

## Nr 310

Av herr Nilsson, Yngve, m. fl., om ändrade bestämmelser för taxering av jordbruksfastighet.

(Lika lydande med motion nr 335 i Andra kammaren)

Jämlikt statsmakternas beslut pågår f. n. 1970 års allmänna fastighets-taxering.

Enligt 9 § kommunalskattelagen skall taxeringsvärde på jordbruksfastigheter och andra fastigheter "åsättas till det belopp, som prövas utgöra taxeringsenhetens värde efter ortens pris (allmänna saluvärdet)". Med allmänna saluvärdet förstås enligt anvisningarna till nämnda lagrum "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". Det sägs i anvisningarna vidare att "vid sidan av faktiskt betalda köpeskillingar — vilkas betydelse såsom uppskattningsgrund ingalunda må överskattas — måste vid taxeringen beaktas andra förhållanden, som kunna tjäna till ledning för bedömning av allmänna saluvärdet å en fastighet såsom fastighetens avkastning".

Den pågående fastighetstaxeringen har föregåtts av en omfattande uppgiftsinsamling rörande de faktiska saluvärden som de senaste åren betalats vid försäljning av jordbruksegendomar. På basis därav har undersökningar gjorts om de genomsnittliga priser som erlagts i olika län och olika delar av landet. Därvid har konstaterats de överpriser som i förhållande till gällande taxeringsvärde betalats och rekommenderats att som ett genomsnitt de nya taxeringsvärdena skall sättas med 75 % av vad som faktiskt erlagts i köpeskillning vid fastighetsförsäljningar under år 1968, när marken icke varit avsedd som tomtmark. Vid den pågående fastighetstaxeringen synes huvudregeln om det allmänna saluvärdet helt dominerat taxeringsförfarandet. Enligt uppgift kommer som resultat av 1970 års fastighetstaxering enligt preliminärt fattade beslut taxeringsvärdena för jordbruksfastigheter i stora delar av landet att höjas med 50 %. En dylik höjning av taxeringsvärdena framstår i flesta fall som uppenbart orimlig eftersom avkastningen inom jordbruket de senaste åren merendels stagnerat. Jordbrukarna har icke fått ökade inkomster, 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 taxe-

ringsvärdet vittgående konsekvenser när det gäller den årliga inkomst- och förmögenhetstaxeringen och vid dödsfall för arvs-katten. Højningarna kan här bli betydande.

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

Huvudorsaken härtill har varit att som följd av den ändrade realisationsvinstbeskattningen på fastigheter, vilken trädde i kraft på hösten 1967, ett stort antal städer och kommuner uppträdde som köpare av jordbruksfastigheter såsom tomtmark 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, kommo i marknaden med gott om pengar och därvid betalade köpeskillingar för jordbruksfastigheter på andra orter, som ofta inte stod i rimligt förhållande till ortens pris i övrigt. Rena spekulationsköp har också förekommit, vilka också varit ägnade driva upp priserna. Ett begränsat antal fastighetsaffärer av denna typ har fått utslag i prisstatistiken, och de konstaterade saluvärdena har smittat av sig över hela linjen. Även egendomar, som alls inte varit i marknaden och där ägarna intet hellre önskar än att få sitta kvar och bruka sin jord, har härigenom fått ökade taxeringsvärden efter det konstaterade genomsnittssaluvärdet.

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 ur jordbrukssynpunkt.

Angivna utvecklingstendens har gjort att det allmänna saluvärdet icke längre är hållbart som huvudregel för fastighetstaxeringen för egentliga jordbruksfastigheter. Som grund för taxeringen bör i stället 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 højningar 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 införes i kommunalskatteförordningen 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 fördens skull böra behandlas med förtur i bevillningsutskottet och av riksdagen.

Under återopande av vad som sålunda anförts hemställer vi,

dels att riksdagen måtte besluta att hos Kungl. Maj:t an- hålla om utredning och förslag till ändrade bestämmelser i kommunalskattelagen beträffande taxeringen av jordbruks- fastighet av innebörd att sådana fastigheter åsattes taxe- ringsvärde hänförligt till fastighetens avkastningsvärde som jordbruksfastighet,

dels att riksdagen måtte besluta att för 1970 års taxering i kommunalskattelagen införes en supplementärregel av in- nebörd, att i det fall det åsatta taxeringsvärdet står i uppen- bart missförhållande till avkastningsvärdet ägaren må kun- na påkalla därav betingad justering av taxeringsvärdet,

dels ock att sistnämnda yrkande måtte med hänsyn till 1970 års allmänna fastighetstaxering av riksdagen behand- las skyndsamt.

Stockholm den 23 januari 1970

<i>N. Yngve Nilsson (m)</i>	<i>Gunnar Hübinette (m)</i>	<i>Ingvar Andersson (m)</i>
<i>Rolf Kaijser (m)</i>	<i>Carl Eskilsson (m)</i>	<i>Gösta Jacobsson (m)</i>