SKATTENYTT

OFFICIELLT ORGAN FÖR TAXERINGSNÄMNDSORDFÖRANDENAS RIKSFÖRBUND

NR 3 1981

De nya realisationsvinstreglerna för fastigheter

Av departementsrådet Anders Swartling

1 Inledning

Från årsskiftet gäller som bekant nya realisationsvinstregler för fastigheter. Redan i januari 1980 aviserades en ändring (prop. 1979/80:100 bil. 2 s 16). Under hösten lade regeringen fram sitt förslag (lagrådsremiss 1980-09-11, prop. 1980/81:32). Riksdagens majoritet följde förslaget (SkU 1980/81:10, rskr 1980/81:61). De nya reglerna finns i SFS 1980:998-1000.

Den viktigaste ändringen gäller indexuppräkningen av ingångsvärde, förbättringskostnader m m. Det har rått en bred politisk enighet om att en skärpning är motiverad och att det principiellt riktiga skulle vara att medge indexuppräkning bara i fråga om det egenkapital som fastighetsägaren faktiskt har lagt ner i fastigheten. Samtidigt är de allra flesta bedömare ense om att det inte är praktiskt möjligt att ha ett system som förutsätter att man i varje enskilt fall fastställer hur stort egenkapitalet är. Någon form av schablonregler behövs.

Så långt har det alltså i stort sett rått enighet. När det gäller utformningen av schablonreglerna har meningarna däremot gått starkt isär. Valet mellan olika alternativ blir naturligtvis till sist beroende av en politisk värdering där både de materiella och de tekniska aspekterna måste beaktas. Regeringens och

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-25 02:05:18

riksdagsmajoritetens ståndpunkt kan sägas innebära att man har accepterat relativt betydande tekniska komplikationer för att uppnå de materiella effekter som ansetts önskvärda. Den kritik som har riktats mot de nya reglerna har delvis grundats på en avvikande uppfattning om de materiella effekterna men har i första hand avsett den tekniska utformningen.

Även om de nya reglerna obestridligen är komplicerade har jag ändå intrycket att svårigheterna ibland har överdrivits. Övergången sker successivt och åtminstone under de första åren blir några av de krångligare bestämmelserna knappast alls aktuella. I ett avslutande avsnitt skall jag sammanfatta vad som behöver iakttas vid en försäljning under år 1981 (1982 års taxering).

2 Översikt över den nya lagstiftningen

Ändringar har gjorts på tre punkter, nämligen beträffande

— indexuppräkningen av ingångsvärde, förbättringskostnader, värdeminskningsavdrag och uppskovsbelopp,
— 3 000-kronorstillägget för bostadsbyggnader,
— skatteberäkning för ackumulerad inkomst.

Jag har redan nämnt att den viktigaste ändringen avser *indexuppräkningen.* Den frågan kommer jag att behandla ganska utförligt i nästa avsnitt.

I det nya systemet skulle *3 000-kronorstilläggets* enda kvarvarande funktion vara att åstadkomma en differentiering av beskattningen mellan bostadsfastigheter och övriga fastigheter. Med hänsyn till utvecklingen på fastighetsmarknaden under senare år har en sådan differentiering inte längre ansetts motiverad. I propositionen framhölls att skillnaden i beskattningen av bebyggda och obebyggda fastigheter i själva verket har medfört svårigheter i arbetet med jordbrukets och skogsbrukets yttre rationalisering och att den också i övrigt har vållat tillämpningsproblem och gett incitament till kringgåendetransaktioner. Av dessa skäl har 3 000-kronorstillägget slopats. Tillägg skall dock fortfarande medges för år 1980 och tidigare innehavsår. Den som t ex har köpt en fastighet år 1975 och säljer den år 1982 kan alltså få tillgodoräkna sig 3 000-kronorstillägg för åren 1975—1980. För år 1981 och senare år kan tillägg däremot inte i något fall medges.

Bestämmelserna om *ackumulerad inkomst* har hittills bara i undantagsfall kunnat tillämpas på de realisationsvinster som uppkommer vid fastighetsförsäljningar, nämligen vid vissa tvångsförsäljningar och i de fall då vinsten till mer än hälften utgörs av återvunna värdeminskningsavdrag. Med hänsyn till att de nya reglerna om indexuppräkning och slopandet av 3 000-kronorstilllägget kommer att medföra att vinster vid fastighetsförsäljningar tas till beskattning i betydligt större utsträckning än hittills har det ansetts motiverat att utvidga möjligheterna att behandla dessa vinster som ackumulerad inkomst.

Genom den nya lagstiftningen har bestämmelserna om ackumulerad inkomst gjorts generellt tillämpliga på fastighetsvinster som framkommer vid

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-25 02:05:18

försäljningar efter utgången av år 1980. Främst av praktiska skäl har man dock gjort den begränsningen att fördelningen får ske på högst fyra år. För de vinster vid tvångsförsäljning m m som redan tidigare har fått behandlas som ackumulerad inkomst har dock 10-årsgränsen behållits. Inte i något fall får fördelningsperioden överstiga det antal år som fastigheten innehafts.

Bestämmelserna om ackumulerad inkomst har ändrats också i ett annat avseende. Som förutsättning för att bestämmelserna skall få tillämpas har hittills gällt att den ackumulerade inkomsten skall uppgå till minst 5 000 kr och att den dessutom skall utgöra minst en femtedel av den statligt taxerade inkomsten. Beloppsgränsen har nu höjts från 5 000 till 15 000 kr. (femtedelsregeln är oförändrad). Höjningen avser alla slag av ackumulerad inkomst, således inte bara fastighetsvinster. Den nya beloppsgränsen gäller i princip fr o m 1982 års taxering. Fortfarande skall dock den äldre gränsen tillämpas vid 1982 och 1983 års taxeringar, om taxeringen avser ett brutet räkenskapsår som delvis har infallit före utgången av år 1980.

Den nya lagstiftningen berör alltså indexuppräkningen, 3 000-kronorstillägget och bestämmelserna om ackumulerad inkomst. I övrigt har inga ändringar gjorts. Det kan vara värt att notera att 3 000-kronorsgränsen för avdrag för sådana förbättringskostnader som inte har uppförts på avskrivningsplan fortfarande gäller. Vidare har reglerna om uppskov lämnats oförändrade (bortsett från en följdändring som avser indexuppräkningen av uppskovsbeloppet, varom mera i nästa avsnitt). Det bör dock nämnas att regeringen nyligen har beslutat att tillsätta en kommitté för att se över uppskovslagstiftningen (dir. 1980:78). I direktiven har understrukits att lagstiftningen bör behållas i sina huvuddrag. Kommittén skall undersöka hur det nuvarande systemet har fungerat och därefter föreslå de materiella och tekniska justeringar som kan visa sig motiverade. Utredningsuppdraget är inte begränsat till fastighetsvinsterna. Kommittén skall också undersöka möjligheterna att utvidga systemet så att det kommer att omfatta vinster vid försäljning av bostadsrätter. Slutligen ingår det i utredningsuppdraget att pröva vissa frågor som har samband med de nya reglerna för indexuppräkning (se nästa avsnitt).

3 Indexuppräkningen

3.1 *Bakgrunden*

Vid beskattningen av realisationsvinster på fastigheter finns sedan år 1967 ett inflationsskydd i form av full indexuppräkning av anskaffningsvärde och förbättringskostnader. Andra kapitalinkomster och kapitalutgifter, bl a låneräntor, behandlas däremot fortfarande enligt nominalistiska principer. Vid den fortgående höga inflationen har kombinationen av den fulla indexuppräkningen vid realisationsvinstbeskattningen och den nominella behandlingen av låneräntorna visat sig få effekter som inte ansetts acceptabla. Fastighetsköpen finansieras ju normalt till större delen med lånat kapital. Un-

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-25 02:05:18

der innehavet får fastighetsägaren avdrag för hela låneräntan, således även för den del som utgör kompensation till långivaren för minskningen av lånets realvärde. När han säljer fastigheten och skall beräkna realisationsvinsten, får han räkna upp anskaffningsvärdet och förbättringskostnaderna med hänsyn till prisutvecklingen under innehavet. Indexuppräkningen omfattar inte bara det egna kapitalet utan även den del av anskaffningsvärde m m som har finansierats med lån. Detta innebär med andra ord att fastighetsägaren vid realisationsvinstberäkningen får avdrag för det belopp som skulle ha behövt tillföras det lånade kapitalet om det skulle behålla sitt realvärde. Kombinationen av full avdragsrätt för låneräntorna under innehavet och full indexuppräkning av anskaffningsvärde m m vid realisationsvinstberäkningen har medfört att många fastighetsägare har kunnat göra betydande skattefria vinster.

I propositionen uttalades att man teoretiskt kan komma till rätta med förhållandet på två sätt. Det ena alternativet skulle vara att gå över till en real beskattning av låneräntorna. Den del av räntan som utgör kompensation för inflationen skulle då behandlas som en amortering (ej avdrag för fastighetsägaren och ej beskattning hos långivaren). Det andra alternativet skulle vara att begränsa indexuppräkningen till det egenkapital som fastighetsägaren har lagt ner i fastigheten. Enligt budgetministern kan en principiell reform av avdragsrätten för småhusräntor o d tänkas endast i ett större sammanhang där man beaktar övergripande skatte- och bostadspolitiska synpunkter. Med denna ståndpunkt återstår f n bara alternativet att begränsa rätten till indexuppräkning.

Samtliga riksdagspartier har också anslutit sig till uppfattningen att en sådan begränsning bör göras. Alla utom vpk har också gjort bedömningen att begränsningen åtminstone tills vidare måste göras med hjälp av schablonregler, eftersom det inte är praktiskt möjligt att tillämpa ett system som bygger på att man i varje enskilt fall fastställer storleken av det egna kapitalet.

Den tekniskt enklaste lösningen skulle utan tvivel vara att begränsa indexuppräkningen likformigt över hela innehavstiden. I riksdagen har socialdemokraterna förespråkat en sådan lösning. Enligt deras förslag skulle endast halva prisförändringen under innehavet få beaktas vid indexuppräkningen (samma resultat erhålls om omräkningstalen fastställs på samma sätt som hittills men uppräkningen får omfatta endast hälften av ingångsvärde, förbättringskostnader m m).

Regeringen valde en annan lösning. Budgetministern erinrade om att fastigheterna i normalfallet är högt belånade i början av ett innehav och att lånebelastningen därefter successivt sjunker. Med hänsyn till detta skulle en ''halverad'' indexuppräkning ofta ge ett förmånligt resultat vid en försäljning efter ett kort innehav och leda till en oskäligt hård beskattning efter ett långt innehav. Sådana verkningar ansågs inte lämpliga. I stället borde man enligt budgetministern ta fasta just på det förhållandet att egenkapitalet regelmäs-

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-25 02:05:18

sigt är lågt i början och växer med tiden. En schablon som tog hänsyn till detta borde innebära att rätten till indexuppräkning ökade successivt under innehavet. Som en tänkbar modell nämndes en upptrappning under 10 år (25% av anskaffningsvärdet skulle få räknas upp från första året, ytterligare 25% från fjärde året, ytterligare 25% från åttonde året och resterande 25% från elfte året). En sådan metod skulle dock medföra praktiska problem. Budgetministern ansåg att man kunde få enklare regler och ändå likvärdiga effekter, om man vid uppräkningen helt bortsåg från prisutvecklingen under en inledande period och å andra sidan lät den prisutveckling som inträffade därefter slå igenom helt. Som inledande period föreslogs fyra år. En metod med ett fyraårigt initialt bortfall av indexuppräkningen skulle redan efter sju eller åtta års innehav ge ett resultat som var likvärdigt med det som erhölls vid en tioårig upptrappning. Vid kortare innehav ledde det initiala bortfallet givetvis till en hårdare beskattning. En sådan effekt bedömdes generellt sett som lämplig eftersom de spekulativa inslagen ofta är störst vid de korta innehaven (prop. 1980/81:32 s. 33 ff).

Regeringen stannade alltså för metoden med ett fyraårigt initialt bortfall. Som jag redan nämnt innebar detta ställningstagande att man valde en lösning som till priset av relativt komplicerade regler ger de materiella effekter som ansetts önskvärda. Även riksdagens majoritet anslöt sig till denna ståndpunkt. I skatteutskottets betänkande framhöll majoriteten att den av socialdemokraterna föreslagna metoden kunde väntas bli relativt enkel i den praktiska tillämpningen medan regeringsförslaget kunde väntas effektivare motverka fastighetsspekulationer. Eftersom det ansågs angeläget att snabbt komma till rätta med spekulationer och oskäliga övervinster tillstyrktes förslaget i propositionen, dock med tillägget att man förutsatte att de aktuella reglerna kunde förväntas få kort varaktighet (SkU 1980/81:10 s. 25). De socialdemokratiska reservanterna kritiserade förslaget med hänsyn till vissa materiella effekter och till de tekniska komplikationerna.

3.2 *Huvudreglerna för indexuppräkning*

Vid beskrivningen av huvudreglerna för indexuppräkningen kommer jag att utgå från följande exempel.

En fastighet köptes år 1 och en ombyggnad gjordes år 2. Fastigheten säljs år 8. Det genomsnittliga konsumentprisindex (KPI) för år 1 var 100 och den årliga inflationen under innehavet har uppgått till 8%. För åren 1—8 har KPI då uppgått till följande belopp

År	*KPI*	*År*	*KPI*
1	100	5	136
2	108	6	147
3	117	7	159
4	126	8	171

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-25 02:05:18

Hittills har indexuppräkningen av ingångsvärde och förbättringskostnader gjorts med hänsyn till förändringarna i KPI (prisutvecklingen) *från* det år då fastigheten förvärvades resp kostnaderna lades ner *till* det år då försäljningen sker (i princip utgår man från det genomsnittliga KPI för resp. år; för att kunna fastställa nya omräkningstal redan före utgången av försäljningsåret brukar RSV dock utgå från det årets juliindex). Det spelar ingen roll när under kalenderåret inköpet, förbättringen eller försäljningen har skett. I exemplet räknas inköpspriset upp med faktorn ($\frac{171}{100}$=) 1,71 och ombyggnadskostnaden med faktorn ($\frac{171}{108}$=) 1,58. Ett värdeminskningsavdrag räknas upp med hänsyn till prisutvecklingen från det år som avdraget belöper på till försäljningsåret. I exemplet skall ett avdrag som har gjorts för beskattningsåret 1 räknas upp med faktorn 1,71 medan ett avdrag som görs för t ex år 7 räknas upp med faktorn ($\frac{171}{159}$=) 1,08.

De nya reglerna innebär att uppräkningen av *ingångsvärde* och *förbättringskostnader* ''fördröjs'' fyra år. I exemplet skall inköpspriset räknas upp med hänsyn till prisutvecklingen från år 5 (= det fjärde året efter inköpsåret) till år 8 eller således med faktorn ($\frac{171}{136}$=) 1,26. Ombyggnadskostnaden räknas upp med hänsyn till prisutvecklingen från år 6 (= det fjärde året efter ombyggnadsåret) till år 8 eller med faktorn ($\frac{171}{147}$=) 1,16. Det bör observeras att ändringarna enbart avser indexuppräkningen, inte avdragsrätten som sådan.

Har fastigheten förvärvats före år 1952, skall man vid indexuppräkningen — liksom i övrigt vid beräkning av fastighetens omkostnadsbelopp — anse fastigheten förvärvad den 1 januari 1952. Ingångsvärdet (150% av 1952 års taxeringsvärde eller den faktiska köpeskillingen om den är högre) räknas alltså upp med hänsyn till prisutvecklingen från år 1956. Om ingångsvärdet i andra fall bestäms med ledning av ett taxeringsvärde (20-årsregeln, arvsfallen) skall indexuppräkningen av ingångsvärdet ske med hänsyn till prisutvecklingen från det fjärde året efter det som taxeringsvärdet avser.

Så långt får väl de nya principerna för indexuppräkning anses ganska enkla. Bestämmelserna om uppräkning av *värdeminskningsavdrag* har däremot blivit mer komplicerade. Som huvudregel gäller visserligen fortfarande att avdragen skall räknas upp i full utsträckning, d v s med hänsyn till prisutvecklingen från det år på vilket avdraget belöper till försäljningsåret. Med hänsyn till den fyraåriga fördröjningen av indexuppräkningen av ingångsvärde och förbättringskostnader har dock en särregel införts för de avdrag som belöper på det år då fastighetsägaren lade ner den kostnad som avdraget hänför sig till

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-25 02:05:18

(kostnadsåret) och på de tre närmast följande åren. Dessa avdrag skall nämligen räknas upp med hänsyn endast till prisutvecklingen från det fjärde året efter kostnadsåret. Grundas ingångsvärdet på den faktiska köpeskillingen vid förvärvet, skall alla kostnader som inkluderas i köpeskillingen anses nedlagda under inköpsåret. Om ingångsvärdet beräknas med ledning av taxeringsvärdet för ett visst år (ingångsåret), skall alla kostnader som lades ner före ingångsåret anses nedlagda under detta år (dessa kostnader beaktas inte vid realisationsvinstberäkningen men de värdeminskningsavdrag som hänför sig till kostnaderna och belöper på ingångsåret eller senare år skall ju ändå återföras).

I exemplet ovan skall alltså de värdeminskningsavdrag som hänför sig till en vid förvärvet befintlig byggnad och belöper på något av åren 1—4 räknas om med hänsyn till prisutvecklingen från år 5 till år 8, dvs med faktorn 1,26. De till byggnaden hänförliga avdrag som belöper på åren 5,6 resp. 7 räknas om på samma sätt som hittills (ett avdrag som belöper på t ex år 6 räknas upp med faktorn $\frac{171}{147} = 1{,}16$) På motsvarande sätt gäller att de värdeminskningsavdrag som hänför sig till ombyggnaden år 2 och belöper på något av åren 2—5 räknas upp med hänsyn endast till prisutvecklingen från år 6 till år 8.

Den nu beskrivna särregeln förutsätter alltså att man kan fastställa när den kostnad som värdeminskningsavdraget hänför sig till lades ner. I vissa fall är detta inte möjligt. Tidigare beräknades ju värdeminskningsavdraget för hyresfastigheter och ekonomibyggnader i jordbruket ofta på ett underlag som bestämdes schablonmässigt med utgångspunkt i fastighetens taxeringsvärde. Vid övergången till den numera obligatoriska planmässiga avskrivningen var det dessutom tillåtet att beräkna ingångsvärdet enligt motsvarande schablonregler. I dessa fall går det inte att ange någon bestämd kostnad som avdraget hänför sig till. Det synes då inte heller möjligt att tillämpa den här aktuella särregeln. I stället torde dessa på schablon grundade värdeminskningsavdrag även i fortsättningen undantagslöst få räknas upp fullt, dvs med hänsyn till prisutvecklingen från det år som avdraget belöper på till försäljningsåret.

Som jag tidigare antytt har det ansetts motiverat att göra en följdändring i uppskovslagstiftningen. När en ersättningsfastighet avyttras, skall ju uppskovsbeloppet i princip återföras till beskattning. Därvid har gällt att beloppet skall indexuppräknas med hänsyn till prisutvecklingen från det år då ersättningsfastigheten förvärvades till det år då den avyttras. Med hänsyn till att ersättningsfastighetens ingångsvärde inte längre får indexuppräknas för de fyra första innehavsåren har föreskrivits att uppskovsbeloppet i fortsättningen skall räknas upp med hänsyn endast till prisutvecklingen från det fjärde året efter det år då ersättningsfastigheten förvärvades (se dock följande avsnitt).

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-25 02:05:18

3.3 Indexuppräkning vid försäljning av en ersättningsfastighet

Varje metod som innebär att inflationsskyddet begränsas eller — som enligt de nya reglerna — helt faller bort under en initialperiod för med sig ett särskilt problem, nämligen hur man skall behandla de fall där någon säljer en fastighet och i anslutning till detta köper en ny. I propositionen uttalades att huvudregeln bör vara att en ny initialperiod börjar löpa, eftersom avsikten just är att den som snabbt omsätter fastigheter i spekulationssyfte inte längre skall kunna göra skattefria vinster på grund av inflationseffekterna vid belåning.

Det har dock inte ansetts rimligt att undantagslöst tillämpa denna princip. I propositionen nämndes följande exempel. Antag att två personer säljer var sin likvärdig bostadsfastighet. Den ena har ägt och bott på fastigheten oavbrutet under åtta år. Den andra köpte också sin fastighet för åtta år sedan men har därefter ''bytt'' fastighet (och bostad) en gång i mitten av perioden, t.ex. på grund av byte av anställningsort eller ändrade familjeförhållanden. Om avbrottet får till följd att en ny initialperiod börjar löpa, kommer den senare personen inte att få någon som helst indexuppräkning av det kapital som han har haft nedlagt i fastigheterna och han kommer därigenom skattemässigt i ett betydligt mer oförmånligt läge än den förstnämnda fastighetsägaren.

Med tanke på dessa och liknande fall har genom den nya lagstiftningen införts särskilda regler. Dessa innebär att en person, som säljer en fastighet som har anskaffats som ersättning för en annan fastighet (ursprunglig fastighet), under vissa förutsättningar får tillgodoräkna sig tiden för det tidigare innehavet vid indexuppräkningen av ersättningsfastighetens ingångsvärde m m. Reglerna har blivit komplicerade. Detta har påpekats både av lagrådet och av skatteutskottet. Lagrådet har dock samtidigt framhållit att någon nämnvärd förenkling knappast är möjlig om man vill uppnå de nyanseringar som regeringens förslag innefattar (se prop 1980/81:32 s 76).

Det är två frågor som har måst regleras relativt ingående. Den ena gäller förutsättningarna för att man skall få ta hänsyn till innehavet av den ursprungliga fastigheten. Den andra gäller metoden för beaktande av detta innehav.

Förutsättningarna

En första förutsättning är att den ursprungliga fastigheten har avyttrats efter utgången av år 1980. Syftet med reglerna är att förhindra att ett avbrott i fastighetsinnehavet leder till att inflationsskyddet förloras två gånger. Om den ursprungliga fastigheten har sålts före utgången av år 1980, har de nya reglerna om initialt bortfall av inflationsskyddet över huvud taget inte varit tillämpliga på försäljningen (se avsnitt 3.4 nedan). Det har inte ansett motiverat att i ett sådant fall låta den skattskyldige tillgodoräkna sig innehavet av fastigheten.

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-25 02:05:18

En andra förutsättning är att den skattskyldige beräknar ingångsvärdet för ersättningsfastigheten på basis av den faktiska köpeskillingen vid förvärvet. När ingångsvärdet bestäms med ledning av ett taxeringsvärde är det ju en genomgående princip vid realisationsvinstbeskattningen att inte ta hänsyn till förhållandena före ingången av det år som taxeringsvärdet avser.

Det ytterligare villkor som har uppställts anknyter till uppskovslagstiftningen. En sådan anknytning har ansett naturlig eftersom motiven för de här behandlade reglerna till stor del överensstämmer med de motiv som har legat bakom uppskovsinstitutet. För att innehavet av den ursprungliga fastigheten skall få beaktas fordras sålunda i princip att omständigheterna varit sådana att den skattskyldige har haft rätt att få uppskov med beskattningen av den vinst som uppkom vid försäljningen av denna fastighet. Han skall med andra ord ha haft rätt att ''föra över'' vinsten till ersättningsfastigheten.

Om ett ''definitivt'' uppskov faktiskt har erhållits, är villkoret uppfyllt. Men även om uppskov inte har erhållits, kan det tidigare innehavet få beaktas vid indexuppräkningen, nämligen om man i efterhand — d v s när resultatet av försäljningen av ersättningsfastigheten skall beräknas — kan konstatera att förutsättningar för uppskov har förelegat. Alla uppskovsvillkor behöver dock inte ha varit uppfyllda. Vid bedömningen i efterhand skall förutsättningar för uppskov anses ha förelegat oavsett om vinst uppkom vid försäljningen av den ursprungliga fastigheten och oavsett hur stort vederlaget för denna fastighet var i förhållande till det pris som betalades vid förvärvet av ersättningsfastigheten. I de s.k frivilligfallen gäller vidare att kravet på bosättning på den ursprungliga fastigheten skall anses uppfyllt om den skattskyldige har varit bosatt på denna fastighet någon gång under den femårsperiod som föregick försäljningen av fastigheten (enligt uppskovsreglerna fordras ju tre års bosättning). Det är folkbokföringens bosättningsbegrepp som är avgörande. Den skattskyldige skall ''rätteligen'' ha varit kyrkobokförd på den ursprungliga fastigheten under någon del av femårsperioden.

I övrigt skall de vanliga uppskovsvillkoren ha varit uppfyllda. Det innebär bl.a. att ersättningsfastigheten skall ha varit belägen i Sverige och att den inte i och med förvärvet har utgjort omsättningstillgång i den skattskyldiges rörelse. Motsvarande gäller i princip beträffande den ursprungliga fastigheten. I de s.k. tvångsfallen fordras att ersättningsfastigheten har varit jämförlig med den ursprungliga fastigheten och i frivilligfallen att ersättningsfastigheten var en jordbruksfastighet eller en schablonbeskattad villa. Vidare fordras att ersättningsfastigheten anskaffades inom fyra år från den dag då den ursprungliga fastigheten avyttrades samt — i frivilligfallen — att den skattskyldige bosatte sig på ersättningsfastigheten inom ett år från förvärvet (RSV kan dock genom dispens ha medgett förlängning av tidsfristen för förvärv eller bosättning).

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-25 02:05:18

Metoden

Innehavet av den ursprungliga fastigheten beaktas på så sätt att ersättningsfastigheten fingeras ha förvärvats lika lång tid före den faktiska tidpunkten som den ursprungliga fastigheten hade innehafts vid tiden för avyttringen. I lagtexten kallas detta ''tidigareläggning''. Om innehavet av den ursprungliga fastigheten omfattade fyra år eller mer, blir resultatet av tidigareläggningen i princip att ingångsvärdet för ersättningsfastigheten får indexuppräknas fullt ut redan från det faktiska förvärvsåret. Tidigareläggning får givetvis aldrig ske med mer än fyra år. Det är i första hand förvärvet av ersättningsfastigheten som får tidigareläggas. Har den skattskyldige under den tidsfrist som gällde för förvärvet av ersättningsfastigheten lagt ner förbättringskostnader på fastigheten, får dock även tidpunkten för nedläggande av dessa kostnader tidigareläggas.

För tidigareläggningen gäller vissa beloppsgränser. Det har inte ansetts rimligt att exempelvis en person, som säljer den ursprungliga fastigheten efter fyra års innehav för 300 000 kr och köper en ny fastighet för 1 milj kr, på grund av det tidigare innehavet skall få full indexuppräkning av hela ingångsvärdet för ersättningsfastigheten. Det har därför föreskrivits att tidigareläggningen inte får omfatta större del av ingångsvärde och förbättringskostnader för ersättningsfastigheten än som motsvarar det vederlag som erhölls för den ursprungliga fastigheten. Denna begränsning har dock inte ansetts tillräcklig. Har mer betydande förbättringskostnader lagts ner på den ursprungliga fastigheten under försäljningsåret eller något av de tre närmast föregående åren, skall sådana kostnader räknas av från vederlaget för fastigheten när beloppsutrymmet för tidigareläggning fastställs. För att förbättringskostnader som har lagts ner ett visst år skall räknas av på detta sätt fordras dock att de har uppgått till mer än 10% av vederlaget för den ursprungliga fastigheten.

Tidigareläggningen får konsekvenser inte bara för indexuppräkningen av ersättningsfastighetens ingångsvärde och vissa förbättringskostnader utan även för uppräkningen av värdeminskningsavdrag och uppskovsbelopp.

Som tidigare nämnts finns en särregel som innebär att de värdeminskningsavdrag som belöper på det s k kostnadsåret eller något av de tre följande åren skall räknas upp med hänsyn endast till prisutvecklingen från det fjärde året efter kostnadsåret. Har tidpunkten för förvärvet av ersättningsfastigheten (eller tidpunkten för vissa förbättringsarbeten) tidigarelagts, skall detta iakttas vid tillämpningen av särregeln för värdeminskningsavdrag. En tidigareläggning med fyra år kan därigenom ge till resultat att alla värdeminskningsavdrag som hänför sig till ersättningsfastigheten — eller rättare sagt till de byggnader som fanns på fastigheten vid förvärvet — skall indexuppräknas utan fördröjning.

Jag har tidigare också nämnt att uppskovsbeloppet i fortsättningen skall indexuppräknas med hänsyn till prisutvecklingen från det fjärde året efter det

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-25 02:05:18

då ersättningsfastigheten förvärvades. Om förvärvstidpunkten för ersättningsfastigheten har tidigarelagts vid indexuppräkningen av fastighetens ingångsvärde, skall dock motsvarande tidigareläggning ske även vid uppräkningen av uppskovsbeloppet.

Redan av denna ganska kortfattade beskrivning torde framgå att bestämmelserna om ersättningsfastigheter är komplicerade och kan väntas leda till svårigheter vid den praktiska tillämpningen. I direktiven till den förut nämnda kommitté som skall se över uppskovslagstiftningen har påpekats att en omständighet som försvårar tillämpningen är att prövningen av förutsättningarna för tidigareläggning skall göras först i samband med att ersättningsfastigheten avyttras, dvs kanske mycket lång tid efter försäljningen av den ursprungliga fastigheten. Kommittén har fått i uppdrag att undersöka möjligheterna att göra prövningen på ett tidigare stadium. Detta torde förutsätta att man öppnar möjligheter till en särskild fastställelsetalan.

3.4 *Övergångsbestämmelserna*

Fastighetsförsäljningar under år 1980 berörs inte av den nya lagstiftningen. När en avyttring sker efter utgången av år 1980 blir de nya reglerna om indexuppräkning däremot i princip tillämpliga. Detta gäller även i de fall då fastigheten har förvärvats före årsskiftet.

Det har dock ansetts angeläget att göra övergången ''mjuk''. Man har velat undvika övergångsregler som leder till en alltför drastisk skärpning när årsskiftet passeras och som föranleder panikförsäljningar före ikraftträdandet. En riktpunkt har varit att den som vid övergångstillfället innehar en fastighet alltid skall kunna få åtminstone samma avdrag vid en framtida försäljning som han skulle ha fått om fastigheten hade sålts under år 1980.

För att tillgodose dessa önskemål har det ansetts nödvändigt att införa dels regler om en successiv övergång till det nya systemet, dels en särskild garantiregel. Dessa regler blir tillämpliga endast i de fall då fastigheten har förvärvats före ingången av år 1980.

Bestämmelserna om en *successiv övergång* innebär att initialperioden — som enligt huvudregeln är fyra år — förkortas under de närmaste åren efter ikraftträdandet för de fastigheter som har förvärvats år 1979 eller tidigare. Den som säljer en sådan fastighet något av åren 1981, 1982 eller 1983 får sålunda räkna upp ingångsvärde och förbättringskostnader med hänsyn till prisutvecklingen från det första, andra resp tredje året efter det år då fastigheten förvärvades eller förbättringskostnaderna lades ner. De nya reglerna får alltså full effekt först när försäljningen sker år 1984 eller senare.

Den successiva övergången från en ettårig till en fyraårig initialperiod återverkar på den förut beskrivna särregeln för uppräkning av vissa värdeminskningsavdrag. Enligt särregeln skall ju de avdrag som belöper på det s k kostnadsåret och de tre närmast följande åren räknas upp med hänsyn endast till

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-25 02:05:18

prisutvecklingen från det fjärde året efter kostnadsåret. Vid en försäljning år 1981 omfattar särregeln emellertid bara de avdrag som belöper på kostnadsåret och den medger att dessa avdrag får räknas upp med hänsyn till prisutvecklingen från det första året efter kostnadsåret. Vid en försäljning något av åren 1982 eller 1983 gäller på motsvarande sätt att de avdrag som belöper på kostnadsåret och det första året (försäljning 1982) resp det första och andra året (försäljning 1983) efter kostnadsåret omfattas av särregeln och att denna medger uppräkning med hänsyn endast till prisutvecklingen från det andra året (försäljning 1982) resp det tredje året (försäljning 1983) efter kostnadsåret.

Vidare återverkar den successiva övergången på rätten till s k tidigareläggning. Syftet med denna är att förhindra att det inflationsskydd som förloras vid försäljningen av den ursprungliga fastigheten förloras en gång till när ersättningsfastigheten avyttras. Om den ursprungliga fastigheten avyttras något av åren 1981, 1982 eller 1983, förlorar den skattskyldige bara ett, två resp tre års indexuppräkning. Tidigareläggning av anskaffningstidpunkt m m för ersättningsfastigheten får då också ske med högst ett, två resp tre år.

Den successiva övergången får slutligen betydelse också för uppräkningen av uppskovsbeloppet. Huvudregeln är ju att detta i fortsättningen skall räknas upp med hänsyn till prisutvecklingen från det fjärde året efter det år då ersättningsfastigheten förvärvades. Har ersättningsfastigheten avyttrats något av åren 1981, 1982 eller 1983, skall uppskovsbeloppet i stället räknas upp från det första, andra resp tredje året efter förvärvsåret.

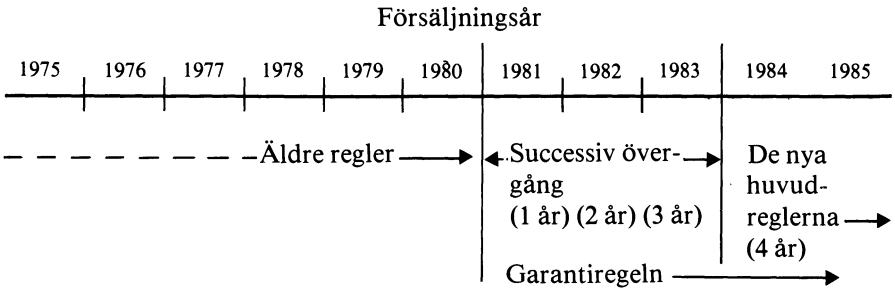
Så långt bestämmelserna om en successiv övergång. Den s k *garantiregeln* syftar som redan nämnts till att låta de personer som vid övergången innehar en fastighet få åtminstone samma avdrag som de skulle ha erhållit vid en försäljning under år 1980. Till skillnad mot bestämmelserna om successiv övergång gäller garantiregeln inte bara vid försäljningar åren 1981—1983 utan även vid senare avyttringar (även om regeln vid fortgående inflation successivt förlorar i betydelse). Regeln är tillämplig när en fastighet har förvärvats före ingången av år 1980 och den omfattar ingångsvärdet samt de förbättringskostnader som har lagts ner före utgången av år 1979 och de värdeminskningsavdrag som belöper på år 1979 och tidigare år. Dessa poster skall indexuppräknas enligt de regler som skulle ha gällt vid en försäljning år 1980. Resultatet skall jämföras med det belopp som framkommer om motsvarande poster behandlas enligt de nya reglerna (inkl bestämmelserna om successiv övergång). Den skattskyldige har rätt till avdrag med det högsta av beloppen. Förbättringskostnader som har lagts ner efter utgången av år 1979 och de värdeminskningsavdrag som belöper på år 1980 eller senare år skall givetvis också beaktas. Dessa omfattas inte av garantiregeln utan behandlas helt enligt de nya reglerna.

Förhållandet mellan bestämmelserna om successiv övergång och garantiregeln kan illustreras med ett enkelt exempel. Antag att en fastighet har köpts år

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-25 02:05:18

1970 för 200 000 kr och att den avyttras år 1982. Enligt de förstnämnda bestämmelserna skall anskaffningsvärdet räknas upp med hänsyn till prisutvecklingen från år 1972 (vid försäljning år 1982 beaktas prisutvecklingen från det andra året efter inköpsåret) till år 1982. Detta belopp skall jämföras med det belopp som hade erhållits vid en försäljning år 1980. Det av RSV fastställda omräkningstalet för fastigheter anskaffade år 1970 var då 2,40 och avdrag skulle alltså ha erhållits med 480 000 kr. Den skattskyldige har som nämnts rätt till avdrag med det högsta av beloppen.

Förhållandet mellan nuvarande regler, de nya huvudreglerna och övergångsbestämmelserna kan också sammanfattas på följande sätt.



4 Fastighetsförsäljning under år 1981

Efter den nu gjorda genomgången kan väl ännu en gång konstateras att reglerna är komplicerade. Man kan befara att bestämmelserna om den s k tidigareläggningen kommer att vålla de största problemen. Vidare blir hanteringen av värdeminskningsavdragen mer komplicerad än hittills på grund av särregeln för de avdrag som belöper på kostnadsåret och de närmast följande åren. Även övergångsbestämmelserna leder till merarbete.

Svårigheterna blir dock betydligt mindre när man ser endast till vad som skall iakttas vid en försäljning under år 1981. Bestämmelserna om tidigareläggning blir knappast alls aktuella detta år (en förutsättning för att bestämmelserna skall bli tillämpliga vid en försäljning år 1981 är att både den ursprungliga fastigheten och ersättningsfastigheten säljs detta år). Särregeln för värdeminskningsavdrag får en obetydlig räckvidd första året och övergångsbestämmelserna, som kan verka avskräckande när man läser dem i deras helhet, blir betydligt mer lätthanterliga när man ser till förhållandena under ett enda beskattningsår.

Jag tror att det kan ha ett praktiskt värde att konkretisera framställningen med några ''deklarationsformulär'' som visar hur man beräknar realisationsvinsten vid en försäljning år 1981. Detta har jag försökt göra i *bilagorna 1*

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-25 02:05:18

och 2. I *bil 3* återges dels de av RSV fastställda omräkningstal som skall tillämpas vid en försäljning år 1980 (alt 1), dels de omräkningstal som vid en full indexuppräkning skulle kunna antas gälla för försäljningar år 1981 (alt 2). Det måste observeras att alt 2 bygger på ett godtyckligt inflationsantagande och att tabellen i denna del kommer att behöva justeras när den verkliga inflationstakten är känd.

Två anmärkningar är på sin plats. Som redan nämnts blir bestämmelserna om *tidigareläggning* bara i undantagsfall aktuella år 1981. Jag har därför inte inarbetat dessa bestämmelser i ''formulären'' och vill här endast erinra om att tidigareläggning i dessa undantagsfall kan medges med högst ett år, eftersom den ursprungliga fastigheten måste ha avyttrats år 1981 (se avsnitt 3.4). Eftersom de allra flesta försäljningar avser fastigheter som inte berörs av reglerna om *värdeminskningsavdrag* har jag inte heller inarbetat dessa regler utan har nöjt mig med att anmärka var avdragen skulle komma in.

I övrigt hänvisar jag till de anmärkningar som har gjorts i bilagorna.

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-25 02:05:18

Bilaga 1
''Huvudblanketten''

Beräkning av realisationsvinst vid fastighetsförsäljning år 1981

		Kronor	Kronor
Intäkt			
Försäljningspris		-----	
Avgår: Försäljningsprovision o d.	—	-----	-----
Avdrag			
1. Fasta belopp för åren 19 . . . t o m år 1980 = ... år x 3 000 kr.		-----	
2. Omkostnadsbelopp för år 1979 och tidigare år *enl. bil. 2 avd. I*	+	-----	
3. Omkostnadsbelopp för åren 1980 och 1981[1]	+	-----	
4. Övriga kostnader för försäljningen	+	-----	
Summa	=	-----	
5. Avgår:			
Uppskovsbelopp som skall minska omkostnadsbeloppet enligt *bil. 2 avd II*	—	-----	
Summa avdrag	=		—
Vinst eller förlust[2]			=====

[1] Ingångsvärdet (om fastigheten har förvärvats år 1980 eller 1981) och förbättringskostnader nedlagda år 1980 eller 1981. Dessa poster skall inte indexuppräknas.
Ev. värdeminskningsavdrag som belöper på år 1980 eller 1981 skall minska det omkostnadsbelopp som skall föras in under punkt 3. Om avdraget belöper på år 1980 och hänför sig till en kostnad som har lagts ner år 1979 eller tidigare, skall avdraget räknas upp med faktorn 1,10 (bil. 3. alt. 2) Övriga avdrag skall inte indexuppräknas.

[2] Ej 3 000-kronorstillägg eller indexuppräkning vid beräkning av förlust.

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-25 02:05:18

Bilaga 2

Avd. I Ingångsvärde och förbättringskostnader för år 1979 och tidigare år

År för förvärv resp. förbättring (t o m 1979)	Ingångsvärde resp. förbättringskostnad, kr.	Omräkning			
		Garantiregeln		Övergångsregeln	
		Omr.tal[1]	Omräknat belopp, kr.	Omr.tal[2]	Omräknat belopp, kr.

Summa A ═══ Summa B ═══

Det högsta av beloppen A och B förs över till *bil. 1 punkt 2*[3]

Avd II. Uppskovsbelopp[4]

År för förvärv av ersättningsfastigheten	Uppskovsbelopp, kr.	Omräkningstal[5]	Omräknat uppskovsbelopp, kr.
1978 eller tidigare		x 1,24 =	
1979		x 1,10 =	
1980 eller 1981		x 1,00 =	

[1] Omr.tal enl. *bil. 3 alt. 1* för förvärvs- resp. förbättringsåret (Ex: inköp år 1970, omr.tal = 2,40)
[2] Omr.tal. enl. *bil. 3 alt. 2* för året *efter* förvärvs- resp. förbättringsåret (Ex. inköp år 1970, omr.tal = 2,46).
[3] Om värdeminskningsavdrag har gjorts för år 1979 eller tidigare år, skall avdragen indexuppräknas och summeras. En första beräkning görs enligt garantiregeln. Uppräkningen sker enligt hittills gällande regler med de omräkningstal som anges i *bil. 3 alt. 1*. Summan avräknas från summa A ovan. En andra beräkning görs enligt reglerna om successiv övergång. Uppräkning sker då med de omräkningstal som anges i *bil. 3 alt. 2*. Avdraget för det år då säljaren gjorde den investering som avdraget avser räknas dock om med det tal som gäller för året *efter* avdragsåret.
[4] Tre alternativ beroende på när ersättningsfastigheten förvärvades. Det bör observeras att indexuppräkning enligt här avsedda regler skall ske bara i de fall då den ursprungliga fastigheten avyttrades efter utgången av mars 1976.
[5] Omräkningstalen har hämtats från *bil. 3 alt. 2*. Uppräkningen sker med hänsyn till prisutvecklingen från året *efter* det då ersättningsfastigheten förvärvades. Uppräkning skall dock inte i något fall ske från tidigare år än år 1979.

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-25 02:05:18

Bilaga 3

Omräkningstalen

År för anskaffning, förbättring eller värdeminsningsavdrag	Omräkningstal alt 1[1]	alt 2[2]	KPI
1952	4,50	4,95	126
1953	4,43	4,88	128
1954	4,40	4,84	129
1955	4,26	4,69	133
1956	4,08	4,49	139
1957	3,91	4,30	145
1958	3,73	4,11	152
1959	3,71	4,08	153
1960	3,57	3,92	159
1961	3,48	3,83	163
1962	3,34	3,67	170
1963	3,24	3,57	175
1964	3,13	3,45	181
1965	2,98	3,28	190
1966	2,81	3,09	202
1967	2,69	2,96	211
1968	2,64	2,90	215
1969	2,57	2,82	221
1970	2,40	2,64	236
1971	2,23	2,46	254
1972	2,11	2,32	269
1973	1,98	2,18	287
1974	1,79	1,97	316
1975	1,63	1,80	347
1976	1,48	1,63	382
1977	1,33	1,46	426
1978	1,21	1,34	468
1979	1,13	1,24	502
1980	1,00	1,10	567 (juli)
1981	—	1,00	624 (vid 10% inflation)

[1] Omräkningstalen enl alt 1 är de tal som RSV fastställt för försäljningar under år 1980 (full indexuppräkning från det tidigare året till år 1980).

[2] Omräkningstalen enl alt 2 är de tal som gäller för försäljningar under år 1981 när full indexuppräkning skall ske från det tidigare året till år 1981. Ex: omräkningstal för år 1970 = KPI 1981: KPI 1970 = 624:236 = 2,64. Dessa tal bygger på antagandet att KPI ökar med 10% från juli 1980 till juli 1981.

Obs! att de nya reglerna innebär att man vid uppräkning av ingångsvärde, förbättringskostnader och vissa värdeminskningsavdrag skall utgå från året efter det då fastigheten förvärvades, förbättringskostnaderna lades ner resp avdraget gjordes.

Open access från www.skattenytt.se, 2025-07-25 02:05:18