SKATTENYTT

OFFICIELLT ORGAN FÖR TAXERINGSNÄMNDSORDFÖRANDENAS RIKSFÖRBUND

DISTRIBUTÖR AV MEDDELANDEN FRÅN RIKSSKATTENÄMNDEN NR 5 1969

Nya regler vid fastighetstaxeringen

Av assessorn Ulla Wadell

Riksdagen antog i höstas de förslag som framlades i prop. 154:1968 och som avsåg ändrade regler inför 1970 års allmänna fastighetstaxering. De nya reglerna grundade sig på förslag av 1966 års fastighetstaxeringskommittéer i betänkandet SOU 1968:32, för vilket redogörelse tidigare har lämnats i denna tidskrift (1968 s. 359). I det följande kommer därför endast några av huvuddragen i propositionen och de nya reglerna att återges. De nya bestämmelserna finns intagna i SFS 729—734: 1968.

I en inledande allmän del av propositionen behandlades frågor avseende fastighetstaxeringen, vilka tagits upp i betänkandet men inte var sådana att deras avgörande krävde riksdagens medverkan. Departementschefen lämnade sina synpunkter på dessa *frågor* i den mån de kunde antas vara *av allmänt intresse*. Hit hörde bl. a. frågan om *centrala utredningar och anvisningar* för den allmänna fastighetstaxeringen. Sådana är endast föreskrivna för taxeringen av skogsfastigheter och vattenfallsfastigheter.

I betänkandet hade föreslagits att utredningar, som berörde länsstyrelserna gemensamt, i regel skulle ske centralt samt att riksskattenämnden skulle meddela anvisningar i värderingsfrågor och liknande frågor i större omfattning än tidigare. Riksskattenämnden borde även göra upp stommar för länens fastighetstaxeringsanvisningar och utsända informationer och rekommendationer i organisatoriska och redovisningstekniska frågor, som uppkommer vid allmän fastighetstaxering. Departementschefen förklarade i propositionen att han var positiv till ett genomförande av förslaget om centrala utredningar och anvisningar och att han ansåg att en avsevärd förbättring av taxeringen skulle vinnas därigenom.

Bland de värderingsfrågor, som i propositionen angavs böra bli föremål för riksskattenämndens anvisningar, kan nämnas värdering av en- och tvåfamiljsfastigheter samt flerfamiljs- och affärsfastigheter, av grustäkt, överbyggnad, fruktodling samt jakt och fiske.

Vidare hade i betänkandet föreslagits att taxeringsenheterna skulle klassificeras och kodsättas. *Klassificeringen* borde utvisa

A. Förekomst av byggnad
B. Belägenhet i förhållande till tätort
C. Äganderättsförhållande till marken, då taxeringsenheten är bebyggd
D. Taxeringsenhetens användning

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:11:24

En klassificering av taxeringsenheterna enligt de föreslagna riktlinjerna kunde enligt departementschefen vara till stor nytta för fastighetstaxeringen bl. a. för att den gav möjligheter till en förbättrad köpeskillingsstatistik. Klassificeringen och koderna borde enligt departementschefen fastställas av riksskattenämnden efter samråd med bl. a. statistiska centralbyrån och centrala folkbokförings- och uppbördsnämnden.

I samband härmed kan nämnas att inom riksskattenämnden och fastighetstaxeringskommittéerna f. n. sammanställs en handledning för 1970 års allmänna fastighetstaxering. Handledningen avses komma att innehålla bl. a. de anvisningar, som riksskattenämnden utfärdar inför denna taxering.

I den allmänna delen av propositionen togs även frågan om *avdrag för allmänna kostnader i skogsbruket* upp. Detta avdrag avser enligt skogsvärderingsinstruktionen (SkvI) skogsbrukets kostnader för bl. a. förvaltning, skogsvårdande åtgärder och fasta anläggningar. Avdraget uppgår till normalt 33 % av skogskubikmeterpriset, som erhålls genom att ett beräknat bruttopris för skog minskas med den huvudsakliga delen av de direkta kostnaderna för skogsbruksdriften. I betänkandet och i propositionen uttalades att de gällande reglerna om avdrag för allmänna kostnader lett till ojämnheter vid taxeringen av skogsfastigheter å ena sidan i de norra och å andra sidan i de södra delarna av landet.

Den avvikelse från SkvI:s grunder (den s. k. säkerhetsmarginalen), som bestämdes inför 1965 års allmänna fastighetstaxering, innebar att vid beräkningen av skogsvärdet medgavs ett extra avdrag om 3 kronor per skogskubikmeter, dock högst 30 % av skogsvärdet. Denna regel liksom det föreskrivna avdraget för allmänna kostnader medförde normalt större reduktioner av skogsvärdena på skogsfastigheterna i södra Sverige, som i allmänhet har stora virkesförråd, än på skogsfastigheterna i norra Sverige.

En anläggning av bestämmelserna i SkvI om avdraget för allmänna kostnader var enligt propositionen önskvärd men krävde omfattande arbete och utredningar och kunde ej genomföras före 1970 års taxering. Departementschefen förklarade emellertid att han avsåg att föreslå 1969 års riksdag en sådan säkerhetsmarginal vid beräkningen av värdena för skog och skogsmark att de nämnda ojämnheterna i taxeringen i möjlig mån skulle försvinna.

På grundval av en promemoria, som upprättats av skogshögskolan och skogsstyrelsen och som innefattar vissa synpunkter rörande värdenivå m. m. i fråga om skogsbruksvärdet vid 1970 års allmänna fastighetstaxering föreslå nu i prop. 97:1969 att vid beräkning av en fastighets skogsvärde reduktion skall ske med 100 kronor för varje fullt hektar skogsmark på fastigheten, dock högst med 30 % av summan av skogsvärdet, beräknat utan reduktion, och skogsmarksvärdet. Genom denna säkerhetsmarginal avses att man skall uppnå förutom den värdenivå, som anses lämplig, även en jämnare taxering av skogsfastigheterna i landets södra och norra delar.

I prop. 154:1968 lades vidare fram åtskilliga *förslag*, som föranledde *ändringar i författningarna* om fastighetstaxering. En del nya eller ändrade bestämmelser har därför införts i bl. a. KL, SkvI och TF. Vidare har som en följd reglerna i TK om allmän fastighetstaxering till stor del blivit omarbetade.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:11:24

Ändringar i KL (SFS 729: 1968).

Den mest betydande ändringen i KL torde vara att de tidigare delvärdena för jordbruksfastighet nämligen jordbruksvärde, skogsvärde samt tomt- och industrivärde till 1970 års allmänna fastighetstaxering ersätts med delvärdena jordbruksvärde, skogsbruksvärde, värde av övrig mark, värde av särskilda tillgångar och exploateringsvärde.

Den nya delvärdeuppdelningen har föranletts av önskemål om en bättre värdering och redovisning beträffande jordbruksfastigheterna.

Jordbruksvärde

Med en fastighets jordbruksvärde avses enligt de nya reglerna värdet av annan produktiv mark än skogsmark samt de byggnader och anläggningar på fastigheten som tillhör jordägaren och som är behövliga för jordbruksdriften.

Värdet av ägoslagen åker, tomt- och trädgårdsmark samt ängs- och betesmark skall alltjämt ingå i jordbruksvärdet medan skogsmarksvärdet ej skall såsom tidigare ingå i detta delvärde. I det nya jordbruksvärdet ingår inte — till skillnad mot tidigare — värdet av särskilda förmåner och naturtillgångar.

Skogsbruksvärde

Det nya delvärdet skogsbruksvärde omfattar skogsmarksvärdet och det tidigare delvärdet skogsvärde. I skogsvärdet ingår därvid värdet av byggnader och anläggningar, som är behövliga för skogsbruksdriften.

Särskilt vid de allmänna fastighetstaxeringarna 1957 och 1965 har man varit tveksam om hur man skulle värdera byggnader som tillhörde skogsbruket. Från skogssakkunniga hävdades vid dessa taxeringar att byggnaderna ifråga inte såsom tidigare skett borde åsättas värde som särskild förmån. På grund av reglerna i SkvI hade deras värde beaktats vid uppskattningen av skogsvärdet. Vid Stockholmsmötet 1957 följde man de skogssakkunnigas mening i denna fråga, medan man vid Stockholmsmötet 1965 rekommenderade att skogsbrukets byggnader skulle åsättas värde som särskild förmån, vilket motsvarade kammarrättens praxis. Departementschefen uttalade i propositionen att frågan om taxeringen av skogsbrukets byggnader bl. a. hade samband med utformningen av reglerna beträffande avdrag för allmänna kostnader i skogsbruket vilka regler skulle omarbetas till 1975 års allmänna fastighetstaxering.

Värde av övrig mark

Med värde av övrig mark avses en fastighets värde av icke produktiv mark och värde av vattentäckt område som hör till fastigheten. Med icke produktiv mark avses sådan mark som på grund av sin beskaffenhet inte kan ekonomiskt utnyttjas för jordbruk eller skogsbruk.

Det har ansetts ändamålsenligt med ett delvärde, som förutom värde av vattenområde avser endast det renodlade värdet av övrig mark. Härigenom vill man bl. a. undvika att till värdet av övrig mark förs olika övervärden såsom skett vid tidigare taxeringar. Vid taxeringen 1965 förekom t. ex. kommunvisa genomsnittsvärden per hektar övrig mark om 5.000—6.000 kr under det att i länens anvisningar i allmänhet rekommenderats 15—25 kr per hektar.

Värde av särskilda tillgångar

Med värde av särskilda tillgångar förstås värdet av sådana förmåner och naturtillgångar o. d. som skulle verka höjande på köpeskillingen vid en överlåtelse.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:11:24

Detta delvärde motsvarar i huvudsak det värde av särskilda förmåner eller särskilda naturtillgångar som tidigare ingick i jordbruksvärdet.

Exploateringsvärde

Med exploateringsvärde avses det övervärde en fastighet har utöver de fyra andra delvärdena på grund av att mark som hör till fastigheten kan tillgodogöras för bebyggelse.

Exploateringsvärdet ersätter tomt- och industrivärdet. Till stor del motsvarar innehållet i dessa värden varandra. Enligt en rekommendation, som lämnats i betänkandet, bör emellertid exploateringsvärdet få en vidare tillämpning — t. ex. då övervärde dokumenterats genom en utbildad prisnivå — än tomt- och industrivärdet haft åtminstone vid de senare fastighetstaxeringarna. Departementschefen uttalade att rekommendationen torde vara till stor nytta när man skulle bestämma om förutsättningar kunde anses föreligga för åsättande av exploateringsvärde. Riksskattenämnden borde enligt departementschefen utfärda anvisningar i ämnet.

Ändringar i SkvI (SFS 731: 1968)

Den största ändringen i SkvI är att ett *nytt summariskt* förfarande införs för uppskattning av skogsvärdet på mindre skogsfastigheter. Förfarandet innebär i stort att skogsvärdet erhålls genom att barrskogens virkesförråd per hektar och barrskogens grovskogsprocent uppskattas i tre-fyra klasser i förhållande till genomsnittsskogen i trakten. Lövskogens andel ingår därvid i skogsvärdet med genomsnittlig procentandel.

I betänkandet hade föreslagits att det nya summariska förfarandet skulle få användas vid taxering av fastigheter som innehöll mindre än 25 hektar skogsmark. Därvid skulle det nya uppskattningsförfarandet kunna komma att användas på ca 150.000 taxeringsenheter av totalt ca 260.000 taxeringsenheter med skog. I propositionen förklarade departementschefen emellertid sig vara villig att medverka till att det nya summariska uppskattningsförfarandet fick ett så stort användningsområde som möjligt. Arealgränsen höjdes därför i norrlandslänen från 25 hektar till 50 hektar skogsmark under det att gränsen i övriga delar av landet skulle ligga vid 25 hektar.

Den nya summariska metoden torde komma att medföra ett enklare deklarationsförfarande och likaså en enklare men ur värderingssynpunkt tillfredsställande taxering.

Bland andra ändringar som gjorts i SkvI kan nämnas att skogsbete inte längre skall åsättas värde och att reglerna om reduktion av skogsmarksvärde på grund av onormal förekomst av kalmark upphört att gälla.

Ändringar i TF och TK (SFS 733 resp. 734: 1968).

I betänkandet hade föreslagits bl. a. den ändringen i taxeringsförfarandet att sortering och numrering av deklarationer samt längdföring fr. o. m. 1970 års allmänna fastighetstaxering skulle ankomma på lokal skattemyndighet i stället för som tidigare på ordföranden i fastighetstaxeringsnämnden. Längdföringen skulle enligt betänkandet ske enligt en i huvudsak manuell metod. Fastighetsförteckningar, stommar till fastighetslängd och underrättelser till skattskyldiga förutsattes emellertid bli framställda med utnyttjande av länsstyrelsernas dataanläggningar.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:11:24

Under det pågående arbetet med förberedelserna inför 1970 års allmänna fastighetstaxering visade det sig emellertid möjligt att redan vid 1970 års allmänna fastighetstaxering utnyttja automatisk databehandling *(ADB) vid längdföring* och redovisning av taxeringsvärden, delvärden m. m. Departementschefen förklarade i propositionen att man skulle vinna betydande fördelar om man vid fastighetslängdföringen i vidgad utsträckning övergick till att tillämpa ett ADB-system och förordade därför en övergång till sådant system fr. o. m. 1970 års fastighetstaxering. Departementschefen framhöll bl. a. att ADB medför möjlighet att använda *fastighetstaxeringsavier* på vilka nämnden antecknar de värden och övriga uppgifter som av nämnden beslutats för enheten. Nämnden sänder därefter avierna till den lokala skattemyndigheten som vidarebefordrar dem till länsstyrelsen. Hos länsstyrelsen ligger avin till grund för stansningen av de taxeringsdata som tas in i fastighetslängden.

För att undvika att tidsknapphet uppstår för de olika myndigheter, som skall ombesörja fastighetslängdföringen, har vårriksdagen i prop. 96: 1969, vilken grundar sig på en inom finansdepartementet upprättad promemoria (stencil Fi 1969:3), föreslagit att senaste föreskrivna tidpunkt för vissa taxeringsåtgärder under första kvartalet av taxeringsåret förskjuts något framåt. I denna proposition har även föreslagits möjlighet att uppdela fastighetstaxeringsdistrikt på mer än ett ombud — exempelvis ett för taxeringen av jordbruksfastighet och ett för annan fastighet — för att man bättre skall kunna utnyttja det särskilda värderingstekniska kunnande som ombuden i enlighet med departementschefens uttalande i prop. 154: 1968 bör besitta. I prop. 96: 1969 föreslås i övrigt endast vissa smärre ändringar av taxeringsförfarandet. Bland dessa kan nämnas att arrendatorers deklarationsskyldighet för vissa förhållanden på den arrenderade jordbruksfastigheten föreslås upphöra. Vidare föreslås att underrättelser om preliminär och slutlig taxering skall sändas till ägare av alla fastigheter som taxerats och inte, som tidigare föreskrivits, endast till ägare av skattepliktig fastighet. Underrättelserna föreslås omfatta fler uppgifter om taxeringen än förut föreskrivits, t. ex. om delvärdenas storlek. Underrättelserna om preliminär taxering föreslås få förtydligande upplysningar om i vilka fall underrättelse om slutlig taxering skall utsändas.

De i betänkandet framlagda förslagen i övrigt beträffande taxeringsförfarandet, taxeringsorganisationen, kurser m. m., för vilka såsom nämnts tidigare redogjorts i denna tidskrift, har i huvudsak antagits. Byte av beteckning på de båda beskattningsnaturerna jordbruksfastighet och annan fastighet kom emellertid inte till stånd. Beträffande förslaget om inrättande av särskilda fastighetstaxeringsnämnder vid de årliga fastighetstaxeringarna förklarade departementschefen i prop. 154: 1968 att han var beredd att medverka till inrättandet av sådana nämnder men att det var lämpligare att låta ett nytt system för särskild fastighetstaxering gälla inte vid 1969 års taxering, som förordats i betänkandet, utan först sedan 1970 års allmänna fastighetstaxering ägt rum. Slutligen kan nämnas att departementschefen i prop. 154: 1968 uttalade att fastighetstaxeringskommittéerna fortsätter sitt arbete med sikte på att ha utfört en fullständig översyn av fastighetstaxeringssystemet i god tid före 1975 års allmänna fastighetstaxering.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-08 17:11:24