

# Bostadskommitténs skatteförslag

*Av kammarrättsassessorn Lars Bergström*

Den 18 februari överlämnade bostadskommittén (BOK) sitt slutbetänkande (SOU 1986:4—6) till bostadsminister Hans Gustafsson. Betänkandet, som består av tre delar, är mycket omfattande — över 700 sidor — och bygger i sin tur på kommitténs delbetänkande (SOU 1984:34—36) på över 900 sidor. Det treåriga utredningsarbetet har helt eller delvis sysselsatt bortåt 60 personer.

Betänkandet är för närvarande föremål för en bred remissomgång. Sammanlagt 369 instanser har anmodats respektive beretts tillfälle att avge yttranden. Dit hör bl a samtliga rikets kommuner. Remisstiden går ut den 1 juli, varefter en bostadspolitisk proposition kan förväntas under innevarande höst.

## **Direktiven**

I direktiven till BOK (dir 1982:94) framhölls att det grundläggande målet för bostadspolitiken var att bereda alla människor tillgång till en sund, rymlig, välplanerad och ändamålsenligt utrustad bostad till ett rimligt pris. Utifrån detta mål skulle BOK se över systemen för bostadsstöd, dvs bostadsbidragen, räntebidragen, bostadsbeskattningen och avgiftssystemen. Utgångspunkten skulle vara att skapa neutralitet mellan boendet i olika besittningsformer och att utjämna kostnader för bostäder av olika ålder. Vidare fick inte samhällets stöd öka reellt sett.

Direktiven innehöll ett särskilt avsnitt om vissa bostadsskattefrågor. I denna artikel redogörs i huvudsak för BOK:s förslag i dessa delar. Därutöver föreslår BOK ett reformerat lånesystem och vissa bostadssociala reformer. Dessa delar behandlas här endast i den mån de är nödvändiga för framställningen såvitt avser skattefrågorna.

## **Ett nytt lånesystem**

När det gäller den framtida bostadsfinansieringen föreslår BOK ett system med räntelån. För egnahem slopas de nuvarande räntebidragen. Istället erbjuds lån till en del av räntan, så kallat räntelån. För att skatteminskningen på

grund av ränteavdragen skall bli oberoende av den skattskyldiges inkomstförhållanden, föreslås en särskild skattereduktion. Mer härom nedan. För övriga upplåtelseformer föreslås att räntelån erbjuds på samma sätt som för egnahem. Räntebidrag skall lämnas som svarar mot egnahemsägarens skatteminskning. Konventionellt beskattade fastighetsägare skall, enligt kommittén, särbehandlas i avdragshänseenden. Även denna fråga behandlas närmare nedan.

För hus byggda t o m år 1975 föreslås att räntebidragen helt ersätts med räntelån. För hus byggda därefter skall räntebidragen minskas med 75—100 kr/m<sup>2</sup>. Kommittén föreslår att systemet införs den 1 juli 1987 såvitt avser nytillkommande lån och äldre lån i beståndet samt den 1 januari 1988 såvitt avser yngre lån i beståndet.

### **Villabeskattningen**

BOK övervägde om villaschablonens tillämpningsområde borde utvidgas i enlighet med reavinstuppskovskommitténs förslag (SOU 1985:38) att medge uppskov med beskattning av reavinst även för mindre hyreshus. BOK anser dock att den nuvarande gränsdragningen i allt väsentligt får anses ha fångat in de fastigheter där det egna boendet är det huvudsakliga motivet för ägandet. Tillämpningsområdet bör därför behållas oförändrat.

BOK konstaterar att det finns drygt 2,2 miljoner småhus i riket, varav ungefär en fjärdedel är fritidshus. En tredjedel av deklarationerna innehåller en villa eller ett fritidshus. Kommittén undersökte därför om man kunde slopa schablonbeskattningen för att på så vis bli förenkla skattesystemet. Man stannar dock vid att schablonbeskattningen först på sikt bör slopas och ersättas med t ex fastighetsskatt. Till dess bör intäkten, som nu, beräknas på taxeringsvärdet.

I stället för en rullande fastighetstaxering, på sätt som fastighetstaxeringskommittén föreslog (SOU 1984:37 och 38), för BOK fram tanken på att räkna om schablonintäkten under den tid som infaller mellan de allmänna fastighetstaxeringarna. Kommittén föreslår att intäkten räknas om med hälften av den generella prisutvecklingen på småhus i riket.

BOK förkastar tanken på att medge villaägare avdragsrätt för reparationskostnader. Man diskuterade hur en sådan rätt skulle vara utformad för att uppfylla kraven på enkelhet, men fann att kontrollbehovet skulle öka väsentligt och att en stor del av det förenklade deklarationsförfarandet skulle mista i värde och omfattning. Det ansågs dessutom osäkert om en sådan avdragsrätt skulle nå det åsyftade resultatet att motverka kvittolösa affärer.

Kommittén föreslår vidare att det s k kommunala avdragsförbudet upphävs såvitt avser schablonbeskattade småhus. Ägarna bör få välja mellan att dra av räntorna vid beräkningen av fastighetens intäkt eller under inkomst av kapital. I detta sammanhang för kommittén vidare fram tanken på att vid ett sena-

re tillfälle föra samman en större del av bostadsbeskattningen till inkomstslaget kapital.

Det av BOK föreslagna räntelånesystemet bygger på att egnahemsägare skall få en skattelindring på 50 % av räntorna. Om inte skattereglerna ändras, skulle dessa ägare få betydligt högre underskott än vad som följer av dagens system, där ju räntebidragen avräknas från de avdragsgilla räntorna. Med de stora underskott, som skulle bli följden om räntebidragen slopas och ersätts med lån, finns det en risk för att många småhusägare inte skulle nå upp till en avdragseffekt på 50 % av underskottet. Kommittén föreslår därför att ett särskilt skattereduktionsförfarande tillämpas. Tanken är att skatten reduceras med hälften av de räntor som omfattas av räntelånesystemet.

### **Bostadsrätter**

Ett flerbostadshus som ägs av en bostadsrättsförening fastighetstaxeras som ett hyreshus, d v s i huvudsak med ledning av beräknade bruksvärdehyror. Är det däremot fråga om ett småhus, beräknas värdet i princip på samma sätt som för ägda småhus. BOK anser att de skilda värderingssätten medför bristande neutralitet mellan olika upplåtelseformer och hustyper. Därför föreslår kommittén att man utreder möjligheterna att ta hänsyn till bostadsrätternas marknadsvärden vid beräkningen av taxeringsvärdet på bostadsrättsföreningens fastighet.

Vidare föreslår kommittén att den individualiserade medlemsbeskattningen slopas. Man uppskattade antalet skattskyldiga till ca 10 000 bostadsrättshavare och de totala skatteinkomsterna till följd av denna beskattning till högst fem miljoner kronor.

BOK föreslår också en utvidgad beskattning av bostadsrättshavares uthyrningsinkomster. Med utgångspunkt från de regler som gäller för schablonbeskattade småhus, föreslår kommittén att uthyrningsinkomster beskattas om dessa brukar vara högre än 8 000 kr/år. Som en kompensation för den konventionella beskattningsmetodens rätt till värdeminskingsavdrag, föreslås ett schablonavdrag på 3 000 kr/år och bostadsrätt.

Kommittén föreslår dessutom att reglerna för beräkning av bostadsrätters förmögensvärde vid beräkning av extra avdrag ändras.

### **Hyreshus**

BOK föreslår att konventionellt beskattade fastighetsägare särbehandlas i skattehänseende inom räntelånesystemet. Bakgrunden är i korthet följande. De allmännyttiga bostadsföretagen och bostadsrättsföreningarna, d v s de som schablonbeskattas, kan i regel inte tillgodogöra sig någon skatteminskning till följd av underskottsavdrag. Dessa kategorier skall därför, enligt kommitténs förslag, i stället få ett räntebidrag som svarar mot egnahemsägarens skatteminskning. Konventionellt beskattade ägare kan däremot ofta till-

godogöra sig en sådan skatteminskning. Dessa kan därför, enligt kommittén, inte behandlas på samma sätt. Kommittén föreslår att de konventionellt beskattade fastighetsägarna får räntebidrag enligt samma principer som de schablonbeskattade bostadsföretagen men att den del av räntorna som kan finansieras med räntelån inte är direkt avdragsgilla. I stället får denna del läggas till fastighetens anskaffningsvärde och skrivas av genom sedvanliga värdeminskingsavdrag.

Ett motsvarande system tillämpas redan nu beträffande kostnader för reparationer och underhåll som har finansierats med statliga bostadslån samt för sådana underhållslån där räntebidrag har utgått. Även dessa kostnader skall läggas till avskrivningsunderlaget och skrivas av genom värdeminskingsavdrag. Beträffande dessa avskrivningar anser kommittén att de bör relateras till varaktigheten på de åtgärder som grundat rätt till lån respektive räntebidrag. Sådana åtgärder bör därför, enligt kommittén, få skrivas av med högre procentsats än det övriga avskrivningsunderlaget.

#### **Jordbrukets bostäder**

BOK anser inte att jordbrukets bostäder bör beskattas enligt villaschablonen. Däremot anser kommittén att mindre jordbruksfastigheter skall åsättas beskattningsnaturen annan fastighet vid fastighetstaxeringen. Om den produktiva marken understiger fem hektar bör fastigheten, enligt kommittén, inte anses som en jordbruksfastighet.

#### **Reavinst på bostadsrätter**

Med anledning av den kritik som i olika sammanhang har riktats mot de nyligen genomförda reglerna för beskattning av reavinst på bostadsrätter, har BOK omprövat denna beskattning. Eftersom uppskovsfrågan f n bereds inom finansdepartementet har kommittén inte omprövat den frågan.

BOK anser att reavinstbeskattningen bör vara enhetlig för de båda upplåtelseformerna äganderätt och bostadsrätt. Även den senare formen bör därför, enligt kommittén, reavinstbeskattas efter en real metod. Inflationsskyddet föreslås utformat på samma sätt som nu gäller för ägda fastigheter, d v s med utgångspunkt från förvärvspriset och med fyraårig senareläggning av omräkningen. Kommittén anser inte att motiven för s k genomsyn, som kapitalvinstkommittén förordade i sina förslag till fastighetsmetoder (Ds B 1982:6), tar över motiven för en enhetlig beskattningsmetod.

#### **Garantibeskattnig**

Kommittén har beräknat kommunernas inkomster till följd av garantibeskattningen till 1,4 miljarder kronor, varav 1,2 miljarder kronor från småhu-

sen. Fr o m 1986 års taxering omfattas inte de juridiska personerna av denna skatt.

BOK anser att garantibeskattningen motverkar de bostadspolitiska målen och att den lockar till uppdelningar av äganderätten i skatteplaneringssyften. Med hänsyn härtill, och till förenklingssträvandena, föreslår kommittén att garantibeskattningen helt slopas.

För att finansiera det skattebortfall som blir följd av en slopad garantibeskattnings, föreslår kommittén i första hand att fastighetsskatten för småhus höjs med en procentenhet, från 1,4 till 2,4 %. I andra hand föreslår kommittén att villaägarnas extra avdrag, f n maximalt 1 500 kr, slopas.

### **Vinstdelningsskatt**

Allmännyttiga bostadsföretag och bostadsrättsföreningar är inte skattskyldiga till vinstdelningsskatt. Eftersom skatten beräknas på ett reall resultat, kan en hög belåning medföra en hög vinstdelningsskatt. BOK finner att denna skatt kan få stor betydelse inom bostadssektorn till följd av denna sektors höga belåningsgrad. Eftersom vissa, men inte alla, ägarkategorier omfattas av skatten har också, enligt kommittén, neutraliteten försämrats. Räntelånesystemet, med dess ökade belåning, kan också medföra att bristerna i neutralitet och paritet blir ännu större.

Kommittén anser att det finns skäl att beakta de särskilda förhållanden som råder inom bostadssektorn i vinstdelningsskattehänseende. Det skulle dock strida mot skattens syfte att undanta de "privata" fastighetsbolagen från sådan skatt. Kommittén försökte därför att utforma finansieringssystemet med hänsyn till denna skatt men fann en sådan lösning vara principiellt tveksam och materiellt ohanterlig. Med hänsyn till att en översyn av vinstdelningsskatten påbörjats inom finansdepartementet, och med hänsyn till att ytterligare överväganden av skatteteknisk natur behöver företas, lägger BOK därför inte fram några förslag till ändringar i vinstdelningsskatten. Kommittén förutsätter att de bostadspolitiska hänsynstagandena tillgodoses i den påbörjade översynen.

# ÖHRLINGS SÖKER SKATTEEXPERTER.

För att klara av den växande efterfrågan på kvalificerad rådgivning i skattefrågor behöver vi anställa skatteexperter till våra kontor i:

FALUN/BORLÄNGE  
GÖTEBORG  
JÖNKÖPING  
MALMÖ  
STOCKHOLM

Du bör vara jur kand och/eller högskoleekonom med något eller några års kvalificerad verksamhet med skatter.

I Falun/Borlänge, Göteborg, Jönköping och Malmö ser vi gärna sökanden med flerårig erfarenhet.

Du bör vara utåtriktad, ha lätt att samarbeta och vara beredd att satsa på ett krävande arbete.

Vi erbjuder stimulerande arbetsuppgifter med lockande utvecklingsmöjligheter i en kamratlig miljö.

Ring Lars W Hemmingsson eller Ernst Forsberg, tel. 08-221200 om Du vill ha närmare upplysningar.

Ansökningshandlingarna skickas så

snart som möjligt till Ernst Forsberg, Öhrlings Revisionsbyrå, AB, Norrmalmstorg 1, 111 46 Stockholm.

Öhrlings är en av Sveriges större revisionsbyråer. Vi har kontor på ett 60-tal orter och totalt ca 1.000 anställda.

Bland våra klienter finns både det mindre och medelstora familjeföretaget såväl som det stora börsnoterade.

Internationellt samarbetar vi med Coopers & Lybrand vars revisions- och konsultorganisation omspannar hela världen.

ÖHRLINGS  
REVISIONSBYRÅ