

# Realisationsvinst vid bostadsbyte

*Av professor Leif Mutén*

Spörsmålet om flyttande egnahemsägares beskattning är gammalt. 1944 års allmänna skattekommitté (SOU 1949:9 s. 67 f.) fann det tekniskt besvärligt att åstadkomma någon undantagsreglering för realisationsvinstskatten i dessa fall och ville ogärna skapa ett speciellt privilegium för en viss grupp. Finansminister och riksdag har upprepade gånger tagit ställning till frågan, och alla gånger har beslutet varit negativt.

Det kan därför måhända överraska, att värdesäkringskommittén, som haft anledning fördjupa sig i åtskilliga frågor om skatt på realisationsvinst, låtit framställa en PM om denna fråga, vilken tryckts i andra delen av kommitténs betänkande (SOU 1964:2 s. 476). Tanken har kanske närmast varit att söka få en bild av hur starka de tekniska skälen mot en reform egentligen är.

Men först något om anledningen varför man alls kan överväga ett undantag från realisationsvinstskatt för dem som flyttar. Det viktigaste skälet torde vara, att realisationsvinstskatten nu hämmar rörligheten på arbetsmarknaden. Det är inte alltid det resonemang håller, som brukar anföras häremot, nämligen att egnahem i arbetslöshetsorter brukar få säljas billigt. Lika ofta är det ju ett intresse att från orter med bostadsbrist och stora ackumulerade värdestegringar i egnahemmen kunna flytta bort folk till andra orter — men flyttningar av anställda i industrier och ämbetsverk försvåras, om de som bor i egnahem eller

i bostadsrättshus drar sig för den realisationsvinstskatt, som flyttningen förorsakar. Alla vill ju inte ge sig in på äventyret att hyra ut.

Man kan också påvisa, att vår skatterätt i många andra fall medger lättnader för den, som likt en flyttande egnahemsägare visserligen säljer en tillgång, men bara för att skaffa en liknande ny tillgång i stället. Så är fallet vid nettometoden i samband med räkenskapsenlig avskrivning, och vid första suppletärregeln för varulagervärdering, liksom i annan form vid användande av fartygs- och eldsvådefonder. Det gäller t. o. m. vid realisationsvinstbeskattningen i fråga om den, som säljer sin fastighet som ett led i jordbrukets yttre rationalisering. Han blir inte bara fri från skatt på vinsten, utan har han köpt en ny fastighet i stället, räknas denna som förvärvad vid samma tid och med samma fång som den gamla — en fördelaktigare regel, alltså, än den, som gäller för tvångsavyttring, där nytt förvärv av liknande tillgång ju medför, att ny tioårsfrist börjar löpa. Även på skogsvinstbeskattningens område har man sedan 1959 regler med likartat syfte. De möjliggör försäljning av skog och anskaffande av ny skogsfastighet till ersättning för den gamla, utan att någon vinst behöver tas fram.

## **Hel skattefrihet.**

I den framlagda PM skisseras två alternativa lösningar. Enligt den ena, som

är den klart enklaste, föreslås, att skattskyldig, som innehaft en- eller tvåfamiljsfastighet under sådana omständigheter, att han något av de närmast föregående två åren haft rätt till 200-kronorsavdrag, inte skall behöva räkna vinst vid avyttring av fastigheten som skattepliktig realisationsvinst. Samma föreslås också gälla för andel i bostadsförening eller bostadsaktiebolag, när därmed förenad lägenhet använts som bostad på motsvarande sätt. Tanken är, att dessa bostäder knappast av de skattskyldiga betraktas som placeringsobjekt i vanlig mening, och att de därför skulle kunna undantas utan risk för allvarigare missbruk, samtidigt som de väsentliga problemen för flyttande egnahemsägare enkelt skulle lösas.

Naturligtvis kan det invändas, att det blir frågan om ett privilegium för egnahemsägarna, men samtidigt måste man ju beakta, hur ofta en flyttning framskapar en faktisk tvångssituation. Med gällande rätt kan 35 § 4 mom. visserligen inte tillämpas, men lika litet i flyttningsfallen som i expropriationsfallen behöver en kort innehavstid vittna om spekulations-syfte. Det är också föga tillfredsställande för den, som med vinst sålt sin gamla bostad, att betala skatt, när anskaffandet av motsvarande bostad på den nya orten tar hela köpeskillingen i anspråk och kanske mer till, utan att en högre bostadsstandard nås för den skull.

### **Uppskov med skatten.**

Det senare resonemanget ligger bakom alternativförslaget, som inte innebär ett definitivt efterskänkande utan i princip bara ett uppskov med skatten. Tanken bakom detta förslag, till vilket förlagan

hämtats ur Section 1034 i USA:s Internal Revenue Code, är i och för sig densamma, som ligger bakom KF om uppskov med beskattningen av skogsbruk i vissa fall, liksom i de andra fall av vidareförande av dold reserv, som nämnts i inledningen. Det är alltså frågan om ett skatterättsligt erkännande av den funktionella identitet, som råder mellan den nya och den gamla bostaden.

Förutsättningen för att man skall kunna få uppskov med realisationsvinstbeskattning är enligt förslaget, att man inom ett år före eller efter försäljningen av den gamla bostaden skall ha skaffat sig en ny. Meningen är, att anskaffningskostnaden för den nya bostaden i realisationsvinstskattehänseende skall reduceras med den vinst på den gamla bostaden, för vilken man fått uppskov med beskattningen. Samma behov av uppskov föreligger inte, om man inte använt likviden för den gamla bostaden till att skaffa sig en annan bostad. Meningen är att man skall få litet längre tid på sig, enligt förslaget 2 år från avyttringen av den gamla bostaden, ifall man inom årsfristen förvärvat fastighet för att bygga ett nytt hus. Byggnadskostnaden härför, liksom inom årsfristen nedlagd byggnadskostnad på fastighet man förut ägt, får räknas som anskaffningskostnad för den nya bostaden.

Om den nya bostaden sedan säljes, är det meningen att realisationsvinstberäkningen skall ske med utgångspunkt från förvärvsdatum för den gamla bostaden. En spärrregel föreslås för de fall, då den nya bostaden är så avsevärt mycket större än den gamla, att bara en del av den nya fastigheten kan anses ersätta den gamla, medan återstoden kan betraktas som en ny investering. Tanken

är dock, att den bara skall användas i klara fall.

Ett särskilt problem möter, när någon flyttat utan att realisationsvinstbeskattning alls kommit i fråga. Något uppskovsförfarande behövs inte i detta fall, men det kan vara lika angeläget att beträffande den nya bostaden avstyra att ny tioårsfrist börjar räknas. Tanken är, att om förutsättningarna varit sådana, att ett uppskovsbeslut kunnat erhållas, samma regler skall gälla för den nya bostaden i avseende på tidsberäkningen och fångets art som om det varit frågan om uppskovsförfarande.

På samma sätt som i det första alternativet är det meningen att föreningsandelar skall få samma behandling som egnahem.

Tidsfristerna har hållits korta, framför allt för att undvika, att andra än de klara bostadsbytesfallen kommer in under lagens tillämpning. På så sätt möjliggöres också för flertalet fall, ehuru inte alla, att frågan om uppskov hinner klaras av redan på taxeringsnämndsstadiet, vilket kan ha sin betydelse för att skona de skattskyldigas likviditet. Det är ju inte alltid som frågan kan lösas genom ett uppskov med kvarstående skatt i avvaktan på PN-beslut, eftersom ju vederbörande ofta nog kan ha krav på att få överskjutande skattepengar tillbaka. Enligt förslaget skulle den för statskatt-taxeringen ansvariga PN få uppskovsfrågan om hand, och tanken är, att ligga-re motsvarande den för skogsvärde-minskningsavdrag skulle föras där, med avisering av länsstyrelsen i det län, där den nya fastigheten är belägen.

Alternativet är konstruerat som ett tillägg till 35 § jämte anvisningar. Vissa

bestämmelser om förfarandet kan eventuellt få en naturligare plats i TF.

Tanken är att skapa skattelättnader för en grupp skattskyldiga, som förut-satts i regel inte vara av spekulanttyp utan på grund av omständigheter utan samband med något slags fastighetsspekulation ha kommit i den situation, då realisationsvinstskatt hotar. Det är därför helt naturligt, att uppskovsmetoden i de flesta fall kommer att innebära ett definitivt skatteefterskänkande. Mot den bakgrunden är det sannolikt behövt, att i fåtalet andra fall omprövning sker av beräkningen av uppskovsbeloppet, när den nya fastigheten säljs och realisationsvinstbeskattning därvid kommer i fråga.

En grupp kan tänkas ha intresse av en annan teknik för de föreslagna reglerna, nämligen de som sålt med förlust första gången för att sedan göra en vinst på den nya fastigheten. För deras del vore det gynnsammare att räkna ihop båda affärerna. Det vill emellertid synas som om deras problem, om det anses behöva lösas, bättre kan klaras upp med tillämpning av förlustutjämning även för realisationsförluster, naturligtvis — om så anses krävas — med som hittills gällande inskränkning av avräkningsmöjligheten till realisationsvinster.

Det är självfallet lätt att säga, att uppskovsalternativet är komplicerat, även om fåtalet fall, där det alls skulle behöva tillämpas, gör en högre grad av komplikation acceptabel i detta fall, än som skulle vara tänkbar vid ett massförfarande. Det är en omdömesfråga, om man anser komplikationen för allvarlig för att ens i detta sammanhang kunna godtas — i sådant fall bör det emellertid vara naturligt att acceptera metoden med

# Skrivning på ålderdomshem

*Av uppborädsdirektör Nils Gottliebsson*

Intages någon å sjukvårdsinrättning eller ålderdomshem eller å förbättrings-, uppfostrings-, tvångsarbets- eller straffanstalt medför detta ej förändring i avseende å hans kyrkobokföring, såvida icke under tiden sådana förhållanden inträffa, att han på grund därav bort, därest han ej varit intagen å inrättningen eller anstalten, annorstädes kyrkobokföras. I fråga om kyrkobokföring av den som villkorligt eller på prov frigivits eller utskrivits från fångvårdsanstalt skall under prøvotiden så anses som vore han fortfarande intagen å anstalten.

Så lyder 14 § 6 mom. FBF, detta stadgande som ensamt bjuder på större tolknings- och tillämpningssvårigheter än alla andra bestämmelser inom folkbokföringslagstiftningen tillhoppa. Här skall inte hela problematiken i samband med stadgandet tagas upp till granskning utan blott vissa sidor av densamma i anslutning till frågan om skrivning på ålderdomshem som ånyo aktualiserats genom

en interpellation vid 1963 års höstriksdag.

Stadgandets första sats är till formen ett konstaterande: Intages någon — — — medför detta ej — — —. Rimligen måste det emellertid läsas som ett påbud eller om man så vill ett förbud: intagning å inrättning eller anstalt (i fortsättningen som gemensam beteckning "vårdinrättning") får i och för sig inte föranleda ändrad kyrkobokföring. I första hand har detta ansetts innebära att en intern under inga förhållanden får skrivas på vårdinrättningen och veterligen har praxis (= kammarrättsutslag) på den punkten inte gjort några avsteg.

Om intagningen innebär att det förutvarande hemmet upplöses, uppkommer frågan om intagningen ändock inte skall medföra den ändringen att vederbörande kyrkobokföres under rubriken å församlingen skrivna. Strängt taget stadgas förbud mot varje "förändring i avseende å — — — kyrkobokföring" vid intagning

---

skattefrihet vid alla egnahemsförsäljningar. Orättvisan gentemot folk som säljer egendom av annat slag med realisationsvinst, t. ex. på grund av likviditetssvårigheter, är naturligtvis fortfarande ett bekymmer. Men med ett vanligt sätt att resonera kan man säga, att dessa stackars människor bereds föga hugnad genom att ännu en grupp, de flyttande egnahemsägarna, kläms mellan sköldar-

na. Skall man till sist våga en gissning hur det går med förslaget — bortsett från att det naturligtvis säkert ger rum för många tekniska förbättringar av båda alternativen — skulle den gå ut på att det blir arbetsmarknadsmyndigheterna, som i praktiken får det avgörande ordet i frågan om vi skall få en lagstiftning eller inte.