Skatteutskottets betänkande 1984/85:17

om statlig fastighetsskatt m. m. (prop. 1984/85:18, prop. 1983/84:178 delvis, 1984/85:23 delvis och prop. 1984/85:80 delvis)

Sammanfattning

I proposition 1984/85:18 föreslås att den nuvarande hyreshusavgiften ersätts med en statlig fastighetsskatt. Den nya skatten skall bl. a. träffa även småhus.

Utskottet tillstyrker propositionen och avstyrker samtliga motioner med yrkanden om avslag på eller ändringar i förslaget. Reservationer har avgivits av samtliga borgerliga ledamöter.

En i propositionen föreslagen detaljändring med avseende på skogsvårdsavgiften avstyrks av utskottet.

I betänkandet har vissa lagförslag i proposition 1984/85:18 samordnats med lagförslag som avser samma lagar i andra propositioner.

Propositionerna

Proposition 1984/85:18

Regeringen (finansdepartementet) föreslår i proposition 1984/85:18 att riksdagen antar vid propositionen fogade förslag till

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).

I propositionen läggs fram förslag till bl. a. en lag om statlig fastighetsskatt. Skatten skall träffa hyreshus, kontorshus, småhus samt bostadsbyggnader på lantbruk.

Underlaget för skatten skall för småhus vara en tredjedel av taxeringsvärdet och för övriga fastigheter hela taxeringsvärdet. Skattesatsen skall 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. Den nya ordningen föreslås träda i kraft den 1 januari 1985. Fastighetsskatten skall under åren 1985 och 1986 utgå med 0,5 % resp. 1 % i fråga om schablonbeskattade småhus samt 0,7 % resp. 1,4 % i fråga om övriga småhus och hyreshus på lantbruksenhet.

Proposition 1983/84:178

Regeringen (finansdepartementet) föreslår i proposition 1983/84:178 — såvitt nu är i fråga — att riksdagen antar ett vid propositionen fogat förslag till lag om ändring i skattebrottslagen (1971:69).

Förslaget innebär att 1 § skattebrottslagen kompletteras med lagen (1976:338) om vägtrafikskatt på vissa fordon, som icke är registrerade i riket. Utskottet har i sitt betänkande 1983/84:40 i princip tillstyrkt den föreslagna ändringen i skattebrottslagen men ansett den författningsmässiga regleringen böra anstå till ett senare tillfälle.

Proposition 1984/85:23

Regeringen (finansdepartementet) föreslår i proposition 1984/85:23 — såvitt nu är i fråga — att riksdagen antar ett vid propositionen fogat förslag till ändring i 41 § kommunalskattelagen (1928:370).

Enligt förslaget skall den nu gällande tidsbegränsningen av förbudet att göra avdrag för ränta som erlagts i förskott slopas. Utskottet har i sitt av riksdagen godkända betänkande (1984/85:11) i princip tillstyrkt förslaget men uppskjutit den författningsmässiga regleringen av 41 § kommunalskattelagen till behandlingen av proposition 1984/85:18.

Proposition 1984/85:80

Regeringen (finansdepartementet) föreslår i proposition 1984/85:80 — såvitt nu är i fråga — att riksdagen antar ett vid propositionen fogat förslag till lag om ändring i skatteregisterlagen (1980:343).

Förslaget innebär att bestämmelsen i 7 § 12 skatteregisterlagen utvidgas till att omfatta även kontrolluppgifter enligt 42 § 1 och 3 mom. taxeringslagen (1956:623).

Utskottet har beslutat tillstyrka förslaget men uppskjutit den författningsmässiga regleringen av skatteregisterlagen till behandlingen av proposition 1984/85:18.

Lagförslagen

Förslaget till lag om ändring i kommunalskattelagen i proposition 1984/85:18 har såvitt avser 41 § sammanfogats med den i proposition 1984/85:23 föreslagna ändringen i samma lagrum.

Förslaget till lag om ändring i skattebrottslagen i proposition 1984/85:18 har sammanfogats med den i proposition 1983/84:178 föreslagna ändringen i samma lag. Vidare har beaktats den ändring i lagen som träder i kraft den 1 december 1984 (SFS 1984:854).

Förslaget till lag om ändring i skatteregisterlagen i proposition 1984/85:18 har sammanfogats med den i proposition 1984/85:80 föreslagna

ändringen. Härvid har de ändringar i lagen beaktats som riksdagen nyligen beslutat om genom sitt bifall till proposition 1984/85:22.

Med de redaktionella ändringar som föranleds av det sagda har lagförslagen följande lydelse.

1 Förslag till
Lag om statlig fastighetsskatt

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Den som vid taxering till kommunal inkomstskatt skall ta upp garantibelopp för fastighet som inkomst skall betala fastighetsskatt för fastigheten om den vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, hyreshusenhet eller lantbruksenhet om på lantbruksenheten finns vad som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhus, hyreshus, tomtmark för småhus eller tomtmark för hyreshus.

2 § Fastighetsskatten utgör för varje beskattningsår

a) 2 procent av taxeringsvärdet om intäkt av fastigheten beräknas enligt 24 § 1 mom. kommunalskattelagen (1928: 370) och fastigheten utgör hyreshusenhet,

b) 2 procent av en tredjedel av taxeringsvärdet om intäkt av fastigheten beräknas enligt 24 § 1 mom. kommunalskattelagen och fastigheten utgör småhusenhet,

c) 1,4 procent av en tredjedel av taxeringsvärdet om intäkt av fastigheten beräknas enligt 24 § 2 mom. kommunalskattelagen,

d) 1,4 procent av taxeringsvärdet om intäkt av fastigheten beräknas enligt 24 § 3 mom. kommunalskattelagen och fastigheten utgör hyreshusenhet,

e) 1,4 procent av en tredjedel av taxeringsvärdet om intäkt av fastigheten beräknas enligt 24 § 3 mom. kommunalskattelagen och fastigheten utgör småhusenhet,

f) 2 procent av bostadsbyggnadsvärde och tomtmarksvärde avseende hyreshus på lantbruksenhet,

g) 2 procent av en tredjedel av bostadsbyggnadsvärde och tomtmarksvärde avseende småhus på lantbruksenhet,

h) 2 procent av taxeringsvärdet om hyreshusenhet enligt 4 kap. 11 § andra stycket fastighetstaxeringslagen (1979: 1152) skall ha beskattningsnaturen jordbruksfastighet,

i) 2 procent av en tredjedel av taxeringsvärdet om småhusenhet enligt 4 kap. 11 § andra stycket fastighetstaxeringslagen skall ha beskattningsnaturen jordbruksfastighet,

j) 2 procent av taxeringsvärdet om intäkt av fastigheten utgör intäkt av rörelse enligt kommunalskattelagen och fastigheten utgör hyreshusenhet,

k) 2 procent av en tredjedel av taxeringsvärdet om intäkt av fastigheten utgör intäkt av rörelse enligt kommunalskattelagen och fastigheten utgör småhusenhet.

Till den del taxeringsvärdet av en fastighet, som ägs av en i 30 § 2 eller 5 mom. kommunalskattelagen angiven livförsäkringsanstalt, belöper på verksamhet avseende sådana pensionsförsäkringar eller avgångsbidragsförsäkringar som nämns i 30 § 2 mom. samma lag, skall dock procenttalet, i stället för vad som därom föreskrivs i första stycket j eller k, utgöra 1,4.

Om fastighetsskatt skall beräknas enligt olika grunder för skilda delar av fastigheten skall underlaget för beräkningen av fastighetsskatten för dessa delar utgöras av den del av värdet som belöper på respektive fastighetsdel.

Med taxeringsvärde, bostadsbyggnadsvärde och tomtmarksvärde avses de värden som legat till grund för eller ingått i beräkning av garantibeloppet.

Har garantibeloppet jämkats enligt bestämmelserna i 47 § sjätte stycket kommunalskattelagen skall också underlaget för beräkning av fastighetsskatten jämkas.

3 § Bestämmelserna i denna lag om fastighet som är småhusenhet, hyreshusenhet eller lantbruksenhet gäller också beträffande del av fastighet, flera fastigheter eller delar av fastigheter som utgör sådan enhet.

4 § Vad som föreskrivs i 15 § 2 mom. första stycket lagen (1947: 576) om statlig inkomstskatt om ansvarighet för sådan skatt gäller också beträffande fastighetsskatt.

5 § Fastighetsskatt utgår i helt antal kronor. Skattebeloppet avrundas till närmast lägre hela krontal.

6 § I fråga om debitering och uppbörd av fastighetsskatt gäller bestämmelserna i uppbördslagen (1953: 272).

7 § Fastighetsskatt tillfaller staten.

8 § Beteckningar i denna lag som används även i fastighetstaxeringslagen (1979: 1152) eller kommunalskattelagen (1928: 370) har samma betydelse som i dessa lagar.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985 och tillämpas första gången vid 1986 års taxering. Ingår fastighet i förvärvskälla för vilken beskattningsåret har börjat före ikraftträdandet skall skatten vid 1986 års taxering påföras med så stor del som svarar mot förhållandet mellan den del av beskattningsåret som infaller efter ikraftträdandet och hela beskattningsåret.

I stället för vad som därom föreskrivs i 2 § första stycket b, f, g, i och k skall procenttalet vid 1986 års taxering utgöra 0,7 och vid 1987 års taxering 1,4. I stället för vad som därom föreskrivs i 2 § första stycket c och e skall procenttalet vid 1986 års taxering utgöra 0,5 och vid 1987 års taxering 1.

2 Förslag till

Lag om upphävande av lagen (1982: 1194) om hyreshusavgift

Härigenom föreskrivs att lagen (1982: 1194) om hyreshusavgift skall upphöra att gälla vid utgången av år 1984.

Den upphävda lagen gäller dock fortfarande i fråga om beskattningsår som har påbörjats före den 1 januari 1985. Därvid skall avgift påföras med så stor del som svarar mot förhållandet mellan den del av beskattningsåret som infaller före den 1 januari 1985 och hela beskattningsåret.

3 Förslag till
Lag om ändring i kommunalskattelagen (1928: 370)

Härigenom föreskrivs i fråga om kommunalskattelagen (1928: 370)[1]
dels att i 25 § 1 mom. och punkt 3 av anvisningarna till 20 § ordet "hyreshusavgift" skall bytas ut mot "statlig fastighetsskatt",
dels att 41 § skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
41 §[2]	
Inkomst av jordbruksfastighet eller rörelse skall beräknas enligt bokföringsmässiga grunder, i den mån dessa icke stå i strid med särskilda bestämmelser i denna lag. Även inkomst av annan fastighet beräknas enligt bokföringsmässiga grunder i de fall som angivas i punkt 1 av anvisningarna.	
I andra fall än som nu sagts eller som anges i punkt 4 a av anvisningarna skall intäkt anses hava åtnjutits det beskattningsår, under vilket intäkten blivit för den skattskyldige tillgänglig för lyftning, och skall utgift eller omkostnad anses belöpa på det beskattningsår, varunder utgiften betalats eller omkostnaden ägt rum. Sådan speciell skatt, avgift eller ränta, som ingår i slutlig eller tillkommande skatt enligt uppbördslagen, *ävensom ränta å kvarstående skatt enligt samma lag* anses dock belöpa på det beskattningsår då den slutliga eller tillkommande skatten påförts.	I andra fall än som nu sagts eller som anges i punkt 4 a av anvisningarna skall intäkt anses hava åtnjutits det beskattningsår, under vilket intäkten blivit för den skattskyldige tillgänglig för lyftning, och skall utgift eller omkostnad anses belöpa på det beskattningsår, varunder utgiften betalats eller omkostnaden ägt rum. Sådan speciell skatt, avgift eller ränta, som ingår i slutlig eller tillkommande skatt enligt uppbördslagen, anses dock belöpa på det beskattningsår då den slutliga eller tillkommande skatten påförts. *Skogsvårdsavgift och statlig fastighetsskatt skall emellertid anses belöpa på det beskattningsår till vilket avgiften och skatten hänför sig.*
I fråga om inkomst av annan fastighet som inte skall beräknas enligt bokföringsmässiga grunder samt inkomst av kapital gäller beträffande ränta som har erlagts i förskott att avdrag *vid 1982–1985 års taxeringar* inte medges för den del av räntan som belöper på tid efter taxeringsårets utgång. För ränta som enligt	I fråga om inkomst av annan fastighet som inte skall beräknas enligt bokföringsmässiga grunder samt inkomst av kapital gäller beträffande ränta som har erlagts i förskott att avdrag inte medges för den del av räntan som belöper på tid efter taxeringsårets utgång. För ränta som enligt denna bestämmelse inte

[1] Senaste lydelse av
25 § 1 mom. 1982: 1195
punkt 3 av anvisningarna till 20 § 1982: 1195.
[2] Senaste lydelse 1983: 452.

denna bestämmelse inte kunnat dras av omedelbart medges avdrag med lika stora belopp varje år under återstoden av den tid som förskottsbetalningen har avsett.

kunnat dras av omedelbart medges avdrag med lika stora belopp varje år under återstoden av den tid som förskottsbetalningen har avsett.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985 och tillämpas första gången vid 1986 års taxering. Äldre bestämmelser gäller dock fortfarande i fråga om hyreshusavgift.

4 Förslag till
Lag om ändring i taxeringslagen (1956: 623)

Härigenom föreskrivs i fråga om taxeringslagen (1956: 623)[1]
dels att i 68 § ordet "hyreshusavgift" skall bytas ut mot "statlig fastighetsskatt",
dels att 25 och 72 a §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	25 §[2]
Allmän självdeklaration skall upptaga:	
1) den skattskyldiges namn och postadress, hemortskommun, där sådan finnes, och hemvist därstädes, personnummer samt nummer å för honom utfärdad skattsedel å preliminär skatt för året näst före taxeringsåret ävensom beträffande utlänning nationalitet, beträffande utländsk juridisk person det land, där styrelsen haft sitt säte, samt beträffande skattskyldig, som allenast under någon del av beskattningsåret varit i riket bosatt, uppgift om den tid, han sålunda haft bostad härstädes,	
2) alla förvärvskällor, beträffande vilka skattskyldighet för beskattningsåret åligger den skattskyldige; och skall därvid i fråga om förvärvskälla, i vilken skattepliktig fastighet ingått, särskilt angivas dels beskaffenheten av den skattskyldiges innehav av fastigheten, dels fastighetens taxeringsvärde året näst före taxeringsåret eller, om sådant värde det året icke varit fastigheten åsatt, dess eljest antagliga värde vid taxeringsårets ingång, dels ock, därest fastigheten icke ingått i förvärvskällan under hela beskattningsåret eller fastigheten ingått däri endast till viss del, huru lång tid eller till vilken del fastigheten sålunda ingått i förvärvskällan,	
3) de intäkter och de avdrag, som äro att hänföra till varje förvärvskälla, dock att ersättning, som enligt bestämmelserna i 37 § 1 mom. 1. g) icke behöver upptagas i kontrolluppgift, ej heller behöver upptagas i deklarationen såsom intäkt,	
4) de allmänna avdrag, som den skattskyldige yrkar få tillgodonjuta vid taxeringen,	
5) den skattskyldiges tillgångar och skulder vid slutet av beskattningsåret, ändå att förmögenheten icke uppgår till skattepliktigt belopp, dock endast om och i den mån skattskyldighet för förmögenhet åligger honom,	
6) beloppet av den preliminära skatt, som genom skatteavdrag erlagts för året näst före taxeringsåret, ävensom	
7) garantibelopp, dock för annan skattskyldig än fysisk person, dödsbo eller familjestiftelse endast om beloppet skall tas upp som skattepliktig inkomst i den skattskyldiges hemortskommun,	
8) om deklarationen avser fåmansföretag, delägares eller honom närstående persons namn, personnummer och adress och i förekommande fall aktie- eller andelsinnehav tillika med angivande av röstvärde, om olika röstvärden förekomma, dock att uppgifter icke behöva lämnas för när-	

[1] Lagen omtryckt 1971: 399.
Senaste lydelse av
68 § 1983: 1091
lagens rubrik 1974: 773.
[2] Senaste lydelse 1984: 360.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*

stående person, som ej uppburit ersättning från, träffat avtal eller haft annat därmed jämförligt förhållande med företaget,

9) räntetillägg som skall beaktas vid fastställande av underlag för tilläggsbelopp samt grunderna för beräkning av räntetillägget.

Allmän självdeklaration skall därjämte innehålla de uppgifter, som för särskilda fall föreskrivas i denna lag eller som erfordras för beräkning av pensionsgrundande inkomst enligt lagen om allmän försäkring.	Allmän självdeklaration skall därjämte innehålla de uppgifter, som för särskilda fall föreskrivas i denna lag eller som erfordras för beräkning av pensionsgrundande inkomst enligt lagen om allmän försäkring *eller för beräkning av fastighetsskatt enligt lagen (1984:000) om statlig fastighetsskatt.*

Ha makar, som ingått äktenskap före ingången av beskattningsåret och under detta år levt tillsammans, var för sig inkomst att taxera enligt lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt, skall vardera maken uppgiva huruvida inkomst av förvärvskälla är A-inkomst eller B-inkomst enligt 9 § 3 mom. nämnda lag. Vad nu sagts om makar skall i tillämpliga delar jämväl gälla i fråga om skattskyldiga som avses i 65 § sista stycket kommunalskattelagen (1928:370).

Har skattskyldig under beskattningsåret varit gift, skall han jämväl uppgiva sådan boets eller andra makens inkomst och förmögenhet, över vilken förvaltningen rättsligen tillkommit honom. Åligger skattskyldigheten andra maken, skall uppgiften lämnas å särskild blankett. Då skattskyldig skall taxeras för barns eller annans förmögenhet, skall uppgift lämnas jämväl om sådan förmögenhet.

Belopp, som upptagas i självdeklaration, skola utföras i hela krontal, så att överskjutande öretal bortfalla.

72 a §[3]

Har taxering för inkomst eller förmögenhet som har beslutats av taxeringsnämnd icke införts i skattelängd inom föreskriven tid eller har sådan taxering införts för annan än den taxeringen avsett eller eljest uppenbarligen införts felaktigt i sådan längd, får länsstyrelsen eller den lokala skattemyndigheten besluta om rättelse av längden i denna del. Har beskattningsbar inkomst enligt 2 § lagen (1958:295) om sjömansskatt eller enligt 1 § 2 mom. nämnda lag skattepliktig dagpenning eller det antal perioder om trettio dagar för vilka skattskyldig uppburit sådan inkomst ändrats, skall myndigheten vidtaga härav betingad rättelse av längden.

Länsstyrelsen eller den lokala skattemyndigheten får vidare, om inte särskilda skäl talar för att länsrätten bör avgöra frågan, besluta om rättelse av taxeringen i den mån denna blivit oriktig till följd av

1) uppenbar felräkning eller uppenbart felaktig överföring av belopp i deklaration,

[3] Senaste lydelse 1984:349.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
2) uppenbar felaktighet i fråga om uppgift till ledning för påförande av skogsvårdsavgift eller om fastighets taxeringsvärde,	2) uppenbar felaktighet i fråga om uppgift till ledning för påförande av skogsvårdsavgift *eller statlig fastighetsskatt* eller om fastighets taxeringsvärde,

3) uppenbar felaktighet i fråga om beräkning av intäkt av annan fastighet enligt 24 § 2 mom. kommunalskattelagen (1928: 370), beräkning av avdrag enligt 45 § första stycket kommunalskattelagen eller beräkning av garantibelopp enligt 47 § kommunalskattelagen,

4) uppenbar felaktighet i fråga om schablonavdrag för egenavgift och avstämning av sådant avdrag eller avdrag som annars medges skattskyldig utan särskild utredning,

5) uppenbar felaktighet i fråga om avdrag, vars rätta belopp framgår av debitering, eller avräkning enligt 46 § 4 mom. kommunalskattelagen av allmänt avdrag,

6) uppenbar felaktighet i fråga om grundavdrag eller avräkning enligt 50 § 3 mom. andra stycket kommunalskattelagen av sådant avdrag,

7) uppenbar felaktighet i fråga om sådana förutsättningar för skattereduktion, som enligt 68 § skall antecknas i skattelängd,

8) uppenbar felaktighet i fråga om förutsättningar för tillämpning av bestämmelserna i 11 § 3 mom. lagen om statlig inkomstskatt om uppdelning av A-inkomst och B-inkomst,

9) uppenbar felaktighet i fråga om beräkning av makars och hemmavarande barns förmögenhet enligt 12 § lagen (1947: 577) om statlig förmögenhetsskatt,

10) uppenbar felaktighet varigenom A-inkomst enligt 9 § 3 mom. lagen om statlig inkomstskatt har betecknats som B-inkomst eller inkomst av tjänst, till den del denna utgörs av periodiskt understöd eller därmed jämförlig periodisk intäkt, har betecknats som A-inkomst,

11) uppenbarligen för lågt avdrag enligt 50 § 2 mom. fjärde stycket kommunalskattelagen eller motsvarande avdrag enligt lagen om statlig inkomstskatt.

Länsstyrelsen eller den lokala skattemyndigheten får också, om inte särskilda skäl talar för att länsrätten bör avgöra frågan, besluta om rättelse av taxeringen i de fall då denna uppenbarligen blivit för hög till följd av

1) att den skattskyldige på grund av ett felaktigt eller ofullständigt underlag, som lämnats av annan än honom själv, har taxerats för en intäkt som han inte har haft,

2) att den skattskyldige först efter taxeringsperiodens utgång har styrkt sin rätt till ett i självdeklarationen eller hos taxeringsnämnden yrkat avdrag,

3) att taxeringsnämnden inte har prövat uppgifter som varit tillgängliga för skattemyndigheterna.

Föreligger felaktighet av angivna slag får myndigheten även besluta om därav föranledd ändring av den skattskyldiges eller makens taxering i ovan angivna hänseenden.

Efter utgången av maj månad året efter taxeringsåret får rättelse enligt denna paragraf beslutas endast om anmärkning i fråga om felaktighet av den art som denna paragraf avser dessförinnan har gjorts hos den som har att besluta om rättelsen.

Innan rättelse beslutas skall, om det behövs, yttrande inhämtas från

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

taxeringsnämndens ordförande. Innebär ifrågasatt åtgärd enligt andra eller fjärde stycket höjning av taxering, skall den skattskyldige beredas tillfälle yttra sig innan rättelse sker, om hinder härför ej möter.

Beslutas rättelse eller vägras rättelse som den skattskyldige har yrkat, skall, om detta ej är uppenbart överflödigt, beslutet inom två veckor tillställas den skattskyldige i den ordning som i 69 § 4 mom. föreskrivs i fråga om underrättelse beträffande taxeringsnämnds beslut.

Talan mot beslut i fråga om rättelse enligt denna paragraf förs genom besvär över den taxering som avses med rättelsebeslutet.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985 och tillämpas första gången i fråga om 1986 års taxering. Äldre bestämmelser om hyreshusavgift gäller dock fortfarande i fråga om hyreshusavgift vid taxering för beskattningsår som börjat före ikraftträdandet.

5 Förslag till

Lag om ändring i uppbördslagen (1953: 272)

Härigenom föreskrivs att i 1 § och 3 § 1 mom. uppbördslagen (1953: 272)[1] ordet "hyreshusavgift" skall bytas ut mot "statlig fastighetsskatt".

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985 och tillämpas första gången i fråga om preliminär skatt för år 1985 och slutlig skatt på grund av 1986 års taxering. Äldre bestämmelser gäller dock fortfarande i fråga om hyreshusavgift.

[1] Lagen omtryckt 1972: 75.
Senaste lydelse av
1 § 1983: 1090
3 § 1 mom. 1983: 1090
lagens rubrik 1974: 771.

6. Förslag till Lag om ändring i skattebrottslagen (1971:69)

Härigenom föreskrivs att 1 § skattebrottslagen (1971:69) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
1 §[1]	
Denna lag gäller i fråga om skatt eller avgift enligt	
1. lagen (1908:128) om bevillningsavgifter för särskilda förmåner och rättigheter, förordningen (1927:321) om skatt vid utskiftning av aktiebolags tillgångar, kommunalskattelagen (1928:370), förordningen (1933:395) om ersättningsskatt, lagen (1941:416) om arvsskatt och gåvoskatt, lagen (1946:324) om skogsvårdsavgift, lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt, lagen (1947:577) om statlig förmögenhetsskatt, lagen (1958:295) om sjömansskatt, *lagen (1982:1194) om hyreshusavgift*, lagen (1983:219) om tillfällig vinstskatt, lagen (1983:1086) om vinstdelningsskatt,	1. lagen (1908:128) om bevillningsavgifter för särskilda förmåner och rättigheter, förordningen (1927:321) om skatt vid utskiftning av aktiebolags tillgångar, kommunalskattelagen (1928:370), förordningen (1933:395) om ersättningsskatt, lagen (1941:416) om arvsskatt och gåvoskatt, lagen (1946:324) om skogsvårdsavgift, lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt, lagen (1947:577) om statlig förmögenhetsskatt, lagen (1958:295) om sjömansskatt, lagen (1983:219) om tillfällig vinstskatt, lagen (1983:1086) om vinstdelningsskatt, *lagen (1984:000) om statlig fastighetsskatt*,
2. lagen (1928:376) om skatt på lotterivinster, lagen (1941:251) om särskild varuskatt, lagen (1957:262) om allmän energiskatt, lagen (1961:372) om bensinskatt, lagen (1961:394) om tobaksskatt, stämpelskattelagen (1964:308), lagen (1968:430) om mervärdeskatt, lagen (1972:266) om skatt på annonser och reklam, lagen (1972:820) om skatt på spel, lagen (1973:37) om avgift på vissa dryckesförpackningar, vägtrafikskattelagen (1973:601), lagen (1973:1216) om särskild avgift för oljeprodukter och kol, bilskrotningslagen (1975:343), lagen (1977:306) om dryckesskatt, lagen (1978:69) om försäljningsskatt	2. lagen (1928:376) om skatt på lotterivinster, lagen (1941:251) om särskild varuskatt, lagen (1957:262) om allmän energiskatt, lagen (1961:372) om bensinskatt, lagen (1961:394) om tobaksskatt, stämpelskattelagen (1964:308), lagen (1968:430) om mervärdeskatt, lagen (1972:266) om skatt på annonser och reklam, lagen (1972:820) om skatt på spel, lagen (1973:37) om avgift på vissa dryckesförpackningar, vägtrafikskattelagen (1973:601), lagen (1973:1216) om särskild avgift för oljeprodukter och kol, bilskrotningslagen (1975:343), *lagen (1976:338) om vägtrafikskatt på vissa fordon, som icke är registrera-*

[1] Senaste lydelse 1984:854

Nuvarande lydelse[1]	*Föreslagen lydelse*
på motorfordon, lagen (1978:144) om skatt på vissa resor, lagen (1982:691) om skatt på vissa kassettband, lagen (1982:1200) om skatt på videobandspelare, lagen (1982:1201) om skatt på viss elektrisk kraft, lagen (1983:1053) om skatt på omsättning av vissa värdepapper, lagen (1983:1104) om särskild avgift för elektrisk kraft från kärnkraftverk, lagen (1984:351) om totalisatorskatt, lagen (1984:355) om skatt på vissa dryckesförpackningar, lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter, lagen (1984:405) om stämpelskatt på aktier, lagen (1984:409) om avgift på gödselmedel, lagen (1984:410) om avgift på bekämpningsmedel, lagen (1984:852) om lagerskatt på viss bensin,	*de i riket*, lagen (1977:306) om dryckesskatt, lagen (1978:69) om försäljningsskatt på motorfordon, lagen (1978:144) om skatt på vissa resor, lagen (1982:691) om skatt på vissa kassettband, lagen (1982:1200) om skatt på videobandspelare, lagen (1982:1201) om skatt på viss elektrisk kraft, lagen (1983:1053) om skatt på omsättning av vissa värdepapper, lagen (1983:1104) om särskild avgift för elektrisk kraft från kärnkraftverk, lagen (1984:351) om totalisatorskatt, lagen (1984:355) om skatt på vissa dryckesförpackningar, lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter, lagen (1984:405) om stämpelskatt på aktier, lagen (1984:409) om avgift på gödselmedel, lagen (1984:410) om avgift på bekämpningsmedel, lagen (1984:852) om lagerskatt på viss bensin.

3. lagen (1981:691) om socialavgifter.

Lagen gäller även preliminär skatt, kvarstående skatt och tillkommande skatt som avses i uppbördslagen (1953:272).

Lagen tillämpas inte om skatten eller avgiften fastställts eller uppbärs i den ordning som gäller för tull och inte heller beträffande restavgift, skattetillägg eller liknande avgift.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985. Äldre bestämmelser gäller dock fortfarande i fråga om avgift enligt lagen (1982:1194) om hyreshusavgift.

7 Förslag till
Lag om ändring i skatteregisterlagen (1980:343)

Härigenom föreskrivs att 7 och 10 §§ skatteregisterlagen (1980:343)[1] skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
7 §	
För fysisk och juridisk person får, utöver de uppgifter som anges i 5 och 6 §§, det centrala skatteregistret innehålla följande uppgifter.	
1. Sådana uppgifter om ägarförhållandena i fåmansföretag som avses i 25 § 8) taxeringslagen (1956: 623).	
2. Uppgifter angående avslutad revision, verkställt taxerings- eller mervärdeskattebesök eller annat sammanträffande enligt 31 § 2 mom. tredje stycket taxeringslagen eller 26 a § lagen (1968: 430) om mervärdeskatt. För varje sådan åtgärd får anges tid, art, beskattningsperiod, skatteslag, myndighets beslut om beloppsmässiga ändringar av skatt eller underlag för skatt med anledning av åtgärden samt uppgift huruvida bokföringsskyldighet har fullgjorts.	
3. Uppgift om registrering av skyldighet att betala skatt, uppgifter som behövs för att bestämma skatt enligt uppbördslagen (1953: 272) och lagen om mervärdeskatt eller avgift enligt lagen (1982: 423) om allmän löneavgift och lagen (1984: 668) om uppbörd av socialavgifter från arbetsgivare samt uppgifter om redovisning, inbetalning och återbetalning av sådana skatter eller avgifter.	
4. Uppgift om maskinellt framställt förslag till sådant beslut som enligt lag eller förordning skall antecknas i skattelängd.	
5. Uppgift om beslut om anstånd med avgivande av deklaration och med betalning av skatt, dock ej skälen för besluten, samt uppgift om att laga förfall föreligger för underlåtenhet att fullgöra deklarationsskyldighet.	
6. Administrativa och tekniska uppgifter som behövs för beskattningen.	
7. Uppgifter som skall lämnas i självdeklaration i sammanställningarna för statlig och kommunal inkomstskatt samt i förmögenhetsredovisningen om skattepliktig förmögenhet.	
8. Uppgift om beslut om beskattning, dock ej skälen för beslutet, samt uppgift om utmätning enligt 68 § 6 mom. uppbördslagen.	
9. Uppgift om att fordran mot personen registrerats hos kronofogdemyndighet, uppgift om indrivningsresultat, uppgift om beslut om ackord, likvidation eller konkurs samt uppgift om betalningsinställelse.	
10. Uppgift om antal anställda och de anställdas personnummer.	
11. Uppgift om telefonnummer samt särskild adress för skattsedelsförsändelse.	
12. Uppgift från kontrolluppgift enligt 37 § 1 mom. 1—3, 3 b—3 f, 4 och 8 taxeringslagen samt från sådan särskild uppgift som avses i 3 §	12. Uppgift från kontrolluppgift enligt 37 § 1 mom. 1—3, 3 b—3 f, 4 och 8 *samt 42 § 1 mom. och 3 mom. första stycket* taxeringslagen samt

[1] Lagen omtryckt 1983: 143.

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
lagen (1959:551) om beräkning av pensionsgrundande inkomst enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.	från sådan särskild uppgift som avses i 3 § lagen (1959:551) om beräkning av pensionsgrundande inkomst enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.
13. Uppgift om beteckning, taxeringsvärde, delvärde och beskattningsnatur för fastighet som ägs eller innehas av personen, andelens storlek om fastigheten har flera ägare samt sådan uppgift om fastigheten som behövs för bedömning huruvida inkomst av fastigheten skall beräknas med tillämpning av 24 § 2 mom. kommunalskattelagen (1928:370) och uppgift om intäkt som har beräknats med tillämpning av nämnda lagrum.	13. Uppgift om beteckning, taxeringsvärde, delvärde och beskattningsnatur för fastighet som ägs eller innehas av personen, andelens storlek om fastigheten har flera ägare samt sådan uppgift om fastigheten som behövs för bedömning huruvida inkomst av fastigheten skall beräknas med tillämpning av 24 § 2 mom. kommunalskattelagen (1928:370) och uppgift om intäkt som har beräknats med tillämpning av nämnda lagrum *samt övriga uppgifter som behövs för beräkning av statlig fastighetsskatt.*

14. Uppgift om tid och art för planerad eller pågående revision samt beskattningsperiod och skatteslag som denna avser samt uppgift om tid för planerat taxerings- eller mervärdeskattebesök eller annat sammanträffande enligt 31 § 2 mom. tredje stycket taxeringslagen eller 26 a § lagen om mervärdeskatt.

15. Uppgift om postgiro- och bankgironummer, om personen är näringsidkare.

16. Uppgift om bruttointäkt av tjänst och dennas fördelning på olika kategorier av tjänst samt summan av avdrag från intäkten och dennas fördelning på kostnader för resor mellan bostad och arbetsplats å ena sidan och övriga kostnader å andra sidan.

17. Uppgift om omsättning i näringsverksamhet.

18. Uppgift angående varulager, resultat av bruttovinstberäkning, annan beräkning av relationstal eller liknande, nettointäkt eller underskott av förvärvskälla med angivande av den del därav som belöper på delägare, skönsmässig beräkning, belopp som under beskattningsåret har stått till förfogande för levnadskostnader, varuuttag, totala bilkostnader samt privat andel därav, bilförmån, bostadsförmån eller annan sådan förmån, avsättning till fond, investeringsreserv eller liknande, insättning på skogskonto eller liknande, nedskrivning av fordringar samt av- och nedskrivning med högsta möjliga belopp, dock endast uppgift om att här angivet förhållande föreligger och om belopp, procenttal eller årtal.

19. Uppgift från centrala bilregistret om innehav av fordon samt om fordonets registreringsnummer, märke, typ och årsmodell.

20. Uppgift för beräkning av skattereduktion för fackföreningsavgift.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

10 §[2]

Terminalåtkomst till uppgifter i register enligt denna lag får finnas endast för de ändamål som anges i 1 § och i den utsträckning i övrigt som anges i andra–femte styckena.

Länsstyrelse och lokal skattemyndighet får ha terminalåtkomst till uppgifter som avses i 5 och 6 §§, 7 § 1–6, 9, 15 och 17 samt de uppgifter därutöver som behövs för utfärdande av skattsedel och dublettskattsedel.

Länsstyrelse och lokal skattemyndighet får ha terminalåtkomst till uppgifter som avses i 5 och 6 §§, 7 § 1–6, 9, *13*, 15 och 17 samt de uppgifter därutöver som behövs för utfärdande av skattsedel och dublettskattsedel.

Länsstyrelse och lokal skattemyndighet får vidare ha terminalåtkomst till uppgifter som avses i 7 § 7, 8, 10–14, 18 och 20 och som hänför sig till länet.

Länsstyrelse och lokal skattemyndighet får vidare ha terminalåtkomst till uppgifter som avses i 7 § 7, 8, 10–*12*, 14, 18 och 20 och som hänför sig till länet.

Riksskatteverket får ha terminalåtkomst till uppgifter som avses i 5 och 6 §§ samt 7 § 1–15, 17, 18 och 20.

Kronofogdemyndighet får ha terminalåtkomst till det centrala skatteregistret i fråga om uppgifter enligt 5 och 6 §§ samt 7 § 1, 3 och 4. Kronofogdemyndighet i det län där ett mål är registrerat för exekutiva åtgärder får vidare ha sådan terminalåtkomst i fråga om uppgifter enligt 7 § 7, 8, 12 och 13. Terminalåtkomsten får avse den som är registrerad som gäldenär hos kronofogdemyndighet eller make till gäldenären eller annan som sambeskattas med gäldenären. I fråga om uppgifter enligt 7 § 1 får terminalåtkomsten avse också den som är delägare i fåmansföretag där någon som avses i tredje meningen är delägare.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.

[2] Senaste lydelse 1983:449.

Motionerna

Motioner väckta med anledning av proposition 1984/85:18

1984/85:57 av Bengt Westerberg m. fl. (fp)

I motionen yrkas

1. att riksdagen avslår propositionen såvitt avser införande av statlig fastighetsskatt och följdlagstiftning (lagförslag 1, 3—7 i prop.),

2. att riksdagen godkänner förslaget till lag om upphävande av lagen (1982:1194) om hyreshusavgift (lagförslag 2 i prop.).

1984/85:58 av Ulf Adelsohn m. fl. (m)

I motionen yrkas

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 § i skattebrottslagen (1971:69) utgår,

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

1984/85:59 av Lars Werner m. fl. (vpk)

såvitt avser yrkandena

1. att riksdagen beslutar

a) att de allmännyttiga bostadsföretagens fastigheter undantas från fastighetsskatten,

b) att fastighetsskatten skall utgå även för industribyggnader,

c) att fastighetsskatten inte skall vara avdragsgill,

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna

a) att huvuddelen av intäkterna av fastighetsskatten skall användas på bostadssektorn i avsikt att hålla boendekostnaderna nere och uppnå rättvisa mellan olika upplåtelseformer.

1984/85:60 av Jan-Eric Virgin (m) och Bertil Danielsson (m)

I motionen yrkas

1. att riksdagen i första hand avslår propositionen angående en ny statlig fastighetsskatt,

2. att riksdagen i andra hand med ändring av regeringens förslag beslu-

tar att bostäder ingående i lantbruksföretag undantas från den föreslagna fastighetsskatten.

1984/85:61 av Lennart Brunander (c) och Rune Torwald (c)

I motionen yrkas

1. att riksdagen avslår propositionen,

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

1984/85:62 av Knut Wachtmeister (m)

I motionen yrkas

1. att riksdagen avslår propositionen,

2. att, för den händelse ovanstående yrkande ej vinner bifall, riksdagen hos regeringen begär förslag till befrielse från fastighetsskatt för Nobelstiftelsen och andra jämförbara allmännyttiga stiftelser.

1984/85:63 av Thorbjörn Fälldin m. fl. (c)

I motionen yrkas att riksdagen beslutar avslå propositionen såvitt gäller samtliga delar utom förslaget till lag om upphävande av lagen (1982:1194) om hyreshusavgift och därav föranledda följdändringar.

Motioner väckta vid riksmötet 1983/84

1983/84:925 (jfr 923) av Ulf Adelsohn m. fl. (m)

såvitt avser yrkandena

1. att riksdagen beslutar upphäva hyreshusavgiften per den 1 januari 1984,

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att en ny fastighetsskatt ej skall införas.

1983/84:1501 av Jan-Erik Wikström m. fl. (fp)

såvitt avser yrkande

13. att riksdagen uttalar att en ny fastighetsskatt ej bör införas.

1983/84:2032 (jfr 2031) av Ulf Adelsohn m. fl. (m)

såvitt avser yrkande

1. att riksdagen upphäver lagen om hyreshusavgift fr. o. m. den 1 januari 1984.

1983/84:2114 (jfr 2113) av Jan-Erik Wikström m. fl. (fp)

I motionen yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att ny fastighetsskatt ej skall införas.

1983/84:2472 av Sten Sture Paterson (m)

I motionen yrkas att riksdagen hos regeringen anhåller om att sådana direktiv utfärdas att hyreshusavgiften, oberoende av redovisningssystem, blir avdragsgill under inkomståret fr. o. m. 1984.

1983/84:2525 (jfr 2524) av Thorbjörn Fälldin m. fl. (c)
såvitt avser yrkande
8. att riksdagen som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anförts om att någon statlig fastighetsskatt inte bör införas.

Yttranden från andra utskott m. m.

Konstitutionsutskottet (KU 1984/85:2 y) och bostadsutskottet (BoU 1984/85:2 y) har beretts tillfälle att yttra sig över proposition 1984/85:18 och motionerna. Yttrandena har fogats som bilaga 1 och 2 till detta betänkande.

Med anledning av propositionen har utskottet begärt en utredning av Kungl. tekniska högskolan om vissa frågor rörande kapitalkostnader m. m. i flerbostadshus med hyresrätt. Utredningen har fogats som bilaga 3 till detta betänkande.

Skrivelser

Med anledning av propositionen har skrivelser inkommit från ICA-förbundet och Nobelstiftelsen.

Utskottet

Frågan att ersätta hyreshusavgiften med en statlig fastighetsskatt

Förslaget i propositionen innebär att den nuvarande hyreshusavgiften den 1 januari 1985 ersätts med en statlig fastighetsskatt. I samband därmed utvidgas skattebasen till att omfatta även vissa obebyggda fastigheter, hotell- och restaurangbyggnader, byggnader med värdeår 1975 och senare, småhus — både permanenthus och fritidshus — samt småhus och hyreshus på lantbruksenheter. Fullt genomförd föreslås skatten utgå för schablonbeskattade fastigheter med 1,4 % och för övriga fastigheter med 2 % av taxeringsvärdet. För småhus skall skatten emellertid beräknas på endast en tredjedel av taxeringsvärdet. För vissa fastigheter föreslås ett stegvis införande. För schablonbeskattade småhus skall sålunda skatten tas ut med 0,5 % år 1985 och med 1 % år 1986, för övriga småhus och hyreshus på lantbruksenhet med 0,7 % resp. 1,4 % åren 1985 och 1986. För alla konventionellt beskattade fastigheter skall enligt förslaget skatten vara avdragsgill.

Syftet med fastighetsskatten är enligt bostadsministern främst att skapa ett instrument som tillsammans med räntebidragssystemet för ny- och ombyggnad svarar mot kravet på ett rättvist och solidariskt omfördelningssystem inom bostadssektorn. Genom fastighetsskatten kommer — menar han — alla fastighetsägare att bidra till den nödvändiga subventio-

neringen av ny- och ombyggnadsåtgärder. Detta anser han nödvändigt för att motverka fortsatta kostnadsökningar för staten till följd av subventioneringen. Motiven för att låta skatten omfatta även andra fastigheter än sådana som innehåller bostäder är däremot främst av fiskal natur.

Statens intäkter från fastighetskatten beräknas, om hänsyn tas till vissa kompensationsåtgärder, för år 1985 till ca 2,6 miljarder kronor, vilket om man beaktar bortfallet av hyreshusavgiften betyder 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 utan hänsyn till erforderliga kompensationsåtgärder.

I sammanhanget bör nämnas att regeringen i proposition 1984/85:70 lagt fram förslag om slopad kommunal taxering av juridiska personer. I propositionen, som kommer att behandlas senare i höst, föreslås bl. a. att garantibeskattningen för fastigheter som tillhör juridiska personer avskaffas. Vidare föreslås i proposition 1984/85:85 bl. a. vissa kompensationsåtgärder med anledning av fastighetsskatten. Denna proposition kommer bostadsutskottet att behandla senare i år.

I de vid förra riksmötet väckta partimotionerna 1983/84:925 av Ulf Adelsohn m. fl. (m), 1983/84:1501 och 2114 av Jan-Erik Wikström m. fl. (fp) samt 1983/84:2525 av Thorbjörn Fälldin m. fl. (c) yrkas att någon fastighetsskatt inte införs. M yrkar dessutom i förstnämnda motion och i motion 1983/84: 2032 att hyreshusavgiften upphävs den 1 januari 1984. I de med anledning av propositionen väckta partimotionerna 58 (m), 63 (c) och 57 (fp) yrkas avslag på propositionen utom såvitt avser upphävandet av hyreshusavgiften. Även i motionerna 60 av Jan-Eric Virgin och Bengt Danielsson (båda m), 61 av Lennart Brunander och Rune Torwald (båda c) och 62 av Knut Wachtmeister (m) — samtliga motioner väckta med anledning av propositionen — yrkas avslag på propositionen.

I partimotionerna kritiseras propositionen från såväl formella som materiella utgångspunkter. Motionärerna anmärker på att frågan inte varit föremål för utredning och ordentligt remissförfarande, och de framhåller att lagrådet härigenom haft begränsade möjligheter att bedöma förslaget. Dessutom kritiseras regeringen för att den inte avvaktat resultatet av bostadskommitténs överväganden i fråga om ett nytt bostadsfinansieringssystem. Motionärerna underkänner genomgående bostadsministerns motiv för att införa skatten och menar att den rimmar illa med principen att skatt bör tas ut efter förmåga. Att undantaget för statligt belånade fastigheter numera tagits bort ur förslaget ändrar enligt motionärerna inte denna bedömning, eftersom endast ägare av sådana fastigheter skall få kompensation för skatten. Andra av motionärerna framförda argument är att skatten kommer att medföra stora kostnadsökningar för småhusägarna — ofta barnfamiljer med ansträngd ekonomi —, att den brister i neutralitet med hänsyn till ägarförhållandena och att den blir krånglig att tillämpa. Dess huvudsakliga syfte torde enligt motionärerna vara att stärka statsfi-

nanserna, och detta syfte kan, menar motionärerna, lätt förfelas då det inte sällan inträffar att höjningen av en skatt leder till minskade inkomster från andra skatter. Obalansen i landets ekonomi bör enligt motionärerna inte angripas genom att man höjer det samlade skatteuttaget.

När det gäller kritiken mot beredningen av propositionen kan framhållas att det förslag som förelades lagrådet var uppbyggt i stort sett enligt samma principer som hyreshusavgiften och att regeringen under ärendets tidigare beredning och i samband med lagrådsremissen haft kontakt med de berörda intresseorganisationerna. Frågeställningarna är enligt utskottets uppfattning i princip av samma karaktär som tidigare, och parternas uppfattning har åtminstone i stort sett varit kända. Med hänsyn också till frågornas brådskande karaktär har utskottet förståelse för att en sedvanlig remissbehandling, som givetvis skulle ha varit av värde inte minst för riksdagens bedömning, uteblivit. Konstitutionsutskottet har i sitt yttrande inte heller funnit anledning till anmärkning mot handläggningen. Utskottet ansluter sig till konstitutionsutskottets bedömning men vill för sin del också framhålla att de framtida konsekvenserna av de aktuella åtgärderna bör följas noga av regeringen.

De allmänna motiveringar för införandet av skatten som bostadsministern redovisar är som tidigare nämnts närmast av bostadspolitisk karaktär. Bostadsutskottet framhåller i sitt yttrande att skatten bör betraktas som ett led i en social bostadspolitik. Sammanfattningsvis ställer sig bostadsutskottet bakom de av bostadsministern anförda motiven för att införa en statlig fastighetsskatt med den utformning som förordas i propositionen.

Skatteutskottet delar denna uppfattning. Enligt utskottet måste bostadsinvesteringarna med hänsyn till dagens höga kostnadsläge även i fortsättningen subventioneras för att man skall undvika en nedgång i ny- och ombyggnadsverksamheten och en för flertalet bostadskonsumenter oacceptabel fördyring av nya och ombyggda bostäder. Samtidigt måste åtgärder vidtas för att minska ökningstakten när det gäller statens kostnader för subventionerna. Utskottet finner fastighetsskatten utgöra ett lämpligt medel att tillgodose det angivna syftet. Skatten tillgodoser också rimliga krav på en rättvis fördelning av bördorna. Att innehavare av statsbelånade fastigheter avses få kompensation för skatten ändrar inte utskottets uppfattning härvidlag, eftersom denna kategori fastighetsägare enligt bostadsministerns bedömning — som utskottet inte funnit anledning ifrågasätta — får anses under de senaste åren ha drabbats hårdast av kapitalkostnadsökningar. Den ökning av boendekostnaderna som skatten innebär för småhusinnehavarna bör givetvis inte nedvärderas. Enligt utskottets mening överdriver emellertid motionärerna de negativa effekterna. Av bostadsministerns beräkningar — och utskottet har inte heller funnit anledning ifrågasätta dem — framgår att kostnadsökningen för de flesta egnahemsägare kommer att stanna under 100 kr. i månaden när skatten är

slutligt genomförd. Med hänsyn till att skatten införs successivt kan ökningen nästa år väntas understiga 35 kr. i månaden i flertalet fall.

Vad gäller den i somliga motioner framförda kritiken mot de olika skattesatserna instämmer utskottet i att den föreslagna ordningen kan synas besynnerlig mot bakgrund av det resonemang som fördes av såväl bostadsministern som utskottet i samband med införandet av hyreshusavgiften. Utskottet finner i princip inte skäl att överge sin tidigare intagna ståndpunkt att en specialskatt av denna typ från neutralitetssynpunkt bör vara lika för alla och avdragsgill för dem som har att ta upp det mot kostnaden svarande beloppet som skattepliktig inkomst. Till saken hör emellertid även de bidrag som utgår inom bostadssektorn, och frågan bör därför bedömas i ett vidare bostadspolitiskt perspektiv. Som bostadsministern framhåller bör de ekonomiska pålagorna i form av skatt och minskade räntebidrag fördelas så rättvist som möjligt mellan olika fastighetsägare. Mot den bakgrunden anser utskottet att de föreslagna skattesatserna bör godtas.

Flera motionärer har med hänvisning till riksskatteverkets, datainspektionens och lagrådets yttranden kritiserat förslaget för att det är alltför krångligt och från integritetssynpunkt diskutabelt. Utskottet vill med anledning härav framhålla att det föreliggande förslaget jämfört med det yttrandena avser är avsevärt enklare, bl. a. genom att vissa svårtillämpade undantag från skattskyldigheten utgått. Härigenom har, som konstitutionsutskottet påpekat, även viktiga integritetsproblem kunnat lösas. I det nu framlagda förslaget bygger utformningen på att deklarationerna skall kunna förtryckas med erforderliga uppgifter i de flesta fall och att några bedömningar utöver dem som ändå måste företas vid inkomsttaxeringen inte skall behöva ske. Eventuella komplikationer i form av felaktigheter i förtryckningen bör — som konstitutionsutskottet framhåller — kunna undanröjas genom att de skattskyldiga senast i samband med att de får del av de förtryckta deklarationsblanketterna informeras om att vissa uppgifter kan vara oriktiga eller inaktuella. Utskottet vill inte bestrida att problem kan uppkomma i initialskedet, bl. a. på grund av den korta förberedelsetid som står myndigheterna till buds, men dessa problem torde enligt utskottet vara relativt snabbt övergående.

Sammanfattningsvis anser utskottet att de påtalade olägenheterna av skatten inte är av sådan styrka att man bör avstå från att införa den. Såvitt utskottet kan bedöma saknas andra lämpliga finansieringskällor för de insatser det här är fråga om. Utskottet tillstyrker således i princip att den nuvarande hyreshusavgiften ersätts med en statlig fastighetsskatt med i huvudsak den utformning som föreslås i propositionen. Utskottet förutsätter samtidigt att regeringen uppmärksamt följer såväl de kostnadspolitiska effekterna av skatten som lagstiftningens praktiska tillämpning. Härvid bör, som konstitutionsutskottet betonat, särskild uppmärksamhet ägnas åt registerföring m. m.

På grund av det anförda avstyrker utskottet motionerna 1983/84:925, 1501 och 2525 i denna del samt motion 1983/84:2114 och motionerna 1984/85:57, 58 och 63 liksom även förstahandsyrkandena i motionerna 1984/85:60–62.

Yrkandena i motionerna 1983/84:925 och 2032 om en retroaktiv avveckling av hyreshusavgiften fr. o. m. den 1 januari 1984 kan utskottet inte biträda. En sådan ordning är enligt utskottet olämplig av statsfinansiella, bostadspolitiska och administrativa skäl. Utskottet avstyrker följaktligen även dessa motionsyrkanden.

Till utformningen av vissa detaljer i lagstiftningen som aktualiserats i andra motioner återkommer utskottet i det följande.

Fastighetsskattens tillämpningsområde

Tillämpningsområdet omfattar enligt förslaget samtliga hyreshus och småhus samt tomtmark som är avsedd att bebyggas med någon av dessa hustyper. I begreppet hyreshus ingår exempelvis även vissa hus med lokaler samt hotell- och restaurangbyggnader. Även för lantbruksenheternas del omfattar skatten vad som benämns småhus och hyreshus samt tomtmark till sådana byggnader. Ekonomibyggnader och övriga delar av lantbruksenheterna berörs inte.

I vpk-motionen 59 föreslås att fastighetsskatten skall utgå även för industribyggnader. Samtidigt yrkar motionärerna att de allmännyttiga bostadsföretagens fastigheter skall undantas från skatten.

Frågan om att inlemma även industrifastigheter i fastighetsskatten finner utskottet vara för tidigt väckt. Den bör, som bostadsministern framhåller, övervägas i ett större sammanhang. Utskottet avstyrker därför motionen i denna del.

När det gäller de allmännyttiga bostadsföretagen finns, som bostadsutskottet framhåller i sitt yttrande, bostadspolitiska skäl att stödja deras verksamhet. Bostadsutskottet har också pekat på andra förslag som regeringen lagt fram och som är ägnade att förbättra de allmännyttiga bostadsföretagens ekonomiska förhållanden. Dit hör förslaget att öka räntebidraget till följd av fastighetsskatten m. m. (prop. 1984/85:85) och förslaget att slopa den kommunala garantibeskattningen för juridiska personer (prop. 1984/85:70). Med hänsyn härtill avstyrker utskottet i likhet med bostadsutskottet motionen även i denna del.

I motion 60 yrkar Jan-Eric Virgin och Bertil Danielsson (båda m) att riksdagen, om fastighetsskatten införs, beslutar att från skatteplikt undanta bostäder ingående i lantbruksföretag. Motionärerna pekar bl. a. på de ökade kostnader som skatten medför för äldre bostadshus som inte längre behövs för driften men som enligt motionärerna utgör en viktig resurs för människor som önskar bo kvar på landsbygden, trots att de inte har sin försörjning inom lantbruksföretagen.

Som framgår av vad utskottet tidigare anfört är avsikten med den föreslagna utformningen av fastighetsskatten att i princip alla fastighetsägare skall bidra till en nödvändig subventionering inom bostadssektorn. Det av motionärerna aktualiserade undantaget finner utskottet inte motiverat. Utskottet avstyrker följaktligen motionen även i denna del.

Ett annat undantag föreslås av Knut Wachtmeister (m) som i motion 62 yrkar att skatten, om den införs, inte skall utgå för fastigheter som tillhör Nobelstiftelsen eller andra jämförbara stiftelser. Motionären pekar på dessa stiftelsers särställning, som bl. a. motiverat att de befriats från statlig inkomstskatt och förmögenhetsskatt. Motionären finner det ologiskt att belasta dessa stiftelser med en skatt som enligt hans mening är att betrakta som en förmögenhetsskatt.

Inte heller i fråga om fastigheter som tillhör Nobelstiftelsen och andra jämförbara allmännyttiga stiftelser anser utskottet att man bör göra avsteg från skattens generella utformning. Det bör framhållas att de fastigheter som kommer att omfattas av beskattningen ingår i stiftelsernas kapitalförvaltning och utnyttjas för uthyrning eller liknande och att det allmänna hyresläget givetvis kommer att påverkas på samma sätt för stiftelserna som för andra fastighetsägare. Det skäl som föranlett skattebefrielse från statlig inkomstskatt och förmögenhetsskatt kan inte heller åberopas som grund för befrielse från en specialskatt av denna typ. Utskottet avstyrker därför motionen även i denna del.

Skatteuttaget och avdragsrätten

I vpk-motionen 59 yrkas att skatten inte skall vara avdragsgill för konventionellt beskattade fastigheter. Syftet med motionen är att motverka en förmögenhetsomfördelning från bl. a. allmännyttiga bostadsföretag till privata fastighetsägare.

Utskottet vill i detta sammanhang erinra om att specialskatter av den typ det nu är fråga om normalt är avdragsgilla vid taxeringen. De föreslagna skattesatserna är avvägda med hänsyn härtill. Mot bakgrund härav tillstyrker utskottet propositionen och avstyrker motionen i denna del.

I motion 61 av Lennart Brunander och Rune Torwald (båda c) yrkas att skatten, om den införs, av rättviseskäl skall utformas så att jordbrukets bostäder erhåller samma beskattning som schablonbeskattade småhus, dvs. med 1,4 % på en tredjedel av taxeringsvärdet och utan avdragsrätt.

Den utformning av skatten som föreslagits för bostäder på lantbruksenheter innebär att skatten tas ut på samma sätt som för andra konventionellt beskattade hus. Denna ordning finner utskottet naturlig med hänsyn till de beskattningsregler som gäller för jordbruk. Utskottet avstyrker följaktligen motionen.

I detta sammanhang behandlar utskottet även motion 2472 av Sten Sture Paterson (m) från föregående riksmöte, vari yrkas att hyreshusavgiften

oberoende av redovisningssystem skall vara avdragsgill under inkomståret fr. o. m. 1984. Motionären kritiserar det förhållandet att de fastighetsägare som redovisar sina inkomster enligt kontantprincipen inte får göra avdrag för hyreshusavgiften förrän den påförts.

Utskottet vill inte bestrida att reglerna om beskattningsår då det gäller hyreshusavgiften kan vålla vissa problem för dem som redovisar sin inkomst enligt kontantprincipen. Utskottet finner det emellertid inte lämpligt att nu göra ändringar i reglerna avseende inkomståret 1984, som nu snart är till ända. Till saken hör också att hyreshusavgiften slopas fr. o. m. nästa årsskifte om riksdagen antar förslaget om en ny fastighetsskatt. När det gäller den nya skatten vill utskottet framhålla att reglerna utformats så att skattskyldiga med redovisning enligt kontantprincipen skall få göra avdrag för fastighetsskatten för det beskattningsår till vilket skatten hänför sig, dvs. det år skatten ingår i den preliminära skatten. Motionärens syfte torde därmed vara i viss utsträckning tillgodosett. I den mån så icke kan anses vara fallet avstyrker utskottet motionen.

Enligt propositionen bör den nyssnämnda bestämmelsen avseende beskattningsår omfatta även skogsvårdsavgiften. Eftersom skogsvårdsavgift endast erläggs av skattskyldiga som redovisar enligt bokföringsmässiga grunder är emellertid detta förslag obehövligt. Utskottet avstyrker därför bifall till propositionen i denna del.

Övrigt

I vpk-motion 59 yrkas att huvuddelen av intäkterna av fastighetsskatten skall användas till att hålla boendekostnaderna nere och uppnå rättvisa mellan olika boendeformer.

Utskottet vill inledningsvis erinra om att syftet med fastighetsskatten är att kunna tillgodose det av motionärerna angivna önskemålet inom ramen för rimliga kostnader för statsverket. Med hänvisning härtill och till innehållet i bostadsutskottets yttrande avstyrker utskottet motionen i denna del.

Mot de delar av propositionen som utskottet inte tagit upp till särskild behandling har utskottet inte funnit anledning till erinran. Utskottet tillstyrker också i princip förslagen till författningstext med det undantag i fråga om skogsvårdsavgiften som berörts i det föregående. Förslagen bör emellertid samordnas med annan lagstiftning som föreslås i de övriga propositioner som utskottet behandlar i detta sammanhang.

I proposition 1984/85:70 föreslås att den kommunala taxeringen av juridiska personer slopas, något som föranleder följdändringar även i den nu aktuella lagstiftningen. Dessa följdändringar är av formell natur och behöver inte beaktas nu.

Proposition 1983/84:178

I prop. 1983/84:178 om ändringar i vägtrafikbeskattningen, som utskottet behandlade i våras, föreslogs bl. a. en ändring i 1 § skattebrottslagen (1971:69), avsedd att träda i kraft den 1 januari 1985. I sitt betänkande 1983/84:40 tillstyrkte utskottet i princip den föreslagna ändringen men sköt upp den författningsmässiga regleringen till ett senare tillfälle. Då en ändrad lydelse med samma ikraftträdandetidpunkt också föreslås i prop. 1984/85:18 bör en samordning ske nu. Därvid bör också beaktas den ändring i paragrafen som träder i kraft den 1 december 1984 (SFS 1984:854).

Proposition 1984/85:23

I proposition 1984/85:23 om avdrag för förskottsräntor samt om vissa andra frågor rörande inkomstskatt och folkbokföring, som utskottet behandlat tidigare i höst, har bl. a. föreslagits en ändring i 41 § kommunalskattelagen (1928:370). Ändringen är avsedd att träda i kraft den 1 januari 1985. Utskottet har i sitt betänkande 1984/85:11 tillstyrkt förslaget men uppskjutit den författningsmässiga regleringen, eftersom en ändring i detta lagrum avsedd att träda i kraft vid samma tidpunkt föreslagits i proposition 1984/85:18. En samordning bör således ske nu.

Proposition 1984/85:80

I proposition 1984/85:80 om beskattningen av anställdas förvärv av aktier i vissa fall, m. m., som utskottet behandlar i sitt betänkande 1984/85:21, har bl. a. föreslagits en ändring i 7 § skatteregisterlagen (1980:343) avsedd att träda i kraft den 1 januari 1985. Utskottet har tillstyrkt förslaget men uppskjutit den författningsmässiga regleringen, eftersom en ändring i samma lagrum avsedd att träda i kraft vid samma tidpunkt aktualiserats i proposition 1984/85:18. En samordning bör således ske nu. Därvid bör beaktas att en ändring av denna paragraf, som också träder i kraft den 1 januari 1985, redan beslutats (SFS 1984:860). De i proposition 18 och 80 föreslagna ändringarna av 7 § skatteregisterlagen bör således genomföras genom en lag om ändring i den nyssnämnda ändringslagen. Övriga föreslagna ändringar i skatteregisterlagen kan däremot utfärdas i form av en lag om ändring i den lagen.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *frågan att ersätta hyreshusavgiften med en statlig fastighetsskatt den 1 januari 1985*
   att riksdagen bifaller proposition 1984/85:18 i denna del och

avslår motionerna 1983/84:925 yrkandena 1 och 2, 1983/84:1501 yrkande 13, 1983/84:2032 yrkande 1, 1983/84:2114, 1983/84:2525 yrkande 8 samt motionerna 1984/85:57, 1984/85:58, 1984/85:60 yrkande 1, 1984/85:61 yrkande 1, 1984/85:62 yrkande 1 och 1984/85:63,

2. beträffande *industrifastigheter*
att riksdagen bifaller proposition 1984/85:18 i denna del och avslår motion 1984/85:59 yrkande 1 b,
3. beträffande *de allmännyttiga bostadsföretagens fastigheter*
att riksdagen bifaller proposition 1984/85:18 i denna del och avslår motion 1984/85:59 yrkande 1 a,
4. beträffande *bostäder i lantbruksföretag*
a) att riksdagen avslår motion 1984/85:60 yrkande 2 och bifaller proposition 1984/85:18 i motsvarande del,
b) att riksdagen avslår motion 1984/85:61 yrkande 2 och bifaller proposition 1984/85:18 i motsvarande del,
5. beträffande *fastigheter tillhöriga Nobelstiftelsen m. fl.*
att riksdagen avslår motion 1984/85:62 yrkande 2,
6. beträffande *avdragsrätten*
att riksdagen bifaller proposition 1984/85:18 i denna del och avslår motion 1984/85:59 yrkande 1 c,
7. beträffande *beskattningsår för hyreshusavgiften*
att riksdagen avslår motion 1983/84:2472,
8. beträffande *beskattningsår för skogsvårdsavgiften*
att riksdagen avslår proposition 1984/85:18 i denna del,
9. beträffande *användningen av skatteintäkterna*
att riksdagen avslår motion 1984/85:59 yrkande 2 a,
10. beträffande *övriga frågor i proposition 1984/85:18*
att riksdagen bifaller propositionen i dessa delar,
11. beträffande *proposition 1983/84:178 såvitt nu är i fråga*
att riksdagen bifaller propositionen i denna del,
12. beträffande *proposition 1984/85:23 såvitt nu är i fråga*
att riksdagen bifaller propositionen i denna del,
13. beträffande *proposition 1984/85:80 såvitt nu är i fråga*
att riksdagen bifaller propositionen i denna del,
14. beträffande *lagförslagen*
att riksdagen till följd av vad utskottet ovan anfört och hemställt *dels* antar de vid proposition 1984/85:18 fogade förslagen till
a. lag om statlig fastighetsskatt,
b. lag om upphävande av lagen (1982:1194) om hyreshusavgift,
c. lag om ändring i taxeringslagen (1956:623),
d. lag om ändring i uppbördslagen (1953:272),
dels antar de på s. 7—8 och 14—15 i detta betänkande återgivna förslagen till

e. lag om ändring i kommunalskattelagen (1928:370) med den ändringen att 41 § erhåller nedan såsom utskottets förslag betecknade lydelse:

Regeringens förslag	*Utskottets förslag*
41 §	
Inkomst av — — — — — — — — — — — — — — — av anvisningarna.	
I andra fall än som nu sagts eller som anges i punkt 4 a av anvisningarna skall intäkt anses hava åtnjutits det beskattningsår, under vilket intäkten blivit för den skattskyldige tillgänglig för lyftning, och skall utgift eller omkostnad anses belöpa på det beskattningsår, varunder utgiften betalats eller omkostnaden ägt rum. Sådan speciell skatt, avgift eller ränta, som ingår i slutlig eller tillkommande skatt enligt uppbördslagen, anses dock belöpa på det beskattningsår då den slutliga eller tillkommande skatten påförts. *Skogsvårdsavgift och* statlig fastighetsskatt skall emellertid anses belöpa på det beskattningsår till vilket avgiften och skatten hänför sig.	I andra fall än som nu sagts eller som anges i punkt 4 a av anvisningarna skall intäkt anses hava åtnjutits det beskattningsår, under vilket intäkten blivit för den skattskyldige tillgänglig för lyftning, och skall utgift eller omkostnad anses belöpa på det beskattningsår, varunder utgiften betalats eller omkostnaden ägt rum. Sådan speciell skatt, avgift eller ränta, som ingår i slutlig eller tillkommande skatt enligt uppbördslagen, anses dock belöpa på det beskattningsår då den slutliga eller tillkommande skatten påförts. Statlig fastighetsskatt skall emellertid anses belöpa på det beskattningsår till vilket avgiften och skatten hänför sig.
I fråga — — — — — — — — — — — — — — — — — — har avsett.	

f. lag om ändring i skattebrottslagen (1971:69),

dels antar följande

Förslag till
Lag om ändring i lagen (1984:860) om ändring i skatteregisterlagen (1980:343)

Härigenom föreskrivs att 7 § skatteregisterlagen (1980:343), i den lydelse paragrafen erhållit genom lagen (1984:860) om ändring i nämnda lag, skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
7 §	
För fysisk — — — — — — — — — — — — — — — för skattsedelsförsändelse.	
12. Uppgift från kontrolluppgift enligt 37 § 1 mom. 1—3, 3 b—3 f, 4	12. Uppgift från kontrolluppgift enligt 37 § 1 mom. 1—3, 3 b—3 f, 4

och 8 taxeringslagen samt från sådan särskild uppgift som avses i 3 § lagen (1959:551) om beräkning av pensionsgrundande inkomst enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

13. Uppgift om beteckning, taxeringsvärde, delvärde och beskattningsnatur för fastighet som ägs eller innehas av personen, andelens storlek om fastigheten har flera ägare samt sådan uppgift om fastigheten som behövs för bedömning huruvida inkomst av fastigheten skall beräknas med tillämpning av 24 § 2 mom. kommunalskattelagen (1928:370) och uppgift om intäkt som har beräknats med tillämpning av nämnda lagrum.

14. Uppgift om — — — — — — — — — — — — — — — — för fackföreningsavgift.

och 8 *samt 42 § 1 mom. och 3 mom. första stycket* taxeringslagen samt från sådan särskild uppgift som avses i 3 § lagen (1959:551) om beräkning av pensionsgrundande inkomst enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

13. Uppgift om beteckning, taxeringsvärde, delvärde och beskattningsnatur för fastighet som ägs eller innehas av personen, andelens storlek om fastigheten har flera ägare samt sådan uppgift om fastigheten som behövs för bedömning huruvida inkomst av fastigheten skall beräknas med tillämpning av 24 § 2 mom. kommunalskattelagen (1928:370) och uppgift om intäkt som har beräknats med tillämpning av nämnda lagrum *samt övriga uppgifter som behövs för beräkning av statlig fastighetsskatt.*

och dels antar det på s. 16—18 i detta betänkande det återgivna förslaget till lag om ändring i skatteregisterlagen (1980:343) med den ändringen att 7 § utgår ur förslaget.

Stockholm den 29 november 1984

På skatteutskottets vägnar
RUNE CARLSTEIN

Närvarande: Rune Carlstein (s), Stig Josefson (c), förste vice talman Ingegerd Troedsson (m), Olle Westberg (s), Hagar Normark (s), Bo Lundgren (m), Ingemar Hallenius (c), Egon Jacobsson (s), Karl Björzén (m), Kjell Johansson (fp), Anita Johansson (s), Lars Hedfors (s), Ewy Möller (m), Bruno Poromaa (s) och Erkki Tammenoksa (s).

Reservationer

Frågan att ersätta hyreshusavgiften med en statlig fastighetsskatt utom såvitt avser tidpunkten för avvecklingen av hyreshusavgiften (mom. 1 delvis)

1. Stig Josefson (c), förste vice talman Ingegerd Troedsson (m), Bo Lundgren (m), Ingemar Hallenius (c), Karl Björzén (m), Kjell Johansson (fp) och Ewy Möller (m) anser

dels att det avsnitt av utskottets yttrande som börjar på sid. 23 med "När det" och slutar på sid. 25 med "i motionerna 1984/85:60—62" bort ha följande lydelse.

Utskottet vill inledningsvis framhålla att utskottet i och för sig ställer sig bakom tanken att avveckla hyreshusavgiften, eftersom det från bostadspolitisk synpunkt saknas grund att behålla avgiften.

Vad därefter gäller förslaget att ersätta hyreshusavgiften med en statlig fastighetsskatt vill utskottet betona att förslaget innebär en avsevärd utvidning av den nu gällande hyreshusavgiften. Bl. a. berörs alla landets drygt 1,5 milj. småhusinnehavare. Mot bakgrund härav och med hänsyn till den förödande kritik som riktats mot det tidigare förslaget av såväl riksskatteverket och datainspektionen som lagrådet finner utskottet att ärendet bort beredas med betydligt större grundlighet än som skett. Bl. a. borde det ha föregåtts av en ordentlig utredning och remissbehandling. Att — som bostadsministern gör — avfärda kravet på remissbehandling med hänvisning till olika underhandskontakter vittnar enligt utskottet om en bristande förståelse för riksdagsarbetet. Utskottet har inte haft tillgång till annat material än de skrivelser som ingetts till bostadsdepartementet från vissa intresseorganisationer inom bostadssektorn. Det förtjänar framhållas att samtliga dessa organisationer ställt sig negativa till införandet av en fastighetsskatt med den föreslagna utformningen.

Utskottet finner det dessutom betänkligt att regeringen föregripit bostadskommitténs arbete. Bostadskommittén har bl. a. till uppgift att lägga fram förslag om ett reformerat bostadsfinansieringssystem.

Enligt utskottet synes syftet med fastighetsskatten främst vara att nedbringa underskottet i statens budget. Att de i prop. 1984/85:85 föreslagna kompensationsåtgärderna beloppsmässigt vida understiger de förväntade skatteinkomsterna ger — som de borgerliga ledamöterna i bostadsutskottet framhållit — belägg härför. Utskottet anser det emellertid olämpligt att tillgripa nya pålagor för att komma till rätta med underskottet i statens budget, eftersom — vilket flera av motionärerna påpekat — en höjnig av en skatt inte sällan leder till minskade inkomster från andra skatter.

På olika sätt finner utskottet att underlaget för förslagen i propositionen är behäftat med svagheter. De siffror som läggs fram i tabellform på sid. 5 i propositionen över bostadssubventioner m. m. synes, som framhålls i fp-motionen, vila på tvivelaktiga antaganden med avseende på den framtida ränteutvecklingen. Vidare är beräkningsprinciperna för tabellen på sid. 8 i propositionen oklara och det tillgängliga underlaget för den enskilda sektorn bristfälligt. I fråga om den senare tabellen anser utskottet att bl. a. även begränsningen av underskottsavdragens värde bort vägas in. När det gäller de förväntade inkomsterna av skatten lämnas olika uppgifter i prop. 18 och prop. 85.

Kritiken från lagrådet att den föreslagna skatten inte fördelar pålagan efter bärkraft finner utskottet i likhet med flera motionärer relevant även

för den nu föreliggande skatten. Till saken hör att de som innehar statsbelånade hus förutskickas få kompensation för skatten. Konsekvensen blir att de som redan har de dyraste boendekostnaderna — utskottet tänker särskilt på småhusägare som finansierat sina hus utan statliga lån och egnahemsägare som under senare år förvärvat ett äldre hus — drabbas hårdast av skatten. Det rör sig ofta om flerbarnsfamiljer som redan har en svår ekonomisk situation. Även för pensionärer som amorterat ner sina lån kan skatten bli en kännbar pålaga. Lagrådets antagande att det bland de fastighetsägare — särskilt ägare av småhus — som inte finansierat sitt fastighetsinnehav genom statliga lån kan finnas åtskilliga som har fått vidkännas kapitalkostnadsökningar jämförbara med dem som uppkommit på grund av upptrappningen av de garanterade räntorna tillbakavisas av bostadsministern med svepande formuleringar som utskottet inte kan godta. Enligt utskottets uppfattning finns mycket som talar för att lagrådets uppfattning har fog för sig, bl a. den snabba ökningen av det allmänna ränteläget efter 1979.

Även i fråga om flerfamiljshus kommer den sammanlagda effekten av skatten och bidragen att diskriminera fastigheter som inte är statligt belånade. Därtill kommer att de olika skattesatserna — en högre för konventionellt beskattade fastigheter och en lägre för schablonbeskattade fastigheter som ofta tillhör allmännyttan — gör att de privata fastighetsägarna till följd av bruksvärdesystemet inte ens kan ta ut tillräcklig hyra för att erhålla kostnadstäckning för skatten. Hur detta samband fungerar utvecklades ingående av bostadsministern i samband med hyreshusavgiftens införande, och skatteutskottet biträdde då hans ståndpunkt i denna fråga. I korthet gick resonemanget ut på att en neutral skatt måste vara lika stor för alla och avdragsgill för dem som hade att ta upp ett mot skatten svarande belopp som skattepliktig intäkt eller möjligen lägre för den sistnämnda kategorin och icke avdragsgill för någon. Det förefaller utskottet mycket märkligt att bostadsministern efter så kort tid lägger fram förslag som går stick i stäv mot den uppfattning han tidigare framfört. Enligt utskottet finns det ingen anledning att genom en skattedifferentiering missgynna det enskilt ägda fastighetsbeståndet. Av den utredning som Kungl. tekniska högskolan utfört på uppdrag av utskottet med anledning av propositionen framgår att ökningen av kapitalkostnaderna och speciellt räntekostnaderna för lånat kapital under perioden 1979—1982 varit snabbare i det enskilda beståndet av bostadshyreshus än i det allmännyttigt ägda och att ökningen varit speciellt accentuerad i det äldre enskilda beståndet. Vidare påvisas i utredningen att direktavkastningen under den första tioårsperioden av ett innehav till följd av räntekostnaderna ofta är låg eller till och med negativ. Dessa uppgifter i utredningen vinner stöd av andra uppgifter som läggs fram i Bostadskommitténs delbetänkande del I (SOU 1984:35). Att mot den bakgrunden belasta detta fastighetsbestånd med en diskriminerande skatt förefaller mindre välbetänkt.

Också i ett annat hänseende brister den föreslagna skatten i neutralitet. Genom skattens konstruktion kommer t. ex. livsmedelsförsäljningen i bensinstationer att gynnas framför livsmedelsförsäljning i butik.

Redan det nu anförda torde enligt utskottet utgöra tillräckliga skäl för att avstyrka den nya skatten. Härtill kommer skattens krångliga konstruktion och de betänkligheter den väcker i integritetshänseende. Utskottet nöjer sig med att peka på två enskildheter som kommer att vålla särskilda problem för myndigheter och enskilda vid tillämpningen. Den ena är de många varianter och kombinationer som kan förekomma vid beräkningen av fastighetsskatten och som i många fall kommer att medföra att olika procentsatser och avdragsprinciper måste tillämpas för olika delar av samma fastighet. Den andra är den eftersläpning i länsstyrelsernas datamedia över fastigheter m. m. som i många fall kommer att medföra att de förtryckta deklarationsblanketternas innehåll blir felaktigt. Det bör också framhållas att riksskatteverket, vars yttrande fortfarande till stora delar torde vara relevant även om det avser att ännu krångligare förslag än det föreliggande, ansett att skattemyndigheternas arbete måste starta senast den 15 maj 1984 om förslaget skall kunna genomföras vid nästa årsskifte. Då något beslut av riksdagen inte kommer att föreligga förrän i mitten av december talar enligt utskottets uppfattning även detta mot att nu införa den nya fastighetsskatten.

Mot bakgrund av det anförda förordar utskottet att hyrehusavgiften avvecklas men avstyrker införandet av en fastighetsskatt. Till följd härav tillstyrker utskottet beträffande fastighetsskatten avslagsyrkandena i de berörda motionerna och avstyrker bifall till propositionen i motsvarande del.

dels att utskottet under mom. 1 och 14 såvitt avser införandet av en statlig fastighetsskatt bort hemställa

att riksdagen med avslag på proposition 1984/85:18 i denna del och med bifall till motionerna 1983/84:925 yrkande 2, 1983/84:1501 yrkande 13, 1983/84:2114, 1983/84:2525 yrkande 8 samt motionerna 1984/85:57 yrkande 1, 1984/85:58, 1984/85:60 yrkande 1, 1984/85:61 yrkande 1, 1984/85:62 yrkande 1 och 1984/85:63 avslår det vid propositionen 1984/85:18 fogade förslaget till lag om statlig fastighetsskatt.

Tidpunkten för avvecklingen av hyreshusavgiften (mom. 1 delvis)

2. förste vice talman Ingegerd Troedsson, Bo Lundgren, Karl Björzén och Ewy Möller (alla m) anser

dels att det avsnitt av utskottets yttrande på s. 25 som börjar med "Yrkandena i" och slutar med "dessa motionsyrkanden" bort ha följande lydelse.

Utskottet anser inte att det finns några bärande skäl att behålla hyreshusavgiften. Avgiften bör därför avvecklas och utskottet förordar att det sker med retroaktiv verkan fr. o. m. den 1 januari 1984. På grund härav tillstyrker utskottet motionerna 1983/84:925 yrkande 1 och 2032.

dels att utskottet under mom. 1 och 14 såvitt avser avvecklingen av hyreshusavgiften bort hemställa

att riksdagen med anledning av proposition 1984/85:18 i denna del och motion 1984/85:57 yrkande 2 och med bifall till motionerna 1983/84:925 yrkande 1 och 1983/84:2032 yrkande 1 antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om upphävande av lagen (1982:1194) om hyreshusavgift med den ändringen att lagen erhåller nedan angivna såsom reservanternas förslag betecknade lydelse.

Regeringens förslag

Härigenom föreskrivs att lagen (1982:1194) om hyreshusavgift skall upphöra att gälla vid utgången av år *1984*.

Den upphävda lagen gäller dock fortfarande i fråga om beskattningsår som har påbörjats före den 1 januari *1985*. Därvid skall avgift påföras med så stor del som svarar mot förhållandet mellan den del av beskattningsåret som infaller före den 1 januari *1985* och hela beskattningsåret.

Reservanternas förslag

Härigenom föreskrivs att lagen (1982:1194) om hyreshusavgift skall upphöra att gälla vid utgången av år *1983*.

Den upphävda lagen gäller dock fortfarande i fråga om beskattningsår som har påbörjats före den 1 januari *1984*. Därvid skall avgift påföras med så stor del som svarar mot förhållandet mellan den del av beskattningsåret som infaller före den 1 januari *1984* och hela beskattningsåret.

Fastigheter tillhöriga Nobelstiftelsen m. fl. (mom. 5)

3. Stig Josefson (c), förste vice talman Ingegerd Troedsson (m), Bo Lundgren (m), Ingemar Hallenius (c), Karl Björzén (m), Kjell Johansson (fp) och Ewy Möller (m) anser

dels att det avsnitt av utskottets yttrande på s. 26 som börjar med "Inte heller" och slutar med "Utskottet avstyrker motionen även i denna del"-bort ha följande lydelse.

De stiftelser som är undantagna från statlig inkomstskatt och förmögenhetsskatt har erhållit denna befrielse på grund av sin höggradigt allmännyttiga karaktär. Särskilt Nobelstiftelsen intar, som framhålls i motionen, en unik särställning genom sitt syfte och sin verksamhet. Med hänsyn till det anseende Nobelpriset har runt om i världen är det ett nationellt intresse att betingelserna för en hög prissumma inte äventyras. Den föreslagna fastighetsskatten är till sin karaktär att jämställa med förmögenhetsskatten eftersom den skall beräknas på grundval av fastigheternas taxeringsvär-

den, och den kan enligt utskottets uppfattning inverka negativt på stiftelsens förmögenhetsinnehav på vars avkastning prissummans storlek är beroende. Det finns därför enligt utskottets uppfattning anledning att befria Nobelstiftelsen — och även andra jämförbara stiftelser — från den nya pålagan. På grund härav tillstyrker utskottet yrkande 2 i motion 62 och förordar att riksdagen, om riksdagen beslutar införa den föreslagna fastighetsskatten, begär att regeringen skyndsamt lägger fram förslag om en sådan skattebefrielse.

dels att utskottet under mom. 5 bort hemställa

att riksdagen — för den händelse riksdagen inte avslår förslaget i proposition 1984/85:18 att införa en statlig fastighetsskatt — med bifall till motion 1984/85:62 yrkande 2 hos regeringen begär förslag om befrielse från skatten för Nobelstiftelsen och andra jämförbara stiftelser.

Bilaga 1

Konstitutionsutskottets yttrande 1984/85:2 y

över proposition 1984/85:18 om statlig fastighetsskatt

Till skatteutskottet

Skatteutskottet har beslutat att inhämta konstitutionsutskottets yttrande över proposition 1984/85:18 om statlig fastighetsskatt och följdmotioner såvitt avser integritetsfrågorna i sammanhanget.

Det förfarande som enligt det framlagda förslaget skall tillämpas i fråga om fastighetsskatten förutsätter att skattemyndigheterna som hjälpmedel för beräkning av skatten får använda ett register över fastigheter, vars ägare skall betala sådan skatt.

Flertalet av de uppgifter som behövs för påföring av fastighetsskatt, bl. a. uppgifter rörande fastighetsbeteckning, ägare, slag av fastighet och taxeringsvärde, finns redan tillgängliga på datamedium hos länsstyrelserna och får enligt 7 § skatteregisterlagen (1980:343) ingå i det centrala skatteregistret. Vissa ytterligare uppgifter behövs emellertid. I propositionen föreslås därför att 7 § skatteregisterlagen utvidgas så att den medger att det centrala skatteregistret skall få innehålla också de övriga uppgifter som behövs för beräkning av statlig fastighetsskatt. Enligt vad utskottet erfarit torde de nya uppgifter som kan behöva införas i registret begränsa sig till uppgift om typkod enligt fastighetstaxeringsnämnds beslut samt eventuellt uppgift om vid vilken tidpunkt under året fastigheten har förvärvats.

Som utgångspunkt för det nu framlagda förslaget har förelegat bl. a. en inom regeringskansliet utarbetad promemoria om den tekniska utformningen av en statlig fastighetsskatt. I sitt yttrande över promemorieförslaget anförde datainspektionen (DI) erinringar i olika hänseenden. Bl. a. framhöll DI att det inte syntes vara möjligt att föra det register, som enligt promemorian skulle användas, på ett sådant sätt att det vid varje tidpunkt skulle innehålla korrekta uppgifter angående dels vilka som är skattskyldiga, dels vilka fastigheter eller delar av fastigheter som skulle omfattas av fastighetsskatten. Detta skulle enligt yttrandet komma att föranleda betydande administrativa svårigheter och få konsekvenser från integritetssynpunkt. De förtryckta deklarationsblanketterna skulle också komma att bygga på uppgifter i registret som kunde vara inaktuella eller oriktiga. DI betonade mot denna bakgrund vikten av ett noggrant förberedelsearbete från skattemyndigheternas sida.

Utskottet gör följande bedömning.

Det förslag till en statlig fastighetsskatt som lagts fram i propositionen är i jämförelse med det förslag som DI yttrat sig över avsevärt förenklat. På viktiga punkter är därför de av DI gjorda erinringarna redan tillgodosedda.

När det gäller frågan om aktualiteten hos registeruppgifterna har det upplysts i propositionen att en korrekt förtryckning av deklarationsblanketterna kan ske i flertalet fall. I vissa fall får emellertid nytillkomna faktiska omständigheter eller taxeringsnämndens bedömningar avgörande betydelse för beräkningen av fastighetsskatten, och beskattningen måste således i dessa fall grundas på andra uppgifter än de förtryckta. En fastighet kan t. ex. nyligen ha bytt ägare. Vidare kan fastighetsskatten påverkas bl. a. av en sådan omständighet som om inkomsten för fastigheten vid inkomsttaxeringen skall beräknas enligt konventionell metod eller schablonmetod. Som framhållits i propositionen är det emellertid i dessa fall inte fråga om några bedömningar utöver dem som ändå måste företas vid inkomsttaxeringen. Skillnaden är bara den att uppgifterna skall läggas till grund för beräkning också av statlig fastighetsskatt.

Utskottet kan inte finna att det föreslagna beskattningsförfarandet för en statlig fastighetsskatt skulle kunna medföra andra komplikationer än sådana som kan undanröjas genom att de skattskyldiga senast i samband med att de får del av de förtryckta deklarationsblanketterna informeras om att vissa uppgifter kan vara inaktuella eller oriktiga på annat sätt. Utskottet vill samtidigt erinra om att förfarandet med förtryckning av deklarationsblanketter på grundval av uppgifter som registrerats på datamedium ligger i linje med önskemålen om ett förenklat deklarationsförfarande för löntagare. Utskottet utgår från att regeringen med hänsyn till vad DI anfört också i fortsättningen särskilt uppmärksammar eventuellt uppkommande problem vad gäller registerföringen m. m.

Med anledning av vad som anförts i vissa följdmotioner och i lagrådets yttrande rörande skatteförslagets beredning i regeringskansliet vill utskottet erinra om att regeringsformen innehåller en bestämmelse som tar sikte på remissbehandlingen av regeringsärenden (7 kap. 2 §). Enligt vad utskottet uttalat i ett tidigare yttrande till skatteutskottet (KU 1982/83:8 y) följer av denna bestämmelse att det i varje särskilt fall får bedömas i vad mån det finns behov av att inhämta upplysningar och yttranden från myndigheter och sammanslutningar.

Utskottet finner inte anledning till erinran mot regeringens remissbehandling eller beredning i övrigt av ifrågavarande ärende.

Stockholm den 15 november 1984

På konstitutionsutskottets vägnar

OLLE SVENSSON

Närvarande: Olle Svensson (s), Anders Björck (m), Yngve Nyquist (s), Wivi-Anne Cederqvist (s), Kurt Ove Johansson (s), Kerstin Nilsson (s), Gunnar Biörck i Värmdö (m), Sven-Erik Nordin (c), Sture Thun (s), Anita Modin (s), Elisabeth Fleetwood (m), Karin Ahrland (fp), Ove Eriksson (m), Bengt Kindbom (c) och Marie-Ann Johansson (vpk).

Avvikande mening

av Anders Björck (m), Gunnar Biörck i Värmdö (m), Sven-Erik Nordin (c), Elisabeth Fleetwood (m), Karin Ahrland (fp), Ove Eriksson (m) och Bengt Kindbom (c), vilka anser att den del av utskottets yttrande som på s. 37 börjar med "Det förslag" och på s. 38 slutar med "ifrågavarande ärende" bort ha följande lydelse:

Det förslag till en statlig fastighetsskatt som nu lagts fram innebär tekniskt sett vissa förenklingar i förhållande till tidigare till lagrådet remitterat förslag, som var behäftat med sådana brister att det enligt lagrådets mening inte borde läggas till grund för lagstiftning i oförändrat skick. Genom de förändringar som förslaget därefter genomgått har en del av de olägenheter som DI pekat på kunnat undanröjas. Åtskilligt av den av DI framförda kritiken kvarstår emellertid. Särskilt vill utskottet nämna de integritets- och rättssäkerhetsproblem som föranleds av att de registeruppgifter som skall ligga till grund för beräkningen av fastighetsskatt i viss utsträckning kommer att innehålla inaktuell eller eljest oriktig information. De problem som uppstår till följd härav har enligt utskottets mening inte tillräckligt uppmärksammats i propositionen. Bedömningar rörande behovet av och den närmare utformningen av information och förberedande kommunikation vill regeringen således överlåta på riksskatteverket. Med hänsyn till frågornas betydelse borde enligt utskottets mening regeringen själv ha tagit sitt ansvar och gjort erforderliga bedömningar. Riksdagen hade då också bättre kunnat bedöma förslagets konsekvenser för de enskilda från bl. a. integritets- och rättssäkerhetssynpunkter.

Utskottet vill i sammanhanget också erinra om att lagrådet vid sin behandling av ärendet anmärkt på att skatteförslaget inte har föregåtts av någon sedvanlig utredning och inte heller varit föremål för annat sådant remissförfarande som avses i 7 kap. 2 § regeringsformen än att några myndigheter fått yttra sig angående innehållet i en departementspromemoria rörande den lagtekniska konstruktionen av skatten och om beskattningsförfarandet. Vissa enskilda organisationer har därjämte på eget initiativ inkommit med yttrande över nämnda promemoria. Lagrådet har på grund av den bristfälliga beredningen i regeringskansliet ansett sig ha begränsade möjligheter att bedöma det remitterade förslaget särskilt i de hänseenden som avses i 8 kap. 18 § tredje stycket 3—5 regeringsformen. Utskottet vill framhålla att dessa brister i regeringens handläggning kvarstår i det till riksdagen framlagda förslaget.

Bilaga 2

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 anförs 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 däremot 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 föreligga 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 Ryttar (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. 45 börjar "Bostadsutskottet begränsar" och på s. 46 slutar "skatteutskottets beredning",

dels den del av utskottets yttrande som på s. 47 börjar "I motion" och på s. 48 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 brydsam 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 kompensationen 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 kompensationen har konstruerats så att kompensation 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 Fastighetsägareförbund och för Sveriges Villaägareförbund 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 Ryttar (alla s) anser att den del av utskottets yttrande på s. 46 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. 46 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 bostadsministerns 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 anförs 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 industrifastigheter 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 alltjämt 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 utskottsyttrande.

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 utskottsyttrande — 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.

Bilaga 3

KUNGL. TEKNISKA HÖGSKOLAN
INST. FÖR FASTIGHETSEKONOMI

Utredning rörande kapitalkostnader m. m. i flerbostadshus

Riksdagens skatteutskott har uppdragit åt institutionen för fastighetsekonomi, KTH att utreda vissa frågor rörande kapitalkostnader m. m. i flerbostadshus med hyresrätt, som underlag för utskottets behandling av proposition 1984/85:18 om statlig fastighetsskatt. Som utredare har fungerat tekn. dr Håkan Bejrum med civ. ing. Eva Johansson som medhjälpare.

Utredningsuppdragets närmare omfattning har bestämts i samråd med föredraganden i skatteutskottet. Som underlag har ovannämnda proposition, en skrivelse från Sveriges fastighetsägareförbund av den 6 november 1984 "Prop. 1984/85:18 om statlig fastighetsskatt" samt brev av den 8 november 1984 från föredraganden i skatteutskottet tjänat.

Utredningen baseras i huvudsak på offentlig statistik från SCB, den s. k. intäkt/kostnadsundersökningen för flerbostadshus. Därutöver har kompletterande material samlats från kreditinstitut och bostadsstyrelsen samt vissa forsknings- och utredningsrapporter.

Utredningen omfattar jämförelser av kapitalkostnader för lånat kapital mellan det allmännyttiga beståndet och det enskilt ägda avseende åren 1979—1982. Tyvärr kan ej något underlag för motsvarande jämförelse för år 1983 tas fram, beroende på produktionsproblem hos SCB. Jämförelserna avser hela riket och görs främst med avseende på det totala beståndet inom resp. ägarkategori. En viktig restriktion är därvid att hyreshus som är mindre än 500 m^2 eller 10 lgh utesluts ur SCB:s statistik. Ca en tredjedel av lägenhetsbeståndet eller 30—40 procent av fastighetsbeståndet i enskild ägo faller därför utanför SCB:s statistik. Denna avspeglar därför främst förhållandena avseende större och medelstora fastigheter och fastighetsbestånd i den enskilda sektorn. För att i någon mån råda bot på denna brist har vi också använt en forskningsrapport vilken belyser motsvarande förhållanden inom dessa mindre enskilda förvaltningar (Lundström et al., 1983).

En direkt jämförelse med tabellen s. 8 i prop. 1984/85:18, vilken för hyreslägenheter beräknats på basis av SABO-företagens situation, är omöjlig för det enskilda beståndet av bostadshyreshus. Detta beror dels på att beräkningsprinciperna för tabellen är oklara och dels på att det tillgängliga underlaget för den enskilda sektorn är bristfälligt. I det följande kommer vi att redovisa de jämförelser som går att göra samt kommentarer avseende relevans och jämförelseproblem.

Nedanstående tabell visar utvecklingen av kapitalkostnaderna (räntekostnader för lånat kapital, avskrivningar samt tomträttsavgäld) med särredovisning av räntekostnader för lånat kapital under perioden 1979—1982 i dels det allmännyttiga beståndet och dels det enskilt ägda beståndet av bostadshyreshus (inkl. lokaler).

Tabell 1. Kapitalkostnader och räntekostnader för lånat kapital 1979—1982 i kr./m² totalyta och procentuell förändring samt resultat (intäkter-kostnader) i kr./m² totalyta för enskilt ägda (E) och allmännyttigt ägda (A) flerbostadshus. Källa: SCB intäkt./kostnadsundersökningar.

	1979		1980		1981		1982		%		%/år	
	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A
kapitalkostn	51	69	59	76	70	84	74	95	45	38	9,8	8,3
varav räntor—räntebidrag	42	56	49	62	59	68	63	77	50	38	10,7	8,3
intäkter—kostnader	6,1	-1,9	1,6	2,6	0,2	0,3	2,7	6,3				

Av tabell 1 framgår att kapitalkostnadsökningen i det enskilda beståndet varit något snabbare än i det allmännyttiga beståndet under perioden 1979—1982. Räntekostnaderna har stigit ännu snabbare i det enskilda beståndet, nära 11 procent per år mot ca 8 procent per år i det allmännyttiga beståndet. Nettoresultatet för att förränta eget kapital har sjunkit i det enskilda beståndet men ökat i det allmännyttiga.

Belåningsgraden och den genomsnittliga räntenivån är väsentligt olika i det enskilda och det allmännyttiga beståndet. Detta framgår av tabell 2 nedan.

Tabell 2. Skuldsumma i kr./m² totalyta, skuldsumma i procent av taxeringsvärde (belåningsgrad) samt räntekostnad i procent av skuldsumma 1979—1982 för enskilt ägda (E) och allmännyttigt ägda (A) flerbostadshus. Källa: SCB intäkt./kostnadsundersökningar.

	1979		1980		1981		1982		%		%/år	
	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A
skuldsumma	567	1008	597	1084	657	1170	702	1253	24	24	5,5	5,6
skuldsumma/tax.värde %	96	137	102	144	88	130	94	135				
räntekostn/skuldsumma %	7,3	5,5	8,1	5,7	8,9	5,8	8,8	6,2				

Utvecklingen av skuldsummorna synes vara ungefär lika i det enskilda och det allmännyttiga beståndet under perioden 1979—1982. Det lånade kapitalets storlek är dock avsevärt lägre i det enskilda beståndet, vilket också visas av belåningsgraden. Denna varierar något över åren men ligger i snitt på 95 procent i det enskilda beståndet och på 137 procent i det allmännyttiga beståndet för hela perioden.

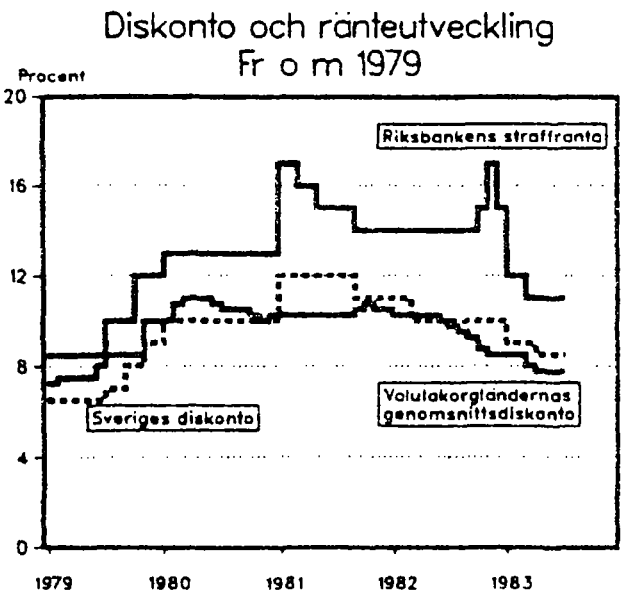
De olika belåningsgraderna i det enskilda och det allmännyttiga beståndet gör det vanskligt att jämföra kapitalkostnaderna. I tabell 1 redovisas endast räntekostnaderna för lånat kapital (samt avskrivningar och tomrättsavgäld). Räntekostnaderna för det egna kapitalet "glöms" därvid bort.

Jämförelser på detta sätt blir i grunden felaktiga, vilket inses om man antar att man finansierar en fastighet helt med eget kapital. Räntekostnaderna skulle därvid framstå som varande noll i tabell 1, vilket naturligtvis är felaktigt. Det egna kapitalet har också en, kalkylmässig eller resultatmässig, räntekostnad som varierar med avseende på ägarens förräntningskrav eller alternativ på storleken av nettot efter att alla produktionsfaktorer utom eget kapital fått ersättning. (En översiktlig bild av hur direktavkastningen på eget kapital ser ut i enskilt ägda fastigheter ges i bilaga 2 samt i fastighetsägareförbundets skrivelse av den 6 november. Dessa två redovisningar baseras på samma källmaterial (Lundström et al., 1983).) Rätteligen borde jämförelser av räntekostnaderna i olika fastighetsbestånd avse samma belåningsgrader i bestånden.

Räntekostnaden i procent av skuldsumman ger ett mått på den genomsnittliga låneräntan för de lån som finns i resp. fastighetsbestånd. Till följd av att de allmännyttiga företagens bestånd i huvudsak kan antas ha statliga lån med räntesubventioner ligger den genomsnittliga låneräntan avsevärt lägre än för det enskilda beståndet.

I bilaga 2 refereras vissa forskningsresultat som i stort visar att den genomsnittliga låneräntan i det enskilda beståndet tenderar att följa diskontot. Figuren nedan visar bland annat diskontots utveckling under perioden 1979—1983.

Figur 1. Utvecklingen av diskontot i Sverige och utomlands samt riksbankens straffränta åren 1979—1983. Källa: SCB Kreditmarknadsstatistik.



Räntesatserna på bottenlån, topplån samt bostadslåneräntan brukar visa relativt god följsamhet med diskontots variationer sett över längre perioder. Om räntebidrag utgår på bostadslån och bottenlån finns givetvis ingen sådan följsamhet vad avser nettoräntorna efter räntebidrag. Det höga ränteläget under åren 1980—82 avspeglar sig också i höjda genomsnittliga låneräntor i det enskilda beståndet, se tabell 2.

Ett exempel visar effekterna av en diskontohöjning som leder till en motsvarande räntehöjning. Vi antar att lånesumman är 1 000 kr/m². Denna nivå synes vara relativt vanlig i enskilda nyare eller nyköpta fastigheter, se vidare Lundström et al. 1983. En räntehöjning med en procentenhet leder då till en kostnadsökning på 10 kr/m². En höjning med fyra procentenheter skulle leda till en ökning på 40 kr/m². Sådana kraftiga förändringar ägde rum år 1980/81. På motsvarande sätt har diskontosänkningarna under 1982/83 troligen lett till vissa kostnadssänkningar. Om vi beaktar skatteeffekter kan "genomslaget" fr. o. m. 1985 antas uppgå till cirka 50 procent av ränteändringen. Dessa beräkningar kan jämföras med tabellen s. 8 i prop. 1984/85. Diskontoförändringar kan således leda till motsvarande räntekostnadsförändringar i det enskilda beståndet. Räntans bundenhet för bottenlån gör att effekterna kan fördröjas i tiden eller alternativt ligga kvar en längre tid.

I bilaga 1 redovisas räntekostnaderna för lånat kapital m. m. under perioden 1979—1982 för enskilt ägda bostadshyreshus fördelade på tre åldersklasser; byggda före 1940, mellan 1941 och 1960 samt efter 1961.

Räntekostnaderna för lånat kapital har i genomsnitt ökat med 16 procent per år för det äldsta beståndet, med 10 procent per år för ålderklassen mellan 1941 och 1960 och med knappt 8 procent per år för det yngsta beståndet. För de allmännyttiga bostadsföretagen har en jämförelse gjorts för perioden 1980—82, med uppdelning på företag med yngre bestånd (i huvudsak uppfört efter 1960) och äldre bestånd (övriga företag). Denna visar att räntekostnaderna för lånat kapital ökat med knappt 8 procent per år i såväl det äldre som det yngre beståndet.

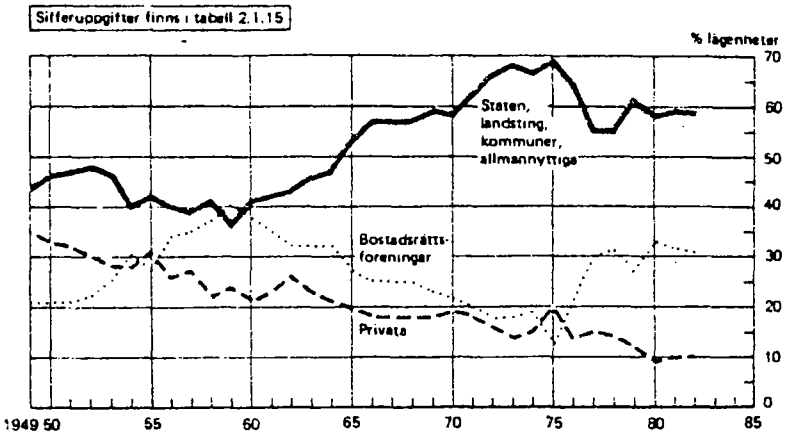
Räntekostnadsnivån för det yngsta enskilt ägda beståndet ligger avsevärt högre än de äldre åldersklasserna. Skillnaderna är mindre i det allmännyttiga beståndet. Anledningen till de höga nivåerna i det yngsta enskilda beståndet är främst att skuldsummorna oftast är mer än dubbelt så höga i beståndet som byggts efter 1960. Detta trots större förekomst av räntesubventioner, vilket kan avläsas i att den genomsnittliga låneräntan i det yngsta enskilda beståndet ligger 2—3 procentenheter under de äldre åldersklasserna. Belåningsgraden mätt som skuldsumma/taxeringsvärde ligger något över 100 procent för de yngsta fastigheterna medan den för de äldre ligger runt 80—90 procent, se vidare bilaga 1. Likartade resultat redovisas i bilaga 2.

Andelen hyresfastigheter med statliga lån med räntesubventioner är avsevärt lägre i det enskilt ägda beståndet än i det allmännyttiga. Det är

emellertid svårt att få exakta uppgifter härvidlag. Vi gör därför en uppskattning på basis av tillgängligt material. För det första kan vi på goda grunder anta att förekomsten av räntesubventioner huvudsakligen är kopplad till bostadsbeståndet som uppförts efter ca 1965. Det allmännyttiga beståndet har i huvudsak en sådan åldersfördelning. Det enskilda beståndet av bostadshyreshus är till absolut största delen uppfört före 1965 och kan i huvudsak antas sakna räntesubventioner.

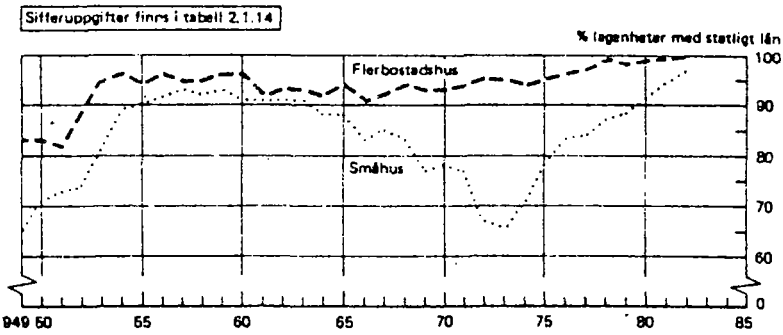
Av bostadsproduktionen efter år 1965 har mellan 90 och 100 procent av de årsvisa tillskotten byggts med statliga lån. De allmännyttiga företagen har svarat för ca 60 procent av bostadsproduktionen sedan 1971 och enskilda byggherrar har svarat för ca 15 procent. Det är sannolikt att det begränsade bostadsbestånd som uppförts utan statliga lån i huvudsak haft enskilda byggherrar. Underlaget för dessa bedömningar redovisas i figurform i nedanstående två figurer hämtade från Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 1983.

Figur 2. Lägenheter i inflyttningsfärdiga flerbostadshus efter ägarkategori åren 1949—1982
Dwellings in completed multi-dwelling buildings by type of ownership 1949—1982



Källa: SCB, bostadsbyggnadsstatistik (totalundersökning)

Figur 3. Andel lägenheter med statligt lån i inflyttningsfärdiga småhus respektive flerbostadshus åren 1949—1982
Percentage share of dwellings with government loan in completed one- or two-dwelling buildings and multi-dwelling buildings 1949—1982



Källa: SCB, bostadsbyggnadsstatistik (totalundersökning)

De enskilt ägda hyreshusen med statliga lån och räntesubventioner drabbas i något lägre utsträckning av ökade räntekostnader till följd av uppräkningar av den garanterade räntan än de allmännyttigt ägda. Detta beror på det lägre låneunderlaget i de enskilt ägda hyresfastigheterna samt att man ofta (åtminstone delvis) kan kompensera sig via underskottsavdrag för räntor. Avdragsbegränsningen till 50 procent torde i viss mån motverka dessa effekter, framförallt vad gäller mindre fastighetsägare utan möjlighet att kvitta överskott i en fastighet mot underskott i en annan i samma förvärvskälla.

Statligt belånade enskilt ägda hyresfastigheter har ofta större topplån än motsvarande allmännyttiga. Dessa låns räntekostnader följer i huvudsak diskontot och genom diskontohöjningar kan fördelen av lägre räntekostnadsökning pga. uppräkning av den granterade räntan helt eller delvis neutraliseras.

Belåningsgrad, skuldsumma och räntekostnader varierar emellertid inte bara med nybyggnadsår och förekomst av statliga lån. I framförallt det enskilda beståndet sker överlåtelser av fastigheter (3—5 procent årlig omsättning av beståndet genom köp), vilka normalt leder till höjda skuldsummor och räntekostnader för lånat kapital. Detta framgår av bilaga 2 och 3.

Omsättningen på fastighetsmarknaden avser främst äldre enskilt ägda bostadshyreshus. Skuld- och räntekostnadsökningar till följd av överlåtelser kan förklara en del av den snabba ökningen av räntekostnaderna för lånat kapital för enskilt ägda hus i den äldsta åldersklassen, se tabell 3 (bilaga 1) samt kommentarerna på s. 4.

Belåningsgraden före försäljning var för 1930-/1940-talshus i Stockholm ca 60 procent av taxeringsvärdet före försäljning medan den efter försäljning låg på ca 110 procent. Dessa siffror avser slutet av 1970-talet, se vidare bilaga 3.

Av bilaga 2 framgår att belåningsgraden har ett starkt samband med innehavstiden. Detta och därav följande höga kapitalkostnader för lånat kapital leder till ofta till starkt negativ direktavkastning de första fem till åtta åren av ett fastighetsinnehav, givet rådande marknadspriser, hyresnivåer och lånevillkor.

Slutsatser

- Ökningen av kapitalkostnaderna och speciellt räntekostnaderna för lånat kapital har under perioden 1979—1982 varit snabbare i det enskilda beståndet av bostadshyreshus än i det allmännyttigt ägda. Speciellt accentuerad är ökningen i det äldre enskilda beståndet. Till stor del kan denna utveckling antas bero på diskontoförändringar som får större genomslag i det enskilt ägda beståndet.
- Skilda belåningsgrader mellan det enskilt ägda beståndet och det allmännyttiga samt inom det enskilda beståndet gör det svårt att direkt jämföra räntekostnader för lånat kapital.
- Belåningsgraden är avsevärt högre i det allmännyttiga beståndet än i det enskilda. Inom det enskilda beståndet är belåningsgraden högst för de nyaste fastigheterna och för de fastigheter som nyligen gått till försäljning.
- Andelen fastigheter med statliga lån och räntesubventioner är avsevärt lägre inom det enskilda beståndet.
- Belåningsgrad, skuldsummor och räntekostnader för lånat kapital varierar inte bara med nybyggnadsår och förekomst av statliga lån utan också på grund av överlåtelser av fastigheter, vilket berör främst det enskilda beståndet. Cirka 3—5 procent av beståndet överlåts årligen genom köp. Överlåtelserna avser främst mindre, äldre, enskilt ägda flerbostadshus och medför vanligen höjd belåningsgrad, höjda räntekostnader samt låg eller oftast negativ direktavkastning under den första tioårsperioden av ett innehav.

Stockholm den 16 november 1984
Håkan Bejrum
univ.lektor

Källmaterial

Carlegrim, E. — Skoog, M.: Hyresfastigheter i Sverige. En kartläggning av ägare-, ålders- och storleksstruktur. R21:1978. Byggforskningsrådet. Stockholm 1978.

Carlegrim — Klerfelt — Westin: Bostadshyreshus från 1930- och 1940-talen. Bestånd och marknad. R60:1981. Byggforskningsrådet. Stockholm 1981.

Klerfelt, D. — Waara, A-C.: Bostadshyreshus från 1930- och 1940-talen i Stockholmskommun. Bestånd och marknad. Examensarbete nr 126. Inst. för fastighetsekonomi, KTH. Stockholm 1979.

Lundström — Forsberg — Garph: Privatägda hyresfastigheter — likviditet, soliditet och lönsamhet. R139:1983. Byggforskningsrådet. Stockholm 1983.

Prop. 1984/85:18 om statlig fastighetskatt

Prop. 1984/85:18 om statlig fastighetsskatt. Skrivelse från Sveriges Fastighetsägareförbund till bostadsutskottet 811106.

SABO: Ekonomisk statistik 1980 och 1982. SABO-rapport nr 22 och 24.

SCB: Intäkter och kostnader i flerbostadshus 1979, 1980, 1981 och 1982. SM Serie Bo.

SCB: In- och utlåning på kreditmarknaden 1982. SM Serie K 1983:4.

SCB: Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 1983. Stockholm 1983.

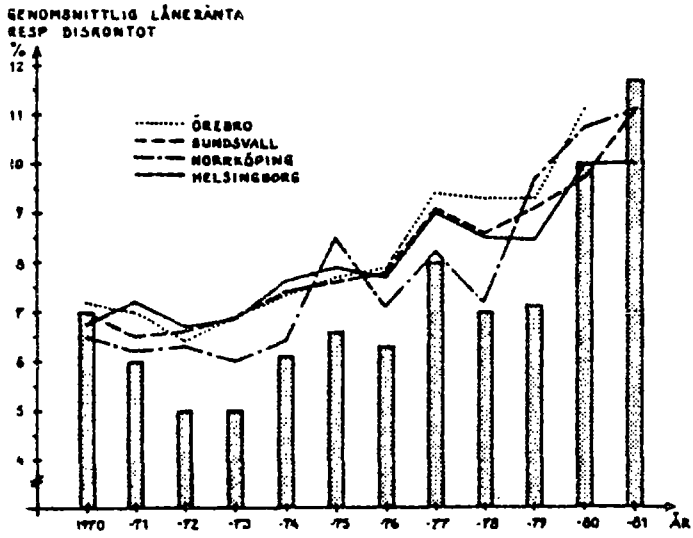
Tabell 3. Kapitalkostnader samt räntekostnader för lånat kapital 1979—1982 i kr/m² totalyta samt procentuell förändring, resultat och skuldsumma i kr/m² totalyta, skuldsumma i procent av taxeringsvärde (belåningsgrad) samt räntekostnader i procent av skuldsumma för enskilt ägda flerbostadshus i olika åldersklasser. Källa: SCB intäkts-/kostnadsundersökningar.

	1979			1980			1981			1982			%/år		
	—1940	1941—60	1961—	—1940	1941—60	1961—	—1940	1941—60	1961—	—1940	1941—60	1961—	—40	41—60	61—
kapitalkostn	40	44	69	50	50	76	66	57	86	70	60	90	15	8,1	6,9
varav räntor— räntebidrag	34	35	35	44	42	60	58	49	70	62	51	74	16	9,9	7,7
intäkter — kostnader (resultat)	0,3	6	12,3	—9	3,8	12,3	—10,5	2,7	9,6	—11,6	4,0	17,1			
skuldsumma	399	414	866	460	422	889	558	461	943	625	497	973	11,9	4,7	3,0
skuldsumma/ tax.värde %	86	80	112	99	82	115	84	73	102	94	78	105			
räntekostnad/ skuldsumma %	8,5	8,5	6,3	9,4	9,8	6,8	10,3	10,4	7,4	9,8	10,2	7,4			

Räntekostnadsutveckling, belåningsgrad m. m. för mindre hyreshusbestånd i enskild ägo

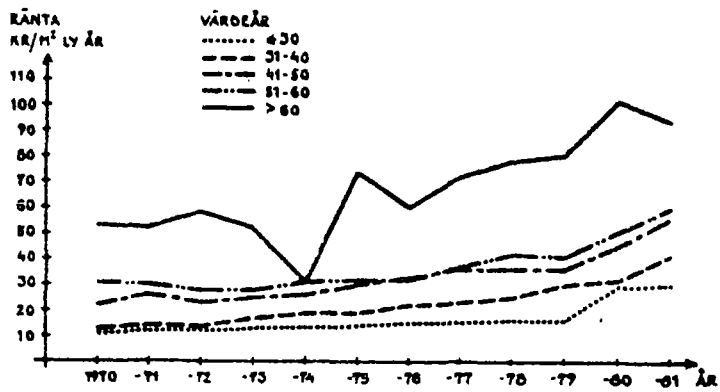
En forskningsrapport (Lundström et al., 1983) redovisar vissa uppgifter rörande räntekostnadsutveckling, belåningsgrad samt hur direktavkastningen förhåller sig till innehavstiden. Här redovisas några figurer ur rapporten vilka säges vara typiska för det undersökta beståndet, även om de är hämtade från vissa orter. Undersökningsperioden omfattar åren 1970—1981.

Figur 7.8 Genomsnittliga låneräntan på de fyra orterna och diskontot 1970—81
Källa: Lundström et. al., 1983



Figuren ovan visar utvecklingen av den genomsnittliga lånteräntan under 1970—81 samt i stapelform diskontot för resp. år. Slutsaten som kan dras ur figuren är att den genomsnittliga låneräntan för de lån som förekommer i det aktuella beståndet har ett starkt samband med diskontot och låneräntan har i allmänhet legat något över diskontot. Detta gäller dock inte fastigheter med statliga bostadslån med räntebidrag, dvs. främst fastigheter från 1965 och senare. De räntenivåer som redovisas i ovanstående figur är i allmänhet något högre än i SCB:s statistik, beroende på att fastigheter med långa innehavstider och större andel eget kapital ingår i större utsträckning i SCB:s statistik.

Figur 5.16 Räntekostnadsutvecklingen 1970—81 i löpande penningvärde för fastigheter i Norrköping med olika värdeår
Källa: Lundström et al., 1983



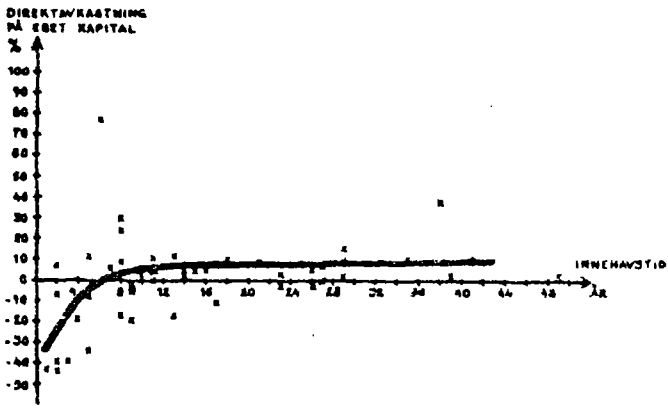
Figuren ovan visar räntekostnaderna för lånat kapital och hur de har utvecklats under perioden 1970—1981 för fastigheter med olika värdeår (i stort motsvarande nybyggnadsår för detta bestånd). En tendens till allmänt ökade räntekostnader kan utläsas speciellt vad avser de senaste åren av perioden. De nyaste fastigheterna (värdeår > 1960) har markant högre räntekostnader än äldre fastigheter. Forskarna drar av detta slutsaten att förekomsten av räntebidrag för de nyare fastigheterna icke kompenserar de högre räntkostnaderna till följd av högre lånebelopp, vilka i sin tur hänger samman med den snabba ökningen av nyproduktionskostnaderna.

Den genomsnittliga belåningen har för de undersökta bestånden ökat under perioden 1970—81. Ökningstakten motsvarar ca 6 procent per år. Nyupplåningen till följd av fastighetsöverlåtelser, underhålls- och ombyggnadsåtgärder etc. har alltså ökat snabbare än amorteringarna har minskat skuldbördan.

Belåningsgraden är för de undersökta fastigheterna högst för de nyaste fastigheterna, ca 80—100 procent av taxeringsvärdet. För äldre fastigheter ligger belåningsgraden lägre, mellan 50 och 80 procent av taxeringsvärdet.

Belåningsgraden visar ett starkt samband med innehavstiden. För fastigheter med innehavstider under fem år ligger belåningsgraden på ca 100 procent av taxeringsvärdet, medan den för fastigheter med innehavstider över femton år ligger mellan 50 och 60 procent av taxeringsvärdet.

Figur 9.11 Direktavkastningen på eget kapital 1981 för fastigheter i Norrköping med olika innehavstid
Källa: Lundström et al., 1983



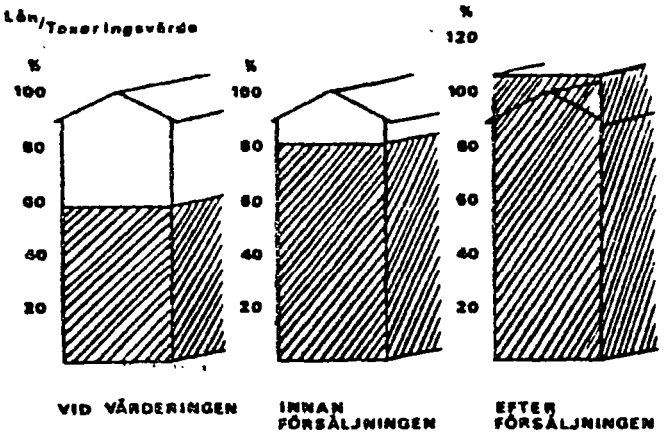
Belåningsgradens och därmed kapitalkostnadernas starka samband med innehavstiden, vilket beskrivits i det föregående, är orsak till att direktavkastningen på fastighetsägarens eget kapital blir starkt negativ under de första fem till åtta åren av ett fastighetsinnehav, givet rådande marknadspriser på fastigheter och lånevillkor samt hyresnivåer. Därefter synes direktavkastningen stabilisera sig på en nivå strax under tio procent. Dessa siffror avser år 1981.

Förändringar av belåningsgrad i samband med överlåtelse

Nedanstående figurer hämtade från Klerfelt-Waara (1979) visar hur belåningsgraden, mätt med lånesumman dividerad med taxeringsvärdet, förändras vid överlåtelse (figur 9.1) eller vid nybelåning strax innan försäljning (figur 9.2). Måttet lånesumma/taxeringsvärde är samma som används i SCB:s intäkt/kostnadsundersökningar för flerbostadshus.

Figurerna visar (med viss reservation för ändrade förhållanden sedan 1979) att belåningsgraden stiger kraftigt i samband med att hyresfastigheter överlåts. Innan försäljning ligger ofta belåningsgraden runt 60 procent av taxeringsvärdet medan den nye innehavarens belåningsgrad ofta ligger runt 110—120 procent av taxeringsvärdet. Detta innebär givetvis ökade kapitalkostnader för lånat kapital även om lånevillkoren är oförändrad. Under senare år har även lånevillkoren skärpts främst vad avser räntebundenhet och amorteringsplaner.

Figur 9.1 Lånesummans andel av taxeringsvärdet i samband med en försäljning
Källa: Klerfelt-Waara, 1979



Figur 9.2 Lånesummans andel av taxeringsvärdet vid nybelåning
Källa: Klerfelt — Waara, 1979

