Kompletteringsval till utskott

Om vinstdelningsskatten för fastighetsförvaltande bolag

1984/85:136

Måndagen den 6 maj

Kl. 12.00

Förhandlingarna leddes av tredje vice talmannen.

1 § Kompletteringsval till utskott

Anf. 1 TREDJE VICE TALMANNEN:

Centerpartiets partigrupp har som suppleant i arbetsmarknadsutskottet under Börje Hörnlunds ledighet anmält hans ersättare Nils Häggström.

Tredje vice talmannen förklarade vald till

suppleant i arbetsmarknadsutskottet
Nils Häggström (c)

2 § Justerades protokollen för den 25 och 26 april.

3 § Svar på interpellation 1984/85:137 och fråga 1984/85:529 om vinstdelningsskatten för fastighetsförvaltande bolag

Anf. 2 Bostadsminister HANS GUSTAFSSON:

Herr talman! Ingegerd Troedsson har frågat mig om jag anser att vinstdelningsskattens effekter för fastighetsförvaltande bostadsföretag är marginella och, om så inte är fallet, vilka åtgärder jag ämnar vidta. Vidare har Ingegerd Troedsson frågat om regeringen avser att vidta åtgärder så att företag som huvudsakligen förvaltar bostäder som AB Stadsfastigheter (Stafa) befrias från vinstdelningsskatt för år 1984.

Jag besvarar interpellationen och frågan i ett sammanhang.

Ingegerd Troedsson har tidigare vid två tillfällen ställt liknande frågor till mig. Jag har i svaren utförligt beskrivit min inställning till denna problematik. Som jag tidigare har redogjort för diskuterades i propositionen 1983/84:50 om löntagarfonder vilka företag som skulle omfattas av vinstdelningsskatten. Allmännyttiga bostadsföretag och bostadsrättsföreningar undantogs, efter-

Om vinstdelningsskatten för fastighetsförvaltande bolag

som dessa omfattas av speciella skatteregler. Det framhölls dock att detta undantag skulle vägas in vid bostadspolitiska bedömningar.

I den bostadspolitiska kommittén behandlas för närvarande frågor som rör konkurrensneutraliteten mellan allmännyttiga företag och privata fastighetsägare. Konkurrensneutraliteten påverkas av en mängd faktorer, däribland skatteregler samt låne- och bidragsvillkor. Som jag tidigare har meddelat Ingegerd Troedsson vill jag avvakta bostadskommitténs förslag innan jag tar ställning till de villkor som bör gälla för olika ägar- och upplåtelseformer på bostadsområdet.

I avvaktan på detta ställningstagande anser jag emellertid att vissa bostadsföretag som inte tillhör allmännyttan bör kunna få samma behandling i skattehänseende som de allmännyttiga företagen. Jag kan på Ingegerd Troedssons sista fråga svara att jag har inhämtat av finansministern att han har för avsikt att inom kort presentera ett förslag för regeringen om ändring i lagen 1947:576 om statlig inkomstskatt. Förslaget innebär att regeringen på ansökan skall kunna förordna att ett bostadsföretag, som arbetar utan enskilt vinstsyfte på likartat sätt som allmännyttan, skall beskattas schablonmässigt för inkomst av annan fastighet enligt de regler som gäller för allmännyttiga bostadsföretag. Med en sådan ordning blir frågan om vinstdelningsskatt inte aktuell för bolag av denna typ.

Anf. 3 Förste vice talman INGEGERD TROEDSSON (m):

Herr talman! Jag får tacka bostadsministern för svaren.

Jag har således ställt en fråga och en interpellation till bostadsministern. De rör båda den s. k. vinstdelningsskatten, som tas ut för att finansiera de kollektiva löntagarfonderna, och denna vinstdelningsskatts effekter på dels bostadsförvaltande bolag, dels fastighetsförvaltande bolag i allmänhet. Tyvärr har jag inte fått fullständigt svar vare sig på frågan eller på interpellationen.

Interpellationens första fråga löd: Anser bostadsministern fortfarande att vinstdelningsskattens effekter för fastighetsförvaltande bolag är marginella? Bakgrunden var att det har visat sig att vinstdelningsskatten kan kosta ca 80 kr. per kvadratmeter på relativt nyproducerade fastigheter med nollresultat, inte 1 kr. per kvadratmeter som bostadsministern har brukat göra gällande.

Själva frågan löd: Avser regeringen att vidta åtgärder så att företag som huvudsakligen förvaltar bostäder, som Stafa, AB Stadsfastigheter, befrias från vinstdelningsskatt *för år 1984?*

Det svar jag har fått går ut på att finansministern inom kort tänker presentera ett förslag för regeringen som innebär att ett bostadsföretag som arbetar utan enskilt vinstsyfte, liksom allmännyttan, skall beskattas schablonmässigt enligt samma regler som gäller allmännyttan. Frågan om vinstdelningsskatt skulle då inte bli aktuell för bolag av denna typ.

Det är visserligen mycket bra att regeringen nu är beredd att i alla fall börja krympa tillämpningsområdet för den orimliga vinstdelningsskatten. I princip slår nämligen vinstdelningsskatten så, att ju större skulder ett fastighetsför-

Om vinstdelningsskatten för fastighetsförvaltande bolag

valtande bolag har, desto större blir vinstdelningsskatten. Och ju högre inflationen blir, desto hårdare slår vinstdelningsskatten. Och ju mer ett fastighetsförvaltande bolag måste låna för att få ihop till skatten, desto större blir skulden och desto större blir därmed nästa års vinstdelningsskatt.

Men vad regeringen nu tänker göra är tydligen endast ett ytterligare undantag från vinstdelningsskatten, medan orättvisorna i övrigt kvarstår i hela sin vidd. Den s. k. allmännyttan är nämligen redan befriad från vinstdelningsskatt. Om den inte vore det, skulle de allmännyttiga bostäderna ha drabbats av en vinstdelningsskatt på ungefär 500 milj. kr. för år 1984. Allmännyttan skulle då ha behövt höja sina hyror med 500 milj. kr. för att få ihop till vinstdelningsskatten. Allmännyttan – men endast den – slipper således denna skatt, stick i stäv med den grundläggande principen att lika skall behandlas lika. Eftersom allmännyttan dessutom är hyresledande betyder det att inget av de andra bostadsbolagen får någon möjlighet att genom högre hyror kompensera sig för skatten.

Vid olika tillfällen har jag i debatter med bostadsministern tagit upp AB Stadsfastigheter, Stafa. Anledningen till den fråga som vi nu behandlar var att detta bolags bokslut för 1984 blivit klart. Bokslutet visade att Stafa gör en förlust på nära 2,6 milj. kr. för 1984 – före vinstdelningsskatt. Trots förlusten skall bolaget med nuvarande regler betala in en vinstdelningsskatt på 2,6 milj. kr., som går till löntagarfonderna och som således fördubblar förlusten.

Min fråga gällde om fastighetsförvaltande bolag som Stafa skall befrias från vinstdelningsskatt *för 1984*. Jag skulle fortfarande vara tacksam att få svar på det som frågan gällde. Och skulle de nya reglerna inte gälla 1984 års inkomster, kommer de då att gälla 1985 års inkomster?

Nu gällde min fråga dock inte bara Stafa utan bostadsförvaltande bolag över huvud taget. Bostadsministern säger att han inte är beredd att ta ställning till vad som skall hända med dem utan hänvisar till bostadskommittén. Det är naturligtvis bekvämt, men redan hösten 1983, då propositionen om löntagarfonderna lades fram, var regeringen medveten om det djupt orättfärdiga i att den hyresledande allmännyttan men inga andra skulle befrias från vinstdelningsskatten. Regeringen skrev därför att detta skulle vägas in i de bostadspolitiska bedömningarna. Trots att nu ett och ett halvt år har gått har ingenting gjorts åt denna djupt orättvisa olikabehandling, annat än att det tydligen börjar röra på sig när det gäller Stafa, som i varje fall framgent skall jämställas med allmännyttan. Men alla affärsmässigt bedrivna bostadsbolag skall tydligen drabbas fullt ut för 1984, för 1985 och kanske för ännu fler år om regeringen får sitta kvar.

Och vad är "enskilt vinstsyfte", det som inte skulle motivera undantagande från skatten? Vare sig ett bolag drivs i vinstsyfte eller ej måste det ju gå ihop. Vinstdelningsskatten, liksom den fastighetsskatt som har tillkommit nyligen, gör att allt fler bolag får svårt att gå ihop och att de t. o. m. får betala vinstdelningsskatt även om de går med förlust. Det enda rimliga hade naturligtvis varit att avskaffa vinstdelningsskatten helt och hållet.

Det är alldeles riktigt som bostadsministern säger att jag har tagit upp liknande frågor vid två tidigare tillfällen. Anledningen till att jag också i

Om vinstdelningsskatten för fastighetsförvaltande bolag

interpellationen på nytt tar upp vinstdelningsskatten är att bostadsministern i sina tidigare svar har visat att han inte tycks vara medveten om hur tungt vinstdelningsskatten kan slå på fastighetsförvaltande bolag i allmänhet – inte bara på bostadsfastigheter utan också på kontors- och affärsfastigheter samt på andra lokaler.

Vid tidigare tillfällen har bostadsministern hävdat att den 20-procentiga vinstdelningsskatten endast skulle innebära en skatt på ungefär 1 kr. per kvadratmeter vid en inflation på 4 %, något som skulle vara ganska marginellt. Det kanske kan stämma för något enstaka fastighetsförvaltande bolag, om de har äldre fastigheter som är mycket lågt belånade.

Men låt oss gå till förhållandevis nyproducerade fastigheter med normal belåning, och låt oss utgå från en inflation på 4 %, som bostadsministern brukar göra. En relativt nyproducerad fastighet med en normal belåning på 5 000 kr. per kvadratmeter skulle då kunna drabbas av en vinstdelningsskatt på hela 40 kr. per kvadratmeter, även om bolaget visar nollresultat. Det är faktiskt inte svårt att räkna ut att det blir så. Bortsett från ett fribelopp på 500 000 kr. tar nämligen vinstdelningsskatten i runda tal 20 % av inflationen på 4 % × belåningen, i det här fallet 5 000 kr. Det blir 40 kr. per kvadratmeter.

Nu har verkligheten blivit en helt annan. Inflationen är ingalunda 4 %, utan den är väsentligt högre. För 1984 uppgår inflationstalet för vinstdelningsskatten till hela 8 %. Det innebär att dessa förhållandevis nyproducerade fastigheter bortsett från fribeloppet kan drabbas av en vinstdelningsskatt på 80 kr. per kvadratmeter trots att de visar nollresultat. Lånar bolaget för att få ihop till vinstdelningsskatten ökar skulden ytterligare, och därmed ökar också underlaget för nästa års vinstdelningsskatt.

Inflationstalet för 1985 års vinstdelningsskatt är inte fastställt ännu. Det beror på konsumentprisindex för juli månad i år, i förhållande till genomsnittsindex för förra året. Men när bara nio månader hade gått av mätperioden hade inflationstalet redan nått upp till 6,2 %. Mycket talar därför för att inflationstalet också för 1985 års vinstdelningsskatt kommer att bli nära 8 % och att de fastighetsförvaltande bolagen också för 1985 kommer att avhändas betydande belopp i vinstdelningsskatt, även om de som sagt går med förlust. Ja, de får år 1985 betala vinstdelningsskatt också på vad de har måst låna upp för att betala 1984 års vinstdelningsskatt. Vinstdelningsskatten har alltså den egenskapen att den fungerar som en snöboll – den växer sig större och större år från år i takt med att skulderna ökar.

Eftersom bostadsministern har utgått ifrån att vinstdelningsskattens effekter på fastighetsförvaltande bolag är marginella ställde jag frågan om han fortfarande anser att dessa effekter är marginella. Något svar på den frågan har jag faktiskt inte fått.

Den s. k. reala vinstberäkning som vinstdelningsskatten påstås innebära stämmer inte heller på något vis med den prisutveckling som fastigheter har undergått. Bostadskommittén visade i sitt betänkande från i somras att hyreshusens priser sjunkit kontinuerligt realt sett eller med hela 40 % från år 1968 till år 1982 och att en eventuell statlig fastighetsskatt skulle komma att

dämpa priserna ytterligare.

Jag ber slutligen att än en gång få upprepa mina frågor:

1. Kommer de planerade nya skattereglerna för Stafa att gälla också 1984 års inkomster, eller kommer Stafa – trots förlusten på 2,6 milj. kr. 1984 – att tvingas betala en vinstdelningsskatt på lika mycket, som fördubblar förlusten? Om de nya reglerna inte avses gälla 1984 års inkomster, kommer de då att gälla 1985 års inkomster?

2. Anser bostadsministern fortfarande att vinstdelningsskattens effekter på fastighetsförvaltande bolag är marginella, trots att vinstdelningsskatten vid normal belåning och nuvarande inflation kan kosta 80 kr. eller mer per kvadratmeter i relativt nyproducerade fastigheter, även om bolagen uppvisar nollresultat?

Jag vill ställa också en tredje fråga:

3. Anser bostadsministern att det är befogat med en vinstdelningsskatt som faktiskt bygger på att fastigheternas värde stiger minst lika snabbt som inflationen även när verkligheten är den diametralt motsatta, att fastigheternas värde realt sett i stället sjunker snabbt?

Anf. 4 Bostadsminister HANS GUSTAFSSON:

Herr talman! Som svar på frågan huruvida vinstdelningsskatten är marginell eller inte och vilken åsikt jag i dag har vill jag gärna upprepa vad jag tidigare har sagt – och jag har exakt samma uppfattning nu. Om man tar hela allmännyttans bestånd – vilket Ingegerd Troedsson vid den föregående tidpunkten jämförde med – och vi har en inflation på 4 %, blir vinstdelningsskatten 1 kr. per kvadratmeter. Det tyckte jag då, och det tycker jag fortfarande, är marginellt. Något annat har jag inte uttalat i sammanhanget, och dessa siffror står sig.

En annan fråga som också aktualiseras här är vinstdelningsskattens betydelse för fastighetsbolag och privata företag som förvaltar fastigheter. Jag tror inte att vare sig Ingegerd Troedsson eller jag i dag kan säga vilka effekterna kommer att bli.

Svenska byggentreprenörföreningen har utarbetat en promemoria som kallas Några exempel på effekten av fastighets- och vinstdelningsskatt. I denna promemorias inledning sägs: Först skall man slå fast att det inte är möjligt att göra några generella beräkningar för hur vinstdelnings- och fastighetsskatt sammantaget kommer att belasta fastighetsförvaltande aktiebolag.

Mot denna bakgrund är det väl klokt att vi, när det nu kommer att föreligga ett material, tillsammans inhämtar uppgifter om hur vinstdelningsskatten inverkar på fastighetsbolagen.

Ingegerd Troedsson beskrev i sitt anförande hur det i verkligheten gick till med allt större skulder och allt större vinstdelningsskatt. Men företag som har förluster i den mening som propositionen om vinstdelningsskatt föreskriver, dvs. har förluster ur ett realt system, behöver icke betala vinstdelningsskatt. Det är bara de företag som från real synpunkt, på det sätt som det reala elementet beskrivs i propositionen, gör en vinst som behöver betala skatt.

Om vinstdelningsskatten för fastighetsförvaltande bolag

Man beskattar alltså inte förluster – utan vinster, i den mening som propositionen föreskriver.

Det är mycket tvivelaktigt att göra den koppling som Ingegerd Troedsson gör när hon frågar: Kan det vara rimligt att vinstdelningsskatten ökar när fastighetspriserna sjunker och skulderna ökar? Man skall nog vara litet försiktig när man talar om fastighetspriser – i varje fall bör de ses över ett ganska långt perspektiv. Det är ingen hemlighet att de som nu sitter på Arlanda och vill flytta till London med sina förmögenheter i allmänhet har tjänat dem på fastigheter. Och så sent som i lördags, tror jag att det var, presenterades i Börskrönikan att det som nu rör sig kraftigt uppåt på börsen är aktier i fastighetsbolagen. Eftersom Ingegerd Troedsson återvänder till frågan om fastighetsskatten vill jag också säga att det är anmärkningsvärt att villapriserna och priserna på fritidshus nu stiger för första gången sedan 1978, trots att vi infört fastighetsskatten, som har beskrivits som något som verkligen skulle motverka prisökningarna.

Jag tror att vi kan vara på det klara med att det är långt mer komplicerade faktorer än enskilda åtgärder av detta slag som bestämmer värdena på husen och på fastighetsaktierna. Det går inte att dra några slutsatser utifrån ett alltför kortsiktigt perspektiv när det gäller en så långsiktig nyttighet som vårt fastighetsbestånd.

Därmed hoppas jag att jag har givit ett mer tillfredsställande svar på de frågor som Ingegerd Troedsson ställde.

Det återstår dock en fråga, nämligen frågan om Stafa. Vi har här försökt finna en lösning som innebär att fastighetsbolag av den typ som Stafa utgör, dvs. fastighetsbolag som i många avseenden arbetar på samma grundval som de allmännyttiga bostadsföretagen, inte skall behöva betala vinstdelningsskatt. Vi har redovisat på vilket sätt vi tänker angripa det här problemet – det är inte en helt okomplicerad uppgift. Jag kan inte föregå den prövning som regeringen skall göra, men det ligger i sakens natur att vi genomför en ändring som innebär att det vore möjligt att en befrielse från vinstdelningsskatten skulle kunna gälla både för 1984 och för 1985. För att vara så korrekt som möjligt i mitt svar skulle jag väl kunna sträcka mig så långt, Ingegerd Troedsson, att jag säger att det enligt min åsikt är självklart att möjligheten till befrielse skall utnyttjas åtminstone för 1985, men jag håller det inte för uteslutet att det kan finnas skäl att göra det även för 1984.

Ingegerd Troedsson gillar inte att jag hänvisar till bostadskommittén och vill avvakta dess resultat, innan jag tar slutgiltig ställning till frågan om vinstdelningsskatt för fastigheter. Hon beskriver vinstdelningsskatten som något av ett avgörande element vid jämförelse av kostnaderna för olika upplåtelsetyper. Jag förmodar att Ingegerd Troedsson, som är ambitiös, har läst moderaternas motion om bostadsfrågorna till årets riksmöte. Kanske har hon t. o. m. läst moderaternas reservation i bostadsutskottet, där moderaterna tar avstånd från sin motion. Men oavsett om jag utgår från motionen eller från reservationen, Ingegerd Troedsson, skulle ett genomförande av moderaternas förslag leda till att vi på mycket kort tid överförde utomordentligt stora förmögenheter till de fastighetsägare som Ingegerd Troedsson här

menar skulle vara så missgynnade. På endast ett år skulle de privata fastighetsägarna få ett tillskott på 2,5 miljarder kronor. Fram till 1989 skulle de enligt edra förslag ha fått ett tillskott på 9 miljarder. Om vi, som Ingegerd Troedsson gärna gör, skulle kapitalisera det beloppet efter en räntesats på 10 % skulle vi 1989 ha överfört 90 miljarder kronor till de privata fastighetsägarna i en sällan skådad förmögenhetsomfördelning. Jag kan försäkra Ingegerd Troedsson att vinstdelningsskatten i jämförelse med detta framstår som en stilla västanfläkt.

Anf. 5 Förste vice talman INGEGERD TROEDSSON (m):

Herr talman! Jag skall följa kammarens debattregler och ta upp till diskussion de frågor som frågan och interpellationen gällde och inte ge mig ut på helt andra områden, vilket bostadsministern uppenbarligen föredrar att göra.

Bostadsministern hävdar nu att uttalandet om att vinstdelningsskattens effekter skulle vara marginella endast gällde allmännyttan. Men allmännyttan skulle drabbas av en kostnad på 500 milj. kr. om en vinstdelningsskatt på 1 kr. per kvadratmeter skulle tas ut. Det visar att det redan vid en så låg skatt skulle vara fråga om enormt stora belopp.

Av bostadsministerns svar kan jag dra slutsatsen, att när nu många fastighetsförvaltande bolag, trots att de visar nollresultat, drabbas av en vinstdelningsskatt på 80 kr. per kvadratmeter, då är det verkligen inte fråga om marginella belopp. Det hade faktiskt hedrat bostadsministern om han erkänt detta. Regeringen är ju helt enkelt i färd med att omöjliggöra att bolagsformen används vid fastighetsförvaltning. Vi kan ju se hur många kommunala fastighetsbolag skyndsamt försöker göra om sin verksamhetsform till någon annan än bolag därför att vinstdelningsskatten skulle få fullständigt orimliga konsekvenser för dem, trots att de kanske t. o. m. går med förlust.

Det är faktiskt inte särskilt svårt att räkna ut hur vinstdelningsskatten slår vid normala exempel. Däremot är det svårt att komma med ett genomsnitt och säga att skatten i medeltal skulle slå si eller så. Men det är mycket enkelt att räkna ut hur den slår för det stora flertalet av de fastighetsförvaltande bolagen. Effekterna är som jag visade skrämmande. Många av dessa fastighetsförvaltande bolag har räknat med att de till en början skulle gå med förlust men att de skulle kunna bära den förlusten. Sedan har då fastighetsskatten tillkommit, som för många av dessa bolag innebär en utomordentligt tung belastning. Dessutom har, som sagt, något år dessförinnan också vinstdelningsskatten tillkommit. Många av dessa fastighetsförvaltande bolag har ingen möjlighet att behålla sina fastigheter utan tvingas sälja eller göra omorganisationer. Det är möjligt att detta kan vara bakgrunden till att en del – som utnyttjat den här situationen – kan köpa dessa fastigheter billigt, till förlust för det förutvarande bolaget, och på det viset göra vinster. Detta visar ju att regeringens politik också på det här området leder till något av en klippekonomi.

Jag vill trots allt hälsa med tillfredsställelse att Stafa uppenbarligen skall

Om vinstdelningsskatten för fastighetsförvaltande bolag

slippa vinstdelningsskatt 1985, kanske också för 1984. Det är i så fall tur, för regeringen har ju fr. o. m. den 1 juni 1983 skärpt reglerna när det gäller likvidation, vilket jag också tagit upp i min interpellation. Enligt de nya reglerna skall likvidationsbalansräkning upprättas för bolag när halva aktiekapitalet har förbrukats. Många fastighetsbolag närmar sig genom vinstdelningsskatten snabbt denna situation. Jag kan nämna att det för Stafas del, om bolaget skulle ha betalat vinstdelningsskatt för 1984, innebär att 40 % av dess kapital skulle ha förbrukats. Detsamma gäller för 1985 om de gamla reglerna skulle tillämpas.

Vilka råd vill bostadsministern ge alla de fastighetsförvaltande bolag som nu inte kommer att omfattas av de lättnader som regeringen är i färd med att föreslå och som nu alltså snabbt närmar sig den situation då de måste göra likvidationsbalansräkning därför att förlusten äter upp det egna kapitalet?

Allra sist: Jag vill återigen påstå att det ingalunda är något realt system som regeringen har infört med vinstdelningsskatten. Denna utgår från att fastigheternas värde hela tiden ökar i takt med inflationen. Alltför ofta är det tvärtom så att fastigheternas reella värde sjunker. Är det då verkligen rimligt att trots detta, bostadsministern, ha kvar en vinstdelningsskatt som utgår från att värdet av fastigheterna åtminstone är realt oförändrat?

Anf. 6 Bostadsminister HANS GUSTAFSSON:

Att vinstdelningsskatten kunde innebära vissa svårigheter för företag som har sina tillgångar placerade i fastigheter och belånade nästan till produktionskostnaden uppmärksammades ju redan i propositionen. Det gäller även förhållandet mellan allmännyttan och övriga fastigheter. Därför har det sagts i propositionen att den frågan skall bli föremål för behandling i samband med bostadspolitiska överväganden.

Sedan hösten 1982 har vi en bostadskommitté med nio parlamentariker – alla partier är representerade – som har fått i uppdrag att studera den här frågan. Jag tycker att det finns skäl att avvakta resultatet.

Ingegerd Troedsson säger att jag skall hålla mig till och debattera det som hon sagt i sin interpellation och fråga och icke till det som jag här tar upp. Men anledningen är ju att Ingegerd Troedsson i sitt första inlägg tycktes mena att det var fegt och onödigt att avvakta bostadskommitténs förslag. Därför pekade jag på att detta inte gäller någon isolerad fråga, utan måste ses i ett stort bostadspolitiskt sammanhang, där kostnaderna på den ena sidan måste vägas mot kostnaderna på den andra, om man vill uppnå – och det har jag tidigare sagt att jag önskar – en konkurrensneutralitet mellan olika upplåtelseformer. Då är faktiskt, i förhållande till de effekter som kan uppstå på bostadsfinansieringssidan, vinstdelningsskatten ett relativt ringa problem.

När det sedan gäller frågan om hur man skall räkna vill jag framhålla följande. Ingegerd Troedsson hänvisade i sin första fråga till mig till att allmännyttan gynnades. Hon sade att man skulle ha behövt betala en vinstdelningsskatt på 500 milj. kr. Hon menade att de privata fastighetsägarna var missgynnade utifrån den utgångspunkten. Vi räknade då ut – vi har ju statistik över allmännyttans fastighetsbestånd och dess skulder – att allmän-

nyttan vid 4 % inflation i genomsnitt drabbas av en skatt på 1 kr. per kvadratmeter. Det är den siffra jag fortfarande redovisar, och alltså har redovisat. Men det är klart att om inflationen är 8 %, blir resultatet ett annat. Det är också klart att resultatet blir ett annat om man inte räknar på ett genomsnittsvärde utan på nyproduktionskostnaden för en fastighet.

Det kanske ändå för klarhetens skull, Ingegerd Troedsson, skall sägas – Ingegerd Troedsson påpekar ju att skatten skulle bli 80 kr. vid 8 % inflation när det gäller en nyuppförd fastighet och 40 kr. vid 4 % inflation – att vi genast kan pruta hälften, därför att dessa pengar är avdragsgilla vid beskattningen. Det är alltså bara fråga om halva beloppet, vilket i och för sig är tillräckligt. Men det förtjänar ändå att påpekas i sammanhanget.

Sedan till vad som sagts här om fastighetsbolagen och om att det nu skulle vara bra att köpa aktier i dessa, därför att en hel del tvingas sälja på grund av vinstdelningsskatten. Jag kan inte tro att det förhåller sig på det sättet. Det är andra omständigheter som gör att fastighetspriserna stiger. Annars skulle inte priserna på småhus och fritidshus stiga, eftersom dessa icke kan jämföras med något objekt som är belagt med vinstdelningsskatt. Att fastighetspriserna stiger är i stället ett resultat av en ökad aktivitet i samhället, av större trygghet för människorna när det gäller jobbet och av ökad vitalitet. Det är dessa faktorer som spelar en roll i detta avseende och som tar över andra tillfälliga inskränkningar.

Det är inte så som Ingegerd Troedsson gör gällande, nämligen att vinstdelningsskatten bygger på att endast fastigheternas värde skall öka, utan den bakomliggande orsaken till den reala metoden är att skulderna sjunker vid ökad inflation – dvs. skuldernas bruttobetalningsvärde sjunker, och det sker kraftigare ju snabbare inflationen är.

Jag har nog försökt leva upp till det som jag redovisat i samband med andra frågestunder med Ingegerd Troedsson när det gäller Stafa och att klara upp detta enskilda problem. I övrigt räknar jag med att bostadskommittén, i enlighet med det uppdrag man där har och i enlighet med vad vi skrev i propositionen, skall återkomma med en fyllig och bra redovisning och med förslag om hur vinstdelningsskatten skall behandlas när det gäller fastighetsbolagen. Vidare räknar jag med att vi då, Ingegerd Troedsson, skall få en ordentlig genomgång av vad alla fastighetsbolag betalar i vinstdelningsskatt, så att vi till nästkommande diskussion har ännu bättre underlag än för närvarande.

Anf. 7 Förste vice talman INGEGERD TROEDSSON (m):

Herr talman! Det här är verkligen att kasta in jästen efter degen, herr bostadsminister. År 1983 lades propositionen fram, och nu skall det utredas och undersökas vilka konsekvenserna blir av denna s. k. reala vinstdelningsskatt. Det tyder faktiskt inte på någon större konsekvens i regeringens agerande. Enligt grundlagen skall ärendena vara väl utredda innan de kommer till beslut. Detta visar att frågan om löntagarfonderna och den tillhörande vinstdelningsskatten inte på något vis hade fått den ordentliga belysning och genomgång som frågan skulle ha krävt.

Om vinstdelningsskatten för fastighetsförvaltande bolag

Att vinstdelningsskatten skulle innebära vissa svårigheter uppmärksammas i propositionen, säger bostadsministern. Ja, svårigheterna för bostadsförvaltande bolag har tagits upp. Men de fastighetsförvaltande bolagen har inte blivit föremål för någon som helst utredning eller ägnats en tanke. Det är inte bara onödigt, som bostadsministern menar att jag sade, utan det är orimligt att avvakta bostadskommitténs betänkande, när konsekvenserna redan har blivit så utomordentligt allvarliga och när dessutom fastighetsskatten, som slår lika blint, har införts. Oavsett om bolaget går med vinst eller förlust skall fastighetsskatten betalas ut.

Bostadsministern säger att bolagen får göra avdrag. Jag måste då ställa en fråga till bostadsministern: Vad skall dessa företag, som genom fastighetsskatten och vinstdelningsskatten går med förlust, dra av mot? De har ju inga vinster att dra av mot. Det orimliga är just att båda dessa skatter drabbar relativt nya fastigheter allra hårdast, med 80 kr. per kvadratmeter av vinstdelningsskatten och kanske med lika mycket av fastighetsskatten, trots att de även utan dessa skatter skulle ha nollresultat. Varifrån skall de ta pengar till denna skatt? Vad betyder det för dem att det är avdragsgillt? Med båda dessa skatter släpande med hela tiden är garantierna ganska goda för att de inte kommer att uppvisa någon vinst. Resultatet blir som jag sade, dvs. att de som kan göra omorganisationer naturligtvis gör det. En del säljer ut dessa fastigheter, andra gör omorganisationer, som BPA gjorde, för att komma undan vinstdelningsskatten. Kommunala bostadsföretag kommer att övergå i annan organisationsform.

Mina frågor gällde: Är avsikten att omöjliggöra bolagsform för fastigheter? Vid den reala beräkningen måste man väl inte bara ta hänsyn till att skulderna kan minska med inflationen. Det gör de – de minskar ganska bra med regeringens inflation på 8 %. Skall det bli en real beräkning måste tillgångarna öka i motsvarande mån, och det har vi inga som helst belägg för att de gör. Tvärtom har värdet sjunkit på många av dessa.

Allra sist: Det bär mig emot, herr bostadsminister, men den visade ovilligheten att göra någonting nu åt dessa orimliga konsekvenser av vinstdelningsskatten leder mig till att konstatera att det enda sättet att få bort dessa orimligheter uppenbarligen är att vi får en annan regering. Får vi en annan regering kommer vinstdelningsskatten att försvinna.

Anf. 8 Bostadsminister HANS GUSTAFSSON:

Herr talman! Jag blir litet förvånad över det Ingegerd Troedsson säger. Först gör hon gällande att det skulle stå i strid med grundlagen att frågan om vinstdelningsskatt inte är tillräckligt utredd. När det sedan gäller frågan om hur vi skall behandla detta svåra komplex säger hon att det är helt onödigt med en beredning – varför skall vi avvakta bostadskommittén? Klipp till nu!

Är det bara i sådana frågor som går Ingegerd Troedsson emot som det behövs en utförlig beredning, medan det går bra att fatta beslut i andra frågor utan någon beredning alls? Det är faktiskt riksdagen som avgör vilken beredning ett ärende skall få, och när riksdagen har fattat beslutet står det inte i strid med grundlagen om utredningen är omfattande eller icke. Det är

riksdagen som avgör vilka krav som skall ställas på beredningen av ett ärende. Det har riksdagen gjort i detta liksom i andra fall.

Det finns all anledning att noga studera effekterna på de bostadsförvaltande bolagen. Ingen av oss har i dag den kunskap som behövs. Det är svårt att veta någonting bestämt på den här punkten. Ingegerd Troedsson tycks utgå ifrån att det är alldeles självklart att när man väl fått studera den här frågan skulle man ta bort vinstdelningsskatten för fastighetsbolagen. Det vet vi ingenting om, Ingegerd Troedsson. Det är det vi skall utreda och studera.

Man kan inte heller bara behandla den här frågan i de bolag som redovisar förlust, utan man måste faktiskt också behandla den frågan i de bolag som redovisar vinst. Jag blir alltid förvånad över diskussionerna här, när man gång efter annan talar om hur usel situationen är för våra fastighetsbolag. De pressas av fastighetsskatt, de pressas av vinstdelningsskatt, de pressas av räntor – men hitintills har det säkraste sättet att bli förmögen; så förmögen att man fått lov att flytta utomlands; varit att förvalta fastigheter. Även på aktiebörsen visar fastigheter för närvarande den gynnsammaste utvecklingen.

Jag vill inte ge mig in i en lång diskussion med Ingegerd Troedsson om fastighetsskatten, men jag bestrider bestämt att den är någon belastning för de privata fastighetsägarna. De får nämligen möjlighet att höja sina hyror i enlighet med brukshyran i allmännyttan, utan att ha motsvarande kostnader. I det fallet kan jag hänvisa till folkpartiet och centerpartiet som i sin proposition till 1982 års riksdag tydligt utredde detta. Det behöver inte jag hålla någon längre föreläsning om.

Jag har alltså, när det har varit uppenbart att situationen inte varit tillfredsställande för Stafa, försökt att medverka till att vi löser problemen på ett sätt som jag hoppas att företaget skall vara nöjt med. När det gäller de andra frågorna har jag igen hänvisat till att vi måste studera vad bostadskommittén kommer fram till både i fråga om vinstdelningsskatten och beträffande bostadsfinansieringen i framtiden. Det parti som Ingegerd Troedsson själv företräder, moderaterna, har ju tydligt i sina motioner och reservationer till årets riksdag visat hur nödvändigt det är att vinstdelningsskatten sätts in i ett övergripande perspektiv, där finansieringsfrågorna tas fram. Med ert förslag skulle vi faktiskt föra över 9 miljarder till de privata fastighetsägarna till 1989 – 2,5 miljarder redan första året. Skulle vi dessutom ta bort vinstdelningsskatten? Är det inte rimligt att vi studerar detta, Ingegerd Troedsson?

Anf. 9 Förste vice talman INGEGERD TROEDSSON (m):

Herr talman! Ja, Hans Gustafsson, jag är alltså nöjd i ett avseende och det gäller att man i alla fall beträffande Stafa, AB Stadsfastigheter, tar första steget mot att ta bort vinstdelningsskatten. Det är faktiskt det enda som är rimligt. Genom att Stafa nu undantas åstadkommer man en ny orättvisa gentemot alla dem som fortfarande skall belastas av vinstdelningsskatten. Därför menar jag, att om man till sist har kommit så långt att man inser orimligheten när det gäller Stafa, borde man samtidigt ha insett orimligheten

Om vinstdelningsskatten för fastighetsförvaltande bolag

när det gäller alla de andra bostadsförvaltande bolagen, liksom fastighetsförvaltande bolag över huvud taget.

Det är riksdagen som avgör om frågan är tillräckligt beredd. Det är kanske inte helt obekant ändå att en mycket stor minoritet i riksdagen menade att frågan om löntagarfonderna och deras finansiering inte var tillräckligt beredd. Detta är ju typexempel på att vi hade fullständigt rätt. Frågan var inte tillräckligt beredd. För var dag som går framstår i allt bjärtare dager vanvettigheten i den vinstdelningsskatt som vi har fått.

Det är också så med de fastighetsförvaltande bolagen att de inte utan vidare kan höja sina hyror för att täcka in både fastighetsskatten och vinstdelningsskatten. Många har flerårskontrakt, många tar redan ut så mycket som marknaden över huvud taget kan klara av, och då måste de alltså sälja ut sina fastigheter. Förutsättningarna för deras planering är helt borta genom dessa ingrepp från regeringens sida.

Jag ställde också en fråga: Vilket råd vill bostadsministern ge de fastighetsförvaltande bolag som genom vinstdelningsskatten snabbt närmar sig den situation då likvidationsbalansräkning skall upprättas? Detta har jag inte fått något som helst svar på.

Bostadsministern vidhöll också slutligen att vinstdelningsskatten inte var någon belastning för de fastighetsförvaltande bolagen. Kan det verkligen vara möjligt att bostadsministern inte har fått någon inblick i vilka svåra problem också många kommuner drabbas av genom vinstdelningsskatten, genom att deras industribolag och andra verksamheter, som i själva verket går med förlust, trots detta skall betala vinstdelningsskatt?

Slutligen skulle jag vilja säga, att skall man kunna få slut på klipp och få en väl fungerande fastighets- och bostadsmarknad, kan man inte kasta in i verksamheten sådana blint slående förslag som just vinstdelningsskatten och fastighetsskatten innebär. Jag nödgas tyvärr än en gång konstatera att den enda lösningen att få rätsida på detta uppenbarligen är att se till att vi får en annan regering, som är beredd att direkt och redan fr. o. m. 1985 års inkomster ta bort vinstdelningsskatten.

Anf. 10 Bostadsminister HANS GUSTAFSSON:

Herr talman! En sak har vi i varje fall lyckats klara av i dag, och det är att Ingegerd Troedsson och jag numera är överens om att det är riksdagen som bestämmer vilka krav som skall ställas på beredning av ett ärende. Det är skönt, då slipper vi en hel del diskussioner om huruvida vårt handlande står i överensstämmelse med regeringsform och Europakonvention. Det är visserligen sant att det finns stora minoriteter. Med den blockpolitik som vi för i Sverige finns det minoriteter som är betydande i alla beslut. Jag har varit med i riksdagen när besluten avgjordes med en rösts övervikt, och jag har varit med när minoriteten var så stor att vi fick lotta om huruvida minoriteten eller den s. k. majoriteten skulle få rätt. Det får vi finna oss i både Ingegerd Troedsson och jag. Men därmed kan vi kanske avsluta den diskussionen.

Ingegerd Troedsson påstod, och jag utgår ifrån att det var i god tro, att jag sagt att vinstdelningsskatten inte var någon belastning. Det sade jag inte, och

Om vinstdelningsskatten för fastighetsförvaltande bolag

jag menade det i varje fall inte. Jag hoppas att jag inte heller sade det, men det får protokollet utvisa. Jag sade att fastighetsskatten icke var någon belastning. Den är en anpassning till bruksvärdesprincipen. Jag har aldrig sagt att vinstdelningsskatten icke är en belastning. Det är klart att skatten är en belastning för dem som skall betala ut den.

Sedan ville Ingegerd Troedsson att jag skall ge råd om hur den fastighetsägare skall bete sig som drabbas av vinstdelningsskatt och kanske dessutom har förlust på sin verksamhet. Jag är litet ovan, eftersom det inte är till mig som Ingegerd Troedsson brukar vända sig, när hon vill ha råd i den här typen av frågor. Jag skulle därför vilja föreslå att Ingegerd Troedsson vänder sig till dem som varit hennes rådgivare när det gällt inställningen i andra frågor.

Det är klokt att inte rusa iväg och ta för gott de faror som målas upp för fastighetsägarna vare sig när det gäller fastighetsskatt eller när det gäller vinstdelningsskatt. Vi bör få tillfälle att ordentligt analysera frågan, och den enskilde bör också få tillfälle att analysera sin situation. Det finns ingen anledning till oro i sammanhanget. Det är inte heller sant att vi för att vi nu tillgodoser Stafas önskemål skulle skapa nya orättvisor mot andra företag. Orsaken är Stafas speciella karaktär. Stafa har, såvitt jag vet, tillkommit för att skapa bostäder åt framför allt de anställda vid industrierna. Stafa arbetar utan vinstintresse och vinstengagemang. Dess fastigheter kan inte säljas och vinsterna fördelas bland ägarna. Bolaget har alltså i många stycken en situation likartad allmännyttans. Därför har jag tyckt – det har jag sagt flera gångar, och nu har vi också genomfört det – att det är rimligt att regeringen får möjlighet att i en sådan situation medge befrielse. Det är vad förslaget innebär. Några andra slutsatser tror jag inte man skall dra än att vi funnit att det i just det här ärendet föreligger speciella förutsättningar.

Anf. 11 Förste vice talman INGEGERD TROEDSSON (m):

Herr talman! Avslutningsvis vill jag säga att regeringen naturligtvis har att iaktta att den noggranna beredning som grundlagen föreskriver sker. Det står helt klart att denna noggranna beredning inte har blivit verklighet vare sig när det gäller vinstdelningsskatten eller när det gäller fastighetsskatten.

Överläggningen var härmed avslutad.

4 § Föredrogs och hänvisades
Motionerna
1984/85:3190 och 3191 till utbildningsutskottet
1984/85:3192–3195 till konstitutionsutskottet

5 § Föredrogs men bordlades åter
Skatteutskottets betänkande 1984/85:57
Utrikesutskottets betänkanden 1984/85:10, 14 och 17
Socialutskottets betänkanden 1984/85:16, 24 och 25
Utbildningsutskottets betänkanden 1984/85:24 och 27

Jordbruksutskottets betänkanden 1984/85:29 och 31
Bostadsutskottets betänkande 1984/85:17

6 § På förslag av tredje vice talmannen beslöt kammaren kl. 12.52 att ajournera sina förhandlingar till kl. 14.30, då de till dagens bordläggning anmälda utskottsbetänkandena väntades föreligga.

7 § Förhandlingarna återupptogs kl. 14.30.

8 § Anmäldes och bordlades
Förslag
1984/85:18 Riksdagens förvaltningskontors förslag om överlåtelse av Strömparterren till Stockholms stad

9 § Anmäldes och bordlades
Jordbruksutskottets betänkanden
1984/85:28 Program mot luftföroreningar och försurning (prop. 1984/85:127)
1984/85:35 Avfallshantering

10 § Kammaren åtskildes kl. 14.31.

In fidem

SUNE K. JOHANSSON

/Solveig Gemert