

# Översikt över nyheterna på lagstiftningsområdet för allmän fastighetstaxering

Av departementsrådet Göran Wahlgren

Allmän fastighetstaxering sker i princip vart femte år. Därvid nyvärderas landets hela fastighetsbestånd. I den skatterättsliga terminologin avtecknar sig fortfarande gångna tiders mera okomplicerade fastighetsanvändning; dessutom antyder den en i förhållande till dagens läge omvänd preponderans. Man begagnar sig av de båda huvudbegreppen *jordbruksfastighet* och *annan fastighet*, varvid emellertid värdemässigt sett (vid den senaste allmänna fastighetstaxeringen år 1970) annan fastighet svarar för omkring 86 % av totalbeståndet.

Det säger sig självt att samhällsutvecklingen tvingat fram en mer differentierad syn på den fastighetsvärdering som är grundläggande såväl i fiskala sammanhang som vid andra tillfällen. Ett fortlöpande reformarbete har därför skett på fastighetstaxeringens område under flera år. Parallellt med utarbetandet av förfinade värderingsmetoder har skett en upprustning av den administrativa rutinen. ADB utnyttjas i möjligaste utsträckning, både för bearbetning av det statistiska materialet och vid framställandet av längder, taxeringsavier, anmaningar m. m. Organisationen har utökats, förfarandereglerna setts över. Allt detta reformarbete var i princip färdigt redan till 1970 års allmänna fastighetstaxering.

Vad har då återstått att göra efteråt? Jo, först och främst anpassning till annan lagstiftning, som mellankommit, nya regler om fast egendomsbegreppet i civilrätten, länsstyrelse-reformen med tillskapandet av läns-skatte-rätten i stället för de gamla prövningsnämnderna. Men även andra viktiga materiella nyheter har genomförts genom den lagstiftning som skall tillämpas för första gången vid 1975 års allmänna fastighetstaxering (prop. 1973:162, SkU 1973:70, rskr 1973:391, SFS 1973:1099-1108; se även prop. 1974: 116, SkU 1974:35, rskr 1974:231, SFS 1974:294). Nyheterna är i huvudsak följande.

*Marknadsvärdet* är utgångspunkten för all fastighetsvärdering; således även i fråga om skogsmark och växande skog. *Taxeringsvärdenivån* som hittills bestämts genom rekommendationer på det s. k. Stockholmsmötet, är genom författningsbestämmelse satt till 75 % av den statistiskt belagda marknadsvärdenivån vid ingången av året före taxeringsåret.

*Byggnadsvärde* skall redovisas som delvärde även vid taxering av jordbruksfastighet. Hittillsvarande delvärdesredovisning ändras på några smärre punkter - bl. a. kan nämnas att *särskilt maskinvärde* inte skall redovisas längre.

En ny *skogsvärderingsinstruktion* har ersatt den tidigare gällande. Förutom att marknadsvärdet utgör värderingsgrund i den nya skogsvärderingsinstruktionen kom-

mer hänsyn att tas till regionala förhållanden och avverkningspolitiska överväganden. Beräkningen av kostnaderna för skogsbruket sker enligt en metod som ger utrymme för bättre differentieringar.

Värderingen av *vattenfallsfastigheter* skall ske efter delvis nya regler.

Nyss nämndes att annan lagstiftning skapat behov av anpassning. Det nya *civilrättsliga fastighetsbegreppet* skall således användas även inom skatterätten. (För att bibehålla ett såvitt möjligt oförändrat underlag för beräkning av garantibeloppet, kommer emellertid s. k. industritillbehör – som hittills i skatterätten i stor utsträckning behandlas som lös egendom – att vara befriade från skatteplikt.)

Delvis som en anpassning till de nya fastighetsbildningsreglerna i civilrätten har reglerna för *bildande av taxeringsenhet* moderniserats. Vidare har *samfälligheternas* behandling i fastighetstaxeringshänseende reglerats. Även frågan om hur olika slags *anslutningsavgifter* inverkar på taxeringsvärdet har fått sin lösning.

Vidare har en anpassning skett till den nya länsstyrelseorganisationen. Fastighetstaxeringsmål i andra instans skall således handläggas av en permanent *fastighetstaxeringsrätt*. För komplicerade fastighetsförhållanden skall finnas *gemensamma fastighetstaxeringsnämnder* i första instans. I detta samband har också vissa detaljer i förfarandet justerats.

En genomgående linje är att *riksskatteverket* får ett betydelsefullt ansvar för utarbetandet av *detaljföreskrifter för värderingsarbetet*. Författningarna reglerar således endast de grundläggande värderingsfrågorna.

De nya reglerna för allmän fastighetstaxering grundar sig i huvudsak på 1971 års fastighetstaxeringsutrednings<sup>1</sup> betänkande (SOU 1973:4) Fastighetstaxering och en inom finansdepartementet upprättad promemoria angående fastighetsbegreppet i skatterätten (Ds Fi 1973:7). Denna promemoria innehåller i sin tur en överarbetning jämte remissammanställning (i bihang till Ds Fi 1971:7) avseende ett förslag i promemorian (Ds Fi 1971:15). Det skatterättsliga fastighetsbegreppet, avgivet av särskild sakkunnig<sup>2</sup> för att se över reglerna för det skatterättsliga fastighetsbegreppet och därmed sammanhängande frågor. Nyssnämnda sakkunnig har avgett även promemorian (Ds Fi 1972:11) angående beskattning av vissa gemensamhetsanläggningar. Också innehållet i sistnämnda promemoria har beaktats vid lagstiftningsarbetet. Såvitt avser taxeringen av vattenfallsfastigheter bygger reglerna på en inom finansdepartementet upprättad promemoria (Ds Fi 1973:15) angående taxering av vattenfallsfastigheter.

<sup>1</sup> F. d. generaldirektören R. Dahlgren, ordförande, fastighetsrådet B. Hall, länsrådet S. Manhem, professorn N.-E. Nilsson och kammarrättsrådet U. Wadell

<sup>2</sup> Länsrådet S. Villner.