

# SKATTENYTT

OFFICIELLT ORGAN FÖR TAXERINGSNÄMNSORDFÖRANDENAS RIKSFÖRBUND

NR 3 1978

---

## Villaschablonen justerad

*Av departementsrådet Gunnar Björne*

Som meddelades i föregående nummer av Skattenytt har regeringen i proposition nr 1977/78:68 föreslagit en justering av villaschablonen med verkan fr o m 1979 års taxering. Riksdagen har numera beslutat i enlighet med regeringsförslaget. I det följande lämnas en redogörelse för bakgrunden till lagstiftningen.

### **Villaschablonens syfte**

Det är välbekant för varje läsare av denna tidskrift att innehavet av en- och tvåfamiljsfastigheter beskattas enligt schablonmetoden. Som intäkt av fastigheten tas upp 2 % av taxeringsvärdet upp till 200 000 kr, 4 % av taxeringsvärdet mellan 200 000 och 250 000 kr, 8 % mellan 250 000 och 300 000 kr och 10 % över 300 000 kr. Avdrag medges endast för ränteutgifter samt tomt-rättsavgäld och liknande. Dessutom medges ett extra avdrag på upp till 1 000 kr om ägaren är mantalsskriven på fastigheten.

Villaschablonen infördes år 1953. Tidigare beskattades även innehavare av egnahem enligt den konventionella metoden. Enligt denna skulle alla intäkter redovisas, liksom det värde som bostaden i det egna hemmet hade för ägaren. Å andra sidan medgavs avdrag för kostnader för drift och underhåll. Genom villaschablonen åsyftades i första hand en förenklad beskattning av egnahem. De tidigare reglerna var svåra att tillämpa och gav upphov till många taxeringstvister.

Schablonen utformades för att få en rättvis beskattning av det egna kapital som var nedlagt i fastigheten. Samtidigt eftersträvades en jämnhet i beskatt-

ningen av olika boendeformer. Intäktsprocenten sattes därvid till 3. I då rådande ränteläge innebar schablonen en rimlig avvägning i skattehänseende och även i förhållande till kostnaderna för andra boendeformer. Meningen med schablonen var inte att skattemässigt premiera en viss boendeform.

Villaschablonen har sedan ändrats vid flera tillfällen. Ändringarna har haft olika bakgrund. Till en del har de motiverats av önskemål att mildra verkningarna av höjda taxeringsvärden. Vid ett par tillfällen har ändringarna varit mer genomgripande och haft längre gående syften. När villabeskattningen gjordes progressiv år 1966 var skälet att taxeringsvärdena inte gav en full rättvisande bild av det kapital som i verkligheten var nedlagt i fastigheten. Även bostadssociala skäl anfördes. Vid 1974 års bostadspolitiska reform, som främst avsåg de statliga bostadslånen, betonades önskemålen om neutralitet i fråga om ekonomiska villkor för olika boendeformer. Villabeskattningen skärptes något samtidigt som reglerna om bostadsfinansiering gjordes förmånligare för flerfamiljshus än för egnahem.

#### Värdenivån för fastighetstaxeringarna

De starka prisökningarna på villa- och fritidsfastigheter och svårigheterna att få dem att slå igenom vid fastighetstaxeringarna har i viss utsträckning rubbat grunden för villaschablonen. Taxeringsvärdena har allt tidigare under fastighetstaxeringsperioderna kommit att ligga något under den nivå som krävs för att man skall nå den avsedda relationen till marknadsvärdena.

Taxeringsvärdena skall som bekant motsvara 75 % av fastighetens marknadsvärde vid ingången av året före taxeringsåret. De nu gällande taxeringsvärdena avser alltså i princip värdet den 1 januari 1974. Marknadsvärdena erhålls genom jämförelse med en omfattande köpeskillingsstatistik som framställs av statistiska centralbyrån. Av tekniska skäl uppkommer dock en viss eftersläpning. Vid 1975 års allmänna fastighetstaxering fick man sålunda i realiteten utgå från prisnivån i mitten av år 1973.

Genom statistiska centralbyråns årliga redovisning av köpeskillingsstatistiken kan man i efterhand bedöma utfallet av fastighetstaxeringarna. Den redovisning som hittills färdigställts omfattar perioden fram till och med år 1975. I det följande anges nivån för taxeringsvärden och köpeskillingar åren 1971—1975 beträffande villor och fritidsfastigheter.

#### *Taxeringsvärdenas relation till fastighetspriserna (procent)*

<i>Villafastigheter</i>	1970	1971	1972	1973	1974	1975
Riksgenomsnitt .....	69	65	60	55	50	61
Högsta länsgenomsnitt .....	73	70	63	59	52	64
Lägsta länsgenomsnitt .....	67	61	56	51	44	55

<i>Fritidsfastigheter</i>	1970	1971	1972	1973	1974	1975
Riksgenomsnitt .....	69	65	59	54	48	56
Högsta läns-genomsnitt .....	75	69	64	60	54	61
Lägsta läns-genomsnitt .....	64	57	52	46	41	51

Det kan alltså konstateras att taxeringsvärdena för 1975 genomsnittligt ligger avsevärt under 75 % av saluvärdena under året. Till en del är detta ett uttryck för den säkerhetsmarginal som av naturliga skäl är inbyggd då taxeringsvärdet bestäms, men det återspeglar också en stark prisutveckling. Vid jämförelse med 1970, året för den närmast föregående allmänna fastighetstaxeringen, framgår det att anslutningen till 75-procentsrelationen då blev betydligt närmare än för 1975.

Siffrorna visar också att den relation mellan taxeringsvärden och fastighetspriser som efter föregående fastighetstaxering uppnåddes först vid mitten av femårsperioden nu kommet att råda redan för 1975, dvs första året av den löpande perioden. Allt tyder också på att priserna på villor och fritidsfastigheter fortsatt att stiga i snabb takt efter 1975.

#### **Budgetministerns bedömningar**

De nyss angivna skillnaderna mellan taxeringsvärdenas faktiska och avsedda relation till marknadsvärdena är nu så betydande att budgetministern ansett särskilda åtgärder påkallade.

För att förbättra situationen har man två alternativ enligt vad budgetministern framhåller i prop. 1977/78:68. Antingen kan man genom ett särskilt förfarande generellt höja taxeringsvärdena till en mera realistisk nivå. Eller också kan man genom en justering av villaschablonen göra intäktsberäkningen mera rimlig.

Alternativet med uppräknig av taxeringsvärdena anser budgetministern vara förknippat med betydande nackdelar. Bl a innebär det att man föregriper 1976 års fastighetstaxeringskommittés arbete.

En justering av villaschablonen är enligt budgetministern att föredra. Härigenom blir det möjligt att få en rimligare beskattning av det egna kapitalet i en- och tvåfamiljsfastigheterna och samtidigt få en bättre balans i fråga om ekonomiska villkor för boende i olika former.

Över 95 % av alla en- och tvåfamiljsfastigheter åsattes vid 1975 års allmänna fastighetstaxering ett taxeringsvärde understigande 200 000 kr. För att beträffande dem nå fram till samma intäkt som 2 % av ett taxeringsvärde som motsvarar 75 % av marknadsvärdet bör intäktspocenten enligt budgetministern höjas till 3. Därvid har utgångspunkten varit att taxeringsvärdena på grund av den fortsatta prisstegringen redan 1978 allmänt kommer att utgöra högst 50 % av marknadsvärdena. Höjningen leder till följande ökniggar av schablonintäkten:

Taxeringsvärde, kr	Höjning av schablon- intäkten, kr.
50 000 .....	500
100 000 .....	1 000
150 000 .....	1 500
200 000 och högre .....	2 000

Prisutvecklingen för det begränsade antalet fastigheter med taxeringsvärdet över 200 000 kr har generellt sett varit långsammare än genomsnittligt. Med hänsyn till detta och till att justeringen i skiktet upp till 200 000 kr för dem slår igenom med fullt krontalsbelopp behövs enligt budgetministern ingen ytterligare skärpning av villaschablonen nu.

Budgetministern framhåller att den nu aktuella skärpningen av villaschablonen håller sig på en godtagbar nivå. I vissa fall kommer ökningarna inte heller att verka fullt ut. Bl a kommer barnfamiljer och folkpensionärer att kompenseras i betydande omfattning genom att reglerna för bostadsbidrag beaktar öknings av bostadskostnaderna.

#### **Översyn av villaschablonen**

I anslutning till riksdagsbehandlingen av regeringsförslaget har budgetministern uttalat att villaschablonen kommer att ses över i samband med nästa allmänna fastighetstaxering. Översynen avses ske inom 1976 års fastighetstaxeringskommitté. Den kommer att gälla både procentsatser och skiktgränser i villaschablonen. Syftet skall vara att undvika att den kommande fastighetstaxeringen medför hastiga och starka reala skärpningar av beskattningen.