

Nr 424

av herr Bergman i Göteborg m. fl.

om beskattningsreglerna för upprustning och ombyggnad av bostadsfastighet.

Det förekommer en omfattande handel med äldre bostadsfastigheter. Transaktionernas art, prisförändringar m. m. ger anvisning om att de äldre bostadsfastigheterna ger möjligheter till snabbt vinstgivande verksamhet för kapitalintressenterna. Det finns flera orsaker till detta: tätortsutvecklingen, låne- och subventionsmöjligheterna, beskattningsförhållanden m. m. För bostadsförsörjningen är det väsentligt att omvandlingen av de äldre bostäderna sker med en social inriktning och inte styrs av kortsiktiga enskilda lönsamhetsaspekter.

Marknadspriset för en bostadsfastighet i behov av ombyggnad påverkas av dess avkastning i ombyggt skick. Avkastningen bör kunna förränta ingångsvärdet och ombyggnadskostnaden. Köparens förutsättningar beträffande t. ex. finansiering och skattemässig behandling av ombyggnadskostnader påverkar hans bedömning av det rimliga ingångsvärdet på fastigheten vid given avkastning och standarden efter ombyggnad. Ju förmånligare villkoren för finansiering och/eller beskattning är desto högre blir också det ingångsvärde köparen är beredd att betala. Den köparkategori som har de totalt sett förmånligaste villkoren kan förutsättas styra marknadsprisinivån för saneringsfastigheter.

Det är angeläget att marknadsprisinivån för bostadsfastigheter inte drivs upp till en nivå som förhindrar eller ger svårigheter för kommunala fastighetsförvärv. Det är viktigt att inte ogynnsamma förutsättningar i övrigt lägger hinder i vägen för en långsiktig förändring av bostadsbeståndet under kommunens direkta ledning. Kommunens insatser är avgörande för att lägenhetsutbudet skall bli sådant att alla hushållsgrupper kan få bostäder till rimliga priser.

Möjliga anledningar till en alltför hög fastighetsprisinivå kan, förutom vad som sagts ovan, vara att fastighetsprisinivån påverkas av kortsiktiga spekulativa fastighetsköp.

Olika fastighetsägare har olika möjligheter att genomföra ombyggnadsarbeten som följd av de finansierings- och beskattningsförutsättningar som föreligger. I detta avseende torde beskattningsfrågorna ha den största betydelsen. De enskilda fastighetsägarna kan utnyttja nuvarande skatteregler i fråga om avdrag och periodisering på sådant sätt att de framstår som klart gynnade i förhållande till allmännyttiga och kooperativa bostadsföretag.

Ett enkelt exempel på förhållandena i en ombyggnadssituation kan illustrera detta. Antag att ett allmännyttigt bostadsföretag och en enskild fastighetsägare (fysisk eller juridisk person) äger identiska fastigheter, bygger

om dem på exakt samma sätt och till samma kostnad. Antag också att hyrorna i de båda fastigheterna efter ombyggnaden är desamma (de avvikelser som är möjliga om prövning av hyrans skälighet skett enligt 48 § hyreslagen är inte av den arten att de rubbar exemplet's innebörd). Driftkostnaderna är också lika i fastigheterna. Den enskilde fastighetsägaren förutsätts ha intäkter även av annan verksamhet än den berörda fastigheten.

Exemplet är vidare idealiserat så till vida att ombyggnadskostnaden överensstämmer med det låneunderlag som fastställs för statlig belåning. Bottenlånggivaren förutsätts inte heller lämna lån som överstiger 70 % av ombyggnadskostnaden.

	Allmännyttigt bostadsföretag	Enskild fastighetsägare
Ombyggnadskostnad	100 000	100 000
Bottenlån, statligt lån	100 000	85 000
Egen nominell finansiering	—	15 000
Skattemässigt avdragsgill reparationskostnad (30 % av ombyggnadskostn.)	30 000	30 000
Skattereduktion — återbäring (50 % skattesats)	—	15 000
<i>Verklig kapitalinsats</i>	—	—
Kapitalkostnad (avrundat till 4 % av lånebeloppet) per år	4 000	3 400
Nettointäkt (hyra minus kapitalkostnad minus driftkostnad) per år	—	600

Om marginalsatt eller skattesats överstiger 50 % blir resultatet med de angivna förutsättningarna ett finansieringsöverskott för den enskilde fastighetsägaren. (Parentetiskt kan nämnas att aktiebolagens skattesats under år 1974 var ca 63 % genomsnittligt för landet.) Samma resultat erhålls om den ombyggnadskostnad som skattemässigt är avdragsgill överstiger 30 % av den totala.

För de kooperativa bostadsföretagen är situationen snarlik den som gäller för de allmännyttiga bostadsföretagen.

Även avskrivningsreglerna får konsekvenser i fråga om de skilda fastighetsägarnas ekonomiska förutsättningar.

Det är uppenbart att beskattningsreglerna har stor betydelse för om bostadssaneringen skall kunna genomföras på sätt som avses i 1973 års riksdagsbeslut om riktlinjer för bostadssanering m. m. Det ovan anförda ger anvisning om att nuvarande förhållanden verkar uppdrivande på fastighetsprisnivån och därmed minskar möjligheterna att genomföra en bostadsomvandling på sociala grunder.

Mot bakgrund av det anförda hemställer vi
att riksdagen uppdrar åt regeringen att undersöka konsekvenserna
av nuvarande beskattningsregler för upprustning och ombygg-
nad av bostadsfastigheter och med ledning därav till riksdagen
lämnar förslag till ändrade regler.

Stockholm den 23 januari 1975

PER BERGMAN (s)

i Göteborg

BIRGITTA DAHL (s)

CHRISTER NILSSON (s)

i Norrköping

OSKAR LINDKVIST (s)

P.-O. HÅKANSSON (s)

i Trelleborg