Taxering av annan fastighet vid 1957 års allmänna fastighetstaxering

av kronokamreraren Elis Winnermark

Taxeringen av annan fastighet kräver allt mer skärpt uppmärksamhet. Värdemässigt ökar den stadigt i betydelse. Efter senaste allmänna fastighetstaxering har taxeringen av annan fastighet fått speciell betydelse för inkomsttaxeringen genom att vissa fastigheter gjorts till föremål för schablontaxering. Det är därför av vikt, att fastighetstaxeringen i denna del utföres med största omsorg och med beaktande av de anvisningar, som stå att få i ämnet.

Ingen förändring har skett beträffande de allmänna grunderna för taxering av annan fastighet. Fortfarande gäller huvudstadgandet i 9 § K.L., att taxeringsvärde skall åsättas till det belopp, som prövas utgöra fastighetens värde efter ortens pris, d. v. s. allmänna saluvärdet.

Anvisningarna till 9 § K.L. ge närmare vägledning angående innebörden av allmänna saluvärdet och böra noggrant studeras före taxeringsarbetets igångsättande.

Av anvisningstexten till 9 § K.L. framgår, att taxeringsvärdet (allmänna saluvärdet) förutom på statistik rörande erlagda köpeskillingar kan byggas på två olika metoder, avkastningsmetoden och anläggningskostnadsmetoden.

Avkastningsmetoden bygger på den normalt påräkneliga framtida avkastningen. Saluvärdet erhålles genom kapitalisering av denna (ett års nettoavkastning) enligt den procentsats, varmed för fastigheter av ifrågavarande slag kalkyleras vid affärer å fastighetsmarknaden. Hänsyn måste tagas till variationer i avkastningen och dennas sannolika varaktighet, vilka förhållanden kunna föranleda modifikationer i det värde, som framkommer vid enkel kapitalisering.

Anläggningskostnadsmetoden innebär, att man för bestämmande av saluvärdet utgår från antingen den faktiska eller den uppskattade anskaffningskostnaden, som förvandlas till nuvärde under beaktande av ändringar i penningvärdet, byggnadens ålder, förslitning och sannolika varaktighetstid m. m. Härtill lägges markvärdet.

Därest anläggningskostnadsmetoden användes, bör avkastningsmetoden lämpligen anlitas för kontroll och eventuell justering av värdesättningen och omvänt.

Vid taxering av annan fastighet, där mark ingår, skall enligt p. 5 av anvisningarna till 10 § KskL byggnadsvärdet utföras med det belopp, som utgör skillnaden mellan fastighetens allmänna saluvärde i dess helhet och markvärdet jämte eventuellt parkvärde (med andra ord byggnadsvärdet är i princip ett restvärde).

Anvisningarna till 9 § K.L. utsäga, att tillförlitlig slutsats angående det allmänna saluvärdet kan dragas, om ett något så när tillräckligt antal försäljningar föreligga, beträffande vilka anledning ej finnes antaga, att ovidkommande omständigheter inverkat å prisbildningen. Vid den förestående allmänna fastighetstaxeringen finns för första gången ett riksomfattande material, bearbetat av statistiska centralbyrån, även angående för-

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 23:18:19

säljningar av annan fastighet (för jordbruksfastigheter har sådan statistik förelegat fr. o. m. år 1938).

Av den upprättade statistiken framgår, att betydande överpriser föreligga beträffande flertalet kategorier fastigheter. Detta förhållande måste alltså — som framgår av det anförda — inverka på den taxeringsnivå, som vi ha att söka oss fram till inför den förestående omtaxeringen av fastighetsbeståndet. Vid instruktionskursen i Stockholm liksom vid det därpå följande mötet med landskamrerare och taxeringsintendenter m. fl. (landskamreraremötet) ha fastslagits *vissa procenttal för den nödvändiga nivålyftningen*. Sammanfattningsvis kan härom konstateras följande.

Beträffande *en- och tvåfamiljsfastigheter* rekommenderas en nivålyftning i överensstämmelse med den för respektive län och grupp av fastigheter framräknade genomsnittliga överprisprocenten under åren 1952—1955 reducerad med 20 enheter. För den största gruppen fastigheter, fastigheter med taxeringsvärden mellan 20.000 och 200.000 kronor framkommer för tätorter i riket i dess helhet en överprisprocent på c:a 55 procent, vilket anses böra föranleda en genomsnittlig nivålyftning med en tredjedel för hela riket. För den egentliga landsbygden framkommer en nivålyftning på 30 procent. Motsvarande siffra för fastigheter med taxeringsvärden liggande mellan 10.000 och 20.000 kronor och med en reduceringsfaktor på 20 à 25 procent blir både för tätort och landsbygd 50 procent. För fastigheter med taxeringsvärden under 10.000 kronor finnas inga representativa siffror.

Beträffande hyresfastigheter säger landskamreraremötet följande:

Mot bakgrunden av den av Statistiska Centralbyrån framlagda riksstatistiken för hyresfastigheter synes en nivålyftning av värdena å hyreshus i gruppen med taxeringsvärden under 200.000 kronor böra ske med ett tal, som motsvarar den för varje län framräknade genomsnittliga överprisprocenten under den gångna fyraårsperioden reducerad med 15 enheter och jämkad nedåt till närmaste femeller tiotal.

Med tillämpning härav framkommer för den största gruppen fastigheter, sådana med taxeringsvärden mellan 30.000 och 200.000 kronor en genomsnittlig nivålyftning för tätorterna i riket på 15 procent och för den egentliga landsbygden på 25 procent. För den grupp fastigheter, som ha taxeringsvärden på högst 30.000 kronor, blir nivålyftningen 45 procent för tätorterna i riket och 40 procent för den egentliga landsbygden. För fastigheter med mer än 200.000 kronors taxeringsvärde äro överprisen, såvitt statistiken utvisar, såväl vad tätorter som egentlig landsbygd beträffar så låga (9 resp. 15 procent) att efter avdrag för reduceringsfaktorn intet utrymme för nivålyftning framkommer. (Det synes dock ovisst, om vid upprättandet av försäljningsstatistiken fondskatteutköpen åtminstone mera fullständigt beaktats). Emellertid bör uppmärksammas följande uttalande av ordföranden i riksskattenämnden, generaldirektör Dahlgren: "Naturligtvis kan det i åtskilliga fall finnas anledning ändra taxeringsvärdena även för denna grupp av fastigheter, men någon generell rekommendation kan det inte bli fråga om."

Den åsyftade procentuella höjningen för olika kategorier fastigheter får självfallet icke innebära, att man kritiklöst åsätter nya värden med tillägg i enlighet med rekommendationerna. Den får betraktas som ett riktmärke vid den individualtaxering, som alltid måste ske, och

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 23:18:19

den får tagas som utgångspunkt vid bestämmandet av normerna för taxering enligt avkastnings- och anläggningskostnadsmetoderna.

Jag ingår nu på taxeringen av olika typer av hus. Då principerna för fastighetstaxeringen mest renodlade framträda i fråga om hyresfastigheterna, börjar jag med dessa.

1. Hyresfastigheter.

Såsom tidigare får i princip *avkastningsmetoden eller kapitaliseringsmetoden* anses vara den primära vid taxeringen av hyreshus. Härvid tillämpas vid taxeringen i regel den s. k. enkla bruttokapitaliseringsmetoden, d. v. s. taxeringsvärdet framräknas genom kapitalisering efter lämplig procentsats av hyran, beräknad på visst sätt. På senare tid har emellertid någon form av räntabilitetskalkyl förts fram i diskussionen även i taxeringssammanhang. Sålunda har vid kurserna i allmän fastighetstaxering i Stockholm såväl 1951 som i år företrädare för sådan kalkyl (Hanzon och Osberg) lämnat instruktioner om taxering av annan fastighet. Den Hanzonska kalkylen torde icke ha kommit till mera allmän användning vid 1952 års allmänna fastighetstaxering. Inför 1957 års allmänna fastighetstaxering har landskamreraremötet uttalat sig för att hyresfastigheterna taxeras på grundval av kapitalisering av bruttohyran men som kontrollmedel "i den utsträckning, som är möjlig och befinnes lämpligt", förordat "någon form av räntabilitetskalkyl." Vid det praktiska taxeringsarbetet torde tidsnöden lägga hinder i vägen för användning i större utsträckning av en räntabilitetskalkyl.

Till grund för bruttokapitaliseringen torde såväl 1945 som 1952 ha lagts bruttohyran eller den s. k. kallhyran, varmed förstås hyresbeloppet med avdrag för ersättning för värme och varmvatten, då dessa förmåner ingå i hyresbeloppet. Landskamreraremötet har för 1957 års allmänna fastighetstaxering förordat kapitalisering efter kallhyran, i förekommande fall ökad med generellt hyrestillägg.

Å deklarationsblanketten framgår klart, om grundhyran inkluderar fredsbränsle eller ej. Grundhyran minskad med fredsbränslekostnaden utgör bruttohyran (att skilja från nettohyran eller nettoavkastningen, som utgör grundhyran efter avdrag även för utgifter för räntor, reparationer o. s. v.). Enligt deklarationsblanketten skall i grundhyran ej inräknas särskilt bränsletillägg. Fredsbränslekostnaden torde, grovt räknat, utgöra 10 % av grundhyran. Enligt anvisning av hyresrådet kan bränslekostnaden mera exakt uträknas enligt följande metod, vilken utgår från att det årliga bränslebehovet per kvadratmeter lägenhetsyta i genomsnitt för hela landet utgör 1,1 hektoliter koks, där varmvatten tillhandahålles, och eljest 0,8 hektoliter koks: Golvytan i lägenheten multipliceras med nämnda tal, 1,1 respektive 0,8 beroende på om enligt gällande hyresavtal varmvatten skall tillhandahållas eller ej. Det sålunda erhållna resultatet multipliceras med det å vederbörande ort den 1 juli 1939 gällande priset å koks (fredspriset). Det sålunda framräknade talet (golvytan × bränslebehovet per kvadratmeter × fredspriset) anses motsvara fredsbränslekostnaden för lägenheten. Känner man ej lägenhetsytan, kan man mera schematiskt beräkna årliga förbrukningen koks per rumsenhet till 20 hl., där varmvatten tillhandahålles, och eljest 14 hl.

Tillämpningen av bruttokapitaliseringsmetoden förutsätter kännedom icke bara om kallhyran utan även om *den kapitaliseringsprocent, som bör väljas.* Vid tider, då stabilitet rått å fastighetsmarknaden,

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 23:18:19

har det icke mött större svårigheter att bestämma procenttalet. Detta torde sålunda vid 1938 års allmänna fastighetstaxering för stenhus och därmed jämförlig nyare bebyggelse ha legat vid 7. Vid 1945 års allmänna fastighetstaxering utgick landskamreraremötet från att kapitaliseringsprocenten beträffande samma bebyggelse icke borde understiga 6,5 och beträffande trähus och därmed jämförlig nyare bebyggelse icke borde överstiga 11. Normalprocenten för stenhus torde i praktiken ha varit högre. Vid 1952 års allmänna fastighetstaxering ansågs kapitaliseringsprocenten böra ligga vid lägst 6 för stenhus och högst 10 för trähus. Innevarande års landskamreraremöte har, då mötet på basis av förefintlig riksstatistik uttalat sig för viss allmän nivåhöjning, ansett skäl icke föreligga till särskilt uttalande angående storleken av kapitaliseringsprocenten.

Kapitaliseringsprocenten torde vid 1952 års allmänna fastighetstaxering ha varit ganska svävande, vilket försvårar en allmän rekommendation om storleken av den sänkning av procentsatsen, som erfordras för att uppnå den för vissa kategorier hyreshus avsedda höjningen av taxeringsvärdena.

För underlättande av den för vissa kategorier hyresfastigheter eftersträvade nivåhöjningen lämnar jag här följande siffror angående den inverkan en sänkning av kapitaliseringsprocenten får i avseende å taxeringsvärdena.

Sänkning av kapitaliseringsprocenten. från	till	medför höjning av tax.v. med följande procenttal.
8,0	7,5	6,67
8,0	7,0	14,29
7,5	7,0	7,14
7,5	6,5	15,38
7,0	6,5	7,69
7,0	6,0	16,67
6,5	6,0	8,33
6,5	5,5	18,18
6,0	5,5	9,09

För fullständighetens skull må här angivas, att

Höjning av kapitaliseringsprocenten. från	till	medför sänkning av tax.v. med följande procenttal.
6,0	6,5	7,69
6,0	7,0	14,29
6,5	7,0	7,14
6,5	7,5	13,33
7,0	7,5	6,67
7,0	8,0	12,50
7,5	8,0	6,25

I detta sammanhang intages följande tabell varav framgår, hur vid användning av kapitaliseringsmetoden taxeringsvärdet lätt kan framräknas genom multiplicering av bruttohyran.

Kapitaliserings-procent	tal varmed multiplicering skall ske
11	9,09 (9)
10,5	9,52 (9,5)
10	10,00 (10)
9,5	10,52 (10,5)
9	11,11 (11,1)
8,5	11,76 (11,8)
8	12,50 (12,5)
7,5	13,33 (13,3)
7	14,28 (14,3)
6,5	15,38 (15,4)
6	16,66 (16,7)
5,5	18.18 (18,2)
5	20

Ett särskilt förhållande gör, att frågan om sänkning av kapitaliseringsprocenten för att uppnå höjning av taxeringsvärdet i hyresreglerade orter övervägande har teoretisk betydelse. Till grundhyran skall läggas den generella hyreshöjningen. År 1952 utgjorde denna för flertalet fastigheter, uppförda före 1942, 5 procent å bruttohyran (kallhyran). F. n. uppgår den för samma kategori till 28 procent å bruttohyran. För senare uppförda fastigheter medgives generell hyreshöjning med

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 23:18:19

växlande, lägre procenttal. En höjning av grundhyran med drygt 20 procent för största gruppen fastigheter har alltså förekommit. Därest full generell hyreshöjning uttages, framkommer alltså vid tillämpning av kapitaliseringsmetoden även med oförändrat procenttal en höjning av taxeringsvärdet med ungefär samma procenttal, 20 (d. v. s. medeltalet av den åsyftade höjningen å hyreshus i tätorter och egentlig landsbygd med taxeringsvärde mellan 30.000 och 200.000 kronor). För hyreshus, där taxeringsvärdet enligt riksanvisningen anses böra kvarstå oförändrat, kräves vid höjd hyra höjning av kapitaliseringsprocenten.

I fråga om medgivna procenttal för den generella hyreshöjningen kan här från statens hyresråds cirkulär nr 85 återgivas följande.

Lägenheter i övriga orter (utom Stockholm m. fl. kringliggande kommuner) där grundhyran är anknuten till hyran den 1 januari 1942 och vilka färdigställts	Byggnader med räntebärande tertiär- eller egnahemslån		Övriga byggnader	
	Exkl. bränsle	Inkl. fredsbränsle	Exkl. bränsle	Inkl. fredsbränsle
1) före 1942	24	21,6	28	25,2
2) under åren 1942—1947	20	18	24	21,6
3) under åren 1948 och 1949	15	13,5	19	17,1
4) under år 1950	10	9	14	12,6
5) under år 1951	5	4,5	14	12,6
6) under år 1952 eller senare	0	0	9	8,1

I fråga om lägenheter i byggnader, finansierade med sådana tilläggslån, vilka jämlikt Kungl. Maj:ts beslut den 12 juni 1953 skola helt eller delvis återbetalas, tillkomma å exklusivehyror utöver angivna procenttal 3 resp. 6 procent, beroende på om tilläggslånebelopp, som skall återbetalas, ej överstiger 13 kronor per kvm. bostadslägenhetsyta eller uppgår till högre belopp (å inklusivehyror 2,7 resp. 5,4 procent).

Den svävande kapitaliseringsprocenten år 1952 och de varierande önskemålen i fråga om förändringar i taxeringsnivån för olika kategorier hyreshus, gör det vanskligt att bestämma kapitaliseringsprocenten vid den förestående allmänna fastighetstaxeringen. Landskamrerarämötets rekommendation för 1952, lägst 6 för stenhus och högst 10 för trähus, bör även nu kunna tjäna till vägledning, då den bör lämna tillräckligt spelrum för individuella variationer.

När man bygger på kapitaliseringsmetoden, har man även att taga ställning till vilken inverkan förefintligheten av olika nivåer för grundhyran alltefter byggnadernas färdigställande bör få. Bortsett från den generella hyreshöjningen råder hyresstopp för fastigheter uppförda före 1942. För därefter uppförda byggnader tillåtas hyrorna även i orter, där hyresreglering råder, grunda sig på den aktuella produktionskostnaden, vilken växlat högst avsevärt under årens lopp. Den generella hyreshöjningen varierar också för byggnader med tiden för färdigställandet. Även om standarden och ändamålsenligheten merendels är högre i nyuppförda hus än i hus uppförda ex.vis på 1930-talet, kan detta icke motivera en skillnad per kvm. lägenhetsyta på 20 kronor eller mer.

Beträffande byggnadskostnadernas utveckling under ett par årtionden kan hänvisas till Svenska Handelsbankens index-

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 23:18:19

serie för byggnadskostnader (= kostnader för material och arbetslöner för ett normalhus i Stockholm), som utgår från 1935 som basår (= 100).

1939		120,1	
1945		161,3	procentuell höjning i förhållande till 1945
1946		167,7	3,96
1947		179,9	11,53
1948		188,4	16,80
1949		189,9	17,73
1950		200,7	24,42
1951		272,0	68,63
1952		278,5	72,65
1953		262,3	62,62
1954		257,8	59,83
1955		269,9	67,33
1956	mars	275,8	70,99
	juni	278,5	72,65

En betydande variation i hyresnivån uppkommer också därigenom, att ett mycket högt procenttal av de nyuppförda husen uppföres med statliga lån, subventionerade hus. Grundhyrorna i sådana hus kunna med upp till ett tiotal kronor per kvm. lägenhetsyta avvika från dem i samtidigt uppförda osubventionerade hus.

Med hänsyn till anförda omständigheter framstår som ett vid den stundande liksom vid den senaste allmänna fastighetstaxeringen synnerligen viktigt *problem, om enhetlig kapitaliseringsprocent skall tillämpas för likartade hus, oaktat grundhyran kan differera i större eller mindre utsträckning.* I detta sammanhang bör beaktas, att ränteutgifterna i fråga om osubventionerade hus, som ge större hyresavkastning, i regel äro högre än för subventionshusen och att merhyran sålunda, åtminstone i viss utsträckning, konsumeras av ökad räntekostnad. Hänsyn får å andra sidan tagas till de restriktioner, som vidlåda försäljningen av subventionerade hus. Sker försäljningen till pris överstigande av de lånebeviljande myndigheterna godkänd produktionskostnad, föreligger risk, att de statliga lånen uppsägas, vilket med nuvarande läge å kreditmarknaden kan medföra vådliga följder för fastighetsägaren.

Det kan råda delade meningar beträffande problemet om kapitaliseringsprocentens enhetlighet. För egen del anser jag det påkallat, att kapitaliseringsprocenten för hus med topphyror sättes högre än för hus med låga hyror. Den utjämning av taxeringsnivån, som därigenom kommer till stånd, bör ske med hänsynstagande till alla på frågan inverkande speciella förhållanden i det enskilda fallet (inclusive åsyftad taxeringsnivå för olika kategorier hus).

Jag är medveten om att framställningen i fråga om avkastnings- eller kapitaliseringsmetoden icke utmynnar i så exakta anvisningar, som för befrämjande av enhetlighet och effektivitet i taxeringsarbetet hade varit önskvärt. I själva verket måste detta anses som ett på grund av hyresmarknadens ojämnhet ofrånkomligt resultat. Det leder till, att anläggningskostnadsmetoden vid den förestående som vid sistförflutna allmänna fastighetstaxeringen blir av relativt större betydelse än tidigare.

Vid tillämpning av *anläggningskostnadsmetoden* gäller det i första hand att beträffande äldre hus förvandla anskaffningskostnaden till nuvärde. För sådant ändamål finnes att tillgå tabell vid de särskilda anvisningarna till ledning vid 1957 års allmänna fastighetstaxering såvitt angår taxering av vattenfallsfastighet (tabell a, sid 13). Indextalen fr. o. m. år 1952 böra minskas med 10 procent, motsvarande speciell merkostnad för vattenfallsbyggnader. Sedan anläggningskostnaden

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 23:18:19

omräknats till nuvärde, bör avskrivning ske enligt lämpligt procenttal. Till ledning vid bestämmandet av avskrivningsprocenten kunna tjäna vid inkomsttaxeringen tillämpade procenttal för värdeminskning. I nämnda anvisningar för vattenfallstaxeringen finnes en tabell (tabell b. sid. 15) för avskrivning, som även kan tjäna till viss vägledning i förevarande sammanhang. För enkelhetens skull borde man nog kunna räkna med en avskrivning av 1 procent per år. Det bör särskilt uppmärksammas, att vid vattenfallstaxeringen en spärr för värdenedsättningen genom avskrivning sättes vid 35 procent av nukostnaden för anläggning, som fortfarande är i bruk. Liknande begränsning av avskrivningen synes böra tillämpas även vid fastighetstaxeringen i allmänhet.

Sedan anläggningskostnaden förvandlats till nuvärde samt avskrivning skett för ålder, uppkommer fråga om att anpassa härvid framkommet värde till *önskvärd taxeringsnivå*. Samma spörsmål uppkommer beträffande nyuppförda hus, för vilka färsk anläggningskostnad finnes. Under normala tider torde man böra räkna med att taxeringsvärdet skall ligga cirka 10 procent under anskaffningskostnaden. Vid 1952 års allmänna fastighetstaxering torde man merendels ha räknat med en avskrivning, som innefattat avskrivning även för överpris. Den rådande konjunkturen inbjuder till viss försiktighet, även om man icke längre kan behöva räkna med överpris i egentlig mening. Den fastighetsmarknad, som tidigare räknats som abnorm, måste med den bestående inflationen och då inga tecken tyda på en avgörande förändring i prisläget nu anses mera normal. Var taxeringsprisnivån skall sättas beror självfallet på rekommendationer i de olika länen. För egen del skulle jag närmast vilja tänka mig, att taxeringsnivån sättes 20 procent under anläggningskostnaden. Andra skäl kunna tala för att taxeringsnivån sättes högre. Detta sammanhänger med önskemål, som framställas från företrädare för statligt belånade fastigheter (subventionshus).

De statligt belånade husen utgöra så stor del av nyproduktion, enligt uppgift 90 à 95 procent, att de kräva sin särskilda behandling, som lämpligen synes böra lämnas i förevarande sammanhang.

Intill 1956 ha följande regler för statsbelåningen gällt. För att nedbringa hyreskostnaden med visst belopp per kvm. bostadslägenhetsyta har staten på fördelaktiga villkor (t. v. räntefrihet och möjlighet till avskrivning) lämnat ett tilläggslån, motsvarande kapitaliserade beloppet av den åsyftade hyresnedsättningen. Hyresnedsättningen beräknades till år 1952 utgöra 1 : 20 per kvm bostadslägenhetsyta. Under år 1952 höjdes beloppet till 5 : 20. Sedan skedde sänkning fr. 1/1 1954 till 4 : 20, fr. 1/1 1955 till 3 : 20 och fr. 1/4 1956 till 2 : 20. Fr. 1/4 1957 beräknas hyresnedsättningen uppgå till 1 : 20 (alla data avse den tidpunkt, då minst 75 % av hyresgästerna inflyttat). Det har förutsatts, att även kommunen skulle lämna liknande tilläggslån för hyresnedsättning. Det kommunala tilläggslånet motsvarar kapitaliserade beloppet av bidrag på 40 öre per kvm. bostadslägenhetsyta, dock högst 10 procent av det statliga tilläggslånet. Vid lånens beviljande kontrollerar den lånebeviljande myndigheten (bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnden) noga den uppgivna anläggningskostnaden och fastställer en godtagbar produktionskostnad (för mark och byggnad). Efter avdrag för statliga och kommunala tilläggslån (grovt räknat nu motsvarande 10 pro-

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 23:18:19

cent av produktionskostnaden) framkommer ett avkastningsvärde, som ligger till grund för hyresberäkningen. Av detta avkastningsvärde förutsättes primärlån kunna utlämnas upp till 60 % samt sekundärlån för belopp mellan 60 och 70 procent. Av återstående 30 % utlämnar staten tertiärlån på 15—30 procent, högsta procenttalet för s. k. allmännyttiga företag. För dessa lån kan eftergift av ränta och amortering ske för att kompensera en såsom alltför betungande ansedd förräntning av primär- och sekundärlånen. Vad som icke täckes av tertiärlånen, blir byggherrens egen insats (+ ev. icke godkänd produktionskostnad).

För primär- och sekundärbelåningen har byggherren i regel kunnat vända sig till sparbanker (inclusive postsparbanken), försäkringsinrättningar, hypoteksföreningar o. dyl. kreditföretag. På grund av de sedan år 1955 skärpta kreditrestriktionerna ha sparbanker och försäkringsinrättningar högst väsentligt (ev. i vissa fall hundraprocentigt) måst inskränka belåningen för hyreshus. Då har huvudsakligen återstått hypoteksinstitutionerna, där trängseln av lånesökande alltså varit stor. En viktig skillnad i belåningen framträder däri, att sparbanker och försäkringsinrättningar utlämna lån efter egna eller bostadsstyrelsens värderingar, medan hypoteksinstitutionerna utlämna primärlån upp till 60 procent och sekundärlån upp till 75 procent av taxeringsvärdena. Därav har blivit följden, att högst menliga konsekvenser för belåningen uppstå, om taxeringsvärdena sättas så låga, att ett "gap" uppstår mellan 75 procent av *taxerings*värdet och 70 procent av *avkastnings*värdet. I olikhet mot tidigare har bostadsstyrelsen numera intagit sådan praxis, att "fördjupning" av tertiärlånen för att täcka bristande primär- och sekundärbelåning i regel icke förekommer. Finansieringen kommer också att fördyras, om primär- och sekundärlån till avsedda belopp ej lämnas, då andra lån till ogynnsammare ränta då måste upptagas.

Exempel: Produktionskostnad 1.000.000. Avkastningsvärde 900.000. Primär- och sekundärbelåning upp till 70 procent härå = 630.000. Antages att taxeringsvärdet sättes till 80 procent av produktionskostnaden. Taxeringsvärde alltså 800.000. Primär- och sekundärlån lämnas till 75 procent = 600.000. Differens eller "gap" 30.000 kronor. Nedgå tilläggslånen så, att de motsvara endast c:a 5 procent av produktionskostnaden, blir differensen ytterligare 35.000 (70 procent av 50.000).

Numera har en "ny giv" införts beträffande den statliga belåningen. En maximering av belåningsvärdena för flerfamiljshus har kommit till stånd. Utgångspunkten är 590 kronor per kvm. bostadslägenhetsyta (incl. tomt) för en medelyta av 57 kvm. Vid större eller mindre yta på en lägenhet än 57 kvm. varierar värdet. För t. ex. en ett rum och kökslägenhet på 38 kvm. framkommer 10 procent ökning. För en fem rum och kökslägenhet på 108 kvm. framkommer 10 procent minskning.

Om det förekommer butiker, kontor och liknande lokaler med hög hyra i huset, beräknas för dessa ett maximivärde av 925 kronor per kvm. lägenhetsyta och för lager, garage och liknande ett maximivärde av 300 kr. per kvm.

Produktionskostnadsnivån är olika på olika orter. Som basort har valts Västerås, och genom en ortsindex anges variationen i förhållande till basorten.

Dessa värden gäller för igångsättning efter 1 januari 1956, och vid igångsättning efter 1 juli 1956 minskas utgångs-

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 23:18:19

värdena med 5 kronor för bostädet, under det att värdet för lokaler ej ändras.

Till de angivna värdena få under vissa betingelser tillägg göras.

Kommer byggherren över "takvärdet", får han större egen kapitalinsats. På denna toppinsats kan han under vissa förutsättningar få tillgodoräkna sig en avkastning på 6,85 procent. Vid hyresberäkningen kan man få räkna med en produktionskostnad, som är något högre (eller eventuellt lägre om produktionskostnaden ej uppgått till taket). Från belåningstaket (eller produktionskostnaden om den är lägre) drages tilläggslånet, varefter avkastningsvärdet framkommer. Härå primär- sekundär- och tertiärlån enligt samma grunder som gällt tidigare.

För fullständighetens skull — ehuru betydelsen i förevarande sammanhang är mindre, eftersom belåningen torde kunna ordnas genom sparbanker och försäkringsbolag utan att taxeringsvärdet blir avgörande — må här angivas belåningstaken för egnahemsbebyggelsen:

Det maximerade belåningsvärdet för enfamiljshus igångsatta efter 1/1 1956 skall i allmänhet vara 49.000. För hus igångsatta efter 1/7 1956 minskas värdet med 4.000 kronor, varvid man kommer fram till 45.000 kronor. För tvåfamiljshus äro motsvarande siffror 81.000, 6.000 och 75.000 kronor. Till alla värden kommer ett tillägg på 5.000, om ägaren har familj med minst 2 barn. Tomtmark ingår. Vid tomträttsupplåtelse minskas det högsta belåningsvärdet med uppskattat värde av mark.

Av det anförda framgår alltså taxeringsvärdenas stora betydelse för belåningen av de subventionerade husen. Liknande svårigheter kunna uppstå för osubventionerade hus, men i regel torde byggherren för dessa hus ej vara så beroende av belåning från hypoteksinstitutionerna. Subventionsföretagen torde ur belåningssynpunkt. såsom lånemarknaden nu gestaltar sig, uppställa det önskemålet för taxeringsvärdena, att de ligga inemot 90 à 95 procent av produktionskostnaden.

Vad som här anförts om subventionshusen och dessas beroende av taxeringsvärdena kan inte få ses isolerat. I den mån taxeringsnivån för nybyggda subventionshus kan få pressas upp — teoretiskt upp till 90 procent av produktionskostnaden (= nivå under normala tider) — borde följden bliva, att nivån för osubventionerade hus ställes i paritet med de nyuppförda, att motsvarande förskjutning sker för äldre subventionerade och för äldre osubventionerade hus och detta senare trots att ingen generell nivålyftning åsyftats för hyreshus med taxeringsvärde över 200.000 kronor. Detta visar vilken utomordentlig viktig fråga vi äro inne på. Kärnproblemet kan enligt min mening sägas vara: skall taxeringsnivån för nyuppförda hus läggas vid 80 eller 90 procent av produktionskostnaden.

Höga taxeringsvärden kunna emellertid även inverka i för fastighetsägaren oförmånlig riktning. De inverka på garantibeloppen och därav föranledd kommunalskatt, som blir effektiv för flertalet subventionsfastigheter, som ägas av bostadsrättsföreningar och allmännyttiga bostadsföretag. Höga taxeringsvärden kunna även på längre sikt inverka höjande på hyrorna genom att skatteposten i summan av årsutgifter blir högre.

Jag har här velat redovisa olika synpunkter som inverka på valet av taxeringsnivå. Vid taxeringen får givetvis beaktas, vad länsanvisningarna i denna del kunna innehålla. Jag vill endast framhålla, att

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 23:18:19

om taxeringsnivån sättes 20 procent under anläggningskostnaden god anknytning synes erhållas till den som eftersträvansvärd ansedda nivålyftningen för olika grupper hyreshus, i vart fall om man för äldre hyreshus med taxeringsvärde över 200.000 kronor tillämpar en extra avskrivning med 10 procent för bristande modernitet och ändamålsenlighet (den snabba utvecklingen på byggnadsområdet synes göra en sådan extra avskrivning berättigad). Motsvarande avskrivning är icke påkallad för hyreshus med taxeringsvärde under 200.000 kronor, eftersom försäljningsstatistiken här visar, att dessa fastigheter äro så begärliga, att de säljas med relativt höga överpris.

Metoden attframräkna nuvärdet å byggnader är relativt omständlig och är många gånger oanvändbar, då anskaffningskostnaden ej angivits och kanske över huvud taget ej känd. Ovisst är också, om den för omräkning till nuvärde föreslagna förvandlingstabellen såsom avsedd för vattenfall, dammar och kraftverk lämpar sig för byggnader i allmänhet. Även om anskaffningskostnaden är färsk, kan man icke okritiskt lägga den till grund som ett uttryck för allmänna saluvärdet. Den kan vara för hög eller för låg, beroende på om byggherren respektive byggmästaren gjort en dålig affär.

Med hänsyn till anförda omständigheter kan det ofta visa sig lämpligt att grunda anläggningskostnaden på *en genomsnittlig kostnad per kbm. byggnadsvolym.* Det gäller då först att bilda sig en uppfattning om nupriset. Genomsnittspriset för stenhus i de större tätorterna torde ligga vid 130 à 140 kronor per kvm. byggnadsvolym. Hyreshusen torde numera endast i mindre utsträckning utföras i trä och lära i förekommande fall betinga liknande pris som stenhus. Utgår man från 20 procents differens mellan nuvärde och taxeringsvärde, kommer man fram till ett taxeringsvärde på 100—110 kronor per kbm. byggnadsvolym. Vid kbm.-prisets bestämmande får man taga hänsyn till faktorer, som inverka höjande eller sänkande, såsom mindre eller större lägenheter, låg eller hög rumshöjd o. s. v.

Det är att märka, att byggnadskostnaderna kunna variera å olika orter. Om det visar sig, att de å viss ort skilja sig mera avsevärt från — och i så fall i regel understiga — det här angivna nupriset, bör ortens pris läggas till grund för beräkningen av kbm.-priset, därvid taxeringsvärdet anpassas till den antagna taxeringsnivån. Avvika byggnadskostnaderna å viss ort, får man utgå ifrån att motsvarande differens föreligger i fråga om saluprisen, och dessa senare äro ju avgörande i fråga om taxeringen.

De här angivna normalvärdena avse nyuppförda hus med alla moderna bekvämligheter. Saknas bekvämligheter av ett eller annat slag, får hänsyn tagas härtill vid bestämmande av taxeringsvärdet. För äldre hus bör avskrivning ske enligt skäligt procenttal. Härvidlag hänvisas till vad ovan anförts beträffande avskrivning å framräknat nuvärde.

Omoderna, äldre fastigheter, merendels av trä, kunna ofta icke taxeras med ledning av någon genomsnittsberäkning. Vid individualtaxeringen får beaktas den nivålyftning, som på grundval av köpeskillingstatistiken framstår som önskvärd.

Särskild uppmärksamhet bör ägnas taxeringen av *affärsfastigheter.* Byggnadskostnaderna kunna här i vissa fall bliva högre än normalt, beroende på dyrbara fasader, kakelklädsel å väggar etc.

Om man bygger taxeringen på ett kbm.-

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 23:18:19

pris är det självfallet av vikt, att *volymberäkningen* sker enhetligt för alla hus. Anvisningar härom ha lämnats i "Fastighetsnomenklatur och begreppsbestämningar för fastigheter i städer och stadsliknande samhällen."

Enligt anförda publikation beräknas en husbyggnad ha den volym, som omslutes av

1) ytterväggarnas utvändiga ytor, inräknat burspråk och dylika utbyggnader,

2) källarens resp. undervåningens golvplan eller, där dylika utrymmen saknas, undersidan av nedersta bjälklaget samt

3) översidan av det bjälklag eller innertak, som är beläget ovan den översta inredda våningen resp. därovan inredda vindsrum.

Vid bestämmande av byggnadsvärdet kan även ifrågakomma att grunda taxeringen på *ett skäligt värde per kvm. lägenhetsyta.* Vid värdering för statsbelåning användes denna metod. Även flerstädes torde den tillämpas vid taxeringsarbetet. Den kan ur vissa synpunkter anses mera rättvisande än en taxeringsmetod, som grundar sig på kubikmeterpris. Å andra sidan anses ev. i mätningen förekommande fel giva starkare utslag i felaktig riktning, när man räknar med lägenhetsyta än med volym. Genomsnittskostnaden per kvm. lägenhetsyta torde i de större tätorterna ligga vid 540—550 kronor. Eftersträvar man en taxeringsnivå på 80 procent av reduktionskostnaden, blir taxeringsvärdet per kvm. lägenhetsyta 430—440 kronor.

Vid bestämmande av taxeringsvärde gäller som allmän regel, att den värderingsmetod bör givas företräde, som kan anses skänka tillförlitligaste uppfattningen om fastighetens allmänna saluvärde. Ofta kan det för kontrolls skull befinnas lämpligt använda sig av fler metoder. *Generellt gäller, att varje fastighet skall individualtaxeras.* De allmänna riktlinjer, som här givas för taxeringen, äro att fatta som hjälpmetoder vid taxeringen. Vid denna bör självfallet även de generella anvisningarna om taxeringsnivån för olika typer hus uppmärksammas och i görligaste mån beaktas. Därvid måste konstateras att ett visst motsatsförhållande kan komma att uppstå mellan de resultat, som framkomma vid tillämpning av här rekommenderade metoder för taxeringen och den tilltänkta taxeringsnivån enligt Stockholmsmötet och som särskilt måste framträda i fråga om hyresfastigheter med taxeringsvärde över 200.000 kronor. Det kan vara naturligt, eftersom det ena systemet utgår från nukostnaden, i förekommande fall nedräknad med hänsyn till ålder, och det andra från nuvarande taxeringsnivå. Rimligt är att vid tidigare fastighetstaxering eventuellt förekommande feltaxeringar och ojämnheter elimineras. Det är också naturligt, att den icke minst ur kreditsynpunkt påkallade höjningen av taxeringsvärdena på större nyuppförda fastigheter kan få inverkan på taxeringsvärdena för äldre fastigheter. Standardskillnad får emellertid beaktas.

Till det framräknade byggnadsvärdet lägges enligt anläggningskostnadsmetoden *värdet av tomtmarken.* Vid avkastnings- eller kapitaliseringsmetoden gäller, att av det åsatta taxeringsvärdet framräkna markvärdet enligt skälig beräkningsgrund, varefter byggnadsvärdet framkommer som ett restvärde. I båda fallen är det av vikt att nedlägga stor omsorg på beräkningen av markvärdet. Härvid gäller att detta värde icke bör vare sig under- eller över-

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 23:18:19

skattas. Särskilt i närheten av städer och andra tätorter råder en betydande efterfrågan på tomtmark med stigande priser till följd. Mångenstädes torde tomtmarken vara undervärderad. Å andra sidan får man icke okritiskt åsätta för höga värden. Icke sällan blir tomtmark numera föremål för expropriation. Om möjligt böra sådana markvärden åsättas, som bliva föremål för förtroende även vid den omsorgsfulla värdering, som expropriationsförfarandet erbjuder. Vid ett eventuellt införande av en jordvärdestegringsskatt kommer markvärdet att få stor betydelse.

Merendels torde vid taxeringsförfarandet markvärdet framräknas såsom visst värde per kvm. tomtyta. Numera torde i andra sammanhang tomtens bebyggelsemöjligheter komma till uttryck vid markvärdets bestämmande genom att detta angives såsom visst belopp per kvm. lägenhetsyta (el. våningsyta o. dyl.). Oberoende av rubriceringen bör emellertid byggnadsrätten beaktas vid fastställande av tomtvärdet. Upplysning härom bör ovillkorligen inhämtas från byggnadsnämnd eller andra kommunala organ, som syssla med hithörande frågor. Gott eller dåligt bostads- eller affärsläge bör givetvis också beaktas vid markvärderingen. Härvid får hållas i minnet att vad som föranleder till gott affärsläge kan beteckna motsatsen ur bostadssynpunkt. En hörntomt anses exempelvis vanligen utgöra ett gott affärsläge, men kan för en villaägare utgöra en belastning på grund av större renhållningsbörda.

2. En- och tvåfamiljsfastigheter

böra vid den förestående allmänna fastighetstaxeringen ägnas särskild uppmärksamhet på grund av fastighetstaxeringens omedelbara betydelse för inkomst (schablon)taxeringen. För enfamiljsvillorna finnas i regel ej något hyresvärde att räkna med. Värdering efter kapitaliseringsmetod blir därför ej möjlig, då det ej kan vara anledning laborera med ett beräknat hyresvärde. Även för tvåfamiljsvillorna torde denna metod vara mindre användbar. Visserligen kan då hyra finnas för åtminstone en lägenhet i fastigheten, men merendels disponeras andra lägenheten av fastighetsägaren, och denna sistnämnda lägenhet kan ofta vara av avvikande kvalité från den uthyrda. Taxering efter anläggningskostnadsmetoden blir därför, såsom ock landskamreraremötet rekommenderat, den regelmässiga för ifrågavarande fastigheter.

För taxeringen av en- och tvåfamiljsfastigheter gäller i tillämpliga delar vad som anförts beträffande hyreshus. Det bör bemärkas, att prisnivån för hyreshus får tillämpas endast å med hyreshus fullt jämförliga, förstklassiga fastigheter. På senare tid torde ha framväxt ett bestånd av småvillor med betydligt lägre produktionskostnad än den för hyreshus gällande. Nyproducerade en- och tvåfamiljsfastigheter av trä torde kräva ungefär samma kostnad som stenhus. Taxeringsvärdena för sådana hus torde likväl böra sättas något under taxeringsvärdena å stenhus. För äldre fastigheter torde däremot en avsevärd kvalitetsskillnad föreligga mellan trähus och stenhus, motiverande en påtaglig differens i kbm.-priset. Denna kvalitetsskillnad gör, att de individuella förhållanden i varje enskilt taxeringsfall bliva av stor betydelse för en- och tvåfamiljsfastigheterna. Undertaxeringen av småfastigheter, särskilt å landsbygden, bör i möjligaste mån rättas till. Många gånger torde det ej beträffande dessa vara fram-

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 23:18:19

komligt med kbm.-beräkning. Å andra sidan ställer en sådan individualtaxering stora krav på taxeringsnämnderna. Inom flera län ha vid senare allmänna fastighetstaxeringar taxeringen av dessa fastigheter skett med ledning av särskilda hjälptabeller. Dessa avses dels underlätta taxeringen dels befrämja enhetlighet och stadga i taxeringsförfarandet. Byggnaderna indelas i olika klasser med hänsyn till uppförandesätt, material, standard o. s. v. Deklarationsblanketterna komma denna gång att bliva utförligare än eljest med avseende å byggnadsmaterial, storlek, utrustning etc., varför större möjlighet än tidigare finnes att indela byggnaderna i godhetsklasser.

Beträffande ifrågavarande fastigheter bör särskilt bemärkas lägets betydelse. En bra fastighet med dåligt läge har icke samma värde som en liknande med gott läge.

Sommarstugebebyggelsen är på grund av sin oenhetliga beskaffenhet svår att taxera och än mer att sammanfatta i gemensamma schabloner. Detta vållar bekymmer vid taxeringen, eftersom sommarstugor och sommarvillor visa en alltmer ökad benägenhet att breda ut sig. Anläggningskostnadsmetoden torde vara den framkomligaste metoden för taxering av den ifrågavarande bebyggelsen. Därest tillförlitlig anläggningskostnad finnes, torde taxeringen säkrast komma till stånd, om anläggningskostnaden förvandlas till nuvärde och avskrives för ålder enligt för hyreshus angiven metod, därvid dock avskrivningsprocenten bör sättas högre. Anpassningen till taxeringsnivån bör ske med något högre marginal än den för hyreshusen föreslagna. A-priser per kbm. byggnadsvolym kunna icke med hänsyn till stora skiljaktigheter i byggnadsbeståndet med någon större grad av säkerhet angivas. Säkraste bedömningen av taxeringsvärdet sker, om besiktning av fastigheten kan företagas, lämpligen då på en gång av fler fastigheter med samma belägenhet.

3. Industrifastigheter.

Utrymmesskäl gör det nödvändigt, att jag beträffande denna speciella grupp av fastigheter inskränker mig till att åberopa landskamreraremötets rekommendation, att taxeringen som regel bör ske med utgångspunkt från den faktiska eller beräkneliga anläggningskostnaden, som omräknas till nuvärde under beaktande av vederbörlig avskrivning för äldre fastigheter.

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-26 23:18:19