

# TOR:s yttranden

## Bostadsbeskattningsutredningens betänkande "Bostadsbeskattning" (Stencil Ds Fi 1971:14)

Taxeringsnämndsordförandenas Riksförbund har beretts tillfälle avge yttrande över rubricerade betänkande. I anledning härav får förbundet anföra följande.

### Utredningen och direktiven

Utredningen har haft till uppgift att föreslå sådana bestämmelser, att liknande skatteeffekter uppkommer för medlemmar eller delägare i bostadsföretag som för villaägare. I tilläggsdirektiv den 20 november 1970 har utsagts, att härav uppkommande skattebortfall i det väsentliga bör kompenseras. Utredningen har gjort vissa tekniska beräkningar, grundade på olika taxeringsvärden och marginalskatten vid olika beskattningsbara inkomster. Dock saknas utredning om dels hur fastighetsinnehavet fördelas på ägare i olika inkomstklasser och dels på vilket sätt motsvarande fördelning påverkar skatten för personer, boende i fastigheter tillhöriga bostadsföretag. För en allsidig belysning av den förevarande frågan synes en sådan utredning ha varit påkallad.

### Fördelning av över- och underskott

Förslaget innebär ökad uppgiftsskyldighet för bostadsföretagen. Förslagen lydelse till 42 § taxeringsförordningen betyder komplicerade beräkningar för dessa företag. Motsvarande uppgiftsskyldighet torde för närvarande inte fullgöras i erforderlig omfattning. I den mån bokföring och bokslut upprättas av styrelsen för bostadsföretag, torde i många fall tillräcklig kompetens än mindre föreligga för att de nya kraven på uppgiftsskyldighet skall kunna tillgodoses. Om felaktigheter begås, som föranleder ändring av medlems eller delägars andel i över- eller underskott, kommer taxeringsnämnderna att åsamkas tidsödande rättelsearbete. Detta förutsätter en mycket tidig kommunikation mellan den särskilda nämnd, som granskar bostadsföretagens deklARATIONER, och de olika — som regel lokala nämnder — vilka taxerar de många medlemmarna eller delägarna.

Taxering av ägare av villafastighet kan för närvarande i flertalet fall anknytas till den lagfarne ägaren. Medlem i bostadsförening eller delägare i bostadsaktiebolag är inte registrerad på liknande sätt. Den numera införda lagstiftningen med bl a grundavdrag och viss individuell beskattning kommer att medföra, att en fördelning av underskott liksom påföring av garantibelopp kan ge olika skatteeffekter, beroende av vilken av två makar som står för bostadsrätten. Enligt förbundets mening bör den av företagen lämnade kontrolluppgiften därför även innefatta medlemmens namn, adress och personnummer (ej ex.vis endast nummer på bostadsrätten).

Erforderliga kontrolluppgifter skall lämnas till medlemmarna senast den 8 febru-

ari och till myndigheten senast den 15 februari under taxeringsåret. Tidpunkterna överensstämmer med vad som nu gäller. Med hänsyn till att uppgifterna, om utredningens förslag genomföres, är oundgängligen erforderliga för taxeringen till såväl inkomst- som förmögenhetsskatt, bör avlämnandet av båda uppgifterna ske senast den 31 januari taxeringsåret. Uppgifterna bör nämligen för en rationell behandling sorteras samtidigt som övriga kontrolluppgifter, vilka avlämnas den 31 januari.

### **Realisationsvinstbeskattningen**

Utredningen har endast kortfattat berört gällande regler. I direktiven har utsetts, att utredningen särskilt bör pröva frågan om utformningen av realisationsvinstbeskattningen för andel i bostadsförening. Något förslag har dock inte lämnats under hänvisning till att frågan avses bli behandlad av realisationsvinstkommittén. Underlåtenheten att ingå på denna fråga synes diskutabel, eftersom den har ett klart samband med de förslag, som framlagts i betänkandet.

I övrigt har förbundet — som ur de synpunkter detsamma har att företräda anser sig sakna anledning att närmare behandla frågan om kompensation för skattebortfall — inte funnit anledning till särskilda erinringar i anledning av vad betänkandet innehåller.

### **1971 års fastighetstaxeringsutrednings betänkande ”Ny- och omtaxering av fastighet” (Stencil Ds Fi 1971:13)**

Taxeringsnämndsordförandenas Riksförbund har beretts tillfälle avge yttrande över rubricerade betänkande. I anledning härav får förbundet anföra följande.

Utredningen har som sin första arbetsuppgift upptagit översyn av nu gällande regler om särskild fastighetstaxering. Från flera håll har påtalats behovet av sådan översyn. Utredningen har funnit hittills gällande riktlinjer vid utformande av reglerna om särskild fastighetstaxering böra vara i princip vägledande även i fortsättningen. Förbundet anser det välbetänkt att omtaxering såsom hittills anknys till konkreta förändringar i fråga om fastigheten och dess användningsmöjligheter. Mot bakgrunden härav och med beaktande av framkomna önskemål om översyn och komplettering av nuvarande ny- och omtaxeringsgrunder har utredningen inte bara framkommit med förslag till ändring och utvidgning av dessa grunder utan även givit en värdefull analys av hittills såsom dunkla och svårtolkade ansedda regler.

Utredningen har ingående diskuterat frågan om *partiell omvärdering* eller *helt ny värdering* skall ske i fall då skäl föreligger ändra åsatta taxeringsvärden. Därvid har den kommit fram till att man mer i princip bör övergå till ny värdering. Förbundet kan ansluta sig till denna uppfattning. Dock kan ett strikt fullföljande av denna princip medföra svårigheter i praktiken. När det gäller tillkomsten av enstaka byggnader i stora samtaxerade industrikomplex, vilka inte sällan successivt förnyas år efter år, skulle totalvärdering medföra ett betydande arbete för både fastighetsägare och taxeringsmyndigheter. Förbundet förutsätter, att övergången till en ny värderingsprincip inte skall behöva förhindra att partiell redovisning och omvär-

dering genom lämplig undantagsbestämmelse får tillämpas i fall som det förevarande.

Utredningen har funnit *begreppet "fortsatt bebyggelse"* böra utgå såsom särskilt omtaxeringsskäl. Det kan emellertid ifrågasättas, om tillräckliga skäl föreligger för en sådan åtgärd. Det måste anses befogat, att nyuppförd fastighet får taxeringsvärde fastställt i färdigt skick. Avvaktar man vid bestämmande av slutligt taxeringsvärde det definitiva färdigställandet av fastigheten, bör goda utsikter finnas att — till ledning för ett rättvisande taxeringsvärde — även total kostnadssumma och ett preciserat hyresbelopp föreligger.

I sammanhanget kan påpekas behovet av en särskild anvisningspunkt, vari definieras de omständigheter, som innebär att byggnad påbörjats. I praxis förekommer skiftande tolkningar av detta begrepp.

Önskemål uppges ha framkommit om möjlighet till *omtaxering på grund av samhällets planeringsåtgärder*. Till följd härav har som omtaxeringsskäl upptagits det fall, att plan- eller byggnadsbestämmelser fastställts beträffande en taxeringsenhet eller sådant beslut meddelats beträffande densamma, som innebär ändring i fråga om förfoganderätten eller i rätten till utnyttjande. I sammanhanget har som omtaxeringsskäl också upptagits det förhållandet, att anslutningsavgift till allmän va-anläggning eller gatukostnadsbidrag erlagts för taxeringsenhet. I samtliga fall krävs ökning eller minskning av taxeringsvärdet med minst en femtedel, dock minst 10 000 kronor.

Vad beträffar begreppet planbestämmelser är oklart vad som härmed avses. Det kan enligt formuleringen gälla både generalplan och stadsplan. I fråga om generalplan är också oklart, om densamma för att i ifrågavarande sammanhang beaktas skall vara fastställd av Kungl Maj:t. Oavsett fastställelse kan markvärdena komma att påverkas. Ordalagen "plan- eller byggnadsbestämmelser" tyder på att utredningen räknar med två skilda begrepp. Emellertid torde numera ofta särskilda byggnadsbestämmelser inte fastställas utan ingå i och fastställas samtidigt med stadsplanerna.

Av det anförda torde framgå, att de här diskuterade bestämmelserna för en korrekt tillämpning kräver en precisering. Oavsett hur härmed förfares ställer sig förbundet högst tveksamt till genomförande av förslagen i vad det gäller plan- eller byggnadsbestämmelser. Bortsett från det merarbete, som ett genomförande skulle medföra för berörda myndigheter och taxeringsorganen, skulle risk uppkomma för ojämnheter i taxeringen. Svårigheter skulle uppstå att inom den begränsade taxeringsperioden medhinna omtaxering av alla fastigheter, som påverkas av bestämmelserna. Detsamma gäller för övrigt tillämpningen av alla här berörda bestämmelser. Men framför allt skulle svårigheter uppkomma genom den föreslagna avgränsningen att endast av fastställda bestämmelser direkt berörda fastigheter skulle bli föremål för omtaxering. Verkningarna av en genomförd plan- eller byggnadsreglering inskränker sig inte endast till de fastigheter, som omfattas av regleringen, utan "smittar" merendels av sig även till kringliggande fastigheter.

Av skäl som här sist anförts ställer sig förbundet också tveksamt till förslaget, att *stadigvarande nedläggning av verksamhet* skulle kunna föranleda omtaxering av taxeringsenhet, som påverkas av nedläggningen. En sådan nedläggning påverkar, som utredningen också varit medveten om, inte bara den fastighet, där verksamheten bedrivs, utan även exempelvis bostadsbeståndet på orten. Härtill kommer att konjunkturernas växlingar skulle göra begreppet "stadigvarande" nedläggning svårtolkat. Med tillämpningen borde utan olägenhet kunna anstå till allmän fastighetstaxering.

På flera punkter har *minimibeloppet för taxeringsändring* bestämts till 10 000 kronor i stället för att motsvarande belopp hittills sättes till 5 000 kronor. Inom förbundet har framkommit stor tveksamhet mot förhöjning av minimibelopp till 10 000 kronor. Inom vissa delar av landet förekommer låga taxeringsvärden. Där skulle ett högt minimibelopp försvåra en befogad omtaxering. Här kan också pekas på förefintligheten av gruppbebyggelse med många likartade fastigheter. Risk finnes att likformigheten i taxeringen skulle rubbas av den slumpmässiga omständigheten, att skillnad föreligger i byggnadsår.

Utredningen har avvisat möjligheten att *fel i tidigare åsatt taxeringsvärde* skulle utgöra omtaxeringsskäl. Förbundet ifrågasätter om inte möjlighet finns att så precisera vissa feltaxeringar, att de bildar ett klart underlag för omtaxering.

Förbundet kan inte ansluta sig till förslaget att *skyldigheten att utan anmaning avgiva särskild fastighetsdeklaration utgår*. Även om brister föreligger i fullgörande av deklarationsskyldigheten, måste förefintligheten av deklarationsplikt vara att föredra framför avsaknaden av sådan, när det gäller tillgång till underlag för taxeringen.

Förbundet finner vad betänkandet i övrigt innehåller inte ge anledning till särskilda erinringar.