

**Nr 103**

**Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om avdrag vid inkomsttaxeringen för bidrag till Stiftelsen Bostadskooperationens garantifond, m. m.; given Stockholms slott den 23 mars 1973.**

Kungl. Maj:t vill härmed, under återopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över finansärenden, föreslå riksdagen att bifalla det förslag om vars avlåtande till riksdagen föredragande departementschefen hemställt.

**GUSTAF ADOLF**

G. E. STRÄNG

**Propositionens huvudsakliga innehåll**

I propositionen föreslås att Stiftelsen Bostadskooperationens garantifond skall befrias från skyldighet att erlägga inkomst- och förmögenhetsskatt för medel som den förvaltar i enlighet med sitt ändamål. Ändamålet avses vara att stå som låntagare för de statliga lån för hyresbortfall som kan komma i fråga för bostadsrättsföreningar anslutna till HSB eller Svenska riksbyggen liksom att ombesörja återbetalning av sådana lån. Återbetalningar avses skola finansieras genom tillskott från föreningar i nyproduktionen. Bidrag till stiftelsen i detta syfte föreslås få i princip utgöra avdragsgill omkostnad vid taxeringen.

De föreslagna reglerna avses skola träda i kraft omedelbart.

**Förslag till****Lag om avdrag vid inkomsttaxeringen för bidrag till Stiftelsen Bostadskooperationens garantifond, m. m.**

Härigenom förordnas som följer.

**1 §** Bidrag, som lämnas till Stiftelsen Bostadskooperationens garantifond, utgör avdragsgill kostnad vid beräkning enligt kommunalskattelagen (1928: 370) och förordningen (1947: 576) om statlig inkomstskatt av nettointäkt av den förvärvskälla som utgör givarens huvudsakliga verksamhet. Vad nu sagts gäller icke bidrag, som lämnas av sådan bostadsförening eller sådant bostadsaktiebolag som avses i punkt 3 av anvisningarna till 24 § kommunalskattelagen (1928: 370).

Skattskyldig, som vill erhålla avdrag enligt första stycket, skall vid självdeklaration foga intyg från stiftelsen om bidragsbeloppets storlek.

**2 §** Stiftelsen är icke skyldig att erlägga skatt för inkomst och förmögenhet såvitt angår förvaltningen av medel, som avses i 1 § eller kungörelsen (1972: 760) om lån avseende kostnader för outhyrda lägenheter.

**3 §** Medel, som utbetalas från stiftelsen för att täcka kostnader för outhyrda lägenheter, skall hos mottagaren upptagas som skattepliktig intäkt för det beskattningsår då medlen kommit honom till godo. Bidrag, som lämnas till sådan bostadsförening eller sådant bostadsaktiebolag som avses i punkt 3 av anvisningarna till 24 § kommunalskattelagen (1928: 370), utgör dock icke skattepliktig intäkt.

---

Denna lag träder i kraft dagen efter den, då lagen enligt därå meddelad uppgift utkommit från trycket i Svensk författningssamling.

**Utdrag av protokollet över finansärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 23 mars 1973.**

*Närvarande:* statsministern PALME, ministern för utrikes ärendena WICKMAN, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, MÖBERG, BENGTSSON, LÖFBERG, LIDBOM, FELDT.

Chefen för finansdepartementet, statsrådet Sträng, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *avdragsrätt vid beskattningen för bidrag till Stiftelsen Bostadskooperationens garantifond* och anför.

Hösten 1972 beslutade statsmakterna om stöd åt ägare av statligt belånade bostadshus för utebliven intäkt till följd av att lägenheter inte kunnat hyras ut under åren 1971—1973 (prop. 1972: 124, CU 32, rskr 306, SFS 1972: 760). Stödet har formen av särskilda statliga lån.

Lån utgår endast för outhyrd lägenhet som varit avsedd att utnyttjas för annat ändamål än förvärvsverksamhet. Lånebeloppet är högst summan av utebliven hyra för lånesökanden till följd av att lägenhet inte kunnat hyras ut minskad med det normala hyresbortfallet, beräknat till 1,5 % av lånesökandens beräknade samtliga intäkter, såväl uppburna som uteblivna, av icke-kommersiell uthyrning. Lån utgår endast om det beräknade lånebeloppet uppgår till minst hälften av det normala hyresbortfallet, dock lägst till 10 000 kr. Med hyra jämföras årsavgift för bostadsrättslägenhet eller annan avgift som erläggs för nyttjandet av lägenheten.

För lån till annan än allmännyttigt bostadsföretag skall ställas säkerhet i form av sådan s. k. *proprieborgen*, som kan antas utgöra betryggande säkerhet, eller *panträtt* i fastighet eller *tomträtt* inom högst 115 % av det pantvärde som fastställts för det statliga bostadslånet. Kan sådan säkerhet inte ställas och föreligger särskilda skäl, kan lån utgå mot annan säkerhet.

Stödlånet skall amorteras från halvårsskiftet efter det att två år förflutit från utbetalningsdagen. Kungl. Maj:t fastställer räntesatsen för ett kalenderår i sänder. Amorteringstiden är tio år. Om lånets storlek och övriga omständigheter föranleder det får längre amorteringstid bestämmas, dock högst tjugo år. Föreligger synnerliga skäl, kan Kungl. Maj:t efter ansökan besluta om räntefrihet under viss tid eller om an-

nan tid för påbörjande av amortering. Ränta och amortering betalas i form av annuiteter, som beräknas efter 6,5 % ränta och den amorteringstid som fastställts för lånet. Vid annan räntesats än 6,5 % sker justering i form av tilläggsränta till eller avdrag på annuiteten.

Fråga om lån prövas av länsbostadsnämnden. Bostadsstyrelsen betalar ut lånet.

Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund (HSB) och Svenska riksbyggen har i skrivelser till Kungl. Maj:t hemställt om godkännande av stiftelseurkund och stadgar för Stiftelsen Bostadskooperationens garantifond samt anvisningar, som möjliggör att statlig långivning för hyresbortfall i fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till HSB eller Svenska riksbyggen sker till nämnda stiftelse. Vidare har hemställts om ändring i skattelagstiftningen innebärande att stiftelsen befrias från skyldighet att erlagga inkomst- och förmögenhetsskatt samt att avdrag vid inkomstbeskattningen medges för bidrag som lämnas till stiftelsen.

Stiftelsen avses få till ändamål att i fråga om bostadsrättsföreningar med stadgar godkända av HSB eller Svenska riksbyggen ta upp lån för hyresbortfall enligt kungörelsen (1972: 760) om lån avseende kostnader för outhyrda lägenheter eller ta emot tillskott för täckande av hyresbortfall, att lämna tillskott för täckande av kostnad för hyresbortfall, att ta emot och förvalta säkerheter för och medel avsedda för återbetalning av upptagna lån och ombesörja sådan återbetalning samt att driva annan härmed sammanhängande verksamhet. Styrelsen skall bestå av två ledamöter med lika antal personliga suppleanter. HSB och Svenska riksbyggen utser vardera en styrelseledamot och en suppleant samt en revisor. Kungl. Maj:t kan utse en revisor. Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm. Beslut om upptagande av lån eller om tillskott avses skola få fattas endast av fulltalig och enhällig styrelse. För giltigheten av beslut om ändring av stiftelsens stadgar eller om upplösning av stiftelsen fordras godkännande av HSB, Svenska riksbyggen och Kungl. Maj:t. Stiftelsen avses bli undantagen från tillsyn enligt lagen (1929: 116) om tillsyn över stiftelser.

För de statliga lån avseende kostnader för outhyrda lägenheter som stiftelsen tar upp avses komma att ställas säkerhet i form av borgen från HSB resp. Svenska riksbyggen i förhållande till den del lånen hänför sig till bostadsrättsförening inom resp. organisation. Organisationerna avser att senare aktualisera frågan om att få byta ut denna borgen mot inteckningssäkerhet.

Statsmakterna har genom det beslut som nämnts inledningsvis i princip redan tagit ställning till frågan om statligt stöd åt ägare av statligt belånade hus avseende kostnader för utnyttjade lägenheter. HSB:s och Svenska riksbyggens nu aktuella framställning bör ses mot bak-

grunden av dessa institutioners organisationsform och arbets sätt. HSB liksom Svenska riksbyggen är topporganisationer som tillhandahåller hus åt bostadsrättsföreningar anslutna till organisationerna. Bostadsrättsföreningars verksamhet regleras genom bostadsrättslagen (1971: 479). Varje bostadsrättsförening är en i sig sluten förvaltningsenhet, vars ekonomi i princip läggs fast genom den ekonomiska plan som i förväg upprättas av föreningen och godkänns av länsstyrelsen. Planen innehåller en kalkyl över kapitalkostnader och driftkostnader för det eller de hus som föreningen förvaltar. Inträffar sedan planen upprättats förhållande som är av väsentlig betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet, får bostadsrätt inte vidare upplåtas förrän ny ekonomisk plan upprättats och godkänts. En resultatutjämnning mellan olika bostadsrättsföreningar anslutna till topporganisationer är inte förutsedd i regelsystemet. För att bostadskooperationen i det nu aktuella fallet — täckande av förluster till följd av att lägenheter inte kunnat upplåtas — skall kunna utnyttja samtliga resurser inom ramen för vederbörande topporganisation krävs således någon form av "clearing". En sådan form är åsyftad i framställningen från HSB och Svenska riksbyggen genom den föreslagna stiftelsen.

Som framgår av den tidigare redogörelsen är avsikten att stiftelsen skall vara låntagare för de statliga lånen avseende kostnader för uthyrda lägenheter. Ett sådant arrangemang har förutsetts i de riktlinjer för låneverksamheten som riksdagen har fastställt. Det ankommer på Kungl. Maj:t att meddela de föreskrifter som behövs i detta hänseende (prop. 1972: 124 s. 17 och 18, CU 32 s. 7 och 9, rskr 306). Stiftelsen kan sedan kanalisera lånemedlen till de bostadsrättsföreningar som är berättigade därtill.

Stiftelsen svarar även för återbetalning av lånen enligt de villkor som gäller för dem. Finansieringen avses ske väsentligen genom tillskott från föreningar i nyproduktionen. På detta sätt får man en resultatutjämnande effekt.

I sina framställningar har HSB och Svenska riksbyggen anfört att de skattemässiga konsekvenserna av clearingsystemet måste undvikas. I skattehänseende kan nämnas följande.

HSB och Svenska riksbyggen är skyldiga att erlagga inkomstskatt i egenskap av ekonomiska föreningar. Inkomstskatt erläggs för i huvudsak inkomst av fastighet, rörelse och kapital. Bostadsrättsförening är också skyldig att erlagga skatt för inkomst. Här är emellertid att nämna att s. k. äkta bostadsrättsförening som intäkt i förvärvskällan annan fastighet skall ta upp ett belopp beräknat schablonmässigt till 3 % av fastighetens taxeringsvärde. Här bortses således från det verkliga resultatet av fastighetsförvaltningen. Med äkta bostadsrättsförening förstås sådan förening, vars verksamhet uteslutande eller huvudsakligen består i att åt föreningens medlemmar bereda bostäder i hus, som föreningen

äger. Består verksamheten uteslutande eller så gott som uteslutande i att tillhandahålla medlemmarna garage eller annan för deras personliga räkning avsedd gemensam anläggning i byggnad, som föreningen äger, anses föreningen också som äkta bostadsrättsförening.

Vid inkomstberäkningen får i vanlig ordning göras avdrag för omkostnader. I fråga om äkta bostadsrättsförening gäller dock att avdrag inte får göras för andra omkostnader än ränta på lånat kapital, som lagts ned i fastigheten, och tomträttsavgäld och liknande avgäld.

HSB:s och Svenska riksbyggens förslag åsyftar som nyss nämnts en resultatutjämning inom de delar av bostadskooperationen som omspanns av dessa organisationer såvitt gäller hyresbortfallsförluster. Det föreslagna systemet leder till minskade påfrestningar på bostadsmarknaden utan att därigenom rättvisesynpunkter åsidosätts. Jag är därför beredd att godta den föreslagna formen för denna resultatutjämning. I fråga om stiftelsebildningen och anvisningar för tillämpningen av bestämmelserna om lån för hyresbortfall i detta fall kan Kungl. Maj:t besluta utan riksdagens medverkan. Sådant beslut torde komma att meddelas i överensstämmelse med vad som redovisats i det föregående, om vad jag här förordar genomförs.

HSB:s och Svenska riksbyggens verksamhet bedrivs inte i enskilt vinstsyfte, och detta är inte heller fallet såvitt gäller de bostadsrättsföreningar som är anslutna till dessa organisationer. Det åsyftade clearingsystemet är heller inte avsett att leda till vinst för någon enskild. Av detta skäl bör stiftelsen befrias från skyldighet att erlagga inkomst- och förmögenhetsskatt för medel som influtit för dess verksamhet liksom avkastningar därav. Vidare bör bidrag som lämnas till stiftelsen få utgöra avdragsgill omkostnad vid såväl den statliga som den kommunala taxeringen. Ett undantag härifrån bör dock göras för bidrag som lämnas från äkta bostadsrättsförening. Får sådan förening tillskott, föreligger på grund av intäktsschablonen inte skyldighet att redovisa tillskottet som intäkt. Detta förhållande bör inte ändras. Bidrag som föreningen lämnar bör således — i överensstämmelse med vad som nu gäller — inte få föranleda avdrag.

Befrielse från gåvoskatt är enligt min mening inte aktuell, eftersom de bidrag eller tillskott som här avses inte är att anse som gåvor.

De ändringar i skattelagstiftningen som jag nu föreslagit bör träda i kraft omedelbart.

Under återopande av vad jag sålunda har anfört hemställer jag att Kungl. Maj:t föreslår riksdagen

att antaga inom finansdepartementet upprättat förslag till lag om

avdrag vid inkomsttaxeringen för bidrag till Stiftelsen Bostadskooperationens garantifond, m. m.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Maj:t Konungen att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

*Britta Gyllensten*

