Kompensation för mervärdeskatt på bostadsbyggande

Av assessorn Leif Lindstam

I prop. 1974:25 föreslogs som en av flera ekonomisk-politiska åtgärder att kompensation under begränsad tid skulle utgå för mervärdeskatt på bostadsbyggande. Syftet med åtgärden skulle vara att dämpa den snabba kostnadsstegringen inom byggnadsområdet och samtidigt stimulera ett fortsatt högt bostadsbyggande. Förslaget antogs av riksdagen (FiU 1974:1, rskr 41). I propositionen angavs riktlinjerna för kompensationen. Kungl. Maj:t har i enlighet härmed utfärdat kungörelsen (1974:113) om kompensation för mervärdeskatt på bostadsbyggande. I huvuddrag innebär kungörelsens bestämmelser följande.

Kompensationen kommer endast de permanenta bostäderna till del, dvs. de som används eller skall användas som stadigvarande bostad. Det är alltså inte möjligt att få kompensation när det gäller t.ex. ett fritidshus. Det finns inte något krav på att ett hus i sin helhet skall användas som stadigvarande bostad. Det är därför möjligt att få kompensation även när bostadsutrymmen finns i hus som i övrigt används som t.ex. skola, industrilokal eller för annat ändamål. I kungörelsen har särskilt angetts (2 §) att utrymmen för åldringsvård i ålderdomshem, för sluten eller halvöppen vård i sjukvårdsinrättning eller för uthyrning i hotell- eller pensionatrörelse inte anses använda som stadigvarande bostad.

För att kompensation skall utgå krävs att ny-, till- eller ombyggnad gjorts av bostad och att åtgärden slutförts under 1974 eller — om den påbörjats under 1974 — slutförts under 1975. I fråga om enfamiljshus gäller dessutom att kompensation kan utgå om ny-, till- eller ombyggnad slutförts under december 1973.

Det är alltså av största intresse att konstatera när ny-, till- eller ombyggnad påbörjats eller slutförts. Som en allmän regel gäller enligt kungörelsen att sådan åtgärd anses påbörjad när de egentliga byggnadsarbetena igångsatts. I de fall grundbottenbesiktning enligt byggnadsstadgan görs anses de egentliga byggnadsarbetena igångsatta vid tiden för besiktningen. När särskilda skäl föreligger kan ny-, till- eller ombyggnad anses påbörjad vid annan tidpunkt än nu sagts. Sådana särskilda skäl kan t.ex. vara att lång tid förflutit mellan grundbottenbesiktning och de egentliga grundläggningsarbetena. Vidare gäller att flerfamiljshus — när så kan ske — får delas upp i olika delar, som anses påbörjade vid olika tidpunkter. Består t.ex. ett flerfamiljshus av två eller flera trapphus och byggs dessa inte i samma takt kan kompensation utgå för det eller de trapphus som påbörjas och färdigställs inom den tidsram som ställts upp i kungörelsen.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 01:38:54

Nybyggnad anses avslutad när byggnaden i huvudsak tages eller kan tagas i bruk, när inflyttningsbesiktning görs eller när slutbesiktning av byggnadsentreprenad görs. Den tidigaste av dessa tidpunkter är den avgörande. I fråga om till- eller ombyggnad gäller i princip samma bestämmelser som för nybyggnad. Har byggnaden i huvudsak varit i bruk under byggnadstiden anses till- eller ombyggnaden avslutad när de egentliga byggnadsarbetena slutförts.

Vissa svårigheter kan föreligga att fastställa när t.ex. ett enfamiljshus som uppförs i fastighetsägarens egen regi i huvudsak tas i bruk av honom. I praktiken torde det vara inflyttningsdagen som är den avgörande i sådana fall. Kan fastighetsägaren visa att han vid inflyttningen kunde ta i bruk endast en mindre del av huset bör dock arbetena anses avslutade vid den senare tidpunkt, då han tar den huvudsakliga delen av huset i bruk. Även i fråga om avslutandet kan enligt kungörelsen särskilda skäl motivera ett avsteg från vad som nu sagts.

Ny-, till- eller ombyggnad anses avslutad, även om den faktiskt inte är slutförd, när arbetet därmed avbrutits eller nedlagts före utgången av år 1973 och inte återupptagits inom 6 månader. Återupptas arbetet sedan mer än 6 månader förflutit anses ny ombyggnad påbörjad. Utöver denna bestämmelse reglerar inte kungörelsen det fallet att en ny-, till- eller ombyggnad anses avslutad vid viss tidpunkt varefter huset efter någon tid byggs om, t.ex. genom inredning av bostadsrum i vindsvåning. Den som får full kompensation för nybyggnad kan självfallet inte räkna med att få ytterligare kompensation för den efterföljande ombyggnaden. Om däremot endast reducerad kompensation utgått bör ytterligare kompensation kunna utgå, dock med högst det belopp som skulle ha utgått om åtgärderna vidtagits i ett sammanhang. Har ingen kompensation utgått för nybyggnaden bör efterföljande till- eller ombyggnad betraktas som en självständig åtgärd i fråga om rätt till kompensation. Har kompensation utgått för till- eller ombyggnad med högsta möjliga belopp kan efterföljande till- eller ombyggnad, som avser samma delar av huset, inte berättiga till ytterligare kompensation.

För att något minska behovet av att skilja mellan till- eller ombyggnad och reparationer eller löpande underhåll har i kungörelsen angetts, att arbeten som enbart avser löpande underhåll inte berättigar till kompensation. Däremot får underhåll, som är direkt betingat av till- eller ombyggnaden anses ingå i denna, om åtgärderna vidtas i ett sammanhang. Det är också möjligt att få ledning vid tillämpningen av bestämmelserna om statliga lån för ombyggnad.

Avser ny-, till- eller ombyggnad även andra utrymmen än bostäder begränsas kompensationen till bostadsutrymmena. Till dessa räknas t.ex. gemensamma utrymmen i flerfamiljshus, såsom trappuppgångar, vindskontor och källarutrymmen, samt gemensamma anläggningar för värme, varmvatten och tvätt, allt i den mån de betjänar bostadslägenheterna. Gemensamma anläggningar som nu nämnts skall i princip, för att berättiga till kompensation, ägas av den som äger bostadshusen eller av en samfällighet, i vilken bostadshusen ingår.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 01:38:54

Som en ytterligare förutsättning för kompensation i till- och ombyggnadsfallen gäller att kostnaden härför skall uppgå till minst 25 000 kr. för en- och tvåfamiljshus och till minst 50 000 kr. för flerfamiljshus. I kostnaderna får inräknas mervärdeskatt och värdet av fastighetsägarens arbete på huset.

Kompensationens storlek framgår av följande uppställning:

Slag av hus	Nybyggnad	Till- eller ombyggnad
enfamiljshus	13 500 kr.	faktisk mervärdeskatt, men högst 100 kr/m² som berörs av åtgärden. *Hjälpregel* (om skatten inte kan visas): 15 % av nedlagda kostnader för material, men högst 100 kr/m².
tvåfamiljshus	100 kr/m², men högst 27 000 kr.	—"—
flerfamiljshus	100 kr/m²	—"—

I fråga om en- och tvåfamiljshus beräknas kompensationen efter bostadsytan och i fråga om flerfamiljshus efter bostadslägenhetsytan. Dessa begrepp är desamma som används i bostadslånekungörelsen.

När det gäller enfamiljshus som färdigställts under december 1973 utgår kompensation med 7 000 kr. för varje hus.

En huvudtanke bakom kungörelsens bestämmelser är att det är den som skall stadigvarande bo i huset som skall få kompensationen. Den som äger huset när ny-, till- eller ombyggnad är avslutad är i princip berättigad att ansöka om och få kompensation. Från denna huvudregel gäller följande undantag. Den som driver byggnadsrörelse och som uppfört bostadshus i egen regi får inte göra ansökan om kompensation förrän skattskyldighet till mervärdeskatt inträtt för honom för sådant hus. I de fall skattskyldighet inträder när huset säljs kan den som driver byggnadsrörelse inte få kompensation för det sålda huset. Rätten till kompensation tillkommer i stället köparen. Endast om den som driver byggnadsrörelse fortfarande äger huset efter det att skattskyldighet inträtt är han berättigad till kompensation. Detta är fallet när skattskyldighet inträder därför att huset tas ut ur rörelsen för annat ändamål än försäljning. Det andra undantaget gäller de fall då skriftligt avtal om överlåtelse av hus till bestämt pris träffats före utgången av mars 1974 utan att äganderätten övergått. Fullbordas överlåtelsen är det köparen och inte säljaren som är berättigad till kompensation. Vid sidan av dessa bestämmelser gäller att ansökan om kompensation inte fått göras före ikraftträdandet av kungörelsen den 9 april 1974 när byggnadsarbetena avslutats dessförinnan. Den som ägt huset vid ikraftträdandet är då i princip berättigad till kompensation.

Skriftlig ansökan skall göras hos riksskatteverket. När kompensation beräknas

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 01:38:54

efter bostads- eller bostadslägenhetsyta skall handling som visar ytan bifogas. I de fall kompensation skall motsvara faktiskt erlagd mervärdeskatt skall handlingar som visar storleken av mervärdeskatten bifogas, t. ex. fakturor. Kan någon tvekan råda om sökandens rätt till kompensation, t.ex. vid överlåtelse, skall denna rätt styrkas med avtal, kontrakt eller liknande handling.

Den som gjort en ansökan om kompensation måste anmäla händelser som därefter inträffar och som påverkar storleken av kompensationen. Som exempel kan nämnas att en leverantör av byggnadsvaror sätter ner sitt pris i efterhand, vilket påverkar mervärdeskatten. Underlåter sökanden att anmäla sådan händelse kan han dömas till böter. Om för högt belopp utbetalas därför att sökanden lämnat felaktiga uppgifter är han skyldig att återbetala vad han fått för mycket. Detsamma gäller om han inte anmält händelse som påverkar kompensationens storlek.

Den som köper ett bostadshus av någon som driver byggnadsrörelse eller handel med fastigheter kan kräva att få uppgift om ev. tidigare utbetald kompensation. Lämnas inte uppgift om sådan kompensation kan böter utdömas.

Riksskatteverket har fastställt ansökningsblanketter, en för en- och tvåfamiljshus och en för flerfamiljshus. Blanketterna finns, förutom hos riksskatteverket, hos länsstyrelserna, länsbostadsnämnderna, kommunkontor och banker. På samma ställen finns en kortfattad informationsfolder. En mera detaljerad information finns i föreskrifter som riksskatteverket utfärdat och som kan beställas från verket.

Kompensationen kommer att betalas ut till fastighetsägaren. Om denne finansierar sitt hus med privata lån är det en affär helt och hållet mellan honom och hans långivare om kompensationen skall inbetalas till långivaren för att minska skulden. Fastighetsägare som finansierar sitt hus med statliga lån är på samma sätt fri att använda kompensationen för avbetalning på lånet men endast om lånet var utbetalat den 9 april 1974. Om det statliga lånet inte var utbetalat den 9 april 1974 kommer låneunderlaget och pantvärdet att reduceras med beloppet av kompensationen. Detta innebär att även lånet reduceras. Fastighetsägaren måste därför, för att kunna lösa kreditiv eller uppfylla föreskrifter i köpekontrakt, normalt använda kompensationsbeloppet för inbetalning till kreditgivare eller säljare.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 01:38:54