

Nr 2175

av herr Josefson m. fl.

i anledning av Kungl. Maj:ts proposition 1973:162 med förslag om nya regler för allmän fastighetstaxering, m. m.

Jordbruksfastigheter torde utan jämförelse vara den fastighetsgrupp av betydenhet som är svårast att värdera. Detta sammanhänger bl. a. med att prisbilden är mycket oenhetlig beträffande jordbruksfastigheter och med de många delvärden som man här har att göra med.

Prisstatistiken för jordbruksfastigheter

I propositionen 1973:162 föreslås nya materiella regler för taxering av jordbruksfastigheter. Sålunda föreslås bl. a. att byggnadsvärden skall tillskapas och att en marknadsvärdeanpassning skall ske av skogsmark och växande skog. Dessa nyheter medför att man måste ställa högre krav än tidigare på underlaget för taxeringen dvs. fastighetsprisstatistiken.

De principiella krav som måste ställas på statistiken är dels att antalet köp, som ingår i materialet, är tillräckligt stort för att kunna statistiskt bedömas efter de indelningar som görs av fastigheter i grupper med hänsyn till storlek, typ och belägenhet, dels att köpen, såvitt möjligt, är representativa för priserna på bestående jordbruk.

Det kan emellertid konstateras att SCB:s nuvarande statistik icke uppfyller dessa principkrav. Det statistiska underlaget, som begränsats till ett års köp eller ca 2 000, är sålunda alltför litet för att man skall kunna dra några säkra slutsatser. Vidare har, såvitt kan bedömas, en del köp som avser tillskottsmark inte uteslutits ur materialet. Priserna vid dessa köp kan inte anses representativa utan visar för höga värden. För bestående jordbruk kan man normalt inte räkna med marginalvärden såsom för tillskottsmark.

Denna uppfattning om bristerna i statistiken bestyrks av departementschefens egna uttalanden i propositionen. Han framhåller sålunda att det är nödvändigt att förbättra statistiken för jordbruksfastigheter samt tillägger att endast vissa kompletteringar av statistiken torde hinnas med till 1975 års fastighetstaxering. Härefter berör departementschefen bl. a. tillskottsköpen, där han säger sig dela uppfattningen att dessa inte kan anses relevanta för värderingen av bestående jordbruk om inte det förhållandet föreligger att fastigheten kan säljas som tillskottsjord men en sådan situation föreligger endast undantagsvis, varför man bör bortse från marginalvärdet.

Man kan också konstatera att departementschefens principuttalande angående tillskottsköp strider mot hans förslag i andra avseenden. Avsikten är uppenbarligen att två olika slag av statistik skall komma till

användning, nämligen dels SCB:s allmänna fastighetsprisstatistik, som skall läggas till grund för den generella marknadsvärdenivån, dels viss specialstatistik, som skall läggas till grund för riktvärdena på åker och skog. Specialstatistiken kan i huvudsak förutsättas avse tillskottsköp, varför prisnivån för åker och skog blir för hög. Härtill kommer att departementschefen i fråga om marknadsvärdena på skogen utesluter 1973 års priser på grund av det exceptionella konjunkturläget beträffande skog men att han inte föreslagit motsvarande beaktande i den allmänna prisstatistiken.

De påtalade bristerna i statistiken kommer otvivelaktigt att medföra stora problem när det gäller att åstadkomma en rättvis värdering av jordbruksfastigheter vid 1975 års fastighetstaxering. Ett särskilt påtagligt problem avser samordningen av de olika delvärdena, där det gäller att få fram riktvärden som dels håller sig inom ramen för den avsedda generella marknadsvärdenivån, dels på ett riktigt sätt återspeglar relationen mellan delvärdena. En riktig relation är nödvändig bl. a. för att proportioneringsregeln för beräkning av avskrivningsunderlag för byggnader skall fungera tillfredsställande. Departementschefen har endast antytt hur denna samordning enligt hans mening bör ske.

Ansvaret för utarbetande av anvisningar och fastställande av riktvärden åligger riksskatteverket. Hanteringen av statistikmaterialet kommer att kräva svåra och ömtåliga överväganden, vilka måste ske under stark tidspress. Det är därför nödvändigt att alla krafter sätts in i detta arbete. Departementschefen har framhållit att lantbruksnämnderna bör medverka vid arbetet med prisstatistiken.

Enligt vår uppfattning är det också naturligt att fastighetsägarnas organisationer får ta del av materialet och på lämpligt sätt bereds tillfälle att lägga synpunkter på prisstatistiken. En sådan öppenhet skulle dessutom bidra till att fastighetstaxeringen får en bredare förankring hos de enskilda fastighetsägarna.

Vi förutsätter att valet av taxeringsvärdenivån på 75 % av marknadsvärdet är ett uttryck för avsikten att bibehålla ett oförändrat skatteuttag i reala värden. Därför måste stor vikt läggas vid att inte bristerna i prisstatistiken i stället leder till ökat och snedvridet skatteuttag. Om prisstatistiken får denna effekt bör rimligen skatteuttaget justeras nedåt.

På sikt är det, såsom departementschefen framhållit, nödvändigt att förbättra prisstatistiken för jordbruksfastigheter. Härför krävs enligt vår mening en ingående utredning, som bl. a. bör omfatta frågan i vad mån slätköpen bör ingå i statistikmaterialet.

Skogstaxeringen

Nu tillgänglig statistik över köpeskillingar för skogsfastigheter är särskilt bristfällig. Det gäller också den statistik som framtagits inom finansdepartementet och som redovisas i Kungl. Maj:ts proposition 1973:162. I första hand kan bristerna i denna statistik hänföras till att den till helt övervägande del (sannolikt minst 3/4) innefattar tillskotts-

köp. Köpeskillingarna är i sådana fall delvis betingade av att förvärvet har marginalvärden för köparen.

Köpeskillingarna på kombinerade enheter kan i de flesta fall inte efter några objektiva kriterier fördelas på skog och annat. Köpeskillingarna är ofta påverkade av för de renodlade skogsbruksvärdena ovidkommande förhållanden.

Efter såväl nyköp som tillskottsköp sker mycket ofta betydande engångsuttag från skogen. Skogsvårdsstyrelserna medger efter nyförvärv som regel undantag från bestämmelserna i 7 § skogsvårdslagen om jämnhet i avverkningarna. För skogsfastigheter, som inte nyligen gått i handel, kan däremot i allmänhet inte sådan avverkningstakt tillämpas. Bland annat skogsstyrelsen har påpekat dessa förhållanden i sitt yttrande över fastighetstaxeringsutredningens betänkande liksom också i andra sammanhang.

Avverkningstakten har avgörande betydelse för skogsbruksvärdet. Möjligheten till stora omedelbara uttag i anslutning till ett förvärv påverkar köpeskillingarna i höjande riktning. Köpeskillingarna ger därigenom en missvisande bild över det reella skogsbruksvärdet på alla de övriga enheter, på vilka ägaren bedriver ett jämnt och uthålligt skogsbruk enligt skogsvårdslagens bestämmelser.

Den prisstatistik som skall fylla kravet att tillnärmelsevis återspegla en marknadsvärdenivå på skogen måste rensas från i första hand sådana köp som gäller tillskottsförvärv och/eller sådana där stora omedelbara uttag från skogen får göras. En sådan i och för sig nödvändig rensning medför emellertid såvitt vi kan bedöma att återstående material är alltför litet för att ge en tillförlitlig bild av marknadsvärdet.

Vi har den meningen att någon säker uppfattning om marknadsvärdenivån på skog inte kan erhållas till 1975 års allmänna fastighetstaxering. Skogstaxeringen kräver därför speciella överväganden, varvid nivån måste fastställas efter ingående skälighetsbedömningar med särskilt beaktande av de i det föregående angivna förhållandena. Med hänsyn härtill anser vi att riksskatteverket måste åläggas att i förberedelsearbetet för 1975 års fastighetstaxering vid framställningen av värdetabellerna för skog ingående samråda med förutom berörda myndigheter också jord- och skogsbrukets organisationer.

I Kungl. Maj:ts förslag till skogsvärderingsinstruktion (C 5 Tillvägagångssätt vid taxeringen) anges att fastighetsägaren skall vara skyldig att förete de skogsuppskattningshandlingar som han innehar.

Det primära syftet med en skogsuppskattning eller skogsbruksplan är att skapa underlag för en planering av skogsdriften. Handlingarna innehåller i regel en mängd uppgifter som saknar betydelse för taxeringen. Kravet att fastighetsägaren skall vara skyldig att förete handlingarna i sin helhet kan leda till att intresset för att upprätta skogsbruksplaner minskar. Från driftsynpunkt — och i förlängningen också för fastighetstaxeringarna — skulle detta vara en olycklig utveckling. För att i möjligaste mån undvika en sådan utveckling anser vi att bestämmelsen bör utformas så, att fastighetsägaren i fastighetsdeklara-

tionen endast skall vara skyldig att ange för taxeringen erforderliga uppgifter ur de skogsuppskattningshandlingar som han innehar.

Jämkning av avskrivningsunderlag för byggnader

Vid förvärv av bebyggd jordbruksfastighet genom oneröst fång skall avskrivningsunderlaget för byggnader enligt nuvarande provisoriska bestämmelser (punkt 3 av anvisningarna till 22 § KL stycket 7) beräknas till viss del av fastighetens anskaffningskostnad på grundval av en s. k. tjugofemprocentsschablon. Det avskrivningsunderlag som framkommer enligt denna schablon får emellertid jämkas, om värdet av bebyggelsen "föranleder ändring med minst en femtedel, dock minst 10 000 kronor".

I propositionen föreslås — helt naturligt — att tjugofemprocentsschablonen skall ersättas med en proportioneringsregel, som bygger på förhållandet mellan det fastställda byggnadsvärdet (minskat med värde av överbyggnad) och fastighetsens hela taxeringsvärde. Genom denna proportionering uppdelas anskaffningskostnaden för fastigheten i en del, som skall anses belöpa på byggnaderna inklusive byggnadsinventarier, och i en del, som belöper på fastigheten i övrigt. Om denna senare del därvid "visas mera avsevärt över- eller understiga värdet av mark, växande skog, naturtillgångar, särskilda förmåner m. m. som förvärvats", får avskrivningsunderlaget för byggnaderna jämkas.

Enligt nuvarande lagstiftning kan således jämkning påkallas om det befinns skäligt vid en jämförelse mellan det schablonmässigt framräknade avskrivningsunderlaget och byggnadernas uppskattade faktiska värde. Med en sådan utformning av jämningsregeln är det förhållandevis lätt att påvisa att regeln skall tillämpas t. ex. i de fall säljaren verkställt investeringar i byggnader eller byggnadsinventarier kort tid före överlåtelsen. Särskilt om det skett en mera betydande anskaffning av byggnadsinventarier och dessa överlåtits till marknadsmässigt pris blir det självklart att tillämpa jämkning, eftersom schablonregeln då i många fall inte ger något som helst eller i vart fall ytterst obetydligt avskrivningsunderlag för byggnader.

Med den utformning jämningsregeln fått i det framlagda lagförslaget blir det inte lika självklart att regeln kan tillämpas i fall som de nyss angivna. Det räcker då inte att konstatera att proportioneringsregeln ger ett orimligt lågt avskrivningsunderlag för de befintliga byggnaderna. Det måste dessutom kunna visas att den del av anskaffningskostnaden som vid proportioneringen faller på mark, markinventarier, skog, naturtillgångar, särskilda förmåner, överbyggnad och övervärde *mera avsevärt* överstiger värdet av dessa fastighetsdelar. Det ligger i sakens natur att det måste vara förenat med stora svårigheter att kunna visa att så är fallet.

Enligt departementschefens uttalande (s. 348) utgör den föreslagna jämningsregeln en direkt motsvarighet till rörelsebeskattnings jämningsregel. Parallellen är emellertid endast skenbar. När det gäller rörelsefastigheter utgör det fastställda byggnadsvärdet regelmässigt den helt dominerande delen av taxeringsvärdet och markvärdet en förhållan-

devis blygsam andel. Det möter därför i regel ingen större svårighet att avgöra om proportioneringen här resulterar i att den del av anskaffningskostnaden, som skulle hänföras till marken, mera avsevärt över- eller understiger ett skäligt markvärde, i vilket fall jämkning får ske. I fråga om jordbruksfastigheter — i vart fall inte alltför små sådana — kan det förutsättas att det fastställda byggnadsvärdet kommer att utgöra den mindre delen av taxeringsvärdet. För att uppnå reell parallellitet med motsvarande rörelser regler och göra jämningsregeln praktiskt användbar bör den därför utformas så, att jämkning får ske om proportioneringen ger till resultat att avskrivningsunderlaget för byggnader skulle komma att mera avsevärt över- eller understiga byggnadernas värde.

Extraordinär besvärsmätt

Enligt utredningsförslaget skulle införas en extraordinär besvärsmgrund i de fall då fastighetsägaren inte erhållit fastighetstaxeringsnämndens underrättelse om preliminär taxering, vilken underrättelse — liksom hittills — föreslås bli utsänd i lösbrev. Kunde fastighetsägaren göra sannolikt att han den sista februari taxeringsåret inte fått underrättelsen skulle han ha extraordinär besvärsmätt till utgången av året efter taxeringsåret.

I propositionen föreslås en annorlunda lösning än utredningens. Enligt propositionen skall den fastighetsägare som inte fått underrättelsen i fråga senast den 25 mars hos lokala skattemyndigheten anmäla att han önskar få underrättelse om slutligt beslut om taxeringen. Han skall då tillsändas underrättelsen i rekommenderat brev. Har han inte fått underrättelsen senast den 25 maj medges han extraordinär besvärsmätt t. o. m. året efter taxeringsåret.

Departementschefen motiverar sitt förslag med att utredningsförslaget i för hög grad gynnar sådana som inte deklarerat eller inte uppgivit korrekt adress för mottagande av underrättelser. Enligt vår mening är det ett rättssäkerhetskrav att utredningsförslaget genomförs. Erfarenheten visar att den enskilde fastighetsägaren har svårt att tillvarata sina intressen i samband med fastighetstaxeringen. Han förbiser över huvud taget lätt upplysningar i deklarationsblanketten, vartill i detta fall kommer att lång tid förflyter mellan deklarationens upprättande och tidpunkten för underrättelse om preliminär taxering. Det är därför inte tillrådligt att, på sätt nu föreslagits, lägga initiativrätten på fastighetsägaren. Han kan dessutom den aktuella tiden drabbas av sjukdom eller dylikt och därigenom faktiskt vara förhindrad att begära den ifrågavarande underrättelsen. Vi föreslår därför att ett andra stycke införs i 167 § mom. 1 med den lydelse som fastighetstaxeringsutredningen föreslagit.

Utskottet torde vidta erforderliga förändringar av författningstexten i 154 § mom. 1 taxeringsförordningen.

Hemställan

Med hänvisning till det anförda hemställs

att riksdagen vid sin behandling av Kungl. Maj:ts proposition 1973:162

1. hos Kungl. Maj:t anhåller att vid riksskatteverkets anvisningsarbete hänsyn tas till bristerna i prisstatistiken för jordbruksfastigheter och att överläggning äger rum med jordbrukets organisationer innan anvisningarna fastställs,
2. hos Kungl. Maj:t anhåller om utredning och förslag angående prisstatistiken i god tid före nästa allmänna fastighets-taxering,
3. som sin mening uttalar att skogsvärdenivån fastställs efter ingående skälighetsprövning, varvid samråd sker med jord- och skogsbrukets organisationer för upprättande av värdebeller för skog,
4. beslutar anta följande lydelse av inledningen till punkt C 5 i skogsvärderingsinstruktionen:

Taxeringen av skogsmark och växande skog skall grunda sig på de uppgifter som lämnats i fastighetsdeklaration. Föreligger behov av ytterligare uppgifter, skall sådana lämnas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren är skyldig att i fastighetsdeklarationen ange för taxeringen erforderliga uppgifter ur skogsuppskattningshandlingar, som han innehar.

5. beslutar anta följande lydelse av punkt 3 sjunde stycket sjätte meningen av anvisningarna till 22 § kommunalskattelagen:

Detta avskrivningsunderlag får jämkas om den del av fastighetens anskaffningskostnad som anses belöpa på byggnaderna jämte nyss angivna tillgångar visas mera avsevärt över- eller understiga värdet av dessa.

6. beslutar att komplettera 167 § mom. 1 med ett andra stycke av följande lydelse:

Samma besvärsmätt tillkommer ägare av fastighet, som icke skolat erhålla underrättelse som i första stycket sägs, om ägaren gör sannolikt att underrättelse enligt 152 § andra stycket på grund av ägarens bortovaro eller sjukdom eller av annan anledning icke kommit ägaren till handa före utgången av februari månad under taxeringsåret.

Stockholm den 23 november 1973

STIG JOSEFSON (c)

SIGVARD LARSSON (fp)
i Umeå

ERIC KRÖNMARK (m)

SVEN G. ANDERSSON (fp)
i Örebro

KARL LEUCHOVIUS (m)

ANTON FÄGELSBO (c)

N. YNGVE NILSSON (m)
i Trobro

NILS G. ÅSLING (c)

AXEL KRISTIANSSON (c)
i Harplinge

SVEN ANTBY (fp)

CARL ERIC HEDIN (m)