

Hur beräkna taxeringsvärdet för ett fjällhotell?

Av lektorn Ragnar Helgesson och taxeringsassistenten Verner Magnusson

Kommunalskattelagens huvudregel är att taxeringsvärdet skall återspegla en fastighets marknadsvärde. Värdeföreställningen knyts alltså till den summa pengar som ägaren skulle erhålla om fastigheten såldes på den allmänna fastighetsmarknaden. Beträffande fjällhotell existerar helt naturligt endast ett fåtal faktiska överlåtelsebeslut. Tillika är det fråga om en mycket heterogen marknad. Några överföringsvärden i form av ortspriser finns därför i praktiken inte att tillgå som hjälpmedel vid fastighetstaxeringen. I ett sådant läge återstår knappast någon annan utväg än att skapa en fiktiv överlåtesituation. Man får alltså försöka beräkna det pris som skulle kunna föranleda ett överlåtelsebeslut.

Vad är det då som konstituerar hotellägarens resp den potentielle köparens ”kritiska” överlåtelsevärden, d v s var på prisskalan ligger området för avslut? En förständig beslutsfattare bör rimligen härleda sitt kritiska värde från de framtida ”nyttor” som successivt kan utvinnas vid fastighetens användning. Eftersom bedömningen måste baseras på osäkra framtidsprognoser, resulterar givetvis en sådan härledning i ett subjektivt värde. För att i görligaste mån undvika denna osäkerhet bör tydligen området för avslut härledas med hjälp av en modell som åtminstone innehåller flertalet av de faktorer som allmänekonomiskt sett är av avgörande betydelse för värderingen. Vidare bör det vara möjligt att fastställa dessa faktorer på ett någorlunda objektivt sätt.

Värderingsmodellen

Ur ekonomisk synpunkt kan värdet av en hotellanläggning antas vara lika med nuvärdet av den del av hotellrörelsens beräknade framtida inkomster (”nyttor”) som kan hänföras till fastighetskapitalet. Härledningen av området för avslut bör därför kunna ske med hjälp av förhållandevis objektivt fastställbara faktorer såsom antal bäddar, logipriser, utnyttjandegrad och anläggningens ålder. Modellen har konstruerats med hjälp av följande beräkningar och symboler.

V = hotellanläggningens beräknade nuvärde. Om taxeringsnivån skulle sättas till 100 %, bleve tydligen taxeringsvärdet (inkl markvärdet) = V.

B = antalet bäddar i hotellanläggningen.

P = genomsnittligt logipris per bädd och dygn (helpension).

U = utnyttjandegraden i dagar, d v s den tid under året hotellanläggningen beräknas vara fullbelagd.

n = beräknad kvarstående ekonomisk livslängd för hotellanläggningen; n kan antas variera mellan 20 och 50 år; n = 20 år avser då ett förhållandevis gammalt hotell och n = 50 år ett nybyggt hotell.

r = kalkylräntan uträknad som en medelkapitalränta. Räntan på främmande kapital förutsätts därvid i genomsnitt uppgå till 7,5 %, medan ränteanspråket ("vinsten") på ägarkapitalet antagits utgöra 15 %. Hotellrörelsen beräknas vara till 80 % finansierad med främmande kapital. Under dessa förutsättningar blir kalkylräntan $0,8 \cdot 0,075 + (1 - 0,8) \cdot 0,15$, d v s 9 %.

A = den andel av den årliga inkomsten av hotellrörelsen som är att hänföra till fastighetskapitalet. Uttrycket $B \cdot P \cdot U \cdot A$ utgör alltså hotellanläggningens årsannuitet. Att beräkna ett relevant mått på denna andel kan tyckas vara ogörligt. Utifrån rent teoretiska utgångspunkter kan nämligen andelen A antas vara beroende både av B , P , U och r . För att närmare kunna utröna detta samband beräknas *utrymmet* för A som funktion av inkomsten $B \cdot P \cdot U$. Detta utrymme betecknas nedan med x . Följande kostnader som kalkylmässigt sett skall täckas av inkomsten $B \cdot P \cdot U$ beräknas först.

K_1 = fast årskostnad för en hotellanläggning (ränta och avskrivning på fastighetskapitalet) oberoende av dess storlek.

K_2 = de kostnader för hotellanläggningen som varierar med antalet bäddar, som därvid utgör mått på anläggningens storlek.

K_3 = fast årskostnad för en hotellrörelse oberoende av dess storlek, t ex vissa löner och underhållskostnader (i fig nedan = 120.000 kr).

K_4 = de kostnader för hotellrörelsen, som varierar med antalet bäddar, t ex vissa löner och inredningskostnader (i fig nedan = 2.000 kr).

K_5 = de kostnader för hotellrörelsen, som varierar både med antalet bäddar och utnyttjandegraden, t ex mat och städkostnad per gäst (i fig nedan = 25 kr).

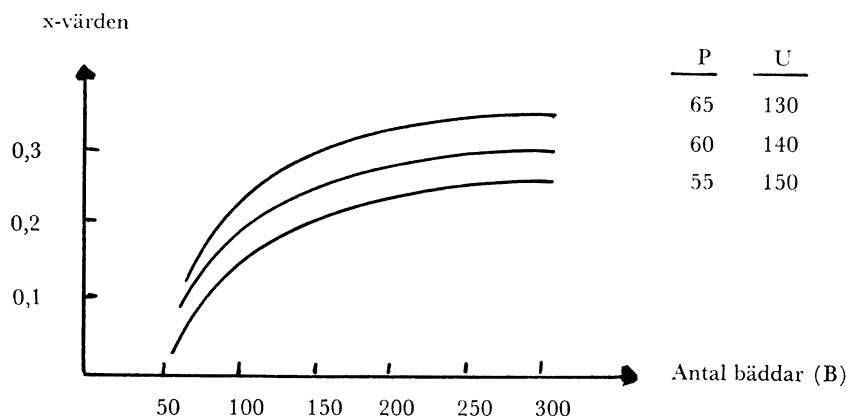
Tydligt motsvarar också uttrycket $K_1 + K_2 \cdot B$ den beräknade årsannuiteten för fastighetskapitalet. Kalkylmässigt sett erhålles därför följande samband:

$$K_1 + K_2 \cdot B = B \cdot P \cdot U \cdot x$$

$$K_1 + K_2 \cdot B + K_3 + K_4 \cdot B + K_5 \cdot B \cdot U = B \cdot P \cdot U$$

$$x = 1 - \frac{1}{P} \left[\frac{1}{U} \left(\frac{K_3}{B} + K_4 \right) + K_5 \right]$$

Grafiskt kan x , d v s utrymmet för A , åskådliggöras enligt följande:



Vad som nu visats tyder på att andelen A utgör en mycket komplex storhet i modellen. Av beräkningar som gjorts med hjälp av särskilda kalkyler kan emellertid den slutsatsen dras, att andelen ifråga är förhållandevis stabil inom aktuella intervall. Detta tycks hänga samman med ”kompenserande variationer” i kostnaderna vid skilda B, U och P. Mot den bakgrunden har andelen A i modellen bestämts till 0,2. Det medges, att lösningen är något sangvinisk.

Värderingsmodellen kan nu formuleras på följande sätt :

$$V = B \cdot P \cdot U \cdot A \cdot \left(1 + \frac{r}{100}\right)^{-1} + B \cdot P \cdot U \cdot A \cdot \left(1 + \frac{r}{100}\right)^{-2} + \dots + B \cdot P \cdot U \cdot A \cdot \left(1 + \frac{r}{100}\right)^{-n}$$

Nuvärdet av samtliga årsannuiteter för fastighetskapitalet är en konvergent geometrisk serie. Sedan beräknade värden för A och r satts in kan därför serieutvecklingen ovan skrivas om till nedanstående uttryck :

$$V = B \cdot P \cdot U \cdot 0,2 \cdot \frac{1 - 1,09^{-n}}{0,09}$$

Givetvis kan invändas, att modellen ger en mycket schablonmässig bild av den tidsmässiga fördelningen av framtida årsannuiteter, nämligen ett konstant årligt belopp under kvarstående livslängd. Bl a tyder utredningar angående fritidskonsumtionens utveckling på en stigande trend för modellens P- resp U-värden.

Den praktiska tillämpningen

I likhet med andra värderingsmetoder har ovanstående modell svaga punkter. För det första tas inte hänsyn till alla för värderingen relevanta faktorer. För det andra ingår i modellen faktorer som själva måste bli föremål för bedömning. I sistnämnda avseende fanns dock ett ganska bra dataunderlag att tillgå. I skilda turistbroschyrer — ”Tak över huve’t i Jämtland”, ”Raka spåret till Jämtland” m fl — finns nämligen angivet resp hotellanläggnings bäddantal, pensionspriser, öppethållandetider etc. Där emot är icke deklarationsformulären konstruerade med tanke på förmedling av ekonomiska data som är av väsentlig betydelse vid en nuvärdeberäkning.

Nuvärdeberäkningen enligt modellen var endast avsedd som hjälpmedel vid fastighetstaxeringen utifrån vissa allmänna lönsamhetsaspekter. Det ansågs därför inte nödvändigt att låta någon expert på fastighetsvärdering göra bedömningen. Värderingen uppdrogs istället åt en taxeringsassistent som tidigare vid inkomsttaxeringen granskat hotellrörelser, och som därigenom kunde förväntas ha viss erfarenhet av lönsamhetsförhållanden m m inom branschen.

Fastighetsdeklarationerna rekvirerades in till länsstyrelsen. Ett enkelt formulär gjordes upp där de för värderingen relevanta uppgifterna noterades. Med utgångspunkt från dessa data beräknades sedan resp hotellanläggnings nuvärde. Taxeringsvärdet sattes sedan till 80 % av det enligt modellen beräknade värdet, varefter en preliminär fördelning gjordes på mark- resp byggnadsvärde.

Tidigare tycks taxeringsnämnderna ha värderat hotellanläggningarna huvudsakligen med hjälp av kända eller skattade produktionskostnader, d v s utan att explicit ta hänsyn till lönsamhetsförhållanden. Det ansågs därför lämpligt att lämna muntlig information till berörda nämnder angående nu tillämpat beräkningsförfarande. Detta

skedde på så sätt att taxeringsassistenten föredrog gjorda värderingar för berörd taxeringsnämnd — i vart fall i hotelltäta distrikt.

Utfallet

Taxeringsnämnderna var genomgående positivt inställda till värderingsförfarandet. Det ansågs nämligen i väsentlig grad öka möjligheten att åstadkomma en likformig taxering. Bl a från bankhåll hade antytts, att taxeringsvärdena uppvisade omotiverat stora regionala olikheter. Vidare hade framkommit, att värderingar som huvudsakligen baserats på produktionskostnader i vissa fall lett till klart orealistiska värden mot bakgrunden av faktiska överlåtelsepriser.

Helt naturligt accepterade icke nämnderna okritiskt framräknade värden. Tvärtom gjordes en hel del justeringar både inom modellens ram och utifrån mera allmänna överväganden. I vilken omfattning avvikelser skett framgår i någon mån av nedanstående sammanställning.

I tabellen visas värdesumman för 6 à 8 hotell inom tre geografiskt skilda regioner.

	1965 års tax.värde	Modell- värdet	1970 års tax.värde	Ändring i % mellan 1965 och 1970
Region A (665 bäddar)	4.213 tkr	5.580 tkr	5.525 tkr	+ 31,1 %
Region B (888 bäddar)	9.168 tkr	9.800 tkr	9.490 tkr	+ 3,5 %
Region C (559 bäddar)	3.281 tkr	3.980 tkr	4.000 tkr	+ 21,9 %

Synpunkterna angående regionvis ojämnheter i taxeringarna "bekräftas" av modellen. De nya taxeringsvärdena tycks innebära en viss förbättring på den punkten.

Erinringar (besvär) mot åsatta taxeringsvärden har icke gjorts i nämnvärd utsträckning. I de fall väsentliga höjningar skett i förhållande till tidigare kan det dock tänkas att uppvärderingen godtagits, inte på grund av att den i och för sig anses riktig, utan med hänsyn till de nya avskrivningsreglerna.

Mycket väsen för ingenting?

Att det föreligger ett stort behov av modeller och relevanta data för att kunna få fram hållbara fastighetsvärderingar är uppenbart. Detta gäller speciellt vid kreditgivning och försäkring samt i samband med expropriation och andra tvångsförfaranden. Värderingsproblemen kompliceras av pågående strukturförändringar — urbanisering, snabb teknisk utveckling och ändrade konsumtionsmönster. Mot den bakgrunden och med tanke på de resurser som står till förfogande framstår en allmän fastighetstaxering närmast som en "omöjlig" uppgift. Detta gäller speciellt sådana fastigheter, där jämförelsepriser saknas, eller där värdet måste härledas ur en med fastigheten direkt hopkopplad rörelse. Fjällhotellen hör uppenbarligen till denna kategori av fastigheter. Allmänt sett har väl inte fastighetstaxeringen så stor ekonomisk betydelse som exempelvis värderingen vid expropriation. Till taxeringsvärdet är dock knutet ett betydande antal följdverkningar av ekonomisk karaktär, t ex skatt på garantibelopp, förmögenhet och arv. Det får därför anses angeläget — insatsens storlek är väl i viss mån en kostnadsfråga — att söka uppfylla kravet på likformiga och rättvisa taxeringsvärden. Det nu beskrivna värderingsförfarandet får närmast betraktas som ett billigt komplement vid en sådan strävan.