

Skatteutskottets betänkande

1981/82:7

om lagfartskostnaden vid gruppbebyggelse

Motionen

I motion 1980/81:1150 av Börje Hörnlund (c) hemställs att riksdagen beslutar begära att regeringen ser över reglerna för beräkning av den statliga lagfartskostnaden i syfte att skapa enhetliga och rättvisa regler för de boende.

Gällande bestämmelser

Enligt stämpelskattelagen (1964:308) utgår skatt med 15 kr. för varje fullt tusental kronor av värdet på fast egendom eller tomträtt som förvärfvas av annan än juridisk person. Undantag från skatteplikt anges i 4 § och avser förvärv under särskilda förutsättningar, exempelvis för att åstadkomma lämpligare fastighetsindelning m. m. Som värde på fast egendom gäller taxeringsvärdet året närmast före det år då lagfart söks om inte köpeskillingen överstiger taxeringsvärdet. I normalfallet – då köpeskillingen är högre än taxeringsvärdet – beräknas skatten på köpeskillingen. Särskilda regler gäller vid byte och då taxeringsvärde saknas.

Den tekniska utformningen av stämpelskatten är f. n. i vissa delar föremål för översyn av stämpelskatteutredningen (B 1977:06). Den i motionen aktualiserade frågan synes dock inte vara av den arten att den faller inom utredningens uppdrag.

Yttrande

Civilutskottet har avgivit ett yttrande (CU 1981/82:4 y) som fogas som bilaga till betänkandet.

Utskottet

Motionären gör gällande att reglerna för stämpelskatten medför orättvisor vid gruppbebyggelse. Den som i god tid bestämmer sig för köp kan slippa undan med skatt på enbart tomtvärdet medan i andra fall skatten utgår på värdet av både tomt och byggnad. Av rättviseskäl bör därför enligt motionärens mening skatten i ett grupphusområde utgå enhetligt på antingen tomtvärdet eller värdet av tomt och byggnad.

Civilutskottet har i yttrande över motionen bl. a. framhållit att köpeskillingen för grupphus kan variera även på grund av skiftningar i efterfrågan och

att dessa prisvariationer kan vara större än skillnaden i lagfartskostnader. Vidare understryks intresset av att upprätthålla en likformighet gentemot övriga fall av fastighetsöverlåtelse där prisrelationerna mellan mark och byggnad inte är så fasta som inom ett grupphusområde. Civilutskottet anser vidare att inte heller bostadspolitiska utgångspunkter nu påkallar den i motionen begärda översynen.

Skatteutskottet som ansluter sig till civilutskottets bedömning vill samtidigt understryka vikten av att man såvitt möjligt undviker att komplicera lagstiftningen. Skatten är avsedd att utgå på försäljningen av fast egendom då en sådan transaktion äger rum. Att införa olika beskattningsregler för olika former av bebyggelse måste uppenbarligen leda till gränsdragningsproblem och risker för orättvisor gentemot andra grupper av husägare.

Med hänsyn härtill och då den begärda utredningen inte heller påkallas av bostadspolitiska skäl avstyrker skatteutskottet bifall till motionen.

Utskottet hemställer

att riksdagen avslår motion 1980/81:1150.

Stockholm den 5 november 1981

På skatteutskottets vägnar

ERIK WÄRNBERG

Närvarande: Erik Wärnberg (s), Stig Josefson (c), Valter Kristenson (s)*, Wilhelm Gustafsson (fp), Rune Carlstein (s), förste vice talmannen Ingegerd Troedsson (m), Olle Westberg i Hofors (s), Tage Sundkvist (c), Hagar Normark (s), Bo Lundgren (m), Curt Boström (s), Bo Forslund (s), Olle Grahn (fp), Bengt Wittbom (m) och Kerstin Andersson i Hjärtum (c)*.

* Ej närvarande vid betänkandets justering.

Civilutskottets yttrande*Bilaga***1981/82:4 y****över motion om lagfartskostnaden vid nybyggnad***Till skatteutskottet*

Skatteutskottet har berett civilutskottet tillfälle att avge yttrande över motion 1980/81:1150 av Börje Hörnlund (c). I motionen hemställs att riksdagen beslutar begära att regeringen ser över reglerna för beräkning av den statliga lagfartskostnaden i syfte att skapa enhetliga och rättvisa regler för de boende.

Begreppet gruppbebyggelse används i regel för en bostadsproduktion när ett antal småhus uppförs samordnat för försäljning till dem som skall bo i husen. I praktiken är ofta husen inom gruppen, eller delar av den, inbördes likartade. Om avtalet om köp av ett sådant hus träffas i ett tidigt skede och innan huset byggs kommer stämpelskatten att beräknas på värdet av en fastighet som utgörs endast av en tomt. Ersättningen för att därefter uppföra ett hus drabbas inte av stämpelskatt. Överläts fastigheten med ett färdigt hus hör detta till fastigheten och dess pris ingår därmed i den köpeskilling för fastigheten som grundar stämpelskatt. Det finns också mellanformer där köparen betalar visst belopp för återstående arbeten på ett hus under uppförande.

Motionärens utgångspunkt är att lagfartskostnaden borde beräknas lika för likvärdiga fastigheter inom en grupp vid förstagångsförsäljning och sålunda inte variera på grund av att byggnaden vid köpetillfället färdigställts i varierande omfattning. Detta uppfattas som ett rättvisekrav de skilda köparna emellan.

Det bör emellertid noteras att köpeskillingarna kan variera även med hänsyn till skiftningar i efterfrågan vid olika tider och att det i och för sig är möjligt att priset för ett färdigt hus kan vara lägre än summan av vad som tidigare betalats för en tomt och uppförande av ett likvärdigt hus på denna. Dessa prisvariationer kan vara större än skillnaden i lagfartskostnader.

Motionären förespråkar att den önskade likformigheten vid beräkning av stämpelskatt skall uppnås genom att skatten i dessa fall beräknas endast på markens värde. Han väger detta endast mot det fiskaliska intresset. Det finns emellertid också ett intresse att upprätthålla en principiell likformighet gentemot övriga fall av fastighetsöverlåtelser där relationen mellan markpris och byggnadspris inte är så fast som inom ett homogent grupphusområde.

Enligt civilutskottets mening finns det – även om syftet är välförståeligt – utifrån de utgångspunkter som motionären anger inte tillräckliga skäl för en översyn av reglerna om stämpelskatt.

En översyn av dessa regler har tidigare diskuterats efter ett motionsförslag (s) (BeU 1969:30). Förslaget om en översyn utgick då från att syftet att främja gruppbebyggelse som produktionsform genom att medge skattefrihet vid förstagångsförsäljning av gruppbyggda småhus. Enligt civilutskottets mening ger inte heller bostadspolitiska utgångspunkter nu anledning att påkalla en begärd översyn.

Stockholm den 15 oktober 1981

På civilutskottets vägnar
KJELL A. MATTSSON

Närvarande: Kjell A. Mattsson (c), Per Bergman (s), Oskar Lindkvist (s), Kerstin Ekman (fp), Lars Henrikson (s), Knut Billing (m), Sven Eric Åkerfeldt (c), Maj-Lis Landberg (s), Bertil Danielsson (m), Birgitta Dahl (s), Kerstin Andersson i Hjärtum (c), Ingvar Eriksson (m), Per Olof Håkansson (s), Margareta Palmqvist (s) och Erik Börjesson (fp).