Litteratur

Beskattning av inkomst av hyresfastighet av f d skattedirektören K G A Sandström, P A Norstedt & Söners förlag, Stockholm 1975, 251 sidor och häftad. Pris ca 75 kr.

I skattelitteraturen har länge saknats ett samlande verk innehållande en redogörelse för gällande rätt angående beskattning av inkomst av hyresfastighet. Det är därför med glädje man finner att denna lucka nu fyllts ut genom det av Sandström publicerade arbetet. Boken kommer att ha stor betydelse inte enbart för personer som dagligen sysslar med beskattningsfrågor, utan även för dem som vid förvaltning av hyresfastighet endast då och då måste ta ställning till beskattningsfrågor i samband med olika förvaltningsåtgärder. Boken torde vidare vara av utomordentligt stor betydelse för taxeringsnämnder vid bedömningen av exempelvis respektive avdragsgilla reparationskostnader och icke avdragsgilla ny, till- eller ombyggnadskostnader. Hithörande frågor ökar i aktualitet allteftersom fastighetssaneringarna ökar och även om justitieombudsmannen Wennergren i en artikel i Skattenytt i början på sextiotalet behandlat dessa frågor så är boken i denna del extra välkommen, dels därför att nya rättsfall tillkommit och dels därför att alla inte har tillgång till Wennergrens artikel. Med hänsyn till sin utförliga behandling av rättsfall och förarbeten torde boken vidare vara väl lämpad att användas i olika undervisningssammanhang, inte minst på universitetsnivå.

Dispositionsmässigt är boken lika föredömligt uppbyggd som tidigare arbeten av K G A Sandström. Såväl innehållsförteckning som ordregister är utförliga och ger läsaren stora möjligheter att använda boken som ett rent uppslagsverk för att snabbt tillgodogöra sig rättspraxis och författarens synpunkter på olika beskattningsproblem avseende konventionellt beskattad annan fastighet. Vidare har boken kompletterats med både paragraf- och rättsfallsregister.

Boken har delats upp i tre delar, var och en innehållande ett antal kapitel med paragrafer. Första delen behandlar begreppsbestämningar såsom civilrättsligt och inkomst- och förmögenhetsskatterättsligt fastighetsbegrepp, skattesubjekt, beskattningsort och begreppet särskild förvärvskälla. I andra delen behandlas garantibelopp och därmed sammanhängande frågor såsom beräkning av garantibelopp i samband med förvärv och fastställande av garantibelopp för beskattningsår som inte sammanfaller med kalenderår. I den tredje delen slutligen redovisas bruttointäktens fastställande samt de naturliga avdragen. I denna del behandlas bl a hyresvärdets bestämmande och skattepliktsfrågor i samband med hyresgästs förbättringsarbeten samt engångsersättningar, skadestånd m m. Bland de naturliga avdragen redovisas bl a värde-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:37:40

minskningsavdragen. Icke minst i sistnämnda hänseende är boken mycket värdefull. Begreppen drift- och kapitalförlust får också en utförlig behandling.

Av den lämnade redogörelsen framgår att boken inte saknar mycket av det som i allmänhet är av betydelse för beskattning av hyresfastighet. Dessutom finns mycket som endast mera sällan föranleder något ställningstagande men som man är tacksam att författaren ändå behandlat. I allt väsentligt tror jag att läsaren kommer att dela författarens uppfattning i de olika rättsfrågor som behandlas i boken. Måhända kan man emellertid tillåta sig en och annan randanmärkning. För egen del skulle jag vilja anmärka följande.

På sid 170 f tar K G A Sandström upp frågan i vilka fall flera fastigheter kan betraktas som en förvärvskälla trots att de inte utgör en taxeringsenhet. Utgångspunkten för diskussionen är anvisningarna till 18 § KL. Efter att ha konstaterat att taxeringsenheterna skall ha gemensam innehavare (dvs ägare) och stå under överinseende av innehavaren eller dennes representant samt utgöra en förvaltningsenhet kommer författaren in på regeringsrättens praxis i dessa frågor. Han finner sålunda att regeringsrätten i åtskilliga tidigare avgjorda mål ansett att två eller flera fastigheter av annan fastighets natur tidigare ej alltför sällan kunnat bilda en enda förvärvskälla men att sedermera en påfallande tämligen oförklarlig skärpning inträtt i regeringsrättens praxis. Skärpningen tolkar K G A Sandström på det sättet att för närvarande synes gälla att flera taxeringsenheter av annan fastighets natur *som regel* icke anses utgöra en förvärvskälla i andra fall än som uttryckligen anges i punkt 2 av anvisningarna till 18 § KL, dvs då fråga är om villor på brunns- eller badortsanläggning, sommarställen på en fastighet m m dylikt eller beträffande fastighetsbolags fastighetsinnehav. Av K G A Sandströms uttalande synes man böra dra den slutsatsen att han anser att det endast i undantagsfall kan förekomma att man går utöver de exempel som nämnts i anvisningarna. Enligt min mening torde emellertid de fall i vilka man bör kunna tänka sig att en enda förvärvskälla skulle accepteras av regeringsrätten vara så många, att man inte bör tala om undantag från exemplifieringen i anvisningarna. Som exempel på fall i vilka man svårligen kan tänka sig att regeringsrätten skulle finna skäl att inte behandla flera taxeringsenheter som en förvärvskälla kan nämnas byggnadsföretagens fastighetsbestånd.

På sid 84 o f tar KGA Sandström upp till diskussion hyresregleringens inverkan på hyresvärdets bestämmande i de fall ägaren använder lägenhet för eget bruk. Mera i förbigående nämner författaren den s k brukshyresvärderingen för nyare fastigheter. Författaren är kritisk till den skillnad som synes föreligga mellan hyresregleringslagen och fastighetsägarens hyresvärde (intäkt) i de fall han använder lägenhet för egen räkning. Han finner sålunda att taxeringsmyndigheterna kan fastställa hyresvärdet till högre belopp än som motsvarar den enligt hyresregleringen fastställda hyran. Anledningen härtill skulle vara att hyresvärdet på en allmän marknad skulle överstiga fastställd

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:37:40

hyra. Eftersom fastighetsägaren emellertid om han hyrt ut lägenheten ej skulle kunna beskattas för högre belopp än den hyra han uppbär och som fastställts enligt hyresregleringen, påpekar K G A Sandström, är det dock icke tillfredsställande att ägaren beskattas för högre belopp bara därför att han själv brukar lägenheten. Några slutsatser av de fåtaliga rättsfall som finns från regeringsrätten vågar K G A Sandström emellertid inte dra. De av författaren diskuterade skillnaderna har på senare tid aktualiserats beträffande de s k andelshusen. I dessa fall har emellertid mest varit fråga om bruksvärdeshyrornas betydelse vid åsättande av hyresvärde. Självfallet måste man instämma i K G A Sandströms kritik, därest praxis skulle bli att högre hyresvärde skulle redovisas än som motsvarar den hyra tredje man skolat erlägga. Jag har emellertid svårt att tänka mig att regeringsrätten skulle behöva acceptera att man vid hyresvärdets bestämmande frångår de civilrättsliga reglerna. Beträffande brukshyrorna skall dessa fastställas med hänsyn till hyresläget för jämförliga lägenheter, vilket översatt till skattemässiga begrepp betyder att hyran beräknas med ledning av i orten gällande hyrespriser. Någon anledning att frångå brukshyrorna synes därför inte finnas.

Beträffande frågan om beskattning av de s k andelshusen saknas kanhända i boken synpunkter på de olika problem som finns vid inkomstredovisningen av sådana fastigheter. Någon praxis på området synes inte finnas och det hade därför varit värdefullt om K G A Sandström i sin bok lagt fram sina synpunkter i dessa hänseenden.

I förordet till boken nämner K G A Sandström att det varit hans avsikt att samtidigt med det nu föreliggande arbetet publicera ett annat arbete avseende beskattning av villafastighet. Eftersom frågan om villabeskattningen är föremål för omprövning har författaren ansett sig böra uppskjuta publiceringen av sistnämnda arbete. Efter att ha läst det nu föreliggande arbetet hoppas man att det inte dröjer alltför länge innan K G A Sandström anser sig kunna publicera en bok om villabeskattningen och det är med stora förväntningar man ser fram emot att få ta del av även det arbetet.[1]

Hans Tellander

[1] K G A Sandströms arbete om villabeskattningen utkommer under hösten i Skattenytts skriftserie.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-13 15:37:40