

Regeringens proposition

1984/85: 85

om ändringar i bestämmelserna om räntebidrag till följd av fastighetsskatten m. m.;

beslutad den 8 november 1984.

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

På regeringens vägnar

OLOF PALME

ROINE CARLSSON

Propositionens huvudsakliga innehåll

I prop. 1984/85: 18 har regeringen föreslagit att en fastighetsskatt skall tas ut fr. o. m. år 1985. I propositionen aviserades ändringar i räntebidragssystemet i syfte att kompensera de fastighetsägare som har vissa typer av lån som omfattas av räntebidragssystemet för de kostnadsökningar som skatten beräknas medföra.

I föreliggande proposition lämnas förslag till sådana åtgärder.

I propositionen föreslås också vissa ändringar av reglerna för upptrappning av den garanterade räntan under år 1986 för lån till vissa årgångar av hyres- och bostadsrättshus.

Vidare föreslås att regeringen skall ges möjlighet att i särskilda fall bevilja allmännyttiga företag uppskov under ett år, helt eller delvis, med avsättning till konsolideringsfond.

Slutligen föreslås vissa ändringar i reglerna för inkomstprövning av de kommunala bostadstilläggen till folkpension.

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1984-11-08

Närvarande: statsministern Palme, ordförande, och statsråden I. Carlsson, Lundkvist, Feldt, Sigurdsen, Leijon, Hjelm-Wallén, Peterson, Bodström, Göransson, Gradin, R. Carlsson, Hellström, Wickbom.

Föredragande: statsråden R. Carlsson och Sigurdsen

Proposition om ändringar i bestämmelserna om räntebidrag till följd av fastighetsskatten m. m.

Statsråden Carlsson och Sigurdsen anmäler sina förslag. Anförandena och förslagen redovisas i underprotokollen för bostads- resp. socialdepartementet.

Statsrådet Carlsson hemställer att regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som han och statsrådet Sigurdsen har lagt fram.

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

Regeringen beslutar att de anföranden och förslag som redovisas i underprotokollen skall bifogas propositionen som bilagorna 1 och 2.

BOSTADSDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1984-11-08

Föredragande: statsrådet R. Carlsson

Anmälan till proposition om ändringar i bestämmelserna om räntebidrag till följd av fastighetsskatten m. m.

1 INLEDNING

Regeringen överlämnade nyligen till riksdagen ett förslag om en statlig fastighetsskatt (prop. 1984/85: 18). I sin anmälan till propositionen (bil. 1) redovisade chefen för bostadsdepartementet bl. a. vilka anspråk som bostadssektorn f. n. ställer på statsbudgeten. Han framhöll därvid bl. a. att de åtgärder som har vidtagits för att begränsa budgetbelastningen inte är tillräckliga för att det skall vara möjligt att både uppehålla den nödvändiga investeringsvolymen i framtiden och motverka en fortsatt ökning av subventionerna till bostadssektorn.

Åtgärderna har inte heller fördelat bördorna på ett rättvist sätt. Ett solidariskt omfördelningssystem förutsätter att alla fastighetsägare bidrar till den nödvändiga subventioneringen av ny- och ombyggnadsinvesteringarna.

Det förslag till fastighetsskatt som regeringen mot denna bakgrund remitterade till lagrådet var avsett att tillsammans med systemet med stegvis höjning, s. k. upptrappning, av den garanterade räntan för lån inom räntebidragssystemet bli ett instrument för att rättvist fördela de uppoffringar som krävs om vi också i framtiden skall kunna garantera alla människor goda bostäder till rimliga kostnader. Förslaget innebar följdriktigt att en fastighetsskatt skulle tas ut endast av sådana fastighetsägare vars räntekostnader inte årligen ökade till följd av upptrappningar av den garanterade räntan.

Lagrådet ansåg emellertid att den ordning som regeringen hade föreslagit skulle göra reglerna för fastighetsskatten alltför svårtillgängliga. Lagrådet förordade att skatten i stället borde göras generell – utan undantag – och att fastighetsägare som har lån som omfattas av räntebidragssystemet borde kompenseras för skatten inom detta system. Mot denna bakgrund har det förslag som nu har presenterats för riksdagen getts en något

†1 Riksdagen 1984/85. I saml. Nr 85

annorlunda utformning. Propositionsförslaget innebär bl. a. att skatten skall tas ut av alla fastighetsägare.

Chefen för bostadsdepartementet framhöll att denna ändring av fastighetsskattens utformning – för att skatten skall vara bostadspolitiskt acceptabel – krävde att fastighetsägare som omfattas av räntebidragssystemet kompenseras för de kostnadsökningar som skatten beräknas komma att medföra.

I det följande presenterar jag ett förslag till ändringar av reglerna för räntebidrag med hänsyn till den föreslagna fastighetsskatten. Vid bedömningen av vilka ändringar som är nödvändiga har jag också tagit hänsyn till det förslag att avskaffa den kommunala beskattningen för juridiska personer som regeringen nyligen har beslutat att förelägga riksdagen (prop. 1984/85: 70).

Jag kommer också att föreslå bl. a. att allmännyttiga bostadsföretag, som enligt riksdagens beslut (prop. 1983/84: 40 bil. 9, BoU 11, rskr 63) är skyldiga att under åren 1984 - 1986 avsätta medel till en särskild konsolideringsfond, under vissa förutsättningar skall kunna medges dispens från detta krav under år 1985. Av detta följer att dessa företag också får en med ett år förlängd tidsfrist för att bygga upp fonden.

2 GRUNDERNA FÖR FASTIGHETSSKATTEN

Innan jag går över till att redogöra för mina förslag till ändringar i räntebidragssystemet m. m. vill jag kort redogöra för fastighetsskatten enligt den utformning som den har getts i förslaget till riksdagen.

Skatten skall tas ut fr. o. m. den 1 januari 1985. Den berör fastigheter som i fastighetstaxerings sammanhang benämns hyreshusenheter, småhusenheter samt hyreshus och småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet.

Underlaget för skatten skall för småhusen vara en tredjedel av taxeringsvärdet och för övriga fastigheter hela taxeringsvärdet.

Skattesatsen skall vara 1,4 % för schablontaxerade fastigheter och 2 % för övriga fastigheter. För den senare kategorin av fastigheter skall skatten utgöra en avdragsgill driftskostnad.

För i första hand småhus skall skattesatsen trappas upp under tre år. För schablonbeskattade småhus tas skatten ut med 0,5 % år 1985 och med 1,0 % år 1986. Fr. o. m. år 1987 blir skatteuttaget 1,4 %.

Fastighetsskatten skall debiteras och uppbäras enligt bestämmelserna i uppbördslagen (1953: 272). Detta innebär bl. a. att lokala skattemyndigheten för skattskyldiga som erlägger B-skatt redan för år 1985 kan debitera preliminär skatt med hänsyn tagen till fastighetsskatten.

3 PRINCIPER FÖR ÅTGÄRDER INOM RÄNTEBIDRAGSSYSTEMET

3.1 Val av modell för åtgärderna

Vid bedömningen av vilken modell som lämpligen bör användas för att kompensera dem som vid sidan om en fastighetsskatt också skall betala successivt ökade räntekostnader till följd av upptrappningarna av den garanterade räntan inom ramen för räntebidragssystemet, har jag övervägt möjligheten av en direkt kompensation krona för krona för fastighetsskatten. En sådan ordning skulle vara möjlig att tillämpa om lånmyndigheterna hade tillgång till uppgifter om taxeringsvärdet för varje fastighet som omfattas av räntebidragssystemet. Så är emellertid inte fallet. Det kan inte heller åstadkommas annat än till priset av en mycket betungande administration. Jag har därför stannat för en ordning som innebär en mer schabloniserad kompensation för fastighetsskatten. Den grundar sig på statistik över dels taxeringsvärdena, som utgör underlag för beräkning av fastighetsskatten, dels låneunderlagen, på vilka beräkningen av den garanterade räntan grundas.

3.2 Gällande regler och vissa avgränsningar av åtgärdernas omfattning

Räntebidrag enligt bostadsfinansieringsförordningen (1974:946) lämnas med belopp som motsvarar skillnaden mellan den verkliga räntekostnaden för bostadslån och underliggande kredit inom låneunderlaget för bostäder och en garanterad ränta beräknad på det ursprungliga beloppet för samma lånedelar. För vissa låntagarkategorier, s. k. privata fastighetsägare, lämnas räntebidrag även för en viss del av den beräknade kostnaden för eget kapital. Vid ombyggnad av andra hus än egnahem kan räntebidrag lämnas för markkostnader, även om de inte ingår i låneunderlaget.

Den garanterade räntesatsen för det första året av lånetiden utgör f. n. 5,5% för egnahemsägare och 3,0% för övriga låntagarkategorier. Den höjs årligen på visst sätt genom s. k. normala upptrappningar. Dessa utgör 0,5 procentenheter för egnahemsägare och 0,25 procentenheter för övriga låntagarkategorier. Under senare år har också genomförts vissa extra upptrappningar av den garanterade räntan.

Räntebidragssystemet omfattar f. n. hyres- och bostadsrättshus byggda eller ombyggda senare än år 1957. I fråga om egnahem omfattar systemet endast sådana hus för vilka bostadslånet har utbetalats efter år 1974, dvs. i huvudsak hus byggda efter år 1974. Systemet omfattar f. n. hyres- och bostadsrättshus med ca 1 300 000 lägenheter och 300 000 egnahem. I dessa antal ingår inte lägenheter i hus som enbart har energisparlån.

Räntebidragssystemet omfattar vid sidan av lån till reguljär ny- och ombyggnadsverksamhet även lån som har lämnats för åtgärder för en bättre hushållning med energi, s. k. energisparlån, och lån för åtgärder

vilka behövs för att minska radondotterhalten i bostäder, s. k. radonlån. Räntebidrag lämnas också för vissa typer av underhållslån och i vissa fall vid förbättring av bostadshus genom underhålls-, reparations- och energisparåtgärder. Motiv saknas enligt min mening för att kompensera fastighetsägare som endast har dessa typer av lån för fastighetsskatten.

Ändringar av den garanterade räntan innebär normalt, under förutsättning att övriga faktorer är oförändrade, att räntebidraget förändras. För vissa lånetyper - lån till nybyggnad av hyres- och bostadsrättshus - är emellertid amorteringstakten för bostadslånet en funktion av nivån på den garanterade räntan. Amorteringen av det statliga lånet påbörjas i dessa fall nämligen först när den garanterade räntan överstiger den faktiska räntan. Amortering sker då med det överskjutande beloppet. Amorteringstakten ökar därefter allteftersom den garanterade räntan trappas upp. Nivån på den garanterade räntan har därför betydelse ända fram till den tidpunkt då det statliga lånet slutamorteras. En sänkning av nivån för den garanterade räntan leder sålunda antingen till att räntebidragen ökar eller till att amorteringsbeloppen under året blir lägre än vad som annars vore fallet. Dessa effekter kvarstår under lånets resterande löptid. Denna amorteringsprincip tillämpas för räntelån, paritetslån och lån enligt bostadsfinansieringsförordningen. För lån enligt bostadsfinansieringsförordningen har dock beslut fattats (prop. 1983/84: 90, BoU 28, rskr 303) om att de lån som utbetalas fr. o. m. den 1 juli 1985 skall löpa med en fast amorteringsplan. Lån till egnahem och till ombyggnad av hyres- och bostadsrättshus löper redan med en fast amorteringsplan. Ändringar i nivån för den garanterade räntan blir i dessa fall verkningslösa om den garanterade räntekostnad som ändringarna medför överstiger den faktiska räntekostnaden.

Om kompensationen för fastighetsskatten genomförs genom att den garanterade räntan sänks, blir således ägare till egnahem och ombyggda hyres- och bostadsrättshus kompenserade genom ökade räntebidrag fram till den tidpunkt då den garanterade räntan överstiger de faktiska räntekostnaderna. Ägare till nybyggda hyres- och bostadsrättshus, för vilka bostadslånet betalas ut före den 1 juli 1985, kompenseras genom ökade räntebidrag eller minskade amorteringar fram till den tidpunkt då det statliga lånet slutbetalats. Detta medför att fastighetsägarna kompenseras för fastighetsskatten under en tidsperiod som i princip motsvarar den period under vilken deras fastigheter skulle ha varit undantagna från skatten enligt det till lagrådet remitterade förslaget.

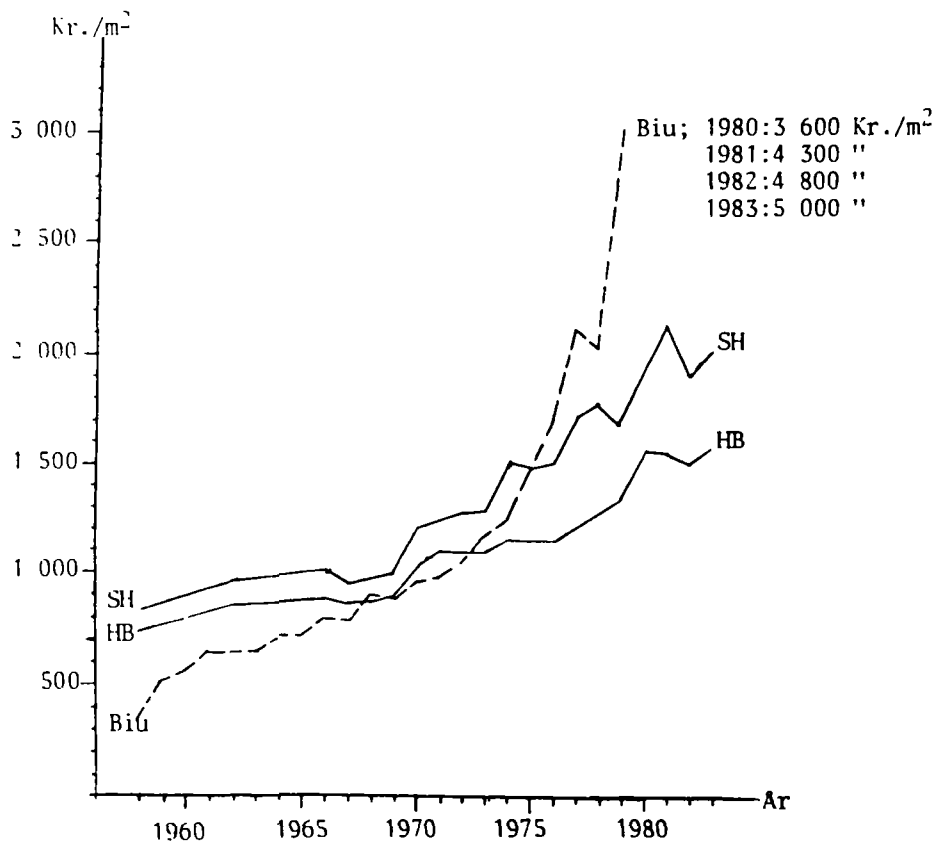
4 ÅTGÄRDER AVSEENDE HYRES- OCH BOSTADS- RÄTTSHUS

4.1 Allmänt

Jag inleder med att behandla kompensationsåtgärderna i fråga om hyres- och bostadsrättshus. Till denna grupp av fastigheter hänför jag andra hus än småhus som beskattas enligt 24 § 2 mom. kommunalskattelagen (1928: 370), dvs. flerbostadshus samt småhus som upplåts med hyres- eller bostadsrätt.

I följande diagram redovisar jag taxeringsvärdet per m² (total bostads- och lokalyta) för samtliga hyreshus med nybyggnadsår 1958-1983. Vidare redovisas taxeringsvärdet per m² för bostadshyreshus, dvs. hus där hyresintäkterna till minst 85 % belöper på bostäder. Slutligen redovisas räntebidragunderlaget, kr./m², för motsvarande årgångars nyproduktion. Räntebidragunderlaget utgörs av den totala belåning av fastigheten som beaktas vid beräkning av den garanterade räntan.

Hyreshus dvs. flerbostadshus som upplåts med hyres- eller bostadsrätt. Taxeringsvärde per m² samtliga hyreshus (SH) och hus med huvudsakligen bostäder (HB) samt bidragsunderlag per m² (Biu), samtliga flerbostadshus, efter nybyggnadsår. 1 000 kr



Av diagrammet framgår att de genomsnittliga taxeringsvärdena normalt är högre ju senare husen är byggda. För de tidigare årgångarna uppgår taxeringsvärdet för gruppen samtliga hyreshus till ca 800 kr./m², medan det för de senaste årgångarna uppgår till ca 2 000 kr./m². Taxeringsvärdet per m² för bostadshyreshus är genomgående lägre än för gruppen samtliga hyreshus. En större andel lokaler medför således i allmänhet ett högre taxeringsvärde.

Också bidragsunderlaget per m² varierar mellan olika årgångar. Det uppgår sålunda i genomsnitt till ca 500 kr./m² för de tidigare årgångarna och till ca 5 000 kr./m² för de senare årgångarna.

Bidragsunderlaget är i de tidigare årgångarna lägre än taxeringsvärdet, medan det i senare årgångar är mer än dubbelt så högt som taxeringsvärdet. Dessa relationer återspeglas i de åtgärder som jag föreslår i det följande.

Fastighetsskatten föreslås, som jag tidigare har nämnt, utgå med 2% av taxeringsvärdet för konventionellt beskattade hus och med 1,4% för schablonbeskattade hus, dvs. främst hyreshus som innehas av allmännyttiga bostadsföretag eller bostadsrättsföreningar. Dessa skillnader i fråga om skattesatsen medför att kompensationen inom räntebidragssystemet måste differentieras med hänsyn till ägarekategori.

I propositionen om en statlig fastighetsskatt framhöll chefen för bostadsdepartementet att man, då kompensationen inom räntebidragssystemet fastställs, även måste beakta kostnadseffekterna av förslaget om avskaffandet av den kommunala beskattningen av juridiska personer. Detta förslag har lagts fram i första hand av förenklingsskal. Syftet är således inte att skattebetalarna skall få lägre skatt. Därför föreslås i propositionen att det statliga skatteuttaget skall öka. Det bör emellertid i detta sammanhang framhållas att de juridiska personer som äger fastigheter som ger ett skattemässigt underskott inte kommer att beröras av att det statliga skatteuttaget ökar. För dem uppstår därför en skattelättnad när den kommunala garantiskatten tas bort. Motsvarande situation kan uppkomma för fastigheter där det skattemässiga överskottet understiger den kommunala garantiskatten. Enligt min bedömning ger en stor del av det fastighetsbestånd som omfattas av räntebidragssystemet i dag ett skattemässigt underskott. Detta förhållande bör beaktas när omfattningen av de inom räntebidragssystemet erforderliga kompensationsåtgärderna fastställs.

Vad jag nu har sagt leder till att kompensationsåtgärderna måste utformas olika för olika kategorier av fastighetsägare. Allmännyttiga företag och bostadsrättsföreningar kan behandlas enhetligt. Till denna grupp bör också föras studentbostadsföretag och Stockholms kooperativa bostadsförening. Skilda regler krävs däremot för övriga juridiska personer och för fysiska personer.

Vid beräkning av kompensationsåtgärderna har jag tagit hänsyn till att det föreligger regionala differenser i fråga om såväl taxeringsvärde som

bidragsunderlag. När jag har bedömt nivån för erforderlig kompensation har jag därför sökt garantera att inga regioner blir missgynnade.

Hänsyn har också tagits till att vissa bostadskomplement, t. ex. garageplatser, ingår i taxeringsvärdet men inte i det redovisade bidragsunderlaget. Kompensation krävs dock även för dessa för att inte boendet indirekt skall träffas av kostnadsökningar.

4.2 Förslag till särskilt räntebidrag för år 1985

Mina överväganden har lett fram till att de olika fastighetsägarekategorierna under år 1985 bör ges kompensation på följande sätt för de ökade kostnader som fastighetsskatten medför.

Kompensationsbehov år 1985 i procent av bidragsunderlaget för olika fastighetsägarekategorier¹

Färdigställandear	Allmännyttiga företag och bostadsrättsföreningar	Övriga juridiska personer	Fysiska personer
- 1960	1.8	2.6	3.2
1961-65	1.4	2.0	2.5
1966-70	1.3	1.85	2.3
1971-75	1.2	1.7	2.2
1976-78	1.0	1.45	1.75
1979-80	0.85	1.2	1.45
1981-83	0.55	0.8	0.95
1984	0.4	0.6	0.7

¹ Uppgifterna i tabellen avser bostadslån som har betalats ut före år 1985.

Som framgår av tabellen bör storleken av räntebidragsökningen göras beroende av när byggnaden färdigställdes. För att systemet också skall bli praktiskt hanterbart har jag angett procentsatserna som genomsnitt för ett antal årgångar av hus, vilket i sig kan leda till såväl under- som överkompensation för vissa fastighetsägare.

Kompensationen för de allra senaste årgångarna är något hög. Jag anser emellertid att detta är motiverat med hänsyn till att byggandet – såväl ny- som ombyggnad – i stor utsträckning sker på relativt centralt belägna fastigheter, där taxeringsvärdena kan variera kraftigt till följd av bl. a. andelen lokaler. Eftersom kostnaderna redan i utgångsläget är höga i dessa årgångar är det viktigt att inte ytterligare kostnadsökningar uppstår till följd av skatten.

Det kan finnas anledning att i sammanhanget något kommentera det kompensationsbehov som redovisas för hus färdigställda år 1984. Att det är så lågt, uttryckt som procentandel av låneunderlaget, beror på att låneunderlaget kom att höjas avsevärt till följd av ändringarna i reglerna för kompensation för räntekostnader under byggtiden (prop 1983/84: 40 bil. 9, BoU 12, rskr 95).

Enligt min mening bör kompensationen för fastighetsskatten komma fastighetsägaren tillgodo i så nära anslutning som möjligt till att denne erlägger skatten. Eftersom riksdagsbeslut rörande fastighetsskatten beräknas föreligga i december borde det var möjligt för de lokala skattemyndigheterna att senast under andra halvåret 1985 anpassa det preliminära skatteuttaget, i varje fall för fastighetsägare med ett mer omfattande fastighetsinnehav, till att fastighetsägarna har att betala den nya fastighets-skatten.

Sänkningar av den garanterade räntan kommer fastighetsägaren tillgodo per den 1 juli och den 1 januari. En räntesänkning per den 1 januari 1985 kommer således fastighetsägaren tillgodo med halva beloppet den 1 juli 1985 och med återstoden den 1 januari 1986. Ett sådant förfarande skulle medföra att fastighetsägarna fick vidkännas omfattande likviditetspåfrestringar som de inte har kunnat förutse. Jag har därför kommit till den slutsatsen att kompensationen för år 1985 i sin helhet bör betalas ut i form av ett särskilt räntebidrag under år 1985. Detta bidrag bör utgöra produkten av de procenttal som jag tidigare har redovisat och respektive fastighets bidragsunderlag. Särskilt räntebidrag bör lämnas i samtliga låneärenden där bostadslånet har utbetalats före utgången av år 1984. I de låneärenden där lånet betalas ut vid en senare tidpunkt bör kompensationen lämnas genom att räntan för det första året av lånetiden sänks. Fr. o. m. år 1986 bör dock kompensationen i samtliga låneärenden inordnas i det ordinarie räntebidragssystemet. Inför år 1986 är det dock enligt min mening aktuellt med ytterligare åtgärder inom räntebidragssystemet. Jag återkommer till ändringar i detta i det följande.

Jag förordar således att ett särskilt räntebidrag med den nu redovisade utformningen utbetalas till ägare av hyres- och bostadsrättshus som omfattas av räntebidragssystemet till följd av reguljär ny- och ombyggnadsverksamhet. Det bör ankomma på regeringen att bestämma tidpunkten för utbetalningen. Utbetalningen av bidraget bör belasta anslaget B 4. Räntebidrag m. m. under statsbudgetens elfte huvudtitel.

4.3 Förslag till permanenta åtgärder fr. o. m. år 1986

Som jag tidigare har nämnt trappas den garanterade räntan årligen upp på visst sätt. Dessa s. k. normala upptrappningar är lika stora för alla årgångar av hus och utgör för hyres- och bostadsrättshus 0,25 procentenheter. Som jag tidigare har redovisat är de genomsnittliga bidragsunderlagen emellertid mycket högre i senare årgångar av bostäder än i tidigare. Detta beror främst på de över åren ökade produktionskostnaderna. De kapitalkostnadsökningar som de nämnda upptrappningarna medför blir därför olika stora i olika delar av beståndet. För de äldre husen motsvarar en normal upptrappning en ökning om 1–2 kr./m², medan den i nyproduktionen motsvarar 13–14 kr./m². Samtidigt är även kapitalkostnaderna för lån inom bidragsunderlaget lägre för äldre hus än för yngre. Mot bl. a.

denna bakgrund har under åren 1980-1985, vid sidan av de normala upp-
trappningarna, genomförts eller beslutats om s. k. extra upptrappningar av
den garanterade räntan för vissa årgångar av hus.

Några beslut har inte fattats om extra upptrappning av den garanterade
räntan för år 1986. Enligt min mening finns dock anledning att justera
räntan också för detta år med avsikt att fördela kostnadsökningarna jäm-
nare i beståndet. Med hänsyn till det statsfinansiella läget bör detta göras
så att statens utgifter för räntebidrag totalt sett minskas. Justeringen bör
med hänsyn till vad som har anförts om skillnaden i kapitalkostnader i
utgångsläget avse äldre hus och utformas som extra upptrappning av den
garanterade räntan år 1986 som avräknas mot den erforderliga kompensati-
onen för fastighetsskatten.

Storleken på upptrappningen framgår av följande tablå

Färdigställandeår	Extra upptrappning procentenheter	Kostnads- ökningar kr./m ²
-1960	1,2	4-7
1961-65	0,8	4-5
1966-70	0,5	3-4
1971-75	0,2	2-3

Kostnadsökningarna till följd av dessa upptrappningar uppgår som fram-
går av tablå till mellan 2 och 7 kr./m² för hyres- och bostadsrättshus. De
genomsnittliga effekterna för SABO-företagen beräknas uppgå till ca 2,80
kr./m². Det kan i sammanhanget nämnas att de extra upptrappningar som
har beslutats för år 1985 är högre för bostadsrättshus än för motsvarande
hyreshus. Kostnadsökningarna till följd av dessa är för hyreshusen i stort
sett i nivå med dem som blir följden av de nu föreslagna upptrappningarna.
För SABO-företagen beräknas de extra upptrappningarna som har beslu-
tats för år 1985 medföra kostnadsökningar om ca 2,15 kr./m².

Om de nu föreslagna extra upptrappningarna avräknas från den kompen-
sation som jag tidigare har redovisat krävs för fastighetsskatten blir slutre-
sultatet att den garanterade räntan permanent bör sänkas enligt följande.
Sänkningen är uttryckt i procentenheter.

**Sänkning i procentenheter av den garanterade räntan år 1986 för hyres- och bostads-
rättshus¹**

Färdig- ställandeår	Allmännyttiga företag och bostadsrätts- föreningar	Övriga juri- diska personer	Fysiska personer
-1960	0,6	1,4	2,0
1961-65	0,6	1,2	1,7
1966-70	0,8	1,35	1,8
1971-75	1,0	1,5	2,0
1976-78	1,0	1,45	1,75
1979-80	0,85	1,2	1,45
1981-83	0,55	0,8	0,95
1984	0,4	0,6	0,7

¹ Uppgifterna i tabellen avser bostadslån som har betalats ut före år 1985.

Jag förordar således att den garanterade räntan för hyres- och bostadsrättshus sänks i enlighet med vad jag här har redovisat. Sänkningen bör ske från den räntenivå som gäller per den 31 december 1985 och gälla fr. o. m. den 1 januari 1986.

Normala upptrappningar, som i vissa fall sker på årsdagen för bostadslånets utbetalning, skall genomföras i normal ordning.

5 ÅTGÄRDER AVSEENDE EGNAHEM

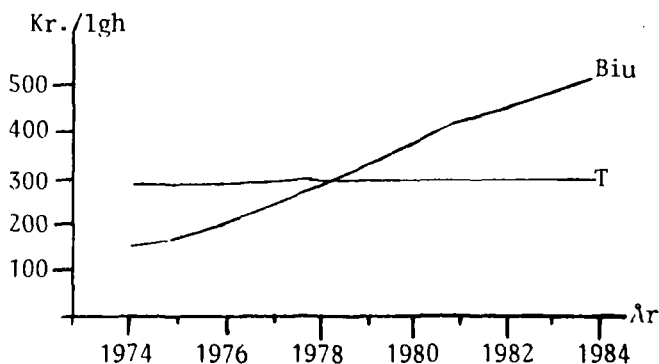
5.1 Allmänt

Jag övergår nu till att behandla kompensationsåtgärderna i fråga om egna hem. Till denna grupp hänför jag småhus som beskattas enligt 24 § 2 mom. kommunalskattelagen (1928: 370), dvs. småhus med lån för vilka den garanterade räntan fastställs enligt 38 § första stycket 1 bostadsfinansieringsförordningen.

Jag vill inledningsvis framhålla att jag har tagit samma hänsyn till regionala variationer m. m. vid mina överväganden om erforderlig kompensation vad gäller egna hem som jag har gjort i fråga om hyres- och bostadsrättshus.

I följande diagram redovisas de genomsnittliga taxeringsvärdena för egna hem byggda efter år 1974. I diagrammet redovisas också det genomsnittliga bidragsunderlaget för egna hem uppförda under motsvarande år.

Egna hem. Taxeringsvärde (T) och bidragsunderlag (Biu) per lägenhet efter nybyggnadsår. 1 000 kr.



Av diagrammet framgår att taxeringsvärdet inte skiljer sig mellan hus med olika färdigställandeår. Bidragsunderlaget däremot stiger över tiden.

I de allra flesta fall kommer fastighetsskatten för år 1985 att påföras egna hemsägaren först vid 1986 års taxering. Det beror på att fastighetsskatten i regel medför en så begränsad ökning av den totala skattebelastningen att den preliminära debiteringen inte behöver ändras. Huvuddelen

av fastighetsskatten kommer därför att inbetalas som fyllnadsbetalning under våren 1986 eller som s. k. kvarskatt under år 1987.

Fastighetsskatten för år 1986 bör lokala skattemyndigheten kunna beakta för de egnahemsägare som under hösten 1985 begär särskild beräkningsgrund för 1986 års preliminära skatt, därför att de i regel har höga räntekostnader. Det kan antas att flertalet egnahemsägare med fastighet som omfattas av räntebidragssystemet har särskild beräkningsgrund för 1986 års preliminära skatt.

Vad jag här har sagt innebär att många fastighetsägare under år 1986 erlägger såväl 1985 års som 1986 års fastighetsskatt.

5.2 Förslag till ändringar i räntebidragssystemet

Med hänsyn till att egnahemsägare i regel inte behöver betala fastighetsskatten förrän under år 1986 krävs inga kompensationsåtgärder dessförinnan. Under år 1986 måste dock såväl 1985 som 1986 års skatt kompenseras, dvs. totalt ett skatteuttag om 1,5%, vilket överstiger skatteuttaget för kommande år som uppgår till 1,4%.

Kompensation för fastighetsskatten för åren 1985 och 1986 bör genomföras i form av en sänkning av den garanterade räntan den 1 januari 1986. De räntebidrag som normalt blir följden av denna åtgärd kommer härigenom fastighetsägaren tillgodo med ett halvt belopp per den 1 juli 1986 och med återstoden per den 1 januari 1987.

När det gäller storleken av denna sänkning måste beaktas att de räntekostnader, som räntebidraget är avsett att täcka, i skattesammanhang utgör avdragsgilla kostnader. För egnahemsägaren ersätts således en del av räntebidraget av en skatteminskning. Vid beräkning av egnahemsägarens kompensationsbehov har jag utgått från att denne har en marginalskatt om 50%.

I följande tabell redovisar jag de sänkningar av den garanterade räntan som enligt min mening behövs. Sänkningarna bör ske från den räntenivå som gäller per den 31 december 1985 och gälla fr. o. m. den 1 januari 1986. Sänkningarna bör göras i de låneärenden där bostadslånet har betalats ut före utgången av år 1985.

Normala upptrappningar, som i vissa fall sker på årsdagen för bostadslånets utbetalning, skall genomföras i normal ordning.

Kompensation i form av sänkt garanterad ränta för egnahemsägare¹

Färdigställandeår	Räntesänkning (procentenheter)
- 1976	1,6
1977-78	1,1
1979-80	1,0
1981-82	0,8
1983-85	0,7

¹ Uppgifterna i tabellen avser bostadslån som har betalats ut före utgången av år 1985.

Räntebidragkompensationen under år 1986, som enligt vad jag tidigare har anfört, avser skatteinbetalningar för både år 1985 och år 1986, är således något högre än vad som erfordras vid det normala skatteuttaget om 1,4%. Denna nivå uppnås år 1987. Förändringar av den garanterade räntan med anledning av detta bör eventuellt beaktas i annat sammanhang.

Jag har tidigare föreslagit åtgärder för att fördela kostnadsökningarna till följd av upptrappningar av den garanterade räntan jämnare i beståndet av hyres- och bostadsrättshus. Åtgärderna medför att statens utgifter för räntebidrag minskas. Differenserna mellan bidragsunderlaget för äldre egnahem och yngre är i och för sig betydande varför det skulle kunna vara motiverat med vissa justeringar av upptrappningstakten även för egnahem. Kapitalkostnaderna är dock till följd av de extra upptrappningarna redan relativt höga, varför jag anser att upptrappningstakten f. n. inte bör justeras.

Jag förordar att de garanterade räntorna för egnahem sänks i enlighet med vad jag har anfört. Till sänkning av den lägsta garanterade räntan återkommer jag i det följande.

6 SÄNKNING AV DEN LÄGSTA GARANTERADE RÄNTAN

De åtgärder inom räntebidragssystemet som jag har förordat beträffande hyres- och bostadsrättshus bör gälla i ärenden där bostadslånet betalas ut före utgången av år 1984. I ärenden där bostadslånet betalas ut senare bör kompensationen för fastighetsskatten i stället ske genom en sänkning av räntan för det första året av lånetiden. Denna sänkning bör gälla i samtliga låneärenden oavsett under vilket år huset har färdigställts. Sänkningen bör motsvara det kompensationsbehov som jag tidigare har redovisat föreligger för hus färdigställda år 1984.

Jag förordar att räntan för det första året av lånetiden för hyres- och bostadsrättshus som innehas av allmännyttiga företag, bostadsrättsföreningar, studentbostadsföretag eller Stockholms kooperativa bostadsförening sätts till 2,6 procent i de fall bostadslånet utbetalas efter utgången av år 1984, för övriga juridiska personer till 2,4 procent och för fysiska personer till 2,3 procent.

Vad gäller egnahem, dvs. småhus med lån för vilka den garanterade räntan fastställs enligt 38 § första stycket 1 bostadsfinansieringsförordningen, förordar jag att räntan för det första året av lånetiden fastställs till 4,8 procent i ärenden där bostadslånet betalas ut efter utgången av år 1985.

7 STATENS KOSTNADER FÖR KOMPENSATIONEN

Kostnaderna för det särskilda räntebidrag för hyres- och bostadsrättshus som jag tidigare har förordat skall betalas ut under år 1985 kan beräknas uppgå till ca 1 000 milj. kr. Under år 1985 utgör således hela kompensationen ett direkt bidrag. När kompensationen under år 1986 infogas i det ordinarie räntebidragssystemet kommer kompensationen för hyres- och bostadsrättshus i vissa fall att bestå i att amorteringarna av det statliga lånet blir lägre än vad som annars skulle ha varit fallet.

För år 1986 föreslås också extra upptrappningar av den garanterade räntan för vissa hyres- och bostadsrättshus. Dessa upptrappningar skall avräknas från kompensationsåtgärderna innan dessa fogas in i räntebidragssystemet. Under år 1986 kommer därför ökningarna av räntebidragsutbetalningarna till hyres- och bostadsrättshus att uppgå till ca 700 milj. kr. medan amorteringarna på vissa lån beräknas bli ca 50 milj. kr. lägre än vad som annars vore fallet.

Kompensationsåtgärderna för egnahem under år 1986 beräknas medföra att utgifterna för räntebidrag ökar med ca 700 milj. kr., medan samhällets skatteintäkter till följd av denna räntebidragsutbetalning ökar med ca 350 milj. kr.

Statens intäkter av fastighetsskatten beräknas under år 1985 uppgå till ca 3 000 milj. kr. medan den under år 1986 beräknas uppgå till ca 4 500 milj. kr. och när skatten är fullt utbyggd ca 5 000 milj. kr. Hyreshusavgiften skulle fullt utbyggd ha tillfört statskassan knappt 1 500 milj. kr.

8 DISPENS FRÅN AVSÄTTNING TILL KONSOLIDERINGSFOND

Allmännyttiga bostadsföretag skall enligt förordningen (1983:974) om statligt räntestöd vid förbättring av bostadshus ha en konsolideringsfond som motsvarar minst 2 % av det fastighetskapital som företaget förvaltar. Enligt övergångsbestämmelserna avseende åren 1984–1986 lämnas räntebidrag även om kravet på konsolideringsfond inte är uppfyllt, om företaget börjar avsätta medel under år 1984 och den årliga avsättningen motsvarar minst 5 kr. per m² våningsyta.

Som jag tidigare har nämnt kan full kompensation för fastighetsskatten inte garanteras i varje enskilt fall. I de fall kompensationen inte blir fullständig kan ett företag givetvis få svårigheter att göra avsättning till konsolideringsfonden. Detta kan i sin tur äventyra företagens möjligheter att genomföra angelägna bostadsförbättringsåtgärder. Därför bör enligt min mening dispens från kravet på avsättning till fonden kunna medges under år 1985, i de fall kravet på avsättning till konsolideringsfond verkar hyreshöjande. Jag förordar därför att regeringen begär riksdagens bemyn-

digande att få medge dispens, helt eller delvis, från kravet på avsättning till konsolideringsfond i sådana fall. Som en följd av detta förordar jag att företag som får en sådan dispens också får en med ett år förlängd tidsfrist för att bygga upp fonden.

9 HEMSTÄLLAN

Jag hemställer att regeringen föreslår riksdagen att

1. godkänna vad jag har förordat i fråga om ett särskilt räntebidrag för hyres- och bostadsrättshus under år 1985,
2. godkänna vad jag har förordat i fråga om sänkning av den garanterade räntan,
3. bemyndiga regeringen att medge dispens från kravet på avsättning till konsolideringsfond i enlighet med vad jag har förordat.

Bilaga 2

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1984-11-08

Föredragande: statsrådet Sigurdsen

Anmälan till proposition om ändringar i bestämmelserna om räntebidrag till följd av fastighetsskatten m. m.

Förbättrat kommunalt bostadstillägg

Regeringen har i proposition 1984/85: 18 lagt fram förslag om en lag om statlig fastighetsskatt som skall omfatta hyreshus, kontorshus, småhus samt bostadsbyggnader på lantbruk. Lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 1985 och innebär bl. a. att fastighetsskatten införs i tre steg varvid skattesatsen höjs successivt och når sin fulla omfattning år 1987. Underlaget för skatten skall för småhus vara en tredjedel av taxeringsvärdet och övriga fastigheter hela taxeringsvärdet.

Den nya fastighetsskatten medför behov av särskilda åtgärder för att motverka en ökning av boendekostnaderna för de grupper pensionärer som har fastigheter med högt taxeringsvärde och som är beroende av särskilt ekonomiskt stöd till bostadskostnaden, dvs. de uppbär kommunalt bostadstillägg till folkpension (KBT). Vissa justeringar bör därför göras i beräkningsreglerna för bostadstillägget för att begränsa fastighetsskattens kostnadseffekter för dessa pensionärer. Vid inkomstberäkningen till KBT beräknas enligt 5 § lagen (1962: 392) om hustrutillägg och kommunalt bostadstillägg till folkpension m. m. en avkastning på förmögenhet med 10% på den del av förmögenheten som överstiger 60 000 kr. för gift pensionär och 75 000 kr. för annan. Vid beräkning av förmögenheten tas värdet av fastighet, som avses i 24 § 2 mom. kommunalskattelagen (1928: 370) och som bebos av den pensionsberättigade, upp till hälften av taxeringsvärdet. Detsamma gäller för jordbruksfastighet, där den pensionsberättigade är bosatt.

För att åstadkomma den eftersträvade compensationen bör reglerna för beräkningen av denna avkastning ändras på så sätt att värdet av de fastigheter som avses i nämnda paragraf endast tas upp till en fjärdedel av taxeringsvärdet. Genom denna ändring kompenseras de pensionärer som uppbär kommunalt bostadstillägg och som utan annan förmögenhet har en

fastighet vars taxeringsvärde överstiger 240 000 kr. för gifta pensionärer och 150 000 kr. för ensamstående pensionärer.

Som jag tidigare nämnt införs fastighetsskatten i tre steg med början år 1985 och når full omfattning år 1987. Eftersom de här föreslagna ändringarna avser att ge de berörda pensionärerna kompensation för fastighetsskatt i dess fulla omfattning år 1987 skulle det innebära en överkompensation om ändringarna trädde i kraft redan år 1985. Genomförs ändringarna i stället fr. o. m. år 1986 kommer däremot kompensationen att utgå på avsett vis.

Jag föreslår mot denna bakgrund att 5 § lagen (1962: 392) om hustrutillägg och kommunalt bostadstillägg till folkpension m. m. ändras enligt vad nu sagts. Den föreslagna lagändringen bör träda i kraft den 1 januari 1986.

Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att antaga inom socialdepartementet upprättat förslag till lag om ändring i lagen (1962: 392) om hustrutillägg och kommunalt bostadstillägg till folkpension.

Förslag till**Lag om ändring i lagen (1962: 392) om hustrutillägg och kommunalt bostadstillägg till folkpension**

Härigenom föreskrivs att 5 § lagen (1962: 392) om hustrutillägg och kommunalt bostadstillägg till folkpension skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

5 §

Med årsinkomst avses i denna lag den inkomst, för år räknat som någon kan antagas komma att åtnjuta under den närmaste tiden. Såsom inkomst räknas icke allmänt barnbidrag, folkpension, tilläggspension enligt lagen (1962: 381) om allmän försäkring till den del pensionen föranlett minskning av pensionstillskott enligt 3 § lagen (1969: 205) om pensionstillskott eller av barntillägg enligt 9 kap. 1 § sista stycket lagen om allmän försäkring, livränta som avses i 17 kap. 2 § nyssnämnda lag i vad den enligt samma lagrum avdragits från pension eller understöd som någon på grund av skyldskap eller svågerlag må vara föranledd att utgiva. Som inkomst räknas icke heller vuxenstudiebidrag enligt studiestödslagen (1973: 349) eller utbildningsbidrag under arbetsmarknadsutbildning. Vid inkomstberäkningen skall för den som åtnjuter folkpension i form av halv eller två tredjedelar av hel förtidspension bortses från ett belopp som motsvarar skillnaden mellan

a) ett för den försäkrade beräknat belopp av hel förtidspension jämte däremot svarande pensionstillskott, beloppet i förekommande fall beräknat med beaktande av bestämmelserna i 17 kap. 2 § lagen om allmän försäkring och

b) den utgående förtidspensionen jämte pensionstillskott.

Vid uppskattning av förmögenhets avkastning skall denna höjas med tio procent av det belopp, varmed förmögenheten överstiger för den som är gift sextiotusen kronor, och för annan sjuttiofemtusen kronor. Vid beräkning av förmögenhet skall värdet av fastighet, som avses i 24 § 2 mom. kommunalskattelagen (1928: 370) och som bebos av den pensionsberättigade, tas upp till *hälften* av fastighetens taxeringsvärde. Detsamma skall gälla vid beräkning av värdet av jordbruksfastighet, där den pensionsberättigade är bosatt.

Vid uppskattning av förmögenhets avkastning skall denna höjas med tio procent av det belopp, varmed förmögenheten överstiger för den som är gift sextiotusen kronor, och för annan sjuttiofemtusen kronor. Vid beräkning av förmögenhet skall värdet av fastighet, som avses i 24 § 2 mom. kommunalskattelagen (1928: 370) och som bebos av den pensionsberättigade, tas upp till *en fjärdedel* av fastighetens taxeringsvärde. Detsamma skall gälla vid beräkning av värdet av jordbruksfastighet, där den pensionsberättigade är bosatt.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Värdet av naturaförmåner skall uppskattas efter regler, som fastställas av regeringen.

I fråga om makar skall årsinkomsten för envar av dem beräknas utgöra hälften av deras sammanlagda årsinkomst och värdet av förmögenhet beräknas utgöra hälften av deras sammanlagda förmögenhet.

Årsinkomst avrundas för envar pensionsberättigad till närmast hela tiotal kronor.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1986. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för tid före ikraftträdandet.