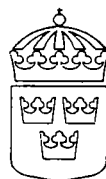


# Bostadsutskottets yttrande

## 1993/94:BoU3y

### Vissa fastighetsskattefrågor



1993/94  
BoU3y

## Till skatteutskottet

Skatteutskottet har den 11 november 1993 beslutat att bereda bostadsutskottet tillfälle att senast den 30 november 1993 avge yttrande över proposition 1993/94:91 Vissa fastighetsskattefrågor m.m. jämte motiöner.

Bostadsutskottet övöväger förslagen främst ur bostadspolitisk synvinkel.

## Propositionen

Regeringen föreslår i proposition 1993/94:91 att riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i kommunalskattelagen (1928:370)
2. lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt.

I fråga om *fastighetsskatten* innebär förslaget i korthet följande:

Fastighetsskatten för bostäder i hyreshusenheter sänks från 2,5 % till 1,5 % av taxeringsvärdet.

Vid om- och tillbyggnader skall fastighetsskatten, efter ansökan av den skattskyldige, reduceras om byggnadsåtgärder leder till att underlaget för skatten höjs. En förutsättning är dock att kostnaderna för om- eller tillbyggnaden uppgår till minst 100 000 kr och att taxeringsvärdet har höjts med minst 20 % i förhållande till närmast föregående taxering. I dessa fall skall fastighetsskatten beräknas på ett underlag minskat med en reduceringsfaktor. Denna reduceringsfaktor skall motsvara den del av höjningen av taxeringsvärdet som beror på om- eller tillbyggnaden. Under de fem första åren skall fastighetsskatteunderlaget minskas med hela reduceringsfaktorn och under de därpå följande fem åren med halva faktorn.

Den föreslagna ändringen i *kommunalskattelagen* innebär följande:

Ägare av större mangårdsbyggnader på lantbruksenheter ges möjlighet att få dessa beskattade i inkomstslaget näringsverksamhet. Härigenom kan avdrag erhållas för bl.a. kostnader för reparation och underhåll av byggnaderna. En förutsättning är att huset är byggt före 1930 och att det har en storlek på minst 400 kvm.

De framlagda lagförslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 1994 och tillämpas första gången vid 1995 års taxering.

Frågor avseende *fastighetsskatten* tas upp i de med anledning av propositionen väckta motionerna 1993/94:Sk28 (s) yrkande 1, 1993/94:Sk29 (s) samt 1993/94:Sk31 (nyd).

I motion Sk28 (s) yrkande 1 begärs ett riksdagens tillkännagivande om den bristande kostnadsneutraliteten mellan yngre och äldre årgångar av lägenheter i flerbostadshus. Som en följd av den beslutade minskningen av räntebidragen kvarstår det, enligt motionärerna, även efter en sänkning av fastighetsskatten betydande skillnader mellan yngre och äldre hus. Det innebär att yngre årgångar av bostäder, trots stora skatterabatter, belastas av ett högre skatteuttag per kvadratmeter jämfört med äldre hus. Det finns enligt motionärerna därför skäl att förlänga perioden av skattefrihet för de årgångar som främst drabbas av den extra nedtrappningen av räntebidragen.

För fastighetsägare med brutet räkenskapsår kommer de höjningar av taxeringsvärdet som blir följderna av 1994 års fastighetstaxering att tillämpas även för del av 1993. Dessa konsekvenser vid brutet räkenskapsår är enligt motion Sk29 (s) inte tillfredsställande ur likställighets- och neutralitetssynpunkt. Med hänvisning härtill föreslås att en proportionering efter kalenderår skall ske såväl av underlaget för fastighetsskatten som av tillämpade skattesatser.

Den föreslagna sänkningen av fastighetsskatten från 2,5 % till 1,5 % är enligt motion Sk31 (nyd) bra. Enligt motionärerna bör däremot inte det system med s.k. rullande fastighetstaxering som aviseras genomföras. I stället bör taxeringsvärdena frysas i avvaktan på att de kan sänkas — yrkande 1. I enlighet med tidigare riksdagsbeslut (1992/93:FiU30) kan dock en ökning av skatten t.o.m. 1998 på totalt 1 miljard kronor för småhus, fritidshus och lantbruksfastigheter accepteras om den läggs ut neutralt.

Även förslaget om en reducering av taxeringsvärdet vid vissa om- och tillbyggnader är enligt motion Sk31 (nyd) bra. Enligt motionens yrkande 2 bör dock skattesänkningen åstadkommas genom att värderingsenheten delas in i två enheter, en för ursprunglig fastighet och en för påbyggnaden, och där påbyggnaden sedan beskattas som nyproduktion och ursprunglig del efter befintliga regler.

Förslaget till ändring i *kommunalskattelagen* behandlas i motionerna 1993/94:Sk27 (fp), 1993/94:Sk28 (s) yrkande 2 samt 1993/94:Sk30 (c).

Den föreslagna avdragsrätten för reparationer m.m. på vissa jordbruksfastigheter innebär enligt motion Sk28 (s) att skattesubventioner i praktiken kommer att utgå till privata levnadskostnader. Enligt motionärerna ger förslaget dessutom utrymme för ökad skatteplanering. Med hänvisning härtill föreslås att förslaget i denna del skall avslås — yrkande 2.

Det är enligt motion Sk27 (fp) glädjande att regeringen nu lägger fram ett förslag om avdragsrätt för reparations- och underhållskostnader hänförliga till vissa byggnader på lantbruksenhet. Enligt motionen skulle dock syftet med förslaget bättre uppnås genom något annorlunda rekvisit för avdragsrätten än dem som regeringen föreslagit. Med

hänvisning här till föreslås att avdragsrätten skall omfatta mangårdsbyggnader som har ett belagt kulturhistoriskt värde, dvs. byggnaden skall vara av sådan art att bestämmelserna i 3 kap. 12 § plan- och bygglagen är tillämpliga. Dessutom föreslås att ytgränsen för avdrag skall sänkas från av regeringen föreslagna 400 kvadratmeter till 350 kvadratmeter.

Det är enligt motion Sk30 (c) synnerligen angeläget att överväganden omgående görs för att underlätta förvaltningen av värdefulla byggnader vid jordbruksfastigheter — detta även vid sidan om slott och stora mangårdsbyggnader. För att inte vårt kulturarv vad gäller värdefulla kulturbyggnader och kulturmiljöer på landsbygden skall utplånas i takt med de nu snabba förändringarna inom jordbruket förordas att en översyn av skattereglerna skall göras även för mangårdsbyggnader som inte omfattas av regeringens förslag.

## Utskottet

### Fastighetsskatt

Som anför i propositionen skulle en oförändrad fastighetsskattesats för hyreshus vid den förutsedda höjningen av taxeringsvärdena leda till ett skatteuttag som per kvadratmeter bostadsyta är betydligt högre för hyreshus än för småhus. Dessutom skulle en oförändrad fastighetsskattesats leda till kraftigt ökade boendekostnader för boende i hyreshus och en omotiverad snedfördelning i kostnaderna mellan olika boendeformer. Till detta kommer effekterna av skattehöjningarna på den fortfarande instabila fastighetsmarknaden. Övervägande skäl talar sålunda för att fastighetsskatten bör justeras för att motverka de effekter som skulle följa av ett ökat skatteuttag av den omfattning som 1994 års fastighetstaxering annars skulle leda till. Inte minst gäller detta med avseende på konsekvenserna för de boende i form av ökade boendekostnader. Även enligt bostadsutskottets mening bör således fastighetsskatten sänkas från 2,5 % till 1,5 % av taxeringsvärdet i enlighet med regeringens förslag.

Regeringens förslag tillstyrks även i vad avser reduceringen av fastighetsskatten vid vissa om- och tillbyggnader. Även enligt utskottet bör sålunda den av regeringen förordade metoden för att reducera fastighetsskatten i de aktuella fallen väljas.

Med hänvisning till det nu anförda tillstyrker utskottet det framlagda förslaget till ändring i lagen om statlig fastighetsskatt. Motion Sk31 (nyd) yrkande 2 avstyrks. Syftet med förslaget i motionen får anses tillgodosett genom förslaget i propositionen.

Frågan om fastighetsbeskattningen utreds på uppdrag av regeringen av fastighetsbeskattningsutredningen. Det framtida uttaget av fastighetsskatt liksom fastighetsbeskattningens utformning i ett något längre perspektiv bör enligt bostadsutskottets mening övervägas när resultatet av det pågående utredningsarbetet föreligger.

Utskottet avstyrker med hänvisning till det nu anförda förslaget i motion Sk31 (nyd), yrkande 1, om en frysning av taxeringsvärdena för fastigheter liksom förslaget i motion Sk28 (s), yrkande 1, om att ytterligare årgångar av hus nu skall befrias från fastighetsskatt.

När det gäller den i motion Sk29 (s) aktualiserade frågan om proportionering av fastighetsskatten för bostadsföretag med brutet räkenskapsår vill utskottet anföra följande. Det finns enligt utskottets mening starka skäl som talar för att såväl underlaget för uttag av fastighetsskatt som skattesats bör proportioneras för bostadsföretag med brutet räkenskapsår. Genom ett sådant förfarande kommer uttaget av fastighetsskatt att grundas på samma principer för alla bostadsföretag för ett och samma beskattningsår.

Enligt vad utskottet har erfårit kommer Fastighetsbeskattningsutredningen att överväga hur uttaget av fastighetsskatt för företag med brutet räkenskapsår skall utformas. Vad i motion Sk29 (s) förordats torde därmed komma att tillgodoses utan någon ytterligare åtgärd från riksdagens sida.

### **Avdragsrätt för vissa reparationer m.m.**

Till grund för förslaget om avdragsrätt för reparation och underhåll av vissa mangårdsbyggnader ligger främst kulturpolitiska överväganden, dvs. frågor som det i första hand ankommer på kulturutskottet att bereda. Förslaget har dock en sådan knytning till planering och byggande att bostadsutskottet valt att också ta upp detta förslag.

Genom skattereformen har beskattningen av mangårdsbyggnader på s.k. lantbruksenheter förändrats. Ändringen innebär att byggnaden normalt sett betraktas som privatbostadsfastighet om den är inrättad som bostad för en eller två familjer. Den beskattas därmed också enligt de regler som gäller för övriga egnahem. Det innebär bl.a. att den tidigare avdragsmöjligheten för reparations- och underhållskostnader inte längre föreligger. Som framhålls i propositionen är det mot bakgrund härav uppenbart att de nuvarande reglerna försvårar möjligheterna att bevara kulturhistoriskt intressanta miljöer på lantbruksenheter. Det är enligt utskottets mening därför viktigt att vidta åtgärder som motverkar de effekter som de ändrade skattereglerna medfört. Även enligt bostadsutskottets mening bör sålunda en avdragsrätt för reparations- och underhållskostnader i de nu aktuella fallen införas.

Den förordade avdragsrätten måste naturligtvis ges en sådan utformning att den fyller sitt avsedda syfte — att underlätta att kulturhistoriskt intressanta miljöer bevaras. Samtidigt bör det enligt utskottets mening vara en strävan att göra reglerna så enkla som möjligt med hänsyn dels till den enskilde fastighetsägaren, dels till kravet på att inte ytterligare komplicera skattesystemet. Det av regeringen framförda förslaget får enligt utskottets mening anses väl svara mot kravet på enkelhet vid skattehanteringen. De aktuella byggnaderna har avgränsats på ett schablonartat sätt. Förslaget torde även få sin avsedda effekt i den meningen att det kommer att underlätta bevarandet av de mangårdsbyggnader som omfattas av rätten till avdrag. Däremot kan

det på landsbygden finnas såväl andra mangårdsbyggnader som övriga byggnader som är av sådant värde att de bör omfattas av den förordade avdragsrätten. Det finns enligt utskottets mening därför anledning att överväga behovet av att utsträcka avdragsrätten till att avse också dessa byggnader. Det bör sålunda ankomma på regeringen att överväga i vilken utsträckning de uppsatta kriterierna för avdragsrätt kan behöva ändras eller kompletteras för att syftet att bevara de nu aktuella byggnaderna skall uppnås.

Vad utskottet med anledning av motionerna Sk27 (fp) och Sk30 (c) anfört om ytterligare överväganden m.m. bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Det finns enligt utskottets mening emellertid inte skäl att fördröja en förändring av skattereglerna som leder till att sätta i stånd och bevara sådana kulturhus som behandlas i propositionen. Utskottet tillstyrker med hänvisning härtill regeringens förslag till ändring i kommunalskattelagen. Motion Sk28 (s) yrkande 2 om avslag på regeringsförslaget avstyrks.

Stockholm den 30 november 1993

På bostadsutskottets vägnar

*Agne Hansson*

I beslutet har deltagit: Agne Hansson (c), Oskar Lindkvist (s), Bertil Danielsson (m), Magnus Persson (s), Erling Bager (fp), Lennart Nilsson (s), Sören Lekberg (s), Mikael Odenberg (m), Rune Evensson (s), Ulf Björklund (kds), Britta Sundin (s), Birger Andersson (c), Marianne Carlström (s) och Inga Berggren (m).

Från Vänsterpartiet, som inte företräds av någon ordinarie ledamot i utskottet, har suppleanten Lars Werner (v) närvarit vid den slutliga behandlingen av ärendet.

## Avvikande meningar

### 1. Fastighetsbeskattningens utformning

Oskar Lindkvist, Magnus Persson, Lennart Nilsson, Sören Lekberg, Rune Evensson, Britta Sundin och Marianne Carlström (alla s) anser att den del av utskottets yttrande som under rubriken Fastighetsskatt börjar med "Frågan om" och slutar med "från fastighetsskatt" bort ha följande lydelse:

Den ökning av taxeringsvärdena för hyres- och bostadsrättshus som kan förväntas vid 1994 års fastighetstaxering gör en justering av fastighetsskatten nödvändig. Den av regeringen förordade generella sänkningen av fastighetsskattesatsen från 2,5 % till 1,5 % måste dock kompletteras med ytterligare åtgärder för vissa årgångar.

De bostadspolitiska åtgärder som vidtagits under senare år har i mycket stor utsträckning drabbat det yngre bostadsbeståndet. Ett släen-

de exempel på detta är den nedskärning av räntebidragen med ytterligare 3 miljarder kronor som bostadsutskottets borgerliga majoritet ställt sig bakom. Vad som nu erfordras är därför inte åtgärder som ytterligare drabbar de senaste årgångarna av bostäder utan åtgärder som medverkar till en kostnadsutjämning mellan olika årgångar. Mot denna bakgrund är det enligt bostadsutskottets mening önskvärt att sänkningen av fastighetsskatten kan bidra till en sådan utjämning. Erfarenheterna från den hittills genomförda provtaxeringen ger dock vid handen att det kommer att kvarstå betydande skillnader i skatteuttaget mellan yngre och äldre hus även efter den nu föreslagna sänkningen av fastighetsskatten. Det innebär att yngre årgångar av bostäder, trots stora skatterabatter, kommer att belastas av ett högre skatteuttag per kvadratmeter jämfört med äldre hus.

Mot bakgrund av det nu anförda finns det enligt utskottets mening skäl att förlänga perioden av skattefrihet för de årgångar som främst drabbas av den extra nedtrappningen av räntebidragen i enlighet med förslaget i motion Sk28 (s). Det bör ankomma på regeringen att göra de närmare överväganden som erfordras för att råda bot på den bristande kostnadsneutraliteten mellan yngre och äldre årgångar av lägenheter i flerbostadshus.

Vad utskottet nu med anledning av motion Sk28 (s) yrkande 1 anfört om kostnadsneutralitet i boendet bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Motion Sk31 (nyd) yrkande 1 avstyrks.

## 2. Proportionering av fastighetsskatten

Oskar Lindkvist, Magnus Persson, Lennart Nilsson, Sören Lekberg, Rune Evensson, Britta Sundin och Marianne Carlström (alla s) anser att den del av utskottets yttrande som under rubriken Fastighetsskatten börjar med "Enligt vad" och slutar med "riksdagens sida" bort ha följande lydelse:

Det bör ankomma på regeringen att skyndsamt vidta de åtgärder som erfordras för att den förordade proportioneringen av fastighetsskatten skall kunna tillämpas redan fr.o.m. beskattningsåret 1994. Vad utskottet med anledning av motion Sk29 (s) nu anfört bör riksdagen därför som sin mening ge regeringen till känna.

## 3. Avdragsrätt för vissa reparationer m.m.

Oskar Lindkvist, Magnus Persson, Lennart Nilsson, Sören Lekberg, Rune Evensson, Britta Sundin och Marianne Carlström (alla s) anser att den del av utskottets yttrande som under rubriken Avdragsrätt för vissa reparationer m.m. börjar med "Till grund" och slutar med "regeringsförslaget avstyrks" bort ha följande lydelse:

Det finns enligt bostadsutskottets mening all anledning att värna om de byggnader i vårt land som har ett kulturhistoriskt värde. Som framhålls i propositionen medverkar också statsmakterna på många sätt till att göra det möjligt att bevara sådana byggnader. Det sker bl.a. genom skattelättnader i vissa fall liksom genom direkta bidrag. Trots dessa insatser kan det föreligga ett behov av ytterligare åtgärder för att

trygga såväl enskilda byggnader som byggnadsmiljöer som har kulturhistoriskt värde. En förutsättning är givetvis att åtgärderna ges en sådan utformning att de når sitt avsedda syfte.

Den av regeringen förordade avdragsrätten för vissa större mangårdsbyggnader m.m. på landsbygden fyller enligt utskottets mening inte kraven på ett kulturhistoriskt motiverat stöd. De kriterier som grundar rätten till avdrag är så schablonartade att de närmast är att betrakta som ett allmänt stöd till dem som bor i ett hus som svarar mot dem. Som framhålls i motion Sk28 (s) torde avdragsrätten i praktiken närmast komma att bli en skattesubvention till privata levnadskostnader. Konstruktionen av avdraget är dessutom sådan att den sätter väsentliga delar av skattereformen ur spel samtidigt som utrymme lämnas för ökad skatteplanering.

De invändningar som enligt utskottets mening kan riktas mot den av regeringen föreslagna avdragsrätten gäller i än högre grad de i motioner (fp) och (c) framförda förslagen. De kulturhistoriska motiven har här fått en helt undanskymd roll. I dessa fall synes avdragsrätten snarast syfta till att ge ett generellt stöd till alla dem som bor i en mangårdsbyggnad på en jordbruksfastighet. Att på detta sätt helt urholka skattereformen för vissa grupper är naturligtvis inte acceptabelt.

Med bifall till förslaget i motion Sk28 (s) yrkande 2 avstyrker utskottet regeringens förslag till avdragsrätt för vissa reparationer m.m. liksom förslagen i motionerna Sk27 (fp) och Sk30 (c).

## Meningsyttring av suppleant

*Meningsyttring får avges av suppleant från Vänsterpartiet eftersom partiet inte företräds av ordinarie ledamot i utskottet.*

Lars Werner (v) anför:

Jag ansluter mig till de till yttrandet fogade avvikande meningarna (s).

