

Taxering av hyresfastigheter

av ing. S. Osberg

I fastighetstaxeringsnumret nr 8—10 av denna tidskrift beskrevs en metod för taxering av hyresfastigheter, vilken förutsätter upprättande av en tabell över hyrans relation till fastighetsvärdet (bruttokapitaliseringstalet) vid lokalt valda ingångsvärden för hyra, omkostnader, varaktighet och tomtvärde.

Med anledning av många förfrågningar om tabellens upprättande följer här en närmare redogörelse härom och några anvisningar för metodens användning. Vid upprättandet av tabellen bör en i fastighetsekonomiska frågor väl insatt tekniker anlitas.

Hyrans relation till fastighetsvärdet.

Tabellvärden över kapitaliseringstal baserade på räntabilitetsberäkning för hyresfastigheter vid lokalt valda serier av ingångsvärdet enligt "Skattenytt" nr 8—10 1956, sidan 311.*)

$$F = \frac{100(H - D - S) + p_a \times T}{p_a + p_k} = \frac{100 \times ly(h - d + p_a \times \frac{t}{80})}{p_a + p_k + p_s}$$

p_a = avskrivningstal
 p_k = kapitalmedelränta
 p_s = skattetal

Förutsättningar:

Valda ingångsvärden (h, d, p_a, p_k, p_s)
 Oförändrad byggnadsrätt enl. stadsplan
 Lägenhetsytan (ly) antages vara lika
 med 80 % av våningsytan (vy) ($vy = \frac{ly}{0,8}$)

Beteckningar:

F = fastighetsvärde
 H = bruttointäkt h = hyra/m²ly
 D = drift och underhåll d = drift o. uh/m²ly
 S = fastighetsskatt o. dyl.
 T = tomtvärde t = tomtvärde/m²vy

Kapitaliseringstalet är x .

$$h = \frac{xF}{100} \quad x = \frac{100h}{F} \quad x = \frac{100h(p_a + p_k + p_s)}{100(h - d + p_a \frac{t}{80})} = \frac{h \cdot \sum p}{h - d + p_a \frac{t}{80}}$$

Förberedande val av värden:

p_k (ca. 4,5 %)**)

p_s för orten (vid 12 kr/skattekrona = $\frac{4}{100} \cdot 12 = 0,48$. Avrundas till 0,5)

p_a vid 4 % fondränta**)

och olika återstående varaktighet: 15 år (4,99) = ca. 5
 20 » (3,35) = » 3
 30 » (1,78) = » 2
 40 » (1,05) = » 1
 50 » (0,65) = » 0,6
 60 » (0,42) = » 0,4

*) På sidan 311 har ett par korrekturfel insmugit sig. Sålunda skall parentestecken finnas efter S i första ekvationen (så som här).

I första kolumnen av tabellen skall i tionde raden stå 30 i stället för 50.

Vidare har i *huvudet* "Hyror i % av fastighetsvärdet" beteckningarna "t = 50" och "t = 80" råkat byta plats. (Som framgår av siffrorna i tabellen stå emellertid tabellkolumnerna i rätt ordning).

***) Enligt anvisningar nedan.

Exempel på beräkning av tabellvärden

Byggnadens varaktighet 30 år	$p_a = 2,0$	$h = 30$ kr/m ² och år $d = 10$ » » » »			
	$p_k = 4,5$				
	$p_s = 0,5$				
	$\Sigma p = 7,0$				
	$(p_a \frac{t}{80}) =$	$t = 20$ (0.5)	$t = 40$ (1.0)	$t = 80$ (2.0)	$t = 160$ (4.0)
Kapitaliseringstal		$\frac{10.2}{30 \cdot 7}$	$\frac{10.0}{30 \cdot 7}$	$\frac{9.5}{30 \cdot 7}$	$\frac{8.7}{30 \cdot 7}$
	$\times =$	$\frac{10.2}{30 - 10 + 0.5}$	$\frac{10.0}{30 - 10 + 1}$	$\frac{9.5}{30 - 10 + 2}$	$\frac{8.7}{30 - 10 + 4}$

En vågrät rad i tabellen har sålunda Σp samt h och d konstanta, endast $p_a \frac{t}{80}$ varierar med olika värden på t .

Exempel på tabellens användning.

Taxeringsvärdet för en fastighet med en bedömd återstående varaktighet av 30 år, en totalhyra 40.000 kr/år, lägenhetsyta 1.330 m², medelhyran = 30 kr/m²ly, en medelkostnad för drift och underhåll av ca. 10 kr/m²ly och ett tomtvärde av ca. 40 kr/m²vy blir då (enl. ex. ovan)

$$\frac{40.000 \cdot 100}{10,0} = 400.000 \text{ kr.}$$

Fördelningen mellan tomtvärde och byggnadsvärde beräknas sålunda:

Lägenhetsyta 1.330 m²

Våningsyta ca. $\frac{1.330}{0,8} =$ ca. 1.660 m²

Tomtvärde 40 kr² · 1.660 m² = 66.300 kr. Avrundas till **65.000 kr.**

Byggnadsvärde 400.000 — 65.000 = **335.000 kr.**

Obs! (Tabellen medger även beräkning av olika delar av en och samma fastighet (med t. ex. olika användning) var för sig. I ett gott affärsläge kan man t. ex. räkna affärsdelen för sig och bostadsdelen för sig med hänsyn till såväl olika hyresnivåer som till att bostadsdelen endast i ringa mån rättfärdigar ett tomtvärde, som svarar mot det goda affärsläget. Totala bostadshyran kapitaliseras då efter ett visst kapitaliseringstal, och den totala butikshyran efter ett annat kapitaliseringstal.)

Anvisningar för val av ingångsvärden.

Hyran (H i formeln) bör upptagas inklusive generellt medgivet hyrestillägg eftersom totalintäkterna närmast svarar mot nuvaran-

de kostnaderna för drift och underhåll, räntor m.m. Är hyran räknad inklusive bränsle till förkrigspris skall driftkostnaderna upptaga samma kostnad. Är hyran s.k. kallhyra omfattar driftkostnaderna icke bränsle.

Kapitalräntan bör upptagas till en storlek som svarar mot ränteläget före räntehöjningen 1955 samt därtill den del av räntehöjningen därefter, som redan kompenserats genom hyrestillägg. Man borde alltså vid ett fortsatt inträngande av den högre räntan kunna förvänta ytterligare höjning av kompensationen. Det bör kunna antagas att ca. $\frac{1}{3}$ av räntehöjningen hittills blivit kompenserad. Om kapitalmedelräntan förut låg vid ca. 4—4,2 % och nu vid ca. 5—5,5 % blir skillnaden ca. 1—1,3 %.

$$4 \% + \frac{1}{3} \cdot 1 \% = 4,33 \%$$

och

$$4,2 \% + \frac{1}{3} \cdot 1,3 \% = 4,65 \%$$

Ett antagbart medelvärde torde vara **4,5 %**.

Fastighetsskatten bör enligt formeln medräknas som utgift. Individuella olikheter i effektiv skatt beror bl. a. på ägarens inkomst- och förmögenhetsförhållanden, vilka i detta sammanhang bör vara ovidkommande. Ett borttagande av fastighetsskatten ur driftskalkylen skulle minska utgifterna och därmed höja fastighetsvärdet. Överflyttningen av skatten till ägarens utgiftskonto har ju i princip ingen värdehöjande effekt på fastigheten.

Effektiv taxeringsorganisation?

Av länsrevisor Magnus af Ekenstam

(Kursiveringar i citat ha gjorts av förf. Nothänvisningar se sid. 414).

Förslaget till ny taxeringsorganisation som kommer att behandlas vid årets höst- riksdag, uppbäres enligt departements- chefens uttalande¹ av syftet att på en gång bättre än hittills tillgodose de enskildas krav på rättssäkerhet och det all- männans intresse av en effektivare taxering. Ökad effektivitet skall främst upp- nås genom skärpt kontroll av rörelseid- kare och andra svårkontrollerade skatt- skyldiga. Jag skall här något beröra för- slagets utgångspunkter och verkningar, i den mån det avser att tillgodose det all- männans intresse av en effektivare taxering.

1955 års taxeringsakkunniga hävda i sitt betänkande², att det rent ekonomiska utbytet och de i allmänhetens ögon mest

stötande exemplen på skatteflykt regel- mässigt uppdagats genom bokförings- granskningar. Riktigheten av detta utta- lande torde icke kunna bestridas. Dessa granskningar ha som regel utförts av eko- nomiskt väl skolade tjänstemän vid läns- styrelserna.

En ny kår av taxeringsassistenter.

En ny kår av tjänstemän, taxeringsas- sistenter, skola ersätta hittillsvarande taxer- ringskonsulenter och förstärka gransk- ningsarbetet i nuvarande rörelsedistrikt för fysiska personer i städer. De skola även sysselsättas med taxeringsrevisioner och liknande uppgifter. Departementsche- fen har beträffande denna verksamhet uttalat följande: "Genom att taxerings-

· **Räntan på fonderade medel** för kompensati- on av byggnadens värdeminskning torde f. n. kunna antagas till ca. 4 %.

pa blir den andel i % av byggnadernas värde, som årligen skall insättas och fonderas för att fonden under byggnadens antagna återstående varaktighet skall växa till nuvarande bygg- nadsvärdet.

Anvisningar för metodens användning

Tabellens användbarhet torde icke närmast bero på noggrannheten i de framräknade ta- bellvärdena utan snarare på den spridning kapitaliseringstalen får genom den direkta kontakten med flera faktorer, som oveder- sägligen måste påverka avkastningsvärdena, såsom återstående varaktighet, tomtmarkens framtidsvärde, ortens skattetal m. fl. och som knappast kan komma till uttryck vid ren brut-

tokapitalisering. Det torde därför vara lämp- ligt att ingångsvärdena väljas med enkla, avjämnade tal, medan noggrannheten mera inriktas på att dessa värden väl täcker det aktuella registret. Vid den praktiska använd- ninigen kan sedan "interpolering" göras mel- lan de värden i rader och kolumner, som närmast motsvarar aktuella värden.

Korrigeringar av tabellvärdena.

Ev stor vikt bör vara att påsynpta större brister i skick och kvalitet hos taxeringsob- jekten uppskattas som engångsavdrag **efter** tabellförfarandet samt att t. ex. ovanligt hög kvalitet hos en byggnad föranleder motsva- rande tillägg. Sådana korrigeringar ger ut- tryck åt bedömandet, att "normala" kostna- der för drift och underhåll (t. ex. enligt en tabell) icke är tillämpliga i det särskilda fallet.