

Beskattningen av hyresfastigheter och den nya bostadspolitiken

Av pol. mag. Per Landgren och civilekonomen Ingemar Nilsson

Paritetslån — bruksvärdehyra

För att ge en bakgrund till de beskattningsfrågor som vi tar upp till diskussion i denna artikel är det nödvändigt att inleda med en kort beskrivning av de allmänna ekonomiska villkor som nu råder för förvaltare av flerfamiljshus.

Det fastighetsekonomiska utfallet vid förvaltning av flerfamiljshus har under senare år förändrats genom omläggningen av den statliga bostadslånegivningen till sk paritetslån och genom den nya metod för hyressättning (efter lägenheternas bruksvärden) som nu tillämpas dels på orter utan hyresreglering och dels för alla fastigheter färdigställda efter 1.1.1969 oavsett var de är belägna. Fr o m 1.10.1972 får vi bruksvärdehyror i samtliga bostadsfastigheter, som färdigställts 1958 eller senare.

Villkoren kring paritetslånet är konstruerade så att de skall medge en omfördelning i tiden av fastigheternas totala kapitalkostnader. Det första året efter det att fastighetslånen placerats betalar fastighetsägaren betydligt mindre i räntor och amorteringar på fastighetslånen än vad han skulle ha gjort enligt de nominella villkoren. Detta möjliggörs genom att staten avstår från att kräva ut full betalning för den på statslånet belöpande räntan. Det som inte betalas läggs till den ursprungliga låneskulden. Någon amortering på statslånet krävs inte heller. Fastighetsägaren måste i samma utsträckning avstå från avkastning på eget kapital i fastigheten.

Kapitalkostnaden under det första året uppräknas därefter varje år med hjälp av ett speciellt tal, det sk paritetstalet. Så småningom förutsätts kapitalkostnaderna därigenom bli så höga att de inrymmer betalning av både full nominell ränta och amortering på statslåneskulden. För att man skall kunna betala de årligen stigande kapitalkostnaderna krävs att hyrorna höjs i samma takt. Enligt de ursprungliga förutsättningarna skulle statslånet på detta sätt kunna betalas tillbaka på ca 30 år. Sedan paritetslånet infördes, 1.1.1968, har emellertid de olika variablerna i systemet inte utvecklats på ett sådant sätt att lånet kommer att "gå runt" som man beräknat. Marknadsräntan är betydligt högre nu än 1967. Uppräkningen av kapitalkostnaderna har heller inte kunnat göras i behövlig takt.

Summa utbetalningar under det första året bestäms enligt paritetslånekonstruktionen som produkten av fastighetens sk låneunderlag och den av riksdagen fastställda basannuiteten (fn 5,1 %). Det paritetstal som skall användas vid uppräknningen fastställs i december varje år och baseras på den mest aktuella statistik över kostnadsutvecklingen i nyproduktionen, som då är tillgänglig.

De allmännyttiga företagen använder sig av den s k självkostnadsprincipen vid hyressättningen, och skall därför inte ta ut högre hyror varje år för att täcka sina kapitalkostnader än vad som motsvarar fastigheternas kapitalkostnader beräknade enligt paritetslånesystemet. Hyressättningen enligt bruksvärdemetoden kommer i praktiken att innebära att de privata fastighetsägarna inte kan sätta sina hyror högre än de allmännyttiga företagen även om man har högre kapitalkostnader än dessa. Hyresnivån kommer därför att höjas i hela bostadsbeståndet i takt med förändringarna i paritetstalet.

Beskattningen av fastighetsförvaltarna

Allmänt

Inkomst från hyresfastighet hänförs enligt kommunalskattelagen till inkomstslaget annan fastighet. Resultat skall deklarerars för varje fastighet för sig, eller, om ett antal fastigheter anses utgöra en förvaltningsenhet, för dessa fastigheter tillsammans.

Reglerna för beräkning av inkomst av annan fastighet varierar beroende på vem som förvaltar fastigheten. Gemensamt gäller dock att beräkningen skall ske enligt den s k kontantprincipen. Om fastighetsägaren kontinuerligt använder sig av ordnad bokföring med vinst- och förlustkonto för redovisning av fastighetens intäkter och kostnader torde emellertid resultatet av fastigheten få redovisas enligt bokföringsmässiga grunder. Ett rörelsedrivande aktiebolag har under dessa förutsättningar medgivits uppdelning av förskottshyra mellan olika beskattningsår enligt bokföringsmässiga grunder (RN 1960 nr 1:4). En fastighetsförvaltare torde också ha rätt att använda brutet räkenskapsår, under förutsättning att han har ordnade räkenskaper.

Enskilda fastighetsförvaltare

Enskilda fastighetsförvaltare beskattas för skillnaden mellan under året influtna hyror, bränsletillägg och andra eventuella inkomster samt under året betalda omkostnader. Vidare får avdrag vid taxeringen ske för den värdeminskning som byggnaden varit underkastad. Fastighetsägarna saknar nästan totalt de möjligheter till resultatreglerande åtgärder av typ lagernedskrivning och avsättning till investeringsfond, som tillkommer rörelseidkare. Bestämmelserna om räkenskapsenlig avskrivning får inte tillämpas, utan avskrivning på ev lösa inventarier kan endast ske enligt plan. Avsättning till pensions- eller personalstiftelse samt till pensionskonto får göras på samma sätt som i rörelsedrivande företag, en rättighet som emellertid knappast är av större betydelse för fastighetsförvaltarna. De begränsade reserveringsmöjligheterna medför att en fastighetsförvaltare, i motsats till en rörelseidkare, dels inte på samma sätt kan åstadkomma resultatutjämning mellan beskattningsåren, dels inte kan självfinansiera sin verksamhet med obeskattade medel.

Avdrag får göras för under året betalda räntor. Den ränta på det statliga lånet som enligt paritetslånekonstruktionen vissa år inte betalas kontant utan läggs till låneskulden får i beskattningshänseende behandlas som om den vore betald samma år som den debiterats.

I rörelsedrivande fåmansbolag bestäms ofta företagsledarens lön så, att bolaget endast redovisar en mindre vinst. Lönesättningen kan i stort sett ske utan avseende på om beloppet är skäligt i förhållande till arbetsinsatsen. Denna möjlighet att undgå dubbelbeskattningseffekten får dock inte utnyttjas i fastighetsaktiebolag eller fastighetsföreningar, där arbetsinsatsen i princip gjorts avgörande för om ersättning till arbetande aktieägare skall betraktas som lön eller utdelning. Enligt praxis godkännes att som lön och styrelsearvode sammanlagt utbetalas högst 5 % av bruttohyrorna, varvid dock yrkat avdrag medges om fastighetens totala förvaltningskostnader inte överstiger 10 % av hyresbeloppet.

De nya reglerna för skattemässig avskrivning av fastigheter, som trädde i kraft den 1 juli 1969, innebär på flera punkter betydande förbättringar för fastighetsägarna. Den höjda avskrivningsprocenten för hyresfastigheter ger t ex ett mera rimligt uttryck för den verkliga värdeminskningen på byggnaderna, än vad som förut varit fallet. Årligt värdeminskningssavdrag medgavs tidigare enligt praxis med 0,6 % av taxerat byggnadsvärde för bostadsbyggnader av sten samt 1,0 % för träbyggnader. Enligt de nya reglerna får avskrivning göras med 1,5 % resp 1,75 % av byggnadens anskaffningskostnad. Avskrivningstiden har för en stenbyggnad således nedbringats från ca 160 år till 67 år. Härmed har också en bättre anpassning skett till amorteringstiden på fastighetslånen. I byggnadens anskaffningskostnad får bl a inräknas kostnader för vissa markanläggningar inom fastigheten såsom planteringar, parkeringsplatser och liknande. Utrangeringsavdrag för byggnad medges inte. Rätten att beräkna värdeminskningssavdrag efter högre procentsats för viss maskinell utrustning än för byggnaden i övrigt bibehålls. Om fastigheten helt eller delvis uthyrs för användning i rörelse, har fastighetsägaren rätt att för denna del tillämpa de avskrivningsregler, som gäller för rörelsefastigheter. Detta innebär dock inte, att resultatet av fastigheten skall deklarerars som inkomst av rörelse, utan ev inkomst anses fortfarande hänförlig till inkomstslaget annan fastighet.

Samtidigt med de nya avskrivningsreglerna infördes också en bestämmelse att avdrag för reparationskostnader i hyreshus valfritt får fördelas mellan taxeringen för kostnadsåret och för de två närmast följande beskattningsåren. Detta gäller dock endast, om kostnaden uppgått till lägst 6 000 kronor.

Allmännyttiga bostadsföretag samt bostadsrättsföreningar

För de allmännyttiga företagen samt för "äkta" bostadsföreningar och bostadsaktiebolag sker den skattemässiga inkomstberäkningen schablonmässigt. Som intäkt upptas 3 % av fastigheternas taxeringsvärden. Avdrag får ske för ränta på lånat kapital samt för tomträttsavgäld. Då de här aktuella företagen i mycket stor utsträckning finansierar sina fastigheter med lånat kapital, kommer dessa med hän-

syn till gällande räntesatser att lämna skattemässigt underskott under mycket lång tid.

Utvecklingen av nettointäkt i paritetslånefastigheter

Paritetslånesystemet medför skattekonsekvenser i huvudsak enbart för de enskilda fastighetsägarna. Beskattningen av de övriga förvaltkategorierna är inte beroende av variationer i de faktiska hyresinkomsterna då intäkten i deras fall beräknas schablonmässigt. Paritetslånekonstruktionen sammantagen med hyressättning enligt bruksvärdeometoden innebär att kapitalkostnadsuttaget i hyran under de första åren blir lägre än nominella räntor och amorteringar på i fastigheten totalt nedlagt kapital. Den statslåneränta som inte kan betalas utan lägges till låneskulden är avdragsgill i deklarationen för det år då räntan debiteras. Den 1 juli 1969 infördes som nämnts nya bestämmelser angående skattemässig avskrivning av fastigheterna. Dessa innebär bl a att en avsevärt högre avskrivningsprocent än tidigare får tillämpas. Reglerna angående hyressättning samt skattemässiga avdrag medför sammantattningsvis att fastigheter i enskild ägo efter färdigställandet under ganska lång tid kommer att lämna deklaramässigt underskott. Detta medför måhända inga stötande konsekvenser i de fall underskotten omedelbart kan avräknas mot inkomster från andra förvärvskällor, något som dock kanske inte är möjligt för fastighetsförvaltare med stor andel nya paritetslånehus i fastighetsbeståndet eller i de fall enstaka fastigheter ägs av fastighetsaktiebolag eller fastighetsföreningar. För dessa synes stora risker föreligga, att underskotten blir så stora och sträcker sig över så lång tid, att de inte kan utnyttjas i sin helhet ens som förlustavdrag. Problemet skall här illustreras med ett exempel, i vilket redovisas utvecklingen av nettointäkt, skatt samt likviditet, beräknad på kapitaldelen vid förvaltning av flerfamiljshus i enskild ägo. Följande förutsättningar antages gälla:

Produktionskostnaden, som antages överensstämma med låneunderlaget är 1 000 kronor. Finansieringen har skett med enhetslån, 700 kronor, statligt bostadslån, 150 kronor samt eget kapital, 150 kronor. Basannuiteten är 5,1 %. Paritetstalet stiger med 3 % per år. Värdeminskningsavdraget har beräknats till 13:50 kronor samtliga år, motsvarande 1,5 % av en antagen byggkostnad av 900 kronor. Inkomstskatten har beräknats till 50 % av nettointäkten. I förekommande fall har förordningen om rätt till förlustutjämnning mellan beskattningsåren tillämpats. Enhetslånets annuitet är 6,16 %. Det statliga bostadslånet löper med 6 % ränta. I exemplet redovisas resultaten även i de fall den egna insatsen helt eller delvis finansierats genom topplån. Räntan på detta lån har då antagits vara 7,5 % och amorteringstiden 10 år. Eventuella överskott eller underskott på driftskostnadsdelen har inte beaktats. (Nettointäkten har beräknats på följande sätt: Basannuitet x paritetstal ./ nominell ränta å enhetslån, statslån och ev topplån ./ värdeminskningsavdrag. Likviditetsöverskottet erhålles som basannuitet x paritetstal ./ annuitet å enhetslån ./ betald ränta och amortering å statslån ./ skatt).

Resultaten framgår av tabellen och figurerna å nästkommande sidor.

Ar	Eget kapital = 150 kr			Eget kapital = 100 kr			Eget kapital = 75 kr			Eget kapital = 50 kr		
	Netto-int.	Skatt	Likv. översk.	Netto-int.	Skatt	Likv. översk.	Netto-int.	Skatt	Likv. översk.	Netto-int.	Skatt	Likv. översk.
1	./ 13.13	—	3.97	./ 16.88	—	./ 4.78	./ 18.76	—	./ 9.16	./ 20.63	—	./ 13.53
2	./ 11.81	—	4.74	./ 15.18	—	./ 3.63	./ 16.87	—	./ 7.82	./ 18.56	—	./ 12.01
3	./ 10.42	—	5.53	./ 13.42	—	./ 2.47	./ 14.92	—	./ 6.47	./ 16.42	—	./ 10.47
4	./ 8.95	—	6.34	./ 11.57	—	./ 1.28	./ 12.89	—	./ 5.10	./ 14.20	—	./ 8.91
5	./ 7.38	—	7.17	./ 9.63	—	./ 0.08	./ 10.75	—	./ 3.70	./ 11.88	—	./ 7.33
6	./ 5.72	—	8.03	./ 7.59	—	1.16	./ 8.53	—	./ 2.28	./ 9.47	—	./ 5.72
7	./ 3.97	—	8.92	./ 5.47	—	2.42	./ 6.22	—	./ 0.83	./ 6.97	—	./ 4.08
8	./ 2.10	—	9.83	./ 3.22	—	3.71	./ 3.79	—	0.64	./ 4.35	—	./ 2.42
9	./ 0.13	—	10.77	./ 0.88	—	5.02	./ 1.25	—	2.15	./ 1.63	—	./ 0.73
10	1.97	—	11.74	1.60	—	6.37	1.41	—	4.51	1.22	—	0.99
11	4.19	—	12.74	4.19	—	12.74	4.19	—	12.74	4.19	—	12.74
12	6.55	—	13.77	6.55	—	13.77	6.55	—	13.77	6.55	—	13.77
13	9.05	1.84	12.99	9.05	—	14.83	9.05	—	14.83	9.05	—	14.83
14	11.70	5.85	10.07	11.70	5.59	10.33	11.70	4.75	11.17	11.70	3.90	12.02
15	14.50	7.25	9.80	14.50	7.25	9.80	14.50	7.25	9.80	14.50	7.25	9.80
16	17.46	8.73	9.47	17.46	8.73	9.47	17.46	8.73	9.47	17.46	8.73	9.47
17	20.61	10.31	9.08	20.61	10.31	9.08	20.61	10.31	9.08	20.61	10.31	9.08
18	23.96	11.98	8.64	23.96	11.98	8.64	23.96	11.98	8.64	23.96	11.98	8.64
19	27.50	13.75	8.14	27.50	13.75	8.14	27.50	13.75	8.14	27.50	13.75	8.14
20	31.26	15.63	7.56	31.26	15.63	7.56	31.26	15.63	7.56	31.26	15.63	7.56
21	35.23	17.62	6.91	35.23	17.62	6.91	35.23	17.62	6.91	35.23	17.62	6.91
22	39.45	19.73	6.18	39.45	19.73	6.18	39.45	19.73	6.18	39.45	19.73	6.18
23	43.92	21.96	5.37	43.92	21.96	5.37	43.92	21.96	5.37	43.92	21.96	5.37
24	48.65	24.33	17.07	48.65	24.33	17.07	48.65	24.33	17.07	48.65	24.33	17.07
25	52.92	26.46	34.16	52.92	26.46	34.16	52.92	26.46	34.16	52.92	26.46	34.16
26	56.38	28.19	35.54	56.38	28.19	35.54	56.38	28.19	35.54	56.38	28.19	35.54

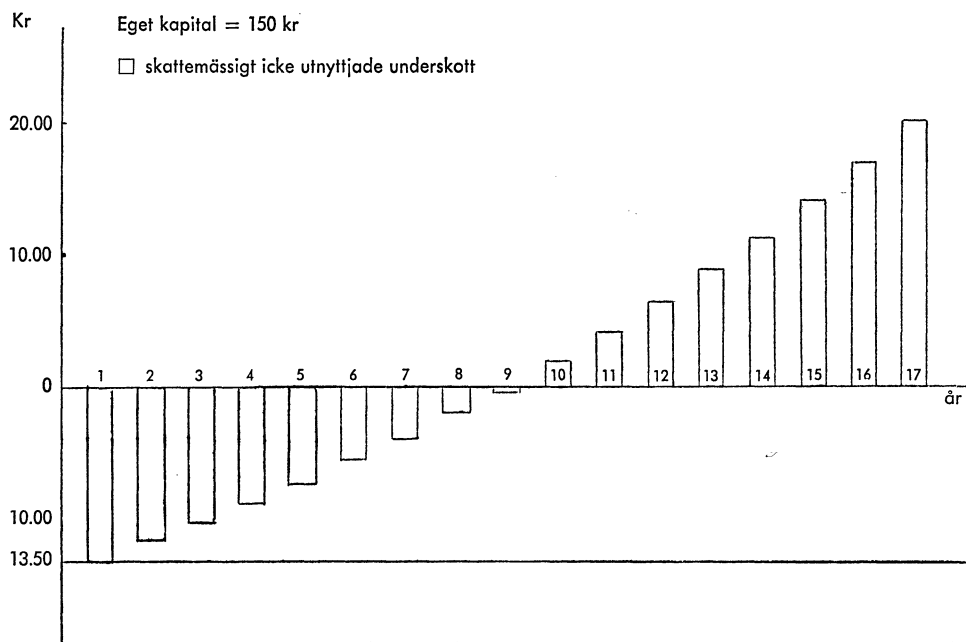


Fig. 1. Utveckling av nettointäkten för flerfamiljshus med paritetslån

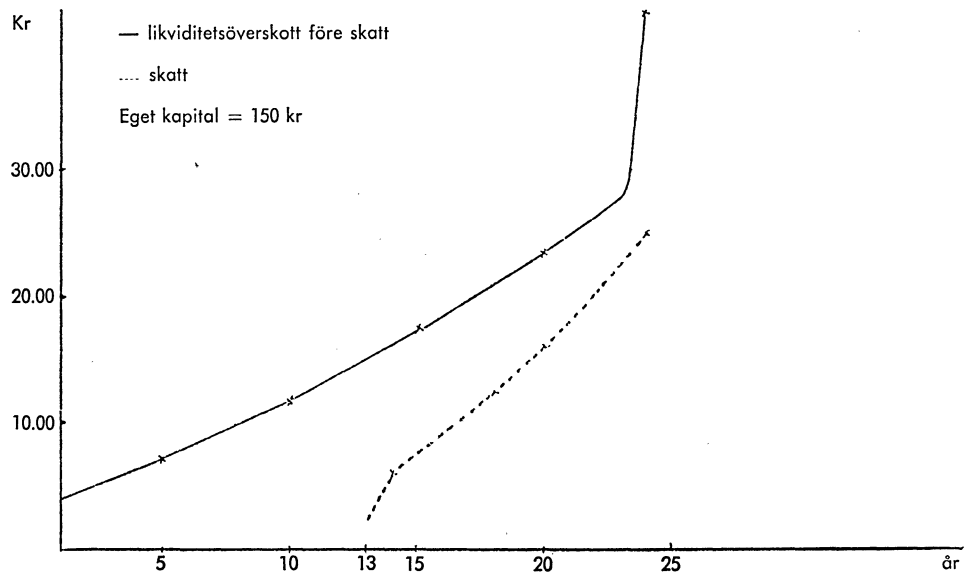


Fig. 2. Likviditetsöverskott för fastighet med paritetslån

Fastigheten kommer i det mest gynnsamma fallet, dvs med finansiering utan topplån, att lämna underskott under 9 år. Tack vare reglerna om förlustutjämning behöver någon skatt ej betalas förrän år 13. Fastigheten ger hela tiden ett likviditetsöverskott. Som synes är det dock relativt lågt, förutom i början, även vid slutet av det statliga lånets löptid, (enligt exemplet efter 25 år) med de stora amorteringar som då måste göras. Av tabellen samt figurerna framgår också att skattebelastningen omkring denna tidpunkt stiger kraftigt. De övriga alternativen visar likviditetsunderskott i början varför i dessa fall ägarkapital måste skjutas till.

Underskotten blir även vid ett eget kapital om 150 kronor så stora och utsträckt under så lång tid att de inte helt kan utnyttjas inom ramen för förlustutjämningsreglerna. De underskott som ej kan utnyttjas uppgår i detta fall till 45,53 kronor motsvarande en skatt om 22,77 kronor. För de övriga alternativen blir de outnyttjade underskotten 61,93, 67,57 respektive 79,20 kronor.

En starkt bidragande orsak till de kraftiga underskotten är den tidsmässiga förskjutningen mellan amorteringarna samt värdeminskingsavdragen. Genom de nya procentsatserna för avskrivning har det sambandet erhållits att en fastighet i framtiden kommer att vara skattemässigt avskriven i stort sett samtidigt med att fastighetslånen är slutamorterade. Avskrivningen sker enligt plan, dvs värdeminskingsavdragen är lika stora varje år. De får inte förskjutas mellan olika beskattningsår. Enligt paritetslånekonstruktionen sker mycket små amorteringar i början av fastighetens livslängd. Det är t o m fråga om "negativ" amortering (räntekostnader betalas med ökad upplåning). Möjligheter att undvika de negativa konsekvenser i beskattningshänseende som belysts ovan, skulle erbjuda sig om fastighetsägarna genom ändrad skattelagstiftning kunde erhålla rätt att förskjuta värdeminskingsavdrag till senare år i de fall nettointäkten blir så låg, att avdraget inte kan utnyttjas. Svenska Byggnadsentreprenörföreningen har i en skrivelse till finansdepartementet redogjort för problemet och understrukit angelägenheten av en lagändring i detta avseende. Möjlighet att förskjuta avdragen då de eljest inte kan utnyttjas föreligger redan vid planerlig avskrivning av inventarier. Jämknings av värdeminskingsavdragen får vid sådan avskrivning ske även i andra fall, under förutsättning att den skattskyldige företer utredning om storleken på oavskrivet restvärde, samt om han i sina räkenskaper gjort avskrivning med samma belopp som i deklarationen. Det synes inte föreligga några hinder för att dessa regler direkt skulle kunna utvidgas till att omfatta även avskrivning av fastigheter. Förbudet mot förskjutning av avdragen beträffande byggnader har tidigare kunnat motiveras med att värdeminskingsavdragen i regel beräknas på taxerat byggnadsvärde, varför avskrivningen i princip varit "evig". Enligt de nya avskrivningsreglerna skall avskrivning alltid ske enligt plan med viss procent av byggnadens anskaffningsvärde. Det torde inte erbjuda några svårigheter att i framtiden i varje enskilt fall bestämma oavskrivet restvärde. De nya avskrivningsreglerna skall börja tillämpas senast vid 1972 års taxering.

Av allt att döma diskuterades inte ovannämnda fråga mera ingående inom företagskatteutredningen. I sina remissvar på betänkandet om de nya avskrivningsreg-

lerna föreslog Föreningen Auktoriserade Revisorer och Kooperativa förbundet att värdepappersavdragen för byggnader och markanläggningar skulle få förskjutas. Departementschefen kommenterade inte förslaget i propositionen.

Vid ovanstående beräkningar har hänsyn ej tagits till ev överskott på driftskostnadsdelen i hyran. I den mån sådana uppstår bidrar de givetvis till att sänka underskotten. De skulle således bidra till att skatteförlusten genom utnyttjade underskott ej blir så stor. Så snart de reducerar underskott som kunnat utnyttjas blir effekten den att oneraöverskottet (ex. reparationsfondsavsättning) beskattas, något som genom de annorlunda beskattningsreglerna ej sker hos de allmännyttiga och kooperativa företagen.

Sammanfattningsvis kan i denna fråga konstateras att om fastighetsägarna fick rätt att förskjuta den skattemässiga avskrivningen från sådana år då den ej kan utnyttjas till överskottsår, dels en rättvisare beskattning skulle uppnås, dels en möjlighet föreligger att stärka likviditeten under de år då den annars belastas hårt av amorteringar, skatt samt sannolikt stora reparationskostnader.

Den skattemässiga behandlingen av reparationskostnaden

Storleken på hyrorna i nya fastigheter bestäms som nämnts i princip indirekt av de allmännyttiga företagens självkostnader på längre sikt. I hyran kommer följaktligen att ingå ett belopp som hos de allmännyttiga företagen till storleken motsvarar dels självkostnader för årligt underhåll, dels en avsättning för kostnader för större reparationsarbeten, som återkommer med längre tidsintervall. Denna avsättning för framtida kostnader beskattas inte hos de schablontaxerade företagen, men väl hos de enskilda fastighetsägarna. De mera omfattande reparationer, som måste ske med vissa mellanrum, återställer sådana delar av byggnaden, som förslits i högre takt än byggnaden i övrigt i deras ursprungliga skick. Förslitningen sker successivt fram till reparationstillfället. Det förhållandet, att avdrag beviljas först då reparationen skett, medför att uttaget för dessa kostnader i hyran under en följd av år beskattas. De år då arbetena utförs blir kostnaderna ofta så stora, att fastigheten lämnar ett taxeringsmässigt underskott. Sedan reglerna om förlustutjämning mellan beskattningsåren infördes, har det funnits möjlighet att utnyttja underskotten under senare år (något som dock förutsätter, att inkomsterna under den tid avdrag är tillåtna är så stora, att man verkligen kan avräkna underskotten). Oavsett detta kan emellertid den ojämna inkomstutvecklingen medföra progressivitetsförluster, om fastighetsförvaltaren är en fysisk person. Den rätt att fördela reparationskostnaderna mellan tre beskattningsår som föreligger fr o m 1970 års taxering, får till följd att underskotten kan förskjutas framåt i tiden, varför det blir mindre risk för att de inte skall kunna utnyttjas. Det andra problemet, nämligen att reparationsavsättningarna beskattas under år, då reparationer ej varit nödvändiga, kvarstår. Tidigare framförda förslag från fastighetsägarhåll om skattefria avsättningar, avvisades av företagsskatteutredningen i betänkandet om ändrade avskrivningsregler med hänvisning till bl a praktiska svårigheter. De enskilda fastighetsägarna har, i motsats till de allmännyttiga och kooperativa företagen, således idag

inte möjlighet att lägga upp likviditetsreserver för dessa framtida utgifter med obeskattade medel. Om jämkning av värdeminskingsavdragen skulle komma att medges, föreligger visserligen en möjlighet till resultatreglering, som skulle kunna utnyttjas för att i viss mån motverka den ogynnsamma beskattningen. Men det får ändå anses angeläget att frågan om reparationsfonder tas upp till förnyad prövning.

Hyresclearing

I prop 1967:100 anförde departementschefen följande angående självkostnadsprincipen vid hyressättningen hos de allmännyttiga företagen:

”Självkostnadsprincipen är både ideologiskt och praktiskt ett väsentligt element i de allmännyttiga företagens verksamhet. I företag med ett större bostadsbestånd, som tillkommit vid skilda tidpunkter, har man inom ramen för den totala självkostnaden haft möjlighet att göra vissa utjämnningar mellan hyrorna i hus med olika tillkomstår. När denna möjlighet utnyttjas får äldre hus med en lägre produktionskostnad än de nya husen en högre hyra än den som betingas av deras egen kostnad. För nyare hus blir förhållandet det motsatta.

Det ligger i sakens natur att de allmännyttiga företagen för de hus som finansieras med stöd av lån enligt de nya reglerna baserar hyrorna på de kapitalkostnader som bestäms av lånereglerna. Hyrorna i dessa hus torde därmed i stort sett följa utvecklingen av paritetstalen. Vad angår företagens äldre bostadsbestånd ligger det helt i linje med den hyrespolitiska reformen att hyrorna där anpassas till bruksvärdet på samma sätt som övriga hyror. En sådan anpassning skulle innebära att även hyrorna i detta äldre bestånd, efter eventuellt behövliga justeringar av engångskaraktär, i princip följer förändringarna i paritetstalen. En sådan hyressättning medför överskott i företagens verksamhet och innebär alltså ett visst avsteg från självkostnadsprincipen som den hittills har tillämpats. Denna modifiering av självkostnadsprincipen bör dock kunna godtas.

Det synes nämligen inte kunna riktas några vägande invändningar mot en ordning som innebär att de överskott hos allmännyttiga företag, som uppkommer på detta sätt, fonderas och används för ändamål som främjar bostadsbyggandet. Fondmedlen bör i första hand användas för att täcka kapitalbehovet för företagets egen nyproduktion. Behov därav torde föreligga särskilt i de fall där sk överkostnader uppkommer, alltså när den faktiska produktionskostnaden inte täcks av den reguljära belåningen. Det är angeläget att förekomsten av överkostnader inte verkar hämmande på de allmännyttiga företagens produktionsinitiativ. I andra hand kan fondmedlen placeras i bostadsobligationer eller lånas ut till annat allmännyttigt företag för dess nyproduktion. Fondmedlen kan också behöva tas i anspråk för att sänka hyrorna i lägen när efterfrågan på bostäder är vikande.”

De allmännyttiga företagen kan genom att sätta hyror som är högre än självkostnaden inom det äldre bostadsbeståndet antingen sänka hyrorna i nyproduktionen under självkostnaden eller skapa överskott som kan användas för självfinansiering av bostadsbyggandet. Detta kan ske helt utan beskattningskonsekvenser, då intäkten beräknas schablonmässigt utan avseende på om fastigheterna lämnat överskott eller underskott. I den mån enskilda fastighetsägare förvaltar äldre fastigheter på orter där hyresregleringen är upphävd kan de redan idag på samma sätt reglera hyrorna efter bruksvärdet. Om hyresregleringen försvinner även i bostäderna kommer de privata fastighetsförvaltarna även där i samma läge som de allmännyttiga företagen. Vid en sk hyresclearing hos de privata företagen kan emellertid problem uppkomma i beskattningshänseende. Överskotten beskattas till den del de

inte kan elimineras av underskott i andra fastigheter. Någon möjlighet till självfinansiering med helt obeskattade vinstmedel föreligger således inte. Vid den kommunala taxeringen kan särskilt ogynnsamma konsekvenser uppkomma (jämfört med schablontaxeringen hos de allmännyttiga företagen). Om "överskottsfastigheterna" och "underskottsfastigheterna" inte anses ingå i samma förvärvskälla, kan det inträffa av procentavdrag går förlorade. Om fastigheterna inte ligger inom samma kommun kan det vidare inträffa att underskott i vissa fastigheter aldrig kommer att kunna utnyttjas, eftersom de endast kan avräknas mot inkomster inom samma kommun. Inga av dessa negativa konsekvenser drabbar i praktiken de schablontaxerade fastighetsförvaltarna.

Villkoren för att flera fastigheter skall anses utgöra *en* förvärvskälla återfinns i anvisningarna till 18 § kommunalskattelagen. Av dessa framgår att man kräver att fastigheterna tillsammans skall utgöra en gemensam förvaltningsenhet. För en jordbruksfastighet gäller enligt samma anvisningar att man för att en förvaltningsenhet skall anses föreligga fordrar, inte bara att fastigheterna har en gemensam innehavare och står under överinseende av innehavaren eller dennes representant, utan också att de står under gemensam förvaltning och drift på sådant sätt, att de framträder, ekonomiskt sett, som en naturlig enhet. Analogt synes för hyresfastigheter krävas att förvaltningen av de olika fastigheterna skall vara så integrerad, att *tex* uppdelning av vissa kostnader mellan de enskilda fastigheterna inte är möjlig. Som exempel på sådana fall då flera fastigheter kan presumeras utgöra en förvaltningsenhet nämns i anvisningarna bl a fastighetsbolags fastighetsinnehav.

Tolkningen av bestämmelserna är inte självklar. Sedan anvisningarna skrevs (1928) har också tvister om huruvida fastigheter utgjort en förvaltningsenhet eller ej blivit föremål för ett stort antal avgöranden i skattedomstolarna. Regeringsrätten synes ha intagit en restriktiv hållning i en rad fall då fråga inte varit om fastighetsbolag. Skilda förvärvskällor har således ansetts föreligga trots att viktiga förvaltningsuppgifter sköts gemensamt för fastigheterna:

RA 1964 Fi 407

Fysisk person ägde två fastigheter. Fastigheterna hade tidigare ingått i fastighetsbolag som måst upplösas. De skötes av samma person från samma kontor och gemensamma leverantörer hade anlåtats.

RA 1964 Fi 1453

Fysisk person ägde del i fem fastigheter. Förvaltningen skötes av fastighetsbolag.

RA 1964 Fi 1464

Fysisk person ägde del i fyra fastigheter. Förvaltningen handhades av gemensam vicevärd. All hyresuppbörd skedde på ett gemensamt postgirokonton.

RA 1967 Fi 122

Fysisk person ägde del i två fastigheter. Fastigheterna hade gemensam förvaltare, bokföring och gemensamma inköp. Jfr anm RR-utslag 1958 s 5.

RA 1959 Fi 1453

Ett försäkringsbolag ägde i flera städer fastigheter, som inte användes i rörelsen. Fastigheterna förvaltades av bolagets fastighetsavdelning, som handlade alla frågor beträffande fastigheterna. Hyresuppbörden skedde centralt från huvudkontoret med användande av postgiro. Alla större reparationer beslutades av fastighetsförvaltningen.

Av dessa avgöranden torde man kunna dra slutsatsen att gemensam förvaltning inte i och för sig är ett tillräckligt men väl ett nödvändigt villkor för att flera fastigheter skall anses utgöra en förvaltningsenhet. Villkoren ansågs tillräckliga i RA 1957 ref 15:

En stiftelse ägde tre hyresfastigheter. Fastigheterna stod under central, enhetlig ledning av stiftelsens sekreterare, och vissa driftskostnader, såsom kontorshyra, pension till förutvarande fastighetsförvaltarens änka, styrelse- och revisionsarvode, lyse, telefon, m m kunde svårligen delas upp på varje fastighet. En förvärvskälla ansågs föreligga, trots bla invändningen att fördelningen av förvaltningskostnaderna icke erbjöd några större svårigheter.

Som tidigare visats medför de skilda beskattningssystemen i inkomstskällan annan fastighet en rad nackdelar för de enskilda fastighetsägarna. I fastighetsbestånd med bostadsfastigheter av olika åldrar kommer det regelmässigt att finnas dels sådana som lämnar underskott (nya paritetslänefastigheter), dels fastigheter som ger skattemässigt överskott (äldre-bruksvärderade eller hyresreglerade-fastigheter). I den mån en enda förvärvskälla inte anses föreligga i kommunalskattelagens mening, vilket som framgått ofta är en bedömningsfråga, uppstår genom skattesystemets konstruktion i många fall sådana negativa skattekonsekvenser för den enskilde fastighetsägaren, som aldrig kan inträffa för ett allmännyttigt företag.

Starka skäl talar enligt författarnas mening för att man gör en översyn av lagstiftningen på detta område. Den aktuella anvisningspunkten i 18 § kommunalskattelagen skrevs 1928. Inom den moderna fastighetsförvaltningen tvingas man redan nu att arbeta under helt andra former än de som var aktuella vid lagens tillkomst, något som genom den hårdnande konkurrensen kommer att accentueras ännu mera i framtiden. Hyresgästerna ställer allt högre krav på bostäder och lokaler vad beträffar service, miljö m m samtidigt som hyrorna kommer att pressas. Om fastighetsägarna skall kunna möta konsumenternas krav och samtidigt upprätthålla en tillfredsställande lönsamhet måste man utnyttja möjliga stordriftsfördelar genom t ex automatiserade kontorsrutiner, centrala reparationsgrupper och gemensamma upphandlingar. Fastighetsägarna kan på den ”nya” hyresmarknaden inte längre passivt ”förvalta” fastigheter som enskilda kapitalplaceringsobjekt. I många fall kan därför fastigheterna hos förvaltarna definitivt inte uppdelas i från varandra avskiljbara ekonomiska objekt, medan det samtidigt kan vara tvistigt om fastighetsbeståndet utgör en ekonomisk enhet i kommunalskattelagens mening.

Det framstår som angeläget att reglerna om avgränsning mellan förvärvskällor inom inkomstslaget annan fastighet ändras så att de blir tidsenliga och klara i tillämpningen samt inte medverkar till konkurrensnedvridning på hyresmarknaden. Detta skulle kunna ske genom en lagändring av innebörden att fastigheter med

väsentligen gemensam förvaltning i fortsättningen anses utgöra *en* förvaltningsenhet även i beskattningshänseende.

Slopandet av kommunalskatteavdraget vid den statliga inkomsttaxeringen

Rätten till kommunalskatteavdrag vid den statliga taxeringen försvinner för fysiska personer från 1972 års taxering. Av direktiven till den nya företagsskatteutredningen framgår att utredningen skall föreslå att rätten till kommunalskatteavdrag avskaffas även för övriga skattskyldiga som inte berördes av 1970 års skattereform.

Kommunalskatteavdragets avskaffande har beaktats vid utformningen av den statliga inkomstskatteskala, som skall användas första gången 1972. Härvid har man dock endast tagit hänsyn till inkomster som behandlas lika vid den statliga resp kommunala taxeringen. Ägare av fastigheter, för vilka procentavdraget inte kan utnyttjas vid kommunaltaxeringen får därför inte full kompensation för det förlorade kommunalskatteavdraget. Problemet kan belysas med ett exempel:

Vi jämför den totala inkomstskatten för två personer, A och B, dels enligt tidigare skatteskalar och med avdragsrätt för kommunalskatt, dels enligt den nuvarande skatteskalan och med slopad avdragsrätt.

Både A och B förutsättes vara ensamstående. A:s inkomster härrör inte från fastighet. B äger och förvaltar hyresfastighet. Han har inga övriga inkomster. Fastighetens taxeringsvärde är 2 500 000 kronor. Både A och B antages få en till statlig inkomstskatt beskattningsbar inkomst av 30 000 kronor vid 1972 års taxering, dvs då rätten till kommunalskatteavdrag slopats. Den till kommunal inkomstskatt beskattningsbara inkomsten utgör då för A 30 000 kronor och B 50 000 kronor. Anledningen till att en skillnad mellan inkomsterna uppkommer för B är, att nettointäkten av fastigheten är så låg, att det sk procentavdraget i förvärvskällan ej helt kunnat utnyttjas. Garantibesattningen blir i detta fall effektiv, dvs den till kommunal inkomstskatt beskattningsbara inkomsten blir lika med garantibeloppet för fastigheten, i detta fall 2 % av 2 500 000 kronor = 50 000 kronor.

I nedanstående beräkningar förutsättes att A och B 1971 haft samma till kommunal inkomstskatt beskattningsbara inkomster som 1972. Den kommunala utdebiteringen antages vidare vara 22 kronor för båda. Med förut gällande skatteskalar och med avdragsrätt för kommunalskatt skulle de bådars totala inkomstskatter 1972 ha blivit följande:

	A	B
Till k ink.skatt besk. ink.	30.000	50.000
„ st „	(30.000 — 22 % av 30.000) = 23.400	(30.000 — 22 % av 50.000) = 19.000
Kommunal inkomstskatt:	22 % × 30.000 = = 6.600	22 % × 50.000 = = 11.000
Statlig inkomstskatt:	5.464	3.930
Summa inkomstskatt	12.064	14.930
Differens		2.866

Efter slopad avdragsrätt och med den nuvarande skatteskalen blir emellertid resultatet följande:

	A	B
Till k ink.skatt besk. ink.	30.000	50.000
„ st „	30.000	30.000
Kommunal inkomstskatt:	6.600	11.000
Statlig inkomstskatt:	4.500	4.500
Summa inkomstskatt:	11.100	15.500
Differens	4.400	

Som synes medför skatteomläggningen en skärpning av inkomstbeskattningen för B jämfört med A uppgående till $4\,400 - 2\,866 = 1\,534$ kronor. Differensen beror i sin helhet på att B inte får kompensation via den statliga inkomstskatteskalen för det förlorade kommunalskatteavdraget till den del denna skatt belöper på skillnaden mellan till statlig resp kommunal inkomstskatt beskattningsbara inkomster. Denna skillnad utgörs i sin tur av den del av garantibeloppet för vilket motsvarande procentavdrag ej kunnat utnyttjas.

Det finns ingen anledning förmoda att man vid en kommande ändring för juridiska personer kommer att använda någon annan kompensationsmetod än ändrade skatteskalor. Då samtidigt andelen fastigheter med effektiv garantibeskattningsmetod, inte minst som en följd av paritetslånesystemet, kan förväntas öka i framtiden, medför kommunalskatteavdragets slopande en skatteskarvning för en betydande del av de privata fastighetsägarna. En betydelsefull fråga är därför om och i så fall hur förändringar inom skattelagstiftningen kan göras så att denna extra skattebelastning helt eller delvis undanröjes. Här skall endast nämnas ett alternativ av intresse, nämligen en lagändring som innebär en mindre snäv gränsdragning mellan förvärvskällorna.

Behovet av en sådan reform har tidigare diskuterats i avsnittet om hyresclearing. Om företagen ges ökade möjligheter att utjämna olika fastigheters resultat mot varandra skulle mindre risk föreligga för att vissa procentavdrag förblir outnyttjade, och därmed de negativa konsekvenserna av kommunalskatteavdragets slopande kunna undvikas. Inom koncerner föreligger redan en sådan möjlighet genom att man kan överföra koncernbidrag till företag som inte kan utnyttja sina procentavdrag. Detta kan emellertid i vissa fall framstå som en mindre attraktiv lösning. Ett koncernbidrag från ett rörelsedrivande moderbolag till ett fastighetsförvaltande dotterbolag innebär nämligen att man samlar vinstmedel hos dotterbolaget, som inte kan återföras utan utdelningsbeskattning. Koncernbidraget beskattas vidare omedelbart helt eller delvis till statlig inkomstskatt hos mottagaren, såvida inte denne före bidraget redovisat ett underskott av samma storlek i förvärvskällan. Givaren erhåller motsvarande avdrag. Om det bidragslämnande företaget i stället kunnat eliminera en mot koncernbidraget svarande del av sin vinst genom t ex ökning av lagerreserven, blir räntan på den ur koncernens synvinkel ”för tidigt” inbetalda skatten en negativ post i kalkylen.

Tänkbara skattemässiga konsekvenser vid ev avskrivning av paritetslåneskuld

I proposition 1967: 100 framhöll departementschefen att det på vissa orter kunde uppkomma en sådan situation på bostadsmarknaden att hyrorna inte skulle kunna höjas i den takt som är nödvändig, för att det statliga bostadslånet skall kunna betalas tillbaka inom normal tid. I ytterlighetsfall borde statens fordran då helt eller delvis kunna efterskänkas. I ett utlåtande av den 7 maj 1968 tolkade statsutskottet detta bl a så, att statens fordran i anledning av uppkommen skuldökning inte skulle kunna drivas in om detta skulle tvinga låntagaren att träda i likvidation.

Riksdagen godtog vad statsutskottet anförde.

Det har inte närmare klargjorts hur en eventuell avskrivning skulle komma att utformas. Det ligger närmast till hands att tänka sig att en engångsavskrivning kommer att ske om det står klart att förutsättningar saknas för återbetalning av hela lånet. Om hyresnivån även efter en sådan avskrivning inte medger full betalning av nominell ränta på statslånet, kan man tvingas efterskänka mellanskillnaden. Av statsutskottets uttalande framgår, att endast *skuldökningen* kan bli föremål för avskrivning. Det ursprungliga lånebeloppet torde således komma att återkrävas utan inskränkningar.

Den skuldökning som skall avskrivas kommer att kunna bestå av flera olika element. Den torde delvis komma att utgöras av räntor på statslånet, som lagts till låneskulden. Den kan emellertid också tänkas bestå av lån av staten för att täcka ränta och/eller amortering på enhetslånet i de fall hyresuttaget inte ens varit tillräckligt för att finansiera dessa utbetalningar.

Räntorna på enhetslån och statligt bostadslån är i sin helhet avdragsgilla det år då de debiteras. Ev avskrivna belopp synes i princip utgöra skattepliktig inkomst för låntagarna. Någon parallell med sk ackordsvinster synes icke kunna dragas. Mottagarna behöver inte vara på obestånd för att avskrivning skall ske. Statslåneskulden, som förutsättes ensam avgörande för om likvidation måste ske eller ej kommer inte att ha förfallit till betalning vid avskrivningstillfället. Någon nedsättning av övriga skulder i fastigheten behöver inte alls vara aktuell. En enskild fastighetsägare kommer således att kunna bli beskattad för det avskrivna beloppet. En intressant fråga är om och i så fall hur beskattningen skall ske hos de allmännyttiga och kooperativa företagen. I deras fall är den enda skattepliktiga intäkten 3 % av taxeringsvärdet. Vad beträffar först ev löpande avskrivning av statslåneräntor (efter engångsavskrivning) torde samma metod för samtliga företagsformer kunna användas som tidigare tillämpades vid eftergift av ränta och amortering å egnahemslån eller tertiärlån. Sådan eftergift ansågs inte vara skattepliktig intäkt. Avdrag för ränta å lånat, i fastigheten nedlagt kapital medgavs emellertid å andra sidan endast med belopp som översteg eftergiften. Vid avskrivning av ackumulerad skuldökning skulle möjligen en "teknisk" lösning av liknande slag vara tänkbar, t ex om man låter det avskrivna beloppet "amorteras" skattemässigt genom avräkning mot de nästkommande årens ränteutgifter tills hela beloppet tagits i anspråk.

En engångsbeskattning av hela beloppet är sannolikt otänkbar, inte endast på grund av att olika skattesystem tillämpas för olika förvaltare. Det ekonomiska läget för ett företag som åtnjuter avskrivning torde vara sådant att det inte likviditetsmässigt kan bära en engångsbeskattning av ca 50 % på efterskönt belopp. Om skuldökningen uppkommit under en längre tid kan en stor del av de skattemässiga underskott som samtidigt uppstått, ha gått förlorade. Om avskrivningar verkligen kommer att aktualiseras kan det mycket väl komma att visa sig mest ändamålsenligt och mest i linje med avsikten bakom åtgärden att helt undanta avskrivet belopp från beskattning.

I ett betänkande (Ränteomfördelning och vinstutdelning, SOU 1971:67), som avgivits av paritetslåneutredningen hösten 1971, har föreslagits att fastighetsägarna med stöd av en speciallag skall få tillstånd att redovisa ett belopp motsvarande den samlade ökningen av paritetslåneskulden bland anläggningstillgångarna i sina balansräkningar. Utredningen har härvid utgått ifrån att lånet skall återbetalas inom 30 år och att — om detta inte är möjligt — statsmakterna måste avskriva kvarstående paritetslåneskuld år 30. Om speciallagen införes får fastighetsägarna redovisa en "intäkt" avseende framtida hyror på resultaträkningen de år statslåneskulden ökar, som är lika stor som skuldökningen. Då beräkningen av inkomst av annan fastighet sker enligt den sk kontantprincipen synes dessa "intäktsbelopp" inte bli skattepliktiga för fastighetsägarna. Beskattning sker först då hyrorna verkligen inflyter eller statslåneskulden avskrivs.