljningar föreligga, om vilka anledning ej finnes antaga, att ovidkommande omständigheter inverkat å prisbildningen, kan ur dem dragas en tillförlitlig slutsats angående det allmänna saluvärdet. Detta värde är sålunda att förstå såsom ett normalt värde i handel och vandel, icke såsom beloppet av en i visst fall för en viss fastighet faktiskt betald köpeskilling."

Till denna huvudregel för utfinnandet av allmänna saluvärdet anslutes i anvisningarna en sekundärregel, som, enligt min mening och på sätt nedan kommer att närmare utvecklas, under nuvarande förhållanden får en ökad tyngd. Denna sekundärregel lyder sålunda: "Vid sidan av faktiskt betalda köpeskillingar — vilkas betydelse såsom uppskattningsgrund dock ingalunda må underskattas — måste vid taxeringen beaktas andra förhållanden, som kunna tjäna till ledning för bedömande av allmänna saluvärdet å en fastighet, såsom fastighetens avkastning m. m."

Då anvisningarna enligt ovanstående på tal om köpeskillingar, som ej äro ett uttryck för allmänna saluvärdet, bl. a. nämna köpeskillingar, som påverkats av vid tiden för försäljningen rådande abnorma konjunkturer å fastighetsmarknaden, torde därmed främst åsyftas sådana konjunkturrubbningar, som fastighetsmarknaden plägar uppvisa antingen mer eller mindre tillfälligt och separat eller i samband med en allmän låg- eller högkonjunktur, som — antingen i fredstid eller under krigiska förvecklingar i världen — under *en begränsad tidsperiod* gör sig gällande. Oaktat alltså lagstiftaren icke haft i tankarna och anvisningarna alltså ej äro skrivna för sådana från det normala avvikande ekonomiska förhållanden, som vid i huvudsak fredliga förhållanden fortsätta längre tidsperioder utan att tidpunkten för deras normalisering kan förutses, torde dock anvisningarnas avfattning — vad som också ligger i sakens natur — ge vid handen, att köpeskillingar för att överhuvudtaget kunna godtagas såsom ett riktigt uttryck för allmänna saluvärdet måste ha en bakgrund av normala ekonomiska förhållanden.

Konjunkturläget och dess betydelse för bestämmandet av allmänna saluvärdet.

Vid övervägande av frågan på vad sätt ur sistnämnda synpunkt de efter det senaste världskrigets avslutande rådande ekonomiska förhållandena böra karakteriseras torde följande vara att bemärka. Vid krigsskedets slut voro såväl officiella instanser som enskilda här i landet övertygade om att en konjunkturregression var att vänta. Emellertid blev det ej en sådan, utan mot förmodan har den under kriget rådande högkonjunkturen med några kortare avbrott fortsatt år efter år. I sammanhang härmed har en prisstegring av inflationskaraktär pågått, förenad med

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:05:59

en stark strävan att placera tillgängligt kapital i realtillgångar, särskilt fastighet. Någon förändring i sänkande riktning av det allmänna prisläget synes ej heller beräknas skola inträffa. Närmast synes man å politiskt bestämmande håll hoppas, att konjunkturläget utomlands och de åtgärder, som från statsmakternas sida här i landet vidtagas, skola leda till att, med överkonjunkturens dämpande, konjunkturläget skall kunna stabiliseras med priserna i huvudsak bibehållna på den nivå, där de nu befinna sig. Hos allmänheten synes emellertid en stark misstro mot möjligheterna att bemästra inflationstrycket göra sig gällande. Med hänsyn till berörda omständigheter måste de delvis även av statliga ingripanden beroende ekonomiska förhållandena — sådana de nu äro och sådana de sedan en lång tid tillbaka gestaltat sig — betecknas såsom allt annat än normala.

Vad kan då härav dras för slutsatser för bedömande av den betydelse konjunkturläget haft för de för tiden efter 1945 vid fastighetsköp betalda köpeskillingarna? Generellt torde härtill kunna svaras, att dessa köpeskillingar icke kunna anses representativa för bestämmandet av allmänna saluvärdet. Vad särskilt beträffar hyresfastigheter synes detta förhållande ha tagit sig ett tydligt uttryck däri att köpeskillingarna legat icke obetydligt över fastigheternas avkastningsvärden. Med andra ord visar den stora skillnaden mellan försäljnings- och avkastningsvärden, att köpeskillingarna influerats av ett onormalt konjunkturläge, ty det måste vara den, som låter sitt köp bestämmas av den påräkneliga normala avkastningen, som är den i lagens mening förståndige köparen och vars köp alltså är av den art, som är utmärkande för "det allmänna saluvärdet". Under normala förhållanden komma också en på representativa fastighetsförsäljningar grundad taxeringsnivå att ej allt för mycket avvika från sådan uppskattning av fastighetsvärden, som sker med stöd av riktiga avkastningsberäkningar. Då sålunda vid de förberedande arbetena till såväl 1952 års allmänna fastighetstaxering som nu instundande allmänna fastighetstaxering kunnat konstateras, att skillnaden mellan en fastighets försäljningsvärde och avkastningsvärde varit mycket stor, bör enligt min mening sekundärregeln om hänsynstagandet till fastighetens avkastning — på sätt jag redan i början av denna uppsats framhållit — få ökad tyngd. Den reservation sekundärregeln innehåller därom att betydelsen av betalda köpeskillingar såsom uppskattningsgrund ej får underskattas, kan såsom förhållandena här ligga till ej tillmätas någon vikt, eftersom enligt ovanstående dessa köpeskillingar ej äro att betrakta såsom representativa.

Såsom jag ser saken har alltså det sedan andra världskrigets avslutande rådande konjunkturläget ägt eller i varje fall bort äga en stor betydelse vid en rätt tillämpning av bestämmelserna i anvisningarna till 9 § K.L. Mot bakgrunden härav kan det vara av intresse att taga del av vad som vid de såväl 1951 som innevarande år hållna och av mig tidigare omnämnda mötena med berednings- och taxeringsnämndsordförande m. fl. förekommit i fråga om den för resp. allmänna fastighetstaxeringar förordade taxeringsnivån.

Köpeskillingsstatistik och taxeringsnivå.

Till grund för diskussionerna vid mötena i denna fråga har legat viss statistik angående betalda köpeskillingar. 1951 fö-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:05:59

relåg dock ej någon enhetlig officiell statistik i ämnet vad annan fastighet beträffar. Allenast hade inom en del länsstyrelser gjorts vissa statistiska undersökningar om prisutvecklingen på fastighetsmarknaden. Vid mötet i maj 1956 åter fanns tillgång till en av Statistiska Centralbyrån för tiden fr. o. m. 1952 för riket i dess helhet utarbetad köpeskillingsstatistik, avseende — förutom såsom tidigare jordbruksfastighet — numera även bostads- och affärsfastigheter, den senare statistiken uppdelad på två huvudgrupper, den ena gällande villafastigheter och den andra övriga bostadsfastigheter och affärsfastigheter. Inom sistnämnda grupp hade gjorts specialundersökningar för större, mindre och små fastigheter enligt följande med hänsyn till taxeringsvärdena ytterligare gjorda gruppindelning, nämligen för fastigheter med taxeringsvärden 1) över 200.000 kr. 2) 30.100—200.000 kr. och 3) högst 30.000 kr. Då antalet köp, avseende affärsfastigheter samt kombinerade affärs- och bostadsfastigheter varit litet, innefattade de till den förstnämnda taxeringsvärdegruppen "över 200.000 kr." hörande fastigheterna huvudsakligen de större hyresfastigheter, som i denna uppsats särskilt avses.

Vid 1951 års möte synes man för annan fastighet ha rekommenderat en nivålyftning, motsvarande den genomsnittliga överprisprocenten under den dittills förlupna taxeringsperioden, i den mån inom resp. länsstyrelse någon statistik, som utvisade prishöjningen å sådan fastighet, fanns tillgänglig.

Denna rekommendation synes emellertid allenast i ett län ha på ett mera fullständigt sätt följts vid 1952 års allmänna fastighetstaxering. Enstaka fastighetstaxeringar som jag känner till och som varit av allmängiltig art, understiga också, understundom med ganska avsevärda belopp, vad som med tillämpning av en genomsnittlig överprisprocent skulle utgjort taxeringsvärdet.

På grund härav har man haft anledning vänta, att den 1956 framlagda statistiken, som grundade sig på undersökningar av betalda köpeskillingar under perioden 1952—1955, skulle komma att i förhållande till de 1952 åsatta taxeringsvärdena uppvisa betydande överprisprocenter, i synnerhet som inflationen fortsatt och prisindex för levnadskostnaderna (numera konsumentprisindex) under berörda period ytterligare stigit. Så blev nu också fallet med undantag för i tätorter belägna hyresfastigheter med taxeringsvärden över 200.000 kr. (antalet dylika på landsbygden var för litet för ett statistiskt bedömande). För sistnämnda fastigheters del visade nämligen statistiken, att desamma vid försäljning under perioden betingat ett genomsnittligt överpris av allenast 9 %. På grund härav ansågs vid 1956 års möte någon höjning av taxeringsnivån ej böra rekommenderas för berörda fastighetskategori.

Till intagandet av denna ståndpunkt torde man varit föranledd av de rekommendationer i nu förevarande avseende, som givits beträffande jordbruks- och villafastigheter samt hyresfastigheter av mindre storleksordning. Detta framgår av efterföljande tablå, som visar att, med vissa justeringar i olika avseenden som jag här förbigår, för särskilda fastighetstyper rekommenderats en prisnivå, beräknad efter genomsnittliga överprisprocenten för perioden 1952—1955 med vissa avdrag sålunda.

Jordbruksfastighet: överprisprocent 65, minskad med 15 till 50 %.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:05:59

Villafastighet: större (20.100—200.000 kr.), överprisprocent, i tätorter: 55, minskad med 20 till 35 %, på landsbygden: 50, minskad med 20 till 30 %;

mindre (10.100—20.000 kr.), överprisprocent, i tätorter: 75, minskad med 25 till 50 %, på landsbygden: 70, minskad med 20 till 50 %.

Hyreshus och affärsfastigheter: större (över 200.000 kr.) överprisprocent, i tätorter: 9, minskad till 0, på landsbygden: 15 (materialet för litet för ett bedömande);

mindre (30.100—200.000 kr.), överprisprocent, i tätorter: 30, minskad med 15 till 15 %, på landsbygden: 40, minskad med 15 till 25 %;

små (högst 30.000 kr.), överprisprocent, i tätorter: 60, minskad med 15 till 45 %, på landsbygden: 55, minskad med 15 till 40 %.

Angivandet av ovannämnda siffror för en viss prisnivå innefattar ingalunda några för taxeringsorganen bindande direktiv. Detta bör kanske framhållas, då på tal om taxeringsnivån understundom använts beteckningar, som ge intryck av att så skulle vara förhållandet.

Som en kommentar till ovannämnda tablå må ytterligare följande synpunkter framhållas. Då det här är fråga om vad en förståndig köpare kan vilja betala vid 1957 års ingång, bör det ju bli den överprisprocent, som framgår av fastighetsköp verkställda ej alltför långt tillbaka i tiden, som blir av betydelse. Har överprisprocenten under förfluten taxeringsperiod stigit — vilket alldeles särskilt var händelsen vid nivåberäkningen för 1952 års allmänna fastighetstaxering — kan redan av sådan grund en för hela perioden gällande genomsnittlig nivåberäkning bli för låg, om man räknar med normala ekonomiska förhållanden. Dessutom torde emellertid under sistnämnda förutsättning varit tillräckligt att göra en justering av överprisprocenten med hänsyn till lämplig säkerhetsmarginal efter en rätt så moderat och likformig måttstock och icke såsom enligt tablån skett med en kraftig reducering av talet för överprisprocenten efter oenhetliga och, såsom det förefaller, något av överprisprocentens storlek beroende grunder. Vad nu sagts innebär ingen som helst kritik av att man i nu ifrågavarande avseende ej förfarit så som man under normala ekonomiska förhållanden kunnat förfara. Jag vill blott framhålla, att tillvägagångssättet innebär, att man torde haft klart för sig, att det icke varit fråga om köpeskillingar, som varit representativa för allmänna saluvärdets bestämmande.

Slutord.

Om man härefter söker bedöma den ifrågasatta taxeringsnivån för hyresfastigheter med taxeringsvärden över 200.000 kr., torde vid det förhållandet att överprisprocenten allenast utgör 9 (som helt bortelimineras) en jämförelse med reduktionen av överprisprocenten för övriga fastigheter tyda på att den förordade nivån — trots att den rekommenderas att bestå oförändrad — blir något hög, i synnerhet som överprisprocenten för de särskilda åren av perioden 1952—1955 eller resp. 13,6, 14,6, 3,3 och 11,7 för ifrågavarande fastigheter företer en sjunkande tendens.

Dessutom torde, om man för berörda fastigheters del helt fristående bedömer saken, kunna sägas, att, då köpeskillingarna under perioden 1952—1955 med då

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:05:59

Ur statsrevisorernas berättelse

av byrådirektör Lars Owegård.

Statsrevisorerna har i sin år 1956 avlämnade berättelse behandlat några spörsmål, som torde vara av intresse för denna tidnings läsare.

Som vanligt har en redogörelse lämnats för vissa iakttagelser angående *skatteuppbörden.* Av denna framgår bl. a. att såsom A-skatt inflöt under uppbördsåret 1955—1956 5.696 miljoner kronor och såsom B-skatt 2.453 miljoner kronor, vilket innebär att jämfört med närmast föregående uppbördsår A-skatten ökat med 964 miljoner kronor och B-skatten med 289 miljoner kronor. Vidare uppgick fyllnadsinbetalningarna för uppbördsåret 1955—1956 till 536 miljoner kronor, vilke innebär en ökning med 13 miljoner kronor jämfört med närmast föregående uppbördsår. I fråga om resultatet av den ordinarie uppbörden av B-skatt må nämnas, att inflytandeprocenten under de två senaste uppbördsåren varit densamma och uppgått till 96,5. Resultatet i fråga om den kvarstående skatten enligt de två senaste årens taxeringar uppvisar en nedgång från 84,5 till 83,3 procent. Försämringen torde till stor del sammanhänga med rådande kreditrestriktioner, vilka främst drabbat företagare inom byggnads- och anläggningsindustrien samt vissa mindre företagare inom andra branscher. I fråga om indrivningsresultatet har för städer med egna uppbördsverk, där resultatet städse varit lägre än för landsbygden, en viss förbättring ägt rum.

Den kvarstående skatten enligt 1956 års taxering beräknas uppgå till omkring 1.056 miljoner kronor och den överskjutande preliminära skatten till omkring 573 miljoner kronor. Jämfört med de uppgifter som vid motsvarande tidpunkt 1955 förelåg i fråga om 1955 års taxering har den kvarstående skatten ökat med omkring 318 miljoner kronor, medan överskottsskatten minskat med omkring 94 miljoner kronor. Den kvarstående skatten enligt 1956 års taxering uppgår till omkring 11 procent av den slutliga skatten. Enligt närmast föregående års taxering uppgick den till omkring 10 procent av motsvarande slutliga skatt. Ökningen av den kvarstående skatten sammanhänger huvudsakligen med att den del av skatten som utgöres av garantibelopp på fastighet endast delvis influtit i form av preliminärskatt och fyllnadsinbetalningar, vilket även är fallet med sjukförsäkringsavgifter från försäkrade, som påförts preliminär B-skatt.

I anslutning till dessa uppgifter erinrar

---

rådande högkonjunktur och fortsättningsvis ej obetydliga inflatoriska inslag visa en så låg genomsnittlig överprisprocent som 9, detta ger intryck av att även 1952 års taxeringsvärden legat på en väl hög nivå, oaktat de, såsom förut framhållits, i stor utsträckning synas hava satts lägre än rekommendationerna vid 1951 års möte givit anledning till. Vad jag här ovan anfört i fråga om sättet för allmänna saluvärdets bestämmande med förordande av ett större hänsynstagande till fastigheternas avkastningsvärden synes mig stödja ett sådant antagande.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:05:59