

Regeringens proposition

1979/80:86

om taxering av industribyggnader

beslutad den 31 januari 1980.

Regeringen föreslår riksdagen att antaga de förslag som har upptagits i bifogade utdrag av regeringsprotokoll.

På regeringens vägnar

THORBJÖRN FÄLLDIN

INGEMAR MUNDEBO

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås nya regler för taxering av industribyggnader. Förslagen utgör kompletteringar av den nyligen genomförda lagstiftningen om allmän fastighetstaxering som antogs av riksdagen under hösten 1979.

Förslagen innebär att värmekraftsanläggningar liksom hittills skall värderas enligt en produktionskostnadsmetod. I fråga om vattenkraften, där enligt den nyligen antagna fastighetstaxeringslagen en övergång skall ske till värdering enligt en avkastningsmetod, skall en jämkningsregel tillämpas. I fråga om andra industribyggnader föreslås två olika metoder. Industribyggnader som är av mer ordinär typ skall värderas enligt en avkastningsmetod medan den nyss nämnda produktionskostnadsmetoden skall tillämpas för övriga slag av industribyggnader. Vidare föreslås vissa regler om besvär över fastighetstaxeringsnämnds beslut.

I Förslag till**Lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)**

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

dels att 4 kap. 5 §, 5 kap. 6 §, 6 kap. 2 och 3 §§, 11 kap., 15 kap. 7 § samt 20 kap. 12 § skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas ett nytt kapitel, 21 kap., av nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***4 kap.****5 §**

Taxeringsenhet skall omfatta byggnadstyper och ägoslag enligt en av följande kombinationer, om inte annat sägs i andra och tredje styckena

1. småhus och tomtmark för sådan byggnad (småhusenhet)
2. hyreshus och tomtmark för sådan byggnad (hyreshusenhet)
3. industribyggnad, övrig byggnad och tomtmark för sådana byggnader, vattenverk på annans grund samt i jordeboken upptaget fiskeri (industrienhet)
4. täktmark och industribyggnad på sådan mark (industrienhet)
4. täktmark *samt* industribyggnad och *övrig byggnad* på sådan mark (industrienhet)
5. exploateringsmark (exploateringsenhet)
6. specialbyggnad och tomtmark för sådan byggnad (specialenhet)
7. ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, skogsmark och skogsimpediment (lantbruksenhet).

Småhus, hyreshus och tomtmark för sådana byggnader som ligger i anslutning till lantbruksenhet med minst fem hektar åkermark, betesmark och skogsmark, skall ingå i lantbruksenheten, om byggnaden eller byggnaderna behövs som bostad för ägare, arrendator eller deras arbetskraft.

Saneringsbyggnad och övrig mark kan ingå i samtliga taxeringsenheter under punkterna 1–7 i första stycket. Övrig mark skall i regel ingå i lantbruksenhet. I annat fall skall övrig mark taxeras tillsammans med den tomtmark, exploateringsmark eller täktmark som ligger närmast. Har övrig mark stor omfattning och saknar den samband med annan mark, som har samma ägare, skall den dock bilda en taxeringsenhet. Taxeringsenhet, som består av endast övrig mark, betecknas industrienhet, om den ligger till övervägande del inom tätort och lantbruksenhet, om den ligger till övervägande del utanför sådan ort.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***5 kap.**

6 §

Det tekniska nuvärdet skall bestämmas genom att återanskaffningskostnaden för byggnad eller markanläggning multipliceras med en nedräkningsfaktor. Denna faktor skall bestämmas så att man därigenom beaktar den värdeminskning som har uppkommit mellan det år då anläggningen togs i drift (nybyggnadsåret) och andra året före taxeringsåret.

Med återanskaffningskostnad för byggnad avses kostnaden för att under andra året före taxeringsåret uppföra en motsvarande anläggning. Kostnaden kan bestämmas antingen genom en beräkning grundad på erfarenheter om byggnadskostnadernas storlek detta år, eller genom en uppräkningsfaktor. Denna faktor skall bestämmas så att man därigenom beaktar ändringen i byggnadskostnad mellan nybyggnadsåret och andra året före taxeringsåret.

Det tekniska nuvärdet skall bestämmas genom att återanskaffningskostnaden för byggnad eller markanläggning multipliceras med en nedräkningsfaktor. Denna faktor skall bestämmas så att man därigenom beaktar den värdeminskning som har uppkommit mellan det år då anläggningen kunde tas i bruk (nybyggnadsåret) och andra året före taxeringsåret.

6 kap.

2 §

Varje småhus med värde av minst 10 000 kronor skall utgöra en värderingsenhet.

Varje *industribyggnad och övrig byggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden samt varje* småhus med värde av minst 10 000 kronor skall utgöra en värderingsenhet.

Komplementhus på småhusenheten skall i regel ingå i samma värderingsenhet som det mest värdefulla småhuset på taxeringsenheten.

Småhus, vilkas värde inte uppgår till 10 000 kronor, skall ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest värdefulla byggnadens värde inte till 10 000 kronor skall samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.

Industribyggnader och övriga byggnader värderade enligt produktionskostnadsmetoden samt småhus, vilkas värde inte uppgår till 10 000 kronor, skall ingå i samma värderingsenhet som den mest värdefulla byggnaden inom samma tomt. Uppgår den mest värdefulla byggnadens värde inte till 10 000 kronor skall samtliga byggnader inom tomten utgöra en värderingsenhet.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

3 §

Varje hyreshusenhet skall utgöra en värderingsenhet. Uppdelning i två eller flera värderingsenheter får dock ske om det väsentligt underlättar värderingen.

Varje hyreshusenhet och industri-enhet värderad enligt avkastnings-metoden skall utgöra en värderings-enhet. Uppdelning i två eller flera värderingsenheter får dock ske om det väsentligt underlättar värdering-en.

*Nuvarande lydelse***11 kap.***Föreslagen lydelse***11 kap.**

1 §

Industribyggnad och övrig byggnad skall värderas enligt avkastningsmeto-den. Byggnader som har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas och liknande speciella byggnader, bensinstations-byggnader, andra byggnader med olämplig utformning för normal industri-produktion samt byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus skall dock värderas enligt produktionskostnadsmetoden.

För värdering av industribyggnad och övrig byggnad på vattenfallsenhet gäller särskilda regler i 15 kap. Industribyggnad eller övrig byggnad som utgör växthus eller djurstall värderas enligt reglerna i 10 kap.

Avkastningsmetoden

2 §

Värdet av en industribyggnad bestäms som skillnaden mellan värdet av en värderingsenhet bestående av industribyggnaden och tillhörande mark och värdet av den värderingsenhet eller de värderingsenheter som avser marken. På motsvarande sätt bestäms värdet av övrig byggnad.

Riktvärde för en värderingsenhet som består av en industribyggnad eller en övrig byggnad och tillhörande tomtmark skall anges som produkten av en bruttokapitaliseringsfaktor och total årlig värderingshyra.

3 §

Värderingshyra för en värderingsenhet som är bebyggd med en industri-byggnad eller en övrig byggnad av viss lokaltyp och med normal standard, uppförd under perioden 1975–1979, får anges endast med värden i en fastställd värdeserie.

Föreslagen lydelse

4 §

Inom varje värdeområde skall värderingshyran bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

<i>Ålder</i>	<i>Åldern ger uttryck för industribyggnadens eller övriga byggnadens sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till byggnadens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Åldersklassen för en industribyggnad eller en övrig byggnad med en ålder motsvarande högst 25 år får avse högst 10 år.</i>
<i>Lokaltyp</i>	<i>Lokaltyp bestäms med hänsyn till det ändamål lokalen är inrättad för. Uppdelning av en lokal i skilda lokaltyper skall endast ske om delarna överstiger 10 procent av byggnadens totala lokalyta eller om de överstiger 250 kvadratmeter lokalyta. För värdefaktorn lokaltyp skall finnas minst tre klasser.</i>
<i>Standard</i>	<i>Standarden för lokal av viss lokaltyp bestäms med hänsyn till lokalytans utförande och utrustning. För värdefaktorn standard skall finnas minst tre klasser.</i>

5 §

Med bruttokapitaliseringsfaktor avses förhållandet mellan taxeringsvärdet av industrienheten och dess totala årliga värderingshyra. Bruttokapitaliseringsfaktor för en värderingsenhet som är bebyggd med en industribyggnad eller en övrig byggnad, uppförd under perioden 1975–1979 och med ett normalt förhållande mellan värderingsenhetens taxerade markvärde och dess totala årliga värderingshyra, får anges endast med värden i en fastställd värdeserie.

6 §

Inom varje värdeområde skall bruttokapitaliseringsfaktorer bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

<i>Ålder</i>	<i>Åldern ger uttryck för industribyggnadens eller övriga byggnadens sannolika återstående livslängd. Denna bestäms för byggnad med lång återstående livslängd med hänsyn till byggnadens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa.</i>
<i>Markvärdeandel</i>	<i>Med markvärdeandel avses förhållandet mellan värde-</i>

Föreslagen lydelse

ringsenhetens taxerade markvärde och dess totala årliga värderingshyra.

För en industribyggnad eller en övrig byggnad skall för värdefaktorn markvärdeandel finnas minst två klasser.

Produktionskostnadsmetoden

7 §

För en industribyggnad eller en övrig byggnad som värderas enligt produktionskostnadsmetoden skall riktvärdet anges genom en nedräkningsfaktor. Med nedräkningsfaktor avses den faktor varmed byggnadens återanskaffningskostnad, beräknad enligt 5 kap. 6 §, skall multipliceras för att byggnadens tekniska nuvärde skall erhållas.

Byggnadsvärdet utgör 75 procent av det tekniska nuvärdet.

8 §

Inom varje värdeområde skall nedräkningsfaktorer bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

<i>Ålder</i>	<i>Åldern bestäms enligt 6 §.</i>
<i>Byggnadskategori</i>	<i>Med byggnadskategori avses industribyggnadens eller övriga byggnadens karaktär och konstruktion. För värdefaktorn byggnadskategori skall finnas minst tre klasser.</i>
<i>Ortstyp</i>	<i>Ortstypen bestäms med hänsyn till industribyggnadens eller övriga byggnadens läge i förhållande till tätort.</i>

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***15 kap.**

7 §

Byggnadsvärdet för en vattenfallsenhet skall bestämmas till det tekniska nuvärdet av de byggnader som hör till taxeringsenheten. Värderingen skall ske enligt 5 kap. 6 §. Vid denna beräkning får dock 75 procent av återanskaffningskostnaden inte överstiga det totala värde som har beräknats enligt 2–6 §§.

Byggnadsvärdet för en vattenfallsenhet skall bestämmas till det tekniska nuvärdet av de byggnader som hör till taxeringsenheten. Värderingen skall ske enligt 11 kap. 7 och 8 §§. Vid denna beräkning får dock 75 procent av återanskaffningskostnaden inte överstiga det totala värde som har beräknats enligt 2–6 §§.

Byggnadsvärdet av regleringsanläggning och kraftstation under uppförande skall bestämmas enligt 7 kap. 12 §.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***20 kap.****12 §**

I fastighetstaxeringsnämnds beslut skall redovisas dels taxeringsbeslutet enligt punkterna 1–3, dels grunderna för beslutet *och andra uppgifter* enligt punkterna 4–6, nämligen

1. fastighetens indelning i taxeringsenheter,
2. taxeringsenhetens beskattningsnatur och skattepliktsförhållande,
3. skattepliktig enhets taxeringsvärde och däri ingående delvärde samt värde av varje värderingsenhet,
4. storleken av värdefaktor, *och* riktvärde samt

I fastighetstaxeringsnämnds beslut skall redovisas dels taxeringsbeslutet enligt punkterna 1–3, dels grunderna för beslutet enligt punkterna 4–7, nämligen

4. storleken av *sådan* värdefaktor *som särskilt anges i 8–15 kap.,*
5. storleken av riktvärde,
6. storleken av värderingshyra enligt 11 kap. 4 §, bruttokapitaliseringsfaktor enligt 11 kap. 6 §, exploateringsfaktor enligt 12 kap. 6 §, brytningsfaktor och värdet per kubikmeter brytvärd fyndighet enligt 12 kap. 8 §, utbyggd effekt, taxeringseffekt, utnyttjandetid, regleringsmöjlighet och belägenhet enligt 15 kap. 3 § och återanskaffningskostnad enligt 11 kap. 7 § och 15 kap. 7 § samt

5. säreget förhållande som har föranlett justering av riktvärde.
7. säreget förhållande som har föranlett justering av riktvärde.

Värdet av en enskild värderingsenhet anges i fulla tusental kronor. Avrundning sker så att överstigande belopp, som inte uppgår till fullt tusental kronor, faller bort. Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer får föreskriva om de ytterligare avrundningsregler som behövs.

21 kap. Om besvär över fastighets- taxeringsnämnds beslut

1 §

Besvär av ägare av fastighet skall ha inkommit senast den 15 september under taxeringsåret.

Kommuns besvär skall anföras före utgången av oktober månad under taxeringsåret.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Taxeringsintendent har rätt att anföra besvär intill utgången av november månad under taxeringsåret. Han skall inom samma tid ange yrkanden och grunder för besvärstalan, om inte med hänsyn till utredningens vidlyftighet eller andra synnerliga skäl länsrätten medger anstånd.

Inkommer besvär från ägare av fastighet efter den i första stycket angivna tiden men före utgången av november månad under taxeringsåret, får länsrätten pröva besvären om taxeringsintendenten helt eller delvis biträder besvären i sak.

Har länsrätten avgjort besvär över viss taxering, får besvär inte anföras hos länsrätten rörande samma taxering.

Denna lag träder i kraft dagen efter den dag, då lagen enligt uppgift på den har utkommit från trycket i Svensk författningssamling, och skall tillämpas första gången i fråga om allmän fastighetstaxering år 1981.

2 Förslag till

Lag om ändring i taxeringslagen (1956:623)

Härigenom föreskrivs att 159 § taxeringslagen (1956:623)¹ skall upphöra att gälla dagen efter den dag, då lagen enligt uppgift på den har utkommit från trycket i Svensk författningssamling. Den upphävda paragrafen gäller dock fortfarande i fråga om allmän fastighetstaxering år 1975.

¹ Lagen omtryckt 1971:399.

Senaste lydelse av 159 § 1979:175

lagens rubrik 1974:773

BUDGETDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1980-01-31

Närvarande: statsministern Fälldin, ordförande, och statsråden Ullsten, Bohman, Mundebo, Wikström, Friggebo, Mogård, Dahlgren, Åsling, Söder, Krönmark, Burenstam Linder, Johansson, Wirtén, Holm, Boo, Winberg, Adelson, Danell, Petri

Föredragande: statsrådet Mundebo

Proposition om taxering av industribyggnader

1 Inledning

Den 16 september 1976 bemyndigades chefen för finansdepartementet att tillkalla en kommitté (Fi 1976:05) 1976 års fastighetstaxeringskommitté för att göra en översyn av reglerna för fastighetstaxeringen. Kommittén har i ett tidigare delbetänkande (SOU 1979:32) Fastighetstaxering 81 lagt fram förslag till en fastighetstaxeringslag. Förslaget har föranlett lagstiftning (prop. 1979/80:40, SkU 1979/80:17, rskr 1979/80:121, SFS 1979:1152–1155).

Som en andra etapp i sitt arbete har kommittén¹ nu i ett delbetänkande (SOU 1979:81) Fastighetstaxering 81 Industribyggnader lagt fram förslag i vissa återstående delar av utredningsuppdraget.

Till protokollet i detta ärende bör bifogas en sammanfattning av kommitténs förslag som *bilaga 1*. Beträffande gällande rätt samt utredningens närmare överväganden hänvisas till betänkandet.

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av kammarrätterna i Göteborg och Sundsvall, kommerskollegium, centralnämnden för fastighetsdata (CFD), överbefälhavaren (ÖB), statistiska centralbyrån (SCB), bankinspektionen, byggnadsstyrelsen, riksrevisionsverket (RRV), riksskatteverket (RSV), statens institut för byggnadsforskning (SIB), statens lantmäteriverk (LMV), statens industriverk (SIND), statens vattenfallsverk (Vattenfall), länsstyrelserna i Östergötlands, Göteborgs och Bohus, Gävleborgs,

¹ Regeringsrådet Gunnar Björne, ordförande, hovrättsfastighetsrådet Bertil Hall, riksdagsledamöterna Paul Jansson, Stig Josefson och Bo Lundgren, bitr. skattedirektören Lars Malmberg, riksdagsledamoten Börje Stensson samt skattedirektören Ulla Wadell.

Västernorrlands, Jämtlands, Västerbottens samt Norrbottens län, Folksam, Föreningen Auktoriserade revisorer (FAR), Kooperativa förbundet (KF), Landsorganisationen i Sverige (LO), Landstingsförbundet, Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Samfundet för fastighetsvärdering, Svensk industriförening, Svenska arbetsgivareföreningen (SAF), Svenska bankföreningen, Svenska byggnadsentreprenörföreningen, Svenska elverksföreningen (Elverksföreningen), Svenska företagares riksförbund (SFR), Svenska kommunförbundet, Svenska kraftverksföreningen (Kraftverksföreningen), Svenska sparbanksföreningen (Sparbanksföreningen), Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges grossistförbund, Sveriges hantverks- och industriororganisation – Familjeföretagen (SHIO-Familjeföretagen), Sveriges industriförbund (Industriförbundet), Sydkraft AB, Taxeringsnämndsordförandenas riksförbund (TOR) och Tjänstemännens centralorganisation (TCO).

Länsstyrelsen i Östergötlands län har bifogat yttranden av bl. a. överlantmätnärmyndigheten i Östergötlands län.

Vattenfall och Kraftverksföreningen har lämnat in ett gemensamt utarbetat svar. Sydkraft AB och Elverksföreningen instämmer i de synpunkter som har framförts i Vattenfalls och Kraftverksföreningens gemensamma svar. Folksam delar de synpunkter som har framförts av KF. LRF har som sitt yttrande ingett ett inom Lantbrukarnas skattedelegation upprättat utlåtande. SAF, Svenska bankföreningen och Industriförbundet har avgett ett gemensamt remissvar vari hänvisas till vad Kraftverksföreningen har anfört beträffande värderingen av vatten- och värmekraftsanläggningar. Svenska byggnadsentreprenörföreningen instämmer i Industriförbundets yttrande.

En sammanställning av remissyttrandena bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

Jag avser nu att behandla de frågor som tagits upp i det nämnda delbetänkandet och lägga fram förslag med avseende på värderingen av industribyggnader inför 1981 års allmänna fastighetstaxering. De förslag som jag nu tar upp innehåller, som jag redan nämnt, kompletteringar till den nyligen antagna lagstiftningen om allmän fastighetstaxering. Förslagen ansluter sig helt till det system och de regler som redan finns. De frågor som jag tar upp är enligt min mening sådana att lagrådets hörande skulle sakna betydelse.

2 Föredragandens överväganden

2.1 Allmänt

De flesta materiella och formella fastighetstaxeringsreglerna har kommittén redan behandlat i sitt första delbetänkande och som jag nyss nämnt har förslagen också föranlett lagstiftning. I det nu aktuella betänkandet redovisas en del återstående frågor rörande bl. a. värderingen av vattenfallsfastighe-

ter. Huvuddelen av kommitténs förslag avser värderingsmetoder för övriga industribyggnader.

De föreslagna värderingsmetoderna har anpassats till de regler som gäller för andra byggnadstyper. Liksom i fråga om andra mark- och byggnadstyper föreslås ett värderingsförfarande enligt vilket taxeringsvärdena bestäms med utgångspunkt i riktvärden, vilka är beroende av vissa i lag angivna värdefaktorer. Härigenom skapas ett betydligt mer formbundet förfarande än det som f. n. tillämpas vid värderingen av industribyggnader. En värdering av även industribyggnader med ledning av riktvärden bör enligt kommittén underlätta arbetet i fastighetstaxeringsnämnderna och dessutom ge fastighetsägarna betydligt bättre möjligheter än hittills att bedöma riktigheten av taxeringsvärdena.

Den av kommittén föreslagna uppläggningsen för värdering av industribyggnader har genomgående fått ett positivt mottagande av remissinstanserna. Den kritik som framförts har främst tagit sikte på olika enskildheter i förslagen.

Även enligt min mening är den föreslagna ordningen klart överlägsen den nuvarande. Ett formbundet förfarande av förevarande slag bör ha goda förutsättningar att leda till mer rättvisa och likformiga taxeringar. Jag föreslår därför att värderingen av industrifastigheter för framtiden utformas på i huvudsak det sätt som kommittén föreslagit. De nya reglerna bör tas in i 11 kap. fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, och tillämpas första gången vid 1981 års allmänna fastighetstaxering. I det följande avser jag att mer ingående behandla de olika förslagen. Jag behandlar därvid först de frågor som hänger samman med värderingen av kraftanläggningarna och därefter övriga industribyggnader.

2.2 Värdering av vatten- och värmekraftsanläggningar

I sitt närmast föregående betänkande föreslog kommittén att vattenkraftsanläggningarna till skillnad mot tidigare skulle värderas enligt en renodlad avkastningsmetod. Förslaget genomfördes också och reglerna härom finns nu i 15 kap. FTL. Den nya metoden väntas medföra avsevärt höjda taxeringsvärden för i första hand särskilt lönsamma äldre vattenkraftsanläggningar. För värmekraftverkens vidkommande föreslår kommittén däremot nu bibehållande av en produktionskostnadsmetod. För att skapa en rimlig nivå när det gäller värderingen av de samlade elkrafttillgångarna bör enligt kommittén emellertid också en jämningsregel finnas som möjliggör en justering av värdena på vattenkraften.

Kommitténs förslag har föranlett vissa erinringar från en del remissinstanser. En del kritiserar jämningsregeln och menar att den skulle komma att missgynna de kommuner där vattenkraftsanläggningar finns. En del remissinstanser ifrågasätter rimligheten i de höjda taxeringsvärden som skulle följa av kommitténs övriga förslag beträffande kraftanläggningarna. I sistnämnda

del riktas kritik bl. a. mot den valda värderingsmetoden.

För egen del vill jag framhålla följande.

Den svenska elproduktionen utgör en blandning av vattenkraft och olika slag av värmekraft. Vattenkraften är den dominerande kraftkällan. Värmekraftsanläggningarna utgörs av kondenskraftverk, t. ex. kärnkraftverk samt av mottrycksanläggningar och gasturbiner.

Vattenkraften värderas enligt en avkastningsmetod, där avkastningen bestäms med utgångspunkt i gällande tariffer. Denna metod har nyligen godkänts av riksdagen i samband med tillkomsten av FTL och någon ändring i denna del är enligt min mening inte heller motiverad. Däremot är det inte möjligt att tillämpa samma metod för värmekraften. Trots att dessa anläggningar representerar betydande värden skulle en avkastningsmetod för dessa kraftverk kunna leda till negativa värden, detta främst på grund av de höga driftkostnaderna. För dessa anläggningar föreslår kommittén också en produktionskostnadsmetod, som innebär att de skall värderas med utgångspunkt i anläggningskostnaderna (återanskaffningskostnaderna) och med hänsyn tagen till den värdeminskning som anläggningarna undergått fram till taxeringstillfället. Återanskaffningskostnaderna bör i första hand bestämmas med ledning av kostnaderna att uppföra en ny motsvarande anläggning i det kostnadsläge som förelåg två år före taxeringsåret. Under vissa förutsättningar kan bestämmandet av återanskaffningskostnaden bygga på en uppräknig av den historiska byggnadskostnaden.

I regel har kommitténs förslag till metod för värdering av värmekraftverken godtagits. Det har emellertid ifrågasatts om inte återanskaffningskostnaden borde beräknas utifrån den historiska byggnadskostnaden. Som skäl för detta har anförts att det skulle vara svårt att utarbeta realistiska riktvärden med utgångspunkt i nybyggnadskostnaderna.

Även om värmekraftsanläggningarna utgör ett fåtal och får sägas ha endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas, s. k. skräddarsydda anläggningar, bör det enligt min mening ändå vara möjligt att som huvudprincip uppskatta deras värde med ledning av nybyggnadskostnaderna. Man kan nämligen inte bortse från att en värdering med ledning av den historiska kostnaden är behäftad med vissa brister. Det är nämligen inte alltid möjligt att rätt bedöma den historiska anskaffningskostnaden. Tvärtom torde det i åtskilliga fall vara svårt att i efterhand kontrollera vad som ingår i densamma. De ursprungliga kostnaderna kan ha justerats på skilda sätt. I den mån extraordinära kostnader fått nedläggas på grund av speciella skäl – säkerhets- eller miljöanordningar – skall dessa inte medräknas om de normalt inte förekommer vid likartade anläggningar eftersom de i detta fall inte kan sägas höja värdet. Å andra sidan kan situationen också vara den att kostnaderna blivit lägre på grund av att nyssnämnda skäl inverkat i motsatt riktning, dvs. kostnaderna har blivit lägre än vad som kan sägas vara normalt. I så fall skall rätteligen den historiska kostnaden höjas. Enligt min mening medför därför den historiska metoden

viss risk att återanskaffningskostnaden uppskattas för lågt. Därtill kommer svårigheterna att bestämma rättvisande uppräkningsstal från nybyggnadsåret och till andra året före taxeringsåret, det är till vilket värdenivån skall hänföras. En uppskattning med ledning av nybyggnadskostnaderna bör många gånger i stället leda till en riktigare värdering. Även om – som också påpekats under remissbehandlingen – den sistnämnda metoden har sina brister är den likväl att föredra. I det följande kommer jag också att föreslå att metoden används för övriga industribyggnader, där så är möjligt. Det kan vidare göras gällande att metoden torde ställa sig enklare att tillämpa just för värmekraftverken än för övriga industribyggnader, inte minst med tanke på hur ingående man under senare tid sökt belysa kostnaderna för olika slag av kraftverk. I denna del torde finnas ett ganska betryggande material som bör möjliggöra nog så rättvisande uppskattningar.

Jag föreslår därför att produktionskostnadsmetoden tillämpas för värmekraftverken på det sätt kommittén föreslagit. Självfallet bör den historiska kostnaden kunna användas inte bara som självständig modell utan även för att belysa det värde som man fått fram med ledning av nybyggnadskostnaderna. Givetvis finns även möjligheten att justera värdet på grund av säregna förhållanden.

Det får bli en uppgift för RSV att meddela erforderliga närmare anvisningar om tillämpliga nybyggnadskostnader liksom i fråga om omräkningstal beträffande den historiska kostnaden. Den nedräkning av återanskaffningskostnaden till tekniskt nuvärde som skall ske till följd av byggnadens ålder och andra särskilda omständigheter bör ske enligt samma principer som i fråga om övriga industribyggnader. Jag återkommer i det följande till denna fråga.

F. n. tillämpas, liksom för industribyggnader allmänt, en spärregel enligt vilken värdet inte får understiga 10 % av återanskaffningskostnaden. Kommittén har här föreslagit att gränsen bestäms till 35 % eller 50 % beroende på anläggningens återstående livslängd. Även denna fråga avser jag att behandla i samband med värderingen av övriga industribyggnader. Jag vill emellertid redan nu förutskicka att jag inte anser att någon särbestämelse bör gälla för kraftanläggningarna. Å andra sidan skall naturligtvis spärregeln kunna brytas igenom med hänsyn till säregna förhållanden.

Som framgått av det nu anförda bör alltså vattenkraften värderas enligt en avkastningsmetod och värmekraften enligt en produktionskostnadsmetod. Nu kan emellertid de olika kraftslagen inte ses isolerade från varandra vid värderingen. Vid värderingen av vattenkraftsanläggningarna bestäms avkastningen med utgångspunkt i de gällande tarifferna. Dessa är emellertid så satta att den samlade intäkten från de olika kraftslagen skall täcka de samlade driftkostnaderna och dessutom förränta nedlagt kapital. Detta innebär att den billiga vattenkraften får kompensera den dyra värmekraften. Självfallet körs de olika kraftslagen så att tillgångarna utnyttjas på mest

rationella sätt. I första hand utnyttjas vattenkraften och därefter olika slag av värmekraft i ordning efter storleken på den rörliga produktionskostnaden för resp. värmekraftslag. Vattenkraftproduktionen varierar under olika år beroende på vattentillgången, som under extrema förhållanden kan avvika med ända till ca $\pm 20\%$ från normal tillgång. Vattenkraften kommer sålunda i vårt elsystem att utnyttjas helt under såväl våtar som torrår under det att värmekraften kommer att tas i anspråk endast i den utsträckning som behövs för att tillsammans med vattenkraften upprätthålla erforderlig elproduktion i landet.

I det teoretiska fallet att produktionen enbart baseras på vattenkraft måste utbyggnaden dimensioneras så att produktionen säkras även under vattenfattiga år. Härför fordras en överdimensionering av vattenkraftsutbyggnaden som ger betydande kraftspill under vattenrika och normala år. Den värmekraft, som ingår i vårt elsystem möjliggör således ett bättre utnyttjande av vattenkraften. Värmekraften bidrar därför till att öka vattenkraftsanläggningarnas avkastning. En del av det värde värmekraftverken faktiskt har som delar av kraftsystemet kommer alltså vid en strikt avkastningsvärdering att redovisas som förhöjda värden på vattenkraftsanläggningarna. Som jag har nämnt är denna effekt t. o. m. så kraftig att värmekraftens värde enligt avkastningsmetoden framstår som negativt. Skillnaden mellan värmekraftens värde enligt produktionskostnadsmetoden resp. avkastningsmetoden blir i princip ett uttryck för omfattningen av denna överflyttningseffekt. Kommitténs värderingsmodell för vattenkraften innebär i enlighet därmed att dess avkastningsvärde jämkas så att det sammanlagda värdet av landets vatten- och värmekraft motsvarar det avkastningsvärde som erhålls om landets samlade krafttillgångar värderades med ledning av nu gällande tariffer. Jämkningsen bör härvid enligt kommittén utföras så att värmekraften erhåller värden som framstår som rimliga i förhållande till vattenkraften.

Den sammanvägning som skall ske innebär alltså att en avkastningsvärdering görs av kraftproduktionen som helhet och då under förutsättning att de ifrågavarande anläggningarna är nya. Vid denna värdering har kommittén föreslagit en kapitaliseringsränta på ca 5 %. Det sålunda framräknade värdet skall sedan minskas med det värde som framkommer där man åsatt värmekraften de värden som anses rimliga. Återstoden fördelas därefter på vattenkraftsanläggningarna.

Den nu föreslagna modellen har kritiserats från olika utgångspunkter. Några länsstyrelser har rest invändningar mot en sänkning av värdena för vattenkraften med tanke på mistade skatteintäkter för de berörda kommunerna. Från bl. a. kraftintressenternas sida har invändningar riktats mot den förordade kapitaliseringsprocenten på 5 och likaså mot sättet att beräkna värdet på värmekraften.

Vad först gäller frågan om jämkning av värdet på vattenkraften vill jag nämna följande. Som tidigare nämnts medför en ren avkastningsvärdering av vattenkraften med utgångspunkt i gällande tariffer för höga värden. Detta

bör enligt min mening beaktas på något sätt. Givetvis får detta inte ske på sådant sätt att vattenkraftsanläggningarna åsätts värden som framstår som för låga med tanke på deras lönsamhet. De bedömningar som kommittén har gjort med utgångspunkt i en ränta efter 5 % samt mot bakgrund av den kostnadsökning som värmekraftsanläggningarna uppvisar innebär enligt min mening tillräckliga garantier för rimliga värden. I fråga om effekterna för de kommuner där vattenkraftsanläggningarna finns, vill jag erinra om betydelsen av vårt system för skatteutjämning med dess garanterade skattekraftsnivåer. Ett eventuellt minskat skatteunderlag till följd av att en ren avkastningsmetod inte tillämpas för vattenkraften kommer därigenom i praktiken inte att påverka kommunernas inkomster.

Man har som sagt också kritiserat kommitténs närmare kalkyler i andra avseenden. Som skäl för att använda en högre kapitaliseringsränta än 5 % vid avkastningsvärderingen har man bl. a. pekat på ovisshetsfaktorer såsom anläggningarnas återstående livslängd eller osäkra framtida drift- och underhållskostnader. Enligt min mening bör emellertid faktorer av sistnämnda slag inte rimligen inverka på valet av kapitaliseringsränta. De angivna faktorerna får i stället beaktas särskilt vid värderingen av anläggningarna i fråga. Vidare vill jag erinra om att det också finns argument som talar för att den av kommittén valda procentsatsen är för hög, snarare än för låg. I de undersökningar som gjorts bl. a. inom industridepartementet och som redovisats i promemorian (Ds I 1978:10) Energitillförsel har man således genomgående räknat med lägre tal. Det har i den nämnda rapporten angetts att om investeringar i energiförsörjningen kan uppfylla ett lönsamhetskrav där räntan beräknats till mellan 3 % och 4 % så torde de långsiktigt vara fullt konkurrenskraftiga med andra investeringar.

Mot denna bakgrund anser jag att den metod och de beräkningsgrunder som kommittén föreslagit är rimliga och de bör också tillämpas vid 1981 års allmänna fastighetstaxering.

Liksom beträffande andra slag av byggnader bör de grundläggande reglerna för värderingen tas in i FTL. De ytterligare regler som kan behövas får utfärdas av regeringen eller av RSV. I fråga om kapitaliseringsräntan för kraftanläggningarna har önskemål framförts om att denna skall anges i FTL. Jag anser emellertid att regler härom bör tas in bland de föreskrifter som regeringen skall utfärda. Så har för övrigt redan skett i fråga om kapitaliseringsräntan för grusfyndigheter och exploateringsmark. Regler härom återfinns numera i 1 kap. 5 § fastighetstaxeringsförordningen (1979:1193), FTF.

2.3 Värdering av industribyggnader och övriga byggnader

2.3.1 Inledning

I kommitténs tidigare förslag avsåg begreppet industribyggnad en restgrupp byggnader av skiftande karaktär. Här skedde en ändring i samband

med att FTL infördes. En uppdelning gjordes så att hithörande byggnader numera enligt 2 kap. 2 § FTL indelas i antingen industribyggnad eller övrig byggnad. Enligt 2 kap. 2 § FTL avses med industribyggnad byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och med övrig byggnad byggnad som inte skall utgöra någon annan tidigare i FTL uppräknad byggnadstyp. Det går inte att göra någon generell gränsdragning mellan industribyggnad och övrig byggnad vid val av värderingsmetod. I fortsättningen kommer jag därför att använda beteckningen industribyggnad för dessa två typer av byggnader.

I direktiven till kommittén angavs att den skulle söka komma fram till förenklade regler för åsättande av värden vid fastighetstaxeringen främst när det gäller industri- och vattenfallsfastigheter. Regler för värdering av vattenfallsfastigheter har redan införts i samband med tillkomsten av FTL. En återstående värderingsfråga i denna del har jag tagit upp i föregående avsnitt.

I kommunalskattelagen (1928:370), KL, finns mycket knapphändiga och översiktliga regler för värdering av andra industrifastigheter än vattenfallsfastigheter. Detaljerade regler lämnades i stället i de anvisningar som RSV och skattecheferna meddelade inför 1975 års allmänna fastighetstaxering. Vanligen användes vid värderingen av industribyggnad den s. k. anläggningskostnadsmetoden. Vid beräkning av byggnadskostnaden skedde först en uppskattning av återanskaffningskostnaden och därefter en nedskrivning av denna med hänsyn till ålder, användbarhet och skick. Återanskaffningskostnaden uppskattades med ledning av antingen erfarenhetstal för nybyggnadskostnaden av en likartad byggnad eller av den historiska byggnadskostnaden. RSV utarbetade omräkningstal för att göra det möjligt att beräkna återanskaffningskostnaden vid värdetidpunkten. Återanskaffningskostnaden skrevs därefter ned med hänsyn till byggnadens ålder, användbarhet och skick. Det belopp som återstod ansågs utgöra byggnadens värde. Vid nedskrivningen skulle fastighetstaxeringsnämnden beakta att värdet av byggnad normalt inte borde sättas lägre än till 10 % av beräknad återanskaffningskostnad. För vissa objekt kunde lokala förhållanden och speciella förhållanden föranleda att andra nedskrivningsförfaranden användes. I vissa fall kunde värderingen ske enligt en kapitaliseringsmetod, varvid en framräknad hyresintäkt kapitaliserades och hänsyn togs till uppskattad återstående varaktighetstid för byggnaden. Fastighetstaxeringsnämnden hade valfrihet att välja den värderingsmetod som ansågs mest lämplig i det enskilda fallet. Vid båda metoderna skulle vid värderingen hänsyn tas till sådana för taxeringsenheten säregna förhållanden, som invercade på värdet.

Kommittén har, som jag tidigare har nämnt, föreslagit ett mera formbundet förfarande vid värdering av industribyggnader än vad som gäller enligt nuvarande regler. Förslaget innebär att det vid värdering av industribyggnader skall finnas två olika metoder. En avkastningsmetod skall användas vid värderingen av byggnader av mer ordinär typ och en

produktionskostnadsmetod vid värderingen av s. k. skräddarsydda byggnader och liknande speciella industribyggnader, värmekraftsanläggningar, bensinstationsbyggnader, kiosker, byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion samt byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus.

Förslagen har genomgående fått ett positivt mottagande av remissinstanserna. Några remissinstanser har emellertid ansett att en del problem kan uppkomma för fastighetstaxeringsnämnderna vid val av värderingsmetod. Synpunkter har även framförts i fråga om värderingsmetodernas utformning.

Jag har tidigare nämnt att den föreslagna ordningen enligt min mening är klart överlägsen den nuvarande. Det föreslagna värderingsförfarandet är mer formbundet än enligt nuvarande regler. Detta anser jag vara positivt. Det bör således inte som någon remissinstans har föreslagit vara möjligt att som alternativ använda produktionskostnadsmetoden även för ordinära industribyggnader. I fråga om val av värderingsmetod vill jag nämna att marknadsvärdet enligt 5 kap. 5 § FTL i första hand skall bestämmas enligt ortsprismetoden, i andra hand enligt avkastningsmetoden och först i tredje hand produktionskostnadsmetoden. Nu är det emellertid än så länge svårt att få fram ett sådant underlag för industribyggnader att den förstnämnda metoden kan användas i nämnvärd omfattning. Enligt min mening bör i stället avkastningsmetoden användas i så stor utsträckning som möjligt. Det kan visserligen vara svårt att finna en helt entydig metod för att särskilja vilka byggnader som bör värderas enligt avkastningsmetoden resp. produktionskostnadsmetoden. Valet mellan vilken metod som bör användas får i stället ske efter mera allmänna överväganden. Dessa svårigheter bör dock inte överdrivas. RSV bör kunna ge lämpliga anvisningar till vägledning för en sådan bedömning. Jag biträder förslaget att använda en avkastningsmetod vid värderingen av ordinära industribyggnader och en produktionskostnadsmetod vid värderingen av s. k. skräddarsydda industribyggnader m. fl. En regel härom bör tas in i 11 kap. 1 § FTL. Jag kommer senare att behandla värderingen av bl. a. kiosker och till vilken typ av byggnad dessa skall hänföras.

2.3.2 Avkastningsmetoden

Kommitténs förslag i fråga om avkastningsmetod innebär att fastighetens marknadsvärde beräknas genom en omräkning till nutid av den framtida nettoavkastningen från fastigheten. Byggnadsvärdet utgör skillnaden mellan totalvärdet och markvärdet. Värderingsmetoden är enligt förslaget utformad som en bruttokapitaliseringsmetod, vilket innebär att totalvärdet bestäms genom att den totala årliga hyran multipliceras med en bruttokapitaliseringsfaktor. Dessa faktorer skall bestämmas så att taxeringsvärdet erhålls direkt. Riktvärdet skall anges som produkten av en bruttokapitaliseringsfaktor och

den totala årliga värderingshyran.

Enligt förslaget bör RSV upprätta ett tabellverk där bruttokapitaliseringsfaktorn för en industrienhet av viss angiven beskaffenhet knys till en värdeserie. Denna industrienhet föreslås vara en värderingsenhet som är bebyggd med en industribyggnad, uppförd under perioden 1975–79 med ett normalt förhållande mellan taxeringsenhetens taxerade markvärde och dess totala värderingshyra.

Enligt kommittén bör RSV även upprätta ett tabellverk för värderingshyran där värderingshyran per m² för viss lokaltyp av viss beskaffenhet knys till en värdeserie. Den värderingsenhet som bör ligga till grund för värdeserien föreslås vara en värderingsenhet som är bebyggd med en industribyggnad av viss lokaltyp och med normal standard uppförd under perioden 1975–79.

Förslaget om avkastningsmetodens utformning har mottagits positivt av flertalet av de remissinstanser som har yttrat sig i denna del. Några remissinstanser har berört frågan om problem med bestämmande av värderingshyran.

För egen del vill jag nämna följande. Den utgående hyran för industrifastigheter kan, av skäl som kommittén har nämnt, i ett schabloniserat värderingsförfarande ofta inte anses vara ett uttryck för den framtida hyresintäkten och därmed industrifastighetens värde. Skillnader i utgående hyra speglar heller inte alltid värdeskillnader mellan fastigheterna. Hyresmarknaden för industrifastigheter är, som kommittén har framhållit, annorlunda än i fråga om hyreshus där det finns ett väl utvecklat system för fastställandet av hyror. Därför bör enligt min mening den utgående hyran inte användas vid värderingen av industribyggnader. Jag biträder förslaget att i stället använda en värderingshyra.

Jag är medveten om att det kan bli besvär med att bestämma värderingshyran. Problemen är dock överkomliga och enligt min mening bör lämpliga värderingshyror gå att få fram. Om byggnadens karaktär är sådan att värderingshyran inte kan anses ge uttryck för värdet får detta justeras på grund av säregna förhållanden. Jag återkommer till denna fråga senare.

Värdefaktorer

De värdefaktorer, som enligt kommittén bör särskilt beaktas vid bestämmandet av riktvärdet för en industribyggnad är, vad beträffar värderingshyran, ålder, lokaltyp, standard och beläggningsgrad, samt vad beträffar bruttokapitaliseringsfaktorn, ålder och markvärdeandel.

Värdefaktorernas definitioner enligt förslaget är följande:

1. Ålder

Enligt kommittén bestäms industribyggnadens återstående livslängd av byggnadens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader och tidpunkten för dessa.

Åldersklasserna för industribyggnad skall inte få göras större än att de för

byggnad med en ålder motsvarande högst 25 år omfattar högst 10 år.

2. Lokaltyp

Enligt förslaget skall industribyggnad uppdelas på lokaltyper. Värdefaktorn lokaltyp skall bestämmas med hänsyn till det ändamål lokalen är inrättad för. Uppdelning av en lokal i skilda lokaltyper skall endast ske om delarna överstiger 10 % av byggnadens totala bruksarea eller om delarna överstiger 250 m² bruksarea.

För värdefaktorn lokaltyp skall finnas minst fyra klasser. Enligt kommittén finns det anledning att skilja på minst fyra olika lokaltyper, nämligen produktionslokaler, industrikontor, lager och parkeringslokaler.

3. Standard

Standarden skall bestämmas med hänsyn till lokalytans utförande och utrustning. För värdefaktorn standard skall finnas minst tre klasser.

4. Belägningsgrad

Med belägningsgrad avses det genomsnittliga utnyttjandet av det totala antalet tillgängliga parkeringslokaler i industribyggnad.

Beträffande parkeringslokaler skall för värdefaktorn belägningsgrad finnas minst tre klasser.

5. Markvärdeandel

Med värdefaktorn markvärdeandel avses förhållandet mellan värderingsenhetens taxerade markvärde och dess totala årliga värderingshyra.

För värdefaktorn markvärdeandel skall finnas minst två klasser.

De föreslagna värdefaktorerna har godtagits av flertalet av de remissinstanser som har yttrat sig i denna del.

Jag biträder i huvudsak förslaget om värdefaktorer. I fråga om värdefaktorn lokaltyp vill jag föreslå att ordet bruksarea byts ut mot lokalyta. Någon saklig ändring i förhållande till kommittéförslaget är inte avsedd. Lokalytan skall således bestämmas såsom bruksarea enligt de mätregler som nu utgör svensk standard. Jag har i prop. 1979/80:40 (s. 127) om fastighetstaxering, m. m. behandlat denna fråga utförligare i samband med värdering av småhus. Jag kommer senare att föreslå att parkeringshus skall indelas som hyreshus och inte som enligt förslaget i industribyggnad. Med hänsyn härtill bör värdefaktorn belägningsgrad utgå ur förslaget till 11 kap. 4 § FTL.

I likhet med några remissinstanser anser jag att parkeringslokaler inte bör utgöra en egen lokaltyp utan med fördel kan hänföras till en lokaltyp benämnd lager m. m. Anledningen härtill är att i industribyggnader som används för tillverkningsindustri m. m. torde parkeringsutrymmen endast förekomma i ringa utsträckning och då närmast ha karaktären av lagerutrymmen. Att särskilja dessa utrymmen synes därför onödigt komplicera värderingsförfarandet. Mitt förslag innebär att för värdefaktorn lokaltyp bör finnas minst tre klasser.

I fråga om värdefaktorn ålder vad beträffar bruttokapitaliseringsfaktorn vill jag nämna följande. Den sannolika återstående livslängden för byggnader med lång återstående livslängd bör bestämmas med hänsyn till

nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Däremot bör för andra byggnader den sannolika återstående livslängden uppskattas direkt. Jag föreslår att värdefaktorn ålder i 11 kap. 6 § FTL utformas i enlighet med vad jag nu har nämnt.

2.3.3 Produktionskostnadsmetoden

Kommitténs förslag till värdering enligt produktionskostnadsmetoden innebär att byggnadens värde beräknas genom att återanskaffningskostnaden uppskattas och därefter nedräknas med hänsyn till ålder, användbarhet och skick. Enligt kommittén bör återanskaffningskostnaden i första hand bestämmas utifrån erfarenhetstal för nybyggnadskostnader och i andra hand utifrån en uppräknings av historiska byggnadskostnader. Riktvärdet för en industribyggnad skall anges genom en nedräkningsfaktor. Denna skall ange den faktor varmed byggnadens återanskaffningskostnad beräknad enligt 5 kap. 6 § FTL skall multipliceras för att byggnadens tekniska nuvärde skall erhållas.

Kommittén har föreslagit att den nuvarande spärregeln, enligt vilken byggnads taxeringsvärde normalt inte borde sättas lägre än 10 % av beräknad återanskaffningskostnad, ändras. Detta skulle ske genom att nedräkningsfaktorn, dvs. det tal varmed återanskaffningskostnaden skall multipliceras för att det tekniska nuvärdet skall erhållas, minimeras. Enligt förslaget skall gränsen, i de fall återstående livslängd är minst 10 år, bestämmas till 35 % för industribyggnader med lång livslängd, vilka vid taxeringstillfället har fullgod användbarhet och till 50 % för byggnader med kort livslängd och fullgod användbarhet. För byggnader som har en återstående livslängd som är mindre än 10 år bör enligt kommittén gränsen bestämmas till 20 % för byggnader med lång livslängd och god användbarhet och till 30 % för byggnader med kort livslängd och god användbarhet. Enligt förslaget bör regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer utfärda föreskrifter angående minimering av nedräkningsfaktorn.

I regel har kommitténs förslag till värdering av industribyggnad enligt produktionskostnadsmetoden godtagits av remissinstanserna. Det har emellertid framhållits svårigheter vid beräkning av det tekniska nuvärdet. Jag vill först nämna att jag är positiv till förslaget om utformning av produktionskostnadsmetoden. Metoden att utgå från nybyggnadskostnaderna kan i vissa fall vara svår att tillämpa. I den mån det finns möjlighet att utgå från nybyggnadskostnaden bör dock denna användas. I övriga fall bör en metod med uppräknings av de historiska byggnadskostnaderna användas. Liksom i fråga om värmekraftverken bör den historiska kostnaden kunna användas inte bara som självständig modell utan även för att belysa det värde som man fått fram med ledning av nybyggnadskostnaderna. Det finns givetvis även möjlighet att justera värdet på grund av säregna förhållanden. Jag återkommer till denna fråga senare.

Förslaget till spärregel har kritiserats av bl. a. Vattenfall. Jag vill nämna att riktvärdet enligt förslaget till 11 kap. 7 § FTL skall anges genom en nedräkningsfaktor. Riktvärdet bör liksom i fråga om riktvärden för övrig egendom enligt FTL meddelas i anvisningsform och inte i form av bindande föreskrifter. Enligt min mening bör även minimeringen av denna faktor anges i anvisningsform. Jag återkommer till denna fråga senare.

Värdefaktorer

Enligt förslaget bör följande värdefaktorer särskilt beaktas vid bestämmande av riktvärde för industribyggnad enligt produktionskostnadsmetoden:

1. Återstående livslängden (värdefaktorn ålder).
2. Byggnadskategorin (värdefaktorn byggnadskategori).
3. Byggnadens utförande och utrustning (värdefaktorn standard).
4. Geografiska läget (värdefaktorn ortstyp).

Värdefaktorernas definitioner enligt förslaget är följande:

1. Ålder

Värdefaktorn ålder bestäms enligt förslaget till 11 kap. 4 § FTL.

2. Byggnadskategori

Med byggnadskategori avses industribyggnadens karaktär och konstruktion.

För värdefaktorn byggnadskategori skall finnas minst tre klasser.

3. Standard

Värdefaktorn standard bestäms med hänsyn till industribyggnadens utförande och utrustning.

Enligt kommittén bör för ordinära byggnader standarden bestämmas enligt samma regler som föreslagits för värdering enligt avkastningsmetoden. För andra byggnader får standarden bestämmas efter mera allmänna överväganden. För vissa byggnadskategorier saknas enligt kommittén anledning att särskilja olika standardklasser t. ex. värmekraftsanläggningar. Kommittén föreslår därför ingen indelning i standardklasser.

4. Ortstyp

Med ortstyp avses industribyggnadens läge i förhållande till tätort. För vissa byggnadskategorier, t. ex. värmekraftsanläggningar saknas enligt kommittén anledning att särskilja olika klasser för ortstyp. Kommittén föreslår därför ingen indelning i ortstypklasser.

Kommitténs förslag till värdefaktorer har i regel godtagits av de remissinstanser som har yttrat sig.

I fråga om värdefaktorn ålder föreslår jag att den utformas på samma sätt som jag har föreslagit beträffande värdefaktorn ålder i 11 kap. 6 § FTL.

Under hand har jag erfarit att det vid det fortsatta arbetet med att ta fram underlag till bl. a. föreskrifter har visat sig att byggnadernas standard under normala betingelser i allt väsentligt varierar i takt med byggnadernas ålder.

Enligt min mening är det därför tills vidare lämpligt att standarden inte utgör särskild värdefaktor vid bestämmandet av nedräkningsfaktorn. Hänsyn till avvikelser i fråga om byggnads med hänsyn till åldern normala utförande och utrustning får tagas i form av justering för säregna förhållanden. Den omständigheten att standarden tas bort som särskild värdefaktor innebär att de av kommittén föreslagna procenttalen som nedre gräns för nedräkningsfaktorn (spärregler) vid fullgod användbarhet bör jämkas nedåt så att de innefattar normal beskaffenhet vid aktuell ålder. Som jag tidigare har nämnt bör minimeringen av nedräkningsfaktorn anges i anvisningsform.

I övrigt biträder jag förslaget.

2.3.4 Justering för säregna förhållanden

Vid 1975 års allmänna fastighetstaxering förelåg inte med det fria förfarande som användes vid bestämmandet av taxeringsvärdet för industribyggnader något behov av justering för säregna förhållanden. Det föreslagna värderingsförfarandet nödvändiggör en sådan justeringsmöjlighet. Regler om justering för säregna förhållanden finns i 7 kap. 4–6 §§ FTL. Jag ansluter mig till vad kommittén har anfört om när justering för säregna förhållanden bör ske vid värdering enligt avkastnings- eller produktionskostnadsmetoden.

2.3.5 Indelning i industribyggnad och övrig byggnad

Enligt kommittén skall parkeringshus indelas som industribyggnad och värderas med ledning av en avkastningsmetod.

Några remissinstanser har föreslagit att parkeringshus skall indelas som hyreshus och således även i detta fall värderas enligt avkastningsmetod.

I byggnader som skall indelas som hyreshus kommer i många fall också att finnas stora lokaler som är avsedda för parkering. Detta medför att parkeringslokaler enligt förslaget kommer att taxeras i distrikt för såväl hyreshus som industrier. Enligt min mening försvåras härigenom möjligheten att nå en jämn och rättvis taxering. Jag delar således uppfattningen att parkeringshus skall indelas som hyreshus. Till bilden hör att man i fråga om parkeringshus normalt kan få fram hyror som lämpligen kan tillämpas vid värderingen. Vad jag har anfört föranleder ingen ändring i FTL.

Kiosker skall enligt kommitténs förslag till 11 kap. 1 § FTL utgöra industribyggnad och värderas enligt produktionskostnadsmetoden.

Några remissinstanser har föreslagit att kiosker skall hänföras till hyreshus och värderas enligt avkastningsmetod.

Kiosker ligger ofta i nära anslutning till serveringar, gatukök och närbutiker. Indelningen i taxeringsenheter skulle väsentligt förenklas om kiosker hänförs till hyreshus. I många fall är kiosker också inbyggda i hyreshus, vilket innebär att uppgifter om utgående hyror kan införskaffas.

Jag biträder därför åsikten att kiosker bör hänföras till hyreshus. Mitt förslag föranleder ändring i kommitténs förslag till 11 kap. 1 § FTL så till vida att ordet kiosker utgår.

2.3.6 Beslutsredovisning

Kommitténs förslag innebär, förutom vissa i huvudsak redaktionella ändringar, att för industrienhet som inte utgör vattenfallsenhet, växthus eller djurstall skall redovisas om industritillbehör förekommer samt i förekommande fall total utgående hyra och lokaltyp. Industrityp skall enligt förslaget alltid redovisas för industrienhet. Även faktor och annan uppgift som behövs vid beräkning av värdet av en värderingsenhet skall redovisas.

Förslaget har mottagits positivt.

Enligt min mening är det värdefullt att fastighetsägaren får en utförlig redovisning av bl. a. vilka faktorer och värden som har legat till grund för taxeringsvärdet. En utökad registrering kan också vara värdefull för att vidareutveckla de föreslagna värderingsmetoderna för industribyggnad och innebära en möjlighet att i framtiden införa en ortsprismetod för dessa byggnader. Jag är således i princip positiv till att beslutsredovisning skall ske enligt förslaget. I prop. 1979/80:40 föreslog jag, liksom kommittén nu gör, att nybyggnadsår och storlek för varje byggnad som utgör egen värderingsenhet skulle registreras. Skatteutskottet uttalade vid behandlingen av propositionen att i beslut om fastighetstaxeringen bör emellertid endast redovisas de uppgifter som avser själva beslutet – dvs. indelningen i taxeringsenhet, beskattningsnatur, skatteplikt och värderingen – samt grunderna för det beslutet. Enligt utskottet bör RSV bestämma vilka övriga uppgifter som skall registreras. Utskottets hemställan till riksdagen innebar att bestämmelsen om registrering av nybyggnadsår och byggnadsstorlek skulle utgå (SkU 1979/80:17). Riksdagen biföll vad utskottet hemställt (rskr 1979/80:121).

Riksdagens beslut synes innebära att de av kommittén föreslagna uppgifterna om industritillbehör, total utgående hyra och industrityp inte bör redovisas i beslutet. Lokaltyp utgör en värdefaktor enligt förslaget till 11 kap. 4 § och skall således redovisas enligt bestämmelsen i 20 kap. 12 § första stycket 4, FTL. Jag föreslår därför inte någon bestämmelse om redovisning av dessa uppgifter.

I fråga om förslaget att faktor och annan uppgift som behövs vid beräkning av värdet av en värderingsenhet skall redovisas vill jag nämna följande. Förslaget är enligt min mening, med hänsyn till vad skatteutskottet anført i SkU 1979/80:17, för omfattande. En precisering av vilka uppgifter som skall redovisas i beslutet bör ske. Värderingen av industribyggnad och övrig byggnad enligt avkastningsmetoden skiljer sig från värderingen av övriga byggnader. Riktvärdet skall utgöra produkten av en värderingshyra och en bruttokapitaliseringsfaktor. Jag anser därför lämpligt att dessa uppgifter redovisas. Vid värderingen av exploateringsmark och täktmark används en

exploateringsfaktor resp. en brytningsfaktor (12 kap. 6-9 §§ FTL). Dessa faktorer bör enligt min mening också redovisas liksom värdet per kubikmeter brytvärd fyndighet enligt 12 kap. 8 § FTL. I fråga om vattenfallsenhet bör uppgifter om utbyggd effekt, taxeringseffekt, utnyttjandetid, regleringsmöjlighet och belägenhet enligt 15 kap. 3 § FTL redovisas. Vidare bör återanskaffningskostnad enligt 11 kap. 7 § och 15 kap. 7 § redovisas.

Den av kommittén föreslagna ändringen i 20 kap. 12 § första stycket 4. FTL är av redaktionell karaktär. Jag ansluter mig till förslaget.

Jag föreslår att 20 kap. 12 § FTL ändras i enlighet med vad jag har anfört.

2.3.7 Vissa besvärfrågor

Jag vill ta upp en fråga som inte har behandlats i kommitténs betänkande. Kommittén kommer i ett senare betänkande att behandla frågorna om besvär över beslut vid allmän fastighetstaxering. Jag anser emellertid att det är lämpligt att redan nu ta in bestämmelser i FTL om när besvär senast skall anföras över fastighetstaxeringsnämnds beslut. Den deklarationsskyldige bör nämligen redan vid deklarationstillfället känna till denna tidpunkt. Om regler härom redan nu införs får RSV också möjlighet att informera om detta redan när annat material tillställs de skattskyldiga.

Under hand har kommittén meddelat att besvärstiden för fastighetsägare bör framflyttas till den 15 september under taxeringsåret. Vidare bör kommuns och taxeringsintendents besvärstider framflyttas till utgången av oktober månad resp. utgången av november månad under taxeringsåret. Enligt kommitténs mening bör tidpunkten för ägarens besvär som biträds av intendent förlängas till utgången av november månad under taxeringsåret.

Fastighetsägares besvär skall enligt nuvarande bestämmelser ha inkommit senast den 15 juni under taxeringsåret (159 § taxeringslagen (1956:623). TL.). Denna regel kan inte tillämpas för framtiden eftersom tidpunkten för utsändande av nämndens omprövade beslut i anledning av erinringar från fastighetsägare har flyttats fram från den 15 maj till den 15 juni (20 kap. 18 § FTL). Tidpunkten för ägarens anförande av besvär måste därför flyttas fram. Med tanke även på semestertider föreslår jag att tiden flyttas fram till den 15 september taxeringsåret.

Kommun skall f. n. anföras besvär före utgången av september månad under taxeringsåret (159 § TL). Tidpunkten för överlämnande av avskrift av fastighetslängd till kommun har nu framflyttats från den 10 maj till den 10 juni under taxeringsåret (6 kap. 6 § FTF). Avskriften av längden skall offentligen läggas fram före den 15 augusti mot tidigare före den 15 juni under taxeringsåret (20 kap. 22 § FTL). Med hänsyn härtill föreslår jag att besvärstiden för kommun flyttas fram till utgången av oktober månad under taxeringsåret. Även taxeringsintendents besvärstid bör förskjutas i samma

utsträckning som beträffande kommun. Intendent bör således ha rätt att anföra besvär intill utgången av november månad under taxeringsåret. Som en direkt följd av att intendents besvärstid förskjuts bör även tiden för ägares besvär som biträds av intendenten förlängas till utgången av november månad under taxeringsåret.

Jag föreslår att det i FTL införs ett nytt kapitel (21 kap.) om besvär över fastighetstaxeringsnämnds beslut samt att i 1 § nämnda kapitel införs bestämmelser med nämnda innebörd. Förslaget innebär att nuvarande bestämmelser i 159 § TL med nämnda och vissa redaktionella ändringar överflyttas till FTL. 159 § TL kan därför upphävas.

2.3.8 Övrigt

Enligt förslaget skall en bestämmelse intas i 11 kap. 1 § FTL om att vattenfallsenhet skall värderas enligt reglerna i 15 kap. FTL.

Industribyggnad som utgör växthus eller djurstall skall enligt förslaget värderas på samma sätt som motsvarande ekonomibyggnad, dvs. enligt reglerna i 10 kap. FTL. En bestämmelse härom föreslås bli intagen i 11 kap. 1 § FTL.

Jag ansluter mig till förslagen.

Jag vill också föreslå vissa redaktionella ändringar i nuvarande bestämmelser och i av kommittén föreslagna bestämmelser i FTL.

De bestämmelser som enligt kommitténs förslag omnämner industribyggnad bör ändras på så sätt att de även avser övrig byggnad. Detta är föranlett av att det av kommittén använda ordet industribyggnad omfattar vad som enligt nuvarande bestämmelser i FTL skall indelas som industribyggnad eller som övrig byggnad.

Även i 4 kap. 5 § första stycket 4. FTL bör övrig byggnad intas.

Jag ansluter mig med viss redaktionell ändring till kommitténs förslag till ändrad lydelse av 6 kap. 2 och 3 §§ FTL, som behandlar indelning i värderingsenheter.

I kommitténs förslag till 6 kap. 2 § tredje stycket första raden bör emellertid ordet byggnader ersättas med industribyggnader och övriga byggnader värderade enligt produktionskostnadsmetoden samt småhus.

Jag föreslår vidare en ändring av redaktionell karaktär i 5 kap. 6 § första stycket FTL.

Kommitténs förslag till 11 kap. 1 § FTL bör ändras på så sätt att uttrycket "s. k. skräddarsydda byggnader" byts ut mot "byggnader som har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas". Ändringen är av redaktionell karaktär. Jag har tidigare nämnt att jag anser värmekraftsanläggningar vara s. k. skräddarsydda anläggningar. Ordet värmekraftsanläggningar bör därför utgå ur paragrafen.

Värdering av byggnad på vattenfallsenhet skall enligt 15 kap. 7 § FTL ske enligt 5 kap. 6 § FTL. Jag har tidigare föreslagit att bestämmelser om

värdering av industribyggnad och övrig byggnad enligt produktionskostnadsmetoden skall intas i 11 kap. 7 och 8 §§ FTL. Dessa bestämmelser utgör en noggrannare reglering av värderingen enligt produktionskostnadsmetoden. Enligt min mening bör även byggnad på vattenfallsenhet värderas enligt dessa bestämmelser. Hänvisningen i 15 kap. 7 § till 5 kap. 6 § bör således bytas ut mot hänvisning till 11 kap. 7 och 8 §§ FTL.

Länsstyrelsen i Östergötlands län har ifrågasatt om provvärderingen av industribyggnader är möjlig att genomföra inom ramen för de tider som angetts för provvärderingen om en avkastningsvärdering genomförs. Enligt länsstyrelsens mening torde det vara nödvändigt att undanta industrienheterna från den utställning som skall äga rum i maj månad. Jag vill i anledning härav erinra om att jag i prop. 1979/80:40 om fastighetstaxering, m. m. (s. 170) behandlade denna fråga. Jag anser inte skäl föreligga att inta annan ståndpunkt än vad jag då gjorde.

Några remissinstanser har behandlat frågan om gränsdragning mellan byggnadstillhör och industritillhör. Jag förutsätter att RSV lämnar anvisningar i denna fråga.

3 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att antaga inom budgetdepartementet upprättade förslag till

1. lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152),
2. lag om ändring i taxeringslagen (1956:623).

4 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att antaga de förslag som föredraganden har lagt fram.

Kommitténs sammanfattning av sitt förslag

I sitt första delbetänkande har kommittén behandlat de flesta av de materiella och formella fastighetstaxeringsregler som avser taxeringen i första instans, däribland regler angående värdering av vattenfallsfastigheter. Det har bl. a. föreslagits att flertalet regler om fastighetstaxering bryts ut ur de författningar där de nu finns och att grundläggande föreskrifter tas in i en ny lag, fastighetstaxeringslagen, FTL.

I föreliggande betänkande behandlar kommittén vissa kvarstående frågor rörande värdering av vattenfallsfastigheter, bl. a. framläggs vissa synpunkter på val av kapitaliseringsränta vid en avkastningsvärdering. Huvuddelen av betänkandet innefattar förslag till värderingsmetoder för övriga industribyggnader, dvs. andra än sådana på vattenfallsenhet.

Kommittén föreslår att värmekraftsanläggningarna liksom hittills värderas enligt en produktionskostnadsmetod. En värdering av vattenkraften enligt en avkastningsmetod – vilket har föreslagits i det tidigare betänkandet – och värmekraften enligt en produktionskostnadsmetod skulle emellertid leda till en för hög värdering av de samlade elkrafttillgångarna. Kommittén föreslår därför att detta beaktas vid värdering av vattenkraften genom att dess avkastningsvärde justeras med hjälp av en omräkningsfaktor på så sätt att det sammanlagda värdet av landets vattenkraft och värmekraft motsvarar det värde som erhålles om en avkastningsmetod tillämpas på landets samlade krafttillgångar.

I fråga om val av kapitaliseringsränta finner kommittén att de faktorer som ligger till grund för bedömningen pekar mot att en ränta av storleksordningen 5 % bör ligga till grund för bestämmandet av riktvärdena för vattenkraftsanläggningarna. Räntesatsen föreslås fastställas av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

Beträffande värdering av industribyggnader framhåller kommittén att kommunalskattelagens nuvarande regler om värdering av industrifastighet allmänt är mycket knapphändiga och översiktliga. Mer detaljerade regler lämnas i stället i de anvisningar som riksskatteverket, RSV, och skattecheferna meddelade inför 1975 års allmänna fastighetstaxering.

Anvisningarna beträffande industrifastigheterna är emellertid mindre preciserade i jämförelse med de anvisningar som meddelades för övriga fastighetstyper. Riktvärden till ledning vid värderingen finns endast beträffande marken, medan värdering av byggnaderna på industrifastigheten får ske enligt mer allmänt hållna regler. Dessa regler har dock visat sig ge för liten ledning för arbetet i fastighetstaxeringsnämnderna, vilket medfört att taxeringen av industrifastigheter inte torde ha blivit likformig och rättvis i den omfattning som kan begäras. Vidare har en summarisk beslutsredovisning gjort det svårt för fastighetsägarna att bilda sig en uppfattning om hur

byggnadsvärdet har beräknats.

I direktiven sägs att kommittén skall söka komma fram till förenklade regler för åsättande av värden vid fastighetstaxering främst när det gäller industri- och vattenfallsfastigheter. Kommittén har som nämnts tidigare lämnat förslag till värdering av vattenfallsfastigheter.

I föreliggande delbetänkande lämnas förslag till värdering av övriga industribyggnader med ledning av riktvärden. Förslaget syftar till att underlätta arbetet i fastighetstaxeringsnämnderna och att ge fastighetsägarna en bättre redovisning än hittills av hur byggnadsvärdet har bestämts.

Med industribyggnader kommer enligt kommitténs tidigare avlämnade förslag att avses byggnader som inte är hänförliga till någon annan tidigare i lagtexten uppräknad byggnadstyp, dvs. byggnad inrättad för industriell verksamhet, anläggning för elkraftproduktion, bensinstation, parkeringshus, lager, förråd och depå samt djurstall och växthus utan samband med jordbruk eller skogsbruk.

Industribyggnad avses således utgöra en restgrupp byggnader av mycket skiftande karaktär. För att underlätta en ytterligare utveckling av de värderingsmetoder som kommittén föreslår, är det angeläget att kunna särskilja vissa grupper av industrienheter. Kommittén har tidigare i 4 kap. 5 § FTL föreslagit att två grupper industrienheter skall urskiljas, nämligen tåktenhet och vattenfallsenhet. I 12 resp. 15 kap. FTL har lämnats förslag till värdering av dessa enheter. Kommittén anser att en ytterligare uppdelning bör komma till stånd. Grupper som det finns särskild anledning att särskilja är bl. a. bensinstationer m. m., kiosker, växthus, djurstallar, parkeringshus och värmekraftsanläggningar.

Mot bakgrund av den skiftande karaktär som industribyggnaderna har behöver man vid värderingen kunna använda både en avkastningsmetod och en produktionskostnadsmetod. Härvid bör enligt kommittén avkastningsmetoden användas för byggnader av mer ordinär typ och produktionskostnadsmetoden för byggnader av s. k. skräddarsydd typ.

Avkastningsmetoden innebär att fastighetens marknadsvärde beräknas genom en omräkning till nutid av framtida nettoavkastning från fastigheten. Byggnadsvärdet erhålls genom att totalvärdet minskas med markvärdet.

Riktvärdet för industribyggnad som värderas enligt avkastningsmetoden avses utgöra produkten av en värderingshyra och en bruttokapitaliseringsfaktor. De värdefaktorer som särskilt skall beaktas vid bestämmandet av riktvärdet är vad beträffar värderingshyran, ålder, lokaltyp, standard och beläggningsgrad samt vad beträffar bruttokapitaliseringsfaktorn, ålder och markvärdeandel.

Produktionskostnadsmetoden innebär att fastighetens marknadsvärde beräknas genom att först en uppskattning av återanskaffningskostnaden görs och därefter en nedräkning av denna med hänsyn till ålder, användbarhet och skick. Riktvärdet för industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden skall anges genom en nedräkningsfaktor. De värdefaktorer som

särskilt skall beaktas vid bestämmandet av riktvärdet är ålder, byggnadskategori, standard samt ortstyp.

Sammanställning av remissyttranden över betänkandet (SOU 1979:81) Fastighetstaxering 81 Industribyggnader

1 Allmänt

Förslagen i fråga om värdering av industribyggnader har på det stora hela godtagits eller lämnats utan erinran av remissinstanserna.

Enligt *kammarrätten i Göteborg* är kommitténs förslag till värderingsregler väl anpassat till de regler för taxering som tidigare behandlats. De föreslagna reglerna kan enligt kammarrätten antas gå att tillämpa utan större svårigheter samt ge den enskilde fastighetsägaren bättre möjligheter än för närvarande att själv beräkna värdet på en byggnad. Ett formbundet värderingsförfarande, som det föreslagna, begränsar även utrymmet för egna konstruktioner av fastighetstaxeringsnämnden.

Liknande synpunkter framförs av *RSV*, *LMV* och *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län*.

2 Värdering av vatten- och värmekraftsanläggningar

2.1 Kapitaliseringsräntan

Frågan om kapitaliseringsräntans storlek tas upp av några remissinstanser. *Länsstyrelsen i Jämtlands län* ansluter sig till förslaget till val av kapitaliseringsränta.

Vattenfall m. fl. anför:

Det kan vara acceptabelt att för vattenkraften räkna med en kapitaliseringsränta av 5 %. Däremot är det motiverat att för värmekraften räkna med en väsentligt högre kapitaliseringsränta, eftersom drifttillgänglighet och tillgång och pris på bränsle är osäkra faktorer samtidigt som den tekniska livslängden är svårare att beräkna. Det nämnda motiverar en väsentligt högre kapitaliseringsränta, sannolikt över 12 % och i varje fall ej under 10 %. Vattenkraften svarar för närvarande för ca 2/3 och värmekraften för ca 1/3 av landets totala elproduktion. Med räntan 5 resp. 10 % skulle därmed den skäliga räntan för de samlade krafttillgångarna genom sammanvägning kunna beräknas till 6,5 å 7 %. De samlade krafttillgångarna bör värderas utifrån denna kapitaliseringsränta. Från det så beräknade värdet skall återanskaffningskostnaden för hela landets värmekraftsanläggningar dragas. Först därigenom kan ett realistiskt värde på faktorn *f* bestämmas.

Länsstyrelsen i Östergötlands län anser att förslaget att kapitaliseringsräntan inte skall intas i lag utan i stället fastställas i föreskrifter är praktiskt. *Vattenfall* anser att ränteregeln bör fastställas i lag.

2.2 Jämkning av vattenkraftstations avkastningsvärde

Frågan om justering av vattenkraftstations avkastningsvärde diskuteras av några remissinstanser. *Länsstyrelsen i Västerbottens län* anför förutom principiella betänkligheter mot förslaget bl. a.:

En ytterligare aspekt i sammanhanget är vilka kommunalekonomiska effekter som ett genomförande av kommitténs ifrågavarande förslag skulle få. Det finns i betänkandet ingen redovisning av hur stort skatteunderlag, som genom jämkningen "flyttas" mellan olika kommuner och regioner. Ett grovt överslag tyder på att det kan röra belopp i storleksordningen 100 milj. kronor i kommunalskatt, som berörs om effekten av garantibeskattningen är hundraprocentig. Inom länet finns flera kommuner som har betydande utbyggd vattenkraft. För vissa av dem torde garantibeskattningen för vattenkraftverken vara en mycket väsentlig del i skatteunderlaget. Det hade varit angeläget om effekterna för någon eller några av dessa kommuner kunnat studeras. Tyvärr har länsstyrelsen inte haft möjlighet att utföra någon sådan undersökning beroende både på tidsbrist och svårigheter i själva förfarandet.

Det kan på goda grunder antas att vattenkraftsanläggningarna inom Västerbottens län kommer att taxeras väsentligen lägre om den av kommittén förordade sammanvägningen av hela elkraftsproduktionsapparaten genomföres än som blir fallet om sådan sammanvägning inte sker. Detta är ett förhållande som länsstyrelsen inte kan godta. Länsstyrelsens uppfattning är att någon sammanvägning av det slag som kommittén förordat inte bör ske, varför förslaget avstyrkes.

Liknande synpunkter framförs även av *länsstyrelsen i Norrbottens län*.

Förslaget avstyrks även av *länsstyrelsen i Västernorrlands län*. Kritiska synpunkter mot förslaget framförs även av *länsstyrelsen i Jämtlands län*. *Kammarrätten i Sundsvall* anser skäl föreligga att ytterligare överväga förslaget. Även *LO* påpekar vidare att den ifrågasätter om ett sådant förfarande kan sägas leda till ett rimligt resultat för de kommuner som inom sitt område har vattenkraft. *LO* påpekar vidare att det finns privatägda vattenkraftverk som inte skulle belastas med skatt på värdet av sina anläggningar.

2.3 Värmekraftsanläggningar

Värdering av värmekraftsanläggningar enligt produktionskostnadsmetoden har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av flertalet remissinstanser.

Vattenfall m. fl. kritiserar dock att man därvid skall utgå ifrån att återanskaffningskostnaden för en värmekraftsanläggning i första hand bör bestämmas utifrån tillämpliga erfarenhetstal för nybyggnadskostnader per kW för olika typer av anläggningar. Dessa erfarenhetstal (riktvärden) är avsedda att genom anvisningar fastställas av RSV. *Vattenfall* m. fl. anför vidare:

Bestämning av riktvärden för olika slag av värmekraftsanläggningar är mycket komplicerad. Bl. a. skall byggnadens utförande och utrustning, ålder

samt geografiska läge beaktas. Nästan undantagslöst är värmekraftanläggningar typiska skräddarsydda anläggningar. De är inte användbara för annan industriell verksamhet än den aktuella och byggnadens värde är helt beroende av den maskinella utrustningen.

Totala antalet värmekraftanläggningar i landet är enligt bilaga 1 till betänkandet relativt litet. Av varje anläggningstyp finns endast ett fåtal anläggningar. Att utarbeta realistiska riktvärden som tar hänsyn till de stora skillnader som finns mellan olika värmekraftanläggningar av samma typ skulle föranleda ett omfattande arbete. Om riktvärden trots detta skall användas måste under alla förhållanden säregna förhållanden beaktas, bl. a. särskilda villkor som hindrar eller begränsar förfoganderätten, väsentliga fördyringar, extraordinära anläggningsåtgärder etc. Dessa säregna förhållanden kan inte beaktas i ett riktvärde utan måste påverka värderingen i varje enskilt fall genom särskild justering av framräknat byggnadsvärde.

Enligt *Vattenfall* kan fastighetstaxeringsnämndens möjligheter att för ovannämnda slag av anläggningar utgå ifrån egna erfarenheter av byggnadskostnader och på så sätt beräkna återanskaffningskostnaderna, kunna leda till mycket varierande bedömningar, som inte ger en rättvis och likformig taxering. I stället bör återanskaffningskostnaden vid fastställande av byggnadsvärdet beräknas utifrån historiska byggnadskostnader.

Vattenfall m. fl. accepterar inte heller kommitténs bedömning av skälighöjning av taxeringsvärdena för värmekraftsanläggningar utan hävdar att höjningen bör begränsas till 90 à 95 %.

RSV anser sig i princip kunna ansluta sig till förslaget att värmekraftsanläggningar skall värderas enligt produktionskostnadsmetoden. Vad gäller kärnkraftverken kan emellertid enligt RSV ifrågasättas om inte en avkastningsmetod bör användas. RSV föreslår dock, med hänsyn till den allmänna osäkerhet som kännetecknar situationen inom hela kärnkraftområdet, inte någon ändring i förslaget.

Länsstyrelsen i Östergötlands län ifrågasätter om värmekraftsanläggningarna även fortsättningsvis skall värderas enligt produktionskostnadsmetoden och anför:

En modifierad avkastningsmetod tillämpbar på alla typer av kraftverk bör enligt länsstyrelsens mening vara möjlig att uppnå. Det som talar härför är bl. a. att tarifferna, vilka avses ligga till grund för värderingen av vattenfall, jämväl påverkas av kostnaderna för värmekraftproduktionen. Rådande samkörningsförhållanden och inmatningen av i stort sett all kraft i ett totalintegrerat system bör vara starka motiv för en enhetlig värderingsmetod inom kraftproduktionen.

Då det knappast torde ligga inom möjligheternas ram att inför 1981 års allmänna fastighetstaxering uppnå en enhetlig värderingsmetod för kraftverken synes övergångsvis böra gälla kommitténs förslag om att värmekraftsanläggningarna skall värderas enligt produktionskostnadsmetoden.

2.4 Spärr för avskrivning

Kommitténs synpunkter på spärregel för avskrivning har såvitt avser kraftstationsbyggnader kritiserats av *Vattenfall* m. fl.

Vattenfall m. fl. anser att osäkerheten beträffande framtiden motiverar stor försiktighet vid bedömningen av värmekraftsanläggningarnas framtida värde. Den pågående debatten om kärnkraftens säkerhetsproblem och om riskerna för oljebrist samt miljöskador av fossila bränslen ger fullgott stöd härför. Den av kommittén föreslagna skärpningen av spärren för avskrivning synes därför helt omotiverad. Hittills gällande regler om en spärr vid 10 % för avskrivning bör bibehållas för värmekraftsanläggningar. För vattenkraftsanläggningar föreslås att spärren ändras till 20 à 25 %. Dessutom yrkas att nämnda spärrar skall kunna jämkas nedåt om t. ex. vattenkraftverkets återstående livslängd bedömes vara kort eller om underhålls- eller personalkostnaderna kan påvisas vara onormalt stora.

2.5 Övrigt

Vattenfall m. fl. föreslår sådan ändring av lagtexten att det klart framgår att värmekraftsanläggningarna utgör en del av komplexet skräddarsydda anläggningar.

3 Värdering av industribyggnader

3.1 Allmänt

Flertalet av de remissinstanser som har yttrat sig över förslaget tillstyrker i princip förslaget. Detta gäller bl. a. *RSV*, *LMV*, *kammarrätten i Göteborg*, *länsstyrelserna i Göteborgs och Bohus*, *Gävleborgs* samt *Västernorrlands län*, *TOR*, *KF* och *Sveriges fastighetsägareförbund*.

RSV anför att FTK:s förslag till värderingsregler är väl genomtänkt och bör kunna leda till en bättre noggrannhet vid taxeringen av olika typer av industribyggnader. Liknande synpunkter framförs av *TOR*.

LMV anför:

Förslaget till värderingsregler är enligt lantmäteriverkets (*LMV*) uppfattning ändamålsenligt uppbyggt. De föreslagna reglerna innebär att goda förutsättningar skapas för att förbättra likformigheten och rättvisan vid taxeringen av industribyggnader. Detta är bl. a. en följd av den säkrare anknytning till marknadsvärden som den föreslagna ökade användningen av avkastningsmetoden ger jämfört med produktionskostnadsmetoden. Vidare kommer den föreslagna ökade likformigheten i värderingsförfarandet att underlätta taxeringsarbetet. *LMV* tillstyrker de föreslagna reglerna. På några punkter, som berörs i det följande, vill *LMV* emellertid föreslå annan lösning än kommittén.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län framför liknande synpunkter.

Lantbrukarnas skattedelegation anser det verklighetsfrämmande att ange

någon slags normbyggnad för industribyggnad men har inget att erinra mot att ett mera bundet förfarande införs där detta är möjligt. Lantbrukarnas skattedelegation understryker vikten av att värderingen inte läses för hårt utan att ett betydande utrymme för en fri bedömning ges i det konkreta fallet.

SAF m. fl. finner det i och för sig lämpligt att man, som kommittén föreslår, i högre grad än hittills söker utforma vägledande generella regler för värderingen av industribyggnader men understryker att en industrifastighets värde är i så hög grad beroende på förhållandena i det speciella fallet att tillämpningen av schabloniserade värderingsmetoder lätt kan leda till felaktiga resultat. Stora möjligheter måste därför finnas att särskilt beakta alla de specifika förhållanden som i det enskilda fallet påverkar en fastighets värde.

Förslaget att införa två olika värderingsmetoder har berörts av några remissinstanser, bl. a. *kammarrätten i Sundsvall, länsstyrelsen i Östergötlands län, bankinspektionen* och *TOR*.

Kammarrätten i Sundsvall anser att förslaget vad avser utformningen av de båda värderingsmetoderna synes i stort väl avvägt. Kammarrätten anser att förslaget att ha två olika värderingsmetoder möjligen kan leda till tolkningsproblem och svårigheter för nämnderna vid val av värderingsmetod. Kammarrätten ifrågasätter om de föreslagna värderingsreglerna innebär en förenkling.

Även *länsstyrelsen i Jämtlands län* ifrågasätter om förslaget leder till någon förenkling för uppgiftslämnare och taxeringsnämnd.

Länsstyrelsen i Östergötlands län påpekar att det inte är tillfredsställande med två olika värderingsmetoder för i stort sett samma typ av objekt och att tveksamhet kan uppkomma om när den ena eller den andra metoden skulle tillämpas. Det bör enligt länsstyrelsens mening ges utrymme för att som alternativ använda produktionskostnadsmetoden även för ordinära industribyggnader.

TOR, som tillstyrker förslaget, finner det ytterst angeläget att lagtexten kompletteras med utförliga anvisningar som kan underlätta valet av värderingsmetod.

3.2 Avkastningsmetoden

Förslaget om avkastningsmetodens utformning har mottagits positivt av flertalet av de remissinstanser som har yttrat sig i denna del.

Några remissinstanser är emellertid kritiska till förslaget.

Länsstyrelsen i Östergötlands län anser att avkastningsvärderingen starkt måste ifrågasättas och anför:

Metoden förutsätter främst att den s. k. värderingshyran kan bestämmas. Med hänsyn till att hyresmarknaden för industribyggnader är liten och dessutom splittrad, kan stora svårigheter uppkomma med att ta fram

värderingshyran för olika värdeområden. Sävitt länsstyrelsen nu bedömer är underlaget här i länet för att ta fram lämplig värderingshyra bristfälligt.

Enligt det av lantmäteriverket upprättade förslaget till värderingsmodell för industrifastigheter skall val av värderingshyra för olika värdeområden främst grundas på uppgifter om utgående hyror i industrilokaler inom respektive värdeområde. Några sådana hyresuppgifter förfogar länsstyrelsen inte över i dag. Förslaget till fastighetstaxeringslag (enligt prop. 1979/80:40) ger inte heller stöd för att vid provvärderingen infordra hyresuppgifter från ägare till industribyggnader. Sävitt länsstyrelsen erfarit finns det inte ens något register över de industrilokaler som uthyrs här i länet. Ett införskaffande av hyresuppgifter för industribyggnader kommer att kräva en stor personell insats, samt medföra en relativt stor tidsåtgång.

Länsstyrelsen i Jämtlands län anför:

Den avkastningsmetod som kommittén föreslår ger vid en översiktlig bedömning ett ganska osäkert intryck. Man rör sig här bl. a. med den osäkerhet som beräkning med bruttokapitaliseringsfaktorer och värderingshyra innebär. Man borde kanske ha behållit den anläggningskostnadsmetod man använde sig av vid 1975 års allmänna fastighetstaxering och utvecklat denna på olika sätt. Man skulle kunna tänka sig en produktionskostnadsmetod som utgångspunkt för värderingen och därefter justera med hänsyn till geografiskt läge, branschförhållanden, lönsamhet etc. Produktionskostnaden, som då skulle utgöra den viktigaste värdefaktorn, bör vara ganska lätt att bestämma. Man kan därigenom få ett objektivet värde, vilket även bör kunna garantera viss likformighet mellan nämnderna. Lönsamhetsaspekten (avkastningsfaktor) skulle kunna beaktas genom att boks lut för året före taxeringsåret bifogas deklarationen. Därigenom skulle man kanske finna ett instrument för årlig justering av värdet genom en enkel koppling till inkomsttaxeringen.

Svenska försäkringsbolags riksförbund vill starkt ifrågasätta införandet av avkastningsmetoden som allmän metod vid taxering av ordinära industrifastigheter. Enligt riksförbundets mening gör metoden det nödvändigt att bygga upp ett omfattande administrativt system på taxeringssidan vilket motverkar en allmän strävan till avbyråkratisering.

KF anför:

Under alla förhållanden kan man förutse att det statistiska underlaget för 1981 års fastighetstaxering avseende industribyggnader kommer att vara osäkert.

För att få fram marknadsmässiga värderingshyror måste tillgängliga uppgifter noggrant analyseras. Dels finns hyror som av olika anledning kan vara subventionerade, dels finns hyror, som innesluter en mer eller mindre omfattande service vid sidan om den "rena hyran". Ett utnyttjande av bruttokapitaliseringsmetoden kräver för den skull stor uppmärksamhet och försiktighet.

Det är av synnerlig vikt att taxeringsnämnderna är väl insatta i hur de värden, som kommer att redovisas i tabeller, framtagits för att de skall kunna bedöma deras tillämplighet i de enskilda fallen.

3.2.1 Värdefaktorer

De föreslagna värdefaktorerna har godtagits av flertalet av de remissinstanser som har yttrat sig i denna del. Kommitténs synpunkt att man i fråga om värdefaktorn lokaltyp har anledning att skilja på minst fyra olika lokaltyper, nämligen produktionslokaler, industrikontor, lager och parkeringslokaler, har bemötts av några remissinstanser.

LMV anser att parkeringslokaler med fördel torde kunna hänföras till lokaltypen lager m. m.

Liknande synpunkt framförs av *länsstyrelsen i Östergötlands län*.

Länsstyrelsen i Östergötlands län framhåller i fråga om värdefaktorn ålder att det är angeläget att uppgift lämnas om väsentliga reparationer, eftersom bedömningen av vad som är om- och tillbyggnad resp. reparationer inte är klar. Det är ur värderingssynpunkt viktigt att alla de byggnadsåtgärder, som kan påverka byggnadens livslängd, beaktas vid åldersklassificeringen. En felaktig åldersklassificering, som ofta kan konstateras beträffande äldre småhus, medför inte bara felaktigt taxeringsvärde utan påverkar även förutsättningarna för att genomföra införandet av s. k. rullande fastighets-taxering i framtiden.

3.3 Produktionskostnadsmetoden

Flertalet av de remissinstanser som har yttrat sig över den föreslagna produktionskostnadsmetoden tillstyrker i princip förslaget.

KF vill framhålla de svårigheter, som föreligger vid beräkning av det tekniska nuvärdet och anför:

Skillnaden i värde mellan ett äldre och ett nytt byggnadsbestånd blir allt större då kraven på rationell produktion och materialhantering ökas, likaså kraven på arbetsmiljö, personalutrymmen, energisparåtgärder och handikappanpassning. Detta medför att stor procentuell nedräkning av återanskaffningsvärdet måste ske.

Flera remissinstanser har framfört synpunkter på förslaget att indela kiosker och parkeringshus som industribyggnad. RSV anser att de i stället bör indelas som hyreshus och anför i fråga om parkeringshus bl. a. följande:

Parkeringshus skall enligt FTK:s förslag indelas som industribyggnad och värderas med ledning av en avkastningsmetod. RSV delar FTK:s uppfattning om att avkastningsmetoden bör tillämpas. I byggnader som enligt föreslagna regler skall indelas som hyreshus kommer emellertid i många fall också att finnas stora lokaler som är avsedda för parkering. Detta innebär att parkeringslokaler kommer att taxeras i distrikt för såväl industrier som hyreshus. Härigenom försvåras möjligheten att åstadkomma en jämn och likformig taxering. Enligt RSV:s mening bör därför parkeringshusen indelas som hyreshus.

LMV anför:

Enligt förslaget skall kiosker behandlas som industribyggnader och värderas enligt produktionskostnadsmetoden. Kiosker ligger numera ofta i nära anknytning till serveringar, gatukök och närbutiker. LMV anser därför att en väsentlig förenkling av indelningen i taxeringsenheter skulle uppnås om kiosker hänförs till hyreshus. Kiosker är i många fall också inbyggda i hyreshus, vilket innebär att uppgifter om utgående hyror kan införskaffas. LMV föreslår av angivna skäl att kiosker hänförs till hyreshus och värderas enligt avkastningsmetod.

Parkeringshus skall enligt kommitténs förslag taxeras som industrienhet och värderas enligt avkastningsmetod. LMV delar uppfattningen att avkastningsmetoden bör tillämpas. Enligt föreslagna regler kommer dock byggnader som hänförs till hyreshus, t. ex. varuhus, i många fall att innehålla stora utrymmen för parkering. Detta innebär att parkeringslokaler kommer att taxeras såväl i distrikt för industrier som i distrikt för hyreshus, vilket kommer att försvåra en jämn och rättvis taxering. LMV föreslår därför att parkeringshusen taxeras som hyreshus.

Även *länsstyrelserna i Östergötlands* samt *Göteborgs och Bohus län* framför liknande synpunkter i fråga om kiosker.

KF anser också att parkeringslokaler bör taxeras inom distrikt för hyreshus.

3.3.1 Värdefaktorer

De föreslagna värdefaktorerna har godtagits av flertalet av de remissinstanser som har yttrat sig.

I fråga om värdefaktorn ålder har *länsstyrelsen i Östergötlands län* samma uppfattning som i fråga om motsvarande värdefaktor för industribyggnad vid värdering enligt avkastningsmetoden.

4 Beslutsredovisning m. m.

Förslaget om utökad beslutsredovisning har mottagits positivt. Remissinstanser som har uttalat denna uppfattning är bl. a. *kammarrätten i Sundsvall*, *länsstyrelserna i Östergötlands* och *Västerbottens län*, *TOR* och *SAF*.

5 Övrigt

Länsstyrelsen i Östergötlands län ifrågasätter om provvärderingen av industribyggnader, med hänsyn till det omfattande arbete som denna kommer att medföra om avkastningsvärdering genomförs, är möjlig att genomföra inom ramen för de tider som angetts för provvärderingen.

Länsstyrelsen håller därför inte för osannolikt att en tidsförskjutning måste ske. Detta medför i sin tur att resultatet från provvärderingen av industrienheter knappast kan bli färdigt till den aviserade utställningen i maj månad. Enligt länsstyrelsens mening torde ett undantagande av industrienheterna från utställningen vara nödvändigt och få accepteras i den uppkomna situationen.

Innehållsförteckning

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	2
1 Förslag till lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)	2
2 Förslag till lag om ändring i taxeringslagen (1956:623)	9
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde 1980-01-31	10
1 Inledning	10
2 Föredragandens överväganden	11
2.1 Allmänt	11
2.2 Värdering av vatten- och värmekraftsanläggningar	12
2.3 Värdering av industribyggnader och övriga byggnader .	16
2.3.1 Inledning	16
2.3.2 Avkastningsmetoden	18
2.3.3 Produktionskostnadsmetoden	21
2.3.4 Justering för säregna förhållanden	23
2.3.5 Indelning i industribyggnad och övrig byggnad .	23
2.3.6 Beslutsredovisning	24
2.3.7 Vissa besvärfrågor	25
2.3.8 Övrigt	26
3 Hemställan	27
4 Beslut	27
Bilaga 1	28
Bilaga 2	31

