

# Hur fastställa ev övervärde för en jordbruksfastighets ekonomibyggnader?

*Av lantbruksdirektören Sten Zachrisson*

Inom jordbruket påverkas drift- eller ekonomibyggnadernas omfattning, beskaffenhet och värde på olika sätt av de stora omställningar, som nu pågår inom näringen. Dessa hänger främst samman med en starkt ökande specialisering i produktionen. Denna är särskilt påtaglig i fråga om animalierna, alltså sådan produktion, för vilken driftbyggnaderna främst användes. I samband härmed stiger också antalet brukningsenheter, där djurhållningen helt upphör.

På de enheter, där djuren finns kvar, viker således undan för undan den tidigare mångsidigheten, som ju i mycket var en kvarleva från den gamla naturhållningen och strävandena att ta till vara alla gårdens foderresurser. Numera inriktar man sig allt oftare på en produkt eller ett djurslag som t ex mjölk, nötkött, smågrisar, gödsvin, ägg eller broiler. Samtidigt stiger den genomsnittliga besättningsstorleken och många gånger räcker inte det på gården odlade fodret utan sådant måste också inköpas. — Enligt jordbrukets nya företagsregister fanns år 1969 totalt 162.000 brukningsenheter med mer än två hektar och av dessa hade 65 procent kor, 39 procent svin och 42 procent höns. Som jämförelse i vad gäller de nu så omdiskuterade korna kan nämnas att år 1956 fanns sådana på något över 90 procent av brukningsenheterna.

På de brukningsenheter där det ej finns djur, sjunker successivt byggnadsvärdet genom att det inte görs några moderniserings- eller förbättringsåtgärder i stallbyggnaderna. Ofta blir också underhållet knapphändig. På de enheter som går in för en specialiserad animalieproduktion, måste å andra sidan till väsentliga investeringar i rationaliseringssyfte. Många gånger uppförs helt nya stallar, som är inriktade på en helt annan teknik i fråga om utfodring och gödselhantering än den gamla.

Självfallet måste denna utveckling beaktas vid taxeringen av jordbrukets fastigheter. På de håll i landet där samvärderingsmetoden tillämpas, uppstår därvid i taxeringssammanhang allt oftare frågan om stallbyggnader av sistnämnt slag kan i sin helhet inräknas i det byggnadsbestånd, som är av normal omfattning för vederbörande gård. Med andra ord — föreligger övervärde eller ej?

Hithörande spörsmål diskuterades en hel del i samband med förberedelserna till 1970 års fastighetstaxering i Skaraborgs län, där samvärderingsmetoden skulle tillämpas beträffande jordbruksfastigheter med mer än 10 hektar åker. Särskilt var det den ökade förekomsten av större och specialbyggda slaktsvinsstallar, som aktualiserat frågan om byggnadsbeståndet på sådana gårdar överensstämde eller låg i nivå med areal och driftsinriktning. Resultatet av övervägandena blev att länsstyrelsen i sina anvisningar påpekade, att utgångspunkten för bedömningar av detta

slag borde vara en jämförelse mellan storleken av den produktion utav foderspannmål, som högst kunde förekomma på vederbörande gårds åkerareal, och den beräknade foderåtgången på det antal djurplatser, som fanns i gårdens stallbyggnader. Om vid en sådan jämförelse den beräknade foderåtgången blev större än foderproduktionen skulle vid taxeringen stallbyggnaden (-erna) anses vara större än vad som var normalt för gården och ett övervärde för byggnaderna föreligga. Den taxeringsmässiga storleken på detta kunde sedan bestämmas med ledning av vissa i anvisningarna lämnade genomsnittsvärden per djurplats. — Följande exempel belyser tillvägagångssättet.

En jordbruksfastighet omfattar 25 hektar åker och på fastigheten finns ett nyinrett slaktsvinsstall med 500 svinplatser. Om foderspannmål — exempelvis korn — odlas på hela gårdens åkerareal utgör den beräknade genomsnittsskörden ( $25 \times 4.000 =$ ) 100.000 kg. På varje svinplats hinner årligen uppfödas 2,5 gödsvin. Till varje gödsvin åtgår ca 220 kg fodersäd. Den sammanlagda foderåtgången per plats och år blir ( $220 \times 2,5 =$ ) 550 kg. Gårdens produktion av foderspannmål kan därför antagas ”föda” i runt tal ( $100.000 : 550 =$ ) 180 svinplatser.

Stallet i fråga innehåller således ( $500 - 180 =$ ) 320 platser mer än vad som kan anses vara normalt för gården. Värdet på dessa ligger således utanför det belopp, som framkommer genom användning av det för gården i övrigt tillämpbara enhetsvärdet per hektar åker. Vid nybyggnad av ett gödsvinsstall uppgår kostnaden för varje plats (inkl. anordningar för gödselhantering) till drygt 400 kr. Vid en beräkning av detta slag ansågs emellertid detta belopp böra reduceras till hälften eller till 200 kr. Övervärdet skulle alltså i detta fall anses utgöra ( $320 \times 200 =$ ) 64.000 kr. Detta belopp lägges till det taxeringsvärde å fastigheten, som bestämts med ledning av det använda enhetsvärdet.

Metoden i fråga kan även användas för motsvarande bedömningar vid annan animalieproduktion. I efterföljande tabell finns uppgifter på den för olika slag av djurplatser beräknade årliga åtgången av foderspannmål samt det värde å sådana platser, som ansågs böra tillämpas vid 1970 års fastighetstaxering i R-län. Om inredningen var av enklare beskaffenhet, angavs att värdet borde reduceras.

Djurslag	Beräknad foderspannmåls- åtgång per djurplats och år	Värde per djurplats
Mellankalv	900 kg	400 kr
Gödtjur	1 150 kg	450 kr
Sugga	1 650 kg	1 500 kr
Gödsvin	550 kg	200 kr
Värphöns (100 st)	1 800 kg	1 200 kr
Broiler (100 st)	1 100 kg	1 500 kr

Slutligen kan nämnas att metoden även ansågs kunna tillämpas vid taxering av sådan fastighet, som saknar eller har ringa åkerareal, men där animalieproduktion för avsalu förekommer.