# De nya reglerna för inkomstbeskattning av de allmännyttiga bostadsföretagen

I denna tidskrift har tidigare i korthet omnämnts att fjolårets riksdag antagit nya bestämmelser för beskattning av de allmännyttiga bostadsföretagens inkomst av fastighet (prop. nr 165 och bev.bet. nr 56). De nya reglerna, som innebära att nettointäkten av fastighet skall utgöra 3 % av eget kapital i fastigheten, äro sålunda till sin konstruktion synnerligen enkla varför desamma ur tekniska synpunkter icke förtjäna någon större uppmärksamhet. Av större intresse är emellertid diskussionen vid bestämmelsernas utformande.

*Allmännyttigt bostadsföretag*

Inledningsvis må något beröras vad som förstås med allmännyttigt bostadsföretag. Såsom ett led i det allmännas åtgärder för främjande av en ändamålsenlig bostadsförsörjning ha sedan ett antal år vissa företag för anskaffande och tillhandahållande av bostäder blivit enligt särskilda författningar erkända såsom allmännyttiga bostadsföretag.

De författningar enligt vilka dylikt erkännande meddelats äro: KK om lån och bidrag av statsmedel för beredande av hyresbostäder åt mindre bemedlade, barnrika familjer (SFS nr 512/1935), KK om statsbidrag till anordnande av pensionärshem (SFS nr 462/1939), samt KK om tertiärlån och tilläggslån för flerfamiljshus (SFS nr 587/1948). Dessa kungörelser ha vid åtskilliga tillfällen underkastats ändringar.

Prövning av fråga om företags erkännande såsom allmännyttigt bostadsföretag ankommer på bostadsstyrelsen (tidigare statens byggnadslånebyrå) eller länsbostadsnämnd.

Såsom allmännyttigt bostadsföretag kan erkännas bolag, förening eller stiftelse, som uppfyller vissa i författningarna angivna villkor. Dessa har i vissa hänseenden växlat men genomgående har krävts, att företagen arbetar utan enskilt vinstsyfte samt att företagen står under kommunal eller statlig kontroll och tillsyn. I själva verket är kommunerna i övervägande antalet fall och beträffande samtliga enligt 1946 års och senare författningar rörande tertiärlån tillkomna företag de verkliga huvudmännen för företagen, och vederbörande bolag, förening eller stiftelse är närmast att anse såsom en form för kommunal verksamhet i bostadsfrämjande syfte. Att sådan form valts beror på att man därigenom kunnat ordna förvaltningen i ändamålsenligare former än om motsvarande verksamhet bedrivits i kommunens direkta regi. Villkoret om frånvaro av enskilt vinstsyfte har icke ansetts utesluta, att å insatt kapital i företaget skälig ränta gottgöres.

I fråga om hyressättningen i fastigheter, till vilkas uppförande lån erhållits enligt bestämmelserna i 1946 och senare års kungörelser om tertiärlån, gälla föreskrifter, syftande till att hyrorna icke skulle överstiga de beräknade genomsnittliga årliga utgifterna för reparationer, förräntning och föreskriven amortering av det i fastigheterna nedlagda kapitalet, fastighetens förvaltning och i förekommande fall



Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-12 14:20:55

tomträttsavgäld. I vissa fall förutsättes att hyrorna skola vara lägre än som erfordras för täckande av nämnda årliga utgifter. Nu avsedda allmännyttiga bostadsföretag är för sin verksamhet beroende av lån och bidrag av statsmedel enligt nyss angivna författningar. Den medelränta, som dessa allmännyttiga bostadsföretag i allmänhet ha att erlägga å sina lån, är 3,05 %.

Den amorteringsskyldighet, som i flertalet fall ifrågakommer, innebär, att å sekundär- och tertiärlån skall såsom årlig amortering erläggas $^1/_{40}$ av ursprungliga skuldbeloppet för dessa lån. Amorteringsskyldigheten motsvarar sålunda en procent av fastighetens avkastningsvärde. Tilläggslånen löpa utan ränta och amortering.

De genomsnittliga underhållskostnader, som bruka beräknas vid hyressättningen, variera från 0,6 till 0,7 % av byggnadskostnaden. Enligt 1950 års skattelagssakkunnigas upplysningar uppgår antalet företag (godkända jämlikt 1946 eller senare års kungörelser om tertiärlån etc.) till 350 fördelade på 300 kommuner och med ett fastighetsbestånd av 2.000 fastigheter omfattande 75.000 lägenheter. Produktionskostnaden för färdiga och under uppförande varande fastigheter ha de sakkunniga angivit till 2,5 miljarder kr.

Eftersom hyressättningen är författningsenligt reglerad och hyrorna icke få hållas högre än att de täcka beräknade omkostnader jämnt fördelade på ett större antal år, uppkommer regelmässigt under företagets första år, då reparationsbehovet är obetydligt eller helt obefintligt, ett överskott vilket blir beskattat. Sagda överskott, avsett att täcka framtida reparationskostnader, reduceras härigenom. Vad angår de äldre företagen uppstår därför i allmänhet underskott, vilket icke kan utnyttjas såsom avdrag då andra inkomster saknas.

*Förarbeten till de nya skattereglerna*

Skattelagssakkunniga ifrågasatte bl. a. att de allmännyttiga bostadsföretagen, som i realiteten äro kommunägda, skulle medgivas den befrielse från skattskyldighet för inkomst, som enligt 7 § Si gäller för kommun. Beträffande detta alternativ framhöllo de sakkunniga, att företagen formellt vore särskilda juridiska personer och att de därför — likaväl som kommuners för andra ändamål bildade särskilda rättssubjekt — borde vara underkastade vanliga beskattningsregler. Förmånen av skattebefrielse kunde komma att framstå såsom ett omotiverat skatteprivilegium eller såsom ett avsteg från den eljest upprätthållna principen, att understödjande från det allmännas sida av viss verksamhet borde ges i form av direkta, synliga bidrag och icke i form av skattelättnader. Med hänsyn till att dessa företag drivas utan vinstsyfte funno de sakkunniga att beskattningen lämpligen kunde anordnas i huvudsaklig överensstämmelse med de nya reglerna för en- och tvåfamiljshus. De sakkunnigas förslag utformades i enlighet därmed.

Av remissinstansernas yttranden kan antecknas en viss tveksamhet inför den förordade särbehandlingen av de allmännyttiga bostadsföretagen i avseende å beskattningen. Kammarrätten framhöll, att det knappast torde vara riktigt att vinstmarginalen för de allmännyttiga bostadsföretagen skulle vara mindre än för övriga fastighetsägare. Snarare torde förhållandet vara det motsatta. För övrigt lärer hyresnivån i fastigheter, tillhörande allmännyttiga bostadsföretag, icke vara lägre än i motsvarande fastigheter i enskild ägo. Därjämte torde tvekan knappast råda därom att de allmännyttiga bostadsföretagen i lånehänseende intaga en gynnsam-



Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-12 14:20:55

mare ställning än de enskilda bostadsföretagen. Vidare torde vinstmarginalen även för de enskilda fastighetsägarna hava under senare år krympt så avsevärt, att denna marginal icke heller för denna kategori kan i nämnvärd grad tagas i anspråk i utjämnande syfte. Vad beträffar möjligheterna att utnyttja avdrag för underskott vill kammarrätten påpeka, att det torde finnas åtskilliga enskilda fastighetsägare, som icke hava andra inkomster än av fastighet och således icke heller hava möjlighet att kunna tillgodogöra sig underskottsavdrag.

Vidare anförde kammarrätten, att förslaget i själva verket ledde till i stort sett samma resultat som det av de sakkunniga avvisade alternativet med en uttrycklig skattebefrielse för allmännyttiga bostadsföretag, fastän på en omväg.

Riksskattenämndens uttalande i principfrågan är värt att citera:

"Att låta förekomsten respektive frånvaron av vinstsyfte vara bestämmande för utformningen av reglerna om nettointäktens beräkning har hittills varit främmande för skattelagstiftningen. I den mån en verksamhet ansetts vara av den kvalificerat allmännyttiga natur att den ansetts böra helt eller delvis undantagas från beskattning har detta skett genom uttrycklig frikallelse från skattskyldighet i 53 och 54 §§ kommunalskattelagen och 7 § förordningen om statlig inkomstskatt. I den mån så icke skett har verksamheten fått inordnas under de allmänna beskattningsreglerna. På flera områden av samhällslivet förekommer sålunda verksamhet, vilken icke kan anses vara förenad med direkt vinstsyfte men som det oaktat beskattas enligt allmänt gällande bestämmelser. En jämförelse härvidlag erbjuder bl. a. den socialt inriktade verksamhet, som i stiftelse- eller föreningsform är knuten till vissa större industrier för att åt de anställda tillhandahålla bostäder eller semestervistelse till självkostnadspris."

Överståthållarämbetet framhöll att det gynnande i beskattningshänseende av de allmännyttiga bostadsföretagen framför andra ägare av hyresfastigheter, som förslaget otvivelaktigt innebure, icke vore motiverat. Därest beskattningen av uppkommande överskott komme att vålla de allmännyttiga bostadsföretagen svårigheter, syntes dessa böra lösas på annat sätt än genom särlagstiftning på beskattningens område, exempelivs genom direkta bidrag från statsverket.

Departementschefens motivering för de nu genomförda reglerna kan sammanfattas sålunda. De allmännyttiga bostadsföretagen lika litet som villaägaren och bostadsföreningen innehar fastigheter i vinstsyfte och intet hinder föreligger för kommunerna att direkt äga fastigheterna, vid vilket sistnämnda förhållande ingen skattskyldighet föreligger i statsskattehänseende. Detsamma gäller visserligen enligt departementschefen icke i fråga om kommunal inkomstskatt, men med hänsyn till det s. k. procentavdraget skulle någon inkomst att kommunalt beskatta likväl icke ha framkommit.

Med denna uppfattning hade väl i den allmänna förenklingens tecken den enda rätta lösningen varit fullständig skattefrihet. I realiteten blir detta ändock förhållandet; de gamla företagen ha underskott och de yngre uppvisa icke någon nettointäkt enligt de nya reglerna.

Att departementschefen icke finner den framkomna lösningen helt tillfredsställande och allenast vara att uppfatta såsom ett provisorium framgår av att han finner det påkallat att taga under övervägande hela



Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-12 14:20:55

den rättsliga konstruktionen av de allmännyttiga bostadsföretagen.

*De nya reglernas innebörd*

Schablonreglerna skola gälla ifråga om fastigheter som tillhöra bolag, förening eller stiftelse, som bildats *efter den 30 juni 1945* och erkänts såsom allmännyttigt bostadsföretag av bostadsstyrelsen (statens byggnadslånebyrå) eller länsbostadsnämnd. Begreppet allmännyttigt bostadsföretag är icke definierat i KL utan avgörande är om ifrågavarande företag vunnit sådant erkännande. Tidpunkten den 30 juni 1945 har satts med tanke på att de nya bestämmelserna icke skola bliva tillämpliga på företag med sådant äldre fastighetsbestånd att en fortsatt tillämpning av nu gällande regler vore för dessa företag mera önskvärd och riktig. Vidare är att märka att de företag som falla utanför de nya reglernas tillämpning icke kunna påkalla att schablontaxering skall ske i fråga om deras yngre fastigheter.

Nettointäkten av fastighet tillhörig allmännyttigt bostadsföretag bildat efter den 30 juni 1945 skall utgöra 3 procent av eget kapital bestämt till skillnaden mellan taxeringsvärdet och upplånat i fastigheten nedlagt kapital. Taxeringsvärdet är det under beskattningsåret gällande. Finnes icke dylikt värde skall det värde gälla som framkommer vid en uppskattning enligt de grunder, som skolat tillämpas vid åsättande av taxeringsvärden under beskattningsåret.

Har upplånat i fastigheten nedlagt kapital varierat under året skall genomsnittet tillämpas.

Enda tillåtna avdrag är för tomträttsavgäld eller liknande avgäld.

Överstiger det upplånade i fastigheten nedlagda kapitalet taxeringsvärdet beräknas underskott till 3 % av överskjutande beloppet.

De nya reglerna skola tillämpas vid *1955 års taxering.*

I avseende å beräkning av ev. realisationsvinst vid avyttring gälla samma regler som för en- och tvåfamiljsvillor; dock att bestämmelserna ifråga om bostadsföretags avyttring träda i kraft först vid 1956 års taxering.

*D. H.*



Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-12 14:20:55