

## Regeringens proposition

1978/79:209

### om ändring i bostadsbeskattningen, m. m.

beslutad den 5 april 1979.

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har upptagits i bifogade utdrag av regeringsprotokoll.

På regeringens vägnar

OLA ULLSTEN

INGEMAR MUNDEBO

### Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås ändringar på några punkter inom bostadsbeskattningens område. I syfte att skapa en bättre balans i kostnadshänseende mellan olika boendeformer läggs förslag fram om ändrade former för avdrag för reparationskostnader för s. k. andelshus. Förslagen innebär att i fråga om flerfamiljsfastigheter med tre eller fler delägare, som skall ha bostad i fastigheten, den omedelbara avdragsrätten för reparationskostnader begränsas. I stället skall sådana kostnader beaktas i form av värdeminskingsavdrag.

I fråga om bostadsrättsföreningar, i första hand sådana med s. k. fördelade lån, föreslås att medlemmarna i viss utsträckning skall inkomstbeskattas för värdet av den egna bostaden. Här föreslås en beskattning ske på så sätt att medlem skall såsom inkomst av kapital redovisa 4 % av den del av bostadsrättens värde som överstiger 25 000 kr.

I propositionen föreslås ändrade regler för avdrag för sådana reparationskostnader, som finansierats med statligt lånestöd. Sådana kostnader skall inte längre vara omedelbart avdragsgilla utan föreslås i stället beaktas genom värdeminskingsavdrag.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 1980 och tillämpas första gången, vid 1981 års taxering. Vid 1981 års taxering föreslås dock att den nyss nämnda intäktsp procenten skall vara 2 för de fall där lägenheterna upplåtits med bostadsrätt före utgången av år 1979.

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

Härigenom föreskrivs att 25 § 1 och 2 mom., punkterna 2 a och 7 av anvisningarna till 25 §, punkt 2 a av anvisningarna till 36 § samt punkt 2 av anvisningarna till 38 § skall ha nedan angivna lydelse.

### Nuvarande lydelse

### Föreslagen lydelse

#### 25 §

1 m o m.<sup>1</sup> Från bruttointäkten av annan fastighet må, där ej annat föranledes av vad nedan i 3 mom. stadgas, a v d r a g göras för omkostnader, såsom för:

1 m o m. Från bruttointäkten av annan fastighet må, där ej annat föranledes av vad nedan i 2 och 3 mom. stadgas, a v d r a g göras för omkostnader, såsom för:

brandförsäkring, reparation och underhåll av byggnader;  
vicevärd, portvakt, gårdskarll, vattenförbrukning, renhållning och belysning, förbrukningsartiklar med mera dylikt, i den mån dessa kostnader kunna anses åligga fastighetsägaren såsom sådan;

pensioner, periodiska understöd eller därmed jämförliga periodiska utbetalningar på grund av förutvarande anställning å fastigheten;

värdeinsänkning, som byggnad är underkastad;

värdeinsänkning genom slitning, utrantering eller eljest av fastighetsägaren tillhöriga maskiner och andra inventarier, som höra till fastigheten;

ränta å lånat, i fastigheten nedlagt kapital samt tomträttsavgäld eller liknande avgäld;

anskaffning och insättning av sådana utrustningsdetaljer i skyddsrum, vilka endast hava värde ur civilförsvarssynpunkt, såsom speciella dörrar, luckor och karmar för dessa, inre begränsningsväggar för gasfång vid ingångar och reservutgångar, luftrenare och tillhörande fördelningsledning- ar.

2 mom. Avdrag får *icke* göras för:

kostnad för ny-, till- eller ombyggnad eller därmed jämförlig förbättring å fastigheten;

a) kostnad för ny-, till- eller ombyggnad eller därmed jämförlig förbättring å fastigheten,

b) kostnad för reparation och underhåll som utförts i samband med sådan ombyggnad för vilken genom preliminärt eller slutligt beslut lån eller bidrag beviljats enligt bostadsfinansieringsförordningen (1974:946), förordningen (1977:332) om statligt stöd till

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1958:576.

*Nuvarande lydelse*

kostnad för underhåll av plantering eller trädgårdsland, i den mån planteringen eller trädgårdslandet är att anse endast såsom tillbehör till egen bostadslägenhet och användes företrädesvis för ägarens personliga trevnad.

Kostnad för underhåll av plantering eller trädgårdsland i annat fall än nyss sagts må ej avdragas till högre belopp än som motsvarar de uppgivna intäkterna av planteringen eller trädgårdslandet.

**Anvisningar**  
till 25 §

2. a.<sup>2</sup> Avdrag enligt 25 § 1 mom. medgives för sådan värdeminskning, som byggnad även med normalt underhåll och aktsam vård är underkastad. Avdraget beräknas enligt avskrivningsplan på byggnadens anskaffningsvärde. Angående minskning av avskrivningsunderlag för byggnad när särskilt värdeminskningssavdrag beräknas för värmepannor och annan maskinell utrustning, se under b nedan.

Som byggnads anskaffningsvärde anses den verkliga kostnaden för dess

*Föreslagen lydelse*

*energibesparande åtgärder i bostadshus m. m., kungörelsen (1974:255) om tillägglån till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, kungörelsen (1962:538) om förbättringslån eller bostadslånekungörelsen (1967:552), om inte lånet eller bidraget avser endast en mindre del av de arbeten som utförts,*

*c) kostnad för reparation och underhåll av sådan fastighet som ägs av tre eller fler fysiska personer antingen direkt eller indirekt genom handelsbolag, och som inrymmer eller är avsedd att inrymma bostad i skilda lägenheter åt minst tre delägare, i den mån den på delägare belöpande delen av kostnaden överstiger hans andel av tio procent av fastighetens taxeringsvärde året näst före taxeringsåret,*

*d) kostnad för underhåll av plantering eller trädgårdsland, i den mån planteringen eller trädgårdslandet är att anse endast såsom tillbehör till egen bostadslägenhet och användes företrädesvis för ägarens personliga trevnad.*

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1975:259.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

anskaffande. Vid beräkning av anskaffningsvärdet för byggnad, som förvärvats tillsammans med den mark på vilken den är belägen, anses så stor del av fastighetens anskaffningskostnad belöpa på byggnaden, som det vid fastighetstaxeringen fastställda byggnadsvärdet utgör av fastighetens hela taxeringsvärde. Om den återstående delen av anskaffningskostnaden för fastigheten visas mera avsevärt över- eller understiga ett skäligt markvärde, får dock det för byggnaden beräknade värdet jämkas. Har byggnad förvärvats på annat sätt än genom köp, byte eller därmed jämförligt fång, skall som anskaffningsvärde anses det belopp, som i beskattningsavseende kvarstår oavskrivet för överlåtaren, om ej särskilda omständigheter föranleda annat. Vid beräkning av anskaffningsvärdet i vissa fall äger de två sista meningarna av punkt 3 b sista stycket av anvisningarna till 29 § motsvarande tillämpning.

I byggnads anskaffningsvärde inräknas kostnad för till- eller ombyggnad som nedlagts efter förvärvet av byggnaden. I anskaffningsvärdet för byggnad inräknas även kostnad för plantering, parkeringsplats och annan jämförlig anläggning på fastigheten, även om anläggningens värde ingår i det markvärde som fastställts vid fastighetstaxeringen. Vidare får i anskaffningsvärdet inräknas kostnad som ägaren haft för rivning av byggnad eller annat som tidigare funnits på fastigheten, om rivningen kan anses ha varit betingad av och skett i nära anslutning till den nya byggnadens uppförande.

Det årliga värdeminskningsskattavdraget beräknas efter 1,5 procent för byggnad av sten, tegel, betong eller annat jämförligt material och efter 1,75 procent för byggnad av trä. Avdraget får dock beräknas efter högre procenttal, om särskilda om-

I byggnads anskaffningsvärde inräknas kostnad för till- eller ombyggnad som nedlagts efter förvärvet av byggnaden *samt kostnad för reparation och underhåll, som nedlagts efter nämnda tidpunkt och för vilken avdrag inte medges på grund av föreskrifterna i 25 § 2 mom. första stycket b) eller c)*. I anskaffningsvärdet för byggnad inräknas även kostnad för plantering, parkeringsplats och annan jämförlig anläggning på fastigheten, även om anläggningens värde ingår i det markvärde som fastställts vid fastighetstaxeringen. Vidare får i anskaffningsvärdet inräknas kostnad som ägaren haft för rivning av byggnad eller annat som tidigare funnits på fastigheten, om rivningen kan anses ha varit betingad av och skett i nära anslutning till den nya byggnadens uppförande.

Det årliga värdeminskningsskattavdraget beräknas efter 1,5 procent för byggnad av sten, tegel, betong eller annat jämförligt material och efter 1,75 procent för byggnad av trä. *I fall som avses i 25 § 2 mom. första stycket c) beräknas avdraget efter 3 procent.*

*Nuvarande lydelse*

ständigheter föranleda därtill.

*Föreslagen lydelse*

Avdraget får dock beräknas efter högre procenttal, om särskilda omständigheter föreligger.

7.<sup>3</sup> Har skattskyldig under ett visst beskattningsår haft kostnader ej understigande 6 000 kronor för reparation och underhåll av fastighet, varav intäkterna beräknas enligt 24 § 1 mom., får han utan hinder av 41 § och anvisningarna till samma paragraf efter eget val göra avdrag för kostnaderna vid taxering för beskattningsåret i fråga eller för något av de två närmast följande beskattningsåren. Avdraget får även fördelas mellan dessa tre år på sätt den skattskyldige önskar.

*I fråga om kostnad för reparation och underhåll som avses i 25 § 2 mom. första stycket b) gäller följande. Beviljas vid ärendets slutliga avgörande hos länsmyndigheten inte sådant lån eller bidrag som där avses eller begränsas långivningen till att avse bara visst slag av ombyggnadsarbeten och skall på grund härav avdrag medges för kostnad för reparation och underhåll, får sådant avdrag ske efter den skattskyldiges eget val för det beskattningsår då slutligt beslut meddelas i låneärendet eller för något av de två närmast följande beskattningsåren. Avdraget får även fördelas mellan dessa år på sätt den skattskyldige önskar. Har värdeminskingsavdrag enligt bestämmelserna i punkt 2 a av anvisningarna tidigare medgivits skall motsvarande belopp avräknas från de kostnader, för vilka avdrag får ske enligt vad nyss sagts. Underlaget för beräkning av värdeminskingsavdrag skall därvid minskas med belopp motsvarande det på vilket avdraget beräknats. ◦*

till 36 §

2. a.<sup>4</sup> Skall vid beräkning av realisationsvinst på grund av avyttring av fastighet vederlaget för viss del av fastigheten upptagas som intäkt av

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1978:942.

<sup>4</sup> Lydelse enligt prop. 1978/79:204.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

jordbruksfastighet eller rörelse (jfr punkt 1 av anvisningarna till 35 §) får i omkostnadsbeloppet icke inräknas kostnad som hänför sig till sådan del av fastigheten och som vid inkomsttaxeringen behandlats enligt reglerna för maskiner och andra inventarier.

Som förbättringskostnad enligt punkt 1 räknas även kostnad, som under tid, då intäkt av avyttrad annan fastighet eller i förekommande fall del därav beräknats enligt 24 § 2 eller 3 mom., har nedlagts på reparation och underhåll av fastigheten eller fastighetsdelen, i den mån den avyttrade egendomen på grund därav vid avyttringen befunnit sig i bättre skick än vid förvärvet. Förbättringskostnad, som icke uppförts på avskrivningsplan, och med förbättringskostnad jämförlig reparations- eller underhållskostnad får dock inräknas i omkostnadsbeloppet endast för år då de nedlagda kostnaderna uppgått till minst 3 000 kronor.

Som förbättringskostnad enligt punkt 1 räknas även kostnad, som under tid, då intäkt av avyttrad annan fastighet eller i förekommande fall del därav beräknats enligt 24 § 2 eller 3 mom., har nedlagts på reparation och underhåll av fastigheten eller fastighetsdelen, i den mån den avyttrade egendomen på grund därav vid avyttringen befunnit sig i bättre skick än vid förvärvet *samt kostnad för reparation och underhåll, för vilken avdrag inte medges på grund av föreskrifterna i 25 § 2 mom. första stycket b) eller c).* Förbättringskostnad, som icke uppförts på avskrivningsplan, och med förbättringskostnad jämförlig reparations- eller underhållskostnad får dock inräknas i omkostnadsbeloppet endast för år då de nedlagda kostnaderna uppgått till minst 3 000 kronor.

Kostnad enligt föregående stycke, som uppförts på avskrivningsplan, skall normalt anses nedlagd det år då kostnaden uppförts på planen. I andra fall skall sådan kostnad normalt anses nedlagd när faktura eller räkning erhållits, varav framgår vilket arbete som utförts.

Omkostnadsbeloppet skall minskas med värdeminskningens avdrag m. m., som belöper på tid före avyttringen av fastigheten, såsom avdrag på grund av avyttring av skog, avdrag för värdeminskning av annan naturtillgång eller för värdeminskning av täckdiken eller andra markanläggningar (jfr punkt 4 fjärde-sjätte styckena och punkt 7 av anvisningarna till 22 §, punkt 16 femte och sjätte styckena av anvisningarna till 29 §). På samma sätt skall omkostnadsbeloppet minskas med avdrag för värdeminskning av byggnad m. m. (jfr punkt 3 tredje stycket och punkt 4 tredje stycket av anvisningarna till 22 §, punkt 2 och punkt 3 andra stycket av anvisningarna till 25 § och punkt 16 fjärde stycket av anvisningarna till 29 §), dock inte för år då avdraget understigit 3 000 kronor. Omkostnadsbeloppet skall minskas även med belopp varmed fastigheten avskrivits i samband med ianspråktagande av investeringsfond e. d.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Vid beräkning av omkostnadsbeloppet skall fastighet, som förvärvats före år 1952, anses förvärvad den 1 januari 1952. Ingångsvärdet skall därvid anses utgöra 150 procent av fastighetens taxeringsvärde för år 1952. Hänsyn skall vid vinstberäkningen icke tagas till kostnader och avdrag som belöper på tid före år 1952. Dock får det vid förvärvet erlagda vederlaget för fastigheten upptagas som ingångsvärde, om den skattskyldige kan visa att köpeskillingen överstiger 150 procent av taxeringsvärdet för år 1952. Fanns taxeringsvärde ej åsatt för år 1952, får motsvarande värde uppskattas med ledning av taxeringsvärdet för fastighet, i vilken den avyttrade egendomen ingått, eller närmast därefter åsatta taxeringsvärde.

Har fastighet vid avyttringen innehafts mer än tjugo år får den skattskyldige vid vinstberäkningen som ingångsvärde upptaga ett belopp motsvarande 150 procent av det taxeringsvärde, som gällde tjugo år före avyttringen. Har taxeringsvärdet åsatts vid fastighetstaxering som verkställt år 1970 eller senare får dock som ingångsvärde upptagas endast 133 procent av taxeringsvärdet. Om ingångsvärdet beräknas med ledning av det taxeringsvärde som gällde tjugo år före avyttringen, skall hänsyn vid vinstberäkningen icke tagas till kostnader och avdrag, som belöper på tidigare år än tjugo år före avyttringen. Fanns taxeringsvärde ej åsatt tjugo år före avyttringen, får motsvarande värde uppskattas på sätt angives i femte stycket sista mening.

Har avyttrad fastighet förvärvats genom arv eller testamente eller genom bodelning i anledning av makes död, får den skattskyldige, i stället för köpeskillning eller motsvarande vederlag för fastigheten vid närmast föregående köp, byte eller därmed jämförliga fång eller i stället för ett med stöd av föregående stycke framräknat värde, som ingångsvärde upptaga 150 procent av fastighetens taxeringsvärde året före det år då dödsfallet inträffade eller motsvarande i arvsskattehänseende gällande värde, förutsatt att dödsfallet ägt rum efter år 1952. Ägde dödsfallet rum efter år 1970 får dock som ingångsvärde upptagas endast 133 procent av taxeringsvärdet eller motsvarande i arvsskattehänseende gällande värde. Fanns taxeringsvärde ej åsatt året före det år då dödsfallet inträffade, får motsvarande värde uppskattas på sätt som angives i femte stycket sista mening. Har ingångsvärdet upptagits med stöd av bestämmelserna i detta stycke, skall hänsyn vid vinstberäkningen icke tagas till kostnader och avdrag, som belöper på tidigare år än året före dödsåret.

Beräknas ingångsvärdet med ledning av taxeringsvärde skall, såvida viss del av taxeringsvärdet avser egendom som i kostnadshänseende hänförs till maskiner och andra inventarier i jordbruk eller rörelse (jfr punkt 1 av anvisningarna till 35 §), taxeringsvärdet reduceras med den del därav som kan anses belöpa på egendom av nyss angivet slag. Sådan reduktion skall dock icke göras om mindre än 25 procent av hela vederlaget för den avyttrade

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

fastigheten belöper på egendom, som vid beräkning av värde-  
minskingsavdrag hänföres till maskiner och andra inventarier.

Skall taxeringsvärdet reduceras enligt föregående stycke iakttagas följande. Har taxeringsvärdet åsatts tidigare än vid 1975 års fastighetstaxering, skall taxeringsvärdet reduceras med så stor del därav som vederlaget för egendom, som vid beräkning av värdeminskingsavdrag hänföres till maskiner och andra inventarier, utgör av hela vederlaget för den avyttrade fastigheten. Vad nu sagts gäller även om taxeringsvärdet åsatts år 1975 eller senare, dock att vid beräkningen skall bortses från den del av vederlaget vid avyttringen som belöper på egendom som enligt 5 § 5 mom. är undantagen från skatteplikt. Kan den skattskyldige visa att den andel av taxeringsvärdet som kan anses belöpa på egendom, som vid beräkning av värdeminskingsavdrag hänföres till maskiner och andra inventarier, är mindre än den andel av hela vederlaget för den avyttrade fastigheten som kan anses belöpa på egendom av nu angivet slag, får dock taxeringsvärdet reduceras på grundval av förhållandena vid fastighetstaxeringen.

Det för fastigheten gällande ingångsvärdet – antingen detta utgör köpe-  
skillingen vid förvärvet, taxeringsvärdet tjugo år före avyttringen, taxerings-  
värdet för år 1952 eller taxeringsvärdet året före dödsfallet eller motsvarande  
värde – liksom de förbättrings- eller därmed jämförliga reparations- och  
underhållskostnader, för vilka avdrag får ske och de värdeminskingsavdrag  
m. m., vilka skola minska omkostnadsbeloppet, skola omräknas till de  
belopp, vartill de skulle ha uppgått efter det allmänna prisläget under det år då  
avyttringen skedde.

Omräkningen sker med ledning av en indexserie, grundad på konsument-  
prisindex. Riksskatteverket fastställer årligen omräkningstalen.

Har avyttring av fastighet omfattat byggnad, som i huvudsak är avsedd att  
användas för bostadsändamål och som vid avyttringstillfället varit eller bort  
vara åsatt ett taxerat byggnadsvärde av lägst 10 000 kronor, avdrages  
ytterligare ett belopp av 3 000 kronor för varje påbörjat kalenderår före  
taxeringsåret som bostadsbyggnaden under innehavstiden funnits på fastig-  
heten. Om det taxerade byggnadsvärdet icke uppgått eller bort uppgå till  
10 000 kronor, avdrages 3 000 kronor för varje påbörjat kalenderår under  
innehavstiden som byggnaden utnyttjats till stadigvarande bostad. Avdrag  
medgives icke för tidigare år än år 1952. Finnes på fastigheten mer än en  
bostadsbyggnad beräknas nu avsett avdrag endast för fastighetens huvud-  
byggnad. Sker vinstberäkningen med utgångspunkt från taxeringsvärdet  
tjugo år före avyttringen enligt sjätte stycket ovan eller från taxeringsvärdet  
året före dödsfallet enligt sjunde stycket ovan eller motsvarande värden, får  
avdrag enligt detta stycke ej ske för tidigare år än tjugo år före avyttringen eller  
året före dödsfallet. Om bostadsbyggnad rivits eller förstörts genom brand  
eller liknande, skall avdrag enligt detta stycke medgivas även för tid då denna

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

byggnad funnits på fastigheten, om den skattskyldige inom ett år igångsatt arbete med att uppföra ersättningsbyggnad. Om en bostadsbyggnad under mer än ett år tagits i anspråk huvudsakligen för annat ändamål än bostadsändamål medgives avdrag enligt detta stycke endast för tid då byggnaden därefter åter utnyttjats huvudsakligen för bostadsändamål.

Vinstberäkning på grund av avyttring av del av fastighet skall grundas på förhållandena på den avyttrade fastighetsdelen. Om den skattskyldige så önskar skall dock så stor del av det för hela fastigheten beräknade omkostnadsbeloppet – i förekommande fall minskat med värdeminskningssavdrag m. m. – anses belöpa på den avyttrade delen som vederlaget för fastighetsdelen utgör av fastighetens hela värde vid avyttringstillfället. I sist avsedda fall skall, om den skattskyldige önskar det och värdet av skogen och skogsmarken på den avyttrade fastighetsdelen är mindre än 20 procent av värdet av hela fastighetens skog och skogsmark, omkostnadsbeloppet inte minskas med avdrag på grund av avyttring av skog. Om den avyttrade delen avser en eller ett fåtal tomter avsedda att bebyggas med bostadshus och vederlaget är mindre än 10 procent av fastighetens taxeringsvärde, får vidare ingångsvärdet på den avyttrade fastighetsdelen utan särskild utredning beräknas till 1 krona per kvadratmeter, dock ej till högre belopp än köpeskillingen.

Vad i de tre första meningarna av föregående stycke föreskrivits gäller i tillämpliga delar även vid marköverföring enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

Har den skattskyldige erhållit sådan engångsersättning som avses i punkt 4 andra stycket av anvisningarna till 35 §, skall så stor del av det för hela fastigheten beräknade omkostnadsbeloppet – i förekommande fall minskat med värdeminskningssavdrag m. m. – anses belöpa på den del av fastigheten som ersättningen avser, som engångsersättningen utgör av fastighetens hela värde vid tiden för upplåtelsen eller inskränkningen i förfoganderätten. Vid bedömningen av om omkostnadsbeloppet skall minskas med avdrag på grund av avyttring av skog gäller vad som är föreskrivet i fråga om del av fastighet.

Har den skattskyldige under innehavstiden avyttrat del av fastighet skall hänsyn tagas härtill vid beräkning av det omkostnadsbelopp som får avdragas vid vinstberäkningen i anledning av avyttring av återstoden av fastigheten. Kan utredning icke förebringas om den andel av omkostnadsbeloppet – i förekommande fall minskat med värdeminskningssavdrag m. m. – för fastigheten, som belöpt på den avyttrade fastighetsdelen, skall denna andel anses ha motsvarat hälften av erhållen ersättning för fastighetsdelen. Andelen skall dock i intet fall anses överstiga omkostnadsbeloppet – i förekommande fall minskat med värdeminskningssavdrag m. m. – för hela fastigheten omedelbart före avyttringen av fastighetsdelen.

*Nuvarande lydelse**Förelaggen lydelse*

Vad i föregående stycke föreskrivits äger motsvarande tillämpning om den skattskyldige under innehavstiden erhållit engångsersättning som avses i punkt 4 andra stycket av anvisningarna till 35 §. Har den skattskyldige under innehavstiden avstått från mark genom marköverföring enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), skall omkostnadsbeloppet på återstoden av fastigheten anses ha minskat med så stor del av omkostnadsbeloppet för den tidigare avstådda marken som ersättningen i pengar utgjort av det totala vederlaget för marken.

Beräknas omkostnadsbeloppet vid den slutliga avyttringen med ledning av ett taxeringsvärde som åsatts efter det att delavyttringen, markupplåtelsen eller marköverföringen m. m. ägt rum, äro bestämmelserna i de två föregående styckena icke tillämpliga.

Kostnad för förbättringsarbete eller därmed jämförligt reparations- och underhållsarbete, för vilket ersättning på grund av skadeförsäkring utgått, beaktas icke vid beräkning av realisationsvinst i vidare mån än kostnaden överstigit ersättningen. Har ersättning på grund av skadeförsäkring uppburits med större belopp än det som gått åt för skadans avhjälpande gäller följande. Fastighetens ingångsvärde, uppräknat enligt tionde stycket till tiden för skadetillfället, minskas med skillnaden mellan ersättningen och kostnaden för skadans avhjälpande. För tid efter skadetillfället ligger återstoden av det uppräknade ingångsvärdet till grund för uppräkning enligt tionde stycket.

Avyttrar delägare i fåmansföretag eller honom närstående person fastighet till företaget får vid vinstberäkningen fastighetens ingångsvärde icke beräknas på grundval av taxeringsvärde enligt sjätte och sjunde styckena. Ej heller får omräkning göras enligt tionde stycket eller tillägg göras enligt tolfte stycket. Riksskatteverket får medge undantag från bestämmelserna i detta stycke om det kan antagas att avyttringen skett av organisatoriska eller andra synnerliga skäl. Mot beslut av riksskatteverket i sådan fråga får talan icke föras.

## till 38 §

2.<sup>5</sup> Utdelning från aktiebolag eller ekonomisk förening, som utgår i förhållande till gjorda inköp eller försäljningar eller efter därmed jämförlig grund, är skattefri, där utdelningen blott innebär en minskning i levnads-kostnader, och skall i annat fall hänföras till den förvärvskälla, vartill den på grund av sin beskaffenhet är att räkna. Sålunda hänföres exempelvis till inkomst av jordbruk respektive rörelse näringsidkares utdelning från ekonomisk förening i form av pristillägg å varor, som han sålt till föreningen, eller i form av rabatt för varor, som han för sin näring inköpt av föreningen. Till utdelning, som på grund av bestämmelserna i detta stycke är skattefri,

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1957:57.

*Nuvarande lydelse*

hänföres icke förmån av bostad eller annan förmån av fastighet (jfr emellertid bestämmelserna i andra stycket). Skattepliktig utdelning från aktiebolag eller ekonomisk förening, som icke skall räknas såsom intäkt vid beräkning av annat slag av inkomst, hänföres till intäkt av kapital.

Har bostad eller annan förmån av fastighet tillkommit medlem av bostadsförening eller delägare i bostadsaktiebolag i denna hans egenskap och är icke fråga om upplåtelse som i tredje stycket sägs, skall värdet av bostaden eller förmånen icke räknas såsom skattepliktig intäkt för medlemmen eller delägaren. I följd härav må, såvitt fråga ej är om till rörelse hänförlig utgift, avdrag icke ske för medlemmens eller delägarens inbetalningar till föreningen eller bolaget eller för andra omkostnader, som äro hänförliga till innehavet av bostaden eller förmånen.

*Föreslagen lydelse*

Har bostad eller annan förmån av fastighet tillkommit medlem av bostadsförening eller delägare i bostadsaktiebolag i denna hans egenskap och är icke fråga om upplåtelse som i tredje stycket sägs, skall såsom skattepliktig intäkt av kapital upptagas ett belopp motsvarande för helt år räknat 4 procent av den del av medlemmens eller delägarens andel i föreningens eller bolagets behållna förmögenhet som överstiger 25 000 kronor. Därvid skall värdet av andelen beräknas med utgångspunkt i taxeringsvärdet året före taxeringsåret på föreningens eller bolagets fastighet efter avdrag för föreningens eller bolagets skulder. I fråga om bostad som innehas av två eller flera medlemmar tillsammans skall beloppet 25 000 kronor fördelas dem emellan efter andelarnas storlek. Vid inkomstberäkningen får avdrag icke ske, såvitt fråga ej är om till rörelse hänförlig utgift, för medlemmens eller delägarens inbetalningar till föreningen eller bolaget eller för andra omkostnader som äro hänförliga till innehavet av bostaden eller förmånen.

Har bostad eller annan förmån, som tillkommit medlem av bostadsförening eller delägare i bostadsaktiebolag i denna hans egenskap, helt eller till övervägande del varit av medlemmen eller delägaren mot vederlag upplåten till annan under hela eller större delen av beskattningsåret, räknas vederlaget jämte värdet av bostad eller annan förmån, som medlemmen eller delägaren för eget bruk förfogat över, såsom intäkt av kapital för medlemmen eller delägaren.

Annan utdelning från bostadsförening eller bostadsaktiebolag än i andra och tredje styckena sägs, som icke utgått i förhållande till innehavda andelar

*Nuvarande lydelse**Förslagen lydelse*

eller aktier, räknas såsom intäkt av kapital för medlemmen eller delägaren, om och i den mån utdelningen överstiger sådana på beskattningsåret belöpande avgifter och andra inbetalningar till föreningen eller bolaget, vilka icke äro att anse som kapitaltillskott.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1980 och tillämpas första gången vid 1981 års taxering.

De nya bestämmelserna i 25 § 1 mom. och 2 mom. första stycket b), punkt 2 a och punkt 7 andra stycket av anvisningarna till 25 § samt punkt 2 a av anvisningarna till 36 § tillämpas beträffande ombyggnadsarbete och energibesparande åtgärder för vilka preliminärt lånebeslut har meddelats efter utgången av år 1979. De nya bestämmelserna i 25 § 2 mom. första stycket c) tillämpas på reparationsarbeten som har påbörjats efter utgången av år 1979.

För bostadsrätt som upplåtits före utgången av år 1979 skall vid 1981 års taxering den i punkt 2 av anvisningarna till 38 § angivna intäktsp procenten vara 2. Vad nu sagts gäller dock inte bostadsrätt i sådan bostadsförening där medlemmarna efter ikraftträdandet åtagit sig personligt betalningsansvar för skuld som avser föreningens fastighet.

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

Härigenom föreskrivs att 42 § 1 och 3 mom. taxeringslagen (1956:623)<sup>1</sup> skall ha nedan angivna lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 42 §

1 m o m . Har medlemn av bostadsförening eller delägare i bostadsaktiebolag under hela eller större delen av beskattningsåret helt eller till övervägande del till annan upplåtit honom i nämnda egenskap tillkommande lägenhet, skall till ledning för medlemmens eller delägarens taxering varje år av föreningen eller bolaget lämnas uppgift om beloppet av medlemmens eller delägarens inbetalningar till föreningen eller bolaget och huru mycket därav som utgör kapitaltillskott ävensom angående värdet av medlemmens eller delägarens andel i föreningens eller bolagets behållna förmögenhet. Motsvarande gäller beträffande sådan ekonomisk förening eller sådant aktiebolag som enligt punkt 3 av anvisningarna till 24 § kommunalskattelagen likställes med bostadsförening och bostadsaktiebolag vid inkomstbeskattningen. Omförmälda uppgift skall utan anmaning avlämnas senast den 15 februari under taxeringsåret i den ordning, som gäller för avlämnande av självdeklaration.

1 m o m . Har medlem av bostadsförening eller delägare i bostadsaktiebolag under hela eller större delen av beskattningsåret helt eller till övervägande del till annan upplåtit honom i nämnda egenskap tillkommande lägenhet, skall till ledning för medlemmens eller delägarens taxering varje år av föreningen eller bolaget lämnas uppgift om beloppet av medlemmens eller delägarens inbetalningar till föreningen eller bolaget och huru mycket därav som utgör kapitaltillskott ävensom angående värdet av medlemmens eller delägarens andel i föreningens eller bolagets behållna förmögenhet *beräknat på sätt anges i punkt 2 andra stycket av anvisningarna till 38 § kommunalskattelagen (1928:370)*. Motsvarande gäller beträffande sådan ekonomisk förening eller sådant aktiebolag som enligt punkt 3 av anvisningarna till 24 § kommunalskattelagen likställes med bostadsförening och bostadsaktiebolag vid inkomstbeskattningen. Omförmälda uppgift skall utan anmaning avlämnas senast den 15 februari under taxeringsåret i den ordning, som gäller för avlämnande av självdeklaration.

*Uppgift om förmögenhetsvärde be-*

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1971:399. Senaste lydelse av lagens rubrik 1974:773.

*Nuvarande lydelse*

Uppgiften skall avfattas å blankett enligt fastställt formulär.

3 m o m . Det åligger bostadsförening eller bostadsaktiebolag att senast den 8 februari under taxeringsåret underrätta medlem eller delägare om värdet av medlemmens eller delägarans andel i föreningens eller bolagets behållna förmögenhet.

I fall som avses i 1 mom. åligger det bostadsföreningen eller bostadsaktiebolaget att senast den 8 februari under taxeringsåret tillställa medlemmen eller delägaren uppgift angående de i berörda moment omförmälda förhållanden, i vad medlemmen eller delägaren angår.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1981.

*Föreslagen lydelse*

*höver inte lämnas i de fall föreningens eller bolagets skulder överstiger taxeringsvärdet av föreningens eller bolagets fastighet året näst före taxeringsåret. Skattechefen i det län där föreningen eller bolaget har sitt säte får i andra fall medge befrielse från att lämna uppgift om förmögenhetsvärde.*

3 m o m . Det åligger bostadsförening eller bostadsaktiebolag att senast den 8 februari under taxeringsåret underrätta medlem eller delägare om värdet av medlemmens eller delägarans andel i föreningens eller bolagets behållna förmögenhet. *Bestämmelserna i 1 mom. om beräkningen av andelens förmögenhetsvärde äger motsvarande tillämpning i dessa fall.*

BUDGETDEPARTEMENTET

Utdrag  
PROTOKOLL  
vid regeringssammanträde  
1979-04-05

**Närvarande:** statsministern Ullsten, ordförande, och statsråden Sven Romanus, Mundebo, Wikström, Friggebo, Huss, Rodhe, Wahlberg, Hansson, Enlund, Lindahl, Winther, De Geer, Blix, Gabriel Romanus, Tham, Bondestam

**Föredragande:** statsrådet Mundebo

## Proposition om ändring i bostadsbeskattningen, m. m.

---

### 1 Inledning

#### 1.1 Bostadsskattekommitténs förslag (SOU 1976:11)

Bostadsskattekommittén (Fi 1972:08) tillkallades med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndiganden den 8 september och den 6 oktober 1972 med uppdrag att se över bostadsbeskattningen. I ett första betänkande (SOU 1974:16, Neutral bostadsbeskattning) lade kommittén fram förslag om bl. a. ändringar i villabeskattningen. I samband med 1974 års bostadspolitiska lagstiftning (prop. 1974:150, SkU 1974:56, rskr 1974:374, SFS 1974:944) infördes bl. a. en skärpning av beskattningen av de dyraste villorna. I sitt slutbetänkande (SOU 1976:11, Bostadsbeskattning II) har bostadsskattekommittén<sup>1</sup> redovisat återstående delar av utredningsuppdraget. I betänkandet tas upp beskattningen vid uthyrning av bl. a. villor samt beskattningen av jordbrukets bostäder, av s. k. andelshus och av bostadsrättsföreningar med s. k. fördelade lån.

Bostadsskattekommitténs förslag i fråga om uthyrning av villa i andra hand blev starkt kritiserat under remissbehandlingen och det bör enligt min mening inte heller läggas till grund för lagstiftning. I fråga om beskattningen av jordbrukets bostäder bör kommitténs förslag ytterligare bearbetas och tas upp i ett annat sammanhang.

Jag avser nu att ta upp frågor om den skattemässiga behandlingen av andelshus och bostadsrättsföreningar med fördelade lån. Jag kommer i fortsättningen att för bostadsrättsföreningar använda uttrycket bostads-

<sup>1</sup> Generaldirektören Sten Walberg, ordförande, riksdagsledamoten Rune Carlstein, universitetslektorn Ingvar Fridell, civilingenjören Ernst Hellstedt, direktören Sven Jansson, direktören Per Landgren, riksdagsledamoten Sigvard Larsson, direktören Gunnar Leo och andre förbundsordföranden Åke Lindh.

förening vilket också är det som förekommer i lagtexten. Till protokollet i detta ärende bör fogas en sammanfattning av betänkandet i de delar som nu skall behandlas i propositionen som *bilaga 1*. Beträffande nuvarande svenska förhållanden samt utredningens närmare överväganden hänvisas till betänkandet.

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av kammarrätten i Stockholm, riksskatteverket (RSV), lantbruksstyrelsen, bostadsstyrelsen, länsstyrelserna i Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Östergötlands, Gotlands, Malmöhus, Göteborgs och Bohus, Skaraborgs, Örebro, Gävleborgs, Västernorrlands samt Norrbottens län, företagsskatteberedningen och jordförvärvsutredningen, AB Bostadsgaranti, Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund, Centralorganisationen SACO/SR (SACO/SR), Familjeföretagens förening, Föreningen Auktoriserade revisorer (FAR), Hyresgästernas riksförbund, Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. (HSB), Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Landsorganisationen i Sverige (LO), Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Näringslivets byggnadsdelegation (NBD), riksantikvarieämbetet, Stockholms bostadsföreningars centralorganisation (SBC), Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKBF), Svenska arbetsgivareföreningen (SAF), Svenska bankföreningen, Svenska byggnadsentreprenörföreningen (SBEF), Svenska byggnadsindustriförbundet, Svenska företagares riksförbund, Svenska kommunförbundet, Svenska riksbyggen, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges advokatsamfund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges föreningsbankers förbund, Sveriges industriförbund, Sveriges jordägareförbund, Sveriges villaägareförbund, Taxeringsnämndsordförandenas riksförbund (TOR) samt Tjänstemännens centralorganisation (TCO).

LRF åberopar ett yttrande från Lantbrukarnas skattedelegation. AB Bostadsgaranti, SBEF, Svenska byggnadsindustriförbundet, Sveriges fastighetsägareförbund åberopar yttrande från NBD. Familjeföretagens förening och SAF åberopar samma yttrande i vad avser andelshus och fördelade lån och i övriga frågor ett yttrande från Näringslivets skattedelegation (NSD). Svenska bankföreningen och Sveriges industriförbund åberopar sistnämnda yttrande.

Lantbruksstyrelsen har bifogat yttranden från sju lantbruksnämnder. Länsstyrelsen i Stockholms län har bifogat yttranden från Stockholms, Huddinge, Solna och Södertälje kommuner.

En sammanställning av remissyttrandena i de delar som jag nu avser att ta upp bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

## 1.2 Departementspromemorian (Ds B 1978:7)

Inom budgetdepartementet har upprättats en promemoria (Ds B 1978:7, Ändrade beskattningsregler för hyresfastigheter). Promemorian är uppdelad i

två avsnitt. I avsnitt 1 diskuteras i vad mån fastighetsägare skall få tillämpa bokföringsmässiga grunder vid inkomsttaxeringen. Dessa frågor har redan behandlats (prop. 1978/79:42, SkU 1978/79:17, rskr 1978/79:87, SFS 1978:942–943). Jag avser nu att ta upp avsnitt 2 i nämnda promemoria vilket rör samordningen mellan skatteregler och bestämmelser för den statliga bostadslångivningen. Avsnitt 2 av promemorian – samt redogörelsen för gällande rätt på området – bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 3*.

Efter remiss har yttranden över promemorian avgetts av RSV, bostadsstyrelsen, kammarrätten i Stockholm, kammarrätten i Jönköping, länsstyrelserna i Stockholms, Malmöhus samt Göteborgs och Bohus län, FAR, Göteborgs kommun, Hyresgästernas riksförbund, HSB, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, LRF, Malmö kommun, NBD, Sparbankernas Intecknings AB (Spintab), SBC, Stockholms kommun, SKBF, Svensk Bostadsfinansierings Aktiebolag (BOFAB), SBEF, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Svenska revisorsamfundet (SRS), Svenska riksbyggen, Sveriges advokatsamfund, SABO, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges industriförbund samt TOR.

LRF åberopar ett yttrande från Lantbrukarnas skattedelegation. Sveriges industriförbund åberopar vad SBEF anfört i sitt yttrande.

En sammanställning av remissyttrandena över promemorians avsnitt 2 bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 4*.

## 2 Föredragandens överväganden

### 2.1 Allmänna utgångspunkter

Bostadsbeskattningen är i princip en beskattning av fastighetsägare. Som sådan är den differentierad efter ägartyp och i vissa fall också efter fastighetens art. Är ägaren ett allmännyttigt bostadsföretag eller en s. k. äkta bostadsförening sker beskattningen alltid efter en schablonmetod (24 § 3 mom. kommunalskattelagen (1928:370), KL). Såsom intäkt skall upptas 3 % av fastighetens taxeringsvärde, medan avdrag medges i huvudsak endast för räntor på lånat, i fastigheten nedlagt kapital. En schablonbeskattning tillämpas också för andra ägare om fastigheten utgörs av ett eget hem (24 § 2 mom. KL). Intäktsberäkningen är även här knuten till fastighetens taxeringsvärde, men procentsatsen är inte fast utan stiger med taxeringsvärdet. Avdrag medges liksom i föregående fall i huvudsak för låneräntor. Är fråga slutligen om en annan bostadsfastighet än ett eget hem och andra ägare än allmännyttiga bostadsföretag eller äkta bostadsföreningar sker s. k. konventionell beskattning (24 § 1 mom. KL). Denna innebär att alla intäkter från fastigheten skall redovisas och avdrag göras för räntor, drift- och underhållskostnader m. m.

De boende berörs direkt av bostadsbeskattningsreglerna endast i de fall de

också själva är fastighetsägare. Detta är fallet i första hand i fråga om villafastigheter, men även vid s. k. andelshus, där ett antal boende gemensamt äger ett flerfamiljshus. När bostaden är upplåten genom bostadsrätt kan de boende visserligen sägas indirekt vara fastighetens ägare genom sitt medlemskap i bostadsföreningen, men de berörs likväl inte direkt av beskattningen. Samma förhållande gäller i princip alltid om lägenheten är upplåten genom hyresrätt. Ett undantag finns dock för det fall någon får en bostad upplåten av arbetsgivaren hyresfritt eller till subventionerad kostnad. I dessa fall skall ett förmånsvärde motsvarande den inbesparade hyran upptas som intäkt hos den boende.

Ett starkt önskemål från statsmakterna är att de olika regler som gäller för bostadsbeskattningen inte skall medföra något systematiskt gynnande eller missgynnande av en viss boendeform eller en viss ägarkategori. Av olika skäl har det emellertid inte visat sig möjligt att uppnå den eftersträlvade neutraliteten genom åtgärder enbart inom skatteområdet. Därför har under senare år också villkoren för det statliga bostadsfinansieringsstödet differentierats i det uttalade syftet att motverka beskattningens snedvridande effekter.

Den s. k. villaschablonen infördes genom lagstiftning år 1953 (SFS 1953:404). Genom villaschablonen eftersträvades en förenklad beskattning av egna hem med bibehållande av en rättvis beskattning av det egna kapital som var nedlagt i fastigheten. Villaschablonen har ändrats vid flera tillfällen och ändringar har haft olika bakgrund, t. ex. att mildra verkningarna av höjda taxeringsvärden eller att få en mer rättvisande behandling av det kapital som är nedlagt i fastigheten. Samtidigt har bostadssociala skäl anförts. Vid 1974 års bostadspolitiska reform (prop. 1974:150, SkU 1974:56, rskr 1974:374, SFS 1974:944) betonades särskilt önskemålen om neutralitet i fråga om ekonomiska villkor för olika boendeformer. Villabeskattningen skärptes något men framför allt ändrades reglerna för bostadsfinansieringen. Så anpassades de generella räntesubventionerna till statsbelånade hus med hänsyn till effekterna av de skilda skattereglerna för flerfamiljshus och egna hem. Villaschablonen har senast ändrats år 1978 (prop. 1977/78:68, SkU 1977/78:18, rskr 1977/78:114, SFS 1978:1097).

I fråga om bostadsföreningar har intäktsprocenten varit oförändrad 3 % alltsedan de nuvarande reglerna tillkom år 1954 (prop. 1954:37, BeU 1954:18, rskr 1954:102, SFS 1954:51). Genom lagstiftning år 1959 (prop. 1959:9, BeU 1959:4, rskr 1959:67, SFS 1959:36) infördes samma regler för de allmännyttiga bostadsföretagen som tidigare gällde för bostadsföreningar.

Som jag tidigare nämnt har man sökt uppnå neutralitet mellan olika boendeformer även genom åtgärder i fråga om bostadsfinansieringen. Nyss nämnde jag 1974 års bostadspolitiska reform där man i detta syfte bl. a. differentierade de generella räntesubventionerna för flerfamiljshus och egna hem (prop. 1974:150, CU 1974:36, rskr 1974:372, SFS 1974:946). Samtidigt infördes nya regler för det statliga bostadslånstödet. Även dessa

regler differentierades med hänsyn till olika fastighetsägarkategorier. För enskilda fastighetsägare har reglerna varit differentierade även med hänsyn till om nybyggnad eller ombyggnad sker. Lånreglerna för bostadslån vid nybyggnad behandlades även av riksdagen år 1977 (prop. 1976/77:100 bil. 16, CU 1976/77:18, rskr 1976/77:187). Jag återkommer i det följande till denna fråga liksom till den senaste ändringen av dessa låneregler (CU 1978/79:26, rskr 1978/79:250).

Reformerna av beskattnings- och lånreglerna har i första hand tagit sikte på de förhållanden som gäller på bostadsmarknaden i stort. Det finns emellertid också ett antal speciella situationer där de förutsättningar på vilka de generella reglerna bygger inte är uppfyllda, vilket leder till ett icke avsett beskattningsresultat. Under senare år har också starka önskemål framförts, bl. a. från riksdagens sida, om en bättre samordning i vissa situationer av skattereglerna och det statliga bostadsstödet. Utredningsförslag har utarbetats som berör bägge dessa ämnesområden. I det första avseendet märks bostadsskattekommitténs slutbetänkande (SOU 1976:11, Bostadsbeskattning II) där kommittén föreslår åtgärder i fråga om bl. a. bostadsföreningar med fördelade lån och s. k. andelshus. I det andra avseendet finns en departementspromemoria (Ds B 1978:7, Ändrade beskattningsregler för hyresfastigheter) där förslag framläggs om en samordning av skatteregler och statligt bostadsstöd. Båda förslagen har remissbehandlats.

Under remissbehandlingen av de nämnda utredningsförslagen har önskemål uttalats om att mer omfattande utredningar borde göras för att ge en grund för att nå fram till den önskade neutraliteten mellan olika boendeformer. Bostadsskattekommitténs förslag i fråga om de s. k. andelshusen liksom förslaget i departementspromemorian om samordning mellan skatteregler och statligt lånestöd innebär båda begränsningar i nuvarande omedelbara avdragsrätt för reparationskostnader. Kritik har framförts mot att åtgärder av detta slag skulle vidtas för speciella fall. I stället bör ingrepp av sådant slag ges en mer allmän räckvidd. Enligt fleras mening skulle det därför finnas skäl att utreda dessa frågor i ett större sammanhang. Jag vill här tillägga att delvis likartade önskemål framförts i vissa remissyttranden över 1972 års skatteutrednings (Fi 1972:02) slutbetänkande (SOU 1977:91, Översyn av skattesystemet).

Även om de förslag som jag nu avser att redovisa endast rör vissa delar inom bostadsbeskattningens område utgör de viktiga inslag i strävandena efter att nå fram till ökad rättvisa och likformighet i fråga om beskattningen av olika former av boende. Några av förslagen kan också betecknas som åtgärder mot vissa förfaranden som medför av lagstiftaren inte avsedda skattelättnader. Jag anser därför att det är angeläget att lägga fram dem redan nu. Jag vill emellertid framhålla att det med tiden kan visa sig att en fördjupad översyn av bostadsbeskattningen bör göras. Som ett exempel på att det även i andra skattesammanhang uppkommer frågor med bostadspolitisk anknytning vill jag nämna att förslag om ändrad realisationsvinstbeskattning av

bostadsrätter skall framläggas av den utredning som skall se över aktievinstbeskattningen m. m. (B 1979:05). Jag vill också nämna de av statsrådet Friggebo tillkallade utredningarna dels om underhållsfonder i flerfamiljshus (Bo 1978:05) och dels om ökad användning av bostadsrätt inom bostadsbeståndet (Bo 1978:06). Åtgärder på de områden som avses med dessa båda utredningsuppdrag måste också beaktas vid en bedömning av bl. a. kostnadsläget skilda boendeformer emellan. Olika former av finansieringsstöd spelar självfallet en betydande roll i dessa avseenden och jag vill här nämna de nya bestämmelserna om särskilda underhållslån för hyreshus (prop. 1978/79:66, CU 1978/79:6, rskr 1978/79:114).

I det följande avser jag att först behandla s. k. andelshus, därefter bostadsföreningar med fördelade lån och slutligen samordningen mellan vissa skatteregler och den statliga bostadslångivningen.

## 2.2 Beskattningen av s. k. andelshus

Enskilt ägda flerfamiljshus beskattas enligt konventionell metod. Därvid skall som intäkt redovisas influtna hyror liksom andra inkomster från fastigheten. Avdrag medges för räntor samt drift- och underhållskostnader. Kostnader för reparation och underhåll är omedelbart avdragsgilla medan däremot kostnader för ny-, till- eller ombyggnad av fastigheten får dras av i form av årliga värdeminskningssavdrag. Beskattningsreglerna är desamma antingen en eller flera personer äger fastigheten. Den som bor i ett flerfamiljshus som han äger beskattas för värdet av sin bostadsförmån.

Med andelshus förstås i allmänhet ett sådant flerfamiljshus som ägs av flera personer vilka också bor i fastigheten. Antingen kan ägarna inneha ideella andelar av fastigheten eller också inneha den indirekt genom ett för ändamålet bildat handels- eller kommanditbolag. Från skattesynpunkt blir effekten i allt väsentligt densamma oavsett ägarform. Går fastigheten med vinst beskattas varje delägare för sin andel därav. Om däremot underskott uppkommer har varje delägare rätt till avdrag från sin övriga inkomst för den del av underskottet som belöper på honom. En vanlig orsak till underskott är att omfattande reparationer utförts, där kostnaden som sagt är omedelbart avdragsgill.

Enligt bostadsskattekommittén framstod det som stötande att nuvarande regler gjorde det möjligt för några personer att tillsammans köpa ett flerfamiljshus som var i behov av upprustning och genom rätten till omedelbart avdrag för reparationskostnaderna kunna sägas finansiera köpet av bostaden med hjälp av skattecredit. Kommittéförslaget innebar att omedelbart avdrag för reparationskostnader endast skulle medges i begränsad omfattning under de fem första åren efter förvärvet. Större kostnader skulle i stället aktiveras och ge rätt till årliga värdeminskningssavdrag. Reglerna skulle gälla för fastigheter med minst tre delägare. Av dessa skulle minst tre bo i huset eller, om så inte var fallet, detta vara avsett till bostad åt

minst tre delägare.

Förslaget godtog av flertalet remissinstanser. I fråga om den närmare utformningen framfördes emellertid viss kritik. Man framhöll att femårsregeln kunde kringgå genom senareläggningar av reparationsarbeten och att det kunde vara svårt att avgöra om en fastighet var avsedd att innehålla bostad för delägare. Likaså kritiserades den omständigheten att olika skatteregler skulle kunna komma att gälla för olika delägare beroende på när de förvärvat sina andelar i fastigheten.

För egen del vill jag framhålla att jag i likhet med bostadsskattekommittén och flertalet remissinstanser anser det angeläget med vissa åtgärder i fråga om de s. k. andelshusen. I och för sig finns det inget från skattesynpunkt att invända mot att flera personer bor i ett flerfamiljshus som de äger tillsammans. En förutsättning är emellertid att beskattningsreglerna därvid ger ett rimligt resultat. Så måste t. ex. delägarnas förmånsvärden för de egna bostäderna vara riktigt beräknade. Numera är detta också regelmässigt fallet. Noggranna riktlinjer finns nämligen rörande värderingen av bostadsförmån. För den som äger del i ett andelshus torde det från skattesynpunkt vara likvärdigt om han själv bor i sin lägenhet eller om han hyr ut den och för egen räkning hyr en jämförlig lägenhet på annat håll under förutsättning att värdet av bostadsförmånen är riktigt beräknat.

Det finns emellertid situationer där nuvarande skatteregler för andelshusen kan utnyttjas för att vinna fördelar. Den mest påfallande skattefördelen är, som bostadsskattekommittén också har påpekat, den som uppkommer när ett antal fysiska personer förvärvar ett hyreshus med eftersatt underhåll och låter rusta upp detsamma. Den del av kostnaderna härför som avser reparationer är avdragsgill vid andelsägarnas inkomsttaxering. På detta sätt kan det sägas att delägarna får en skattecredit för belopp som rätteligen utgör en del av anskaffningskostnaden för bostaden. Avdragsrätten utnyttjas regelmässigt för att minska delägarnas skattepliktiga inkomster av annat slag. Skattelättnaderna härav uppgår ofta till så betydande belopp att de kan anses stötande.

Det sätt på vilket fastigheten förvärvas kan variera. Delägarna kan förvärva den direkt och då äga ideella andelar i densamma. En annan metod är att låta ett särskilt handelsbolag, vari de blivande hyresgästerna är delägare, förvärva fastigheten. Handelsbolaget brukar då äga fastigheten intill dess upprustningsarbetena är avslutade. Bolagsmännen är därvid berättigade till avdrag för sin andel i bolagets underskott. Från skattesynpunkt har det ingen större betydelse vilken metod som väljs, det väsentliga är att avdragsrätten kan utnyttjas av delägarna personligen och kvittas mot inkomster av andra slag. Det är ej ovanligt att bolaget, sedan byggnadsarbetena är slutförda, överför fastigheten till en bostadsförening där nu de tidigare bolagsmännen kan vara medlemmar. Härvid övertar regelmässigt medlemmarna betalningsansvaret för de lån som avser fastigheten, s. k. fördelning av lån varom mera i avsnitt 2.3.

Som jag nyss nämnde tillstyrktes kommittéförslaget av flertalet remissinstanser. En del kritiker ansåg att förslaget, om det genomfördes, allvarligt skulle försvåra saneringsverksamheten. Kritik framfördes även i fråga om den närmare utformningen av förslaget. Enligt min mening är det angeläget att söka finna en lösning, som hindrar de inte sällan högst betydande skatteförmåner som nuvarande regler ger upphov till, men som inte samtidigt onödigtvis försvårar seriös saneringsverksamhet. Önskvärt är naturligtvis också att framtida regler blir så enkla som möjligt.

Till en början bör begreppet andelshus definieras. Bostadsskattekommitténs definition har kritiserats och man har menat att den skulle kunna ge upphov till tillämpningssvårigheter. Likaså kritiserades i anslutning härtill det tidsbegränsade avdragsförbud för reparationskostnader som föreslogs, och man uttryckte farhågor för att reglerna skulle kunna kringgå. Kritik framfördes också mot att förslaget ledde till olika beskattningsregler för olika delägare beroende på tidpunkten för förvärvet av andel i fastigheten. Jag är beredd att delvis instämma i denna kritik. De påtalade svårigheterna bör emellertid inte överdrivas.

För egen del anser jag att en ny lagstiftning måste innehålla regler som uttryckligen anger det antal personer som bör äga ett flerfamiljshus för att det skall betecknas som andelshus. Kommitténs förslag att så skulle bli fallet om det var tre eller flera delägare får anses väl avvägt. Ägandet kan vara direkt eller indirekt genom ett handels- eller kommanditbolag. I vad mån någon äger del i en fastighet på detta sätt får avgöras enligt allmänna civilrättsliga regler. För att inte få med andra fall än egentliga andelshus bör det också krävas att minst tre delägare har sin bostad i fastigheten eller att den är avsedd att innehålla bostäder åt minst så många delägare. I allmänhet bör det inte vara förenat med några större svårigheter att utröna om dessa förutsättningar är uppfyllda. Från och med den tidpunkt dessa krav är uppfyllda bör de nya reglerna vara tillämpliga.

Det måste betecknas som mindre tilltalande om inte samma skatteregler skulle gälla för samtliga delägare. Enligt bostadsskattekommitténs förslag skulle den situationen kunna uppstå vid en ombyggnad med inslag av reparation och underhåll att några delägare skulle kunna göra omedelbara avdrag för de fulla reparationskostnaderna medan andra delägare fick dra av större delen av dessa kostnader endast genom årliga värdeminskningsskattavdrag. Jag anser att man bör gå längre än kommittén och inskränka rätten till omedelbart avdrag för reparationskostnader oavsett hur länge en andel innehafts. En avvägning måste emellertid göras eftersom syftet inte är att avskaffa avdragsrätten helt, utan endast att förhindra att stötande beskattningsresultat uppkommer. Vad som framstår som väsentligt är att begränsa den omedelbara avdragsrätten för reparationskostnader i samband med större byggnadsarbeten på fastigheten. När det inte är fråga om sådana mer genomgripande ombyggnader bör reglerna vara så utformade att omedelbart avdrag kan medges inte bara för sådana åtgärder som kan betecknas som

löpande underhåll utan även för något mer omfattande arbeten. Så bör en delägare i ett andelshus normalt kunna påräkna omedelbart avdrag för t. ex. ommålnings- och tapetseringsarbeten i den egna bostaden. Jag föreslår mot denna bakgrund att aktivering skall ske först i den mån arbetskostnaderna överstiger visst belopp. Detta bör av rent praktiska skäl anknytas till fastighetens taxeringsvärde. En lämplig avvägning mellan andelshus av olika ålder torde uppnås om det sammanlagda taxeringsvärdet av mark och byggnader läggs till grund för avdragets storlek. Jag anser det skäligt att begränsa högsta tillåtna omedelbara avdrag för reparations- och underhållskostnader av förevarande slag till 10 % av taxeringsvärdet. Avgörande bör vara det taxeringsvärde som gäller för beskattningsåret. Jag vill också påpeka att detta, när det rör sig om en nedsliten byggnad som skall byggas om, innebär taxeringsvärdet före ombyggnaden. Man kan därför göra den bedömningen, att den nu föreslagna begränsningen normalt kommer att vara jämförlig även under de första fem åren med den av bostadsskattekommittén föreslagna.

Vad gäller de reparationskostnader som överstiger 10 % av andelshusets taxeringsvärde bör de aktiveras och ge rätt till värdeminskingsavdrag enligt eljest gällande regler för värdeminskning av byggnad. Reparationskostnaderna skall behandlas som förbättringskostnader vid realisationsvinstberäkning vid försäljning av fastigheten och medgivna värdeminskingsavdrag skall återföras i indexuppräknat skick. Emellertid gäller att reparationsarbeten av förevarande slag inte har samma ekonomiska livslängd som ombyggnadsarbeten. I sistnämnda del medges årliga värdeminskingsavdrag med 1,5 eller 1,75 %. Dessa procenttal är enligt min mening för låga för de reparationsarbeten som nu är aktuella. I stället bör årliga värdeminskingsavdrag medges med 3 %. I fråga om de kostnader som skattemässigt anses belöpa på ombyggnad innebär förslaget ingen förändring.

Jag föreslår att särskilda regler för andelshus införs enligt vad jag nu har anfört. Kostnader för reparationsarbeten på fastighet som ägs av tre eller fler fysiska personer, direkt eller indirekt genom handels- eller kommanditbolag, skall aktiveras i den mån de överstiger 10 % av fastighetens taxeringsvärde. Överskjutande belopp ger rätt till årliga värdeminskingsavdrag med 3 %. Begränsningen till 10 % avser hela fastigheten som sådan vilket innebär att den övre gränsen för rätt till omedelbart avdrag får i förekommande fall fördelas på envar delägare efter storleken av hans andel i fastigheten. Detta får praktisk betydelse främst om bara en delägares lägenhet har reparerats. Jag vill påpeka att den nu angivna uppdelningen skall göras även om fastigheten ägs indirekt genom ett handelsbolag. Reglerna om begränsad avdragsrätt och rätt till värdeminskingsavdrag bör tas in i 25 § 2 mom. och punkt 2 a av anvisningarna till 25 § KL. I fråga om realisationsvinstberäkningen bör ett tillägg göras till punkt 2 a av anvisningarna till 36 § KL. De nya reglerna bör träda i kraft den 1 januari 1980 och tillämpas första gången vid 1981 års taxering. De nya reglerna bör omfatta reparationsarbeten som påbörjats efter

ikraftträdandet. Med hänsyn till att de nya reglerna föreslås träda i kraft först efter mer än ett halvt år efter riksdagsbehandlingen anser jag ytterligare övergångsbestämmelser inte påkallade.

### 2.3 Bostadsföreningar med fördelade lån

En bostadsförening beskattas normalt enligt schablon. Som intäkt skall föreningen redovisa 3 % av taxeringsvärdet på föreningsfastigheten. Avdrag medges för i huvudsak ränteutgifter. För medlemmar i föreningen medför boendet som sådant inga omedelbara inkomstskattekonsekvenser. En medlem är t. ex. inte berättigad till avdrag för inbetalningar till föreningen och inte heller skall han som inkomst ta upp något hyresvärde för den egna bostaden.

Om föreningens ränteutgifter överstiger schablonintäkten blir föreningen bara beskattad vid taxeringen till kommunal inkomstskatt och då för det s. k. garantibeloppet. Detta utgör 2 % av taxeringsvärdet. De underskott som uppkommer kan föreningen inte utnyttja. En förutsättning för att schablonbeskattningen skall tillämpas är nämligen att föreningen inte på grund av lokaluthyrning har stora andra inkomster. Är förutsättningen inte uppfylld (s. k. oäkta bostadsförening) följer beskattningen mer de regler som gäller för konventionellt beskattade fastigheter.

På senare tid har en särskild konstruktion använts för att ge medlemmarna möjlighet att vid sin taxering utnyttja ränteavdrag som normalt skulle tillkomma föreningen. Detta sker genom att föreningens lån helt eller delvis ersätts av lån för vilka medlemmarna står som personligen betalningsansvariga. Härigenom får de rätt att göra avdrag för ränteutgifterna vid sin inkomsttaxering. Föreningens fastighet utnyttjas normalt som säkerhet för lånen och inte sällan får föreningen dessutom gå i borgen för medlemmarnas skulder. Förfarandet leder till stundom väsentliga skattelättnader och detta gäller inte minst för sådana medlemmar som har höga inkomster.

Bostadsskattekommitténs förslag innebar att om en bostadsförening hade grundavgifter och liknande kapitaltillskott som översteg halva anskaffningskostnaden för fastigheten så skulle föreningen behandlas som en oäkta bostadsförening. Detta skulle bl. a. innebära att medlem som intäkt fick ta upp hyresvärdet för sin lägenhet. Detta förslag godtogs av flertalet remissinstanser även om också starkt kritiska synpunkter framfördes. Förutom mer principiella invändningar mot förslaget framfördes kritik mot enskildheter i den föreslagna tekniska modellen. En del remissinstanser reste invändningar mot den föreslagna hälftenuppdelningen. Andra ansåg att åtskilliga praktiska problem skulle möta vid behandlingen av sådana bostadsföreningar som överskred gränsen för tillåten lånefördelning. Likaså menade man att de föreslagna övergångsbestämmelserna – som innebar att nya regler skulle gälla bara för föreningar där lånefördelningen genomförts efter de nya reglernas tillkomst – skulle leda till en olämplig splittring mellan gamla och nya

föreningar. Man skulle för lång tid framåt få arbeta med dubbla regelsystem.

Beskattningen av bostadsföreningar har utformats efter olika hänsynstagen. Även här har avvägningar skett för att skapa balans i kostnadshänsende och dessutom har man strävat efter att nå fram till ett enkelt och lättillämpat system.

Jag är medveten om att meningarna kring de fördelade lånen är delade. Det kan synas orättvist att ingripa mot att just dessa boende får samma möjlighet att göra ränteavdrag som innehavare av egnahem och andelslägenheter har, särskilt som lånefördelningen inte kan komma i fråga för lån med statliga räntebidrag. Enligt min mening är emellertid en sådan jämförelse endast delvis möjlig. Genom att beskattningen av bostadsföreningar förlagts till föreningarna i stället för till medlemmarna saknar denna del av bostadsbeskattningen den individuella prägel som kännetecknar beskattningen av innehavare av egnahem och andelslägenheter. Detta måste man ta hänsyn till när man skall bedöma ränteavdragets effekt. Schablonintäkten i bostadsföreningen träffas således av en marginalsattesats om ca 50 %, medan bostadsrättshavarens ränteavdrag normalt torde göras vid en avsevärt högre sattesats. Vidare saknas den progressivitet i intäktsschablonen som införts i fråga om mer påkostade egnahem. Jag vill också peka på det förhållandet att taxeringsvärdena för bostadsföreningarnas fastigheter i huvudsak följer dem som gäller för den mycket större gruppen av hyresfastigheter. Effekten av detta torde regelmässigt bli att taxeringsvärdet även för mer påkostade bostäder kommer att bli lågt vid en jämförelse med en motsvarande villabostad.

Allt detta gör att det enligt min mening står helt klart att konstruktionen med fördelade lån i bostadsföreningar på ett inte acceptabelt sätt har rubbat den balans som avsetts med nuvarande skatteregler för bostadsföreningarna. Det är alltså nödvändigt att på något sätt söka återställa denna. Därvid bör man undvika sådana lösningar som ändrar förhållandena för den stora majoriteten av dagens bostadsföreningar. Den nuvarande formen för beskattning av bostadsföreningar och deras medlemmar är mycket enkel och praktisk. Tidigare utredningsförslag (Bostadsbeskattning, DsFi 1971:14) att generellt föra över beskattningen från föreningarna till deras medlemmar har också fått ganska hård kritik under remissbehandlingen. Jag avser därför inte att nu ta upp någon diskussion om beskattningen av bostadsrätter i allmänhet.

Jag instämmer i den kritik som framförts mot en lösning som innebär att helt olika beskattningsregler blir tillämpliga beroende på om graden av lånefördelning överstiger en viss procentsats eller ej. Bortsett från att man alltid kan diskutera var en gräns bör sättas så leder varje gränsdragning där ett fullständigt byte av beskattningsregler skall ske lätt till besvärande tröskel-effekter. Sådana effekter torde inte på detta område kunna bemästras utan invecklade särbestämmelser. En lösning som ger en mer successiv anpass-

ning till graden av lånefördelning är därför att föredra. Likaså anser jag det vara en påtaglig olägenhet att nödgas arbeta med dubbla regelsystem. Om olika skattebestämmelser skulle gälla för olika slag av bostadsrätter beroende på när en lånefördelning skett, uppkommer inte bara svårigheter vid beskattningen utan ett sådant system torde även ge upphov till ojämnheter i fråga om prisbildning. Enligt min mening är det angeläget att söka finna en lösning som kan tillämpas i fråga om både äldre och yngre fall.

Innan jag går närmare in på hur en lösning på det påtalade balansproblemet kan utformas, vill jag framhålla följande. Kännetecknande för bostadsföreningarna med fördelade lån är att medlemmarna i betydande omfattning finansierat förvärvet av bostadsrätten genom privata lån där de själva har avdragsrätt för räntorna. En delvis motsvarande situation härtill uppstår emellertid i äldre bostadsföreningar där den ursprungliga skuldsättningen nedbragts genom amorteringar. Inte sällan förekommer också fall där bostadsrätterna i något äldre föreningar framstår som så attraktiva vid jämförelse med andra boendeanternativ att de överlåtes till priser som avsevärt överstiger den ursprungliga kontantinsatsen och gjorda amorteringar. Den som då blir medlem i föreningen kommer att få en skattemässig situation som är en direkt parallell till den som uppstår genom lånefördelning i en nybildad förening. Det ter sig mot denna bakgrund otillfredsställande om särregler skulle skapas som aldrig skulle komma att beröra annat än de fall där en formell lånefördelning genomförts. Även detta förhållande bör beaktas vid sökandet efter en lämplig lösning av beskattningsproblemen.

En tänkbar modell för en lösning skulle vara att generellt höja intäktspcenten för alla bostadsföreningar. För fallen där lånen helt fördelats innebär detta att medlemmarna med beskattade medel skulle få bekosta de ökade årsavgifter som behövs för att finansiera föreningens ökade skatteutgifter. I normalfallen, där belåningen ligger kvar inom föreningen och inte nedgått alltför långt genom amorteringar, skulle effekten däremot endast bli att föreningens underskott vid taxeringen minskar. Denna modell kan sägas ge ett onyanserat resultat genom att skatteskärpningen blir densamma oberoende av i vilken omfattning lånefördelningen skett så snart en viss gräns överskridits. Den kommer vidare att kunna innebära en betydande skatteskärpning för alla äldre föreningar där lånen nedamorterats. Framför allt saknar den också den individuella prägel som enligt min mening behövs för att på rimligt sätt balansera personlig avdragsrätt för räntor. Denna lösning förordas alltså inte. Som jag redan har nämnt anser jag det inte heller lämpligt att nu överväga några ändringar av så djupgående natur som att helt överföra beskattningen från föreningen till dess medlemmar. En särbehandling efter dessa linjer just av föreningar med fördelade lån skulle också, som jag påpekat i fråga om bostadsskattekommitténs förslag, medföra gränsdragningsproblem och olämpliga tröskeeffekter. Inte heller anser jag det vara en framkomlig väg att söka begränsa rätten till avdrag för räntor på fördelade lån. Ingripanden av sådant slag ger nämligen upphov till orättvisor olika

medlemmar emellan beroende på hur deras inkomst- och förmögenhetsförhållanden i övrigt gestaltar sig. Den av mig tidigare nämnda parallellen till situationen för dem som förvärvat en attraktiv äldre bostadsrätt utan formell lånefördelning visar också att själva beskrivningen av de situationer där ränteavdrag skulle begränsas vållar betydande problem.

I stället bör man enligt min mening söka en komplettering av den generella intäktsbeskattningen i föreningen med en personlig förmånsvärdebeskattning, som ger starkare utslag ju längre lånefördelningen drivits. Denna beskattning bör därvid utformas så att den inte berör det stora flertalet av medlemmar i bostadsföreningar, för vilka som nämnts ingen förändring i dagens förhållanden är avsedd. Lämpliga regler bör kunna utformas med förebild i den intäktschablon som tillämpas för ägare av egnahem. Till utgångspunkt för den schablonen ligger egnahemmets taxeringsvärde. Detta värde är också det som används vid annan beskattning, t. ex. vid förmögenhetsbeskattningen. Taxeringsvärdet fastställs vid allmän eller särskild fastighetstaxering och skall i princip motsvara 75 % av fastighetens marknadsvärde. I fråga om bostadsrätter finns inget motsvarande förfarande för att fastställa deras skattemässiga värden. I princip skall en bostadsrätt vid t. ex. förmögenhetsbeskattningen värderas enligt de regler som gäller för annan lös egendom, dvs. den skall tas upp till det allmänna saluvärdet. I praxis har man tillåtit att bostadsrätt tas upp till ett belopp som motsvarar antingen medlemmens grundavgift ökad med gjorda amorteringar eller till medlemmens andel i föreningsförmögenheten beräknad efter taxeringsvärdet på föreningsfastigheten med avdrag för in-tecknad gäld. Jag vill här påpeka att bostadsförening enligt 42 § 3 mom. första stycket taxeringslagen (1956:623), TL, årligen skall underrätta medlem om värdet av dennes andel i föreningens behållna förmögenhet. Grundavgiftsalternativet torde ge något högre värden för yngre föreningar och taxeringsvärdemodellen högre belopp för äldre. De båda modellerna har det gemensamt att de normalt leder till måttliga värden.

För det nu aktuella syftet anser jag att en beräkning med utgångspunkt i taxeringsvärdet är att föredra. Sistnämnda värde används som sagt regelmässigt i skattesammanhang och gör det dessutom enklare att fortlöpande anpassa beskattningen. Jag vill emellertid här framhålla att det kan ifrågasättas om nuvarande metod för att fastställa taxeringsvärden för fastigheter ägda av bostadsföreningar ger i sammanhanget helt tillfredsställande resultat. Detta är en fråga som 1976 års fastighetstaxeringskommitté (Fi 1976:05) bör pröva i sitt utredningsarbete.

Nya regler bör i första hand syfta till att begränsa de skattefördelar som kan uppnås när en bostadsförenings lån har fördelats. Denna effekt uppnås enklast genom en intäktsberäkning baserad på medlemmens andel i föreningsförmögenheten, beräknad som skillnaden mellan taxeringsvärdet och den in-tecknade gälden. Detta innebär nämligen en hårdare beskattning ju mer omfattande lånefördelning som har skett. Jag föreslår att den nu

beskrivna metoden läggs till grund för nya regler.

I normalfallet, dvs. utan lånefördelning, överstiger i en nybildad bostadsförening den in-tecknade gälden avsevärt taxeringsvärdet för föreningsfastigheten och föreningsförmögenheten beräknad på angivet sätt blir då negativ. Detta torde utan undantag gälla för de föreningar som har finansierat en ny fastighet med statliga bostadslån. Som bl. a. bostadsskattekommittén påpekat kan det emellertid för andra föreningar förekomma att det visar sig omöjligt att belåna fastigheten så högt, varför medlemmarnas kontantinsatser måste utgöra en större andel av totalkostnaden. Avsikten med de nya reglerna är inte att träffa medlemmarna i en sådan förening. En viss marginal bör därför lämnas innan den personliga intäktsberäkningen aktualiseras. För detta talar också önskan att undvika att generellt dra in äldre föreningar där skuldsättningen till följd av amorteringar är låg. Detta kan uppnås genom att införa ett grundavdrag vid intäktsberäkningen.

Som jag nyss nämnde tas det helt övervägande antalet bostadsrätter upp till måttliga värden vid förmögenhetsbeskattningen. Normalt rör det sig om högst något eller några tiotusental kronor. Detta gäller nästan alltid i fråga om äldre bostadsrätter. Jag föreslår att beskattning skall ske bara på den del av en bostadsrätts värde som överstiger 25 000 kr. och att intäkten därvid beräknas till 4 % av detta värde. Genom denna åtgärd uppnås att de nya reglerna endast kommer att beröra medlemmar i föreningar där den bristande balansen i beskattningen i dag är framträdande. Om en bostad ägs av flera medlemmar skall beloppet 25 000 kr. fördelas på dessa efter storleken på deras andelar. Det är också värt att notera att intäktsschablonen genom ett sådant grundavdrag får ett visst progressivt element. I en förening där de nya reglerna blir tillämpliga kommer en medlem med en stor andel att få uppta en procentuellt större intäkt än en medlem med en mindre andel.

Mitt förslag innebär en klar skatteskärpning i första hand för medlemmar i nyare bostadsföreningar med fördelade lån. Jag vill här erinra om att den nuvarande intäktsschablonen i föreningen finns kvar. Har lånen t. ex. totalt fördelats för att ge medlemmarna maximala personliga ränteavdrag, får dessa alltså dels i avgifter till föreningen täcka skatten på 3 % av taxeringsvärdet, dels i sin egen deklaration ta upp en intäkt på 4 % av den del av taxeringsvärdet som överstiger 25 000 kr. Äldre föreningar och deras medlemmar torde endast undantagsvis komma att beröras. I de fall där så trots allt sker, återspeglar detta en situation där de argument som motiverar skärpningen för föreningarna med fördelade lån också är aktuella. Mitt förslag innebär emellertid inte sådana drastiska skärpningar att det kan sägas vara obilligt att göra det tillämpligt även för medlemmar i redan existerande föreningar. För att göra övergången mjukare förordar jag dock att de nya reglerna införs i två steg, så att intäkten första året beräknas endast till 2 % av det aktuella underlaget med utgångspunkt i föreningsfastighetens taxeringsvärde efter avdrag för in-tecknad gäld. Den lägre intäktsp procenten skall bara tillämpas på bostadsrätter som upplåtits före utgången av år 1979 och där

likaså lånefördelningen har skett dessförinnan. Inkomstredovisningen bör ske i förvärvskällan kapital, där för övrigt beskattning redan sker i de fall en bostadsrättshavare hyr ut sin lägenhet. Vid sådan uthyrning bör inte beskattning samtidigt ske enligt mitt förslag. De nya bestämmelserna bör alltså tas in i punkt 2 andra stycket av anvisningarna till 38 § KL och träda i kraft den 1 januari 1980 och tillämpas första gången vid 1981 års taxering. Ett tillägg bör också göras i 42 § 1 och 3 mom. TL, där bostadsföreningars uppgiftsplikt f. n. är reglerad. För att inte ge upphov till mer uppgiftslämnande än som är nödvändigt bör uppgift inte lämnas om föreningsförmögenheten är negativ. Vidare anser jag att skattechef efter särskild prövning i det enskilda fallet bör kunna ge dispens i fråga om förmögenhetsuppgifterna. Så bör vara möjligt t. ex. om det är uppenbart att alla föreningsmedlemmars andelar ligger klart under 25 000 kr.

Jag vill betona att det förslag som jag nu har lagt fram i fråga om intäktsschablonen får betecknas som ett provisorium. De nya reglerna syftar främst till att återställa den balans i beskattningen av bostadsföreningar som rubbats genom utnyttjandet av fördelade lån. Sedan närmare erfarenheter vunnits rörande de nya bestämmelsernas effekter finns det anledning att pröva om den nu gjorda avvägningen har givit avsett resultat. Som exempel på frågor som då bör kunna aktualiseras vill jag nämna möjligheterna att efter förebild från den s. k. villaschablonen införa en progressiv intäktsberäkning. Av betydelse blir därvid också utfallet av 1981 års allmänna fastighetstaxering.

Jag vill också avslutningsvis ge en samlad redovisning av innebörden av vad jag föreslagit i detta och föregående avsnitt. Konstruktionen med lånefördelning i bostadsföreningar får i dag sägas medföra skattemässiga fördelar som är oacceptabla. Allra mest stötande har effekten kunnat bli när en fastighet först byggts om i andelsform och därefter överförs på en bostadsförening med fördelade lån. De boende har därvid först kunnat utnyttja fördelen av andelshusets reparationsavdrag och därefter kunnat övergå till en schablonmässig intäktsbeskattning som bygger bl. a. på förutsättningen att reparationsavdrag inte får göras. Denna möjlighet kommer till följd av mitt förslag om att kraftigt begränsa rätten till omedelbara reparationsavdrag i andelshus inte längre att stå öppen.

Medlemmar i bostadsföreningar som drar fördel av de ränteavdrag som fördelade lån ger, kommer vidare i fortsättningen att träffas av en personlig förmånsbeskattning, som står i proportion till graden av lånefördelning. Jag har angivit att nivån på denna beskattning sådan den nu föreslås är att uppfatta som ett provisorium och att man bl. a. mot bakgrund av erfarenheterna från de första taxeringarna får bedöma om den innebär en rimlig avvägning. 1976 års fastighetstaxeringskommitté skall också pröva frågan om nuvarande sätt att bestämma taxeringsvärdena för fastigheter som ägs av bostadsföreningar ger ett i sammanhanget helt tillfredsställande resultat. Jag har slutligen också erinrat om att uppdrag har givits åt en utredning att lägga

fram förslag om en evig realisationsvinstbeskattning i fråga om bostadsrätter.

#### 2.4 Ändrade regler för vissa reparationsavdrag

I departementspromemorian (Ds B 1978:7) Ändrade beskattningsregler för hyresfastigheter har förslag lagts fram som bl. a. syftar till att åstadkomma en bättre samordning mellan skatteregler och de statliga bostadslånereglerna. En bakgrund till förslagen är de önskemål härom som tidigare framförts av riksdagen. Villkoren för statliga bostadslån till enskilda ägare av flerfamiljshus var nämligen tidigare mindre förmånliga vid ombyggnad än vid nybyggnad något som berodde på skattereglernas olika effekter i de två fallen. Vid nybyggnad medges avdrag för byggkostnaderna i form av årliga värdeminskingsavdrag. I fråga om sådana arbeten som utförs i samband med ombyggnad har däremot den förut nämnda ägarkategorin rätt till omedelbart avdrag vid taxeringen för den del av kostnaden som avser reparation eller underhåll medan övriga kostnader beaktas genom värdeminskingsavdrag. Promemorieförslaget syftade till en samordning på sådant sätt att det statliga bostadsstödet vidgas för sådana arbeten som avser ombyggnad m. m. samtidigt som avdrag för reparations- och underhållskostnader inte skall medges omedelbart utan i form av årliga värdeminskingsavdrag.

Förslaget har fått ett blandat mottagande av remissinstanserna. De som har tillstyrkt förslaget eller lämnat det utan erinringar har i allmänhet menat att det innebär ett steg mot ökad likställdhet i kostnadshänseende mellan olika ägarkategorier eller att det över huvud taget leder till mer rättvisande förhållanden på boendesektorn. Kritikerna har gjort gällande att förslaget skulle inverka menligt på saneringsverksamheten och att en olika behandling av avdragsrätten efter finansieringsform är olämplig. Kritik har även framförts mot vissa delar av förslagets närmare utformning.

Innan jag redovisar mina överväganden och förslag vill jag kort redogöra för bostadslånereglernas närmare utformning i de delar som nu är av intresse. Bostadslånereglerna är som tidigare nämnts differentierade i olika hänseenden. I detta sammanhang är det låncgränsens nivå och räntebidragets storlek som har betydelse. Frågan om låncgränsen vid ny- och ombyggnad av enskilt ägda hyreshus behandlades ingående av riksdagen bl. a. år 1977 (prop. 1976/77:100 bil. 16, CU 1976/77:18, rskr 1976/77:187). Därvid behölls låncgränsen 85 % vid ombyggnad medan motsvarande gräns vid nybyggnad av sådana hus höjdes till 92 %. Nu har efter riksdagsbeslut (CU 1978/79:26, rskr 1978/79:250) i anledning av motion 1978/79:789 sistnämnda låncgräns sänkts till 85 % fr. o. m. den 1 juli 1979. Låncgränsen är alltså åter enhetlig i fråga om enskilt ägda hyreshus.

I fråga om räntebidragets storlek gäller en särskild garanterad räntesats på 5 % om låntagaren är konventionellt beskattad och har valt att i låne- eller

bidragsunderlaget låta räkna in det s. k. ingångsvärdet. Regeln tillkom efter beslut av riksdagen år 1976 (prop. 1975/76:144, CU 1975/76:22, rskr 1975/76:276). Avstår låntagaren från att låne- och bidragsmässigt tillgodogöra sig ingångsvärdet gäller samma garanterade ränta som vid nybyggnad, f. n. 3,4 %.

Den senaste ändringen av lånegränsen vid nybyggnad påverkar i och för sig de förutsättningar under vilka promemorieförslaget utarbetats. Enligt min mening framstår emellertid en ändring av lånegränsen vid ombyggnad lika angelägen nu som tidigare. Till grund för de förslag som presenterats i promemorian har nämligen inte bara legat en strävan efter en formell samordning mellan olika regelsystem utan förslagen har haft längre gående syften. Av central betydelse har varit att söka skapa en bättre balans i fråga om de ekonomiska villkoren vid ombyggnad av enskilt ägda hyreshus samtidigt som det framstått som angeläget att begränsa de i många fall avsevärda skatteförmåner som kunnat uppnås genom rätten till omedelbara reparationsavdrag. Promemorieförslaget bör därför läggas till grund för lagstiftning. För egen del vill jag framhålla att en höjning av lånegränsen vid nybyggnad till 92 % skulle ytterligare bidra till att den av riksdagen tidigare önskade samordningen uppnåddes.

Efter samråd med chefen för bostadsdepartementet vill jag ta upp de nya bostadslåne regler som blir en följd om de förslag rörande skatteregler som jag i det följande avser att föreslå kommer att godtas. Vid ombyggnad av enskilt ägda hyreshus bör lånegränsen höjas till 92 % och vidare bör den garanterade räntesats som gäller vid nybyggnad också gälla vid ombyggnad. En följd av förslaget är att de valmöjligheter som konventionellt beskattade fastighetsägare har beträffande garanterad räntesats och beaktande av det s. k. ingångsvärdet inte längre behövs.

Vad jag nu förordar i fråga om den garanterade räntan vid ombyggnad av enskilt ägda hyreshus bör även gälla vid energibesparande åtgärder som finansieras med stöd av energisparlån.

De nya bestämmelserna för lånegräns och räntebidrag som jag nu har förordat bör tillämpas i fråga om ombyggnadsarbeten och energibesparande åtgärder för vilka preliminärt lånebeslut har meddelats efter utgången av år 1979.

Flera remissinstanser har också ansett att de nya skattebestämmelserna kan bli svåra att tillämpa. Inte minst har man kritiserat den föreslagna behandlingen av s. k. överkostnader och kostnader som nedlagts på lokaler som inte räknas in i låneunderlaget.

Enligt min mening är det angeläget att nya bestämmelser görs så enkla som möjligt. Härigenom kan man minska antalet svårbedömbara gränsdragningsfall liksom behovet av specialregler. Kritiken från remissinstanserna i fråga om förslagets effekter beträffande överkostnader och lokaler är enligt min mening befogad. Jag föreslår därför en ytterligare utvidgning av förbudet mot omedelbart avdrag för reparationskostnader. Huvudregeln bör således vara

att omedelbart avdrag inte medges för reparationskostnader om byggnadsföretaget genomförs med statligt stöd. En förutsättning för detta är emellertid att vissa ytterligare justeringar görs bl. a. i fråga om lånereglerna.

Bostadslångivningen är uppbyggd kring låneunderlag och pantvärde. Låneunderlaget, som vid ombyggnad utgör den godkända ombyggnadskostnaden, dock högst beräknad kostnad för en motsvarande ny byggnad, är utgångspunkt för bestämmande av bl. a. bostadslånets storlek. Pantvärdet anger bostadslånets placering i säkerhetshänseende. Enligt nuvarande låneregler indelas lokaler från belåningssynpunkt i låneunderlagslokaler, pantvärdelokaler och icke belåningsbara lokaler. Gränsen mellan låneunderlags- och pantvärdelokaler upplevs av länemyndigheterna i många fall som oklar och svår motiverad. Bostadsstyrelsen har således i sin anslagsframställning för budgetåret 1979/80 föreslagit att alla bostadskompletterande lokaler räknas in i låneunderlaget vid såväl ny- som ombyggnad. För att främja ombyggnad av flerfamiljshus bör vidare enligt styrelsen möjlighet öppnas att i pantvärdet räkna in även lokaler som inte utgör bostadskomplement. Efter samråd med chefen för bostadsdepartementet föreslår jag att även pantvärdelokaler får ingå i låneunderlaget. Förslaget bör avse både ny- och ombyggnad. Härigenom förbättras statens stöd bl. a. till ombyggnader med en stor andel pantvärdelokaler. För tydlighets skull vill jag påpeka att räntebidrag inte utgår för lokaler. I låneunderlaget bör däremot få inräknas även inte belåningsbara lokaler om dessa är av ringa omfattning eller om eljest särskilda skäl föreligger. Vad gäller icke belåningsbara lokaler i övrigt återkommer jag senare till den frågan.

Även skattereglerna bör ändras med hänsyn till vad jag nyss anförde. Enligt promemoricförslaget skall värdeminskingsavdrag medges med i regel 1,5 %. Några remissinstanser har menat att högre procentsats måste gälla för att inte de ekonomiska villkoren för ombyggnad alltför kraftigt skall försämrats. Jag delar inte denna uppfattning eftersom de statliga lånevillkoren avsevärt förbättras. För de ägare som behåller sina fastigheter under längre tid torde det ökade lånestödet fullt ut kompensera den uteblivna omedelbara avdragsrätten. Jag föreslår därför att värdeminskingsavdrag även här skall medges med 1,5 resp. 1,75 % och beräknas på samtliga de byggnadskostnader som utförs i samband med sådan ombyggnad som nu avses. Givetvis kan liksom hittills en högre avskrivningsprocent vara motiverad till den del det är fråga om särskild utrustning, typ hissar m. m. Mitt förslag kräver en komplettering av den tidigare föreslagna lagtexten i 25 § 2 mom. och punkt 2 a av anvisningarna till 25 § KL.

Några remissinstanser har tagit upp en del speciella frågor som kan komma att aktualiseras genom den nya lagstiftningen. Man har påpekat att i det slutliga låneunderlaget ingår även räntekostnader under byggnadstiden och att en aktivering av låneunderlaget då ger ett visst dubbelavdrag vid taxeringen. Jag är medveten om detta. Den skatteförmån som följer härav får sägas vara ganska obetydlig och inte minst förenklingsskäl kan anföras mot

särskilda regler i denna del. Likaså har den skattemässiga behandlingen av bidrag tagits upp i några yttranden. Det statliga bostadsstödet avser inte bara lån utan även bidrag, t. ex. för energibesparande åtgärder. Jag vill här nämna att om statliga bidrag utgått till en näringsidkare för hans näringsverksamhet skall enligt åttonde stycket av anvisningarna till 19 § KL i sådana fall som nu är av intresse underlaget för värdeminskningsskatt normalt minskas med bidraget. Förekomsten av bidrag kan återverka även vid beräkning av den realisationsvinst som kan uppkomma vid en icke yrkesmässig avyttring av fastigheten. Enligt min mening är det naturligt att även i ett sådant fall minska ingångsvärdet med hänsyn till bidraget. Problem av liknande slag förekommer även i andra sammanhang där statsbidrag utgår och jag är därför för dagen inte beredd att föreslå speciella regler för den typ av bidrag som nu är aktuella. Dessa frågor får utredas i annat sammanhang. Med anledning av ett påpekande i ett remissyttrande vill jag nämna att den av mig föreslagna behandlingen av reparationskostnader inte skall återverka vid t. ex. den värdering av byggnadsföretag som sker för bl. a. förmögenhetsbeskattningen.

Under remissbehandlingen har det också ifrågasatts hur de föreslagna skattereglerna skall återverka i redovisningshänseende. På sina håll har man påtalat att den föreslagna aktiveringsskyldigheten strider mot reglerna i bokföringslagstiftningen, vilket alltså medför att man vid beskattningen i detta avseende måste tillämpa en särskild redovisning. Jag är medveten om att detta kan vålla vissa svårigheter men jag vill framhålla att detta inte är något unikt för de förslag som nu redovisas. Motsvarande förhållande finns i andra skattesammanhang.

Mitt förslag om ändrade regler för avdrag för reparationskostnader innebär att hela projektkostnaden skall aktiveras och ge rätt till värdeminskningsskatt enligt de regler som f. n. gäller. Med anledning av några påpekanden under remissbehandlingen vill jag nämna att kostnader för t. ex. ommålningsarbeten eller liknande efter ett antal år på en fastighet där ombyggnad tidigare skett med statligt lånestöd avses vara avdragsgilla på vanligt sätt. De tidigare kostnaderna för motsvarande arbeten som finansierats med statligt stöd och alltså ingår i avskrivningsunderlaget skall inte avföras från avskrivningsplanen. Några särskilda regler om detta är knappast påkallade.

Genom att mitt förslag medför en vidsträcktare aktiveringsskyldighet än det som har presenterats i departementspromemorian torde svårigheterna bli mindre när det gäller bristande överensstämmelse mellan det preliminära och det slutliga lånebeslutet. Genom att mitt förslag innebär att samtliga de kostnader, som uppkommer i anslutning till ett ombyggnadsprojekt med statligt lånestöd skall aktiveras, begränsas i stort sett fallen av bristande överensstämmelse till sådana där lån inte alls beviljas vid den slutliga prövningen. Fall kan emellertid tänkas där en del av kostnaderna avser åtgärder av sådant slag som inte alls kan belånas. Kostnaderna för sådana

åtgärder skall behandlas enligt nu gällande regler. Dessa situationer kan förmodas bli mycket ovanliga och inskränker sig i huvudsak till ombyggnadsarbeten på sådana fastigheter som till övervägande del innehåller exempelvis kontors-, industri-, hotell eller liknande lokaler som inte är belåningsbara. Här kan bostadslån bara beviljas för bostäder och lokaler som får ingå i låneunderlaget. I dessa fall, där alltså ombyggnadsarbetena sker gemensamt för lokal- och bostadsdelarna utesluter det preliminära lånebeslutet enligt huvudregeln omedelbart avdrag för reparationskostnader. Av billighetsskäl bör enligt min mening undantag göras för det fall den inte belåningsbara lokaldelen är ytmässigt betydligt större än bostadsdelen. I en sådan situation bör nuvarande regler tillämpas. Eljest får vid den slutliga prövningen en uppdelning göras mellan de kostnader som avser bostadsdelen och de som hänför sig till lokaldelen. Den del av de sistnämnda kostnaderna som kan anses avse reparation eller underhåll är omedelbart avdragsgilla. I tydlighetens intresse vill jag nämna att om en speciell åtgärd vidtas – exempelvis en energibesparande ombyggnad – skall givetvis inte kostnaderna för andra byggnadsarbeten som saknar anknytning därtill och finansieras på annat sätt än med statligt lånestöd behandlas på annat sätt än som f. n. är fallet.

De regler som jag nu redogjort för bör tas in i punkt 7 av anvisningarna till 25 § KL. Med anledning av påpekanden under remissbehandlingen vill jag nämna att denna typ av reparationskostnader skall kunna fördelas på tre år även om de – vilket är teoretiskt tänkbart – inte uppgår till 6 000 kr.

De förslag som jag har redovisat i detta avsnitt torde påkalla att RSV utfärdar anvisningar till ledning för det praktiska taxeringsarbetet. Det är också angeläget att finna former för ett smidigt samarbete mellan lånemyndigheter och skattemyndigheter. Så bör lånemyndigheterna t. ex. underrätta taxeringsmyndigheterna om både preliminära och slutliga lånebeslut. Föreskrifter om detta kan utfärdas av regeringen.

De nya reglerna bör tillämpas på sådana ombyggnadsarbeten för vilka preliminärt lånebeslut har meddelats efter utgången av år 1979.

### 3 Hemställen

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen *dels* föreslår riksdagen att

1. godkänna vad jag har förordat i fråga om bostadslån m. m. och räntebidrag till enskilt ägda flerfamiljshus,

2. godkänna vad jag har förordat i fråga om bostadslån till pantvärdelokaler,

*dels* föreslår riksdagen att anta inom budgetdepartementet upprättade förslag till

3. lag om ändring i kommunalskattelagen (1928:370),

4. lag om ändring i taxeringslagen (1956:623).

#### **4 Beslut**

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta de förslag som föredraganden har lagt fram.

*Bilaga 1***Bostadsskattekommitténs överväganden och förslag**

I fråga om s. k. andelshus och bostadsrättsföreningar med s. k. fördelade lån redovisar kommittén sammanfattningsvis följande.

*Andelshus*

En särskild form för bostadsinnehav är att flera personer gemensamt äger ett flerfamiljshus, vars lägenheter de genom överenskommelse fördelar sig emellan och själva bebod. Andelsägare skattar i princip på samma sätt som en ensam ägare. Intäkten består i första hand av hyresvärdet för lägenheten. Avdrag medges för kostnader för drift, reparation och underhåll, värdeminskning samt räntor.

I princip finns enligt vår uppfattning inget att invända mot denna metod. En förutsättning för att den skall fungera är dock att hyresvärdet tas upp med riktigt belopp. Den svårighet som kan ligga häri synes i dag kunna i stort sett bemästras av taxeringsmyndigheterna.

I ett hänseende är emellertid nuvarande ordning inte tillfredsställande. Om man förvärvar andelar i fastighet med nedsliten byggnad som rustas upp kan man dra av en stor del av kostnaden såsom reparationskostnad. Reellt sett erhålls härigenom omedelbart avdrag för en del av anskaffningskostnaden för bostaden. Denna förmån är enligt vår mening opåkallad. Vi föreslår därför att avdragsrätten för reparationskostnader i samband med förvärv av andelslägenhet begränsas.

Enligt vårt förslag skall, vid taxering för förvärvsåret och de fyra därpå följande beskattningsåren, avdrag för reparation och underhåll begränsas till hyresvärdet för lägenheten, sedan från detta dragits kostnaderna för drift och värdeminskning. Fördelning av reparationskostnad över tre år enligt punkt 7 av anvisningarna till 25 § KL skall inte få göras. Kostnad för vilken avdrag vägras bör jämföras med anskaffningskostnad vid beräkning av värdeminskningsavdrag och realisationsvinst.

*Bostadsrättsföreningar med fördelade lån*

Bostadsrättsföreningar beskattas efter en schablonmetod enligt vilken 3 % av fastighetens taxeringsvärde tas upp som intäkt och avdrag medges för räntor. Bostadsinnehavet föranleder i princip ingen beskattning för medlemmarna. Detta system bygger på förutsättningen att fastighetslånen tas upp av föreningen och att medlemmarna i grundavgift endast tillskjuter vad som fattas.

På senare år har fördelar vid beskattningen åstadkommits på följande sätt. Finansieringen av fastigheten sker formellt inte så att föreningen upptar

lånen utan genom att medlemmarna i grundavgifter tillskjuter hela eller större delen av det erforderliga beloppet. Medlemmarna står i stället själva som låntagare, men föreningen ställer fastigheten som säkerhet och/eller tecknar borgen. Genom denna åtgärd – fördelning av lånen – förläggs det taxeringsmässiga underskott, som normalt uppkommer, hos medlemmarna i form av ränteavdrag.

Enligt våra direktiv har vi att försöka motverka denna form av skatteflykt. Vi föreslår följande.

Bostadsrättsförening, vilken har grundavgifter och liknande kapitaltillskott som överstiger halva anskaffningskostnaden för fastigheten, beskattas enligt de regler som gäller för s. k. oäkta bostadsföreningar. Enligt dessa regler skattar föreningen för inbetalningar från delägare m. m. (ej kapitaltillskott) samt värdet av ev. hyresbilliga upplåtelser. Avdrag för kostnader medges på konventionellt sätt.

I konsekvens härmed skattar medlem i bostadsrättsförening med fördelade lån på samma sätt som medlem i oäkta förening. Detta innebär att han som intäkt får ta upp hyresvärdet för sin lägenhet. Avdrag får göras för inbetalningar till föreningen (ej kapitaltillskott), för egna kostnader för reparation och underhåll av lägenheten samt för räntor.

Reglerna bör gälla för föreningar som upplåter lägenhet med bostadsrätt efter ikraftträdandet av våra förslag samt för befintliga föreningar som fördelar lånen efter den 31 mars 1976.

*Bilaga 2***Sammanställning av remissyttrandena över bostadsskattekommitténs slutbetänkande (SOU 1977:11, Bostadsbeskattning II).***Inledning*

I det följande redovisas en sammanfattning av remissyttrandena i de delar som berör s. k. andelshus eller bostadsföreningar med s. k. strimlade lån.

En del remissinstanser har granskat kommitténs samtliga förslag från mer generella utgångspunkter och även indirekt uttalat sig om de avsnitt som nu är i fråga. Behovet av en neutral bostadsbeskattning betonas och man framhåller också att en mer genomgripande översyn måste ske. Uttalanden med detta innehåll finns bl. a. i yttrandena från *Hyresgästernas riksförbund*, *HSB*, *LO*, *SACO/SR* samt *TCO*. Hyresgästernas riksförbund uttalar bl. a. att skattepolitiken i dag utgör ett hinder mot möjligheterna att ordna bostadsförsörjningen på ett för de boende ändamålsenligt sätt. Det samhällsbyggande som sker i dag kommer att prägla bostadsförsörjningen under lång tid framöver. Förbundet ser det som helt nödvändigt att en bostadspolitiskt målmedveten satsning görs för att neutralisera skattereglernas effekt på boendet. Detta kan knappast realiseras utan att ett betydande ingrepp görs i reglerna för beskattning. Det måste också framhållas att en översyn av skattepolitiken från bostadspolitisk utgångspunkt inte endast kan omfatta beskattningen av intäkter av fastigheter utan också reglerna för beskattning av vinst vid avyttring av bostäder och bostadsfastigheter. HSB konstaterar med beklagande att ett i förhållande till olika upplåtelseformer neutralt beskattningssystem för bostäder ännu saknas. 1974 års reform av bostadslångivningen ger inte den i detta hänseende åsyftade effekten vare sig vid upplåtelse tillfället eller än mindre därefter. Snarast tenderar skillnaderna till nackdel för hyres- och bostadsrätt att efter hand öka. En av anledningarna härtill är gällande marginalskatteregler. Redan i sådana inkomstlagen, som av de fackliga huvudorganisationerna betecknas som låginkomster, uppgår marginalskatten till ca 60 % eller mer. Oaktat bostadsskattekommitténs direktiv inte givit utrymme för förnyade överväganden i detta hänseende, understryker både *HSB* och *SACO/SR* ånyo vikten av att frågan om ett neutralt beskattningssystem för olika upplåtelseformer av bostäder skyndsamt löses. Liknande önskemål framförs av bl. a. Stockholms (s-reservation) och Solna kommuner.

En annan genomgående anmärkning är att de framlagda förslagen ytterligare komplicerar skattelagstiftningen. Särskilt stark har kritiken här varit mot de delar av utredningens förslag som nu inte tas upp i propositioner.

*Andelshus*

Flertalet remissinstanser tillstyrker kommitténs förslag eller anser i vart fall att åtgärder bör vidtas mot de skatteförmåner som kan uppnås genom att begagna boendeformen andelshus. Hit hör bl. a. *RSV*, *bostadsstyrelsen*, *länsstyrelserna i Stockholms (m-reservation)*, *Östergötlands*, *Skaraborgs* samt *Västernorrlands län*, *Huddinge* och *Södertälje kommuner*, *Hyresgästernas riksförbund*, *HSB*, *kommunförbundet (m-reservation)*, *LO*, *SBC*, *SKB*, *riksbyggen*, *Sveriges advokatsamfund*, *SABO*, *TOR* samt *TCO*.

Flera remissinstanser, bl. a. *RSV* och länsstyrelsen i Stockholms län, betecknar förslaget som en provisorisk lösning.

*Länsstyrelsen i Stockholm* framhåller att kommittén i fråga om andels- och handelsbolagsfastigheter har angripit den kanske mest stötande formen för skatteflykt inom bostadsområdet, nämligen att bereda delägarna avdrag för en del av anskaffningskostnaden för andelen. Detta sker helt öppet och anges i broschyrer och prospekt – "lägenhetens pris är 450 000 kr. varav 250 000 utgör avdragsgill reparationskostnad". Den ekonomiska innebörden härav är att en del av anskaffningskostnaden betalas med obeskattade medel. För att uppnå största möjliga skattefördelar har dessa delägarformer i flera fall ombildats till bostadsrättsföreningar efter några, vanligen 4–5 år när reparationsavdragen utnyttjats. Schablonbeskattningen av bostadsrättsförening eventuellt i kombination med fördelade lån ger därefter fördelaktiga skatteeffekter. Man uppnår dessutom att andelen går fri från realisationsvinstskatt vid avyttring efter fem års innehav. *RSV* kritiserar också skattefriheten efter fem års innehav.

*TCO* hävdar att det inte kan anses acceptabelt att låta del av finansieringar för anskaffning av bostäder i andelshus ske via skattemedel genom att medge avdrag för reparationskostnader. Även om detta påtalats av kommittén och man därför har knutit denna avdragsrätt till en restriktion så måste det bedömas som en brist att begränsningen i rätten att erhålla avdrag för reparationskostnader är klart avgränsad i tiden till att endast omfatta förvärvsåret och de därpå följande fyra åren. *TCO* anser att en fördel med att ansluta även denna bostadsform till schablonintäktsberäkning är att man härigenom skulle bana väg för en ren schablontaxering, varvid avdrag endast medges för räntekostnader.

*RSV* påpekar att avdragsförbudet de fem första åren kan leda till vissa försök till kringgåenden och dessutom torde säkert en anpassning ske så att stora reparationer förläggs senare i tiden. Detta framhåller även bl. a. *HSB*. Även från länsstyrelschäll uttalas farhågor i denna riktning. *SACO/SR* anser å andra sidan att det skulle vara till fyllest med en treårsbegränsning. *SABO*, som tillstyrkt förslaget vill dock påpeka att det om det genomförs, innebär att vi får ytterligare en variant för inkomstberäkning av ägd bostad. *SABO* har många gånger ställt frågan varför det skall vara skillnad i skattehänseende mellan olika upplåtelseformer. Frågan kan också ställas varför ägd bostad i

småhus och ägd bostad i flerfamiljshus skall beskattas efter olika regler.

*Länsstyrelsen i Uppsala län* menar att tillämpningssvårigheter kan förväntas uppkomma när det gäller att bedöma om en fastighet är avsedd till bostad för minst tre delägare eller att delägare avser att bosätta sig i skilda lägenheter.

*Länsstyrelsen i Gotlands län* anser, liksom *TOR*, att de föreslagna bestämmelserna inte bör vålla några större tillämpningssvårigheter.

Kommitténs förslag har avstyrkts eller starkt kritiserats av bl. a. *kammarrätten i Stockholm*, *länsstyrelserna i Malmöhus, Göteborgs och Bohus* samt *Norrbottens län*, *Stockholms (s-reservation)* och *Solna kommuner*, *Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund*, *FAR*, *LRF*, *NBD*, *NSD*, *Svenska företagens riksförbund* samt *Sveriges föreningsbankers förbund*.

*NBD* framhåller att nuvarande regler för den statliga bostadslångivningen gör det f. n. praktiskt omöjligt att genomföra större saneringsföretag i enskild regi på viktiga områden av saneringsmarknaden, både beroende på olikheter i långivning och subventionering mellan kommunala och enskilda företag och till följd av en bristande anpassning av den statliga långivningen till kostnadsutvecklingen och realistiska saneringskostnader. De möjligheter som i dag föreligger att för vissa upplåtelseformer kompensera det missgynnande av enskild saneringsverksamhet som uppstått genom den statliga långivningen med hjälp av nuvarande skattemässiga ordning måste därför enligt *NBD* bibehållas, om enskild saneringsverksamhet ej helt skall stoppas på viktiga områden. *NBD* avstyrker därför ett genomförande av utredningsförslaget, innan den statliga långivningen reformerats.

Enligt *kammarrätten i Stockholm* bör ur rättvise- och likformighetssynpunkt reglerna för rätt till avdrag för kostnader från bruttointakten vara desamma för flerfamiljshus antingen en eller flera delägare bor i huset. *Länsstyrelsen i Örebro län* framhåller att det även beträffande andra ägare av flerfamiljshus kan hävdas att de genom förvärv av nedgången fastighet och därpå följande upprustning erhåller avdrag för en del av vad som i realiteten utgör anskaffningskostnad för fastigheten. *Länsstyrelsen i Malmöhus län* anser att förslaget medför stora tillämpningssvårigheter och avstyrker förslaget av såväl principiella som praktiska skäl.

*Länsstyrelsen i Norrbottens län* menar att den föreslagna lösningen inte överensstämmer med vårt skattesystem där i princip endast nettot av en förvärvskälla skall beskattas. Underhållskostnaden för bibehållande av förvärvskällan är därvid avdragsgill. För det allmännas skattebehov bör det vara ointressant vilken person i en ägarekedja som bekostat och fått avdrag för reparation och underhåll. Förslaget kan också tänkas medföra sådana lösningar vid fastighetsförsäljningar varigenom reparationsavdraget först kan utnyttjas av säljaren. Därutöver är det föga överensstämmande med jämlikhet och rättvisa att endast en viss ägarekategori skall frånhändas en naturligen tillkommande rättighet. För hus med värdefulla möjligheter till reparationsavdrag torde komma att tillses att antalet delägare med lägenhet till en början inte uppgår till tre.

LRF påpekar att när delägarna ägt fastigheten ett antal år och det blivit en viss omsättning bland delägarna kommer stora administrativa problem att dyka upp eftersom en del av delägarna har kvalificerat sig för avdragsrätt för reparationer medan andra inte har det. Vid större reparationer av t. ex. fasad kommer delägarna att belastas olika. De som har rätt till avdrag för kostnaderna kommer att vara mer benägna att underhålla huset än de övriga. En sådan utveckling kan inte vara önskvärd. LRF framhåller även att stora reparations- och förbättringskostnader inte är något unikt för andelshus. De uppstår med stora intervall och borde rätteligen periodiceras över en längre period. Kommitténs uttalande om det olämpliga häri är inte övertygande. Delegationen anser för sin del att reparationskostnader naturligtvis skall vara avdragsgilla men att det kan diskuteras om stora sådana eventuellt bör periodiceras. En annan tänkbar lösning av problemet är att möjliggöra avsättning för framtida reparationskostnader.

*Länsstyrelsen i Örebro län* anser frågan om andelsägares reparationsavdrag bör lösas inom ramen för en generell lagstiftning angående begränsning av reparationsavdragen för alla flerfamiljsfastigheter. Liknande uppfattning framför bl. a. *länsstyrelserna i Göteborgs och Bohus* samt *Örebro län*, *Auktorserade fastighetsmäklares förbund*, *SACO/SR* samt *FAR*.

Från flera håll framförs också tanken på att införa en form av schablonbeskattning av andelshusen. *NBD* framhåller att också för framtiden möjligheterna bör bestå att använda upplåtelseformen andelsrätt. Förslagsvis kan detta ske så, att andelslägenheternas beskattningssituation bringas att överensstämma med nuvarande villabeskattningsregler. Enligt *NBD* kan en sådan lösning väl anpassas till en samordning med den statliga långivningen så, att statliga subventionslån också ges till denna upplåtelseform på samma villkor som gäller för småhus (95 % av låneunderlaget, 6 % garanterad ränta). På sikt bör ett system med egnahemslägenheter utvecklas för att på ett mera permanent sätt reglera denna upplåtelseform från konsumentens synpunkt. Någon form av schablon förordas också av bl. a. *länsstyrelsen i Södermanlands län* och *sparbanksföreningen*.

#### *Bostadsrättsföreningar med "strimlade lån"*

Kommittéförslaget har i denna del fått i stort sett ungefär samma mottagande som förslaget i fråga om andelshusen. Förslaget tillstyrks i allt väsentligt eller lämnas utan allvarligare erinringar av bl. a. *RSV*, *Bostadsstyrelsen*, *kammarrätten i Stockholm*, *länsstyrelserna i Stockholms, Östergötlands och Gotlands län*, en minoritet vid *länsstyrelserna i Malmöhus* samt *Göteborgs och Bohus län*, *länsstyrelserna i Skaraborgs, Västernorrlands* samt *Norrbottnens län (m-reservation)*, *Huddinge och Södertälje kommuner*, *SACO/SR*, *Hyresgästernas riksförbund*, *HSB*, *LO*, *SBC*, *kommunförbundet (m-reservation)*, *riksbyggen*, *SABO* samt *TOR*.

*SABO* påpekar att även den föreslagna gränsdragningen ger utrymme för

stora skattelättnader genom att 49 % av lånen fortfarande skall kunna fördelas. SKB förordar att gränsdragningen sker vid 75 resp. 25 %.

*RSF*, som i allt väsentligt tillstyrkt kommitténs förslag, ifrågasätter om inte en övergång till en schablonbeskattning av delägare i bostadsrättsföreningar, liksom i fråga om andelsägare, bör övervägas närmare. En viss förebild för att beskatta delägare i den juridiska personen finns i den nyligen genomförda beskattningen av samfälligheter. Några avgörande taxeringsmässiga olägenheter torde en sådan lösning inte medföra. Detta bör emellertid prövas i ett större bostadspolitiskt sammanhang.

*LO* tillstyrker förslaget som en väg att motverka den skatteflykt som tveklöst ägt rum med nuvarande regler. De här aktuella formerna av bostadsrättsföreningar måste betraktas som exklusiva företeelser med inriktning på ett fåtal ekonomiskt privilegierade hushåll. Ur fördelningspolitisk synpunkt är det därför väl motiverat att den föreslagna begränsningen genomförs. Enligt *LO* kan det emellertid ifrågasättas om de detaljändringar som vidtas av reglerna inom skilda delar av boendet verkligen utgör led i genomförande av en social bostadspolitik. Det blir därför enligt *LO*:s mening alltmer angeläget att tillskapa en bostadspolitik som innebär en kostnadsneutralitet mellan alla upplåtelseformer och i alla inkomstlägen.

*HSB* framhåller att neutralitet i skattehänseende är nödvändig för att uppnå likställdhet mellan enskilt ägande och kollektivt ägande av bostäder. Åtgärder i syfte att uppnå sådan likställighet bör enligt *HSB* i första hand ske genom att mot viss eller vissa upplåtelseformer diskriminerande regler elimineras. Om inte erforderliga åtgärder vidtas på detta sätt kan det vara nödvändigt att gå den motsatta vägen. Förslaget till regler för beskattning av bostadsrättshavare i bostadsrättsföreningar med fördelade lån utgör ett exempel härpå. *HSB* förordar givetvis det kollektiva ägandet och att upplåtelseformen således bör vara bostadsrätt. Finansieringen av bostadsrättsföreningarnas fastigheter bör vidare ske inom ramen för det statliga bostadslånesystemet vilket ger lägre kapitalkostnader för bostadsrättsföreningarna och dess medlemmar än privatfinansiering. Det statliga bostadslånefinansieringssystemet medger inte fördelning av lånen på bostadsrättshavarna med säkerhet i pantbrev från bostadsrättsföreningen.

*Riksbyggen* har ingen invändning mot förslaget men pekar på några omständigheter som gör att frågan sannolikt måste prövas också i ett större bostadspolitiskt sammanhang.

En vägledande princip för statsmakternas bostadspolitiska överväganden under senare år har varit strävan att åstadkomma kostnadsneutralitet mellan olika upplåtelseformer. Den konstruktion som man genom 1974 års riksdagsbeslut valt för att uppnå detta syfte – den skattelättnad som innehavare av ägd bostad får genom ränteavdraget kompenseras för innehavare av bostad med hyres- och bostadsrätt genom en större statlig räntesubvention – åstadkommer den eftersträfvade kostnadsneutraliteten endast i ett visst, relativt lågt inkomstläge. Den skattelättnad som nuvarande bestämmelser medger för

medlemmar i bostadsrättsföreningar med fördelade lån har den från bostadspolitisk synpunkt i princip önskvärda effekten att den inom en begränsad del av bostadsmarknaden skapar kostnadsneutralitet mellan upplåtelseformerna bostadsrätt och äganderätt. Den ökning av bostadskonsumenternas valfrihet, som en kostnadsneutralitet i sig innebär, begränsas emellertid inte bara av utbudets ringa omfattning utan också av kravet på betydande rena kapitaltillskott utöver de fördelade lånen och uppenbarligen också en viss individuell kreditvärdesgranskning i samband med beviljandet av fördelade lån.

Systemet har därför kommit att erbjuda en exklusiv valfrihet för ett fåtal ekonomiskt privilegierade hushåll. Från fördelningspolitisk synpunkt är det därför väl motiverat att den föreslagna begränsningen genomförs.

Från bostadspolitisk synpunkt är det önskvärt att kostnadsneutralitet mellan upplåtelseformerna skapas i alla inkomstlägen och på längre sikt än som hittills beslutade åtgärder i detta avseende syftat till. Såvitt vi förstår måste denna fråga tas upp till mycket ingående prövning av statsmakterna under de närmaste åren. Ändringar i beskattningen av bostadsrättsföreningar med fördelade lån och beskattningen av medlemmarna i sådana föreningar kan därför behöva prövas om inom ramen för ett framtida system för en mera fullständig kostnadsutjämning mellan upplåtelseformerna än som råder för närvarande.

*Länsstyrelsen i Gotlands län* tillstyrker förslaget i princip. Länsstyrelsen anser dock inte att inkomstberäkningen för medlem i bostadsrättsförening, som skall beskattas som oäkta bostadsförening, eller i annat oäkta bostadsföretag bör ske i inkomstlaget annan fastighet, eftersom medlem inte är ägare till del av sådan fastighet. Beskattningen bör ske som inkomst av kapital eller möjligen som inkomst av tillfällig förvärvsverksamhet. Även *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* riktar kritik mot den föreslagna förvärvskällan.

*Sparbanksföreningen* ifrågasätter om inte det av Bostadsbeskattningsutredningen (stencil DsFi 1971:14) föreslagna tillvägagångssättet vore att föredra. Utredningen föreslog att medlemmar i bostadsföreningar och delägare i bostadsaktiebolag skulle få rätt att i egen deklaration avräkna underskott i föreningens eller bolagets skattemässiga redovisning av inkomst av fastigheten. Därmed skulle bostadsrättsinnehavaren bli likställd med villaägaren i fråga om avdrag för räntekostnader för fastighet.

*Advokatsamfundet* anser att förslaget beträffande strimlade lån leder till väsentligt hårdare beskattning för medlemmen än om han innehaft lägenheten på grund av delägarskap i fastigheten (andelslägenhet). Enligt samfundet måste därför förslaget omprövas att beskattningsreglerna inte leder till för medlemmarna hårdare skattebelastning (med beaktande även av föreningen åvilande skatter) än vad som skulle ha blivit fallet om medlemmarna ägt ideella andelar i fastigheten.

Förslaget avstyrks eller kritiseras starkt av bl. a. *länsstyrelserna i Malmöhus*

(s-reservation), *Göteborgs och Bohus* (s-reservation) samt *Örebro län*, *Stockholms* (s-reservation) och *Solna kommuner*, *Auktoriserade fastighetsmäklares förbund*, *FAR*, *LRF*, *NBD*, *NSD*, *Sveriges företagares riksförbund* samt *Sveriges föreningsbankers förbund*.

Auktoriserade fastighetsmäklares förbund intar den ståndpunkten, att som alternativ till villaboendet bör upplåtelseformerna andelsvåning/bostadsrättslägenhet bestå och snarare utökas. Förbundet har den uppfattningen att det primära syftet vid förvärv av andelsvåning eller bostadsrättslägenhet är att bereda sig och familjen tillfredsställande bostad och icke att genom en "skattekonstruktion" undandra sig skatt.

Ett allt starkare formulerat önskemål från boendekonsumenternas sida är att själva få äga sin bostad och på så vis få inflytande över förvaltningen. Eftersträvansvärt är därför att valfrihet och likvärdiga boendekostnader mellan olika upplåtelseformer skapas. Som illustration till det utbredda önskemålet att själva få äga sin bostad, kan tjäna de senaste årens starka prisuppgång på bostadsrättslägenheter och andelsvåningar.

*Länsstyrelserna i Malmöhus* samt *Göteborgs och Bohus län* kritiserar förslaget och pekar på tillämpningssvårigheter. *Länsstyrelsen i Malmöhus län* anser att bostadsrättsföreningar med "fördelade lån" inte med vederhäftighet kan betraktas som tillkomna i skatteflyktssyfte. I själva verket är upplåtelseformen bostadsrätt med fördelade lån dyrare än upplåtelseformen ägande av småhus. Att lägenheter kan finansieras på privat väg och således bli likställda med ägda småhus måste enligt länsstyrelsen anses vara ytterligt väsentligt för bl. a. tätortskommuner i Malmöhus län, där en knapphet på tomtmark kan förväntas i framtiden. *NBD* redovisar samma mening som länsstyrelsen. Liksom i fråga om andelshusen anser *NBD* att nuvarande finansieringsform behövs så länge den statliga långivningen inte ändras. Svenska företagares riksförbund redovisar samma uppfattning som *NBD* i denna del.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län påpekar att – då förslaget bygger på att grundavgifter skall ställas i proportion till anskaffningskostnad – det synes sannolikt att tolkningssvårigheter och tvister skulle uppkomma rörande vad som är hänförligt till grundavgift och liknande kapitaltillskott eller ej, beträffande storlek av anskaffningskostnad och rörande beräkning av sådan kostnad när fastighet innehåller både bostadsrättslägenheter och andra lokaler. För medlemmarna i en förening av aktuellt slag skulle en lagstiftning i enlighet med kommittéförslaget innebära utökad redovisningskyldighet. Hyresvärde skulle deklarerars och avdrag göras bl. a. för reparationskostnader. För taxeringsmyndigheterna utgör beräkning av hyresvärden och avdrag för reparationskostnader ofta problem och ger inte sällan upphov till tvister med skattskyldiga. Länsstyrelsen pekar även på den tröskeleffekt som skulle uppkomma om grundavgifter något understiger eller överstiger 50 % av anskaffningskostnaden.

*Länsstyrelsen i Örebro län* anser sig av rent praktiska skäl inte kunna

tillstyrka kommitténs förslag utan förordar i stället en lagstiftning innebärande att man vid beskattning av medlem i bostadsrättsförening bortser från fördelat lån och behandlar detta som om det vore föreningens. För att något minska möjligheterna till kringgående synes det enligt länsstyrelsen härvid nödvändigt med en bestämmelse innebärande att även lån upptaget hos tredje man och som utlånats till föreningen mot lägre eller ingen ränta också behandlas såsom föreningens lån.

*LRF* anser även förslaget beträffande de strimlade lånen är ett försök att straffbeskatta viss boendeform. Att villaägare skall ha rätt till ränteavdrag ifrågasätts knappast av någon och det förefaller därför märkligt att denna rätt skall fråntas eller inskränkas för en speciell boendegrupp. Inte heller kan det vara riktigt att införa en spärr för vissa lån inom en typ av bostadsrättsförening. Då ändringen dessutom endast skulle komma att gälla i nya bostadsrättsföreningar och inte redan existerande skulle det uppstå en skillnad mellan gamla och nya bostadsrättsföreningar vilket naturligtvis skulle återspeglas i priset på bostadsrätten. Detta skulle bidra till att skapa en skev bostadsmarknad med ojämlig prissättning. *LRF* föreslår att schablonbeskattningen av bostadsrättsföreningar avskaffas och att varje medlem deklarerar för sin del. Med en sådan ändring skulle de med bostadsrättsföreningen förknippade räntekostnadsproblemen kunna lösas.

*Sveriges föreningsbankers förbund* anser att anledningen att förbjuda ränteavdrag för medlemmar i bostadsrättsföreningar verkar dunkel.

Även *Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund* anser att man bör söka bringa reglerna för bostadsrättsföreningar och andelshus i paritet med vad som gäller för villaägare. Förbundet pekar även på det förhållande att bostadsrätter av äldre datum där föreningen enligt förslaget alltid kommer att behandlas som "äkta" förening på grund av förhållandet mellan grundavgifter och anskaffningskostnad, numera överlåtes till köpeskillingar, som flerfält överstiger både den ursprungliga grundavgiften och bostadsrättens andel av anskaffningskostnaden. I många fall finansieras köpeskillingen av köparna genom upptagande av lån med bostadsrättsbeviset som säkerhet. Detta tillvägagångssätt innebär att bostadsrättshavaren de facto erhåller ett "fördelat" lån men ändå åtnjuter den skattemässiga behandlingen i "äkta" bostadsrättsförening. Enligt förbundets mening skulle detta medföra en ännu större efterfrågan på äldre bostadsrätter med åtföljande prisuppgång.

Flera remissinstanser anser att reglerna inte bör ges tillbakaverkande kraft och man förordar också att den av kommittén föreslagna tidpunkten (1976-03-31) flyttas fram. Samtidigt framhålles att det finns nackdelar med ett system där man behandlar bostadsrätter med strimlade lån olika. *RSV* uttalar här att på längre sikt medför en lagstiftning enligt denna modell vissa olägenheter genom den splittrade bild beskattningsreglerna på området kommer att uppvisa. De flesta bostadsrättsföreningar kommer att behandlas enligt schablonregeln. I fråga om en del av dessa kommer avdrag hos delägarna för räntor på fördelade lån att förekomma även om grundavgifterna

överstiger hälften av anskaffningskostnaden. I fråga om andra schablonbeskattade bostadsrättsfastigheter måste dock denna begränsningsregel iakttas. I en tredje grupp förekommer inte fördelade lån. I vissa andra fall blir i stället reglerna om oäkta bostadsföretag tillämpliga. Dessa förhållanden kommer att göra det svårt för de enskilda att överblicka rättsområdet. Risken är också att taxeringskontrollen därigenom blir i viss mån ineffektiv.

**Ändrade beskattningsregler för hyresfastigheter<sup>1</sup>**

**Ds B 1978:7**

<sup>1</sup> I denna bilaga återges bara de delar av promemorian som avser sammanfattningen, gällande skatteregler under avsnitt 1 i den mån de berör avsnitt 2. Avsnitt 2 återges oavkortat.

**Innehåll**

Sammanfattning .....	
Författningsförslag .....	
1	Inkomstberäkning enligt bokföringsmässiga grunder m. m. ...
1.1	Inledning .....
1.2	Gällande regler .....
1.2.1	Skatteregler .....
1.2.2	Bokföringslagen .....
1.3	Riksskatteverkets framställning .....
1.4	Remissyttrandena .....
1.4.1	Övergång till inkomstredovisning enligt bokföringsmässiga grunder .....
1.4.2	Brutet räkenskapsår .....
1.4.3	Övriga frågor .....
1.5	Överväganden och förslag .....
1.5.1	Inledning .....
1.5.2	Rätt eller skyldighet att tillämpa bokföringsmässiga grunder .....
1.5.3	Förvärvskällebegreppet .....
1.5.4	Brutet räkenskapsår .....
1.5.5	Ikraftträdandebestämmelser m. m. ....
1.5.6	Författningskommentar .....
2	Ändrade regler om avdrag för reparationskostnader i vissa fall
2.1	Inledning .....
2.2	Gällande regler .....
2.2.1	Skatteregler .....
2.2.2	Bostadsfinansieringsregler .....
2.3	Överväganden och förslag .....
2.3.1	Allmänt .....
2.3.2	Ändrade avdragsregler och lånevillkor .....
2.3.3	Vissa följdfrågor .....
2.3.4	Behövliga lagändringar .....

## Sammanfattning

I promemorian behandlas vissa frågor som har betydelse för samordningen mellan reglerna för beskattning av inkomst av annan fastighet och bestämmelser på andra områden. Promemorian är uppdelad i två skilda avsnitt. Det författningsförslag som läggs fram är dock gemensamt för de båda avsnitten.

I *avsnitt 1* diskuteras frågan om ägare av annan fastighet skall ha rätt eller skyldighet att tillämpa bokföringsmässiga grunder vid inkomsttaxeringen. Genom den nya bokföringslagen (1976:125), som trädde i kraft den 1 januari 1977, har många fastighetsägare blivit bokföringsskyldiga vilket innebär krav på en inkomstredovisning enligt bokföringsmässiga grunder. Nuvarande skatteregler innebär däremot att inkomst av annan fastighet vid taxeringen skall beräknas enligt kontantprincipen. I avsnitt 1 föreslås att ägare av sådana fastigheter som beskattas enligt s. k. konventionell metod – dvs. i första hand enskilda ägare av hyresfastigheter – skall få rätt att tillämpa bokföringsmässiga grunder vid den skattemässiga inkomstberäkningen. Väljer en fastighetsägare denna redovisningsmetod, är han enligt förslaget skyldig att fortsätta att använda metoden så länge fastigheten är föremål för konventionell beskattning. I avsnittet föreslås också viss utvidgning av möjligheterna att behandla flera hyresfastigheter som en enda förvärvskälla samt uttryckliga bestämmelser om när brutet räkenskapsår skall utgöra beskattningsår. De nya reglerna föreslås bli tillämpliga första gången vid 1979 års taxering.

Den fråga som behandlas i *avsnitt 2* har betydelse för samordningen mellan skattereglerna och bestämmelserna för den statliga bostadslånegivningen. F. n. är villkoren för statliga bostadslån till enskilda ägare av flerfamiljshus mindre förmånliga vid ombyggnad än vid nybyggnad. Denna differentiering sammanhänger med att skattereglerna ger olika effekt i de två fallen. Vid nybyggnad skall hela anskaffningskostnaden föras upp på avskrivningsplan och avdrag medges successivt genom årliga värdeminskningssavdrag. Vid ombyggnad medges däremot denna ägarkategori omedelbart avdrag vid taxeringen för den del av kostnaden som anses motsvara reparations- och underhållsåtgärder och endast övriga kostnader förs upp på avskrivningsplan. Detta kan i vissa fall innebära en avsevärd skattemässig förmån, som motiverat de mindre förmånliga lånevillkoren. I avsnitt 2 föreslås nu att kostnaderna för sådana reparations- och underhållsarbeten, som utförs i samband med ombyggnad av flerfamiljshus i enskild ägo och som ingår i låneunderlaget för statliga bostadslån, skall inräknas i byggnadens anskaffningsvärde och därmed inte längre bli omedelbart avdragsgilla. Med denna ändring öppnas möjligheter att göra den statliga bostadslånegivningen mer enhetlig samtidigt som utjämning uppnås i förhållande till ägarkategorier som ej har möjlighet att göra reparationsavdrag. Förslaget avses bli tillämpligt i fråga om ombyggnadsarbeten för vilka preliminärt lånebeslut meddelas efter utgången av år 1978.

## 1.2 Gällande regler

### 1.2.1 Skatteregler

-----

Inkomst av annan fastighet beräknas antingen enligt schablon eller enligt s. k. konventionell metod.

*Schablonmetoden* tillämpas dels för fastighet som är inrättad till bostad åt en eller två familjer med personliga tjänare (24 § 2 mom. första stycket KL), dels för fastighet som tillhör bostadsförening, bostadsaktiebolag eller allmännyttigt bostadsföretag (24 § 3 mom. första och andra styckena KL). Om enfamiljs- eller tvåfamiljsfastighet i inte bara ringa omfattning brukar utnyttjas i förvärvssyfte på annat sätt än för uthyrning till stadigvarande bostad eller som bostad för ägaren, skall schablonmetoden dock inte tillämpas (24 § 2 mom. sista stycket KL). En fastighet anses ha utnyttjats i bara ringa omfattning för ändamål som diskvalificerar från tillämpning av schablonmetoden, om den årliga bruttointäkten vid sådant nyttjande av fastigheten uppgår till högst 2 400 kr. eller överstiger detta belopp men inte 2 % av fastighetens taxeringsvärde. Frågan om en fastighet skall anses inrättad som bostad åt en eller två familjer bedöms med hänsyn till förhållandena vid beskattningsårets utgång.

Om schablonmetoden tillämpas skall viss procent av fastighetens taxeringsvärde tas upp som intäkt, medan avdrag får göras bara för ränta på lånat kapital som nedlagts i fastigheten och för tomträttsavgäld eller liknande avgäld. Härtill kommer ett extra avdrag på 1 000 kr. i vissa fall.

För alla fastigheter som inte schablonbeskattas sker inkomstberäkningen enligt *konventionell metod*. Metoden tillämpas således bl. a. för rivatägda hyresfastigheter, obebyggda tomter och fastigheter på vilka en- och tvåfamiljsvillor är under uppförande men inte har hunnit färdigställas vid beskattningsårets utgång.

Vid tillämpning av konventionell metod skall enligt 24 § 1 mom. KL som intäkt tas upp vad som har kommit ägaren till godo av fastigheten, t. ex. hyresvärdet av lägenhet som ägaren har använt som bostad för sig och sin familj, hyra eller annan ersättning för uthyrd fastighet eller fastighetsdel, intäkt genom försäljning eller annat tillgodogörande av fastighetens alster eller naturtillgångar samt avgäld m. m. som har influtit från fastigheten. Ersättning på grund av skadeförsäkring utgör intäkt av annan fastighet i den mån köpeskilling, som skulle ha influtit om den försäkrade egendomen hade sålts, hade utgjort intäkt av annan fastighet eller i den mån ersättningen i övrigt motsvarar sådan skattepliktig intäkt eller avdragsgill omkostnad som är hänförlig till förvärvskällan.

Om fastigheten helt eller delvis används i ägarens rörelse, skall hyresvärdet för den del som används i rörelsen inte tas upp som intäkt. Eftersom värdet inte får dras av som omkostnad i rörelsen, kommer avkastningen av den i rörelsen ingående fastighetsdelen till synes som en del av rörelseinkomsten

(punkt 1 av anvisningarna till 29 §).

Enligt 25 § 1 mom. första stycket KL får vid tillämpning av konventionell metod göras avdrag för omkostnader för fastigheten, t. ex. brandförsäkringspremier, ersättning till vicevärd, portvakt m. fl., kostnader för reparationer och underhåll, värdeminskning av byggnad och vissa inventarier samt ränta på lånat kapital som är nedlagt i fastigheten.

Närmare bestämmelser om *värdeminskningsavdrag för byggnad* finns i punkt 2 a av anvisningarna till 25 § KL. Nu gällande bestämmelser tillkom genom lagstiftning år 1969 (prop. 1969:100, BeU 1969:45, rskr 233, SFS 1969:363). Att andra regler kan tillämpas beträffande fastighet som hyrs ut för rörelseändamål framgår av punkt 3 av anvisningarna till samma paragraf.

Värdeminskningsavdrag beräknas enligt avskrivningsplan på byggnadens anskaffningsvärde. Som anskaffningsvärde anses den verkliga kostnaden för byggnadens anskaffande. Om byggnadens ägare uppfört fastigheten, utgörs anskaffningsvärdet av den totala byggnadskostnaden samt kostnader för parkeringsplatser, planteringar och andra jämförliga anordningar som har anlagts på fastigheten. Även rivningskostnad får inräknas i anskaffningsvärdet om rivningen kan anses ha varit betingad av och skett i nära anslutning till nybyggnaden. Likaså kan evakueringskostnader få medräknas i anskaffningsvärdet (prop. 1969:100, s. 137). Förvärvas byggnad genom köp, byte eller jämförligt fång utgör köpeskillingen anskaffningsvärde. Förvärvas byggnaden tillsammans med marken utgör anskaffningsvärdet för byggnaden lika stor del av den totala köpeskillingen som det vid fastighetstaxeringen fastställda byggnadsvärdet utgör av fastighetens hela taxeringsvärde. Om den återstående delen av anskaffningskostnaden för fastigheten visas mera avsevärt över- eller understiga ett skäligt markvärde, får anskaffningsvärdet för byggnaden jämkas.

Förvärvas byggnad på annat sätt än genom köp, byte eller därmed jämförligt fång utgör anskaffningsvärdet vad som i beskattningshänseende kvarstår oavskrivet för överlåtaren. Motsvarande gäller om moderbolag vid fusion med helägt dotterbolag övertar byggnad.

Det årliga värdeminskningsavdraget beräknas efter 1,5 % av anskaffningsvärdet för byggnad av sten, tegel, betong eller jämförligt material och efter 1,75 % för byggnad av trä. Avdraget får dock beräknas efter högre procenttal om särskilda omständigheter motiverar det.

Värdeminskningsavdrag som inte kan utnyttjas under visst beskattningsår får inte förskjutas till efterföljande år. Underskott som uppkommer genom värdeminskningsavdrag kan dock enligt lagen (1960:63) om rätt till förlustutjämning vid taxering för inkomst utnyttjas som förlustavdrag mot vinster under senare år. Rätt till avdrag för oavskrivet belopp då byggnad rivs (utrangeringsavdrag) föreligger inte.

När det gäller *avskrivning på inventarier* måste man skilja mellan inventarier som utgör tillbehör till byggnaden och andra inventarier. Som byggnadstillbehör räknas dels fast inredning (fasta inventarier), dels annat varmed

byggnaden har blivit försedd om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden (lösa inventarier).

Avdrag för värdeminskning av inventarier som utgör byggnadstillbehör ingår enligt huvudregeln i värdeminskningsavdraget för själva byggnaden. Byts en sådan tillgång ut, kan avdrag för kostnaden för ersättningsanskaffningen erhållas enligt de regler som gäller för reparationskostnader.

Enligt punkt 2 b av anvisningarna till 25 § KL kan avdrag för värdeminskning av värmepannor, hissmaskinerier och jämförlig maskinell utrustning vars värde ingår i det taxerade byggnadsvärdet medges enligt särskild avskrivningsplan efter högre procenttal än för byggnaden i övrigt. Värdeminskningsavdraget beräknas på utrustningens anskaffningsvärde. Avskrivs maskinell utrustning enligt särskild plan skall underlaget för beräkning av värdeminskningsavdrag för byggnaden minskas i motsvarande mån. Om utrustningen på grund av skada eller förslitning måste bytas ut, medges inte avdrag för kostnaden för ersättningsanskaffningen på annat sätt än genom värdeminskningsavdrag. Utrangeringsavdrag kan dock medges för oavskriven del av anskaffningsvärdet för den utbytta utrustningen.

Enligt punkt 2 b tredje stycket av anvisningarna till 25 § KL medges avdrag för årlig värdeminskning enligt särskild avskrivningsplan även beträffande lösa inventarier. Utrangeras sådant inventarium, får avdrag ske för oavskriven del av anskaffningsvärdet. Dessa bestämmelser har tolkats på olika sätt. En uppfattning är att de endast har till syfte att klargöra att den särskilda avskrivning på viss maskinell utrustning som i övrigt behandlas i anvisningspunkten skall gälla även om denna utrustning är hänförlig till lösa inventarier. Enligt en annan uppfattning har bestämmelserna ett betydligt vidare tillämpningsområde och omfattar t. ex. gräsklippare, snöröjningsmaskiner och andra inventarier som är avsedda för fastighetens skötsel eller sådan speciell utrustning som biografstolar eller apoteksinredning.

Särskilt avdrag för värdeminskning av markanläggningar medges inte enligt 25 § KL. Kostnaden för vissa markanläggningar – t. ex. plantering och parkeringsplats – ingår dock, som redan nämnts, i anskaffningsvärdet för byggnaden och avskrivs i samband med den.

---

## 2 Ändrade regler om avdrag för reparationskostnader i vissa fall

### 2.1 Inledning

För fastighetsägare vilkas inkomst av fastigheter beräknas enligt s. k. konventionell metod, dvs. i huvudsak enskilda ägare av hyresfastigheter, är kostnader för reparation och underhåll omedelbart avdragsgilla. För andra kategorier av ägare, t. ex. bostadsrättsföreningar och allmännyttiga bostadsföretag, beräknas inkomsten enligt en schablonmetod där reparationsavdrag ej medges. Hänsyn till förekomsten av normala kostnader för

reparationer och underhåll har där i stället tagits vid bestämmningen av intäktsschablonen.

Det ligger i sakens natur att de faktiska kostnaderna för reparationer och underhåll och därmed avdragspostens storlek för de konventionellt beskattade ägarna varierar från år till år. I schablonbeskattningen utjämnas detta och reglerna kan alltså sägas vara utformade med tanke på att likvärdiga beskattningsresultat skall uppnås sett över en längre period av normalt fastighetsinnehav. Om emellertid mycket stora reparationer utförs på en gång, t. ex. i samband med att en ny ägare bygger om ett hus med tidigare eftersatt underhåll, håller inte längre neutraliteten. För den konventionellt beskattade ägaren uppstår då i många fall ett underskott i den förvärvskälla vari fastigheten ingår, och i den mån han kan utnyttja detta som avdrag gentemot andra inkomster, får han en favör jämfört med en schablonbeskattad ägare, vars beskattning ju ej påverkas. Likaså rubbas för den konventionellt beskattade ägaren balansen mellan ombyggnad och nybyggnad eftersom i det senare fallet inte någon del av kostnaden blir omedelbart avdragsgill.

Statsmakterna har sökt motverka den olikhet som följer av skattereglerna genom åtgärder inom ramen för den statliga bostadslångivningen. Bestämmelserna om lånestorlek och räntebidrag har differentierats med hänsyn just till de skatteregler som gäller vid ny- resp. ombyggnad för de olika ägarkategorierna. Någon tillfredsställande lösning på problemen har dock detta inte inneburit. Förenklat kan detta sägas bero på att lånedifferentieringen ger en i princip lika stor effekt i varje ombyggnadsprojekt, medan reparationsavdragets värde i sammanhanget varierar från fall till fall och dessutom beror på storleken av fastighetsägarens övriga inkomster.

Den nuvarande ordningen och sambandet vid ombyggnad av enskilt ägda flerfamiljshus mellan bostadslångivningen och rätten till reparations- och underskottsavdrag vid inkomsttaxeringen har behandlats i olika sammanhang.

I december 1974 hemställde riksdagen att frågan om att räkna in det s. k. ingångsvärdet i låneunderlaget för bostadslån vid ombyggnad av flerfamiljshus skulle prövas av regeringen och därefter anmälas för riksdagen.

Regeringens övervägande redovisades i prop. 1975/76:14. Förslaget innebär att ingångsvärdet vid ombyggnad av flerfamiljshus under vissa förutsättningar skulle få räknas in i låneunderlaget. Samtidigt föreslogs att den garanterade räntan i sådana fall skulle vara högre för enskilda fastighetsägare än för andra ägarkategorier. Motivet härför var den enskilde fastighetsägarens möjligheter att göra avdrag vid inkomstbeskattningen för del av ombyggnadskostnaderna. Riksdagen godkände förslagen (CU 1975/76:22, rskr 1975/76:276). Utskottet uttalade emellertid att det var naturligt att i detta sammanhang sträva efter ändrade regler inom skattesystemets ram. Utskottet var emellertid inte berett att låta pågående utredningsarbete på skattesidan hindra omedelbara åtgärder inom lånesystemet. Åtgärderna ansågs vara temporära lösningar. Utskottet förutsatte att ett utredningsarbete skulle

genomföras som kunde ge nödvändigt underlag för ställningstaganden från riksdagens sida i skattefrågorna.

I anledning av bl. a. motioner i ämnet har även skatteutskottet (SkU 1975:25) haft anledning att ta upp dessa frågor. Utskottet har därvid inte haft någon annan mening än den som civilutskottet har redovisat.

Frågor om bl. a. rätten att i olika sammanhang göra reparationsavdrag vid inkomsttaxeringen har sedermera behandlats i bostadsskattekommitténs slutbetänkande (SOU 1976:11) Bostadsbeskattning II.

I det följande lämnas först en redogörelse för gällande regler. Därefter redovisas förslag till ändrade regler om avdrag vid inkomsttaxering för sådana reparations- och underhållskostnader som i samband med ombyggnad ingår i låneunderlaget för bostadslån. Även sådana ombyggnader som belånas enligt energisparförordningen (1977:332) behandlas i detta sammanhang liksom fallen där särskilt stöd utgår vid ombyggnad av kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse. Beskattningsreglerna för en- och tvåfamiljsfastigheter berörs inte.

## 2.2 Gällande regler

### 2.2.1 Skatteregler

#### Inkomst av annan fastighet

I det följande redovisas i fråga om gällande rätt bara de delar som är av intresse för en bedömning av reparationsavdrag. I övrigt hänvisas till avsnitt 1.2.1.

Inkomst av annan fastighet kan beräknas antingen enligt s. k. konventionell metod eller enligt schablonmetod.

Den *konventionella beskattningsmetoden*, där en fullständig redovisning skall göras av fastighetens resultat tillämpas i praktiken främst beträffande flerfamiljshus i enskild ägo. Såvitt gäller avdrag för reparation m. m. innebär metoden i huvudsak följande.

Kostnader för reparation och underhåll av byggnader är omedelbart avdragsgilla. Så är inte fallet i fråga om kostnader för ny-, till- eller ombyggnad. Sistnämnda kostnader skall i stället aktiveras och detta innebär att avdrag medges genom årliga värdeminskningssavdrag. I det enskilda fallet är det inte sällan svårt att avgöra vilka kostnader som är att hänföra till den ena eller andra kategorin.

Med reparation och underhåll förstås sådana åtgärder som utförs för att vidmakthålla en byggnad i ursprungligt skick. Underhåll är åtgärder som vidtas för att hindra att en byggnad förslits i hastigare takt än som sker genom den normalt fortgående försämring, som varje byggnad är underkastad och som skall anses kompenseras genom de årliga värdeminskningssavdragen. Det är här fråga om arbeten som erfarenhetsmässigt brukar vidtas flera gånger under en byggnads livstid och som sålunda normalt är att påräkna. I det

enskilda fallet kan även reparationsarbeten bli mycket omfattande, t. ex. efter ett ägarbyte om underhållet av byggnaden varit eftersatt. Den omständigheten att byggnaden efter reparations- och underhållsåtgärder i ett sådant fall ökar i värde utesluter inte att reparationsavdrag får göras. Vid reparation kan samtidigt viss ombyggnad föreligga, eftersom avdrag kan medges även vid sådana arbeten som innefattar förbättringar. I sådana fall kan avdrag nämligen medges för vad det skulle ha kostat att bara reparera. Den överskjutande kostnaden är däremot inte omedelbart avdragsgill.

Avdrag för reparationskostnader medges normalt det år kostnaderna har betalats. Huruvida de har finansierats med lån eller om de bestritts med avkastningen av fastigheten har ingen betydelse. Om kostnaderna under ett beskattningsår överstiger 6 000 kr. får avdraget efter den skattskyldiges fria val fördelas på tre år. Det kan mycket väl tänkas att reparationskostnaderna är så stora att avdragsgilla underskott uppkommer i förvärvskällan. I sådant fall kan med stöd av reglerna i förordningen (1960:63) om rätt till förlustutjämnning vid taxering för inkomst kostnaderna komma att fördelas på totalt nio år.

Vid mer genomgripande ändringar av en byggnad är det i regel fråga om ny-, till- eller ombyggnad. Så anses vara fallet när t. ex. planlösningar ändras eller utrymmen omdisponeras för nya ändamål. Detsamma är fallet i fråga om arbeten på sådana delar av en byggnad där åtgärder normalt inte skall behöva vidtas under dess livstid. Som exempel kan nämnas utbyte av bärande byggnadsdelar såsom ytterväggar eller hjälklag. Detsamma gäller självfallet när standardnivån i byggnaden höjs.

Kostnaderna för om- och tillbyggnad är avdragsgilla i form av värde-minskningsavdrag. Reglerna härom är redovisade i avsnitt 1.2.1.

De som bor i ett hyreshus berörs inte omedelbart av skattereglerna. Det är bara ägaren som kan beskattas för överskott resp. skattemässigt tillgodogöra sig underskott av fastigheten. På senare tid har emellertid s. k. andelshus bildats. Ett andelshus är ett sådant flerfamiljshus som ägs av hyresgästerna med ideella andelar. Varje delägare beskattas då för sin andel i överskottet eller gör avdrag för motsvarande del i underskottet.

För att förenkla beskattningen av i första hand egna hem infördes genom lagstiftning år 1953 den s. k. *schablonmetoden*. Metoden tillämpas som regel för beskattning av en- och tvåfamiljsfastigheter (24 § 2 mom. första stycket KL), vars regler inte närmare berörs här, och för beskattning av fastighet som tillhör bostadsförening, bostadsaktiebolag eller allmännyttigt bostadsföretag (24 § 3 mom. första och andra styckena KL).

I fråga om fastighet som tillhör bostadsförening, bostadsaktiebolag eller allmännyttigt bostadsföretag innebär schablonbeskattningen att såsom intäkt tas upp 3 % av fastighetens taxeringsvärde. Avdrag medges i princip bara för ränteutgifter. För att schablonmetoden skall tillämpas i fråga om bostadsförening krävs att denna är "äkta" (RSV Dt 1976:43). Härmed förstås dels att föreningens fastighet inrymmer minst tre bostadslägenheter, dels att

minst 60 % av hela taxeringsvärdet belöper på bostadslägenheter som upplåtits åt medlemmarna. En oäkta bostadsförening beskattas enligt konventionell metod.

### Realisationsvinstbeskattning

Vid en fastighetsförsäljning beskattas hela den realisationsvinst som framkommer oavsett innehavstidens längd. Vid beräkningen av sådan vinst fastställs ett ingångsvärde på fastigheten. Detta motsvarar i regel erlagd köpeskilling jämte provision, lagfartskostnad m. m. Vissa specialregler finns för äldre innehav men de förbigås här. Till detta värde får sedan läggas kostnader för ny-, till- och ombyggnad. Är det fråga om en schablontaxerad fastighet – såsom t. ex. en bostadsrättsförenings fastighet – får tillägg även göras för sådana reparations- och underhållskostnader som medfört att fastigheten är i bättre skick vid försäljningen än vid inköpet. I sistnämnda fall medräknas emellertid bara sådana arbeten där kostnaderna överstigit 3 000 kr. för år räknat. Såväl ingångsvärdet som förbättringskostnader får indexuppräknas. Man får då fram ett s. k. omkostnadsbelopp. Vid försäljning av fastighet med bostadsbyggnad får till omkostnadsbeloppet läggas 3 000 kr. för varje innehavsår. Å andra sidan skall – vid försäljning av konventionellt beskattade flerfamiljshus – omkostnadsbeloppet minskas med summan av de årliga värdeminskingsavdrag som belöper på tid före avyttringen. Även dessa avdrag skall indexuppräknas. Realisationsvinst uppkommer om vederlaget för den sålda fastigheten – efter avdrag för försäljningsprovision och liknande kostnader – överstiger det med hänsyn till fasta tillägg och värdeminskingsavdrag justerade omkostnadsbeloppet.

Sådana fasta inventarier, som berättigar till förhöjt värdeminskingsavdrag (hissar m. m.), särbehandlas inte vid realisationsvinstberäkningen. De behandlas här enligt de regler som gäller för fastigheten i övrigt.

Vinst vid fastighetsförsäljning beskattas oavsett innehavstidens längd. Så är inte fallet vid försäljning av bostadsrätt. Här gäller i stället reglerna för lösöre, dvs. vinstbeskattningen kan bara ske vid försäljning inom fem år efter förvärvet. Efter fem års innehav är vinsten alltså skattefri.

### 2.2.2 Bostadsfinansieringsregler

#### Lån och räntebidrag

Den statliga bostadslångivningen är uppbyggd kring två nyckelbegrepp, låneunderlag och pantvärde. Låneunderlaget är utgångspunkt för beräkning av bostadslånets och räntebidragets storlek. Pantvärdet anger bostadslånets placering i säkerhetshänscende. Bestämmelserna om bostadslån finns i bostadsfinansieringsförordningen (1974:946). Bostadslån utgår med viss låneandel för olika låntagarkategorier av ett i särskild ordning fastställt

låneunderlag som vid nybyggnad utgörs av en beräknad produktionskostnad. Vid ombyggnad utgörs låneunderlaget i huvudsak av den godkända ombyggnadskostnaden. Låneandelen är 30 % för kommun och allmännyttiga företag, 29 % för vissa bostadsrättsföreningar, 25 % i fråga om småhus som skall bebos av låntagaren, 22 % vid nybyggnad av enskilt ägda flerfamiljshus och 15 % vid ombyggnad av sådana hus. Lånesystemet förutsätter att underliggande lån, s. k. bottenlån, tas upp i öppna marknaden. I normalfallet utgör bottenlån 70 % av det fastställda låneunderlaget. I vissa fall finns möjligheter att fördjupa bostadslånedelen.

Lånereglerna för bostadslån vid nybyggnad ändrades senast år 1977 (prop. 1976/77:100 bil. 16, CU 1976/77:18, rskr 1976/77:187). Då höjdes för enskilda fastighetsägare lånegränsen från 85 till 92 % av låneunderlaget. Däremot behölls för denna kategori fastighetsägare 85 %-gränsen vid ombyggnad, bl. a. med hänsyn till avdragsrätten för reparations- och underhållskostnader.

Räntebidrag enligt bostadsfinansieringsförordningen utgår med belopp som motsvarar skillnaden mellan den verkliga räntekostnaden för bottenlån och bostadslån inom låneunderlaget för bostäder och en garanterad ränta beräknad på ursprungligt belopp av samma låneandelar. Den garanterade räntesatsen för det första året av lånetiden är enligt nu gällande bestämmelser 6 % om lånet avser småhus som skall bebos av låntagaren, 5 % i vissa fall om lånet avser ombyggnad av flerfamiljshus som ägs av låntagare som har möjlighet att göra avdrag vid inkomstbeskattningen för den del av ombyggnadskostnaderna som utgörs av underhållskostnader och 3,9 % i övriga fall. Den högre garanterade räntan för småhus skall ses mot bakgrund av de avdrag för räntekostnader som småhusägaren kan tillgodogöra sig. Den garanterade räntan skall höjas på visst sätt för varje följande år av lånetiden.

Genom beslut av riksdagen (prop. 1977/78:100 bil. 16, CU 1977/78:27, rskr 1977/78:264) har nyligen räntebidragsreglerna ändrats. De nya bestämmelserna som gäller fr. o. m. den 1 juli 1978 innebär att hyres- och bostadsrättshus som ny- eller ombyggs med början under åren 1977 och 1978 får en garanterad ränta det första året av lånetiden på 3,6 % resp. 3,4 %. För enskilda ägare av flerfamiljshus som får och önskar räkna in ingångsvärdet i låneunderlaget vid ombyggnad skall dock alltså gälla en garanterad ränta det första året av lånetiden på 5 %. Vidare innebär ändringen att småhus som skall bebos av låntagaren får en lägsta garanterad ränta på 5,5 %. I samband med dessa ändringar har statsmakterna också beslutat att öka avtrappningstakten av räntesubventionerna fr. o. m. år 1980 för såväl flerfamiljshus som småhus.

Bestämmelserna om energisparlån och -bidrag finns i förordningen (1977:332) om statligt stöd till energibesparande åtgärder i bostadshus m. m. Energisparlån och -bidrag utgår med 100 % av det fastställda låneunderlaget oavsett låntagarkategori. Räntebidrag enligt energisparförordningen utgår

med belopp som motvarar skillnaden mellan räntekostnaden för energisparlånet, till den del det avser bostadslägenheter och viss gemensam anläggning för värme och vatten, och en garanterad ränta beräknad på samma lånedel om den sålunda godkända kostnaden överstiger 25 000 kr. De garanterade räntesatserna är vidare differentierade för olika ägarkategorier på samma sätt som gäller för räntebidrag vid ombyggnad med stöd av bostadslån.

Det särskilda lånestödet till kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse fick sin nuvarande utformning huvudsakligen genom beslut av statsmakterna år 1974 (prop. 1974:1, CU 1974:13, rskr 1974:86, SFS 1974:951). Stödet till upprustning av sådan bostadsbebyggelse utgår i första hand i form av bostadslån med s. k. förhöjt låneunderlag. Avser ombyggnaden en byggnad av byggnadsminneskaraktär kan dessutom vid behov ett under viss tid räntefritt och stående tilläggs lån utgå. Bostadslån med förhöjt låneunderlag utgår också för ombyggnad av hus som är av betydelse för en från kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö.

Förutsättningar för lån till ombyggnad m. m.

Som förutsättning för bostadslån för ombyggnad gäller bl. a. vissa allmänna villkor. Ombyggnaden skall medföra en väsentlig ökning av bostadsvärdet, t. ex. att bostaden förses med utrymmen som är väsentliga för bostadens funktion eller på annat sätt medföra standardhöjning till följd av att brister i bostads- eller byggnadstekniskt avseende avhjälpas. Ombyggnadsarbetena får inte enbart vara av sådant slag att de kan betecknas som löpande underhåll. Bostadslån kan dock utgå för sådana underhållsarbeten som är direkt betingade av andra arbeten för vilka lån kan utgå. Möjligheterna att beakta även underhållsarbeten är större ju mer omfattande ombyggnaden är. Vid en mer genomgripande ombyggnad betraktas huset nämligen som en helhet, och sådant eftersatt underhåll som lämpligen bör utföras i samband med ombyggnaden kan räknas in i låneunderlaget. Vid en mindre omfattande ombyggnad räknas däremot i låneunderlaget normalt in endast sådant underhåll som nödvändiggörs av ombyggnadsåtgärderna i övrigt. Den bedömning som lånmyndigheterna gör för att fastställa gränsen mellan icke lånegrundande underhåll och ombyggnad är normalt inte restriktiv.

Som förutsättning för lån gäller vidare att arbetena inte bara är av ringa omfattning. I fråga om flerfamiljshus innebär detta att kostnaderna måste uppgå till minst 25 000 kr. Det krävs dessutom att lägenheterna efter ombyggnaden uppfyller lägsta godtagbara standard enligt 2 b § bostads-saneringslagen (1973:531) samt att kostnaderna är skäliga i förhållande till arbetenas omfattning och fastighetens återstående användningstid. Det får i allmänhet inte kosta lika mycket eller vara billigare att bygga nytt. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen, till vilken förhöjda lån och särskilda tilläggs lån kan utgå, utgör i detta sammanhang emellertid ett undantag.

De arbeten som skall utföras kan vara av olika slag. Från skattesynpunkt kan kostnaderna vara antingen omedelbart avdragsgilla vid beskattningen (reparation och underhåll) eller avdragsgilla på så sätt att de skall läggas till avskrivningsunderlaget (ny-, till- eller ombyggnad). En uppdelning av detta slag, som har avgörande betydelse från skattesynpunkt, görs f. n. normalt inte i låneärendet utan aktualiseras först vid ägarens inkomsttaxering.

De godtagbara ombyggnadskostnaderna får vid ombyggnad med stöd av bostadslån ingå i låneunderlaget. I låneunderlaget kan därutöver i vissa fall ingå ett på visst sätt maximerat ingångsvärde för ombyggnadsfastigheten. Utanför låneunderlaget kan ligga såväl ingångsvärde som vissa ombyggnadskostnader som inte har godtagits av länemyndigheterna.

Beslut om bostadslån fattas av länsbostadsnämnden. Ansökan om lån görs hos förmedlingsorganet i kommunen som också förbereder ärendet. Avser ansökan flerfamiljshus meddelas först ett preliminärt beslut. När arbetena är slutförda meddelas efter ny ansökan ett slutligt beslut.

Det slutliga beslutet skiljer sig regelmässigt från det preliminära så till vida att uppräknig sker med godtagbara prisförändringar och med räntekostnader under byggnadstiden eller med andra kostnader vilka inte med säkerhet har kunnat bestämmas i det preliminära skedet.

Utförs inte byggnadsföretaget i tidsmässigt och sakligt hänseende i enlighet med bestämmelserna i det preliminära beslutet eller avviker den färdigställda byggnaden från ritning och teknisk beskrivning kan länemyndigheterna vägra att bevilja lån slutligt. Om produktionskostnaderna väsentligt beräknas överstiga pantvärdet för det ny- eller ombyggda huset kan också hinder föreligga mot att lånebeslut meddelas preliminärt eller slutligt.

Skall samtidigt vidtas såväl energibesparande åtgärder som ombyggnadsåtgärder i bostadshus till vilka statligt stöd utgår kan efter ansökningar beviljas dels energisparlån och -bidrag enligt energisparförordningen dels bostadslån enligt bostadsfinansieringsförordningen. I fråga om räntebidrag gäller i dessa kombinationsfall att sådant bidrag utgår för såväl bostadslån som energisparlån när den sammanlagda kostnaden för energibesparande åtgärder och de åtgärder som är hänförliga till ombyggnaden överstiger 25 000 kr.

## 2.3 Överväganden och förslag

### 2.3.1 Allmänt

De nuvarande formerna för statligt stöd till ny-, till- och ombyggnad av bostäder är differentierade för olika kategorier av låntagare. Differentieringen sammanhänger i allt väsentligt med skattereglernas utformning. I olika sammanhang har önskemål framförts om en bättre samordning mellan bostadsfinansieringssystemets regler och skattereglerna. Sådana önskemål framfördes bl. a. under riksdagsbehandlingen av 1977 års budgetproposition

när lånegränsen för nybyggnad av enskilt ägda flerfamiljshus senast ändrades (prop. 1976/77:100 bil. 16, CU 1976/77:18, rskr 1976/77:187). I årets budgetproposition (prop. 1977/78:100 bil. 16, s. 32) uttalades också i samband med frågan om räntegarantins storlek vid ombyggnad av flerfamiljshus i enskild ägo att det fanns anledning att ytterligare studera frågan om sambandet mellan reglerna för den statliga bostadslånegivningen och skattereglerna vid ombyggnad.

Bostadslånereglerna är, såvitt nu är av intresse, differentierade i två avseenden. Lånegränsen är således lägre vid ombyggnad än vid nybyggnad av flerfamiljshus i enskild ägo. Gränsen är vid ombyggnad 85 % av låneunderlaget. Vid nybyggnad går motsvarande gräns vid 92 %. Vidare ligger räntegarantin vid 5 % det första året av lånetiden för sådana enskilda fastighetsägare som vid ombyggnad kan påräkna avdrag vid beskattningen för reparations- och underhållskostnader och som samtidigt kan och önskar få räkna in fastighetens värde före ombyggnaden i låneunderlaget. Väljer dessa fastighetsägare att inte räkna in ingångsvärdet i låneunderlaget är den lägsta garanterade räntan, liksom för övriga ägare av flerfamiljshus, 3,4 % om byggnadsföretaget har påbörjats under år 1978. Vid ombyggnad av enskilt ägt flerfamiljshus är alltså de subventionerade lånen mindre och räntesubventionen lägre än vid nybyggnad av sådant hus.

Beträffande skälen för den nu beskrivna differentieringen kan följande sägas. Sedan åtskilliga år har statsmakterna genom olika insatser försökt skapa neutralitet i kapitalkostnadshänseende mellan olika fastighetsägare och besittningsformer. Därvid har insatser gjorts både på skattesidan och beträffande det statliga bostadsstödet. Såvitt gäller beskattningen har åtgärderna i första hand kommit att ta sikte på innehav av egnahem. I samband med 1974 års bostadspolitiska beslut (prop. 1974:150, CU 1974:36, rskr 1974:372 samt SkU 1974:56, rskr 1974:374, SFS 1974:944) gjordes ändringar inte bara i skattereglerna utan i än högre grad i fråga om bostadsfinansieringssystemet. Därvid avpassades de generella räntesubventionerna till statsbelånade hus med hänsyn till de skilda effekterna av skattereglerna för flerfamiljshus och egnahem.

Även i andra avseenden har ändringar gjorts för att nå en ökad neutralitet i kostnadshänseende. Skatte- och finansieringsreglerna har inte bara en omedelbar inverkan på olika boendeformer. I den mån de boende inte direkt berörs av skattereglerna – så är t. ex. fallet för hyresgäster – uppkommer nämligen en ytterligare neutralitetsaspekt. Skattereglerna är olika för skilda fastighetsägare. Om ett flerfamiljshus ägs av t. ex. ett allmännyttigt bostadsföretag eller en bostadsrättsförening sker en schablonbeskattning. Ägs ett motsvarande hus av en enskild person eller ett enskilt företag sker beskattning enligt konventionell metod. En betydelsefull skillnad mellan de nämnda ägarkategorierna är den olika behandlingen av reparations- och underhållskostnader. Vid schablonbeskattningen medges inget avdrag för sådana kostnader under det att fullt och omedelbart avdrag medges vid

konventionell beskattning. Mot bl. a. denna bakgrund får man se det tidigare redovisade beslutet vid 1975/76 års riksmöte att i avvaktan på en översyn av skattereglerna differentiera räntebidragsvillkoren i fråga om bostadslån vid ombyggnad av flerfamiljshus.

Riksdagens beslut år 1977 att behålla lånegränsen oförändrad vid 85 % för ombyggnad av enskilt ägda flerfamiljshus togs i avvaktan på den översyn av skattereglerna som riksdagen tidigare begärt. Vid nybyggnad höjdes däremot lånegränsen till 92 %.

Riksdagen har i olika sammanhang uttalat sig för en översyn av skattereglerna, bl. a. för att uppnå större enhetlighet och likformighet i bostadsfinansieringssystemet.

Mot den nu redovisade bakgrunden finns det anledning att undersöka vilka fördelar som står att uppnå genom ändrade skatteregler. Närmast till hands torde då vara att överväga i vad mån avdragsrätten för reparations- och underhållskostnader kan anpassas med hänsyn till önskemålen om ett mer enhetligt finansieringssystem. De överväganden och förslag som redovisas i det följande avser bara sådana ombyggnadsarbeten där statliga bostadslån utgår. Däremot är det inte avsikten att nu behandla sådana vittomfattande frågor som rätten till avdrag för reparations- och underhållskostnader över huvud taget. Således behandlas inte frågan om normalt avdrag för löpande underhåll och inte heller ombyggnader i fråga om enskilt ägda flerfamiljshus som finansieras utan statligt stöd. Spörsmål av denna omfattning kräver utvidgade och mer ingående undersökningar. Vidare torde det inte heller vara möjligt att pröva så långtgående ändringar utan att samtidigt komma in på frågor som rör andra inkomstslag. Avdrag för reparationskostnader är inget speciellt för inkomstslaget annan fastighet. Motsvarande frågor uppkommer även i fråga om inkomst av jordbruksfastighet och rörelse.

På längre sikt kan emellertid även mer genomgripande ändringar i fråga om bostadsfinansierings- och beskattningsreglerna behöva prövas. F. n. övervägs inom bostadsdepartementet formerna för att nå fram till än större jämställdhet mellan enskilda fastighetsägare, bostadsrättsföreningar och de allmännyttiga bostadsföretagen beträffande reparations- och underhållskostnader. Frågor rörande de boendes inflytande och möjligheter till påverkan på reparations- och underhållskostnader är därvid angelägna att närmare studera.

Likåså bör i detta sammanhang nämnas att en del av de senast nämnda skattefrågorna är sådana att de kan komma att aktualiseras när regeringen skall ta ställning till de förslag som har lagts fram av 1972 års skatteutredning (SOU 1977:91) och företagsskatteberedningen (SOU 1977:86). Detsamma gäller sådana speciella företeelser som andelshus och bostadsrättsföreningar med strimlade lån. I denna del finns förslag i bostadsskattekommitténs slutbetänkande (SOU 1976:11) som har remissbehandlats.

I det följande redovisas alltså förslag som inte syftar längre än till en lika behandling av ny-, till- och ombyggnad med statligt stöd av enskilt ägda

flerfamiljshus. En samtidig avsikt är att också skapa större likställdhet mellan olika fastighetsägarkategorier i dessa fall. Skälen för differentiering av räntebidragsvillkor och övre lånegräns för ombyggnad av enskilt ägda flerfamiljshus undanröjs genom att olikheterna i beskattningshänseende i fråga om reparations- och underhållskostnader utjämnas. Vad som sägs om bostadslån gäller även för s. k. energisparlån och energisparbidrag som bl. a. kan utgå i samband därmed. Förslagen gäller även för det statliga stödet i form av förhöjt låneunderlag och tilläggsån till sådan kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse som från beskattningssynpunkt är att betrakta som flerfamiljshus och är i enskild ägo. Det bör redan här påpekas att syftet inte är att avskaffa avdragsrätten för reparationskostnader i dessa fall utan endast att ge den en form som ger bättre balans i kostnadshänseende mellan olika kategorier av ägare och boende.

### 2.3.2 Ändrade avdragsregler och lånevillkor

Om ett allmännyttigt bostadsföretag eller en bostadsrättsförening beviljas bostadslån för ombyggnad kan den sammanlagda belåningen uppgå till 100 % resp. 99 % av låneunderlaget. Vidare utgår räntebidrag för den del av räntekostnaderna på lån inom låneunderlaget som överstiger 3,4 % det första året av lånetiden om byggnadsföretaget har påbörjats under år 1978. Kostnaderna för ombyggnaden inverkar inte på beskattningen. Skulle det däremot i detta fall vara fråga om en fastighet i enskild ägo beviljas lån med 85 % av låneunderlaget, och den garanterade räntan är 5 % om ingångsvärdet har räknats in i låneunderlaget. I det senare fallet skulle emellertid avdrag medges vid inkomstbeskattningen för den del av kostnaderna som haft karaktär av reparation och underhåll. Dessa avdragsmöjligheter som kan fördelas under maximalt nio år förklarar också skillnaden i lånegräns och garanterad ränta vid jämförelse med nybyggnad av flerfamiljshusfastighet i enskild ägo. Lånegränsen vid sådan nybyggnad är 92 % av låneunderlaget och den lägsta garanterade räntan är 3,4 %.

Det torde inte vara möjligt att göra några generella uttalanden om de nu angivna skatte- och låne-reglernas effekt i enskilda fall. Det kan emellertid konstateras att avdragsrätten för reparationskostnader i förening med de gällande lånevillkoren i vissa fall ställer enskilda i ett betydligt gynnsammare läge än t. ex. allmännyttiga bostadsföretag och bostadsrättsföreningar. Storleken av de ekonomiska fördelar som kan uppnås varierar. Här inverkar i huvudsak två omständigheter, nämligen hur stor del av ombyggnadskostnaden som skattemässigt är att hänföra till reparation och underhåll samt det enskilda företagens eller den enskilde avdragsberättigades inkomstförhållanden i övrigt. Värdet av rätten till omedelbart avdrag för reparationskostnader stiger i takt med fastighetsägarens övriga inkomster. I det sistnämnda avseendet verkar det nuvarande systemet åtskiljande inte bara mellan olika ägarkategorier utan även mellan enskilda ägare i skilda inkomstlägen. De

privata företag eller personer som kombinerar fastighetsförvaltning med annan förvärvsverksamhet, som ger överskott, har i regel betydligt större fördelar av reparationsavdragen än de som ägnar sig åt enbart fastighetsförvaltning.

Det bör också framhållas att skillnaden i fråga om lånevillkor för ny-, till- eller ombyggnad av enskilt ägda flerfamiljshus leder till att i och för sig likartade åtgärder behandlas olika i låne- resp. skattesammanhang. Det kan nämligen hävdas – framför allt vid förvärv av en äldre fastighet med starkt eftersatt underhåll – att en större eller mindre del av ombyggnadskostnaderna i praktiken är att se som en del av anskaffningskostnaden för fastigheten. Även i fall av nu angivet slag beror det ekonomiska utfallet på hur stor del av kostnaderna som skattemässigt är omedelbart avdragsgilla och hur den avdragsberättigades inkomstförhållanden gestaltar sig i övrigt.

Nu angivna förhållanden medför snedvridningar på så sätt att förvärv av flerfamiljshusfastigheter är förmånligare för vissa köpargrupper än för andra. Det bör också framhållas att en omedelbar avdragsrätt för reparationskostnader kan antas ha ett större ekonomiskt värde vid kortare och spekulativa innehav av en fastighet än vid långsiktiga innehav. I det sistnämnda fallet är den omedelbara avdragsrätten för reparationskostnader inte sällan av mindre intresse. Den enskilde fastighetsägaren kan nämligen inte alltid genast utnyttja möjligheterna till avdrag för reparationskostnader. Så kan däremot vara fallet om han har inkomster från annat håll än från fastigheten. Önskemål har också framförts om möjligheter till ökad resultatutjämnning i fråga om mer omfattande reparationsarbeten. En aktivering av kostnaderna har beskrivits som önskvärda i dessa fall. De gällande reglerna kan sägas gynna förvärv av spekulativ karaktär och det är inte ovanligt att priset på en fastighet vid förvärvet påverkas i höjande riktning.

Som tidigare framhållits måste den allmänna frågan om avdragsrätten för reparations- och underhållskostnader ses i ett större sammanhang. I den situation som nu är aktuell, när ombyggnad och av ombyggnaden betingat underhåll finansieras med starkt subventionerade statliga bostadslån, är förhållandena emellertid så speciella att en särlösning får anses motiverad. Den nuvarande möjligheten till omedelbart avdrag för en del av kostnaden som ingår i underlaget för bostadslånet ter sig varken lämplig eller skälig. I stället bör hela ombyggnadskostnaden inom låneunderlaget kunna läggas till fastighetens anskaffningsvärde och bli föremål för årliga värde-minskningsavdrag. Som en konsekvens av sådana ändrade skatteregler kan finansieringsvillkoren vid ny- och ombyggnad av enskilt ägda flerfamiljshus jämföras eftersom motiven för differentiering av räntebidrag och övre lånegräns härigenom bortfaller. Någon ändring av nuvarande bestämmelser vad avser möjligheten att räkna in ingångsvärdet i låneunderlaget bör därvid inte göras. Betydande fördelar från både rättvisesynpunkt och administrativ synpunkt skulle uppnås om finansieringsvillkoren blir enhetliga vid ny-, till- och ombyggnad av enskilt ägda flerfamiljshus. En ändring med sådan

innebörd medför att lån för ombyggnad av sådan fastighet skulle kunna beviljas med 92 % av låneunderlaget och att den lägsta garanterade räntan blir lika stor oavsett ägarkategori.

De ombyggnadsarbeten som utförs på här berörda flerfamiljsfastigheter och där bostadslån utgår är inte sällan av ganska genomgripande natur. Som tidigare har nämnts torde arbetena som regel ha inslag av både ombyggnads- och reparationskaraktär. Enligt de beskattningsregler som f. n. gäller måste en uppdelning göras mellan dessa båda kategorier. Även om det många gånger kan stå klart hur den ena eller andra åtgärden skall bedömas rent principiellt, är det här fråga om problem som ofta är svåra att lösa i de enskilda fallen. Det kan t. ex. vara svårt att få fram utredning om vilka arbeten som har utförts och dessutom föreligger inte sällan bristfälliga uppgifter om byggnadens tidigare beskaffenhet. Om nu hela byggnadsprojektet i stort behandlas enligt samma regler blir en sådan uppdelning i normalfallet onödig. Detta måste anses innebära en påtaglig förenkling. Kostnaderna för samtliga de arbeten som omfattas av låneunderlaget skulle för framtiden i stället läggas till byggnadens anskaffningsvärde. De reparations- och underhållsåtgärder som utförs i samband med ombyggnad med stöd av bostadslån och som ligger inom låneunderlaget skulle därmed berättiga till årliga värdeminskingsavdrag enligt de regler som gäller för ny-, till- eller ombyggnad. Avdrag medges då i normalfallet med 1,5 eller 1,75 % per år beroende av om byggnaden är uppförd i betong o. d. eller trä. Till den del kostnaderna avser sådana inventarier som exempelvis hissmaskiner medges s. k. förhöjt värdeminskingsavdrag med mellan 5 och 10 %.

Om man lägger hela låneunderlaget till det anskaffningsvärde som berättigar till värdeminskingsavdrag, skulle en betydande förenkling kunna uppnås vid taxeringen samtidigt som bostadsfinansieringsreglerna kan göras mer enhetliga. De förmånligare lånevillkoren motiverar att även de 8 % av låneunderlaget, som avser ägarens egna insatser, behandlas på samma sätt. För detta talar också rent praktiska skäl.

### 2.3.3 Vissa följdfrågor

Om de redovisade förslagen till förändringar av skatteregler och bostadsfinansieringsregler genomförs uppstår vissa konsekvenser i andra avseenden som i allt väsentligt hänför sig till olika lämplighetsfrågor i skattesammanhang.

Uppdelningar mellan ombyggnad och reparation får sålunda viss betydelse vid fastighetstaxering. Fastighetstaxering kan vara allmän eller särskild. Allmän sådan skall i princip ske vart femte år och innebär bl. a., att taxeringsvärden åsätts alla skattepliktiga fastigheter. Särskild fastighetstaxering, som äger rum mellan två allmänna fastighetstaxeringar, blir aktuell om vissa närmare angivna förändringar skett i fråga om en fastighet.

Vid allmän fastighetstaxering åsätts ett taxeringsvärde som skall motsvara

75 % av fastighetens allmänna saluvärde. När detta värde fastställs beaktas inte bara ny-, till- eller ombyggnad utan även mer omfattande reparations- och underhållsarbeten. Sådana arbeten som har finansierats med bostadslån i flerfamiljshusfallen kan utan vidare antas vara sådana att de måste beaktas vid en allmän fastighetstaxering.

Gränsdragningen mellan ombyggnad och reparation samt underhåll kan emellertid också bli aktuell i samband med särskild fastighetstaxering. Om nämligen förändringar i byggnadsbeståndet ägt rum genom att ny-, till- eller ombyggnad har skett i sådan omfattning att taxeringsvärdet bör ökas med minst en femtedel, dock minst 10 000 kr., skall nytt taxeringsvärde åsättas genom särskild fastighetstaxering. Överstiger kostnaderna 1 milj. kr. skall nytt värde alltid åsättas. Så länge enbart reparations- och underhållsarbeten utförts finns däremot inte grund för särskild fastighetstaxering, inte ens om åtgärderna varit mycket omfattande. I en hel del ombyggnadsfall blir det således alltför nödvändigt att dela upp kostnaderna. Emellertid medför de särskilda spärreglerna vissa förenklingar härvidlag. Även om de sammanlagda kostnaderna överskrider femtedelsspärren kan i de flesta fall en mer summarisk uppdelning göras för att utröna hur stor ombyggnadsdelen är och för att på så sätt kontrollera om nytt taxeringsvärde behöver åsättas. F. n. ses de nu nämnda reglerna över av 1976 års fastighetstaxeringskommitté (Fi 1976:05). Det kan därför tänkas att ytterligare ändringar framdeles blir aktuella.

De nu föreslagna ändrade skattereglerna för reparations- och underhållskostnader inom låneunderlaget i samband med statligt stöd till ombyggnad av enskilt ägda flerfamiljshus kan också tänkas ge upphov till en del nya problem.

Den situationen kan exempelvis föreligga att även andra arbeten på fastigheten utförs samtidigt med sådana som omfattas av en ombyggnad med statligt stöd. Om så är fallet måste utredning förebringas om vilka arbeten som omfattas av bostadslåneprojektet och vilka som ligger utanför. Prövningen underlättas dock av att den skattskyldige redan i låneärendet måste förebringa noggrann utredning om det projekt för vilket bostadslån utgår. Det bör också nämnas att bostadslåneprojekten i regel har sådan omfattning att endast undantagsvis ekonomiskt utrymme torde finnas för andra samtida byggnadsarbeten på fastigheten. Reparationer och underhåll som är betingade av ombyggnaden räknas som tidigare angivits normalt in i låneunderlaget för bostadslån varför de inte bör vålla några särskilda problem i sammanhanget.

Vissa svårigheter kan också tänkas om ombyggnadskostnaderna överstiger det av länemyndigheterna fastställda låneunderlaget. I ett normalt bostadslåncärende bör dock inte så vara fallet.

De problem som nu antytts är inte sådana att de skulle nämnvärt öka arbetsbördan för skattemyndigheterna eller kunna leda till missbruk av de föreslagna reglerna. Av handlingarna i bostadslåneärendet och den skattskyl-

diges räkenskaper bör klart kunna utläsas vilka arbeten som har utförts och hur dessa har finansierats.

Beslutssystemet hos lånemyndigheterna med preliminärt och slutligt lånebeslut medför att det slutliga beslutet i de flesta låneärenden av denna typ kommer så lång tid efter det preliminära att minst en inkomsttaxering inträffar däremellan. Detta är oftast fallet oavsett hur omfattande ombyggnaden är eller om den sträcker sig över mer än ett beskattningsår. I några fall inträffar det också att slutligt lånebeslut inte meddelas utan att ansökan härom avslås, t. ex. på grund av för höga kostnader eller att ombyggnaden inte har utförts på det sätt som har angetts i det preliminära lånebeslutet. I dessa fall kommer beskattningen att påverkas. Några större svårigheter uppkommer inte om hela projektet slutförts och slutligt lånebeslut har meddelats under ett och samma beskattningsår, något som dock får betraktas som undantagsfall. Skattemyndigheten kan då göra erforderliga rättelser. Avslås ansökan om slutligt beslut och vinner besluten laga kraft får hela projektet bedömas enligt de regler som nu gäller, dvs. en uppdelning får ske efter vad som utgör ny-, till- eller ombyggnad och vad som är reparation och underhåll.

Motsvarande gäller om bostadslån beviljas för en del av ombyggnadskostnaderna. Kostnaderna för den delen skall då läggas till det byggnadens anskaffningsvärde som berättigar till värdeminskningsskatt och värdeminskningsskatt medges. Situationen blir något mer besvärlig när tiden mellan preliminärt och slutligt lånebeslut sträcker sig över flera beskattningsår och skiljaktigheter föreligger mellan det preliminära och det slutliga lånebeslutet eller ansökan om slutligt beslut avslås.

Antag att arbetena igångsätts år 1 och att enligt det preliminära lånebeslutet hela projektet är lånegrundande. Låneunderlag och ombyggnadskostnader är preliminärt lika stora. År 2 är arbetena slutförda och efter ansökan meddelar lånemyndigheterna slutligt beslut i låneärendet. Vid taxeringen för år 1 har inga avdrag medgivits eftersom man då utgått från att kostnaderna i sin helhet skall aktiveras. Vid taxeringen för år 2 konstateras emellertid att ombyggnadskostnaderna överstiger låneunderlaget. Om alla kostnader har betalats under år 2 skall också eventuellt avdrag för viss del av mellanskillnaden mellan de verkliga ombyggnadskostnaderna och låneunderlagen medges först vid taxeringen för detta år. I detta fall blir situationen densamma som om arbetena påbörjats och slutförts under ett och samma beskattningsår. Men antag att delar av ombyggnadskostnaderna har erlagts redan år 1 och att dessutom kostnaderna för de åtgärder som inte slutligt har godkänts för statligt stöd eller inte ingår i låneunderlaget har utförts detta år. Dessa arbeten antas till viss del ha haft karaktär av reparationer och underhåll.

I detta fall skulle rätteligen avdrag ha medgivits redan vid taxeringen för år 1 för de reparations- och underhållskostnader som ingår i den del av ombyggnadsprojektet som slutligt inte har godkänts för statligt lånestöd. Om däremot reparationerna skett år 2 torde avdraget kunna medges vid

taxeringen detta år trots att likvid erlagts året innan. Inte heller uppkommer några större svårigheter om likviden år 1 inte avser någon bestämd del av projektet, åtminstone inte så länge den inte överstiger låneunderlaget enligt det slutliga beslutet. Det fallet där både reparationer och underhåll, som slutligt inte har godkänts för belåning, har utförts och likvid för dem erlagts år 1 erbjuder däremot vissa svårigheter. Den skattskyldige har i detta fall – eftersom man utgått från att kostnaderna skulle aktiveras och inte utgöra reparationskostnader i skatteteknisk mening – inte haft anledning yrka avdrag vid taxeringen för år 1 och denna har också vunnit laga kraft. Även om fall av nu beskrivet slag lär bli mindre vanliga i praktiken måste en lösning ges.

En möjlighet skulle därvid vara att ge den skattskyldige rätt att i särskild ordning klaga på den första lagakraftvunna taxeringen. En annan utväg är att medge avdrag vid taxeringen för år 2 trots att avdraget rätteligen skulle ha beaktats vid det föregående årets taxering. De fåtaliga fall som kan antas uppkomma i praktiken motiverar knappast att speciella besvärregler införs. Den sistnämnda lösningen är därför att föredra och torde dessutom vara enklare att hantera i praktiken. Vid taxeringen för år 2 måste beskattningsmyndigheterna göra en ingående prövning av projektet i dess helhet och först vid denna tidpunkt blir det klarlagt i vad mån förutsättningarna för avdrag är uppfyllda.

Den sistnämnda lösningen bör väljas och lämpligen utformas på så sätt att tiden för uppdelning av reparations- och underhållsarbeten förlängs med det ytterligare antal år som behövs. I det nämnda exemplet skulle alltså avdraget få fördelas på åren 2, 3 och 4.

Ett motsvarande problem kan uppkomma i fråga om värdeminskningsavdragen. Antag att vissa arbeten har slutförts år 1 och förts upp på avskrivningsplan samt att värdeminskningsavdrag har medgivits. Vid slutförandet av hela projektet år 2 visar det sig att slutligt bostadslån inte kan beviljas fullt ut eller att ansökan om bostadslån avslås. Det visar sig då att värdeminskningsavdrag inte skall medges utan att i stället reglerna om avdrag för reparationer och underhåll skall tillämpas. För att undvika komplikationer bör även här en samlad bedömning ske i slutskedet. Den enklaste lösningen synes vara att minska reparationsavdraget med det tidigare medgivna värdeminskningsavdraget.

#### *2.3.4 Behövliga lagändringar*

De i det föregående redovisade förslagen innefattar ändringar både i fråga om finansiering och beskattning. Vid ombyggnad skulle statliga bostadslån kunna beviljas med 92 % av låneunderlaget. Vidare skulle räntegarantin bestämmas till 3,4 %. I anslutning härtill skulle skattereglerna ändras på så sätt att avdrag för reparationskostnader inte genast medgavs utan att dessa i stället aktiverades. Avdrag skulle då för framtiden i stället medges i form av

årliga värdeminskningsavdrag.

Nya regler om lånebestämmelserna kommer att utfärdas i särskild ordning om de nu redovisade förslagen godtas av statsmakterna. I fråga om skattereglerna bör följande ändringar göras.

Förslagen berör bara enskilt ägda fastigheter som beskattas enligt konventionell metod. I 25 § 2 mom. KL bör en bestämmelse tas in om att ägare av sådana fastigheter inte medges avdrag för sådana reparationer, som finansieras med stöd av bostadslån, energisparlån, energisparbidrag eller tilläggslån till kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse. Vidare bör punkt 2 a av anvisningarna till 25 § KL kompletteras med en regel om att i byggnadsanskaffningsvärde skall inräknas även reparationskostnader av nu nämnt slag. I punkt 7 av anvisningarna till 25 § KL bör bestämmelser tas in om rätt till förlängd tid för reparationsavdrag.

För att underlätta kontrollen i dessa fall bör vidare föreskrivas att länsbostadsnämnd skall delge skattemyndigheterna både preliminära och slutliga lånebeslut i berörda ärenden. Föreskrifter om detta kan lämnas i administrativ ordning.

Den ändrade behandlingen av reparationskostnader inverkar även på realisationsvinstberäkningen vid försäljning av flerfamiljshus där ombyggnad har skett eller energibesparande åtgärder har vidtagits med statligt stöd. Eftersom även reparationskostnaderna skall aktiveras i stället för att dras av omedelbart, bör de behandlas som förbättringskostnader vid vinstberäkningen. En bestämmelse om detta bör tas in i punkt 2 a av anvisningarna till 36 § KL. De värdeminskningsavdrag som medgivits skall återföras i indexuppräknat skick. Det sistnämnda följer av gällande regler.

De nya reglerna bör tillämpas i fråga om ombyggnadsarbeten och energibesparande åtgärder för vilka preliminärt lånebeslut har meddelats efter utgången av år 1978.

## Bilaga 4

**Sammanställning av remissyttrandena över PM (Ds B 1978:7) Ändrade beskattningsregler för hyresfastigheter<sup>1</sup>**

De föreslagna reglerna för behandlingen av reparationskostnader som bestritts med statligt lånestöd har fått ett blandat mottagande. Förslagen avstyrks främst av de remissinstanser som företräder näringslivet. Kritik framförs också med olika styrka från remissinstanser som ansvarar för beskattning och taxering. Däremot är de remissinstanser som företräder bl. a. allmännyttiga bostadsföretag mer positivt inställda och tillstyrker förslagen.

Förslaget tillstyrks eller lämnas utan erinran av *kammarrätten i Jönköping*, *Göteborgs kommun*, *Hyresgästernas riksförbund*, *HSB*, *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa*, *Malmö kommun*, *Spintab*, *SBC*, *SKBF*, *Bofab*, *Rikshygygen*, *Sveriges advokatsamfund*, *SABO* samt *TOR*. *Bostadsstyrelsen* tillstyrker förslaget under förutsättning att ytterligare utredning sker. *Länsstyrelserna i Stockholms* samt *Göteborgs och Bohus län* uttalar tvekan inför förslagen men utan att avstyrka dem.

*Hyresgästernas riksförbund* anser att gällande skatteregler i olika avseenden kommit att medföra betydande orättvisor mellan olika fastighetsägarkategorier och mellan boende i olika upplåtelseformer. Enligt förbundet är det angeläget att orättvisorna undanröjs och man ser därför positivt på de förslag som lämnats. *Bofab* anser förslaget till förbättrade lånevillkor ägnat att underlätta saneringsverksamheten. Enligt *SABO* är effekten av de föreslagna ändringarna att enskilda fastighetsägare från skattesympunkt jämföras med allmännyttiga bostadsföretag vid ombyggnad med statligt stöd. Om detta medför ekonomiska svårigheter för vissa enskilda fastighetsägare, finns dessa svårigheter redan nu för de allmännyttiga bostadsföretagen. Följs ändringen av en nedgång i ombyggnadsverksamheten indikerar detta enligt *SABO* ett behov av ökade generella bostadspolitiska stödåtgärder för samtliga företagsformer. *TOR* anser att förslaget ur taxeringsteknisk synvinkel synes ägnat att medföra förenkling genom att uppdelning normalt inte skall behöva göras mellan reparation och nybyggnad.

Förslagen avstyrks däremot av *RSV*, *kammarrätten i Stockholm*, *länsstyrelsen i Malmöhus län*, *FAR*, *LRF*, *NBD*, *Sveriges fastighetsägareförbund*, *SBEF*, *Svenska försäkringsbolags riksförbund* samt *SRS*. Den kritik som framförs tar sikte dels på att förslaget skulle inverka menligt på saneringsverksamheten samt dels på att de nya reglerna kan ge upphov till betydande praktiska svårigheter.

*NBD* anser att ett förslag om neutralitet i beskattningen av flerfamiljshus ägda av allmännyttiga bostadsföretag och enskilda personer eller enskilt

<sup>1</sup> I denna bilaga återges remissyttrandena i vad de avser i promemorian avsnitt 2.

företag inte bör framläggas utan att frågan ses i ett större sammanhang, där man generellt tar ställning till reparationsavdrag i olika förvärvskällor. NBD anser vidare att en diskussion om neutralitet i beskattningen av flerfamiljshus rätteligen bör föras på så sätt att jämställdhet mellan enskild och allmännyttig förvaltning kan nås antingen genom att alla flerfamiljshus beskattas efter konventionell metod eller genom att samtliga flerfamiljshus beskattas efter den för allmännyttiga företag gällande schablonmetoden. Rent principiellt bör enligt NBD olikheter i beskattningssituationen inte lösas genom manipulation med graden av räntesubventioner och lånegränser.

Även i åtskilliga andra yttranden framhålls det angelägna i en översyn av reglerna om rätt till avdrag för reparationskostnader. *LRF* anser det direkt olämpligt att införa en kategoriklyvning i fråga om avdragsreglerna för reparationskostnader. Om avdragsreglerna skall ändras skall detta gälla generellt och inte som nu föreslagits endast för de fastighetsägare som bestritt kostnaden med statliga lån. *SBEF* påpekar att schablonbeskattade allmännyttiga bostadsföretag har möjlighet att – till skillnad från enskilda fastighetsägare – fortlöpande göra avsättningar med obeskattade medel för framtida reparationer. För de enskilda fastighetsägarna uppkommer ett ackumulerat avdragsbehov. De problem som anses sammanhånga med reparationsavdragen i förening med de statliga lånevillkoren kan enligt *SBEF* inte isoleras på det sätt som skett i förslaget. Dessa frågor bör utredas i ett större sammanhang. *SBEF* påpekar också att riskerna med förslaget är att saneringsverksamheten upphör och att i stället rivningar och nybyggnad ökar. Även *NDB* och *Sveriges fastighetsägareförbund* påtalar riskerna för minskad ombyggnadsverksamhet. Även länsstyrelsen i Malmöhus län anser en översyn av reparationsreglerna angelägen. Länsstyrelsen påpekar att förslaget har vissa inte önskvärda effekter, bl. a. i form av spekulationer kring de båda finansieringsmöjligheternas effekter i förening med skattereglernas innebörd. Även *RSV* och *bostadsstyrelsen* kritiserar förslaget för att det leder till en olika behandling av olika låntagarkategorier.

*RSV* anser att det föreslagna systemet blir svårtillämpat och ger upphov till nya gränsdragningsproblem. Enligt *RSV* kommer de fastighetsägare som kan ordna finansieringen att först låna till reparationsarbeten på den allmänna marknaden och därefter ansöka om bostadslån endast för ombyggnadsdel i de fall detta med hänsyn till bl. a. ägarens inkomstförhållanden lönar sig. Även *SBEF* redovisar liknande åsikt. Enligt *NBD* bör inte vår redan mycket komplicerade skattelagstiftning ytterligare tyngas av en för vissa situationer gällande särregel för avdrag för reparationskostnader. *NBD* anser vidare att en väg ur det stora samhällsproblemet med s. k. improduktiva investeringar (diamanter, konst, medaljer osv.) är att stimulera samhällsnyttiga investeringar. Den föreslagna specialregleringen försämrar för enskilda att äga flerfamiljshus och diskriminerar fastighetsförvaltning som rörelsegren jämfört med andra näringar, där enskilda investeringar får skattecredit.

*Sveriges fastighetsägareförbund*, *NBD* och *SBEF* anser att en fastighetsägare

bör ha rätt att välja mellan att tillämpa äldre regler eller att begagna sig av de nya bestämmelserna. Dessa remissinstanser anser även att de föreslagna förmånligare lånreglerna bör genomföras utan att för den skull avdragsrätten begränsas.

En del enskildheter i de föreslagna reglerna har också kritiserats. Några remissinstanser har tagit upp frågan om sådana ombyggnadskostnader som överstiger det av lånemyndigheterna fastställda låncunderlaget, s. k. överkostnader. Ett motsvarande problem gäller när reparationer samtidigt sker på s. k. icke samhällsnyttiga lokaler, dvs. affärs- och butikslokaler, verkstäder m. m. *Bostadsstyrelsen* ifrågasätter i denna del om inte avdragsrätt för underhållskostnader helt borde avskaffas i samband med ombyggnad och reglerna för bostadslån samtidigt ändrades i huvudsak enligt utredningsförslaget. *Länsstyrelsen i Stockholms län* föreslår att hela kostnaden för om- och tillbyggnad samt reparation i dessa fall skall tillföras avskrivningsunderlaget. Även *NBD*, *Sveriges fastighetsägareförbund* och *SBEF* påtalar de svårigheter som uppkommer i förevarande avseenden. *SBEF* anser att alla kostnader som inte finansieras med statliga lån skall behandlas enligt nuvarande regler.

*Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* och *Spintab* anser att låncunderlaget framdeles bör omfatta de godkända ombyggnadskostnaderna.

De föreslagna reglerna innebär att årliga värderingsavdrag i regel skulle komma att medges med 1,5 % eller 1,75 % av reparationskostnaderna. Flera remissinstanser har ansett dessa procentsatser för låga. Hit hör bl. a. *RSV*, *LRF*, *NBD*, *SBEF* och *Svenska försäkringsbolags riksförbund*. *SBEF* framhåller att den fysiska och ekonomiska varaktighetstiden för de tillgångar eller de åtgärder som vidtagits i hithörande fall oftast bara uppgår till mellan 10 och 15 år. Med hänsyn härtill och amorteringstiden på ombyggnadslånen synes en rimlig avskrivningstakt uppnås om procentsatsen sätts till 5 %. Den bör då avse alla kostnader som inräknas i låncunderlaget.

Enligt *FAR* strider de föreslagna reglerna för behandlingen av reparationskostnader mot bestämmelserna i 15 § bokföringslagen, som förbjuder aktivering av reparationskostnader utom i vissa fall. *FAR* anser det olämpligt att låta skatteregler styra redovisningen. *SABO* framhåller att enligt förslagen skall ombyggnadskostnader som finansieras med statligt stöd framdeles alltid aktiveras i skattesammanhang. Enligt *SABO*:s mening bör samma princip gälla vid redovisningen. Någon form av redovisningsanvisningar som ger företagen möjlighet att komma till rätta med problemen – eventuellt till värderingsreglerna i aktiebolagslagen – bör skyndsamt utarbetas.

*RSV* efterlyser klarlägganden av bl. a. hur man skall förfara vid utrangering av reparations- och underhållsarbeten för vilka kostnaderna aktiverats. Även *Sveriges fastighetsägareförbund* framför kritik i denna del. Även den skattemässiga behandlingen av bidrag enligt energisparförordningen bör klargöras. Även *kammarrätten i Stockholm* tar upp sistnämnda fråga. *Bostadsstyrelsen* anser att den bestämmelse om valfrihet då det gäller ingångsvärdet som nu finns i 24 § bostadsfinansieringsförordningen bör utgå i förenklingssyfte.

Vidare bör de nya reglerna gälla även i fråga om lån enligt kungörelsen (1976:789) om förbättringslån och bostadslånekungörelsen (1967:552).

*Länsstyrelsen i Stockholms län* påpekar att i slutligt låneunderlag ingår räntekostnader under byggnadstiden och att ett visst dubbelavdrag blir följden om även denna del tillförs avskrivningsunderlaget. *Länsstyrelsen i Malmöhus län* pekar på en del oklarheter till följd av systemet med preliminära och slutliga beslut i låneärendet. *SBEF* förutsätter att förslaget om aktiveringen inte skall medföra någon ändring av nu gällande regler för kapitalbeskattningen av byggföretag.

*NBD* och *SBEF* anser en övergång från förslagsvis år 1980 nödvändig för att vidmakthålla en jämnare igångsättning.

**Innehåll**

Propositionen .....	1
Propositionens huvudsakliga innehåll .....	1
Författningsförslag .....	2
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 5 april 1979. ....	15
1 Inledning .....	15
1.1 Bostadsskattekommitténs förslag (SOU 1976:11) .....	15
1.2 Departementspromemorian (Ds B 1978:7) .....	16
2 Föredragandens överväganden .....	17
2.1 Allmänna utgångspunkter .....	17
2.2 Beskattningen av s. k. andelshus .....	20
2.3 Bostadsföreningar med fördelade lån .....	24
2.4 Ändrade regler för vissa reparationsavdrag .....	30
3 Hemställan .....	34
4 Beslut .....	34
Bilaga 1 Bostadsskattekommitténs överväganden och förslag .....	36
Bilaga 2 Sammanställning av remissyttrandena över bostadsskattekommitténs slutbetänkande (SOU 1977:11, Bostadsbeskattning II) .....	38
Bilaga 3 Ändrade beskattningsregler för hyresfastigheter (Ds B 1978:7) .....	47
Bilaga 4 Sammanställning av remissyttrandena över PM (Ds B 1978:7) Ändrade beskattningsregler för hyresfastigheter .....	69

