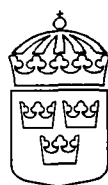


Jordbruksutskottets yttrande

1990/91:JoU3y

Vissa frågor inför allmän
fastighetstaxering år 1992



1990/91
JoU3y

Till skatteutskottet

Skatteutskottet har den 6 november 1990 berett jordbruksutskottet tillfälle att avge yttrande över proposition 1990/91:47 om vissa frågor inför allmän fastighetstaxering år 1992 jämte motioner.

Propositionen

I propositionen föreslås vissa ändringar i bestämmelserna om fastighetstaxering inför 1992 års allmänna fastighetstaxering av lantbruksenheter. Det är främst fråga om tekniska justeringar i värderingsförfarandet samt även vissa förenklingar. Bl.a. föreslås att värdet på småhus med tomtmark som ingår i lantbruksenhet skall tillåtas variera med hänsyn till hur stor enhetens produktiva mark är. Värderingsförfarandet för åkermarken föreslås bli förenklat bl.a. genom att åkermarken delas upp i värderingsenheter endast vid arealer av större omfattning. En ny värdefaktor, storlek, införs med vilken kan beaktas de olika hektarpriser som förekommer vid olika arealomfattning. Motsvarande värdefaktor införs även för betesmark, skogsmark och skogsimpediment. Släktköp skall inte heller i fortsättningen ingå i prisstatistiken för allmän fastighetstaxering.

Motioner

I yttrandet behandlar jordbruksutskottet följande motioner:

1990/91:Sk15 av Bo Lundgren m.fl. (m) vari yrkas

1. att riksdagen beslutar skjuta den allmänna fastighetstaxeringen av lantbruksenheter till 1996,

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts beträffande utredning av utformningen och behovet av allmän fastighetstaxering,

3. att riksdagen i den mån yrkandet om att uppskjuta den allmänna fastighetstaxeringen av lantbruksenheter vinner riksdagens bifall beslutar avslå proposition 1990/91:47.

1. att riksdagen angående värdering av skogsmark avslår förslaget att ändra 2 § 14 kap. fastighetstaxeringslagen,

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om värdering av småhus med tomtmark som ingår i lantbruksenhet,

3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om beräkningen av marknadsvärdet på jordbruksfastighet,

4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om avregleringens inverkan på fastighetstaxeringen när det gäller indelningen av ägoslag samt ekonomibyggnadernas användning,

5. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändrade regler för särskild fastighetstaxering i enlighet med vad som anförts i motionen.

1990/91:Sk17 av Gunnar Björk m.fl. (c) vari yrkas

1. att riksdagen med avslag på proposition 1990/91:47 beslutar att nästa allmänna fastighetstaxering av lantbruksenheter skjuts upp till 1996,

samt, vid avslag på yrkande 1,

2. att riksdagen beslutar avslå proposition 1990/91:47 såvitt avser differentierade hektarvärden i enlighet med vad som i motionen anförts,

3. att riksdagen med avslag på proposition 1990/91:47 i denna del beslutar att släktköp skall ingå i prisunderlaget för fastighetstaxeringen i enlighet med vad som i motionen anförts,

4. att riksdagen med avslag på proposition 1990/91:47 beslutar att jämkning på grund av säregna förhållanden skall kunna ske i enlighet med vad som i motionen anförts.

1990/91:Sk18 av Hans Dau (m) vari yrkas

1. att riksdagen avslår proposition 1990/91:47,

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om värdering av småhus med tomtmark som ingår i lantbruksenhet,

3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om avregleringens inverkan på fastighetstaxeringen när det gäller ekonomibyggnaders användning.

1990/91:Sk19 av Kjell Johansson m.fl. (fp) vari yrkas

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ett tillägg till 5 kap. 5 § i FTL,

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om skogsvårdsavgiften.

1989/90:Sk367 av Annika Åhnberg (v) vari yrkas att riksdagen beslutar att allmän fastighetstaxering av jordbruksfastigheter skall ske 1996 med 1995 års marknadsvärden som grund.

1989/90:Sk453 av Sven Eric Lorentzon m.fl. (m) vari yrkas

1990/91:JoU3y

6. att riksdagen beslutar att den allmänna fastighetstaxeringen avseende jordbruksfastigheter skjuts upp till 1996.

Motiveringen återfinns i motion 1989/90:Jo274.

1989/90:Sk801 av Stina Gustavsson och Kersti Johansson (c) vari yrkas att riksdagen beslutar att uppskjuta fastighetstaxeringen av jordbruksfastigheter till år 1996.

1989/90:Sk817 av Ewy Möller och Karl-Gösta Svenson (m) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändrade regler för särskild fastighetstaxering i enlighet med vad som anförts i motionen.

1989/90:Sk820 av Gunhild Bolander (c) vari yrkas att riksdagen beslutar att uppskjuta fastighetstaxeringen av jordbruksfastigheter till 1996.

Motiveringen återfinns i motion 1989/90:Jo222.

1989/90:Sk830 av Olof Johansson m.fl. (c) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att uppskjuta fastighetstaxeringen av jordbruksfastigheter.

Motiveringen återfinns i motion 1989/90:Jo246.

1989/90:Sk836 av Ivar Virgin (m) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om hur prisnivån på jordbruksfastigheter i samband med fastighetstaxering bör fastställas.

Utskottet

Allmän fastighetstaxering av lantbruksenheter m.m.

Uppskov med den allmänna fastighetstaxeringen av lantbruksenheter och avslag på regeringens proposition yrkas i flera motioner. Enligt motion Sk15 (m) skall de fastighetstaxeringsvärden som åsatts lantbruksenheter vid taxeringen år 1992 bygga på de marknadsvärden som gäller under innevarande år. Taxeringsvärdena kommer sedan att ligga till grund för bl.a. uttag av flera skatter. Den prisutveckling som ägt rum kan förväntas leda till stora nominella höjningar av taxeringsvärdena. Om inga åtgärder vidtas på beskattningsområdet kommer uttaget av flera skatter att öka kraftigt. Till detta kommer att prisnivån för år 1990 kan komma att förändras under de närmaste åren på grund av den omläggning av jordbrukspolitiken som beslutats av riksdagen. Sammantaget kan detta leda till kraftiga prisfall. Att genomföra en allmän fastighetstaxering år 1992, som baseras på en prisnivå som sannolikt kommer att vara alltför hög, är orimligt. Fastighetstaxeringen för lantbruksenheter bör därför skjutas upp till år 1996 (yrkande 1). Under tiden för uppskovet bör frågan om behov och utformning av fastighetstaxeringen generellt och för lantbruksenheter i synnerhet utredas (yrkande 2). I den mån yrkandet om uppskov med den allmänna fastighetstaxeringen av lantbruksenheter vinner riksdagens

bifall bortfaller behovet att nu genomföra tekniska förändringar i regelsystemet. Propositionen bör mot den bakgrunden avslås (yrkande 3). Även i de moderata motionerna Sk18 yrkande 1 och Sk453 yrkande 6 yrkas att propositionen avslås resp. att den allmänna fastighetstaxeringen av lantbruksenheter skjuts upp till år 1996. Enligt motion Sk17 (c) befinner sig det svenska jordbruket i en brytningstid. Ett nytt riksdagsbeslut har fattats med inriktning på intern och extern avreglering samt omställning av produktionen. Detta kommer med stor sannolikhet att få stora konsekvenser för prisbildningen. Mot denna bakgrund och med tanke på att taxeringsvärdena skall avspejla marknadsvärdena är det inte lämpligt med en fastighetstaxering år 1992. Taxeringen bör skjutas upp till dess näringens omställning enligt riksdagsbeslutets tidsplan är klar och dess konsekvenser slagit igenom på fastighetspriserna. År 1996 är en lämplig tidpunkt för nästa fastighetstaxering. Riksdagen bör därför med avslag på propositionen besluta att nästa allmänna fastighetstaxering av lantbruksenheter skall skjutas upp till år 1996 (yrkande 1). Krav på uppskov med den allmänna fastighetstaxeringen av lantbruksenheter till år 1996 framförs även i centermotionerna Sk801, Sk820 och Sk830. Vänsterpartiet yrkar i motion Sk367 att den allmänna fastighetstaxeringen av jordbruksfastigheter skjuts upp till år 1996. Enligt motionären kommer förändringarna i jordbrukspolitiken med all säkerhet att påverka jordbruket både vad gäller priser på produkter och på jordbruksfastigheter. Det är orimligt att taxeringsvärdet fastställs i en situation med stor rörlighet och osäkerhet vad gäller värdet på jordbruksfastigheter.

I motion Sk16 (m) framhålls att omställningen kan ske under en följd av år och att det på många håll kan bli aktuellt med en omtaxering. En sådan särskild fastighetstaxering kan enligt nuvarande regler ske om fastighetens beskaffenhet påtagligt ändras. Omtaxering på grund av sjunkande marknadsvärde utgör däremot ingen tillräcklig grund. Detta kan inte accepteras. Regeringen bör lägga fram förslag till ändrade regler för särskild fastighetstaxering så att sjunkande marknadsvärde tillåts slå igenom på taxeringsvärdet (yrkande 5). Samma yrkande framförs även i motion Sk817 (m).

Jordbruksutskottet vill för sin del framhålla att den senaste allmänna fastighetstaxeringen genomfördes år 1981. De marknadsvärden som låg till grund för denna taxering kan med största sannolikhet betraktas som inaktuella. Det föreligger således ett behov av en allmän fastighetstaxering av lantbruksenheter. Tillräckliga skäl att uppskjuta taxeringen finns inte. Utskottet erinrar dessutom om att riksdagen vid flera tillfällen (se bl.a. 1988/89:SkU36, rskr. 298) framhållit att beskattningsreglerna regelmässigt har omprövats i samband med att resultatet av en ny allmän fastighetstaxering blir känt. Mot bakgrund av det anförda tillstyrker utskottet för sin del regeringens förslag och avstyrker motionerna Sk15 yrkandena 1, 2 och 3, Sk17 yrkande 1, Sk18 yrkande 1, Sk367, Sk453 yrkande 6, Sk801, Sk820 och Sk830.

I samband med riksdagens behandling av vissa förslag om ändringar i reglerna för fastighetstaxering inför den allmänna fastighetstaxeringen

av småhus år 1990 (prop. 1988/89:137, SkU36, rskr. 298) konstaterades att den återkommande frågan om ny taxering vid sjunkande marknadsvärden tidigare avstyrkts med motiveringen att sådana regler kan befaras leda till att den särskilda fastighetstaxeringen på en omväg blir en ny allmän fastighetstaxering. Skäl till ändrat ställningstagande ansågs inte vara för handen. Jordbruksutskottet har ej funnit anledning till annan bedömning. Mot bakgrund av det anförda avstyrker utskottet motionerna Sk16 yrkande 5 och Sk817.

1990/91:JoU3y

Vissa värderingsregler

Enligt motion Sk16 kan det godtas att en lantbruksenhet med större areal får en lägre prisnivå per hektar än mindre lantbruksenheter. Däremot kan förslaget om att värdet för de första 20 hektaren skog också för större skogsfastigheter skall fastställas så att de överensstämmer med det värde som skulle ha gällt om taxeringsenheten bestått av endast 20 ha inte accepteras. För stora skogsfastigheter är frågan närmast försumbar medan negativa effekter framför allt kan uppkomma för familjejordbruken med ett litet kompletterande skogsinnehav. Regeringens förslag att ändra 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, bör avslås (yrkande 1). Enligt motionärerna visar prisutvecklingen beträffande småhus med tomtmark ingående i lantbruksenhet ett högre pris än småhus och tomt på självständig fastighet. Det är enligt motionärerna felaktigt att denna prisskillnad får slå igenom fullt ut vid taxeringen eftersom prisskillnaden till stor del beror på den hittills rådande avdragsrätten för reparation och underhåll av bostad på jordbruksfastighet (yrkande 2). Avregleringen av jordbruket borde påverka de kommande taxeringsvärdena. Detta beror på ändrad användning av mark och byggnader samt på försämrad lönsamhet. Den försämrade lönsamheten reser krav på ändrade bestämmelser. Dagens taxeringsvärde skall motsvara 75 % av ett marknadsvärde som beräknats med ledning av det genomsnittliga prisläget i orten under andra året före det år då fastighetstaxering sker. Först i andra hand beräknas marknadsvärdet med ledning av en avkastningsskalkyl. Betydligt större hänsyn måste tas till en fastighets avkastningsförmåga än till de pris som satts vid en försäljning som kunnat ske innan beslutet om avreglering fattades. Köpeskillingsstatistiken är dessutom i flera avseenden bristfällig, särskilt beträffande skogsmark. Köp av rotposter ger ett orealistiskt högt pris. Ett sådant pris saknar förankring i de förhållanden som måste vara bestämmande för ett uthålligt skogsbruk på brukningsenheter i allmänhet (yrkande 3). En annan fråga som enligt motionärerna måste uppmärksammas är avregleringens påverkan på indelning av ägoslag. Stora belopp kommer att betalas ut för åkermark som ställs om till annan produktion än livsmedel. Denna åkermark måste då få en annan klassificering med sänkt taxeringsvärde som följd. Ersättning kommer också att lämnas till lantbrukare som minskar eller helt upphör med sin animalieproduktion. Många ekonomibyggnader kommer därvid inte att kunna utnyttjas, något som också bör observeras vid taxeringen. Vad som

anförts om avregleringens inverkan på fastighetstaxeringen bör ges regeringen till känna (yrkande 4). Även i motion Sk18 (m) yrkas att prisskillnaden mellan småhus med tomtmark ingående i lantbruksenhet och småhus med tomt på självständig fastighet inte skall tillåtas slå igenom vid taxeringen (yrkande 2). I jordbrukets avreglering ingår att ersättning lämnas till lantbrukare som minskar eller helt upphör med animalieproduktion. Många ekonomibyggnader kommer därvid inte att kunna utnyttjas. Detta bör observeras vid taxeringen (yrkande 3). Enligt motion Sk17 (c) föreslår regeringen beträffande åker- och skogsmark att differentierade hektarvärden införs så att små enheter åsätts ett högre pris per hektar än större enheter. Detta system är onödigt byråkratiskt. Dessutom skulle beträffande skogsmark även större enheter åsättas ett högre pris per hektar för de första 20 hektaren. Detta överensstämmer inte med prisbildningen. Vidare skulle förslaget medföra att småbrukare belastas med högre fastighetsskatt än brukare av större fastigheter. Lönsamheten är i allmänhet bättre för stora enheter. Mot bakgrund härav bör regeringens förslag såvitt avser differentierade hektarvärden avslås (yrkande 2). Vidare yrkas att riksdagen beslutar att jämkning av fastighetens värde skall kunna ske på grund av säregna förhållanden (yrkande 4). Enligt motionärerna är det angeläget att fastighetstaxeringen så korrekt som möjligt avspeglar marknadsvärdet. Jämkning skall därför kunna ske om fastighetsägaren med egen utredning kan göra sannolikt att fastighetens värde är lägre än det av skattemyndigheterna åsatta.

I 5 kap. FTL återfinns de övergripande bestämmelserna om hur taxeringsvärdet fastställs. Taxeringsvärdet skall motsvara 75 % av marknadsvärdet. Marknadsvärdet kan bestämmas på olika sätt. I första hand skall ledning tas av fastighetsförsäljningar i orten. Sådana försäljningar får dock inte beaktas där ovidkommande omständigheter kan antas ha inverkat på priset. Om dessa försäljningar inte ger tillräcklig ledning får beräkningen göras utifrån en avkastningskalkyl. Som sista alternativ kan marknadsvärdet uppskattas med utgångspunkt i det tekniska nuvärdet.

I propositionen har föreslagits vissa förändringar såvitt avser det värderingsförfarande som används för lantbruksenheterna. Förslaget innebär vissa tekniska justeringar för kvalitetsförbättringar vid värderingen och förenklingar vid taxeringen. Med stöd av den av riksdagen år 1989 utvidgade bestämmelsen i 19 kap. FTL om uppgiftsinsamling pågår en prisundersökning avseende försålda lantbruksenheter (prop. 1989/90:50, SkU10, rskr. 96). Hittills utförda prisundersökningar har enligt föredragande statsrådet påvisat en högre prisnivå per hektar för de lantbruksenheter som har en mindre areal än de med en större areall omfattning. Detta gäller såväl åker- och betesmarksdominerade som skogsdominerade lantbruksenheter. Vid förvärv av mindre lantbruksegendomar dominerar värdepåverkande faktorer som har att göra med själva permanent- eller fritidsboendet. Prisbildningen har även påverkats av 1987 års lättnader i jordförvärvslagen. Ökade virkespriser, ändringar i skogskonto- och skogsvårdslagstiftningen har dessutom

påverkat värdet av skogsdominerade fastigheter. Utskottet anser i likhet med föredragande statsrådet att arealstorlekens prispåverkan måste beaktas på ett mer differentierat sätt. Mot bakgrund av det anförda avstyrker utskottet motion Sk17 yrkande 2.

Med samma motivering avstyrks även motionerna Sk16 yrkandena 1, 2, 3 och 4 samt Sk18 yrkandena 2 och 3.

Utöver ovan redovisade övergripande bestämmelser ges vissa allmänna värderingsregler i 7 kap. FTL. Av bestämmelserna framgår bl.a. att taxeringsvärdet för vissa byggnadstyper och ägoslag skall bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Riktvärden skall bestämmas så att de står i överensstämmelse med kravet om en taxeringsvärdenivå som motsvarar 75 % av marknadsvärdet. Riktvärdena är inte bindande. Kan t.ex. bättre statistik läggas fram än vad som legat till grund för provvärderingen bör det värde som framräknats med utgångspunkt i riktvärdena kunna frångås (jfr prop. 1979/80:40 s. 116). Möjlighet finns således att frånga de framräknade riktvärdena. Mot bakgrund av det anförda finner utskottet att det i motion Sk17 yrkande 4 framförda kravet kan tillgodoses inom ramen för gällande lagstiftning. Motionen avstyrks i berörd del.

Slätköp m.m.

I flera motioner konstateras att en mycket begränsad försäljningsstatistik används för att fastställa aktuell prisnivå på jordbruksfastigheter vid fastighetstaxering. S.k. slätkörförvärv ingår inte i statistiken. Enligt motion Sk836 (m) representerar slätkörförvärven oftast en noggrann och korrekt bedömning av ett rimligt avkastningsvärde på fastigheten. Vid en mer omfattande försäljning av jordbruksfastigheter är det troligt att priserna skulle närma sig denna prisnivå. Det är därför principiellt felaktigt att inte medtaga dessa slätkörförvärv vid fastställandet av prisnivån på jordbruksfastigheter. Enstaka försäljningar till höga priser borde tillräknas lågt värde i statistiken. I motion Sk19 (fp) yrkande 1 framhålls att priset vid slätköp i många fall ligger på samma nivå som om försäljningen skulle ha skett till utomstående. Slätköp skall därför endast anses vara en ovidkommande omständighet — och köpen därför exkluderas ur materialet — i de fall där det visats att det inverkat på priset. På många mindre orter torde urvalet ändå vara begränsat när fastighetsvärdena skall fastställas med hjälp av prisstatistik från de senaste försäljningarna. Ett tillägg med redovisad innebörd bör därför göras till 5 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Enligt motion Sk17 (c) utgör slätköpen en stor andel av köpen av lantbruksenheter och påverkar därmed den totala prisbilden. Därför medför ett förhållande där slätköpen inte inräknas i prisstatistiken ett felaktigt underlag för fastighetsskatten. Riksdagen bör därför besluta att slätköp skall ingå i prisunderlaget för fastighetstaxeringen (yrkande 3).

I likhet med föredragande statsrådet anser jordbruksutskottet att det är viktigt att hålla fast vid principen att det i prisunderlaget endast bör ingå försäljningar där köpeskillningarna huvudsakligen har bestämts

utifrån fastighetens egenskaper som sådan. Enligt propositionen är det ortprismaterial som ligger till grund för konstruktion av värdetabeller och provvärdering inför den allmänna fastighetstaxeringen år 1992 (AFT-92) dessutom dubbelt så stort som motsvarande material inför AFT-81. Utskottet har i det föregående även berört de övergripande bestämmelserna om hur taxeringsvärdet skall bestämmas och på vilka grunder en fastighets marknadsvärde kan fastställas. Mot bakgrund av det anförda har utskottet inte funnit anledning att tillstyrka de förslag som innebär att s.k. släktköp skall ingå i prisstatistiken inför 1992 års allmänna fastighetstaxering av lantbruksenheter. Utskottet avstyrker motionerna Sk17 yrkande 3, Sk19 yrkande 1 och Sk836.

Direktiven (Dir. 1990:47) för den av regeringen beslutade utvärderingen och översynen av skogspolitikerna omfattar bl.a. skogsbrukets finansiering. Skogsvårdsavgiften och dess användning samt förslag till eventuella förändringar med utgångspunkt i de regler och de värden som kommer att gälla efter 1992 års fastighetstaxering av lantbruksenheter skall redovisas. Med hänsyn härtill har jordbruksutskottet avstått från att yttra sig beträffande det i anledning av propositionen väckta motionsyrkandet om skogsvårdsavgiften.

Propositionen och ifrågavarande motioner föranleder i övrigt inget särskilt uttalande av jordbruksutskottet.

Stockholm den 22 november 1990

På jordbruksutskottets vägnar

Karl Erik Olsson

Närvarande: Karl Erik Olsson (c), Jan Fransson (s), Håkan Strömberg (s), Sven Eric Lorentzon (m), Martin Segerstedt (s), Bengt Rosén (fp), Åke Selberg (s), Ingvar Eriksson (m), Sören Norrby (fp), Lennart Brunander (c), Annika Åhnberg (v), Marianne Samuelsson (mp), Kaj Larsson (s), Carl G Nilsson (m), Sverre Palm (s), Berndt Ekholm (s) och Dag Ericson (s).

Avvikande meningar

1. Allmän fastighetstaxering av lantbruksenhet m.m.

Karl Erik Olsson (c), Sven Eric Lorentzon (m), Ingvar Eriksson (m), Lennart Brunander (c) och Carl G Nilsson (m) anför:

De fastighetstaxeringsvärden som åsatts lantbruksenheter vid taxeringen år 1992 skall bygga på de marknadsvärden som gäller under innevarande år. Taxeringsvärdena kommer sedan att ligga till grund för bl.a. uttag av flera skatter. Den prisutveckling som ägt rum kan förväntas

leda till stora nominella höjningar av taxeringsvärdena. Om inga åtgärder vidtas på beskattningsområdet kommer skatteuttaget att öka kraftigt. Det svenska jordbruket befinner sig i en brytningstid. Ett nytt riksdagsbeslut har fattats med inriktning på intern och extern avreglering samt omställning av produktionen. Detta kommer med stor sannolikhet att få stora konsekvenser för prisbildningen. Sammantaget kan detta leda till kraftiga prisfall. Att genomföra en allmän fastighetstaxering år 1992, som baseras på en prisnivå som sannolikt kommer att vara alltför hög, är orimligt. Fastighetstaxeringen för lantbruksenheter bör därför skjutas upp till 1996 års taxering. I den mån yrkandet om uppskov med den allmänna fastighetstaxeringen av lantbruksenheter vinner riksdagens bifall bortfaller behovet att nu genomföra tekniska förändringar i regelsystemet. Propositionen bör mot den bakgrunden avslås. Under tiden för uppskovet bör frågan om behov och utformning av fastighetstaxeringen generellt och för lantbruksenheter i synnerhet utredas. Utskottet borde således ha tillstyrkt motionerna Sk15 yrkandena 1, 2 och 3, Sk17 yrkande 1, Sk18 yrkande 1, Sk453 yrkande 6, Sk801 och Sk820. Med det anförda kan motion Sk830 anses tillgodosedd.

2. Allmän fastighetstaxering av lantbruksenhet m.m.

Annika Åhnberg (v) anför:

Som anføres i motion Sk367 bör den allmänna fastighetstaxeringen av jordbruksfastigheter skjutas upp till år 1996. Förändringarna i jordbrukspolitiken kommer med all säkerhet att påverka jordbruket både vad gäller priser på produkter och jordbruksfastigheter. Det är orimligt att taxeringsvärdet fastställs i en situation med stor rörlighet och osäkerhet vad gäller värdet på jordbruksfastigheter.

3. Särskild fastighetstaxering

Sven Eric Lorentzon, Ingvar Eriksson och Carl G Nilsson (alla m) anför:

Omställningen av jordbruket kan ske under en följd av år, och på många håll kan det bli aktuellt med en omtaxering. En sådan särskild fastighetstaxering kan enligt nuvarande regler ske om fastighetens beskaffenhet påtagligt ändras. Omtaxering på grund av sjunkande marknadsvärde utgör däremot ingen tillräcklig grund. Detta kan inte accepteras. Regeringen bör lägga fram förslag till ändrade regler för särskild fastighetstaxering så att sjunkande marknadsvärde tillåts slå igenom på taxeringsvärdet. Utskottet borde således ha tillstyrkt motionerna Sk16 yrkande 5 och Sk817.

4. Vissa värderingsregler

1990/91:JoU3y

Sven Eric Lorentzon, Ingvar Eriksson och Carl G Nilsson (alla m) anför:

I propositionen föreslås beträffande prisbildningen att en lantbruksenhet med större areal får en lägre prisnivå per hektar än mindre lantbruksenheter. Detta kan enligt vår mening godtas. Prisutvecklingen beträffande småhus med tomtmark ingående i lantbruksenhet visar ett högre pris än småhus och tomt på självständig fastighet. Det är att fel att denna prisskillnad får slå igenom fullt ut vid taxeringen. Prisskillnaden beror säkerligen till stor del på den hittills rådande avdragsrätten för reparation och underhåll av bostad på jordbruksfastighet. Avregleringen av jordbruket kommer att påverka de nya taxeringsvärdena. Detta beror på ändrad användning av mark och byggnader samt på försämrade lönsamhet. Den försämrade lönsamheten reser krav på ändrade bestämmelser. Dagens taxeringsvärde skall motsvara 75 % av ett marknadsvärde som beräknats med ledning av det genomsnittliga prisläget i orten under andra året före det år då fastighetstaxering sker. Först i andra hand beräknas marknadsvärdet med ledning av en avkastningskalkyl. Betydligt större hänsyn måste tas till en fastighets avkastningsförmåga än till de pris som satts vid försäljning som kunnat ske innan beslutet om avreglering fattades. Köpeskillingsstatistiken är dessutom i flera avseenden bristfällig, särskilt beträffande skogsmark. Köp av rotposter ger ett orealistiskt högt pris utan förankring i de förhållanden som måste vara bestämmande för ett uthålligt skogsbruk på brukningsenheter i allmänhet. Regeringen föreslår också att värdet för de första 20 hektaren skog även för större fastigheter skall fastställas så att det överensstämmer med värdet som skulle ha gällt om taxeringsenheten bestått av endast 20 ha. För stora skogsfastigheter är frågan närmast försumbar medan negativa effekter framför allt kan uppkomma för familjejordbruket med ett litet kompletterande skogsinnehav. Regeringens förslag att ändra 14 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) bör avslås. En annan fråga som måste uppmärksammas är avregleringens påverkan på indelning av ägoslag. Stora belopp kommer att betalas ut för åkermark som ställs om till annan produktion än livsmedel. Denna åkermark måste då få en annan klassificering med sänkt taxeringsvärde som följd. Ersättning kommer också att lämnas till lantbrukare som minskar eller helt upphör med animalieproduktion. Många ekonomibyggnader kommer därvid inte att kunna utnyttjas, något som också bör observeras vid taxeringen. Utskottet borde således ha tillstyrkt motionerna Sk16 yrkandena 1, 2, 3 och 4 samt Sk18 yrkandena 2 och 3.

5. Vissa värderingsregler

Karl Erik Olsson och Lennart Brunander (båda c) anför:

Regeringen föreslår beträffande åker- och skogsmark att differentierade hektarvärden införs så att små enheter åsätts ett högre pris per hektar än större enheter. Detta system är onödigt byråkratiskt. Dessutom

skulle beträffande skogsmark även större enheter åsättas ett högre pris per hektar för de första 20 hektaren. Detta överensstämmer inte med prisbildningen. Vidare skulle förslaget medföra att småbrukare belastas med högre fastighetsskatt än brukare av större fastigheter. Lönsamheten är i allmänhet bättre för stora enheter. Mot bakgrund härav bör regeringens förslag i denna del avslås. Riksdagen bör dessutom besluta att jämkning av fastighetens värde skall kunna ske på grund av säregna förhållanden. Enligt vår mening är det angeläget att fastighetstaxeringen så korrekt som möjligt avspeglar marknadsvärdet. Jämkning skall därför kunna ske om fastighetsägaren med egen utredning kan göra sannolikt att fastighetens värde är lägre än det av skattemyndigheterna åsatta. Utskottet borde således ha tillstyrkt motion Sk17 yrkandena 2 och 4.

6. Slätköp

Karl Erik Olsson (c), Sven Eric Lorentzon (m), Ingvar Eriksson (m), Lennart Brunander (c) och Carl G Nilsson (m) anför:

Vid fastighetstaxering av jordbruksfastighet används en mycket begränsad försäljningsstatistik för att fastställa aktuell prisnivå på jordbruksfastigheter. Slätköpsförvärv ingår inte i statistiken. De utgör en stor andel av köpen av lantbruksenheter och påverkar den totala prisbilden. Därför medför ett förhållande där slätköpen inte inräknas i prisstatistiken ett felaktigt underlag för fastighetsskatten. Slätköpsförvärven representerar oftast en noggrann och korrekt bedömning av ett rimligt avkastningsvärde på fastigheten. Vid en mer omfattande försäljning av jordbruksfastigheter är det troligt att priserna skulle närma sig denna prisnivå. Det är därför principiellt felaktigt att inte medtaga dessa slätköpsförvärv vid fastställandet av prisnivån på jordbruksfastigheter. Enstaka försäljningar till höga priser borde tillräknas lågt värde i statistiken. Riksdagen bör därför besluta att slätköp skall ingå i prisunderlaget för fastighetstaxeringen. Utskottet borde således ha tillstyrkt motionerna Sk17 yrkande 3 och Sk836.

7. Slätköp

Bengt Rosén och Sören Norrby (båda fp) anför:

Som framhålls i motion Sk19 yrkande 1 ligger priset vid slätköp i många fall på samma nivå som om försäljningen skulle ha skett till utomstående. Enligt vår mening skall slätköp därför endast anses vara en ovidkommande omständighet — och köpen därför exkluderas ur materialet — i de fall där det visats att det inverkat på priset. På många mindre orter torde urvalet ändå vara begränsat när fastighetsvärdena skall fastställas med hjälp av prisstatistik från de senaste försäljningarna. Ett tillägg med redovisad innebörd bör därför göras till 5 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

