

## Nr 172

Av herrar **Hansson** i Skegrie och **Josefson** i Arrie, om *ändrade bestämmelser för taxering av jordbruksfastighet.*

(Lika lydande med motion nr 150 i Första kammaren)

Taxeringsvärde på jordbruksfastigheter och andra fastigheter skall enligt bestämmelserna i kommunalskattelagen (9 §) »åsättas till det belopp, som provas utgöra taxeringsenhetens värde efter ortens pris (allmänna saluvärdet)». I anvisningarna lämnas närmare uppgifter om hur taxeringsvärdet skall räknas fram. Metodiken bygger genomgående direkt eller indirekt på att man kapitaliserar avkastningsvärdet.

För att klargöra vad som skall avses med »allmänna saluvärdet» sägs också i anvisningarna, att med detta värde skall förstås »det belopp, som en förständig köpare kan antas vilja betala för fastigheten, om den tänkes såld inom den kundkrets som för en dylik egendom kan vara att påräkna och köpt för ett med hänsyn till fastighetens beskaffenhet lämpligt utnyttjande» (kurs här). Beträffande värderingen av egentliga jordbruksfastigheter har finansministern vidare i den av riksdagen i denna del år 1963 godkända propositionen om förenklingar i förfarandet vid allmän fastighetstaxering (nr 197) uttalat bl. a. följande: »I fråga om dessa fastigheter är det i huvudsak de rena jordbrukssynpunkterna, såsom driftbyggnadernas och jordens beskaffenhet, brukningsförhållanden och avsättningsmöjligheter m. m., som är bestämmande för fastighetens saluvärde.»

När anvisningarna till kommunalskattelagen ursprungligen skrevs (1928) köptes jordbruksfastigheter huvudsakligen av personer, som avsåg att utnyttja fastigheten för jordbruksdrift i egen regi. De köpeskillingar som vid den tiden erlades överensstämde också i stort sett med avkastningsvärdena. Sedermera, framför allt efter ändringarna i jordförvärvslagen och kommunernas stora markförvärv, har kundkretsen vid egendomsförsäljningar utvidgats. Numera uppträder många köpare som inte har som främsta avsikt att driva jordbruk för egen räkning. Motiven är ofta att placera kapital i spekulativt syfte, eller, som för kommunernas del, för att tillgodose behovet av tomtmark. Den senare kundkretsen betalar priser som ligger långt utöver avkastningsvärdet ur jordbrukssynpunkt, i många fall mer än dubbelt så höga.

Dessa försäljningar påverkar emellertid också den allmänna marknaden

för jordbruksfastigheter genom att många säljare, som sålt till höga priser, vill förvärva en ny jordbruksfastighet. Verkningarna av att andra än jordbrukare nu uppträder på marknaden i stor omfattning sprider sig därför som ringar på vattnet och pressar upp prisnivån till en höjd, som är helt oacceptabel för den som skall driva jordbruk på fastigheten och som måste utgå enbart från den inkomst han kan få från jordbruksdriften.

Uppskattar man i stället fastighetsvärdet från nu gängse arrendepriiser, som torde avspegla vad jorden är värd som brukningsobjekt i ett jordbruksföretag, kommer man vid en sådan kapitalisering som avses i anvisningarna till kommunalskattelagen fram till ett bruksvärde, som är mindre än hälften av de saluvärden som är aktuella i dagsläget.

För den nu pågående allmänna fastighetstaxeringen har centrala rekommendationer utfärdats om att de nya taxeringsvärdena för jordbruksfastigheter och villor bör sättas så att de genomsnittligt svarar mot 75 procent av vad som faktiskt erlades i köpeskilling vid fastighetsförsäljningar under år 1968, när marken inte varit avsedd som tomtmark. Läsanvisningarna, som ligger till grund för det egentliga taxeringsarbetet, har genomgående utformats i enlighet med dessa riktlinjer. Även om tomtmarkspriserna således i princip inte tillåtit slå igenom vid taxeringen av jordbruksfastigheter, har den stora omfattningen av sådana försäljningar de senaste åren ändå påverkat marknaden och därmed de kommande taxeringsvärdena.

Att döma av de uppgifter, som hittills finns tillgängliga om den nu pågående taxeringen, kommer många jordbruksfastigheter att åsättas taxeringsvärden, som betydligt överstiger det värde fastigheten har ur jordbruksynpunkt. Risken för en sådan utveckling påtalades redan då jordförvärvslagstiftningen ändrades. Då taxeringsvärdet i olika avseenden ligger till grund för beskattningen, kommer den kraftiga uppskrivningen av taxeringsvärdena vid årets fastighetstaxering att medföra väsentligt högre skatt för många jordbrukare. Det måste betraktas som oriktigt och orättvist, att den som vill driva jordbruk för att försörja sig, skall drabbas på detta sätt av verkningar från jordförvärv med helt annat syfte.

Enligt vår mening är den hittillsvarande bestämmelsen i kommunalskattelagen, att man vid fastighetstaxeringen skall utgå från allmänna saluvärdet, inte längre tillfredsställande vid taxeringen av egentliga jordbruksfastigheter. Taxeringen bör i stället kunna grundas på det beräknade avkastningsvärdet, när jorden utnyttjas för åkerbruk och tänks bli såld till personer, som har för avsikt att utnyttja fastigheten för jordbruksdrift i egen regi. En differentiering bör sålunda göras mellan jordbruksfastigheter som brukas som eget jordbruk och sådana där innehavet grundas på andra motiv. En sådan åtskillnad kan göras inte minst med hänsyn till att fastighetstaxeringar företas med relativt korta mellanrum. Förslag till ny lagstiftning bör kunna utarbetas av jordbruksbeskattningskommittén och därmed kunna föreläggas riksdagen relativt snart.

Med hänvisning till vad som anförts i motionen hemställer vi,  
att riksdagen beslutar, att i skrivelse till Kungl. Maj:t an-  
hålla om utredning och förslag till ändrade bestämmelser  
beträffande taxering av fastighet så att egentliga jordbruks-  
fastigheter kan åsättas taxeringsvärde med hänsyn enbart  
till fastighetens värde ur jordbrukssynpunkt i enlighet med  
vad som anförts i motionen.

Stockholm den 21 januari 1970

*Nils G. Hansson (cp)*  
i Skegrie

*Stig Josefson (cp)*  
i Arrie

---