

# Ändrade beskattningsregler för hyresfastigheter — ett förslag

Av kammarrättsassessor Per Anclow

## Inledning

F n remissbehandlas en departementspromemoria (Ds B 1978:7) som innehåller vissa förslag i fråga om beskattningen av hyresfastigheter. Remisstiden går ut den 15 september i år.

Promemorian är uppdelad i två skilda avsnitt. I *avsnitt 1* behandlas i huvudsak frågan i vad mån ägare av annan fastighet skall vara skyldig att tillämpa bokföringsmässiga grunder vid inkomsttaxeringen. I *avsnitt 2* läggs förslag fram som har betydelse för samordningen mellan skattereglerna och bestämmelserna för den statliga bostadslånegivningen.

## Inkomstberäkning enligt bokföringsmässiga grunder

Genom den nya bokföringslagen (1976:125), BFL, som trädde i kraft den 1 januari 1977, har många fastighetsägare blivit bokföringsskyldiga vilket innebär krav på en inkomstredovisning enligt bokföringsmässiga grunder. Nuvarande skatteregler innebär däremot att inkomst av annan fastighet vid taxeringen skall beräknas enligt kontantprincipen. I praxis har undantag härifrån gjorts främst i sådana fall när fastigheten innehas av aktiebolag eller ekonomisk förening.

Med hänvisning till BFL:s bestämmelser om fastighetsägares bokföringsskyldighet har riksskatteverket (RSV) i en framställning till budgetdepartementet föreslagit bl a att alla fastighetsägare, som har att redovisa inkomst av annan fastighet enligt konventionell metod, skall åläggas att beräkna inkomsten enligt bokföringsmässiga grunder i stället för enligt kontantprincipen.

Vid remissbehandlingen av RSV:s förslag ställde sig en del remissinstanser kritiska till den föreslagna avgränsningen av den krets av fastighetsägare som skulle bli skyldiga att tillämpa bokföringsmässiga grunder vid inkomstberäkningen. Man framhöll att förslaget skulle innebära att många fastighetsägare, som inte är bokföringsskyldiga enligt civilrättsliga regler, ändå skulle bli skyldiga att vid beskattningen tillämpa bokföringsmässiga grunder. En sådan skyldighet skulle i många fall upplevas som onödigt betungande.

I promemorian föreslås inte heller någon obligatorisk övergång till bok-

föringsmässig redovisning. I stället skall ägare av konventionellt beskattade fastigheter få rätt att efter eget val tillämpa bokföringsmässiga grunder vid den skattemässiga inkomstberäkningen. Man har nämligen inte ansett det vara möjligt att göra någon lämplig uppdelning mellan sådana fall där ett obligatorium skulle framstå som motiverat och sådana fall där nuvarande redovisningsmetod är tillfyllest.

För schablonbeskattade fastigheter skall kontantprincipen alltså vara obligatorisk. Om en fastighetsägare valt att gå över till bokföringsmässiga grunder får han bara i ett fall gå åter till kontantprincipen. Så är fallet om en tidigare konventionellt beskattad fastighet skall beskattas enligt schablon.

I anslutning till redovisningsfrågorna tar man i promemorian även upp några specialproblem.

För det första föreslås en viss utvidgning i förhållande till praxis när det gäller att behandla flera hyresfastigheter som en enda *förvärvskälla*. Detta gäller vare sig fastigheterna är belägna inom en eller flera kommuner. Enligt förslaget bör de i punkt 1 av anvisningarna till 18 § kommunalskattelagen (1928:370), KL, angivna kraven på gemensam ledning, förvaltning och drift vara uppfyllda för att flera fastigheter, som är av annan fastighets natur, skall få behandlas som en gemensam förvärvskälla.

Vidare föreslås att bestämmelser om rätt att använda *brutet räkenskapsår* som beskattningsår införs i anvisningarna till 3 § KL. En första förutsättning är att inkomsten av förvärvskällan beräknas enligt bokföringsmässiga grunder i enlighet med 41 § KL. Som ytterligare förutsättning gäller i fråga om den som är bokföringskyldig för verksamheten enligt BFL eller skyldig att föra räkenskaper enligt jordbruksbokföringslagen att bestämmelserna om räkenskapsår i nämnda författningar har iakttagits. För övriga skattskyldiga gäller bl a att brutet räkenskapsår skall omfatta period som anges i 12 § BFL och att omläggning från kalenderår till brutet räkenskapsår inte får ske i annat fall än då omläggningen görs för att få samma räkenskapsår för flera verksamheter.

De nya bestämmelserna i detta avsnitt föreslås bli tillämpliga första gången vid 1979 års taxering. Särskilda regler har också föreslagits om hur övergången från en redovisningsmetod till en annan skall behandlas vid beskattningen.

#### **Ändrade regler om avdrag för reparationskostnader i vissa fall**

Som redan nämnts behandlas i avsnitt 2 förslag som syftar till en bättre samordning mellan skattereglerna och den statliga bostadslånegivningen. Bakgrunden är i korthet följande.

För fastighetsägare vilkas inkomst av fastigheter beräknas enligt sk konventionell metod, dvs i huvudsak enskilda ägare av hyresfastigheter, är kostnader för reparation och underhåll omedelbart avdragsgilla. För andra kategorier av ägare, t ex bostadsrättsföreningar och allmännyttiga

bostadsföretag, beräknas inkomsten enligt en schablonmetod där reparationsavdrag ej medges. Hänsyn till förekomsten av normala kostnader för reparationer och underhåll har där i stället tagits vid bestämningen av intäktsschablonen.

Statsmakterna har sökt motverka den olikhet som följer av skattereglerna genom åtgärder inom ramen för den statliga bostadslånegivningen. Bestämmelserna om lånestorlek och räntebidrag har differentierats med hänsyn just till de skatteregler som gäller vid ny- resp ombyggnad för de olika ägarkategorierna. Någon tillfredsställande lösning på problemen har dock detta inte inneburit. Förenklat kan detta sägas bero på att lånedifferentieringen ger en i princip lika stor effekt i varje ombyggnadsprojekt, medan reparationsavdragets värde i sammanhanget varierar från fall till fall och dessutom beror på storleken av fastighetsägarens övriga inkomster.

Den nuvarande ordningen har kritiserats vid flera tillfällen och bl a har riksdagsönskemål framförts om ändrade skatteregler för att möjliggöra en samordning av lånebestämmelserna.

Förslagen i promemorian avser ändrade regler om avdrag vid inkomsttaxering för sådana reparations- och underhållskostnader som i samband med ombyggnad ingår i låneunderlaget för bostadslån. Även sådana ombyggnader som belånas enligt energisparförordningen (1977:332) berörs, liksom fallen där särskilt stöd utgår vid ombyggnad av kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse. Sådana ombyggnadsarbeten som finansieras på annat sätt berörs inte. Förslagen berör också bara enskilt ägda fastigheter som beskattas enligt konventionell metod.

Förslagen syftar inte längre än till en lika behandling av ny-, till- och ombyggnad med statligt stöd av enskilt ägda flerfamiljshus. En samtidig avsikt är att också skapa större likställdhet mellan olika fastighetsägar-kategorier i dessa fall. Skälen för differentiering av räntebidragsvillkor och övre lånegräns för ny- resp. ombyggnad av enskilt ägda flerfamiljshus undanröjs genom att olikheterna i beskattningshänseende i fråga om det i fastigheten nedlagda kapitalet utjämnas. Syftet är inte att avskaffa avdragsrätten för reparationskostnader i dessa fall utan endast att ge den en form som ger bättre balans i kostnadshänseende mellan olika kategorier av ägare och boende.

Om ett allmännyttigt bostadsföretag eller en bostadsrättsförening beviljas bostadslån för ombyggnad kan den sammanlagda belåningen uppgå till 100 % resp 99 % av låneunderlaget. Vidare utgår räntebidrag för den del av räntekostnaderna på lån inom låneunderlaget som överstiger 3,4 % det första året av lånetiden om byggnadsföretaget har påbörjats under år 1978. Kostnaderna för ombyggnaden inverkar inte på beskattningen. Skulle det däremot i detta fall vara fråga om en fastighet i enskild ägo beviljas lån med 85 % av låneunderlaget, och den garanterade räntan är 5 % om ingångs-

värdet har räknats in i låneunderlaget. I det senare fallet skulle emellertid avdrag medges vid inkomstbeskattningen för den del av kostnaderna som haft karaktär av reparation och underhåll. Dessa avdragsmöjligheter som kan fördelas under maximalt nio år förklarar den nuvarande skillnaden i lånegräns och garanterad ränta vid jämförelse med nybyggnad av flerfamiljshusfastighet i enskild ägo. Lånegränsen vid sådan nybyggnad är 92 % av låneunderlaget och den lägsta garanterade räntan är 3,4 %.

De nu gällande reglerna medför snedvridningar på så sätt att förvärv av flerfamiljshusfastigheter är förmånligare för vissa köpargrupper än för andra. En omedelbar avdragsrätt för reparationskostnader kan antas ha ett större ekonomiskt värde vid kortare och spekulativa innehav av en fastighet än vid långsiktiga innehav. I det sistnämnda fallet är den omedelbara avdragsrätten för reparationskostnader inte sällan av mindre intresse. Den enskilde fastighetsägaren kan nämligen inte alltid genast utnyttja möjligheterna till avdrag för reparationskostnader. Så kan däremot vara fallet om han har inkomster från annat håll än från fastigheten. Önskemål har också framförts om möjligheter till ökad resultatutjämning i fråga om mer omfattande reparationsarbeten. En aktivering av kostnaderna har beskrivits som önskvärd i dessa fall. De gällande reglerna kan sägas gynna förvärv av spekulativ karaktär och det är inte ovanligt att priset på en fastighet vid förvärvet påverkas i höjande riktning.

De nya reglerna innebär att kostnaderna för samtliga de arbeten som omfattas av låneunderlagen för framtiden skall läggas till byggnadens anskaffningsvärde. De reparations- och underhållsåtgärder som utförs i samband med ombyggnad med stöd av bostadslån och som ligger inom låneunderlaget skulle därmed berättiga till årliga värdeminskningssavdrag enligt de regler som nu gäller för ny-, till- eller ombyggnad. Avdrag medges då i normalfallet med 1,5 eller 1,75 % per år beroende av om byggnaden är uppförd i betong o d eller trä. Till den del av kostnaderna avser sådana inventarier som exempelvis hissmaskiner medges s k förhöjt värdeminskningssavdrag med mellan 5 och 10 %.

Genom att hela låneunderlaget läggs till det anskaffningsvärde som berättigar till värdeminskningssavdrag, kan förenklingar uppnås vid taxeringen samtidigt som bostadsfinansieringsreglerna kan göras mer enhetliga. De förmånligare lånevillkoren motiverar att även de 8 % av låneunderlaget, som avser ägarens egen insats, behandlas på samma sätt. En betydande förenkling är att normalt behöver ingen uppdelning göras mellan vad som skattemässigt är reparationer resp nybyggnad. En del nya problem kan dock tänkas uppkomma.

Så medför t ex beslutssystemet hos länemyndigheterna med preliminärt och slutligt lånebeslut att det slutliga beslutet i de flesta låneärenden av denna typ kommer så lång tid efter det preliminära att minst en inkomst-

taxering inträffar däremellan. I några fall inträffar det också att slutligt lånebeslut inte meddelas utan att ansökan härom avslås, t ex på grund av för höga kostnader eller att ombyggnaden inte har utförts på det sätt som har angetts i det preliminära lånebeslutet.

För fall av detta slag har särskilda regler föreslagits som möjliggör att avdragsrätten för reparationer eller värdeminskning inte går förlorad och att inte heller för höga avdrag medges.

Den ändrade behandlingen av reparationskostnader inverkar även på realisationsvinstberäkningen vid försäljning av flerfamiljshus där ombyggnad har skett eller energibesparande åtgärder har vidtagits med statligt stöd. Eftersom även reparationskostnaderna skall aktiveras i stället för att dras av omedelbart, föreslås att de behandlas som förbättringskostnader vid vinstberäkningen. Även dessa värdeminskningsavdrag skall återföras i indexuppräknat skick.

Nya regler om lånebestämmelserna kommer att utfärdas i särskild ordning om de nu redovisade förslagen godtas av statsmakterna. Vid ombyggnad skulle alltså statliga bostadslån kunna beviljas med 92 % av låneunderlaget. Vidare skulle räntegarantin bestämmas till det samma som gäller för nybyggnad, d v s f n 3,4 % första året.

De nya reglerna avses bli tillämpliga i fråga om ombyggnadsarbeten och energibesparande åtgärder för vilka preliminärt lånebeslut har meddelats efter utgången av år 1978.