

Skatteutskottets betänkande

1982/83:46

om vissa frågor rörande beskattningen av en- och tvåfamiljsfastigheter, bostadsrättsföreningar m. m.

Motionerna

1982/83:1174 av Margit Gennser (m)

I motionen yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts angående rätten till avdrag för ränteomkostnader vid schablontaxerad fastighet.

1982/83:1179 av Göte Jonsson (m)

I motionen yrkas att riksdagen hos regeringen begär en översyn av bestämmelserna om avdrag för kontorskostnader i egen bostad, så att verkliga och skäliga kostnader godkänns som avdragsgilla.

1982/83:1184 av Kjell Mattsson m. fl. (c) yrkande 1

I motionen yrkas bl. a.

1. att riksdagen beslutar att det skattefria beloppet för uthyrning av fastighet för fritidsändamål höjs till 8 000 kr.,

1982/83:1192 av Martin Olsson (c)

I motionen yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till lagändring syftande till att vid fastställande av folkpensionärers extra avdrag vid beskattning värdet av bostadsrättslägenhet behandlas helt eller delvis lika som villa vid förmögenhetsberäkningen.

1982/83:1728 av Kjell Johansson (fp)

I motionen yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts angående bostadsrätts förmögenhetsvärde vid extra avdrag för folkpensionärer.

1982/83:1735 av Kjell Mattsson (c) och Göthe Knutson (m)

I motionen yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om översyn av beskattningen av andelsfritidshus.

Gällande bestämmelser

Inkomstberäkningen av en- och tvåfamiljsfastigheter sker i allmänhet enligt en schablonmetod (24 § 2 mom. och 25 § 3 mom. kommunalskattelagen 1928:370 – KL). Denna metod innebär att man som intäkt endast skall redovisa en viss procent av fastighetens taxeringsvärde enligt en progressiv skala. Från detta belopp medges avdrag för ränteutgifter och tomträttsavgäld. För den som själv är bosatt på fastigheten tillkommer dessutom ett s. k.

extra avdrag på högst 1 000 kr.

Det anförda gäller även villor som delvis används i ägarens rörelse. Vid intäktsberäkningen minskar man i dessa fall taxeringsvärdet med den del som belöper på rörelsen. Rörelsedelen av fastigheten ingår alltså inte i villaschablonen, och kostnader för denna del av fastigheten får dras av i rörelsen enligt de regler som gäller för detta inkomstslag.

Schablonmetoden skall användas om fastigheten uteslutande utnyttjas såsom bostad åt ägaren – stadigvarande eller såsom sommarnöje – eller också såsom stadigvarande bostad åt annan. Om fastigheten brukar användas även för annat ändamål, t. ex. uthyrning åt sommargäster, blir schablonreglerna tillämpliga endast om bruttointäkterna härav uppgår till mindre betydande belopp. Om de årliga intäkterna av denna uthyrning överstiger 4 000 kr. och också överstiger 2 % av fastighetens taxeringsvärde, skall inkomstberäkningen ske enligt de vanliga regler som gäller för hyresfastigheter, vilket bl. a. innebär att de faktiska intäkterna – dvs. erhållna hyror m. m. och hyresvärdet för den egna bostaden – skall redovisas och att avdrag medges för samtliga omkostnader för fastigheten.

Till grund för nuvarande regler ligger uppfattningen att merinkomster genom uthyrning till sommargäster skall beskattas om uthyrningen sker regelbundet och inte är av allför obetydlig omfattning. Som skäl härför har bl. a. åberopats att sådan uthyrning oftast har en mer rörelsemässig prägel än uthyrning till stadigvarande bostad. I detta sammanhang har också beaktats att ägare till jordbruksfastigheter och flerfamiljshus alltid skall beskattas även för intäkt genom uthyrning av sommarnöjen och att en obegränsad skattefrihet för sådan verksamhet då det gäller villor inte skulle överensstämma med kravet på en rättvis beskattning (prop. 1979/80:137, SkU 1979/80:50).

Beskattningsreglerna för bostadsrättsföreningar innebär att såsom intäkt skall tas upp 3 % av fastighetens taxeringsvärde. På samma sätt som för villorna medges avdrag endast för räntekostnader, tomträttsavgäld och liknande.

I fråga om bostadsrättsföreningar, i första hand sådana med s. k. fördelade lån, skall medlemmarna i viss utsträckning inkomstbeskattas för värdet av den egna bostaden. Medlemmen skall såsom inkomst av kapital redovisa 4 % av den del av bostadsrättens värde som överstiger 50 000 kr.

Regler med denna innebörd för medlemmarna infördes 1979 (prop. 1978/79:209, SkU 1979/80:11). Beloppsgränsen höjdes från 25 000 till 50 000 kr. år 1980 (prop. 1980/81:42, SkU 1980/81:11).

Värdet av egen bostad påverkar bl. a. den skattskyldiges möjligheter till extra avdrag vid beskattningen. Riksskatteverkets anvisningar för folkpensionärer (RSV Dt 1982:14) innebär bl. a. att det extra avdraget minskas om förmögenheten överstiger 90 000 kr. för att helt försvinna om förmögenheten uppgår till 150 000 kr. För den som är gift beräknas förmögenheten till hälften av makarnas gemensamma förmögenhet.

Som värde på en- eller tvåfamlijsfastigheter tas upp endast 10 % av skillnaden mellan taxeringsvärdet och låneskulder i fastigheten.

Några motsvarande reduceringsregler finns inte i fråga om värdet på bostadsrättsandelar. Detta värde skall tas upp till ett belopp som motsvarar andelen i föreningens förmögenhet med utgångspunkt i taxeringsvärdet för föreningens fastighet (4 § lagen 1947:577 om statlig förmögenhetsskatt, prop. 1980/81:42, SkU 1980/81:11).

Utskottet

I motion 1179 begär Göte Jonsson (m) att reglerna om avdrag för kontor i egen bostad ses över så att verkliga och skäliga kostnader godkänns som avdragsgilla.

Av vad som anförs i motionen framgår att yrkandet i första hand avser egenföretagarnas avdragsmöjligheter för kontorsrum i bostaden. Enligt gällande regler är i princip samtliga omkostnader i en rörelse avdragsgilla vid beskattningen, och detta gäller också kostnader för ett särskilt inrättat kontor i egen bostad. De problem som uppkommer vid bedömningen av avdrag för kontorsrum sammanhänger med att praxis i fråga om avdragsyrkanden av detta slag är restriktiv och att svårigheter kan föreligga att prestera en godtagbar utredning beträffande behovet av särskilt kontorsrum i bostaden och kostnadernas omfattning. Frågan är enligt utskottets uppfattning inte av sådan art att riksdagen nu bör begära en översyn av dessa regler. Samtidigt kan framhållas att avdragsmöjligheterna i vissa fall kan utnyttjas för att erhålla ej avsedda förmåner vid beskattningen, t. ex. om en företagare hyr lokaler i en villa som tillhör hans make. Den hyra som utgår kan nämligen vara avdragsgill för rörelseidkaren men behöver – om hyran inte överstiger vissa belopp – inte tas upp som skattepliktig inkomst för maken.

En översyn av bostadspolitiken har nyligen påbörjats och omfattar bl. a. skattefrågorna på detta område (Bo 1982:02, dir. 1982:94). Kommittén är enligt vad som framgår av direktiven oförhindrad att ta upp sådana frågor som utskottet nyss nämnt vid sin prövning av bostadsbeskattningen. Utskottet vill inte utesluta att de i motionen berörda problemen därvid kommer att uppmärksammas.

Med det anförda avstyrker utskottet motion 1179.

En annan fråga som berör villabeskattningen tas upp i motion 1174 av Margit Gennser (m). Villaschablonen innebär bl. a. att avdrag i princip inte får medges för andra omkostnader än för ränta på lånat kapital som har nedlagts i fastigheten samt för tomträttsavgäld eller liknande. Motionären anför att kostnaderna för avisering, låneuppläggning och liknande enligt dessa regler inte är avdragsgilla i en villafastighet men däremot i en hyresfastighet. Yrkandet i motionen går ut på att reglerna bör förenklas.

Utskottet kan vitsorda att inteckningskostnader och andra kostnader i

samband med uppläggningsen av ett lån i en villafastighet inte betraktas såsom avdragsgilla vid taxeringen. Däremot torde kostnader för avisering av räntebetalningar och amorteringar anses som avdragsgilla. Utskottet vill inte bestrida att vissa typer av lånekostnader kan behandlas olika i skilda förvärvskällor men anser att det f. n. inte finns något behov av att särskilt reglera dessa tillämpningsfrågor. Det torde få ankomma på riksskatteverket att lämna erforderlig information om innebörden av reglerna. Utskottet avstyrker alltså motionen.

Olika frågor om beskattningen vid uthyrning av fastigheter för fritidsändamål tas upp av Kjell Mattsson (c) i motion 1184. Det yrkande som behandlas i detta betänkande innebär att den skattefria gränsen för inkomster vid uthyrning av en- eller tvåfamiljsfastigheter för fritidsändamål – f. n. högst 4 000 kr. eller 2 % av fastighetens taxeringsvärde – i överensstämmelse med att förslag från fritidsboendekommittén (SOU 1982:23) höjs till 8 000 kr.

Till grund för nuvarande regler ligger uppfattningen att merinkomster genom uthyrning till sommargäster skall beskattas om uthyrningen sker regelbundet och inte är av allför obetydlig omfattning. Enligt utskottets mening saknas tillräckliga skäl för att nu räkna upp gränsen för den skattefria uthyrningen, som fastställdes till nuvarande belopp år 1980. Det bör framhållas att villaschablonen ingår i den påbörjade översynen för bostadspolitik (dir. 1982:94) och att utredningen torde vara oförhindrad att pröva denna fråga. Med det anförda avstyrker utskottet också detta motionsyrkande.

I motion 1735 yrkar Kjell Mattsson (c) och Göthe Knutson (m) att beskattningen av andelsfritidshus ses över. Motionärerna framhåller att beskattningen av fritidshus i form av bostadsrättsföreningar är hårdare än i fråga om annat ägande. De begär en översyn av reglerna i syfte att jämställa ägande i olika former vid beskattningen och att skapa möjligheter att bygga upp reserver för framtida underhåll.

Som framgår av vad utskottet anför ovan omfattar den pågående översynen av bostadspolitik bl. a. skattefrågor, och utskottet utgår från att också de frågor som behandlas i motionen kommer att prövas av utredningen. Utskottet finner att något särskilt uttalande härom inte erfordras från riksdagens sida och avstyrker följaktligen motionen.

Förmögenhetsvärdet på egen bostad påverkar bl. a. folkpensionärernas möjligheter till extra avdrag vid inkomstbeskattningen. I fråga om villafastigheter gäller – som framgår av den inledningsvis lämnade redogörelsen – förmånliga regler i detta hänseende av innebörd att värdet skall tas upp till endast en tiondel av skillnaden mellan taxeringsvärdet och skulderna i fastigheten.

De yrkanden som framställs i motionerna 1192 av Martin Olsson (c) och 1728 av Kjell Johansson (fp) syftar till att få enhetliga regler i angivet

hänseende för villor och andelar i bostadsrättsföreningar.

Bakgrunden till att särskilda regler inte har genomförts också för värderingen av andelar i en bostadsrättsförening är att dessa värden i allmänhet tas upp till måttliga belopp. Värderingen utgår från taxeringsvärdet på föreningens fastighet, och prisutvecklingen på hyreshus har i regel varit förhållandevis lugn. Utskottet vill emellertid inte bestrida att reglerna kan medföra problem om bostadsrättsföreningen består av enfamiljshus. Enligt utskottets uppfattning bör detta problem lämpligen uppmärksammas i den pågående översynen av bostadspolitiken i samband med utredningens prövning av övriga frågor rörande beskattningen av bostadsrättsföreningarna och deras medlemmar. Med det anförda torde syftet med motionerna vara i huvudsak tillgodosett. Utskottet anser att någon särskild åtgärd inte f. n. påkallas med anledning av motionerna och avstyrker således desamma.

Utskottet hemställer

1. att riksdagen avslår motion 1982/82:1179.
2. att riksdagen avslår motion 1982/83:1174.
3. att riksdagen avslår motion 1982/83:1184 yrkande 1.
4. att riksdagen avslår motion 1982/83:1735.
5. att riksdagen avslår motionerna 1982/83:1192 och 1982/83:1728.

Stockholm den 26 april 1983

På skatteutskottets vägnar

ERIK WÄRNBERG

Närvarande: Erik Wörnberg (s), Knut Wachtmeister (m)*, Stig Josefson (c), Rune Carlstein (s), Olle Westberg (s), Hagar Normark (s), Bo Lundgren (m), Ingemar Hallenius (c)*, Bo Forslund (s)*, Egon Jacobsson (s), Karl Björzén (m), Anita Johansson (s), Anna Lindh (s), Ewy Möller (m) och Kjell Johansson (fp).

* Ej närvarande vid justeringen.

Reservation

Knut Wachtmeister, Bo Lundgren, Karl Björzén och Ewy Möller, (samtliga m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som börjar på s. 4 med "Till grund" och slutar med "detta motionsyrkande" bort ha följande lydelse.

Det är enligt utskottets mening viktigt att förbättra förutsättningarna för att allt fler skall kunna få möjlighet till vistelse i fritidshus. Ett hinder för en ökad uthyrning av fritidshus är de skattebestämmelser som finns i dag. De bör därför, som bl. a. fritidsboendekommittén föreslagit (SOU 1982:23 s. 86), lindras så att intäkter av uthyrning av fritidshus inte beskattas förrän de överstiger 8 000 kr.

Med det anförda tillstyrker utskottet motion 1982/83:1184 yrkande 1.

dels att utskottet i mom. 3 bort hemställa

3. att riksdagen med bifall till motion 1982/83:1184 yrkande 1 antar följande

Förslag till

Lag om ändring i kommunalskattelagen (1928:370)

Häriigenom föreskrivs att punkt 6 av anvisningarna till 24 § kommunalskattelagen skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Anvisningar till 24 §

6. Bestämmelserna i 24 § 2 mom. första och andra styckena om särskild intäktsberäkning tillämpas även om fastigheten eller fastighetsdelen, förutom utrymmen för bostad åt en eller två familjer, innehåller något enstaka rum för uthyrning eller i ringa omfattning kan användas för annat ändamål än som bostad.

Till fastighet, som avses i 24 § 2 mom., hänförs även fastighet som används endast viss del av året eller tillfälligt, såsom sommarvilla, sportstuga eller jaktstuga, eller som utan att användas står till ägarens förfogande.

Genom regeln i 24 § 2 mom. sista stycket första punkten undantas, under de förutsättningar som anges där, från tillämpning av bestämmelserna i 2 mom. första och andra styckena exempelvis fastigheter som under somrarna brukar hyras ut till sommargäster men i övrigt bebos av ägarna, sommarstugor som regelbundet hyrs ut under somrarna, fastigheter som till viss del upplåts för upplagsplats, för rörelse eller dylikt samt fastigheter som utnyttjas för odling eller tillgodogörande av alster eller naturtillgångar från fastigheten. En fastighet bör anses i endast ringa omfattning utnyttjad för sådant ändamål, som avses här, om den årliga bruttointäkt som för-

Genom regeln i 24 § 2 mom. sista stycket första punkten undantas, under de förutsättningar som anges där, från tillämpning av bestämmelserna i 2 mom. första och andra styckena exempelvis fastigheter som under somrarna brukar hyras ut till sommargäster men i övrigt bebos av ägarna, sommarstugor som regelbundet hyrs ut under somrarna, fastigheter som till viss del upplåts för upplagsplats, för rörelse eller dylikt samt fastigheter som utnyttjas för odling eller tillgodogörande av alster eller naturtillgångar från fastigheten. En fastighet bör anses i endast ringa omfattning utnyttjad för sådant ändamål, som avses här, om den årliga bruttointäkt som för-

Nuvarande lydelse

värvas därvid uppgår till högst 4 000 kronor eller överstiger detta belopp men inte 2 procent av fastighetens taxeringsvärde. I den bruttointäkt, som det här är fråga om, skall dock inte räknas in intäkt på grund av del i samfällighet.

Frågan huruvida fastighet skall anses inrättad till bostad åt högst två familjer skall bedömas med hänsyn till de förhållanden, som rådde vid beskattningsårets utgång.

Föreslagen lydelse

värvas därvid uppgår till högst 8 000 kronor eller överstiger detta belopp men inte 2 procent av fastighetens taxeringsvärde. I den bruttointäkt, som det här är fråga om, skall dock inte räknas in intäkt på grund av del i samfällighet.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1984 och tillämpas första gången i fråga om 1985 års taxering.

Särskilt yttrande

Knut Wachtmeister (m), Stig Josefson (c), Bo Lundgren (m), Ingemar Hallenius (c), Karl Björzén (m), Ewy Möller (m) och Kjell Johansson (fp) anför följande.

Reglerna för avtrappning av pensionärernas extra avdrag bör enligt vår mening ändras så att värdet av andelar i bostadsrättsföreningar, på sätt som gäller för bl. a. villafastigheter, tas upp till ett reducerat värde.

Värdet av andelar i bostadsrättsföreningar är emellertid ofta lägre än värdet av motsvarande villafastigheter. Det kan därför vara rimligt att värdet av andelar i bostadsrättsföreningar reduceras i mindre grad. Särskild hänsyn måste dock tas om bostadsrättsföreningen består av enfamiljshus.

Med hänsyn till att dessa frågor bör ingå i uppdraget om en översyn av bostadspolitiken avstår vi emellertid från att nu yrka bifall till motionerna 1192 och 1728.

