

## Nr 8

### *Bevillningsutskottets betänkande med anledning av motioner om 1970 års fastighetstaxering m. m.*

#### Yrkanden

1) de likalydande motionerna I: 150 av herr *Thorsten Larsson* samt II: 172 av herrar *Hansson* i Skegrie och *Josefson* i Arrie vari hemställda att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t anhåller om utredning och förslag till ändrade bestämmelser beträffande taxering av fastighet så att egentliga jordbruksfastigheter kan åsättas taxeringsvärde med hänsyn enbart till fastighetens värde från jordbrukssynpunkt i enlighet med vad som anförts i motionerna

2) de likalydande motionerna I: 310 av herr *Yngve Nilsson m. fl.* och II: 335 av herr *Hedin m. fl.* vari hemställda

dels att riksdagen hos Kungl. Maj:t anhåller om utredning och förslag till ändrade bestämmelser i kommunalskattelagen beträffande taxeringen av jordbruksfastighet av innebörd att sådana fastigheter åsätts taxeringsvärde hänförligt till fastighetens avkastningsvärde som jordbruksfastighet,

dels att riksdagen beslutar att för 1970 års taxering en supplementärregel införs av innebörd, att i det fall det åsatta taxeringsvärdet står i uppenbart missförhållande till avkastningsvärdet ägaren må kunna påkalla därav betingad justering av taxeringsvärdet,

dels ock att sistnämnda yrkande med hänsyn till 1970 års allmänna fastighets-taxering av riksdagen behandlas skyndsamt

3) de likalydande motionerna I: 769 av herrar *Ingvar Andersson* och *Svenungsson* samt II: 923 av herrar *Oskarson* och *Nilsson* i Bästekille vari hemställda att riksdagen beslutar att de vid 1970 års fastighetstaxering framkomna taxeringsvärdena å jordbruksfastighet inte skall träda i kraft förrän vid taxeringen för inkomståret 1971 och att vederbörande utskott utarbetar erforderlig lagtext

4) de likalydande motionerna I: 780 av herr *Gösta Jacobsson m. fl.* och II: 916 av herr *Magnusson* i Borås m. fl. vari hemställda att riksdagen hos Kungl. Maj:t hemställer

dels om översyn av schablonreglerna för inkomstberäkningen vid taxering av villafastigheter,

dels ock om utredning av frågan om ändrade bestämmelser för den allmänna fastighetstaxeringen i fråga om dylika fastigheter samt

5) motionen I: 783 av herr *Axel Kristiansson* vari hemställdt att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t begär ändring av principerna för värdering av jordbruksfastighet, när fråga är om beskattning, i enlighet med i motionen angivna riktlinjer.

Motionerna I: 780 och II: 916 behandlas i detta betänkande endast såvitt avser ändrade bestämmelser för fastighetstaxeringen.

### Gällande bestämmelser

Vid taxering av jordbruksfastighet redovisas följande särskilda värden, nämligen jordbruksvärde, skogsbruksvärde, värde av övrig mark, värde av särskilda tillgångar och exploateringsvärde.

För annan fastighet redovisas dels markvärde, däri inbegripet värdet av träd, trädgårdsanläggningar och dylikt, dels byggnadsvärde. I byggnadsvärdet ingår värdet av maskiner och liknande tillgångar som tjäna industriellt eller därmed jämförligt ändamål (särskilt maskinvärde). Detta värde skall anges särskilt.

Enligt 9 § KL skall taxeringsvärdet i allmänhet åsättas till det belopp, som utgör taxeringsenhetens värde efter ortens pris (allmänna saluvärdet). Skogsmark och växande skog skall tas upp till värdet vid uthålligt skogsbruk. Har marken ett högre värde genom att den kan användas som tomtmark eller för industriellt eller likartat ändamål skall den dock tas upp till allmänna saluvärdet.

Med allmänna saluvärdet förstås enligt anvisningarna till lagrummet det belopp som en förständig köpare kan antas vilja betala för fastigheten, om den säljs inom den kundkrets, som finns för fastigheter av detta slag, och för ett med hänsyn till fastighetens beskaffenhet lämpligt utnyttjande. Härav följer, att köpeskillning, som faktiskt betalats för en viss fastighet, inte utan vidare får anses som ett exakt uttryck för det allmänna saluvärdet. Frånsett att köpeskillningen kan ha påverkats av särskilda förhållanden, såsom släktskap, affektionsvärde o. d., kan det vara fråga om ett topppris eller ett bottenpris, som inte motsvarar det allmänna saluvärdet. Abnorma konjunkturer på fastighetsmarknaden, särskilt tvingande skäl till försäljning eller köp vid en viss tidpunkt, obetänksamhet m. m. kan också ha påverkat priset. Först om ett något så när tillräckligt antal olika försäljningar föreligger och anledning ej finns att anta, att ovidkommande omständigheter inverkat på prisbildningen, kan en tillförlitlig slutsats angående det allmänna saluvärdet dras.

Allmänna saluvärdet är sålunda att förstå såsom ett normalt värde i handel och vandel, inte såsom beloppet av en i visst fall för en viss fastighet faktiskt betald köpeskillning.

Vid sidan av faktiskt betalda köpeskillningar — vilkas betydelse såsom uppskattningsgrund inte får underskattas måste vid taxeringen beaktas andra förhållanden, som kan tjäna till ledning för bedömning av allmänna saluvärdet på en fastighet, såsom fastighetens avkastning m. m.

Särskilt vad angår jordbruksfastighet bör för sådana trakter inom ett län där jordbruksfastigheterna med avseende på ägoslag och jordens beskaffenhet kan anses

vara väsentligen likartade till ledning vid taxeringen finnas angivna enhetsvärden för ytenhet mark av olika ägoslag, godhetsklasser och brukningsförhållanden.

Vid taxering av annan fastighet, särskilt bostadsfastighet, kan man utgå från förhållandena beträffande ett tillräckligt antal fastigheter, som sålts under normala förhållanden i allmänna marknaden eller för vilka det allmänna saluvärdet är känt. Vid jämförelsen kan avkastningens och framför allt hyresavkastningens storlek vara till ledning.

Ibland är det emellertid inte möjligt att använda en sådan uppskattningsgrund. Värderingsmetoden måste därför lämpas efter omständigheterna i det särskilda fallet. Beträffande byggnad för industriellt ändamål eller annan byggnad, för vilken det är svårt att direkt beräkna en normal hyresavkastning, kan det exempelvis visa sig lämpligt att utgå 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.

När allmänna saluvärdet skall uppskattas väsentligen med ledning av avkastningen, bör värdet vanligen framräknas genom en kapitalisering av den normalt påräkneliga framtida avkastningen. Variationer i avkastningen och dennas sannolika varaktighet kan emellertid föranleda modifikationer i det värde, som framkommer vid enkel kapitalisering. Om värdet i första hand utröns efter annan metod än avkastningsmetoden bör denna metod lämpligen användas för kontroll och eventuell justering av värdesättningen. Allmänna saluvärdet bör framgå som resultatet av ett övervägande av olika beträffande fastighetsvärdena i allmänhet och särskilt värdet på den ifrågavarande fastigheten kända förhållanden.

Vid värdesättning av jordbruksfastighet, fränsett skogsmark och växande skog, kan avvikelse ske från i orten antagna enhetspriser eller andra allmänna taxeringsgrunder med hänsyn till särskilda förhållanden, såsom fastighetens läge, mer eller mindre goda eller dåliga avsättnings- och användningsförhållanden, ägornas inbördes läge, mer än vanligt goda eller svåra brukningsförhållanden, om fastigheten är i synnerligen god hävd eller om den är vanhävdad och förfallen. Byggnadernas beskaffenhet m. m., betydande trädgårdsanläggningar eller bestånd av växande träd på åker eller äng, som kan påverka fastighetens saluvärde, särskilda naturtillgångar m. m. påverkar också taxeringsvärdet.

För skogsmark och växande skog gäller särskilda uppskattningsgrunder enligt skogsvärderingsinstruktionen. Värdesättningen skall ske med hänsyn till värdet vid uthålligt skogsbruk.

Jordbruksfastighet eller del därav har ibland ett högre allmänt saluvärde på grund av att den inom överskådlig framtid lämpligen kan användas som tomtmark eller för industriellt eller likartat ändamål. Ett sådant högre värde finns i allmänhet endast på sådan jordbruksfastighet, som är belägen i närheten av större stad eller i tillväxt varande industri-, järnvägs- eller annat tätare bebyggt samhälle. Men även närbelägenhet till gruv- eller vattenkraftsanläggning, badortsanläggning eller annat sådant företag kan medföra, att i fastighetens allmänna saluvärde ingår ett mervärde av ifrågavarande art. I den mån utvecklingen på en sådan ort fortskrider

kan närbelägen lämplig mark behöva tas i anspråk för nya bostäder, industriella anläggningar m. m.

Vid uppskattning av värdet på sådan fastighet bör iakttas, att värdet ofta beror på utvecklingens hastighet. Om exempelvis ett område kan exploateras såsom tomtmark, är det möjligt att någon eller några tomter omedelbart kan säljas efter visst å-pris, medan däremot övriga tomter kan säljas först successivt. I vissa fall kan exploateringen väntas bli slutförd först efter så lång tid, att något mervärde för tomtändamål knappast kan anses ännu tillkomma alla delar av området. Vid bestämmande av det pris, som en förständig köpare skulle vilja erlagga för ett sådant område, måste de vid olika tidpunkter påräkneliga försäljningsvärdena diskonteras till nutidsvärden och därvid bör hänsyn tas också till exploateringens osäkerhet och andra sådana omständigheter.

Beträffande i jordbruksfastighet ingående område, som består av skogsmark och växande skog, tas hänsyn till mervärdet endast om och i den mån området verkligen kan anses betinga ett högre allmänt saluvärde vid utnyttjande till tomtmark eller industriellt eller likartat ändamål än vid användning för skogsbruk.

Också vid värdesättning av annan fastighet skall hänsyn tas till särskilda förhållanden, såsom fastighetens läge med därav följande större eller mindre möjligheter i fråga om dess utnyttjande, markens naturliga beskaffenhet, förekomsten av plantering, trädgårdsanläggning eller dylikt, som kan göra fastigheten särskilt begärlig.

Vid värdesättningen skall fasthållas, att det, alldeles oavsett vilken metod som används, alltid är allmänna saluvärdet som skall vara avgörande. En riktig tillämpning av reglerna bör således inte kunna medföra ett sådant resultat, som att en tomt med tillhörande åbyggnad, taxerad som annan fastighet, erhåller högre taxeringsvärde än ett annat i närheten liggande lika värdefullt område med liknande åbyggnad, vilket taxerats såsom jordbruksfastighet.

Vid det av riksskattenämnden enligt 65 § taxeringskungörelsen i maj 1969 anordnade s. k. Stockholmsmötet antogs en rekommendation av innebörd att värdena på villor och jordbruksfastigheter vid 1970 års allmänna fastighetstaxering borde sättas till 75 % av 1968 års saluvärden.

### Motivering

*I: 150 och II: 172*

När 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, att tillgodose behovet av tomtmark. Den senare kundkretsen betalar priser som ligger långt utöver avkastningsvärdet från 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 bruksobjekt 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 tillåtits slå igenom vid taxeringen av jordbruksfastigheter, har den stora omfattningen av försäljningar av tomtmark 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 från jordbrukssynpunkt. 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.

Bestämmelsen att man vid fastighetstaxeringen skall utgå från allmänna saluvärdet är 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.

*I: 310 och II: 335*

Den pågående fastighetstaxeringen har föregåtts av en omfattande uppgiftsin-samling rörande de faktiska saluvärden som de senaste åren betalats vid försäljning av jordbruksegendomar. På basis därav har undersökningar gjorts om de genom-snittliga priser som erlagts i olika län och olika delar av landet. Därvid har kon-staterats att överpriser betalats i förhållande till gällande taxeringsvärden varför man rekommenderat att som ett genomsnitt de nya taxeringsvärdena skall sättas till 75 % av vad som faktiskt erlagts i köpeskilling vid fastighetsförsäljningar under år 1968, när marken inte varit avsedd som tomtmark. Vid den pågående fastig-hetstaxeringen synes huvudregeln om det allmänna saluvärdet ha helt dominerat taxeringsförfarandet. Enligt uppgift kommer som resultat av 1970 års fastighets-taxering enligt preliminärt fattade beslut taxeringsvärdena för jordbruksfastigheter i stora delar av landet att höjas med 50 %. En dylik höjning av taxeringsvärdena framstår i de flesta fall som uppenbart orimlig eftersom avkastningen inom jord-bruket de senaste åren merendels stagnerat. Jordbrukarna har icke fått ökade in-komster, snarare motsatsen. Den angivna höjningen av taxeringsvärdet och därmed av vederbörandes förmögenhet motsvaras alltså icke av någon avkastningsökning. För den skattskyldige får likväl det höjda taxeringsvärdet vittgående konsekvenser när det gäller den årliga inkomst- och förmögenhetstaxeringen och vid dödsfall för arvs-katten. Höjningarna kan här bli betydande.

Den pågående allmänna fastighetstaxeringen har uppenbarligen ägt rum vid en tidpunkt, då abnorma förhållanden i viss mån varit rådande på fastighetsmarkna-den. Saluvärdena på en hel del egendomar som gått i handeln har icke varit repre-sentativa för den allmänna prisutvecklingen på jordbruksfastigheter på längre sikt. Priserna har ofta varit högre än vad en »förständig köpare» skulle ha betalt.

Huvudorsaken härtil har varit att som följd av den ändrade realisationsvinstbe-skattningen på fastigheter, vilken trädde i kraft på hösten 1967, ett stort antal städer och kommuner uppträdde som köpare av jordbruksfastigheter såsom tomt-mark för bebyggelse och därvid betalade uppenbara överpriser. Detta resulterade i sin tur i att ett antal jordbrukare, som därvid sålde sina egendomar till högt pris, följande år, d. v. s. 1968, kom i marknaden med gott om pengar och därvid be-talade köpeskillingar för jordbruksfastigheter på andra orter, som ofta inte stod i rimligt förhållande till ortens pris i övrigt. Rena spekulationsköp har också före-kommit, vilka också varit ägnade driva upp priserna. Ett begränsat antal fastighets-affärer av denna typ har fått utslag i prisstatistiken, och de konstaterade saluvär-den har smittat av sig över hela linjen. Även egendomar, som alls inte varit i marknaden och där ägarna ingenting hellre önskar än att få sitta kvar och bruka sin jord, har härigenom fått ökade taxeringsvärden efter det konstaterade genom-snittssaluvärdet.

Uppenbart är att i många fall de preliminärt åsatta taxeringsvärdena icke står i

rimligt förhållande till avkastningen av jordbruksdriften. Många jordbruksfastigheter kommer att åsättas taxeringsvärden som väsentligt överstiger fastighetens värde från jordbrukssynpunkt.

Angivna utvecklingstendensens har gjort att det allmänna saluvärdet icke längre är hållbart som huvudregel för fastighetstaxeringen för egentliga jordbruksfastigheter. Som grund för taxeringen bör i stället för eller jämsides med saluvärdet sättas avkastningsvärdet. Utredning om ändrade beskattningsregler i denna del bör snarast sättas i gång.

Kvar står emellertid de aktuella problem som är förknippade med den pågående fastighetstaxeringen och de höjningar av taxeringsvärden som därvid uppstår. De nya väntade taxeringsvärdena skapar oöverskådliga följder för många enskilda jordbrukare. Den enda möjligheten att komma till rätta härmed är att omedelbart och innan taxeringen avslutas en supplementärregel införs i kommunalskattelagen av innebörd att för det fall en jordbruksfastighet preliminärt åsatts ett taxeringsvärde som står i uppenbart missförhållande till avkastningen av jordbruksdriften vederbörande må kunna påkalla justering av taxeringsvärdet med hänsyn till avkastningen. Att införandet av en dylik reduktionsregel vid nuvarande tidpunkt kan bereda praktiska svårigheter för taxeringsförfarandet är vi medvetna om. Konsekvenserna av rådande ordning har emellertid först nu blivit uppenbara.

Motsvarande företeelser har gjort sig gällande i fråga om taxeringsvärdena på villor och egna hem. Därom har i finansplanen upplysts, att en justering av bestämmelserna för inkomstberäkning av en- och tvåfamiljsfastigheter, den s. k. villaschablonen, kommer att föreslås. Även i övrigt kommer sådana justeringar som erfordras för att undvika icke önskvärda skatteeffekter av fastighetstaxeringen att föreslås. Med lika stort fog torde kunna påkallas liknande åtgärder för att undvika icke önskvärda skatteeffekter för jordbruket. Ärendet brådskar och torde fördenskull böra behandlas med förtur i bevillningsutskottet och av riksdagen.

#### *I: 769 och II: 923*

Den 20 november 1968 tillsattes en utredning med uppdrag att överse nu gällande bestämmelser för inkomstbeskattning av jordbruk. I direktiven sägs bl. a. att genom »att avskrivningsunderlaget enligt schablonmetoden anknyter till det taxerade jordbruksvärdet får fastighetstaxeringen stor betydelse för avskrivningen. Lämpligheten härav kan ifrågasättas eftersom jordbruksfastigheternas byggnadsbestånd vid fastighetstaxeringen värdesätts efter en jämförelsevis grov schablon.»

Anvisningarna till 1970 års allmänna fastighetstaxering medger en mer nyanserad taxering än tidigare. Trots detta kan ifrågasättas det lämpliga i att de nya fastighetstaxeringsvärdena på jordbruksfastigheter träder i kraft innan jordbruksbeskattningskommittén avslutat sitt arbete.

#### *I: 780 och II: 916*

Den allmänna ekonomiska försämringen har det senaste året tagit sig påtagliga uttryck på fastighetsmarknaden. Många enskilda villaägare anser sig inte längre

ha råd att ha kvar sina villor och har därför tvingats utbjuda dem till försäljning. Utbudet av villor har i stora delar av landet varit utomordentligt stort, och priserna är i sjunkande framför allt på större, äldre villor, men många villor har trots detta inte kunnat finna köpare. Kreditrestriktionerna har ytterligare försvårat situationen. I Göteborgsområdet men även i Malmö—Lundregionen står många villor osålda. Även på sommarstugefronten har en sjunkande pristendens kunnat iaktas.

Oron bland villaägarna har ökat inför vad som blivit känt om den pågående fastighetstaxeringen. De väntade höjningarna av taxeringsvärdena på upp till 50 %, som i överensstämmelse med skattemyndigheternas rekommendationer av allt att döma kommer att äga rum, kommer för villaägaren att medföra en icke avsedd ökad skattebelastning, för så vitt inte åtgärder vidtas för att ändra grunderna för inkomstberäkningen. De fiktiva intäkterna kommer ofta att framstå som påtagligt orättvisa.

Det kan ifrågasättas om den nuvarande ordningen på fastighetstaxeringsområdet i fråga om villafastigheter är i princip tillfredsställande. Ingen erinran kan riktas mot att taxeringsvärdena tid efter annan uppjusteras i och för en anpassning till penningvärdeförsämringen. Jämväl viss försiktig anpassning efter den långsiktiga saluvärdestendensen kan godtagas. Men när taxeringsvärdenas periodvisa uppjustering varje gång måste följas av ändringar i skattereglerna för intäktsberäkningen för att undvika icke önskvärda skattemässiga konsekvenser kan man ställa frågan huruvida det inte är något fel i själva systemet. I dagens situation är frågan så mycket mera berättigad i betraktande av att vid den pågående 1970 års allmänna fastighetstaxering gällande taxeringsvärden för villafastigheter i stora delar av landet, vilka fastställdes så sent som 1965, till följd av prisutvecklingen på fastighetsmarknaden i ett bristläge synes komma att höjas med 40 à 50 %. Till jämförelse kan nämnas att penningvärdeförsämringen under den avsedda tidsperioden torde ha inskränkt sig till cirka 22 %. Och det kan även ifrågasättas huruvida det är riktigt att köpeskillningarna för det begränsade antal fastigheter som går i marknaden skall vara normerande för samtliga andra fastigheter, vilkas ägare ingenting hellre önskar än att ha kvar fastigheten. När fastigheten en gång säljs, träder realisationsvinstbeskattningen in, och fastighetsägaren får betala skatt på den värdestegring som därvid framträder.

Enligt uppgift har markvärdena vid taxeringen trätt i förgrunden. Härigenom har en viss ökad spänning uppstått mellan tätorter och glesbygd. Särskilt hårt drabbas äldre villor med stor tomt, som på grund av 8 %-regeln i toppen är nära nog osäljbara. Den kapitaliserade skatten verkar nämligen här som ett hypotek på fastigheten.

Kritik har riktats mot att vid årets allmänna fastighetstaxering riksskattenämndens anvisningar och rekommendationer i syfte att åstadkomma en enhetlig taxering kommit till långtgående uttryck i läsanvisningarna och därigenom i sin tur så starkt avspeglat sig i fastighetstaxeringsnämndernas ställningstaganden i de enskilda fallen. Ehuru målsättningen varit att genomföra individuell bedömning har



det allmänna saluvärdet — baserat på statistiska uppgifter över erlagda köpeskillingar i olika delar av landet — som norm uppenbarligen kommit att dominera taxeringsförfarandet i väsentligt högre grad än vad som skett vid tidigare taxeringstillfällen. Centraliseringen har ingivit betänkligheter på många håll. Genom riksskattenämndens rekommendation att i genomsnitt sätta taxeringsvärdena till 75 % av det allmänna saluvärdet har riktningen kommit att sättas i överkant. Även reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen bör omprövas innan nästa allmänna fastighetstaxering äger rum.

### I: 783

Med hänsyn till att en stor del av förmögenheterna inte uppkommit genom sparande av beskattad inkomst kan förmögenhetsskatten i princip alltjämt accepteras, under förutsättning att spärregler införs som garanterar att skatten inte blir konfiskatorisk och att vederbörande får en viss garanterad del av sin inkomst kvar.

Var den egentliga skattekraften ligger är för ägande av kapital och aktier relativt lätt att konstatera. Betydligt svårare är det då förmögenheten utgörs av fastigheter och inventarier i rörelse, där kapitalet är något av ett redskap för inkomstens förvärvande. Oavsett på vilken höjd skattesatserna ligger kommer alltid de vid en inflationistisk utveckling ständigt återkommande taxeringsvärdeökningarna att åstadkomma ökad förmögenhetsskatt, som är att betrakta som en driftsutgift, ehuru den inte är avdragsgill vid deklaration. Sedan realisationsvinstbeskattningens genomförande torde därtill icke sällan det förhållandet inträffa att skatt utgår på förmögenhet som inte finns med hänsyn till den latent skatteskulden.

Särskilt hårt slår detta inom jordbruksnäringen, där prisnivån på fastigheter och därmed också taxeringsvärdena i mycket hög grad influerats av andra faktorer än lönsamheten inom näringen. Det kända förhållandet att stora markköp gjorts för tätbebyggelse, fritidsområden etc. har starkt pressat priset på jordbruksfastigheterna uppåt. Sannolikt är prisnivån på jordbruksfastigheter också pressad av utanför jordbruket liggande köpintresse som sedan jordförvärvslagens slopande släppts fritt. Gjorda undersökningar visar också att prisnivån på jordbruksfastigheter stigit väsentligt starkare än inflation och penningvärdeförsämring.

Till skillnad från annan fastighet — främst rörelsefastighet — tillkommer också det förhållandet att befintlig efterfrågan beträffande jordbruk måste tillfredsställas inom en alltmer begränsad tillgång, medan beträffande annan fastighet alternativet också kan vara nyetablering och nybyggnation.

Av ovan anförda skäl finns därför anledning att efter andra grunder värdera jordbrukets kapitaltillgångar vid beskattningen. En generell nedsättning kan emellertid inte genomföras såvida inte viss prövning av fastighetsförvärv återigen genomföres, liknande den som fanns i tidigare jordförvärvslag. Möjlighet skulle däremot finnas, att med begränsning till vissa ägarkategorier medge viss nedskrivning av fastighetsvärdet vid beskattningen. Viktigt är att denna avgränsning görs så, att denna rätt icke medges för personer som köper jordbruk i kapitalplaceringssyfte, enär en ökning av differensen mellan erlagd köpeskilling och det värde fastigheten åsätts

vid beskattningen ytterligare pressar prisnivån på fastigheter uppåt. Rätt till sådan nedskrivning bör därför förbehållas fysisk person som driver jordbruket i egen regi och har det som sin huvudsakliga inkomstkälla. Han bör därutöver vara mantalsskriven på fastigheten. På utarrenderad fastighet bör fulla värdet upptas till beskattning.

Med ett dylikt system för värdering av fastigheten vid beskattning skulle den orimliga belastning som jordbrukarna som yrkesutövare får vidkännas på grund av inflationistisk utveckling eller spekulativa tendenser på fastighetsmarknaden i varje fall till viss del bortfalla.

Den här föreslagna åtgärden syftar närmast till att reducera verkningarna av effekter som hittills förorsakats av andra faktorer än jordbrukets lönsamhet och den allmänna prisutvecklingen. Av väsentlig betydelse är emellertid att förebygga eller motverka dylika företeelser framöver. Av denna anledning kan ifrågasättas om inte nyinköpt fastighet fram till nästpåföljande fastighetstaxering vid förmögenhetsbeskattningen borde värderas till inköpspriset.

### **Utskottet**

Motionerna i förevarande betänkande berör frågor om fastighetstaxering och utskottet behandlar först de yrkanden som avser reglerna om taxering av jordbruksfastighet. Enligt motionerna I: 150 och II: 172, I: 310 och II: 335 samt I: 783 bör principerna för taxering av jordbruksfastighet ändras. Motionärerna i motionerna I: 150 och II: 172 samt I: 310 och II: 335 menar att sådan fastighet bör sättas jordbruksvärde med hänsyn till fastighetens värde från jordbrukssynpunkt, medan motionären i motionen I: 783 anser att fysisk person under vissa förutsättningar bör ha rätt att skriva ned fastighetsvärdet. I motionerna I: 310 och II: 335 har också framställts ett lagstiftningsyrkande av innebörd att ägare av jordbruksfastighet vid 1970 års fastighetstaxering skall ha rätt att begära justering av taxeringsvärdet, om detta står i uppenbart missförhållande till avkastningsvärdet.

De bestämmelser som gäller för taxering av fastighet återfinns i 9 § KL jämte anvisningar och har redovisats i det föregående. Enligt utskottets uppfattning är dessa bestämmelser, rätt tillämpade, väl ägnade att leda till en riktig och rättvis taxering. Utskottet finner det naturligt att man vid åsättande av taxeringsvärden utgår från allmänna saluvärdet. Detta definieras i anvisningarna som det belopp en förständig köpare kan antas vilja betala för fastigheten om den säljs inom en för sådan egendom påräknelig kundkrets och för ett med hänsyn till fastighetens beskaffenhet lämpligt utnyttjande. Vid saluvärdets bestämmande skall man utgå, inte från en i visst fall för en viss fastighet bestämd köpeskillning utan från flera försäljningar om vilka det inte finns anledning anta att ovidkommande omständigheter inverkat på prisbildningen. Man skall alltså bortse från försäljningar som inte kan anses representativa.

Utskottet vill vidare erinra om att man vid taxeringen — vid sidan av faktiskt

betalda köpeskillingar — har att beakta även andra förhållanden, bl. a. fastighetens avkastning och att det i författningstexten särskilt angivits att i sådana fall, där en fastighets värde i första hand utrones efter annan metod än avkastningsmetoden, det ofta kan vara motiverat att med hjälp av denna metod kontrollera och justera värdesättningen.

Såvitt utskottet kan bedöma är de synpunkter som framförts i motionerna i stort sett tillgodosedda med de bestämmelser som redan nu finns. Utskottet kan inte dela den i motionerna I: 150 och II: 172 framförda uppfattningen att man vid värdesättningen av jordbruksfastighet som brukas av innehavaren skall ta hänsyn uteslutande till avkastningsvärdet. I den mån fastigheten har ett exploateringsvärde eller annat övertvärde måste detta givetvis påverka det totala taxeringsvärdet.

Utskottet vill erinra om att enligt rekommendation, antagen vid det av riksskattenämnden i maj 1969 anordnade s. k. Stockholmsmötet, den genomsnittliga taxeringsnivån för fastigheter och villor bör ligga vid 75 procent av 1968 års saluvärden. Det bör understrykas att man vid köpeskillingsstatistikens upprättande i fråga om jordbruksfastigheter bortsett från bl. a. exploateringsköp. Fastighetstaxeringsnämnderna har — för att inte tidigare ojämnheter vid taxeringen skall bevaras — rekommenderats att inte i första hand räkna upp taxeringsvärdena med vissa procenttal utan att i stället följa de lämnade anvisningarna och tabellerna. Dessa är vid 1970 års fastighetstaxering mer noggranna och utförliga än tidigare, vilket enligt utskottets mening bör kunna utgöra en garanti för att denna taxering kommer att leda till likformigare och riktigare taxeringsvärden än tidigare fastighets-taxeringar.

Med det anförda avstyrker utskottet bifall till motionerna I: 150 och II: 172, I: 310 och II: 335 samt I: 783.

Vad angår yrkandet i motionerna I: 769 och II: 923 utgör enligt utskottets uppfattning vad i motionerna anförts inte skäl för att skjuta upp tillämpningen av 1970 års taxeringsvärden på jordbruksfastighet till 1972 års taxering. Utskottet avstyrker följaktligen bifall till dessa motioner.

Vad utskottet tidigare anført innebär ett ställningstagande också till yrkandet i motionerna I: 780 och II: 916 om en utredning rörande fastighetstaxeringsreglerna för en- och tvåfamiljsfastigheter. Utskottet vill emellertid erinra om att chefen för finansdepartementet aviserat att han ämnar föreslå vårriksdagen en höjning av den värdegräns som gäller för den tvåprocentiga intäktsberäkningen vid schablontaxeringen och av det extra avdraget om 200 kr. vid samma taxering. Utskottet avstyrker således bifall även till motionerna I: 780 och II: 916 i vad de behandlas i detta betänkande.

Med hänvisning till det anförda hemställer utskottet  
att riksdagen avslår

- 1) motionerna I: 150 och II: 172
- 2) motionerna I: 310 och II: 335

- 3) motionerna I: 769 och II: 923  
 4) motionerna I:780 och II:916, i vad de behandlas i detta betänkande,  
 5) motionen I: 783.

Stockholm den 24 februari 1970

På bevillningsutskottets vägnar:

JOHN ERICSSON

---

*Närvarande*

från första kammaren: herr John Ericsson (s), fröken Ranmark\* (s), herrar Tistad (fp), Wärnberg (s), Yngve Nilsson\* (m), Sundin (cp), Levin\* (fp), Gösta Jacobsson (m), Arne Pettersson (s) och Stadling (s); samt

från andra kammaren: herrar Magnusson i Borås (m), Brandt (s), Engkvist (s), fru Holmqvist (s), herrar Vigelsbo (cp), Kristenson (s), Carlstein (s), Nyström (s), Ahlmark\* (fp) och Josefson i Arrie (cp).

\* Ej närvarande vid betänkandets justering.

---

**Reservationer**

A) av herrar *Tistad* (fp), *Yngve Nilsson* (m), *Sundin* (cp), *Levin* (fp), *Gösta Jacobsson* (m), *Magnusson* i Borås (m), *Vigelsbo* (cp), *Ahlmark* (fp) och *Josefson* i Arrie (cp), vilka ansett

*dels* att det avsnitt av utskottets yttrande som börjar på s. 10 med »De bestämmelser» och slutar på s. 11 med »samt I: 783.» bort ha följande lydelse:

»Som i motionerna I: 150 och II: 172 samt I: 310 och II: 335 framhållits har den allmänna fastighetsmarknaden i fråga om jordbruksfastigheter väsentligen påverkats av den ökade efterfrågan på dylika fastigheter, som ägde rum år 1968 som en följd av de talrika inköp av tomtmark för bebyggelseändamål, som i olika delar av landet år 1967 verkställdes av städer och andra kommuner. Dessa sekundära fastighetsförvärv hade på vissa håll rent spekulativa inslag. Uppenbara överpriser betalades, som inte var representativa för den allmänna prisutvecklingen på längre sikt. De höga priserna på de egendomar som på detta sätt gått i handeln har emellertid kommit att väsentligen sätta sin prägel på 1970 års allmänna fastighetstaxering, trots att avkastningen i jordbruket stagnerat eller försämrats. Taxeringsvärdena har genomgående höjts. Att så skett har framför allt sammanhängt med den i 9 § kom-

munalskattelagen stadgade huvudregeln om det allmänna saluvärdet som norm för taxeringsvärdets fastställande, vartill kommit de centrala rekommendationer och anvisningar som utfärdats av riksskattenämnden. Avkastningen som sekundär norm har mer eller mindre kommit i bakgrunden. Taxeringsförfarandet har speciellt för södra och mellersta Sveriges jordbruksbygder lett till mycket kraftiga höjningar av nuvarande värden. De genomsnittliga höjningarna har här varierat mellan 50—65 %. Följden blir att jordbrukarna i gemen kommer att vidkännas en ökad skattebelastning såväl genom den årliga förmögenhetsskatten som vid arvs- och gåvobeskattningen. Inte minst kommer detta vid kommande generationsskiften att leda till svårigheter för arvtagarna att behålla fastigheten i sin ägo och fortsätta jordbruket. Hela jordbrukets ekonomi kommer dessutom att menligt påverkas.

Erfarenheterna av den pågående allmänna fastighetstaxeringen talar enligt utskottets mening för att lagstiftningen i denna del bör ändras, så att avkastningen vid sidan av saluvärdet på ett helt annat sätt än hittills får slå igenom vid taxeringen. Ändrade regler i kommunalskattelagen bör därför utarbetas. Därvid synes särskild hänsyn böra tas till fastigheter som brukas som eget jordbruk i jordbrukarens egen regi. Jorden är en produktionsfaktor och som sådan beroende av avkastningen.

Utskottet anser således att riksdagen i god tid före nästa allmänna fastighetstaxering i skrivelse till Kungl. Maj:t bör begära utredning om ändrade allmänna grunder för taxeringen av jordbruksfastighet.

Det är att märka att chefen för finansdepartementet aviserat att han i särskild proposition ämnar framlägga förslag till bestämmelser i fråga om en- och tvåfamiljsfastigheter i syfte att undvika icke önskvärda skatteeffekter av den pågående fastighetstaxeringen. Utskottet finner det inte minst från rättvisesynpunkt angeläget att motsvarande åtgärder vidtas i fråga om taxeringen av jordbruksfastighet. I sådant syfte föreslår utskottet en särskild supplementärregel som skall gälla vid 1970 års fastighetstaxering. Denna regel bör med hänsyn till dess provisoriska karaktär införas i en särskild lag.»

*dels* att utskottet

I) under punkterna 1, 2 och 5 bort hemställa

att riksdagen med anledning av motionerna I: 150 och II: 172, I: 310 och II: 335 samt motionen I: 783 i skrivelse till Kungl. Maj:t begär utredning angående de bestämmelser som reglerar fastighetstaxering av jordbruksfastigheter.

II) under punkten 2 bort hemställa

att riksdagen med bifall till motionerna I: 310 och II: 335, i vad de innefattar yrkande om en särskild supplementärregel att gälla vid 1970 års allmänna fastighetstaxering, antar följande

**Förslag**

till

**Lag****med särskilda bestämmelser om nedsättning av värdet på jordbruksfastighet vid 1970 års allmänna fastighetstaxering**

Härigenom förordnas, att skattskyldig, som visar att jordbruksfastighet vid 1970 års allmänna fastighetstaxering åsatts taxeringsvärde som står i uppenbart missförhållande till fastighetens avkastningsvärde, må, utan hinder av bestämmelserna i anvisningarna till 9 § kommunalskattelagen, erhålla skälig nedsättning av taxeringsvärdet.

Vad nu sagts gäller icke fastighet som förvärvats efter år 1965 genom köp, byte eller därmed jämförligt fång.

---

Denna lag träder i kraft dagen efter den, då lagen enligt därå meddelad uppgift utkommit från trycket i Svensk författningssamling.

---

B) av herrar *Tistad* (fp), *Yngve Nilsson* (m), *Sundin* (cp), *Levin* (fp), *Gösta Jacobsson* (m), *Magnusson* i Borås (m), *Vigelsbo* (cp), *Ahlmark* (fp) och *Josefson* i Arrie (cp), vilka ansett

*dels* att det avsnitt av utskottets yttrande som på s. 11 börjar med »Vad utskottet» och slutar med »detta betänkande.» bort ha följande lydelse:

»Även när det gäller villafastigheterna finner utskottet **den nuvarande ordningen** på fastighetstaxeringsområdet vara mindre tillfredsställande. Ingen erinran kan förvisso riktas mot att taxeringsvärdena på dylika fastigheter periodvis görs till föremål för uppjustering i och för en anpassning efter penningvärdeförsämringen. Ej heller kan någon invändning riktas mot att en rimlig anpassning i övrigt äger rum efter prisutvecklingen på marknaden. Men kritik måste riktas mot att de köpeskillingar som uppnåtts för det begränsade antal villafastigheter, som det senaste året gått i handeln, skall så starkt fälla utslaget när det gäller taxeringsvärden för alla andra fastigheter, som över huvud taget inte utbjudits till försäljning och vilkas ägare ingenting hellre önskar än att behålla villan i sin ägo som bostad för sig och sin familj. Även i fråga om villafastigheterna synes det allmänna saluvärdet ha i alltför hög grad kommit att dominera taxeringen. Den avsedda individuella bedömningen av den enskilda fastigheten och dess värde som bostadsobjekt har inte kommit att i tillräcklig utsträckning påverka det nya värdet. Att systemet leder till icke godtagbara skattemässiga effekter visar den omständigheten att ändringar i schablontaxeringen måste genomföras.»

*dels* att utskottet under punkten 4 bort hemställa

att riksdagen med bifall till motionerna I: 780 och II: 916, i vad de behandlas i detta betänkande, i skrivelse till Kungl. Maj:t begär en översyn av de fastighetstaxeringsregler som gäller för en- och tvåfamiljsfastigheter.