

Värdering vid fastighetstaxering

- En genomlysning av modellen för industrifastigheter

Maria Arvidsson
Ulrika Kristell

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden



Sammanfattning

Fastighetstaxering av industrifastigheter är ett komplext område där många delmoment ingår. Många gånger är skeendet svårgreppbart för en utomstående och detta har gett upphov till kritik mot fastighetstaxeringen. Vid närmre granskning förstås snart att kritiken egentligen är felriktad och ska avse fastighetsbeskattningen. Trots att kritiken mestadels är felriktad är det av vikt att fundera kring förenklingar av fastighetstaxeringen både kring arbetsgången och kring hur den uppfattas utåt. För att minska kritik och missnöje bland fastighetsägare kan en lösning vara förändringar i modellen. Detta för att underlätta förståelsen för hur taxeringsvärdena beräknas.

Uppsatsen beskriver fastighetstaxeringens regler för industrifastigheter och då speciellt vid allmän fastighetstaxering, AFT. Den allmänna fastighetstaxeringen består av två huvudsakliga moment, nämligen förberedande åtgärder inför taxeringen och det därpå följande arbetet med att taxera fastigheterna. Förberedelsearbetet påbörjas tre år innan det är tid att göra en AFT. I detta arbete ingår bl.a. att göra en indelning i värdeområden där värdenivåer bestäms, upprätta förslag till riktvärdekarta samt att göra en provvärdering. Vid provvärderingen kontrolleras om preliminärt föreslagna värdeområdesindelning samt föreslagna riktvärdeangivelser med därtill hörande riktvärdekartor leder till basvärdenivån 75 % av marknadsvärdet. Det första momentet i arbetet med att taxera fastigheterna är att dela in fastigheterna i byggnadstyper och ägoslag. Indelningen ligger till grund för klassificering av fastigheternas egenskaper såsom storlek, ålder, standard m.m. Vidare ligger klassificeringen till grund för beslut om hur fastigheterna ska indelas i taxeringsenheter, om taxeringsenheterna är skattepliktiga eller ej, vilken typ av taxeringsenhet de utgör, klassificering av värdefaktorer samt vilket taxeringsvärde de ska åsättas.

I värderingsmodellen används relativhyror för att beräkna riktvärdet. Relativhyrorna används eftersom det inte finns tillräckligt med ortsprismaterial att tillgå. För att ersätta relativhyrorna utarbetades ett förslag som bestod i att använda sig av en pris/m²-modell. Vår initiala tanke var att man i förberedelsearbetet ska använda sig av en pris/m²-modell för byggnadens olika lokaltyper. Riktvärdet kan då anges för en kvadratmeter produktionslokal e.d. inom varje värdeområde, i stället för idag med en I-nivåfaktor och en relativhyra (IH-tabell). Anledningen till att vi valt pris/m² är att den kan uppfattas som mer marknadsanknuten då industrifastighetsägarna redan kan ha en uppfattning om vilken nivå som är rimlig för deras lokaler.

För att utröna om det var möjligt att ersätta relativhyrorna, och på så vis undkomma uppgiftsinsamlingen, med pris/m² samt för att undersöka om det fanns andra förslag på förändringar av den befintliga modellen gjordes en enkätundersökning. Efter omfattande litteraturstudier och analys av de inkomna svaren från enkäten kunde följande slutsatser dras. Den föreslagna förändringen var bra på så vis att den ökar förståelsen för vad som sker. Det som var mindre bra var att det finns otillräckligt med ortsprismaterial för att kunna göra en pris/m²-modell.

Genom enkäten framkom många andra synpunkter, bland annat finns det önskemål om att behålla relativhyrorna, då de innehåller unik information, och istället uttrycka dem på ett tydligare sätt. Att uttrycka dem som en parameter i den befintliga modellen kan vara en metod. Vidare fanns önskemål på att förbättra redovisningen av standardklasser för lokaltyperna lager och industrikontor. Resultatet av studien blev att den föreslagna förändringen kan vara svår att genomföra. En bidragande orsak är att ortsprismaterial för industrifastigheter är svårt att tillgå. Undersökningen bidrog dock till många andra förslag som kan vara intressanta att utreda vidare.