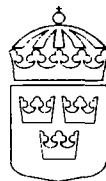


Bostadsutskottets yttrande

1991/92:BoU4y

Reavinstbeskattningen av bostadsrätter



1991/92
BoU4y

Till skatteutskottet

Skatteutskottet har beslutat bereda bostadsutskottet tillfälle att inkomma med yttrande över proposition 1991/92:54 om reavinstbeskattningen av bostadsrätter jämte motioner.

Propositionen

Förslaget i propositionen innebär att de s.k. genomsynsreglerna tas bort vid tillämpning av såväl huvudregeln som takreglerna när reavinstskatten beräknas vid försäljning av bostadsrätter. När vinsten beräknas enligt huvudregeln skall detta enligt propositionen ske utan beaktande av lägenhetens andel i föreningens skulder vid anskaffnings- resp. avyttringstillfället. Om takreglerna används skall försäljningspriset inte ökas med lägenhetens andel i föreningens skulder.

Som en konsekvens av förslaget att slopa genomsynen föreslås att bostadsrättsinnehavarens avdragsrätt för den egna andelen av föreningens utgifter för ny-, till- och ombyggnad resp. värdehöjande åtgärder på föreningsfastigheten slopas vid tillämpning av huvudregeln. Enligt den föreslagna huvudregeln blir kapitaltillskott avdragsgilla.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 1992 och tillämpas första gången vid 1992 års taxering. Vinstberäkning utan genomsyn skall alltså kunna ske redan vid 1992 års taxering i alla de fall där skattskyldighet inträtt under år 1991. För avyttringar som skett senast vid utgången av år 1991 föreslås att äldre regler på den skattskyldiges begäran skall kunna tillämpas vid 1992 och senare års taxeringar.

Motion

I den med anledning av propositionen väckta motionen 1991/92:Sk9 av Lars Hedfors m.fl. (s) hemställs att riksdagen beslutar avslå förslaget om genomsyn vid tillämpning av takreglerna för reavinstbeskattning av bostadsrätter.

De nuvarande reglerna om reavinstbeskattning av bostadsrätter infördes genom skattereformen (prop. 1989/90:110, SkU30). De trädde i kraft den 1 juli 1990. Reglerna skall tillämpas första gången vid 1992 års taxering.

De nu genom propositionen framlagda förslagen bygger delvis på en promemoria som 1991 utarbetades inom finansdepartementet. I promemorian (Ds 1991:38) Skatteregler för ny bostadsfinansiering föreslogs bl.a. att genomsynen skulle slopas vid tillämpning av huvudregeln.

Som framgått ovan förslås i propositionen att genomsynen slopas vid tillämpning av såväl huvudregeln som takregeln. Motivet i propositionen är att genomsynsreglerna anses svåra att förstå och att de praktiska och administrativa problem som kan vara förknippade med att få fram de nödvändiga uppgifterna för att kunna räkna ut skatten är betydande.

I motion Sk9 (s) accepteras att genomsynsreglerna slopas vad gäller huvudregeln. Däremot yrkar motionärerna avslag på regeringsförslaget om att slopa genomsynen vid tillämpning av takreglerna. Motionärerna anför att de praktiska komplikationerna som finns när det gäller att skaffa fram uppgifter avseende genomsynen när huvudregeln tillämpas inte föreligger när det gäller att beräkna reavinstskatten med användande av takreglerna.

I den nu aktuella motionen erinras om att riksdagen våren 1991 hade att behandla en s-motion (motion 1990/91:Sk405) i vilken genomsynsreglerna behandlades. I denna motion anfördes att bostadsrätthavarna inte övertygats om logiken beträffande genomsynsreglerna. Motionärerna anförde vidare att det är viktigt att reavinstskattereglerna har en sådan utformning att de blir begripliga för köpare och säljare av bostadsrätter.

Bostadsutskottet delar uppfattningen i propositionen om att genomsynen bör slopas vid tillämpning av såväl huvudregeln som takreglerna. Utskottet ansluter sig därmed till den kritik mot reglerna om genomsyn som tidigare förts fram bl.a. i riksdagen.

Vad nu anförts innebär att utskottet avstyrker bifall till motion Sk9 om att genomsynen skall gälla vid tillämpning av takreglerna för reavinstbeskattning av bostadsrätter.

Vad i övrigt i propositionen och i motion Sk9 föreslagits får anses vara frågor som det närmast ankommer på skatteutskottet att bereda för riksdagens beslut.

Stockholm den 28 november 1991

På bostadsutskottets vägnar

Agne Hansson

I beslutet har deltagit: Agne Hansson (c), Oskar Lindkvist (s), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Lennart Nilsson (s), Ulf Lönnqvist (s), Mikael Odenberg (m), Rune Evensson (s), Ulf Björklund (kds), Dan Eriksson i Stockholm (nyd), Britta Sundin (s), Birger Andersson (c), Marianne Carlström (s), Lars Stjernkvist (s) och Siw Persson (fp).

Från vänsterpartiet, som inte företräds av någon ordinarie ledamot i utskottet, har suppleanten Eva Zetterberg (v) varit närvarande vid den slutliga behandlingen av ärendet.

Avvikande mening

Oskar Lindkvist, Lennart Nilsson, Ulf Lönnqvist, Rune Evensson, Britta Sundin, Marianne Carlström och Lars Stjernkvist (alla s) anser att den del av utskottets yttrande som under rubriken Utskottet börjar med "I den" och slutar med "av bostadsrätter" hort ha följande lydelse:

Utskottet delar uppfattningen i motion Sk9 (s) om att de stora praktiska administrativa svårigheterna med att tillämpa reglerna om genomsynen talar för att dessa slopas vid huvudregeln. De problem med att i dessa fall inte ha genomsynen kvar bör kunna lösas inom ramen för nuvarande civilrättsliga regelsystem för bostadsrätter eller genom justeringar av beskattningen av själva bostadsrättsföreningen. Som motionärerna konstaterar har bostadsrättsvärderingskommittén till uppgift att både belysa och föreslå lösningar på aktuella problem.

Då det gäller genomsynsreglerna vid användande av takreglerna kan de ovan omtalade praktiska komplikationerna inte anses föreligga. Vid tillämpningen av takreglerna handlar det endast om att bestämma nettoförmögenheten eller nettoskulden vid försäljningstillfället. Frågan om föreningens förmögenhetsförhållanden vid anskaffningstillfället bortfaller. Detsamma gäller uppgifter om föreningens utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av fastigheten under innehavet och värdehöjande reparationer och underhåll från de senaste fem åren. En annan omständighet som talar för att behålla genomsynen vid tillämpningen av takreglerna är att dessa eljest skulle bli avsevärt mer förmånliga än motsvarande regler för cgnahem.

Slutligen är det, som också anförs i motionen, nödvändigt att se till de fördelningspolitiska och statsfinansiella konsekvenserna av ett slopande av genomsynsreglerna. Ett slopande av genomsynen vid tillämpningen av takreglerna beräknas ge inkomstbortfall för statskassan på ca 250 milj.kr. årligen. Det är anmärkningsvärt att propositionen inte innehåller någon redovisning av hur ett sådant inkomstbortfall skall finansieras. Det görs inte heller något försök till analys av de fördelningsmässiga konsekvenserna av förslaget.

Vad i motionen anförts har lett bostadsutskottet till uppfattningen att reglerna om genomsyn bör behållas vid tillämpning av takreglerna. Enligt bostadsutskottets uppfattning bör skatteutskottet tillstyrka motionen och utarbeta ett lagförslag som tillgodoser intentionerna i motion Sk9.

