Taxeringsvärdenivåer och höjningar vid 1975 års allmänna fastighetstaxering

Av professor Erik Carlegrim

1. Taxeringsvärdenas anknytning till marknadsvärden

1. 1 Bakgrund

Kommunalskattelagen har alltsedan sin tillkomst 1928 angivit att taxeringsvärdena skall åsättas med hänsyn till den prisnivå som råder på den allmänna fastighetsmarknaden. Lagen har tidigare därvid använt sig av begreppen ortens pris och fastighetens allmänna saluvärde, men dessa ersattes vid 1973 års ändring av begreppet marknadsvärde. Förändringen får närmast ses som en modernisering av terminologin och medförde inte någon ändring i sak. En nyhet är däremot att man även vid taxering av skogsmark och växande skog skall utgå från fastighetsmarknadens priser. Tidigare regler innebar att man för sådan fast egendom skulle knyta taxeringsvärdena direkt till skogens avkastningsförmåga.

Anknytningen till marknadsvärdena innebär emellertid inte att taxeringsvärdena skall motsvara normalt pris i den allmänna fastighetsmarknaden. Enligt praxis har taxeringsvärdena hållits betydligt lägre. Inför 1970 års allmänna fastighetstaxering gavs denna praxis för första gången en mera preciserad formulering. Enligt rekommendationer givna vid det s k majmötet 1969 skulle man för huvuddelen av landets fastigheter eftersträva ett taxeringsvärde utgörande 75 procent av marknadsvärdet. För hyres- och affärsfastigheter samt industrifastigheter skulle dock nivån 80 procent eftersträvas.

1.2 Regler inför 1975 års allmänna fastighetstaxering

Frågan om taxeringsvärdenivå togs senare upp av fastighetstaxeringsutredningen. Man ansåg frågan vara av så stor vikt att den borde avgöras av riksdagen och att bestämmelserna borde inskrivas i kommunalskattelagen. Så har nu även skett genom 1973 års ändring av § 9 i denna lag. Lagen föreskriver sålunda numera att taxeringsvärde skall åsättas till belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde. Detta gäller i princip alla typer av fastigheter, för vilka alltså gäller en "säkerhetsmarginal" om 25 procent av marknadsvärdet. I vissa fall kan emellertid en "extra säkerhetsmarginal" komma ifråga, nämligen då tillförlitligheten i värderingsförfarandet bedömes vara lägre än normalt. Denna undantagsregel avser i första hand fastigheter med övervärde på grund av exploateringsmöjligheter o d.

Enligt den nya lydelsen av kommunalskattelagen § 9 skall det marknadsvärde till vilket taxeringsvärdet relateras, bestämmas med hänsyn till det allmänna prisläget vid ingången av året före taxeringsåret. För 1975 års taxering är således värdetidpunkten i princip den 1 januari 1974. Praktiskt sett är det emellertid mycket

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 14:24:40

svårt att bestämma en prisnivå vid en viss tidpunkt och dessutom har man vid taxeringsarbetets början överhuvudtaget inte tillgång till något prisstatistiskt material från början av 1974. I de närmare föreskrifter som riksskatteverket enligt bemyndigande meddelat skall därför "med det allmänna prisläget avses främst den marknadsvärdenivå som framkommer av fastighetsprisstatistik över frivilliga köp under det år som ligger två år före taxeringen", d v s under år 1973.

Från regeln att taxeringsvärdet skall relateras till 1973 års prisnivå finns ett undantag, nämligen för skogsmark och växande skog. Där skall man i stället utgå från genomsnittet av 1970–1972 års prisnivåer för skogsfastigheter, uppräknat med hänsyn till den prisstegring som jordbruksfastigheter med begränsat skogsinnehav uppvisat. Regeln har främst sin grund i de hastigt stigande virkespriserna under 1973 och därav föranledda osäkerheter i värdebestämningen.

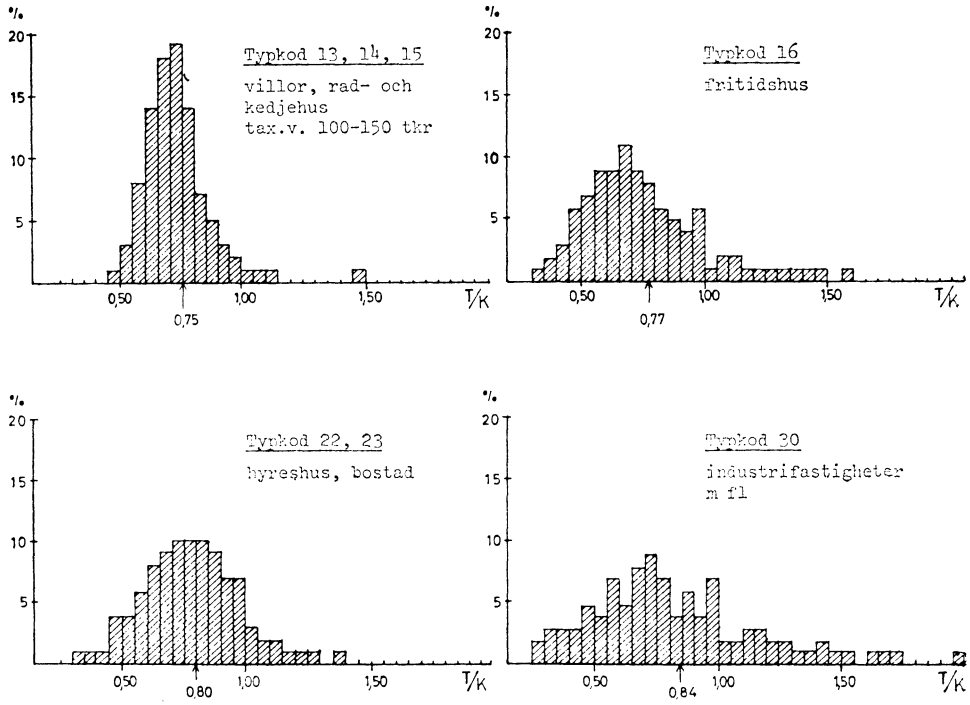
Det bör kanske slutligen sägas att också regeln om anknytningen till marknadsvärdet har sina undantag. En principiellt viktig situation skall här nämnas. I anvisningspunkt 1 till § 9 i kommunalskattelagen säges att vissa privaträttsliga förpliktelser inte ska få påverka taxeringsvärdet. Detta har till följd att man vid taxeringen bortser från aktuell belåning för fastigheten och i stället utgår från en för fastighetstypen normal belåning. Detta innebär en avvikelse från vanligt förfarande vid marknadsvärdebestämning.

1.3 Bedömning av risken för övertaxering

Beslutet om taxeringsvärdenivå har föregåtts av åtskilliga tekniska utredningar och överväganden. Även om tidigare praxis och hänsyn till förväntade reaktioner hos skattebetalarna kan antas ha spelat en viss roll så var det framförallt den tekniska frågan om frekvensen av övertaxeringar som kom i förgrunden. Värdebestämningen är alltid osäker och det blir därigenom en betydande spridning i taxeringsvärdena omkring det "riktiga" värdet. Särskilt om spridningen är stor finns det risk för att en del fastigheter blir övertaxerade, d v s får ett taxeringsvärde som överstiger det pris som tas ut på marknaden. Frekvensen av sådana övertaxeringar kan studeras om man jämför faktiska överlåtelsepriser med de åsatta taxeringsvärdena. Man utgick därvid från förhållandena omedelbart efter 1970 års allmänna fastighetstaxering och studerade spridningen i kvoten T/K (där T = 1970 års taxeringsvärde och K = köpeskilling vid fastighetsköp 1970). På detta sätt kunde man ta reda på hur stor andel av fastigheterna som kunde förväntas bli övertaxerade (kvoten T/K större än 1) om man eftersträvade genomsnittliga taxeringsvärdenivåer om 70, 75, 80 etc procent. Undersökningen är redovisad som bihang A i utredningens betänkande, SOU 1973: 4.

Exempel på spridningar vid den föregående allmänna fastighetstaxeringen (1970) ges i nedanstående figur. För de angivna fastighetstyperna varierade övertaxeringsfrekvensen från 6 procent för villagruppen via 13 procent för fritidsfastigheter och bostadshyreshus till 23 procent för industrifastigheter. De stora skillnaderna kan förklaras dels utifrån spridningsbilden för kvoten T/K dels utifrån skillnaden i målsättning beträffande genomsnittsnivå (75 respektive 80 procent).

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 14:24:40



Med utgångspunkt ifrån 1970 års övertaxeringsfrekvens och under antaganden om vissa förbättringar i prisstatistiskt underlag och värderingsrutiner vid 1975 års fastighetstaxering framlades en prognos över sannolika övertaxeringsfrekvenser vid olika fastighetstyper och taxeringsvärdenivåer i den kommande taxeringen. Enligt denna torde den slutligen valda nivån om 75 procent medföra mycket måttliga övertaxeringsfrekvenser för villor (knappast överstigande 8 procent i normala värdeklasser). För fritidsfastigheter, vissa hyresfastigheter och jordbruksfastigheter kan frekvensen däremot tänkas uppgå till nära den dubbla. Det återstår givetvis att se om dessa prognoser visar sig hålla när man så småningom kan ställa 1975 års taxeringsvärden i relation till samma års priser på den allmänna fastighetsmarknaden.

Det bör noteras att det använda begreppet övertaxering egentligen är missvisande. Att taxeringsvärdet överstiger det pris som tagits ut på marknaden behöver inte betyda att det överstiger fastighetens marknadsvärde. Ett pris kan påverkas av speciella förhållanden på sätt som gör att det avviker från vad som är ett normalt marknadsvärde.

2. Prisstatistik

2. 1 Tillgängliga redovisningar

Inför 1975 års allmänna fastighetstaxering föreligger prisstatistiskt material i olika former. Sedan flera årtionden tillbaka publicerar sålunda statistiska centralbyrån

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 14:24:40

årligen fastighetsprisstatistik i två skilda serier, dels för jordbruksfastigheter dels för bostads- och affärsfastigheter. Denna statistik föreligger nu för vart och ett av åren 1970–1973. Den redovisar för olika grupper av köp (kombinationer av fastighetstyper och regionala avgränsningar) s k köpeskillingskoefficienter, som vid tidigare allmänna fastighetstaxeringar tagits till utgångspunkt för bedömning av relationen mellan taxeringsvärden och marknadsvärden. Av förarbetena och anvisningarna till 1975 års taxering framgår emellertid att denna relation nu skall bedömas med utgångspunkt utifrån begreppet taxeringsvärdenivå. Detta förhållande samt behovet av en djupare regional differentiering (kommun och tätort) medförde att ytterligare statistiskt material behövde tas fram. Sådant material har, på uppdrag av riksskatteverket, tagits fram av institutionen för fastighetsekonomi vid KTH vad avser bebyggd annan fastighet. Värderingsbyrån vid lantmäteristyrelsen har svarat för motsvarande redovisning beträffande jordbruksfastigheter.

Den statistik som tagits fram inom institutionen har bildat underlag för de redovisningar av förväntade genomsnittliga förändringar av taxeringsvärdena vid 1975 års allmänna fastighetstaxering som riksskatteverket lät publicera under våren 1974. Den har också legat till grund för framtagandet av s k omräkningstal, som kommit till användning i samband med provtaxeringarna under försommaren. Det är slutligen samma statistik som under och efter själva taxeringsarbetet ska tjäna som jämförelsematerial vid bedömningen av om taxeringen lett till önskad genomsnittlig nivå. I fortsättningen kommer endast statistikens roll vid prognosarbetet att behandlas.

I förberedelsearbetet till 1975 års taxering har man beträffande 1973 års köp inte kunnat ta med sådana för vilka lagfart sökts först 1974. Detta medför att prismaterialet är något mindre för 1973 än för övriga år under perioden. Bortfallet utgöres av köp under senare delen av 1973. Gjorda undersökningar tyder emellertid på att bortfallet i de flesta fall är obetydligt och att det knappast kan påverka nivåbedömningarna i nämnvärd omfattning.

2. 2 *Primärmaterialet*

Alla de nämnda redovisningsformerna bygger på samma primärmaterial, nämligen det som insamlas och utnyttjas av statistiska centralbyrån i samband med den officiella prisstatistiken. En kortfattad redogörelse för detta primärmaterial lämnas här.

Uppgifterna härrör från de underrättelser rörande sökta lagfarter som inskrivningsdomarna lämnar till lokal skattemyndighet. Vid dessa överföres uppgifterna till särskilda registerkort, fastighetsavier, som innehåller en red data rörande varje fastighet inom verksamhetsområdet. Fyra gånger om året rapporterar myndigheten samtliga ändringar i ägandeförhållandena – tillsammans med övriga förändringar rörande fastighetsbeståndet – till respektive länsstyrelse, där de användes för aktualisering av fastighetsbanden. Dessa innehåller i övrigt samtliga de uppgifter om fastigheterna som framtages vid fastighetstaxering. Efter aktualiseringen uttages ur fastighetsbandet ett nytt band som innehåller de uppgifter som erfordras för statistiska

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 14:24:40

centralbyråns lagfarts- och fastighetsprisstatistik. Inom centralbyrån framställes därur bl a det speciella prisband för bostads- och affärsfastigheter, som ligger till grund för den officiella prisstatistiken och som även utnyttjats för den föreliggande undersökningen.

Det använda prismaterialet avser s k representativa köp, d v s sådana köp vars köpeskilling kan anses motsvara fastighetens marknadsvärde. Sålunda är bl a icke-frivilliga köp och släktköp undantagna. Från statistiken uteslutes vidare vissa köp av mera formella skäl. Så t ex skall lagfart ha sökts inom sex månader efter köpet och taxeringsvärdet för fastigheten överstiga 5 000 kronor för att köpet skall medtagas. De närmare reglerna för uteslutning av köp har redovisats i centralbyråns meddelanden rörande priserna på bostads- och affärsfastigheter (t ex P 1973 för 1972 års köp), till vilka här må hänvisas.

2. 3 *Taxeringsvärdenivå kontra köpeskillingskoefficient*

Begreppen taxeringsvärdenivå och köpeskillingskoefficient kan båda användas för belysning av hur taxeringsvärden och köpeskillingar förhåller sig till varandra. Dock föreligger en sådan principiell skillnad mellan dem, att redovisningar av köpeskillingskoefficienter inte direkt kan utnyttjas i samband med 1975 års taxering på grund av vissa ställningstaganden i förarbetena till denna taxering. Det förhållandet att båda dessa begrepp förekommer vid sidan av varandra har helt naturligt lett till viss förvirring. Det finns därför skäl att något beröra denna fråga.

För en enstaka fastighet med taxeringsvärdet T och köpeskillingen K fås definitionsmässigt taxeringsvärdenivån till T/K och köpeskillingskoefficienten till K/T. Den ena kvoten utgöres sålunda helt enkelt av det inverterade värdet av den andra kvoten. Samma enkla samband föreligger emellertid inte när det gäller genomsnittliga taxeringsvärdenivåer respektive genomsnittliga köpeskillingskoefficienter för grupper av fastigheter. Detta beror på den föreliggande spridningen i materialet. Det kan visas att den genomsnittliga taxeringsvärdenivån för en grupp av fastigheter (T/K) genomgående är större än det inverterade värdet av den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (K/T). Detta innebär att man inte kan utgå från köpeskillingskoefficienter för bedömning av genomsnittliga taxeringsvärdenivåer. Det sagda förhållandet må enkelt illustreras med några sifferexempel.

Exempel 1

	Köpeskilling	Taxeringsvärde	T/K	K/T
Köp A	100 000	70 000	0,70	1,43
Köp B	125 000	100 000	0,80	1,25
		Medeltal	0,75	1,34

Den genomsnittliga taxeringsvärdenivån 0,750 är större än det inverterade värdet av den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (1/1,34 =) 0,746.

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 14:24:40

Exempel 2

	Köpeskilling	Taxeringsvärde	T/K	K/T
Köp C	100 000	50 000	0,50	2,00
Köp D	100 000	100 000	1,00	1,00
		Medeltal	0,75	1,50

Den genomsnittliga taxeringsvärdenivån 0,750 är större än det inverterade värdet av den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (1/1,50 =) 0,667.

I det första exemplet är spridningen i materialet liten, varför skillnaden mellan den genomsnittliga taxeringsvärdenivån (0,750) och det inverterade värdet av köpeskillingskoefficienten (0,746) blir liten. När spridningen ökar, ökar emellertid denna skillnad. Detta framgår av exempel 2, där talen 0,750 och 0,667 erhålles.

3. Nuvarande taxeringsvärdenivåer och förväntade höjningar

3. 1. Riket

Målet beträffande taxeringsvärdenivåer vid 1975 års allmänna fastighetstaxering är att uppnå 75 procent av de priser som genomsnittligt betalas på den allmänna fastighetsmarknaden under år 1973. De nu gällande taxeringsvärdena ligger i de flesta fall betydligt lägre. Med ledning av sådan statistik som ovan beskrivits kan man konstatera att nivån – i genomsnitt för hela riket – är tämligen lika för de tre stora fastighetsgrupperna villafastigheter, fritidsfastigheter och jordbruksfastigheter (57, 58 respektive 56 procent), men betydligt högre för bostadshyresfastigheter (73 procent). Det är uppenbart att taxeringsvärdena för de tre förstnämnda grupperna måste höjas rätt väsentligt för att det av riksdagen ställda kravet ska kunna uppfyllas.

De erforderliga genomsnittshöjningarna kan lätt beräknas ur de givna siffrorna. Tillvägagångssättet må illustreras genom följande enkla exempel. Den nuvarande nivån 57 procent för villafastigheter innebär att villor som under 1973 sålts för 100 000 kronor i genomsnitt varit taxerade till 57 000 kronor. Efter 1975 års taxering bör dessa villor i stället ha ett genomsnittligt taxeringsvärde om 75 000 kronor (75 procent av marknadspriset). I genomsnitt måste man alltså lägga till 18 000 kronor till de tidigare 57 000, vilket innebär en ökning med 32 procent.

På motsvarande sätt kan de erforderliga genomsnittliga höjningarna beräknas till 29 procent för fritidsfastigheter, 34 procent för jordbruksfastigheter och till 3 procent för hyreshus. Det är uppenbart att de angivna procenttalen är mycket grova medeltal, men de ger ändå en föreställning om vilka resultat som ur värdesynpunkt är att vänta vid den kommande taxeringen. I nästa avsnitt skall visas att det kan föreligga väsentliga skillnader i nuvarande nivåer och därmed i de förväntade höjningarna mellan de olika länen.

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 14:24:40

Vidare måste betonas att var och en av de angivna fastighetsgrupperna innehåller delgrupper av ganska varierande slag. Sådana delgrupper kan ha olika utgångslägen i fråga om taxeringsvärdenivå. Det är inte möjligt att här närmare behandla sådana skillnader. Som exempel kan emellertid nämnas att villor som tidigare haft mycket höga taxeringsvärden (över 200 000 kronor), har uppvisat en klart dämpad prisutveckling under senare år, med en relativt hög taxeringsvärdenivå som följd. För denna grupp av fastigheter torde höjningarna därför komma att begränsas till 15 à 20 procent.

Det kan vara av intresse att jämföra de förväntade höjningarna vid 1975 års taxering med motsvarande siffror inför 1970 års taxering. I nedanstående sammanställning redovisas såväl nivåer före taxeringarna som förväntade höjningar vid de båda tillfällena.

	Fastighetsgrupp			
	Villor	Fritid	Hyreshus	Jordbruk
Taxeringsvärdenivå				
inför fast.tax. 1970	56	48	73	52
efter fast.tax. 1970	74	77	80	70
inför fast.tax. 1975	57	58	73	56
Förväntad höjning				
vid fast.tax. 1970	34	57	9	44
vid fast.tax. 1975	32	29	3	34

Jämförelsen ger vid handen att höjningarna genomgående är lägre nu än vid den förra taxeringen. Skillnaden är särskilt markant för fritidsfastigheter. Beträffande hyreshusen ska ihågkommas att målet nu är att erhålla en 75-procentig nivå till skillnad från 80 procent år 1970. Trots samma nivå i utgångsläget blir alltså höjningarna nu betydligt mindre än förra gången.

I tabellen har också redovisats den taxeringsvärdenivå som uppnåddes genom 1970 års taxering (1970 års taxeringsvärde i förhållande till den allmänna prisnivån 1970). För tre av de angivna fastighetsgrupperna uppnåddes i det närmaste den eftersträvade nivån (75 respektive 80 procent) under det att man för jordbruksfastigheterna hamnade på en lägre nivå. Detta bidrar givetvis till att höjningen för jordbruksfastigheter nu blir relativt stor.

3. 2 Länen

Utgångsläget inför 1975 års taxering kan variera väsentligt mellan de olika länen beroende dels på vilken nivå man uppnådde vid den förra allmänna taxeringen dels på den prisförändring som förekommit under senare år. Med utgångspunkt från de nuvarande taxeringsvärdenivåerna har förväntade höjningar sammanställts i följande tabell.

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 14:24:40

Län	Villafastigheter	Fritidsfastigheter	Hyreshusfastigheter	Jordbruksfastigheter
Stockholm	30	15	0	—
Uppsala	30	25	—	35
Södermanland	30	25	—10	—
Östergötland	40	40	5	30
Jönköping	30	40	0	25
Kronoberg	25	40	—10	30
Kalmar	25	30	5	45
Gotland	35	55	—	—
Blekinge	35	30	—5	—
Kristianstad	30	30	5	40
Malmöhus	30	25	—5	40
Halland	30	30	10	45
Göteborg och Bohus	30	30	10	25
Älvsborg	35	30	—5	45
Skaraborg	30	40	5	45
Värmland	30	45	0	35
Örebro	40	40	15	25
Västmanland	40	40	—5	—
Kopparberg	25	35	—5	—
Gävleborg	30	30	10	—
Västernorrland	25	25	5	30
Jämtland	10	10	5	25
Västerbotten	20	25	0	20
Norrbotten	20	25	0	20

Några allmänna kommentarer måste knytas till tabellen. För grupperna villa-, fritids- och jordbruksfastigheter avses samtliga fastighetstyper inom respektive grupper, innebärande bl. a. att villagruppen innehåller såväl friliggande hus (en- och tvåfamiljs) som rad- och kedjehus. Med hyresfastigheter avses i tabellen bostadshyreshus och kombinerade bostads/affärshus (d v s typkoderna 22–25) men ej de rena affärshusen. Höjningsprocenten, som här avrundats till jämna 5-tal enheter, bygger direkt på de nivåer som framkommer ur det tillgängliga materialet för 1973 års köp. Detta material är i vissa fall för litet för att ge tillräckligt fast grund för beräkningarna. Där underlaget varit mycket svagt har uppgift dock ej redovisats.

Tabelluppgifterna ger vid handen att spridningen mellan länen är ganska måttlig, framförallt när det gäller villa- och fritidsfastigheter. Sålunda kan taxeringsvärdena för villor i de flesta länen (18 st) beräknas öka med 25—35 procent. Enhetligheten är betydligt större än inför den förra taxeringen. För hyreshusfastigheter blir det som synes ofta aktuellt med en sänkning av nuvarande taxeringsvärden.

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 14:24:40

Prisstatistik för belysning av taxeringsvärdenivåer och höjningsprocent har framtagits även för kommuner och vissa tätorter. Ofta blir därvid underlaget så ringa att slutsatser ej kan dragas direkt från 1973 års köp. I sådana fall utnyttjas prismaterial för vart och ett av åren 1970–1973 för bedömning av 1973 års priser. Sammanställningar av dessa analyser kommer att redovisas under hösten 1974. De ska framförallt utnyttjas som jämförelsematerial när det slutliga resultatet av 1975 års allmänna fastighetstaxering lägges fram.

Det känns angeläget att som slutord i denna statistiktyngda artikel konstatera att prismaterialet bara kan ge anvisning om genomsnittliga förändringar i taxeringsvärdena. Taxeringen skall ske med hänsyn till varje enskild fastighet och till de lokala förhållandena. För den enskilda fastigheten kan därför taxeringsvärdet komma att förändras på sätt som betydligt avviker från den angivna genomsnittsprocenten.

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 14:24:40