

Bostadsutskottets yttrande**1984/85:2 y****om statlig fastighetsskatt (prop. 1984/85:18)***Till skatteutskottet*

Skatteutskottet har den 23 oktober 1984 beslutat inhämta yttrande från bostadsutskottet över proposition 1984/85:18 om statlig fastighetsskatt jämte med anledning av propositionen eventuellt väckta motioner.

Propositionen

Efter föredragning av bostadsministern har regeringen beslutat bereda riksdagen tillfälle att ta del av vad han anfört om införandet av en statlig fastighetsskatt och om upphävandet av nu gällande hyreshusavgift.

Efter föredragning av finansministern har regeringen beslutat föreslå riksdagen att anta

1. lag om statlig fastighetsskatt,
2. lag om upphävande av lagen (1982:1194) om hyreshusavgift,
3. lag om ändring i kommunalskattelagen (1928:370),
4. lag om ändring i taxeringslagen (1956:623),
5. lag om ändring i uppbördslagen (1953:272),
6. lag om ändring i skattebrottslagen (1971:69),
7. lag om ändring i skatteregisterlagen (1980:343).

Lagrådets yttrande har inhämtats bl. a. beträffande den huvudsakliga utformningen av en statlig fastighetsskatt och beträffande lagförslagen under 1—3 ovan.

Motionerna m. m.

I detta yttrande behandlas de med anledning av propositionen väckta motionerna i följande delar.

Motionerna 1984/85:

57 av Bengt Westerberg m. fl. (fp) vari hemställs

1. att riksdagen avslår proposition 1984/85:18 såvitt avser införande av statlig fastighetsskatt och följdlagstiftning (propositionens lagförslag nr 1 och nr 3—7),

2. att riksdagen godkänner förslaget till lag om upphävande av lagen (1982:1194) om hyreshusavgift (propositionens lagförslag nr 2),

58 av Ulf Adelsohn m. fl. (m) vari hemställs

1. att riksdagen beslutar avslå förslaget till lag om statlig fastighetsskatt,

2. att riksdagen beslutar avslå förslaget till ändring i kommunalskattelagen (1928:370),

3. att riksdagen beslutar avslå förslaget till lag om ändring i taxeringslagen (1956:623),

4. att riksdagen med avslag på regeringens förslag till lag om ändring i uppbördslagen (1953:272) beslutar att ordet hyreshusavgift i 1 § och 3 § 1 mom. i uppbördslagen (1953:272) tas bort,

5. att riksdagen med avslag på regeringens förslag till lag om ändring i skattebrottslagen (1971:69) beslutar att orden "lagen (1982:1124) om hyreshusavgift" i 1 § skattebrottslagen (1971:69) utgår,

6. att riksdagen beslutar avslå förslaget till lag om ändring i skatteregisterlagen (1980:343),

59 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari såvitt nu är i fråga hemställs

1. att riksdagen beslutar

a. att de allmännyttiga bostadsföretagens fastigheter undantas från fastighetsskatten,

b. att fastighetsskatten skall utgå även för industribyggnader,

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna

a. att huvuddelen av intäkten av en fastighetsskatt skall användas på bostadssektorn i avsikt att hålla boendekostnaderna nere och uppnå rättvisa mellan olika upplåtelseformer,

60 av Jan-Eric Virgin (m) och Bertil Danielsson (m) vari hemställs

1. att riksdagen i första hand avslår regeringens proposition 1984/85:18 angående en ny statlig fastighetsskatt,

2. att riksdagen i andra hand med ändring av regeringens förslag beslutar att bostäder ingående i lantbruksföretag undantas från den föreslagna fastighetsskatten,

61 av Lennart Brunander (c) och Rune Torwald (c) vari hemställs

1. att riksdagen avslår proposition 1984/85:18,

2. att riksdagen — om yrkandet under 1. inte bifalls — beslutar sådan ändring av bestämmelserna att jordbrukets bostäder erhåller samma beskattning som småhus,

62 av Knut Wachtmeister (m) vari såvitt nu är i fråga hemställs

1. att riksdagen avslår proposition 1984/85:18,

63 av Thorbjörn Fälldin m. fl. (c) vari hemställs att riksdagen beslutar avslå proposition 1984/85:18 såvitt gäller samtliga delar utom förslaget till lag om upphävande av lagen (1982:1194) om hyreshusavgift och därav föranledda följdändringar.

Representanter för Sveriges Fastighetsägareförbund och för Sveriges Villaägareförbund har muntligen och skriftligen lämnat synpunkter i ärendet. En skrivelse har inkommit från en privatperson.

Uppgifter i anslutning till propositionen m. m.

Bostadssubventionernas utveckling m. m.

I propositionen (s. 4—5) lämnas uppgifter om samhällets stöd till bostadssektorn. År 1984 beräknas detta stöd uppgå till 27 miljarder kronor. Stödet utgår direkt i form av bostadsbidrag och räntebidrag och indirekt i form av skattesubventioner i första hand för egnahemsägare. Staten tillförs intäkter från bostadssektorn genom hyreshusavgiften.

I avsikt att minska belastningen på statsbudgeten har i första hand försök gjorts att minska utgiften för räntebidragen. Räntebidrag, som i princip lämnas till kostnader för ränta på bostadslån och underliggande kredit inom låneunderlaget för bostäder, motsvarar skillnaden mellan räntekostnaden för sådana lånedelar och en garanterad ränta. Den garanterade räntan höjs årligen genom generella s. k. normala upptrappningar.

Vid sidan av dessa generella upptrappningar har riksdagen hösten 1980, våren 1981 och våren 1982 (se CU 1980/81:7, CU 1980/81:30 och CU 1981/82:26) beslutat om s. k. extra upptrappningar under åren 1981—1985 för äldre statsbelånade bostadshus. Dessa extra upptrappningar har haft det huvudsakliga syftet att minska bostadssektorns belastning på statsbudgeten. Av propositionen framgår att anslagsbelastningen för år 1985 på grund av de extra upptrappningarna beräknas bli ca 3 miljarder kronor lägre än vad som annars skulle varit fallet. Genom borttagande av de s. k. retroaktiva räntebidragen minskas anslagsbelastningen med ca 1,5 miljarder kronor. Intäkterna från hyreshusavgiften beräknas för år 1985 bli ca 600 milj. kr.

I propositionen (s. 8—9) anges kapitalkostnadsökningarna i kr./m² till följd av de normala och extra upptrappningarna av de garanterade räntorna åren 1981—1985 och av en hyreshusavgift om 2 %. Kostnadsökningar till följd av upptrappningarna för egnahem har beräknats med utgångspunkten i 50 % marginalskatt. För hyresbostäder grundas uppgifterna på genomsnittliga effekter för SABO-företagen.

För egnahem byggda 1958 och senare medför upptrappningarna att boendekostnaderna blir 8—45 kr./m² högre under år 1985 än under 1980. För bostadsrättslägenheter är kostnadsökningarna på grund av upptrappningarna av ungefär motsvarande storlek som för egnahemmen. För hyreshusen har upptrappningarna medfört kostnadsökningar om ca 30 kr./m².

Hyreshusavgiften anges ha ökat kostnaderna för SABO-företagen med ca 4 kr./m² i genomsnitt. För fastigheter med bostadsrättslägenheter och med värdeår före 1975 medför avgiften boendekostnadsökningar om ca 16 kr./m². Kostnadsökningen för ett enskilt hyreshus anges ligga i nivå med den för ett motsvarande bostadsrättshus.

Sammanfattning av regeringens förslag om statlig fastighetsskatt

I avsikt att minska bostadssektorns belastning på statsbudgeten anför bostadsministern att hans överväganden lett honom fram till uppfattning-

en att en statlig fastighetsskatt är det instrument som tillsammans med räntebidragssystemet för ny- och ombyggnad bäst svarar mot kravet på ett rättvist och solidariskt omfördelningssystem inom bostadssektorn.

I propositionen förordas därför att en sådan skatt införs. Av fiskala skäl förordas dessutom att skatten skall omfatta även vissa andra fastigheter än sådana som innehåller bostäder. Sammanfattningsvis innebär regeringens förslag följande.

Fr. o. m. den 1 januari 1985 föreslås en statlig fastighetsskatt tas ut för samtliga hyreshus, småhus och bostadsbyggnader på lantbruk samt tomtmark som är avsedd att bebyggas med någon av dessa hustyper. I begreppet hyreshus ingår t. ex. vissa hus med lokaler samt hotell- och restaurangbyggnader. Underlaget för skatten utgörs för småhus av en tredjedel av taxeringsvärdet och för hyreshus av hela taxeringsvärdet. Skattesatsen föreslås vara 1,4 % för schablonbeskattade fastigheter och 2 % för övriga fastigheter. Fastighetsskatten skall vara avdragsgill utom i fråga om schablonbeskattade fastigheter. Samtidigt som fastighetsskatten införs avvecklas den nuvarande hyreshusavgiften. Fastighetsskatten skall under åren 1985 och 1986 utgå med 0,5 % resp. 1 % i fråga om schablonbeskattade småhus och med 0,7 % resp. 1,4 % i fråga om övriga småhus och hyreshus på lantbruksenhet.

Statens intäkter från fastighetsskatten, med hänsyn tagen till vissa kompensationsåtgärder, beräknas för år 1985 till ca 2,6 miljarder kronor. Hyreshusavgiften skulle för detta år tillfört staten intäkter om 1,5 miljarder kronor. Den i propositionen föreslagna fastighetsskatten beräknas sålunda medföra en ökad intäkt om 1,1 miljarder kronor för detta år.

Fr. o. m. år 1987 beräknas skatten ge intäkter om ca 4,7 miljarder kronor. Hänsyn har då inte tagits till kompensationsåtgärder.

I sammanhanget bör nämnas att regeringen i proposition 1984/85:85 lagt fram förslag bl. a. om vissa kompensationsåtgärder. Denna proposition kommer bostadsutskottet att behandla senare under år 1984.

Utskottet

Vad ovan redovisats om utvecklingen av bostadssubventionerna samt om vissa tidigare åtgärder i avsikt att minska bostadssektorns belastning på statsbudgeten har lett bostadsministern fram till uppfattningen att en statlig fastighetsskatt är det instrument som tillsammans med räntebidragssystemet för ny- och ombyggnad bäst svarar mot kravet på ett rättvist och solidariskt omfördelningssystem på bostadssektorn. Efter att ha redogjort för lagrådets yttrande såvitt gäller de allmänna synpunkterna på förslaget till fastighetsskatt redovisar bostadsministern i propositionen (s. 14—18) sin uppfattning om hur skatten bör utformas. Hans förslag har sammanfattningsvis refererats i föregående avsnitt.

I partimotioner från folkpartiet, moderata samlingspartiet och centerpartiet yrkas avslag på samtliga lagförslag i propositionen utom förslaget att upphäva lagen om hyreshusavgift. Även i förstahandsyrkandena i motionerna 60 (m), 61 (c) och 62 (m) yrkas avslag på förslaget om att införa en statlig fastighetsskatt. I partimotion från vänsterpartiet kommunisterna tas upp vissa frågor om skattens utformning.

I folkpartiets partimotion 57 kritiseras bostadsministerns motiv för att föreslå införandet av en fastighetsskatt. Enligt motionärernas uppfattning är bostadsministerns utgångspunkt för förslaget ohållbar liksom hans argument. Den i propositionen presenterade statistiken anges vara missvisande och ofullständig. Motionärerna anför att alla fastigheter kommer att träffas av fastighetsskatten men för dem som får räntebidrag neutraliseras skatten genom ökade bidrag. Skatten fördelas inte på ett rimligt sätt efter bärkraft. Dessutom innebär förslaget i propositionen en höjning av det samlade skatteuttaget som redan anses för högt.

Även i moderata samlingspartiets partimotion 58 kritiseras regeringsförslaget. Motionärerna anför därvid bl. a. att småhusägarna de senaste åren drabbats av stora kostnadsökningar. I motionen framhålls att de småhusägare som får statliga räntesubventioner kommer att under förhållandevis kort tid kompenseras inom räntebidragssystemet men att även dessa småhusägare därefter fullt ut kommer att drabbas av den nya skatten. Vidare anför motionärerna att pensionärer utan full ATP kan bli tvingade att sälja sin bostad till följd av den nya skatten. Beträffande hyreshus och bostadsrättshus anges i motionen att även flerfamiljshusen råkat ut för stora kostnadshöjningar de senaste åren. Skatteeffekten för flerbostadshus med statliga lån kommer dock enligt motionärerna att neutraliseras genom av regeringen aviserade kompensatoriska åtgärder. Motionärerna kritiserar också förslaget från utgångspunkten att det inte är neutralt med hänsyn till ägareförhållanden och för att det omfattar fritidshus och lokalfastigheter. Bl. a. reses invändningar mot att lokaler som inte betraktas som bostäder — t. ex bensinstationer med livsmedelsförsäljning — kommer att få kostnadsmässiga fördelar framför sådan försäljning i butik.

I centerpartiets partimotion 63 behandlas relativt utförligt lagrådets kritik mot förslaget om en statlig fastighetsskatt. Motionärerna, som instämmer med vad lagrådet anfört, anser att lagrådets invändningar inte föranlett några mera betydande förändringar av regeringens förslag. Stark oro uttrycks i motionen över regeringens bristande noggrannhet i beredningsarbetet. Motionärerna sammanfattar sina invändningar mot regeringens förslag och hävdar att fastighetsskatten höjer skattetrycket, att skatten inte tas ut efter bärkraft, att den är orättvis och att den konserverar nuvarande subventionssystem på bostadssektorn. Motionärerna finner det osäkert om skatten stärker statsfinanserna. Vidare kritiserar motionärerna regeringens förslag eftersom i det ingen speciell hänsyn tas till kompensatoriska åtgärder för de fastigheter som inte har några räntesubventioner.

I samtliga nu refererade partimotioner anförts att det måste anses anmärkningsvärt att regeringen inte avvaktar resultatet av bostadskommitténs arbete med att utforma ett nytt bostadsfinansieringssystem.

Vad i propositionen och i de ovan refererade motionerna anförts om en statlig fastighetsskatt ger bostadsutskottet anledning att avge följande yttrande.

Bostadsutskottet begränsar sitt yttrande till att omfatta vad regeringen efter föredragning av bostadsministern förelagt riksdagen och vad i där- emot ställda motioner föreslagits. Som framgått ovan har regeringen berett riksdagen tillfälle att ta del av vad bostadsministern anfört om en statlig fastighetsskatt och om upphävande av nu gällande hyreshusavgift.

Inledningsvis vill utskottet ta upp frågan om syftet med en statlig fastighetsskatt. Denna fråga har tämligen ingående behandlats i partimotionerna från (m), (c) och (fp). Den har också behandlats i vänsterpartiet kommunisternas partimotion. Vad i denna motion föreslagits behandlar utskottet delvis nedan. Det har i propositionen hävdats att skattens främsta syfte är att bidra till att öka omfördelningen av bostadssubventionerna inom bostadssektorn mellan olika upplåtelseformer och mellan fastigheter av olika ålder.

Mot en sådan uppfattning har anförts att skattens huvudsakliga uppgift är att minska bostadssektorns belastning på statsbudgeten. Denna ståndpunkt hävdas sålunda i partimotionerna från (m), (c) och (fp).

Även om åtgärder tidigare vidtagits inom räntebidragssystemet i avsikt att omfördela bördorna inom bostadssektorn finner bostadsutskottet det nödvändigt att ytterligare insatser görs i avsikt att uppnå ett så rättvist och solidariskt omfördelningssystem som möjligt. En anslutning till ett sådant synsätt innebär enligt bostadsutskottets mening att åtgärder måste vidtas för att ytterligare bygga ut ett sådant system. Även enligt bostadsutskottets uppfattning får det av regeringen nu presenterade förslaget anses ha en klar fördelningspolitisk profil, låt vara att förslaget genom sin utformning delvis har vissa inslag även av fiskal natur. Detta senare motiv är en viktig förutsättning för möjligheterna att upprätthålla det nödvändiga stödet till nyproduktionen.

Utskottets uppfattning är alltså att ytterligare omfördelningsåtgärder behövs. Frågan är då närmast hur ett system skall utformas som gör det möjligt att uppnå ett rättvisare och mera omfattande fördelningssystem inom bostadssektorn än dagens system som ju huvudsakligen inneburit en omfördelning inom räntebidragssystemet främst mellan hus av olika årgångar. Enligt utskottets mening finns i detta sammanhang anledning erinra om att en bred riksdagsmajoritet ställt sig bakom åtgärder på bostadsbyggandets område som brukar innefattas i begreppet en social bostadspolitik. Ett väsentligt inslag i en sådan politik är att fördela boendekostnaderna på ett rättvist sätt. Ett annat väsentligt inslag är att stödja och främja ett jämlikt och integrerat boende. För att så ambitiösa bostadspo-

litiska målsättningar skall kunna förverkligas är det både önskvärt och nödvändigt att vidta åtgärder som bidrar till att öka omfördelningen av bostadssubventionerna. Tidigare har kritik mot en sådan politik förts fram främst av moderata samlingspartiet. Den har alltid tillbakavisats av bostadsutskottets majoritet liksom av en bred riksdagsmajoritet.

Bostadsutskottet som sålunda vidhåller sin tidigare uppfattning om att den sociala bostadspolitiken alltjämt bör vara utgångspunkten för samhällets insatser för de boende finner det därmed också väl motiverat att ytterligare åtgärder vidtas för att hävda denna politik. En sådan uppfattning låter sig väl förenas med vad bostadsministern i propositionen anfört som motiv för att införa en statlig fastighetsskatt i huvudsak med den utformning som där förordas. Nedan behandlar utskottet vissa enskildheter i regeringsförslaget.

Med det anförda anser bostadsutskottet att skatteutskottet bör föreslå riksdagen att som sin mening ge regeringen till känna vad bostadsutskottet ovan anfört om en statlig fastighetsskatt. Ett sådant ställningstagande innebär en anslutning till vad regeringen efter föredragning av bostadsministern beslutat förelägga riksdagen och avslag på motionerna 57 (fp), 58 (m), 60 (m) yrkande 1, 61 (c) yrkande 1, 62 (m) yrkande 1 och 63 (c) i den mån motionerna behandlas i detta yttrande.

Bostadsutskottet finner heller inte tillräckliga skäl förelägga att tillstyrka andrahandsyrkandena i motionerna 60 (m) och 61 (c) beträffande utformningen m. m. av fastighetsskatten för lantbrukets bostäder.

Den närmare tekniska utformningen m. m. av skatten får anses falla under skatteutskottets beredning.

Bostadsutskottet övergår nu till att behandla vad i vänsterpartiet kommunisternas partimotion 59 yrkande 1 a och 1 b samt yrkande 2 a föreslagits och förordats om fastighetsskatten m. m.

Motionärerna föreslår — yrkande 1 b — att riksdagen beslutar att fastighetsskatt skall utgå även för industribyggnader.

Av propositionen (s. 11) framgår att bostadsministern — efter samråd med finansministern och industriministern — förordar att denna fråga tas upp i ett vidare sammanhang där industrins totala beskattningsförhållanden behandlas.

Enligt utskottets uppfattning finns inte anledning att, såsom anges i propositionen, ens i ett vidare sammanhang överväga om industrins fastigheter skall träffas av fastighetsskatt. Som föreslås i partimotionerna 57 (fp), 58 (m) och 63 (c) finns inte bärande skäl att föreslå att en fastighetsskatt över huvud taget införs. Vad i dessa motioner föreslagits kan sålunda inte förenas med förslaget i partimotion 59 (vpk) yrkande 1 b om att fastighetsskatt skall utgå för industribyggnader. Detta motionsyrkande avstyrks. Vad utskottet nu anfört om att anledning saknas att överväga att fastighetsskatt skall utgå för industrifastigheter bör skatteutskottet föreslå riksdagen att som sin mening ge regeringen till känna.

I motion 59 (vpk) yrkande 1 a föreslås riksdagen besluta undanta de allmännyttiga bostadsföretagens fastigheter från skatten.

I proposition 1984/85:85 har lagts fram förslag i syfte att kompensera vissa fastighetsägare för de kostnadsökningar fastighetsskatten beräknas medföra. I denna proposition föreslås kompensationsåtgärder för fastigheter som omfattas av det statliga bostadsfinansieringssystemet med anledning av fastighetsskatten och extra upptrappningar av den garanterade räntan. Förslagen i denna proposition kommer utskottet att behandla senare under år 1984. Nettoeffekten av förslagen i propositionen innebär fr. o. m. år 1986 en sänkning av den garanterade räntan bl. a. för allmännyttiga bostadsföretag. Dessutom föreslås, under vissa förutsättningar, dispens från avsättning till konsolideringsfond — ett förslag som direkt tar sikte på de allmännyttiga bostadsföretagen. För år 1985 föreslås att ett särskilt räntebidrag betalas ut. Slutligen bör i detta sammanhang erinras om att i den nyligen framlagda och till skatteutskottet hänvisade propositionen 1984/85:70 föreslagits att den kommunala garantibeskattningen för juridiska personer skall avskaffas. Ett genomförande av detta förslag kommer att innebära lättnader för de flesta allmännyttiga bostadsföretagen.

Bostadsutskottet har tidigare i skilda sammanhang givit uttryck för uppfattningen att de allmännyttiga bostadsföretagen har en viktig uppgift inom ramen för en social bostadspolitik. Mot bakgrund av en sådan uppfattning finns goda skäl hävda att olika åtgärder bör vidtas så att dessa företag ges reella möjligheter att medverka till att denna politik förverkligas. I de båda i föregående stycke nämnda propositionerna läggs förslag med detta syfte fram. Dessa förslag kommer senare att prövas av riksdagen. Enligt bostadsutskottets uppfattning bör i nuvarande läge inte förordas att de allmännyttiga bostadsföretagen undantas från fastighetsskatt. Riksdagsbehandlingen av de förordade kompensationsåtgärderna m. m. bör avvaktas. Motion 59 (vpk) yrkande 1 a bör därför inte nu vinna riksdagens bifall.

I motion 59 (vpk) yrkande 2 a begärs ett riksdagens tillkännagivande om att huvuddelen av intäkten av en fastighetsskatt skall användas på bostadssektorn i avsikt att hålla boendekostnaderna nere och uppnå rättvisa mellan upplåtelseformerna.

Bostadsutskottet har ovan redogjort för vidtagna åtgärder i avsikt att uppnå ett rättvist omfördelningssystem — ett system som enligt bostadsutskottets uppfattning genom den nu föreslagna fastighetsskatten byggs ut och fördjupas. Denna bostadsutskottets uppfattning får anses ligga i linje med vad i motion 59 (vpk) yrkande 2 a föreslagits. Det i motionen begärda tillkännagivandet kan därför inte anses tjäna något reellt syfte. Motionsyrkandet bör inte nu bifallas. Vad i propositionen om fastighetsskatten förordats och i propositionen om vissa kompensatoriska åtgärder föreslagits kommer — vid en riksdagens anslutning därtill — att innebära att vad

i motion 59 (vpk) yrkande 2 a föreslagits i inte ringa omfattning får anses tillgodosett.

Vad i övrigt i propositionen eller i motionen föreslagits har inte givit bostadsutskottet anledning till erinran eller särskilt uttalande.

Stockholm den 20 november 1984

På bostadsutskottets vägnar

KJELL A. MATTSSON

Närvarande: Kjell A. Mattsson (c), Oskar Lindkvist (s), Rolf Dahlberg (m), Maj-Lis Landberg (s), Knut Billing (m), Magnus Persson (s), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambraeus (c), Per Olof Håkansson (s), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp), Tore Claeson (vpk), Margareta Palmqvist (s), Rune Evensson (s) och Bengt-Ola Rytter (s).

Avvikande meningar

1 Förslaget om en statlig fastighetsskatt m. m.

Kjell A. Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambraeus (c), Margareta Gard (m) och Kerstin Ekman (fp) anser att

dels den del av utskottets yttrande som på s. 6 börjar "Bostadsutskottet begränsar" och på s. 7 slutar "skatteutskottets beredning",

dels den del av utskottets yttrande som på s. 8 börjar "I motion" och på s. 9 slutar "anses tillgodosett" bort lyda:

Som anförs i partimotionerna från (m), (c) och (fp) innebär förslaget om en fastighetsskatt en höjning av det samlade skatteuttaget som redan är för högt. Obalansen i vår ekonomi är till stor del ett resultat av för höga utgifter och ett alltför högt skatteuttag. Bostadsutskottet instämmer i motionärernas kritik att det inte sällan inträffar att höjningen av en skatt leder till minskade inkomster från andra skatter. Redan utifrån den nu redovisade principiella uppfattningen finns goda motiv för att avvisa regeringens förslag om införande av en fastighetsskatt. Frågan om utformningen av skattesystemet faller närmast under skatteutskottets beredning.

Såvitt frågan om en fastighetsskatt faller inom bostadsutskottets beredningsområde vill utskottet anföra följande.

Lagrådet kritiserade förslaget bl. a. därför att det inte föregåtts av sedvanlig utredning och inte varit föremål för ordentligt remissförfarande. Förslaget behandlade inte lika fall lika och skatten fördelar inte pålagan efter bärkraft. Förslaget är komplicerat och invecklat och är svårförståeligt för den enskilde medborgaren.

Även om regeringens förslag till riksdagen delvis omarbetats efter lagrådets kritik kvarstår lagrådets invändningar. Kritik beträffande det remitterade förslaget har från olika utgångspunkter förts fram även av de organisationer som på eget initiativ delgivit bostadsdepartementet sin uppfattning i frågan.

Att fastighetsskatten ger orimliga konsekvenser har tydligen insetts även av regeringen eftersom regeringen i en nyligen avlämnad proposition (prop. 1984/85:85) föreslagit riksdagen att besluta om vissa kompensatoriska åtgärder med anledning av fastighetsskatten. Dessa kompensatoriska åtgärder är avsedda endast för dem som omfattas av räntebidragssystemet. En sådan ordning måste te sig stötande och upplevas som mycket orättvis. Dessa låntagare har ofta väsentligt lägre boendekostnader än de som inte har statliga lån med räntebidrag.

Det kan inte med fog hävdas att fastighetsskatten har tillkommit främst i syfte att omfördela subventionerna inom bostadssektorn. I så fall skulle ju fastighetsskatt inte träffa lokaler, fritidsfastigheter och vissa obebyggda tomter.

Att skatten har främst fiskala motiv framgår även av den ovannämnda propositionen om vissa kompensatoriska åtgärder. Av denna proposition framgår nämligen att staten år 1985 tillförs ca 2 miljarder kronor efter avräkning av kostnaderna för kompensationen. För år 1986 har regeringen beräknat statens intäkter efter avräkning av kostnaderna för kompensationen till ca 3,4 miljarder kronor. Därmed har även regeringen anslutit sig till motionärernas uppfattning att skatten har främst fiskala motiv.

Bostadsutskottet avvisar sålunda på goda grunder regeringens förslag om en fastighetsskatt. Det finns emellertid anledning att ge ytterligare exempel på hur dåligt genomtänkt och inkonsekvent skatteförslaget är. Bostadsministern har år 1983 (prop. 1982/83:50) mycket klart framhållit att hyreshusavgiften för att vara neutral med hänsyn till ägandeförhållandena inte bara måste vara avdragsgill för konventionellt beskattade fastigheter utan även utgå med samma procentsats som för de schablonbeskattade. Samma resonemang är naturligtvis giltigt även beträffande fastighetsskatten. Trots detta föreslås att skatten skall utgå med 2 % av taxeringsvärdet för konventionellt beskattade fastigheter och med 1,4 % för schablonbeskattade. Förslaget är således ytterligare ett gynnande av de allmännyttiga företagen. Det finns sålunda inga möjligheter för privata fastighetsägare att genom hyreshöjningar få full kompensation för skatten.

I det nu framlagda regeringsförslaget föreslås att även egenägda småhus träffas av fastighetsskatt. Dessa fastigheter är undantagna från hyreshusavgiften. Även många av dessa fastighetsägare har redan en mycket bryd-sam ekonomisk situation inte minst beroende på den stora ökningen av boendekostnaden under de senaste åren.

De egnahemsägare som under de senaste åren finansierat sina hus utan statliga lån och alltså inte erhållit några räntebidrag — s. k. frifinansiering

— har höga kapitalkostnader. Dessa fastighetsägare kommer inte heller i åtnjutande av den i proposition 1984/85:85 föreslagna compensationen som, vid ett införande av fastighetsskatten, avses komma de egnahemsägare till godo som i dag omfattas av räntebidragssystemet. För de egnahemsägare som under de senaste åren förvärvat ett äldre egnahem är boendekostnaderna än högre.

En annan grupp av egnahemsägare som drabbas hårt av en eventuell fastighetsskatt är pensionärer med låg eller ingen ATP. Visserligen skall även dessa kompenseras enligt regeringens förslag men reglerna för compensationen har konstruerats så att compensation innebär någon lättnad endast för pensionärer som har fastigheter med ett relativt högt taxeringsvärde.

I sammanhanget bör erinras om att moderata samlingspartiet, centerpartiet och folkpartiet i riksdagen lagt fram förslag till ett reformerat bostadsfinansieringssystem. Dessa förslag skall inte här behandlas. Bostadsutskottet konstaterar dock att ett genomförande av förslagen vida bättre och rättvisare än regeringens förslag skulle fördela bostadssubventionerna och minska kostnadsökningarna i bostadsbyggandet. Därtill skulle skattetrycket sänkas.

Slutligen finner bostadsutskottet det märkligt att regeringen valt att nu presentera sitt förslag och därmed förekomma bostadskommittén. Denna kommitté har ju som en av sina huvuduppgifter att överväga utformningen av ett nytt bostadsfinansieringssystem.

Bostadskommittén har i juni 1984 i sitt delbetänkande (SOU 1984:35) redogjort för den fastighetsekonomiska utvecklingen från början av 1970-talet. I det betänkandet nämns (s. 171—172) olika undersökningar som behandlar lönsamheten i privat fastighetsförvaltning. Den bild som presenteras i dessa undersökningar är enligt bostadskommittén entydig. Nyinköpta privata fastigheter ger under en följd av år negativ eller mycket låg direktavkastning på eget kapital. Hänsyn har inte tagits till skattereglerna. Enligt kommittén (s. 174) torde dock skattereglerna inte vara av avgörande betydelse för lönsamheten vid enskild fastighetsförvaltning för det stora antalet fastighetsägare.

Bostadskommittén har också behandlat (s. 94—98) frågan om kostnadsneutralitet mellan olika upplåtelseformer. Av delbetänkandet framgår att kapitalutgifter för år 1985 för egnahem blir högre än för flerbostadshusen för bostäder byggda 1969—1985. Beräkningarna utgår från en fastighetsskatt om 12 kr./m² och nettoräntor. Tas dessutom kostnaderna för amortering och ränta på eget kapital med ökar skillnaderna i kapitalutgifter ytterligare.

Representanter för Sveriges Fastighetsägarförbund och för Sveriges Villaägarförbund har inför utskottet redovisat ytterligare uppgifter till stöd för bostadskommitténs beräkningar.

Vad nu anförts innebär att bostadsutskottet anser att skatteutskottet bör

föreslå riksdagen att bifalla partimotionerna 57 (fp), 58 (m) och 63 (c) om att avslå samtliga lagförslag i propositionen utom förslaget att upphäva hyreshusavgiften. Vad nu anförts innebär också att vad i motionerna 60 (m), 61 (c) och 62 (m) kommer att tillgodoses. Vad i motion 59 (vpk) yrkande 1 a föreslagits om att de allmännyttiga bostadsföretagens fastigheter skall undantas från fastighetsskatten kommer även att tillgodoses. I övrigt bör sistnämnda motion avslås av riksdagen.

2 Fastighetsskatt på industrifastigheter

Oskar Lindkvist, Maj-Lis Landberg, Magnus Persson, Per Olof Håkansson, Margareta Palmqvist, Rune Evensson och Bengt-Ola Rytter (alla s) anser att den del av utskottets yttrande på s. 7 som börjar "Enligt utskottets" och slutar "till känna" bort lyda:

Utskottet delar den i propositionen framförda uppfattningen. Frågan om fastighetsskatt skall utgå även för industrins byggnader får sålunda övervägas i ett vidare sammanhang. Motion 59 (vpk) yrkande 1 b avstyrks med hänvisning till vad nu anförts.

3 Fastighetsskatt på industrifastigheter

Tore Claeson (vpk) anser att den del av utskottets yttrande på s. 7 som börjar "Enligt utskottets" och slutar "till känna" bort lyda:

Utskottet har ovan betonat vikten av att åtgärder vidtas för att bättre än f. n. hävda den sociala bostadspolitiken. Ett sådant synsätt innebär bl. a. att olika åtgärder bör vidtas inte bara genom en omfördelning av de ekonomiska resurserna inom bostadssektorn. Det finns enligt utskottet dessutom goda motiv för uppfattningen att bostadssektorn bör tillföras resurser från andra samhällssektorer.

I detta sammanhang kan det finnas anledning erinra om bostadsministrarnas uttalande i proposition 1983/84:40 om vissa ekonomisk-politiska åtgärder m. m. I denna proposition anfördes att frågan om fastighetsskatten också skulle omfatta industrifastigheter skulle övervägas vidare. I den nu behandlade propositionen föreslås att frågan om dessa fastigheter skall träffas av fastighetsskatt tas upp i ett vidare industripolitiskt sammanhang.

Enligt utskottets mening finns goda skäl föreslå att också industrins fastigheter träffas av fastighetsskatten redan fr. o. m. den 1 januari 1985 dvs. vid den tidpunkt då lagen om statlig fastighetsskatt avses träda i kraft. Enligt bedömningar som gjorts skulle ett skatteuttag om 1 % på industrins fastigheter samt 1 % på de fastigheter för vilka enligt regeringens förslag fastighetsskatt skall betalas vid i övrigt oförändrade regler ge staten intäkter år 1987 av något större omfattning än de 4,7 miljarder kronor som skatten enligt propositionen beräknas tillföra statskassan.

Såsom anføres i propositionen bör för vissa småhus och hyreshus på

lantbruksenhet under åren 1985 och 1986 fastighetsskatten tas ut med lägre belopp. Utskottet förordar därför att skatten under år 1985 utgör 0,5 % av underlaget och för år 1986 0,75 % av underlaget. Under år 1987 bör skatteuttaget för samtliga fastigheter som skall träffas av skatten utgöra 1 %.

Skatteutskottet bör utforma förslag till lagtext i enlighet med vad nu förordats.

Vad nu föreslagits om att fastighetsskatt skall betalas även för industri-fastigheter är en anslutning till vad i vänsterpartiet kommunisternas partimotion 59 yrkande 1 b föreslagits. Att även dessa fastigheter bör träffas av fastighetsskatten är ett uttryck för uppfattningen att också företagen bör medverka till att tillföra bostadsmarknaden resurser så att normalinkomsttagare får råd att hyra en tillräckligt stor, modernt utrustad bostad i bra miljö till rimliga kostnader och — på sikt — utan bostadsbidrag. Utskottets ställningstagande grundas också på uppfattningen att beskattningen i högre grad än f. n. bör träffa företagen.

4 Skatter och bostadssubventioner

Rolf Dahlberg, Knut Billing, Bertil Danielsson och Margareta Gard (alla m) anför.

I propositionen lämnas uppgifter om samhällets totala stöd till bostadssektorn. I detta stöd inbegriper regeringen även avdragsrätt för räntekostnader främst för egnahemsägare.

Tidigare rådde politisk enighet om att rätten till ränteavdrag var en del av skattesystemet. Denna s. k. symmetriprincip innebär nämligen att ränteintäkter fullt ut beskattas medan räntekostnader får dras av.

Moderata samlingspartiet hävdar alltså denna princip. Det kan sålunda inte hävdas att egnahemsägarens avdrag för räntekostnader är en bostadssubvention.

5 Ett omfördelningssystem på bostadssektorn m. m.

Tore Claeson (vpk) anför.

I vänsterpartiet kommunisternas partimotion 59 förs fram flera förslag i avsikt att ytterligare minska orättvisorna på bostadssektorn och bidra till ett bättre, rättvisare, mera solidariskt och mera heltäckande omfördelningssystem. Dessa förslag redovisas i motionen och delvis i föreliggande utskottsytrande.

Efter det att den nu behandlade propositionen om statlig fastighetsskatt förelades riksdagen, har riksdagen även förelagts proposition 1984/85:70 i vilken bl. a. föreslås att den kommunala beskattningen för juridiska personer skall avskaffas och proposition 1984/85:85 om ändring i bestämmelserna om räntebidrag till följd av fastighetsskatten. I den senare pro-

positionen föreslås — som framgår av detta utskottsytttrande — ändringar i räntebidragssystemet bl. a. för de allmännyttiga bostadsföretagen samt vissa ändringar i reglerna för inkomstprövning av de kommunala bostadstilläggen till folkpension. Avsikten är att riksdagen skall behandla proposition 1984/85:85 och propositionen om statlig fastighetsskatt i ett sammanhang den 11 december 1984. Utskottsbehandlingen av propositionerna 1984/85:70 och 85 har ännu inte slutförts.

Vpk har många gånger tidigare och senast i anslutning till förslaget om en allmän fastighetsskatt fört fram krav om en kraftig begränsning av hyreshöjningarna. Då har också krav ställts på ett riktat stöd till de allmännyttiga bostadsföretagen.

Ett förverkligande av förslagen i proposition 1984/85:85 kommer att göra det möjligt att bl. a. kraftigt begränsa hyreshöjningarna för år 1985. Vpk har genom överenskommelse med socialdemokraterna i anslutning till förslaget om fastighetsskatt och ekonomisk-politiska åtgärder verksamt bidragit till dessa begränsningar. SABO och Hyresgästernas riksförbund har sedan gemensamt övervägt vissa åtgärder i avsikt att medverka i regeringens strävanden att skapa en lugn prisutveckling för år 1985. Bl. a. har en rekommendation lämnats till alla SABO-företag och hyresgästföreningar om riktlinjerna för 1985 års hyror. En tillämpning av riktlinjerna innebär en hyreshöjning på genomsnittligt 3,5 %. Avvikelser från detta genomsnittstal kan förekomma. Riktlinjerna utgår bl. a. från de kostnadsförändringar som uppstår till följd av fastighetsskatten och den kompensation som bostadsministern förutskickade i oktober 1984. Genom den träffade överenskommelsen har goda förutsättningar för att begränsa hyreshöjningarna skapats. I de flesta fall kan hyreshöjningarna beräknas bli mindre än hälften av vad de annars skulle ha blivit.