TOR:s yttrande

Yttrande över kapitalvinstkommitténs delbetänkande
Reavinst på bostadsrätter (Ds B 1982:6)

Sedan taxeringsnämndsordförandenas riksförbund (TOR) beretts tillfälle att avge yttrande över rubricerade betänkande får förbundet härmed anföra följande.

Allmänt

I Sverige finns f n tre olika system för beskattning av realisationsvinster, ett för fastigheter, ett annat för aktier o d och ett tredje för övrig lös egendom. Vid avyttring av andelar och aktier i äkta bostadsföretag sker beskattning som för övrig lös egendom medan andelar och aktier i oäkta bostadsföretag beskattas som aktier.

Utgångspunkten för kapitalvinstkommitténs arbete har varit att presentera förslag till en i tiden obegränsad (evig) realisationsvinstbeskattning av bostadsrätter i äkta bostadsföretag (varmed likställs andelar i bostadsföreningar och aktier i bostadsaktiebolag).

Kapitalvinstkommittén anser att även realisationsvinstbeskattningen av bostadsrätter i oäkta bostadsföretag bör ske enligt samma regler som för äkta bostadsföretag. TOR delar kommitténs uppfattning.

Val av metod

Kapitalvinstkommittén redovisar tre olika system för en evig realisationsvinstbeskttning. En av metoderna — fastighetsmetoden — bygger på principerna för realisationsvinstbeskattning av fastigheter. För att undvika att beskattningsresultatet skall bli beroende av, om förekommande lån finns hos föreningen eller hos bostadsrättshavaren måste man behandla säljaren av en bostadsrätt som om han sålde en andel i själva fastigheten. Det innebär bl a att man vid beräkningen av såväl ingångsvärde som försäljningsintäkt måste ta hänsyn till en andel av föreningens nettoskuld (skulder minus värdet av tillgångar vid sidan av fastigheten). Man måste också beakta både föreningens och bostadsrättshavarens egna förbättringskostnader.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:45:45

Som alternativ till fastighetsmetoden presenterar kommittén två olika metoder som mer anknyter till de principer som tillämpas vid försäljning av aktier och andelar i ekonomiska föreningar.

För den förenklade fastighetsmetoden gäller att ingångsvärde och försäljningsintäkt bestäms utan genomsyn och avdrag medges inte för föreningens förbättringskostnader. I stället för indexuppräkning av ingångsvärdet beräknas en särskild avdragspost som kallas inflationstillägg. Hänsyn måste då tas till bostadsrättens andel av föreningens nettoskuld vid tiden för förvärvet. Slutligen beaktas egna förbättringskostnader som indexuppräknas och vissa kapitaltillskott.

Den återstående metoden — aktiemetoden — innebär att man helt avstår från indexuppräkning och i stället reduceras den skattepliktiga andelen av vinsten efter viss tids innehav. Avtrappningen sker på samma sätt som f n med en slutlig nivå om 25 %.

TOR anser att det principiellt riktiga vore att välja fastighetsmetoden. Denna metod är emellertid så tekniskt komplicerad att framför allt de enskilda bostadsrättshavarna men även deklarationsgranskarna torde få svårigheter att rätt tillämpa bestämmelserna i alla stycken. Vidare bygger systemet på att en rad uppgifter hämtas från föreningen. TOR förutser att en sådan ordning kan ge upphov till kontrollproblem.

Trots de principiella fördelarna med fastighetsmetoden kan TOR av anförda skäl inte förorda att den läggs till grund för lagstiftning.

Även för den förenklade fastighetsmetoden hyser TOR stor förståelse, särskilt med hänsyn till att beskattningsresultatet synes bli likvärdigt med det för fastighetsmetoden. Denna metod har förordats av kommittén.

Den kritik som förbundet riktar mot fastighetsmetoden äger till största delen giltighet även för den förenklade fastighetsmetoden. TOR kan därför inte tillstyrka kommitténs förslag.

Enligt TORs mening framstår aktiemetoden som den från praktiska synpunkter mest lämpade lösningen. Starka skäl talar för att detta argument bör vara avgörande vid val av metod.

Vad som nu anförts gäller vid själva realisationsvinstberäkningen. Om man vidgar perspektivet och även ser till hur metoderna kan samordnas med eventuella uppskovsregler förändras bilden något.

Vad gäller fastighetsmetoden synes en samordning med uppskovsreglerna inte innebära att några ytterligare svårigheter uppstår.

För de båda övriga metoderna innebär den prisjämförelse som uppskovsreglerna innehåller att en genomsyn måste göras både vid fastställande av priset för en avyttrad bostadsrätt och för en bostadsrätt som har förvärvats som ersättningsobjekt. Med aktiemetoden blir även återföringen av uppskovsbeloppet mer komplicerad än vid tillämpningen av de övriga metoderna.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:45:45

Det nu anförda leder enligt förbundets mening till att åtskilliga av de praktiska fördelar, som den förenklade fastighetsmetoden och — framför allt — aktiemetoden synes ge vid en jämförelse med fastighetsmetoden, går förlorade om man även har att tillämpa uppskovsregler. TOR måste därför ställa sig tveksam till om aktiemetoden är den rätta lösningen för ett system där en evig realisationsvinstbeskattning kombineras med uppskovsregler.

Som TOR nu framhållit blir frågan om uppskovsregler eller ej av stor betydelse när det gäller att jämföra de olika metoderna. Det är därför av största vikt att regeringen i ett sammanhang tar ställning till såväl frågan om evig realisationsvinstbeskattning som om sådana regler bör förenas med möjligheter till uppskov. Av främst praktiska hänsyn anser TOR att man därvid bör invänta resultatet av den pågående översynen av uppskovsreglerna.

TOR har inga erinringar mot de tekniska utformningarna av lagförslagen till de olika metoderna.

Övriga frågor

Med hänsyn till att bostadsrätten har en direkt anknytning till en fastighet i Sverige föreslår kapitalvinstkommittén att även utomlands bosatta fysiska personer och utländska juridiska personer i fortsättningen skall vara skattskyldiga för realisationsvinster på bostadsrätter.

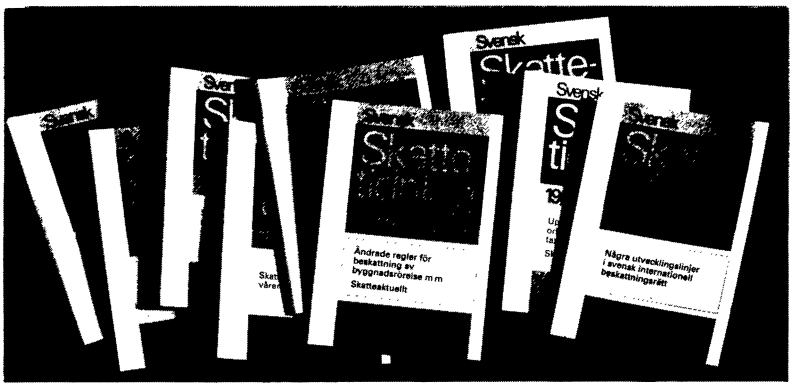
Vidare anser man att bostadsrätterna bör jämställas med fastigheterna när det gäller möjligheterna att utnyttja reglerna om ackumulerad inkomst.

TOR, som inte har något att invända mot dessa förslag, ställer frågan om t ex en fysisk person som är bosatt utomlands och försäljer en bostadsrätt här inte borde beskattas kommunalt i den kommun där bostadsrätten är belägen i likhet med vad som gäller vid en försäljning av en fastighet i en motsvarande situation. Kommitténs förslag synes medföra att beskattning sker i Stockholm för gemensamt kommunalt ändamål.

TOR har inget att erinra mot kommitténs förslag i övrigt.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:45:45

Prenumerera på
Svensk Skattetidning med **Skatteaktuellt**



En tidskrift för Er som vill vara informerad om allt väsentligt som händer på skatteområdet. Den ger initierade kommentarer till lagstiftning och rättspraxis, till direktiv, utredningar, propositioner och regeringsrättsutslag.

Helårsprenumeration 1983
för 10 nummer: 310:–

Beställ snarast!

Redaktör och ansvarig utgivare:
Regeringsrådet Rolf Engblom

Redaktionskommitté:
Generaldir. Gösta Ekman, RSV,
dir. Erik Eklund, Sv:s Industriförbund,
prof. Nils Mattsson, Uppsala univ.,
regeringsrådet Göran Wahlgren
och skattedir. Olle Roos, som också
presenterar högaktuell information,
Skatteaktuellt, i en särskild bilaga.

Jag beställer härmed en helårsprenumeration för 1983 av Svensk Skattetidning. Pris 310:–, inkl moms. Sänd in talongen till AB P.A. Norstedt & Söners Förlag. Tidskriftsavdelningen, Box 2052, 103 12 Stockholm. Tel 08/22 80 40.

Namn/firma _____

Adress _____

Postnummer _____ Postadress _____

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:45:45