Fastighetstaxering m m – Bostadsrätter

Ur KB:s samlingar
Digitaliserad år 2014

KUNGL. BIBLIOTEKET
National Library of Sweden

SOU 1992:8

Betänkande av bostadsrättsvärderingskommittén

Fastighetstaxering m m – Bostadsrätter

SOU 1992:8

Betänkande av bostadsrättsvärderingskommittén

Ref KB Oc

Statens offentliga utredningar
1992:8
Finansdepartementet

Fastighetstaxering m.m. – Bostadsrätter

Betänkande av bostadsrättsvärderingskommittén
Stockholm 1992

SOU och Ds kan köpas från Allmänna Förlaget, som också på uppdrag av regeringskansliets förvaltningskontor ombesörjer remissutsändningar av dessa publikationer.

Adress: Allmänna Förlaget
Kundtjänst
106 47 Stockholm
Tel 08/739 96 30
Telefax: 08/739 95 48

Publikationerna kan också köpas i Informationsbokhandeln, Malmtorgsgatan 5, Stockholm.

Graphic Systems AB, Göteborg 1992

ISBN 91-38-10967-0
ISSN 0375-250X

Till statsrådet Bo Lundgren

Genom beslut den 8 juni 1989 bemyndigade regeringen chefen för finansdepartementet att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att utreda ett system för taxering och beskattning av bostadsrättslägenheter och bostadsrättsföreningar. Med stöd av detta bemyndigande tillkallades som särskild utredare kammarrättslagmannen Per Anclow.

Som sakkunniga har deltagit departementsrådet Carl-Gustaf Fernlund, fastighetsrådet Bertil Hall och kammarrättslagmannen Curt Rispe. Som experter har deltagit departementssekreteraren Urban Fredriksson, rättschefen Håkan Julius, verkställande direktören Mirja Kvaavik-Bartley, vice verkställande direktören Olle Lindström, docenten Peter Melz, förbundsjuristen Anders H.S. Olsson, kammarrättsassessorn Per Sjöblom, byråchefen Lennart Sjögren, biträdande skattedirektören Rune Yregård samt kammarrättsassessorn Nils-Ove Äng.

I utredningen har även deltagit skattechefen Mats Sjöstrand fram till den 3 januari 1990 och kammarrättsassessorn Christer Abrahamsson fram till den 1 november 1990.

Sekreterare har varit regeringsrättssekreteraren Carin Hellner.

Utredningen har arbetat under namnet Bostadsrättsvärderingskommittén.

Härmed överlämnar utredningen betänkandet Fastighetstaxering m.m. - Bostadsrätter.

Utredningsuppdraget är härmed slutfört.

Stockholm i januari 1992.

Per Anclow

/Carin Hellner

Innehåll

Förkortningar 9

1 Sammanfattning 11

2 Författningsförslag 15
1 Fastighetstaxeringslagen (1979:1152) 15
2 Lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt 22
3 Kommunalskattelagen (1928:370) 28
4 Lagen (1990:325) om självdeklaration och kontrolluppgifter 29
5 Uppbördslagen (1953:272) 31
6 Lagen (1990:654) om skatteutjämningsreserv 32

3 Inledning 35
3.1 Allmän bakgrund 35
3.2 Tidigare överväganden 37
3.2.1 Fastighetstaxeringen 37
3.2.2 Den löpande beskattningen 37
3.2.3 Realisationsvinstbeskattningen 38

4 Utredningsdirektiven 39

5 Nuvarande förhållanden 41
5.1 Bostadsrätt 41
5.1.1 Allmänt 41
5.1.2 Bildande och registrering 42
5.1.3 Överlåtelse och medlemskap 42
5.1.4 Vissa skyldigheter enligt bostads- och skattelagstiftningen 42
5.2 Fastighetstaxeringen 43
5.2.1 Allmänt 43
5.2.2 Indelning av byggnader och mark m.m. 43
5.2.3 Förberedelsearbetet 43
5.2.4 Underlag för taxering 44
5.2.5 Särskilt om byggnader som inrymmer bostadsrätter 44
5.3 Den löpande beskattningen 44
5.3.1 Beskattning av äkta bostadsföretag 45
5.3.2 Beskattning av oäkta bostadsföretag 45
5.4 Realisationsvinstbeskattningen 46

5.5 Förmögenhets,- arvs- och gåvobeskattningen 46
5.6 Allmännyttiga bostadsföretag 47

6 Överväganden och förslag i fråga om fastighetstaxeringen 49
6.1 Det taxeringsvärdegrundande värdet på fastighet med bostadsrätter 49
6.1.1 Allmänna utgångspunkter 49
6.1.2 Närmare om begreppet marknadsvärde 50
6.1.2.1 Inledning 50
6.1.2.2 Bostadsrättslägenhetens marknadsvärde. 51
6.1.2.3 Vårt förslag 55
6.2 Allmänt om värderingsmetoden. 57
6.2.1 Inledning 57
6.2.2 Det värderingstekniska förberedelsearbetet 57
6.2.3 Värderingsförfarandet 59
6.2.3.1 Lantmäteriverkets rapport. 59
6.2.3.2 Vårt förslag 63
6.3 Värderingsmetoden ur praktisk synpunkt 65
6.3.1 Inledning 65
6.3.2 Det värderingstekniska förberedelsearbetet 66
6.3.3 Värderingsförfarandet 67
6.4 Förfarandet m.m. vid fastighetstaxering. 71
6.4.1 Inledning 71
6.4.2 Bakgrund. 71
6.4.3 Uppgiftsskyldigheten. 72
6.4.4 Register. 73
6.4.5 Besvärsrätten. 75
6.4.6 Fördelning av fastighetsskatten 76
6.4.7 Särskild fastighetstaxering 76

7 Överväganden och förslag i fråga om arvs- och gåvobeskattningen 79

8 Överväganden och förslag i fråga om den löpande beskattningen 81
8.1 Inledning 81
8.2 Gällande regler 83
8.2.1 Beskattningen av s.k. äkta bostadsföretag. 83
8.2.2 Beskattningen av s.k. oäkta bostadsföretag 84
8.3 Utgångspunkter för ändrad beskattning av bostadsrättsföreningar. 85
8.3.1 Fastighetsskatt. 85
8.3.2 Ränteavdrag 85
8.3.3 Hyresinkomster 86
8.3.4 Andra inkomster 86
8.4 Nya beskattningsmodeller 87
8.4.1 Inledning 87
8.4.2 Bostadsdelen. 87

8.4.3 Lokaldelen 88
8.4.4. Utvärdering 91
8.4.4.1 Praktiska aspekter 91
8.4.4.2 Ekonomiska aspekter 92
8.4.5 Särskilda frågor 92
8.4.5.1 Uthyrda bostäder 92
8.4.5.2 Annan verksamhet än fastighetsupplåtelse 93
8.4.5.3 Bostadsrätt för lokal 93
8.4.6 Gränsdragningen mellan äkta och oäkta bostadsföretag 94
8.4.7 Underavgifter 95
8.4.8 Särskilda övergångsfrågor 97
8.4.9 Sammanfattning av våra förslag 99
8.5 Realisationsvinstbeskattningen 102

9 Överväganden och förslag i fråga om allmännyttiga bostadsföretag 105
9.1 Inledning 105
9.2 Bakgrunden till schablonmetoden 106
9.3 Överväganden och förslag 107
9.3.1 Likformiga och neutrala skatteregler 108
9.3.2 Närmare om genomförandet och övergångsfrågor. 108

10 Specialmotivering 113
10.1 Fastighetstaxeringslagen (1979:1152) 113
10.2 Lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt 116
10.3 Kommunalskattelagen (1928:370) 120
10.4 Lagen (1990:325) om självdeklaration och kontrolluppgifter 120
10.5 Uppbördslagen (1953:272) 121
10.6 Lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt 121
10.7 Lagen (1990:654) skatteutjämningsreserv 122

11 Ikraftträdandefrågor 125
11.1 Fastighetstaxeringslagen 125
11.2 Övriga författningar 126

Särskilda yttranden 129

Bilagor 133
1-2 Direktiven 133
3 Lantmäteriverkets rapport 145
4 Ägarlägenhetssystemet i Danmark 221
5 Vissa ekonomiska konsekvenser av våra förslag 225

Förkortningar

AFT	Allmän fastighetstaxering
AGL	Lagen (1941:416) om arvsskatt och gåvoskatt
BRL	Bostadsrättslagen (1991:614)
BVK	Bostadsrättsvärderingskommittén (Fi 1989:01)
CFD	Centralnämnden för fastighetsdata
FSU	Fastighetsskatteutredningen (Fi 1990:13)
FTF	Fastighetstaxeringsförordningen (1979:1193)
FTL	Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)
FTR	Fastighetstaxeringsregistret
KL	Kommunalskattelagen (1928:370)
LMV	Lantmäteriverket
NJA	Nytt juridiskt arkiv avd. 1
Prop.	Proposition
RINK	Utredningen (1987:07) om reformerad inkomstbeskattning
RSV	Riksskatteverket
SABO	Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
SBC	Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation
SIL	Lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt
SFS	Svensk Författningssamling
UBL	Uppbördslagen (1953:272)

1 Sammanfattning

Vår huvudsakliga uppgift har varit att finna en värderingsmetod för fastighetstaxeringen av fastigheter med bostadsrättslägenheter. Uppdraget skall ses mot bakgrund av uttalanden som gjordes under utredningsarbetet inför 1990 års skattereform. Därvid framhölls önskvärdheten av att söka nå fram till en större skattemässig likhet mellan bostadsrättshavare och innehavare av egna hem. Detta förutsatte dock mer realistiska taxeringsvärden på bostadsrättsfastigheter av nu aktuellt slag. I utredningsuppdraget har ingått även att föreslå ändringar i den löpande beskattningen av bostadsrättsföreningar och deras medlemmar. Förslagen i dessa delar innebär i korthet följande.

För framtiden skall hithörande bostadsrättsfastigheter värderas med utgångspunkt i de köpeskillingar som erläggs för de enskilda bostadsrätterna. Det av oss föreslagna förfarandet ansluter sig helt till eljest tillämpade principer och regler för fastighetstaxering. Således skall på sedvanligt sätt uppgifter insamlas inför fastighetstaxeringen rörande representativa överlåtelsepriser m.m. Till skillnad från vad som är fallet med egna hem måste emellertid de köpeskillingar som erlagts för bostadsrätter justeras så att de nya taxeringsvärderna enbart kommer att avse fastigheterna. Detta innebär att köpeskillingarna måste räknas ned med värdet av sådana tillgångar som föreningen kan ha utöver fastigheten. På motsvarande sätt får en justering uppåt ske med hänsyn till föreningens skulder.

Med tanke på att våra förslag berör ett stort antal personer och bostadsrättsföreningar har vi ansett det särskilt angeläget att göra framtida regler så enkla och lättöverskådliga som möjligt. Eftersom våra direktiv påbjuder lösningar på föreningsnivå har vi också begränsat värderingen till att avse omständigheter som föreningarna måste antas vara väl bekanta med. Det är nämligen föreningarna och inte de enskilda medlemmarna som, liksom i dag, skall lämna de uppgifter som behövs för fastighetstaxeringen. Vi har mot denna bakgrund föreslagit att värderingen skall ske med utgångspunkt i fastigheternas geografiska läge, ålder och bostadsrättslägenheternas storlek. Dessa förhållanden är sådana som har en klar inverkan på bostadsrätternas värden och dessutom är de lätta att dokumentera.

För framtiden kommer således taxeringsvärdet att bestämmas på basis av bostadsrättslägenheternas överlåtelsevärden. Taxeringsvärdet skall bestämmas för hela fastigheten och i princip motsvara 75 % av bostads-

rättslägenheternas allmänna marknadsvärden. Av taxeringsbesluten skall kunna utläsas hur mycket av det totala taxeringsvärdet som belöper på varje enskild bostadsrättslägenhet.

I fråga om den löpande beskattningen föreslår vi att bostadsrättshavare, liksom ägare av egna hem, skall få rätt till ränteavdrag. Den del av föreningens räntor som föreningen inte kunnat utnyttja för egen del föreslås nämligen komma medlemmarna till del. Eftersom vi förordar att den nuvarande schablonbeskattningen av bostadsrättsföreningar skall avskaffas kommer föreningarna för framtiden främst att kunna utnyttja sina räntor som en skattereduktion mot fastighetsskatten. Sistnämnda skatt föreslås för framtiden utgå med samma procenttal som för egna hem.

För en bostadsrättsförening, i vars fastighet det endast finns bostäder, innebär våra förslag att enbart fastighetsskatt skall utgå. Liksom i dag skall värdet av det egna boendet inte beskattas särskilt. Vidare skall medlemmarna för framtiden få utnyttja den del av föreningens räntor som föreningen inte själv kunnat utnyttja. Om en förening har hyresinkomster som härrör från boende skall inte heller sådana hyror beskattas särskilt. Här skall i stället fastighetsskatt utgå, men då efter ett högre procenttal än för bostadsrättsdelen. Däremot skall inkomster från lokaluthyrning redovisas särskilt och beskattas som inkomst av kapital med 25 %. Avdrag skall medges för räntor samt för sådana kostnader som är omedelbart betingade av lokaluthyrningen. Denna förenklade beskattning förutsätter dock att mer än hälften av fastighetens yta används för medlemmarnas eget boende. Skulle de kommersiella inslagen däremot överväga skall allt redovisas - även värdet av det egna boendet - i inkomstslaget näringsverksamhet.

Våra förslag innebär att den nuvarande indelningen i äkta resp. oäkta bostadsföretag slopas. För framtiden skall alla bostadsrättsföreningar som enbart har inkomster härrörande från medlemmars eller andras boende bara erlägga fastighetsskatt. Andra inkomster genom fastighetens användning skall beskattas som inkomst av kapital och då med 25 %. En förutsättning för det nu sagda är dock att mer än hälften av den totala byggnadsytan är upplåten för medlemmarnas eget boende. Förslaget är generösare utformat än dagens regler som kräver motsvarande användning på minst 60 % och den gränsen dras inte, som i vårt förslag, efter ytan utan efter värdet av de olika delarna. En förening som inte uppfyller kraven i fråga om boende skall behandlas efter de regler som gäller för andra juridiska personer och beskattning sker därvid i inkomstslaget näringsverksamhet.

Vi har även försökt belysa de ekonomiska effekterna av våra förslag. Det är emellertid svårt att göra helt entydiga bedömningar i fråga om det ekonomiska utfallet. De nya reglerna skall tillämpas först vid 1994 års allmänna fastighetstaxering resp. vid 1995 års inkomsttaxering. Detta innebär att man måste göra olika antaganden om prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden, kommande skattesatser m.m. Likaså råder osäkerhet om det statliga lånestödets framtida utformning. De beräkningar vi gjort pekar dock klart på att de av oss framlagda förslagen ger en budgetförsvagning innebärande att bostadsrättssektorn totalt sett tillförs medel

i motsvarande mån. För de enskilda föreningarna och deras medlemmar får beaktas att våra förslag innefattar åtgärder som kan verka i både skärpande och mildrande riktning. Skärpningarna är framför allt att hänföra till de fall där taxeringsvärderna kommer att höjas, något som dock inte alltid blir fallet. Lättnaderna å sin sida knyter främst an till medlemmarnas möjligheter att för egen del tillgodogöra sig föreningarnas ränteunderskott. Ser man bara till effekterna av den slopande schablonbeskattningen i förening med den sänkta fastighetsskatten från 2,5 % till 1,5 % inträder en skärpning i förhållande till dagsläget först om de nya taxeringsvärdena överstiger de tidigare med mer än 125 %. Samtidigt måste man också beakta effekterna av medlemmarnas rätt till ränteavdrag. Sammanfattningsvis kan sägas att i de fall där taxeringsvärdehöjningarna inte alltför kraftigt överstiger den nyss angivna höjningen, och där föreningarna har låneskulder inträder skattelättnader för medlemmarna. De som däremot kan drabbas av en skatteskärpning är sådana fall där det rör bostadsrätter i mycket attraktiva och efterfrågade områden och där föreningarna är skuldfria. Vi redovisar förslag för att möjliggöra mjukare övergångar. I denna del har vi utgått från att våra förslag bedöms även mot bakgrund av de överväganden som fastighetsskatteutredningen (Fi 1990:13) presenterar.

Våra förslag innefattar även frågor om föreningarnas uppgiftslämnande. Även här bygger vi på vad som redan gäller. Ett visst ökat uppgiftslämnande blir en följd av de nya reglerna. Å andra sidan gäller det då sådana omständigheter som är lätta att dokumentera.

De nya taxeringsvärden som följer av våra förslag skall tillämpas även vid arvs- och gåvobeskattningen. Liksom enligt nu gällande regler skall dock vid skattläggningen avdrag medges för andelen av föreningens skulder. Vi har inte tagit upp förmögenhetsbeskattningen eftersom denna torde vara avskaffad när våra förslag träder i kraft.

Beträffande realisationsvinstbeskattningen föreslår vi bara sådana ändringar som kan sägas vara en följd av våra förslag i övrigt. Här föreslår vi att de regler som i dag gäller vid överlåtelse av bostadsrätt i vanliga bostadsrättsföreningar också skall gälla vid överlåtelse av bostadsrätt i andra föreningar.

Vårt uppdrag har även avsett inkomstbeskattningen av de allmännyttiga bostadsföretagen. Vi föreslår här att den nuvarande schablonbeskattningen av dessa företag slopas för att ersättas med samma skatteregler som gäller för andra kategorier fastighetsägare. Även i denna del är våra rent tekniskt betonade förslag att se om utflöden från det utredningsarbete som resulterade i 1990 års skattereform.

Vi föreslår att de nya reglerna träder i kraft vid 1994 års allmänna fastighetstaxering av flerlägenhetshus, resp. vid 1995 års inkomsttaxering. Förslagen i fråga om de allmännyttiga bostadsföretagen bör kunna tillämpas redan vid 1994 års inkomsttaxering.

De tre experter som företräder olika intresseorganisationer på bostadsrättssidan har avgett särskilda yttranden. Dessa experter har inte deltagit i arbetet såvitt avser de allmännyttiga bostadsföretagen.

2 Författningsförslag

1 Förslag till
Lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979:1152)[1]

dels att i 2 kap. 2 - 4 §§, 4 kap. 5 §, 6 kap. 7 §, 9 kap. 3 § och 12 kap. 1, 4 och 6 §§ och i rubriken till 9 kap. ordet "hyreshus" skall bytas ut mot "flerlägenhetshus",

dels att i 1 kap. 7 §, 4 kap. 5 och 6 §§, 6 kap. 3 §, 17 kap. 2 och 3 §§, 19 kap. 8 § och 21 kap. 10 § ordet "hyreshusenhet" skall bytas ut mot "flerlägenhetshusenhet",

dels att 1 kap. 4 §, 5 kap. 3, 5 och 7 §§, 6 kap. 3 §, 7 kap. 5 §, 9 kap. 1 och 2 §§ samt 16 kap. 2 § skall ha följande lydelse

dels att det i 9 kap. skall införas två nya bestämmelser, 4 och 5 §§, av följande lydelse,

dels att det närmast före 9 kap. 2 § och närmast före 9 kap. 4 § skall införas nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
1 kap.	
4 §	
Bestämmelserna i denna lag om fastighet skall tillämpas även i fråga om byggnad som är lös egendom.	
Till sådan byggnad skall räknas egendom, som avses i 2 kap. 2 och 3 §§ jordabalken, i den mån den tillhör byggnadens ägare.	
	Med flerlägenhetshus med lägenheter upplåtna med bostadsrätt avses hus ägda av bostadsrättsförening eller av annan juridisk person som enligt lag har rätt att upplåta en lägenhet mot ersättning och utan begränsning i tiden.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

5 kap.

3 §

Med marknadsvärdet för en taxeringsenhet avses det pris som den sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden.

För taxeringsenhet med flerlägenhetshus med lägenheter upplåtna med bostadsrätt skall marknadsvärdet för enheten eller i förekommande fall del därav, utgöras av det sammanlagda värdet för de enskilda bostadsrättslägenheterna bestämt enligt reglerna i 5 § andra stycket.

Vid värderingen skall inte beaktas andra privaträttsliga förpliktelser än sådana som gäller enligt servitut och liknande eller som enligt tomträttskontrakt gäller om markens utnyttjande.

Värderingen skall grundas på de belåningsförhållanden som normalt gäller för likartade fastigheter.

Om två eller flera fastigheter i olika kommuner skulle ha utgjort en taxeringsenhet om de hade legat i samma kommun, skall deras marknadsvärde bestämmas, som om detta hade varit förhållandet.

5 §

Marknadsvärdet skall i första hand bestämmas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten (ortsprismetoden). Härvid skall inte beaktas sådana försäljningar om vilka man kan anta att ovidkommande omständigheter har inverkat på priset.

Med marknadsvärde för bostadsrättslägenhet i flerlägenhetshus avses det pris som bostadsrätten sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden ökat med det nominella värdet av säljarens andel av föreningens skulder eller om föreningen har tillgångar utöver skulder minskat med säljarens andel av dessa tillgångar.

Då fastighetsförsäljningar inte ger den ledning som behövs kan marknadsvärdet beräknas med ledning av en avkastningskalkyl. Till grund för kalkylen läggs bl.a. byggnads återstående varaktighetstid och den förräntning av insatt kapital, som man allmänt räknar med vid köp av fastigheter av ifrågavarande slag (avkastningsmetoden).

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

Ger inte heller avkastningskalkylen den ledning som behövs kan marknadsvärdet uppskattas med utgångspunkt i det tekniska nuvärdet (produktionskostnadsmetoden).

7 §[2]

Vid taxeringen skall följande delvärden bestämmas.

För småhus-, *hyreshus-*, och industrienhet:

1. Byggnadsvärde

Byggnadsvärde är värdet av de byggnader som hör till taxeringsenheten.

2. Markvärde

Markvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark, exploateringsmark, täktmark och markanläggningar.

Vid taxeringen skall följande delvärden bestämmas.

För småhus-, *flerlägenhetshus-*, och industrienhet:

1. Byggnadsvärde

Byggnadsvärde är värdet av de byggnader som hör till taxeringsenheten.

2. Markvärde

Markvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark, exploateringsmark, täktmark och markanläggningar.

För flerlägenhetshusenheter skall även anges hur stor del av det totala taxeringsvärdet som belöper på
dels bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt,
dels lokallägenheter upplåtna med bostadsrätt,
dels bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt,
dels lokallägenheter upplåtna med hyresrätt.

För lantbruksenhet:

1. Bostadsbyggnadsvärde

Bostadsbyggnadsvärde är värdet av de småhus som hör till taxeringsenheten.

2. Ekonomibyggnadsvärde

Ekonomibyggnadsvärde är värdet av de ekonomibyggnader som hör till taxeringsenheten.

3. Tomtmarksvärde

Tomtmarksvärde är värdet av taxeringsenhetens tomtmark.

4. Jordbruksvärde

Jordbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens åkermark, betesmark och markanläggningar, som används eller behövs för växtodling.

5. Skogsbruksvärde

Skogsbruksvärde är värdet av taxeringsenhetens skogsmark med växande skog och markanläggningar, som används eller behövs för skogsbruk.

6. Skogsimpedimentsvärde

Skogsimpedimentsvärde är värdet av de skogsimpediment som hör till taxeringsenheten.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	6 kap.
	3 §[3]
	Vid värdering av flerlägenhetshusenhet skall särskiljas den del av enheten som är upplåten med hyresrätt och den del av enheten som är upplåten med bostadsrätt. Vidare skall bostäder och lokaler särskiljas i olika värderingsenheter. Följande typer av värderingsenheter kan därvid förekomma inom en flerlägenhetshusenhet; *bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt,* *lokallägenheter upplåtna med bostadsrätt,* *bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt,* *lokallägenheter upplåtna med hyresrätt.*
Varje *hyreshusenhet och* industrienhet värderad enligt avkastningsmetoden skall utgöra en värderingsenhet. Uppdelning i två eller flera värderingsenheter får dock ske om det väsentligt underlättar värderingen.	Varje industrienhet värderad enligt avkastningsmetoden skall utgöra en värderingsenhet. Uppdelning i två eller flera värderingsenheter får dock ske om det väsentligt underlättar värderingen.
	7 kap.
	5 §[4]
Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, skall ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden.	
Justeringens storlek skall motsvara 75 procent av den skillnad i marknadsvärde taxeringsenheten skulle ha med säregna förhållanden och värdet utan säregna förhållanden.	
Påtaglig inverkan på marknadsvärdet skall, i fråga om småhusenhet, anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst 10 000 kronor.	
	I fråga om den del av flerlägenhetshusenhet som är upplåten med bostadsrätt skall justering för säregna förhållanden ske om dessa påverkar en enskild lägenhet i

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	sådan utsträckning att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst 10 000 kr.
9 kap.	
1 §	
Värdet av *hyreshus* bestäms som skillnaden mellan värdet av en värderingsenhet bestående av *hyreshuset* och tillhörande mark och värdet av den eller de värderingsenheter som avser marken.	Värdet av *flerlägenhetshus* bestäms som skillnaden mellan värdet av en värderingsenhet bestående av *flerlägenhetshuset* och tillhörande mark och värdet av den eller de värderingsenheter som avser marken.
Riktvärde för en *hyreshusenhet* bestående av *hyreshus* och tillhörande tomtmark skall utgöra sammanlagda värdet av byggnader och mark.	Riktvärde för en *flerlägenhetshusenhet* bestående av *flerlägenhetshus* och tillhörande tomtmark skall utgöra sammanlagda värdet av byggnader och mark.
	Riktvärde för den del av flerlägenhetshus som är upplåten med bostadsrätt skall utgöra sammanlagda värdet av de enskilda bostadsrättslägenheterna.
2 §[5]	
	Hyresrätt
Som riktvärde för en *hyreshusenhet* med normalt förhållande mellan värderingsenhetens markvärde och dess hyra, bebyggd med ett *hyreshus*, uppfört under åren 1950-1959, med en bostadshyra eller lokalhyra av 131 000 - 140 000 kronor och med en sammanlagd bostadshyra och lokalhyra som inte överstiger 170 000 kronor, får endast anges värden i en fastställd värdeserie.	Som riktvärde för en *flerlägenhetshusenhet med lägenheter upplåtna med hyresrätt och* med normalt förhållande mellan värderingsenhetens markvärde och dess hyra, bebyggd med ett *flerlägenhetshus*, uppfört under åren 1950-1959, med en bostadshyra eller lokalhyra av 131 000 - 140 000 kronor och med en sammanlagd bostadshyra och lokalhyra som inte överstiger 170 000 kronor, får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

Bostadsrätt

4 §

Som riktvärde per m^2 bostadsyta för en flerlägenhetshusenhet med lägenheter upplåtna med bostadsrätt och bebyggd med ett hus uppfört åren 1950-1959 och omfattande tre rum och kök får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

Som riktvärde per m^2 lokalyta för en flerlägenhetshusenhet med lägenheter upplåtna med bostadsrätt och bebyggd med ett hus uppfört åren 1950-1959 och omfattande kontor får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

5 §

Inom varje värdeområde skall ett riktvärde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av följande värdefaktorer.

Storlek	*Bostadsrättslägenhetens yta*
Lägenhetstyp	
Bostäder	*Lägenhetens sammansättning.*
Lokaler	*Kontor, butik eller lager*
Ålder	*Byggnadens återstående livslängd*

16 kap.

2 §[6]

Ny taxering av fastighet skall ske om under löpande taxeringsperiod

1. ny taxeringsenhet bör bildas eller taxeringsenhet bör ombildas

2. typ av taxeringsenhet eller taxeringsenhets skattepliktsförhållande bör ändras.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

3. taxeringsenhet som utgörs av flerlägenhetshusenhet ändras genom att hela eller delar av taxeringsenheten upplåtes med bostadsrätt.

Ny taxering av fastighet skall ske om fastigheten är indelad som sådan taxeringsenhet som skall taxeras vid viss allmän fastighetstaxering och det vid taxeringen visar sig att den bör indelas i annan typ av taxeringsenhet.

Ny taxering av fastighet skall ske även i andra fall om det visar sig att mark bör indelas i annat ägoslag eller byggnad i annan byggnadstyp än som skett. Ny taxering skall dock inte ske enbart på den grunden att mark som indelats som åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment bör indelas som något annat av dessa ägoslag.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1994 och tillämpas första gången vid allmän fastighetstaxering 1994.

[1]Senaste lydelse av

1 kap. 7 § 1986:258
2 kap. 2 § 1990:1382
2 kap. 4 § 1988:544
4 kap. 5 § 1990:1382
4 kap. 6 § 1986:258
6 kap. 3 § 1980:149
9 kap. 3 § 1987:391
17 kap. 2 § 1985:820
19 kap. 8 § 1990:1382
21 kap. 10 § 1989:477.

[2]Senaste lydelse 1990:1382.
[3]Senaste lydelse 1980:149.
[4]Senaste lydelse 1988:544.
[5]Senaste lydelse 1987:391.
[6]Senaste lydelse 1990:1382.

2 Förslag till
Lag om ändring i lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt

dels att 2 § 7 mom. skall upphöra att gälla,

dels att 3 § 4 mom., 7 § 8 mom. och 26 § 1 mom. skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas en ny bestämmelse, 32 §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

3 §[1]

4 mom. Avdrag som för ränta får göras vid återbetalning av statligt räntebidrag för bostadsändamål.

Vid räntefördelning enligt punkt 16 av anvisningarna till 22 § kommunalskattelagen (1928:370) får avdrag göras som för ränta med samma belopp som skall tas upp som intäkt i näringsverksamhet enligt anvisningspunkten.

Med ränteutgift jämställs även tomträttsavgäld och vederlag vid återbetalning av lån i förtid. Motsvarande gäller för sådan ränteförmån som enligt punkt 10 av anvisningarna till 32 § nyss nämnda lag skall anses som betald ränta.

Underskott i bostadsförening som avses i 32 § 1 mom. anses som ränteutgift till den del det belöper på bostadsrättshavarens andel och i den mån det inte kunnat utnyttjas för skattereduktion av föreningen. Härvid skall som ränta upptas ett belopp motsvarande fyra gånger den icke utnyttjade skattereduktionen. Avdragsrätten tillkommer endast den som var bostadsrättshavare i bostadsförening vid utgången av det beskattningsår som underskottet för bostadsföreningen belöper på.

7 §[2]

8 mom. Mottagare av utdelning från svenskt aktiebolag och svensk ekonomisk förening är frikallade från skattskyldighet i den omfattning som anges nedan. Med utdelning förstås sådan utdelning som har uppburits i förhållande till innehavda aktier eller andelar eller som har uppburits efter annan grund men inte är avdragsgill för det utdelande företaget enligt 2 § 8 mom. första stycket. Bestämmelserna i tredje stycket nedan gäller inte sådan utdelning på förlagsinsatser, som är avdragsgill för det utdelande företaget.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*

Svenskt aktiebolag eller svensk ekonomisk förening som förvaltar värdepapper eller likartad lös egendom och därutöver inte - direkt eller indirekt - bedriver någon eller endast obetydlig verksamhet (förvaltningsföretag), är frikallat från skattskyldighet för utdelning i den mån sammanlagda beloppet av utdelningen motsvaras av annan utdelning än som avses i 3 § 7 mom. fjärde stycket som företaget har beslutat för samma beskattningsår. Som förvaltningsföretag anses inte investmentföretag som avses i 2 § 10 mom.

Svenskt aktiebolag eller svensk ekonomisk förening är med undantag av livförsäkringsföretag, investmentföretag *och* förvaltningsföretag, frikallat från skattskyldighet för utdelning på näringsbetingade aktier eller andelar. Detsamma gäller svensk sparbank och svenskt ömsesidigt skadeförsäkringsföretag. Med näringsbetingad aktie eller andel avses aktie eller andel som inte utgör omsättningstillgång i företagets verksamhet under förutsättning att

Svenskt aktiebolag eller svensk ekonomisk förening är med undantag av livförsäkringsföretag, investmentföretag, förvaltningsföretag *och bostadsförening enligt 32 § 1 mom.* frikallat från skattskyldighet för utdelning på näringsbetingade aktier eller andelar. Detsamma gäller svensk sparbank och svenskt ömsesidigt skadeförsäkringsföretag. Med näringsbetingad aktie eller andel avses aktie eller andel som inte utgör omsättningstillgång i företagets verksamhet under förutsättning att

a) det sammanlagda röstetalet för företagets aktier eller andelar i det utdelande företaget vid beskattningsårets utgång motsvarade en fjärdedel eller mer av röstetalet för samtliga aktier eller andelar i det utdelande företaget, eller

b) det görs sannolikt att innehavet av aktien eller andelen betingas av verksamhet som bedrivs av företaget eller av företag som med hänsyn till äganderättsförhållanden eller organisatoriska förhållanden kan anses stå det nära.

Skattefrihet enligt tredje stycket föreligger dock inte för utdelning på aktie eller andel i förvaltningsföretag eller investmentföretag, om detta äger mer än enstaka aktier eller andelar på vilka utdelning skulle ha varit skattepliktig om aktierna eller andelarna hade ägts direkt av det företag som äger aktien eller andelen i förvaltningsföretaget eller investmentföretaget.

Förvärvar företag aktie eller andel i annat företag och är det inte uppenbart att det företag som gör förvärvet därigenom erhåller tillgång av verkligt och särskilt värde med hänsyn till ägarföretagets verksamhet, föreligger inte skattefrihet enligt detta moment för utdelning på aktien eller andelen av sådana medel som vid förvärvet fanns hos det utdelande företaget och som inte motsvarar tillskjutet belopp eller inbetald insats. Utdelning anses i första hand gälla andra medel än sådana som motsvarar tillskjutet belopp eller inbetald insats.

Svenskt företag är frikallat från skattskyldighet för utdelning på aktie eller andel i utländskt bolag under förutsättning

a) att utdelningen skulle ha varit skattefri enligt vad som ovan i detta moment sagts för det fall det utdelande bolaget hade varit svenskt och

b) att den inkomstbeskattning som det utländska bolaget är underkastat är jämförlig med den inkomstbeskattning som skulle ha skett enligt denna lag, om inkomsten hade förvärvats av svenskt företag.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	26 §[3]
1 mom. Realisationsvinst vid avyttring av en bostadsrätt beskattas enligt bestämmelserna i denna paragraf *om bostadsrättsföreningen är av det slag som anges i 2 § 7 mom.*	1 mom. Realisationsvinst vid avyttring av en bostadsrätt *i en bostadsrättsförening* beskattas enligt bestämmelserna i denna paragraf.
Vad som sägs om realisationsvinst vid avyttring av en bostadsrätt tillämpas även vid avyttring av *andelar i andra svenska ekonomiska föreningar än bostadsrättsföreningar och aktier i svenska aktiebolag om föreningen eller bolaget är av det slag som anges i 2 § 7 mom.*	Vad som sägs om realisationsvinst vid avyttring av en bostadsrätt tillämpas även vid avyttring av *aktier i bostadsaktiebolag där innehavet medför en laglig rätt att nyttja bostad i ett hus ägt av bolaget. Detsamma gäller vid avyttring av andelar i sådana ekonomiska föreningar som enligt 32 § 1 mom. jämställs med bostadsföreningar.*
Bedömningen av om en förening eller ett bolag är av det slag som anges i *2 § 7 mom.* görs på grundval av förhållandena vid ingången av det år då avyttringen ägde rum.	*Frågan om* en förening eller ett bolag är av det slag som anges i *32 § 1 mom.* avgörs på grundval av förhållandena vid ingången av det år då avyttringen ägde rum.
	32 §
	1 mom. Reglerna i denna paragraf gäller bostadsföreningar. Med bostadsförening avses bostadsrättsförening som uppfyller i 2 mom. angivna krav.
	Med bostadsförening avses även aktiebolag och andra ekonomiska föreningar än bostadsrättsföreningar om de uppfyllde eller skulle ha uppfyllt kraven i 2 § 7 mom. första stycket denna lag i dess lydelse den 31 december 1992 och uppfyller kraven i 2 mom.
	Därvid skall vad som i 2 mom. rör bostadsrättshavare tillämpas för aktieägare resp. medlem.
	2 mom. En bostadsförenings verksamhet skall till övervägande del bestå i att bereda bostadsrättshavare bostad i föreningens fastigheter.
	Detta krav skall anses uppfyllt om den övervägande delen av byggnadsytan stadigvarande dispo-

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

neras för det i första stycket nämnda ändamålet och annan verksamhet än upplåtelse av byggnaden bedrivs endast i ringa omfattning.

Den i första och andra styckena angivna bedömningen skall göras på grundval av förhållandena vid beskattningsårets ingång. Därvid skall bortses från tillfälliga avvikelser från de krav som uppställs i föregående stycken. Har de angivna kraven inte varit uppfyllda vid tidigare års taxering skall så inte heller anses vara fallet vid efterföljande års taxering.

3 mom. Bostadsföreningar beskattas i inkomstslagen kapital och näringsverksamhet.

Till inkomstslaget kapital hänförs, förutom sådana intäkter som anges i 3 § 1 mom., intäkt av lokallägenheter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Intäkter av lokallägenheter upplåtna med bostadsrätt är skattepliktiga till belopp motsvarande bostadsrättshavares andel i bostadsföreningens i inkomstslaget kapital avdragsgilla kostnader.

Intäkter av lokallägenheter upplåtna med hyresrätt är i sin helhet skattepliktiga.

Intäkter av upplåtelse av bostadslägenheter räknas inte som inkomst av kapital.

Realisationsvinst som uppkommer vid avyttring av fastighet eller bostadsrätt är i sin helhet inkomst av kapital.

Inkomst av kapital beräknas enligt bokföringsmässiga grunder.

Till inkomstslaget näringsverksamhet hänförs intäkter av annan verksamhet än upplåtelse av bostadsföreningens fastigheter samt realisationsvinster som uppkommer vid avyttring av tillgångar använda i denna andra verksamhet.

4 mom. I inkomstslaget kapital medges avdrag enligt reglerna i 3 § 2 mom. samt för räntor och

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	tomträttsavgälder i den mån de inte är hänförliga till inkomstslaget näringsverksamhet. Vidare föreligger avdragsrätt för realisationsförlust uppkommen vid avyttring av fastighet eller bostadsrätt.
	Vid uthyrning av lokallägenheter medges avdrag för kostnader för åtgärder som är särskilt föranledda av uthyrningen och som avser den i lokalerna bedrivna näringsverksamheten. Avdrag medges även för fastighetsskatt som belöper på dessa lokaler.
	Förluster vid avyttringar av tillgångar använda i näringsverksamhet är avdragsgilla i inkomstslaget näringsverksamhet.
	5 mom. Bostadsföreningars inkomst av kapital utgör skillnaden mellan skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader.
	Uppkommer underskott av kapital medges skattereduktion enligt 2 § 4 mom. uppbördslagen (1953:272).
	6 mom. Bostadsföreningar erlägger 45 procent statlig inkomstskatt på inkomst av näringsverksamhet.
	Uppkommer underskott vid beräkning av inkomst av näringsverksamhet medges avdrag för detta vid beräkning av inkomst av näringsverksamhet nästföljande beskattningsår.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993 och tillämpas första gången vid 1995 års taxering. Äldre bestämmelser gäller, om inte annat anges, vid 1994 och tidigare års taxeringar.

2. Bestämmelserna i 2 § 7 mom. fjärde och femte styckena upphör dock att gälla redan vid 1994 års taxering. Detta gäller dock inte i fråga om sådant bostadsföretag som avses i nämnda bestämmelser vars beskattningsår har påbörjats före ikraftträdandet.

Sådant allmännyttigt bostadsföretag som avses i 2 § 7 mom. fjärde stycket i de äldre bestämmelserna har inte rätt till avdrag för underskott som avses i 26 § kommunalskattelagen (1928:370) vid 1994 och senare års taxeringar i den mån underskottet är hänförligt till beskattningsår då bostadsföretaget har beskattats enligt den metod som angetts i 2 § 7 mom. fjärde stycket. Vad nu har sagts om allmännyttigt bostadsföretag gäller också företag som efter medgivande av regeringen har tillämpat

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

samma metod vid inkomstbeskattningen som de allmännyttiga bostadsföretagen.

Oavsett vad som sägs i föregående stycke föreligger dock vid 1994 års taxering, eller vid 1995 års taxering för bostadsföretag vars beskattningsår har påbörjats före ikraftträdandet eller vars beskattningsår inte inkomsttaxeras år 1994, rätt till avdrag för sådant underskott som skulle ha uppkommit i näringsverksamhet om nämnda företags fastighetsinnehav inte hade beskattats med tillämpning av de äldre bestämmelserna i 2 § 7 mom. utan enligt de regler som eljest gäller för fastighet i näringsverksamhet och underskotten hänför sig till de två beskattningsår som gått till ända närmast före det beskattningsår då de nya bestämmelserna skall tillämpas första gången på bostadsföretaget.

3. Har en byggnad innehafts och beskattats enligt vad som föreskrivs för sådant allmännyttigt bostadsföretag som avses i de äldre bestämmelserna i 2 § 7 mom. under det beskattningsår för vilket inkomsttaxering sker år 1994, eller år 1995 för bostadsföretag vars beskattningsår har påbörjats före ikraftträdandet eller vars beskattningsår inte inkomsttaxeras år 1994, skall avdrag för värdeminskning ansetts ha medgetts med det procenttal för år räknat av byggnadens anskaffningsvärde som föreskrivs för ifrågavarande byggnad för detta och varje tidigare beskattningsår.

[1]Senaste lydelse 1991:1833.
[2]Senaste lydelse 1991:412.
[3]Senaste lydelse 1990:651.

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

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 5 § kommunalskattelagen (1928:370) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

1 kap.

5 §[1]

Fastighet är antingen privatbostadsfastighet eller näringsfastighet. Som *privatbostadsfastighet* räknas småhus med mark som utgör småhusenhet, småhus på annans mark samt småhus som är inrättat till bostad åt en eller två familjer med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet, om småhuset är en privatbostad. Som privatbostadsfastighet räknas även tomtmark som avses bli bebyggd med sådan bostad. Annan fastighet är *näringsfastighet*.

Som privatbostad räknas småhus som helt eller till övervägande del eller, i fråga om hus som är inrättat till bostad åt två familjer, till väsentlig del används för permanent boende eller som fritidsbostad för ägaren eller sådan honom närstående som avses i punkt 14 sista stycket av anvisningarna till 32 § eller är avsedd att användas som sådan bostad.

Småhus, småhusenhet och lantbruksenhet har samma innebörd som i fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

Som privatbostad räknas vidare bostad som används eller är avsedd att användas på det sätt som anges i andra stycket och som innehas av medlem i *bostadsrättsförening eller bostadsförening eller av delägare i bostadsaktiebolag, om föreningens eller bolagets verksamhet är sådan som avses i 2 § 7 mom. lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt.*

Som privatbostad räknas vidare bostad som används eller är avsedd att användas på det sätt som anges i andra stycket och som innehas av medlem eller delägare i *sådan bostadsförening som anges i 32 § 1 mom. lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt.*

I fråga om privatbostad som ingår i dödsbo gäller bestämmelserna i 53 § 3 mom.

Frågan om bostad skall räknas som privatbostad eller ingå i näringsverksamhet skall för varje kalenderår bestämmas på grundval av förhållandena vid kalenderårets utgång eller, om bostaden överlåtits under året, förhållandena på överlåtelsedagen. Har under ett kalenderår inträffat omständighet som bör föranleda att en bostad i samma ägares hand inte längre skall räknas som privatbostad utan anses ingå i näringsverksamhet (omklassificering), skall omklassificeringen inte ske för detta kalenderår och det därpå följande kalenderåret. Detsamma skall gälla om en bostad övergått till ny ägare genom arv, testamente, bodelning eller gåva. Om skäl för omklassificering kvarstår vid utgången av andra kalenderåret efter det, då den omständighet inträffat som först utgjorde skäl för omklassificering, skall omklassificering ske, såvida inte privatbostaden dessförinnan har överlåtits. Om ägaren yrkar det skall dock bestämmelserna i andra - fjärde meningarna inte tillämpas.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993 och tillämpas första gången vid 1995 års taxering. Äldre bestämmelser gäller vid 1994 och tidigare års taxeringar.

[1]Senaste lydelse 1990:1421.

4 Förslag till Lag om ändring i lagen (1990:325) om självdeklaration och kontrolluppgifter

Härigenom föreskrivs att 3 kap. 44 - 46 §§ lagen (1990:325) om självdeklaration och kontrolluppgifter skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

44 §[1]

Kontrolluppgift om upplåten lägenhet skall lämnas av *bostadsförening, bostadsaktiebolag och av ekonomisk förening eller aktiebolag som enligt 2 § 7 mom. första stycket* lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt *likställs med bostadsförening eller bostadsaktiebolag vid inkomstbeskattningen beträffande sådan lägenhet* som upplåtits till annan än medlem eller delägare.

Kontrolluppgift om upplåten lägenhet skall lämnas av *bostadsförening som anges i 32 § 1 mom.* lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt. *Kontrolluppgiften skall avse lägenhet* som upplåtits till annan än medlem eller delägare.

Kontrolluppgift skall lämnas för den som upplåtit en lägenhet som han har i egenskap av medlem i föreningen eller delägare i bolaget. Kontrolluppgiften skall ta upp belopp som medlemmen eller delägaren betalt in till föreningen eller bolaget och hur mycket därav som utgör kapitaltillskott.

Efter föreläggande av skattemyndigheten skall den uppgiftsskyldige, i den omfattning som anges i föreläggandet, lämna kontrolluppgift om värdet av en medlems eller delägares andel i föreningens eller bolagets behållna förmögenhet.

45 §[2]

Kontrolluppgift om överlåten bostadsrätt skall lämnas av *en* bostadsrättsförening *som vid ingången av det aktuella beskattningsåret var av det slag som* anges i 2 § *7 mom. första stycket lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt.* Kontrolluppgiften skall avse sådan överlåtelse som har anmälts till föreningen och innehålla uppgift om

Kontrolluppgift om överlåten bostadsrätt skall lämnas av bostadsrättsförening. Kontrolluppgiften skall avse sådan överlåtelse som har anmälts till föreningen och innehålla uppgift om

a) lägenhetens beteckning,

b) överlåtarens och förvärvarens namn samt personnummer, organisationsnummer eller adress,

c) tidpunkten för överlåtelsen och köpeskillingens storlek samt tidpunkten för överlåtarens förvärv och köpeskillingen vid det förvärvet,

d) storleken av sådana kapitaltillskott som överlåtaren enligt 26 § 4 mom. andra stycket lagen om statlig inkomstskatt får räkna in i omkostnadsbeloppet samt

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

e) bostadsrättens andel av innestående medel på inre reparationsfond eller liknande fond vid förvärvs- respektive avyttringstidpunkten

f) samt den andel som bostadsrätten enligt 3 § 4 mom. fjärde stycket lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt, har av det med ränteutgift jämställda underskott som föreningen inte kunnat utnyttja som skattereduktion.

Om överlåtelsen avser en bostadsrätt som har förvärvats före år 1974 behöver någon uppgift enligt första stycket e avseende förhållandena vid förvärvstidpunkten inte lämnas. Har förvärvet skett före den 1 juli 1982 behöver någon uppgift om köpeskillingen vid förvärvet inte lämnas.

Efter föreläggande av skattemyndigheten skall föreningen lämna ytterligare upplysningar som är av betydelse för beräkning av realisationsvinsten vid en medlems avyttring av sin bostadsrätt.

Föreningen skall, utöver vad som följer av 4 kap. 1 §, bevara det underlag som behövs för uppgiftslämnande enligt denna paragraf.

Bostadsrättsförening och juridisk person som avses i 1 kap. 4 § tredje stycket fastighetstaxeringslagen (1979:1152) är skyldig att efter anmaning av skattemyndigheten lämna de uppgifter som behövs till ledning inför allmän fastighetstaxering.

46 §[3]

Uppgiftsskyldighet enligt 45 § och skyldighet att bevara underlaget för uppgiftslämnandet gäller även för *annan ekonomisk förening än bostadsrättsförening och för aktiebolag om föreningen eller aktiebolaget är av det slag som anges i 2 § 7 mom. första stycket* lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt.

Uppgiftsskyldighet enligt 45 § och skyldighet att bevara underlaget för uppgiftslämnandet gäller även för *bostadsaktiebolag enligt 26 § 1 mom. lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt och för bostadsföreningar enligt nämnda lags 32 § 1 mom. som inte är bostadsrättsförening.*

Avser överlåtelsen en andel eller en aktie som förvärvats före den 1 januari 1984, behöver någon uppgift om köpeskillingen vid förvärvet inte lämnas. Har förvärvet skett före år 1974, behöver någon uppgift enligt 45 § första stycket d eller e avseende förhållandena vid förvärvstidpunkten inte lämnas.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1994.

[1]Senaste lydelse 1990:1136.
[2]Senaste lydelse 1991:1856.
[3]Senaste lydelse 1990:1136.

5 Förslag till
Lag om ändring i uppbördslagen (1953:272)

Härigenom föreskrivs att det i uppbördslagen (1953:272) skall införas ett nytt moment, 2 § 5 mom., av följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	5 mom. Har i bostadsförening som avses i 32 § 1 mom. lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt uppkommit underskott av kapital enligt 32 § 5 mom. samma lag medges skattereduktion med 25 procent av underskottet mot sådan fastighetsskatt som beräknas efter 1,5 resp. 4 procent enligt 3 § lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993 och tillämpas första gången i fråga om preliminär skatt för 1994 och slutlig skatt på grund av 1995 års taxering.

6 Förslag till
Lag om ändring i lagen (1990:654) om skatteutjämningsreserv

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1990:654) om skatteutjämningsreserv att 1 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*

1 §[1]

Vid beräkning av inkomst av näringsverksamhet enligt kommunalskattelagen (1928:370) och lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt får avdrag göras enligt denna lag för belopp som har avsatts till skatteutjämningsreserv av

1. svenska aktiebolag,
2. svenska ekonomiska föreningar,
3. svenska sparbanker och sparbankernas säkerhetskassa,
4. svenska ömsesidiga skadeförsäkringsföretag,
5. sådana juridiska personer som enligt författning eller på därmed jämförligt sätt bildats för att förvalta samfällighet och som skall erlägga skatt för inkomst,
6. utländska juridiska personer,
7. fysiska personer och dödsbon.

Livförsäkringsföretag och understödsföreningar som avses i 2 § 6 mom. och sådana företag som avses i 2 § *7 mom.*, 8 mom. åttonde stycket och 10 mom. samt 7 § 4 mom. och 8 mom. andra stycket lagen om statlig inkomstskatt är inte berättigade till avdrag. Detsamma gäller i fråga om dödsbon som behandlas som handelsbolag. Att särskilda regler gäller i fråga om handelsbolag framgår av 11 §.

Livförsäkringsföretag och understödsföreningar som avses i 2 § 6 mom. och sådana företag som avses i 2 § 8 mom. åttonde stycket och 10 mom. samt 7 § 4 mom. och 8 mom. andra stycket *samt sådana bostadsföreningar som avses i 32 § 1 mom.* lagen om statlig inkomstskatt är inte berättigade till avdrag. Detsamma gäller i fråga om dödsbon som behandlas som handelsbolag. Att särskilda regler gäller i fråga om handelsbolag framgår av 11 §.

Den som enligt bokföringslagen (1976:125) eller jordbruksbokföringslagen (1979:141) är skyldig att upprätta årsbokslut skall ha satt av ett mot avdraget svarande belopp i räkenskaperna för beskattningsåret. Avdraget skall återföras till beskattning närmast följande beskattningsår.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993 och tillämpas första gången vid 1994 års taxering på sådana bostadsföretag som avses i 2 § 7 mom. fjärde stycket lagen om statlig inkomstskatt i dess lydelse den 31 januari 1992 eller, om sådant bostadsföretag inte inkomsttaxeras år 1994, vid 1995 års taxering.

2. För sådana bostadsföreningar som avses i 32 § 1 mom. lagen om statlig inkomstskatt tillämpas dock denna lag första gången vid 1995 års

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

taxering. Äldre bestämmelser gäller om inte annat anges vid 1994 och tidigare års taxeringar.

För bostadsföreningar som anges i första stycket, vars verksamhet inte uppfyller förutsättningarna enligt de äldre bestämmelserna i 2 § 7 mom. första stycket lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt skall, oavsett bestämmelserna i 1 § tredje stycket, tidigare avdrag återföras till beskattning i inkomstslaget kapital med lika stora belopp årligen under 1995-1999 års taxeringar.

[1]Senaste lydelse 1990:1446.

3 Inledning

3.1 Allmän bakgrund

Vårt utredningsarbete är närmast att se som en fortsättning på det arbete som bedrevs inom utredningen (Fi 1987:07) om reformerad inkomstbeskattning, RINK. Under det utredningsarbetet konstaterades nämligen att man inte kunde lägga fram slutgiltiga förslag till beskattningen av bostadsrättsföreningar och deras medlemmar. Som skäl angavs främst att en definitiv lösning i denna del fordrade att man hade tillgång till mer realistiska taxeringsvärden för dessa föreningars fastigheter.

Vi erhöll våra första direktiv under 1989. Två år senare fick vi tilläggsdirektiv vilka emellertid till stor del förlorade sin aktualitet genom regeringsförklaringen den 4 oktober 1991. Direktiven behandlas i nästa kapitel. Vidare har vårt arbete och dess inriktning berörts i olika inkomstskattepropositioner.

Vår huvuduppgift har varit att föreslå en metod för värdering av flerbostadshus med upplåtna bostadsrätter ägda av bostadsrättsföreningar. Däremot har vårt uppdrag inte rört småhus innehavda med bostadsrätt. Sådana fastigheter taxeras i allt väsentligt på samma sätt som ägda egnahem. Utgångspunkten för den nya värderingsmetoden har angivits vara de enskilda bostadsrättslägenheternas överlåtelsevärden. Den värderingsmetod som vi skall föreslå skall användas för att fastställa nya taxeringsvärden för ifrågavarande fastigheter. Det bör redan här kraftigt understrykas att vår uppgift inte har varit att försöka bestämma någon form av taxeringsvärden i den meningen att de skulle spegla sagda fastigheters överlåtelsevärden. De nya taxeringsvärdena skall i stället ha den funktionen att de skall möjliggöra sådana skatteregler att bättre överensstämmelse uppnås med egnahemsägarnas skattesituation.

I och för sig har i vi i den nu redovisade delen enligt ursprungsdirektiven varit oförhindrade att söka oss fram till ett annat underlag för beskattningen än ett taxeringsvärde. Redan tidigt i vårt arbete stod det klart att sådana annorlunda lösningar inte stod att finna om ett någorlunda rättssäkert och hanterbart system skulle kunna utformas.

Till skillnad från vad som är fallet i fråga om t.ex. egna hem finns beträffande bostadsrätter inga officiella eller eljest lätt tillgängliga uppgifter över överlåtelsepriser och annat som kan vara av betydelse för fastighetstaxeringsarbetet. I ett tidigt skede av utredningsarbetet hemställde vi därför hos chefen för Finansdepartementet att Riksskatteverket, RSV,

skulle få i uppdrag att genomföra en kartläggning av prisbildningen på bostadsrättsmarknaden. Bakgrunden till detta var att en förutsättning för en ny värderingsmetod var en kartläggning av de värdefaktorer som är avgörande för marknadsvärdet. För att finna dessa faktorer och deras prispåverkan var det nödvändigt att göra en analys av överlåtelsepriser avseende bostadsrätter. Lantmäteriverket, LMV har också insamlat och bearbetat uppgifter om försålda bostadsrätter och presenterat sitt material i rapporten "Prisbildning på bostadsrätter" som finns bilagd betänkandet (bil. 3).

I vårt uppdrag har även ingått att föreslå regler för den löpande beskattningen av bostadsrättsföreningar och deras medlemmar. Här har man särskilt framhållit problemen kring gränsdragningen mellan äkta och oäkta bostadsföretag. I denna del av uppdraget har vi också haft att beakta vad som uttalades av den nyss nämnda inkomstskatteutredningen.

Beträffande de allmännyttiga bostadsföretagen har vårt arbete bedrivits i samarbete med Finansdepartementets skatteavdelning. I denna speciella del av utredningsarbetet, som inte rört bostadsrätter, har inte heller de tre experter i utredningen som företräder organisationerna på bostadsrättssidan deltagit.

Varken de ursprungliga direktiven eller tilläggsdirektiven tar upp frågan om de s.k. andelshusen. Emellertid uttalades i prop. 1989/90:110 s. 500 angående reformerad inkomst- och företagsbeskattning att vi behandlade även denna fråga. Sedan vi erfarit att Finansdepartementet avsett att i särskild ordning utreda andelshusens skatterättsliga ställning i mer vidsträckt bemärkelse har vi utgått från att nyss nämnda uttalanden i propositionen inte längre är aktuella. Vi har således inte tagit upp andelshusen till behandling.

Vi har under arbetets gång samrått med fastighetsskatteutredningen (Fi 1990:13), FSU. Eftersom vi och FSU har vissa gemensamma beröringspunkter har en arbetsfördelning oss emellan gjorts i sådana delar. Vi redovisar de mer omedelbara ekonomiska konsekvenserna av våra förslag och då med utgångspunkt enbart i de förändringar som är en direkt följd av våra förslag. FSU har däremot svarat för den mer allmänna effektbedömningen sedd i ett vidsträcktare perspektiv både vad gäller olika boendeformer, olika hushållskategorier, m.m.

Kontakter, bl.a. genom personliga besök, har tagits med LMV och Centralnämnden för fastighetsdata (CFD). Även RSV har kontaktats. För att öka vårt vetande i frågor om praktiska erfarenheter kan som ett exempel nämnas att vi bl.a. ordnat en hearing med mäklare verksamma inom bostadsrättssektorn.

Vi har vidare i enlighet med direktivönskemål studerat förhållandena i Danmark. Under ett studiebesök i april 1991 i Köpenhamn hade vi kontakt med olika berörda myndigheter för att få en bild av det danska värderingssystemet. Erfarenheterna härav redovisas närmare i bil. 4.

I sammanhanget kan påpekas att vi i vårt arbete inte funnit att förslagens inriktning är sådana att särskilda EG-aspekter behöver redovisas.

Slutligen kan nämnas att vi presenterar våra förslag på följande sätt när

det gäller författningsarbetet. Vi föreslår ändringar i fastighetstaxeringslagen, lagen om statlig inkomstskatt, kommunalskattelagen, lagen om självdeklaration och kontrolluppgifter, uppbördslagen samt i lagen om skatteutjämningsreserv. Däremot har vi inte utarbetat förslag till ändringar i författningar av lägre dignitet utan endast angett situationer där så erfordras. Likaså har vi för att undvika svåröverskådlighet inte tagit med sådana lagrum som kan behöva ändras till följd av att hänvisningar till andra lagrum kan bli inaktuella. Våra förslag på bostadsrättssidan är avsedda att tillämpas vid 1994 års allmänna fastighetstaxering resp. vid 1995 års inkomsttaxering.

3.2 Tidigare överväganden

3.2.1 Fastighetstaxeringen

Fastighetstaxeringen har reformerats under 1970- och 1980-talet. Bostadsfastigheter klassas och taxeras för närvarande olika beroende på om fastigheten är ett småhus eller ett hyreshus. Med hyreshus menas i detta sammanhang fastighet som är inredd som bostad åt tre eller flera familjer.

Taxeringsvärdet på en fastighet skall i princip, oavsett fastighetstyp, i första hand baseras på fastighetens marknadsvärde. Då det gäller hyreshus är bruksvärdehyran en av värdefaktorerna.

Eftersom bostadsrättsfastigheter klassas som hyreshus har taxeringsvärdena kommit att påverkas av bruksvärdehyrorna trots att dessa inte kan anses vara en relevant värdefaktor för bostadsrättsfastigheter.

Vårt uppdrag att utforma en taxeringsmodell för bostadsrättsfastigheter som så långt som möjligt skall ansluta till den som gäller småhus har inneburit att vi ställts inför problemet att bestämma marknadsvärdet för en fastighet som inte överlåtes i sin helhet utan där överlåtelse sker av en andel i en ekonomisk förening, förknippad med en nyttjanderätt till en viss lägenhet. Detta problem har tidigare inte berörts inom fastighetstaxeringen.

3.2.2 Den löpande beskattningen

Schablonbeskattningen av bostadsföretag härrör från år 1954. Tidigare tillämpades en konventionell metod för inkomstbeskattningen.

Den nu gällande schablonbeskattningen innebär att bostadsrättsförening, som är s.k. äkta bostadsföretag, angående definition av dessa begrepp se 5.3, beskattas för en schablonintäkt som är 3 % av föreningsfastighetens taxeringsvärde. De verkliga intäkterna (t.ex. medlemsavgifter, hyresintäkter från uthyrning av lägenheter) tas inte upp till beskattning.

För andra bostadsrättsföreningar, s.k. oäkta, gäller alltjämt den konventionella metoden.

Tidigare fanns även bestämmelser om individuell schablonbeskattning av medlemmar i bl.a. bostadsrättsföreningar. Bestämmelserna som infördes år 1979 innebar att medlemmarna som inkomst av kapital skulle

ta upp 3 % av den del av värdet av andelen i bostadsföreningen som översteg 50 000 kr. Beskattningen var avsedd att motverka de skattelättnader som vissa medlemmar erhöll genom att utnyttja en konstruktion med fördelade lån. Den individuella medlemsbeskattningen slopades fr.o.m. inkomståret 1987.

För de allmännyttiga bostadsföretagen tillämpas också sedan 1955 års taxering en motsvarande schablonbeskattning.

3.2.3 Realisationsvinstbeskattningen

År 1966 (aktievinstutredningen SOU 1965:72, prop. 1966:90) infördes särskilda regler för beskattning av reavinster på aktier, andelar i ekonomisk förening m.m. Därmed kom reavinst vid försäljning av andelar i oäkta bostadsföretag att falla under "aktiereglerna". Andelar i äkta bostadsföretag betraktades däremot i realisationshänseende som annan lös egendom. När aktievinstutredningen lade fram sitt förslag till en evig beskattning av vinster på aktier och andelar i ekonomiska föreningar, utgick utredningen från att de föreslagna nya reglerna skulle omfatta andelar i såväl äkta som oäkta bostadsföretag. I prop. 1966:90 uttalade dock föredraganden att man tills vidare inte borde skärpa vinstbeskattningen när det gällde "aktier i bostadsaktiebolag och andelar i bostadsföreningar".

Kapitalvinstkommitten diskuterade i Ds B 1982:6 tre olika metoder för evig beskattning av bostadsrätter. En av dessa, den s.k. förenklade fastighetsmetoden, innebar att den skattepliktiga vinsten räknades fram som skillnaden mellan försäljningsintäkten och anskaffningskostnaden justerad med hänsyn till vissa kostnader, inflation osv.

Kommittén föreslog vidare att samma regler skulle gälla för försäljningar i äkta resp. oäkta bostadsföretag. I prop. 1983/84:67 avvisades den förenklade fastighetsmetoden på grund av dess komplicerade konstruktion.

Fram till den 1 januari 1991 beskattades avyttringar av bostadsrätter enligt följande. Vid försäljning i äkta förening beskattades vinsten, beräknad som skillnaden mellan försäljningspris och anskaffningspris inkl. kapitaltillskott med en procentsats som var beroende av innehavstiden. Kortare innehav beskattades hårdare. Försäljning av bostadsrätt i oäkta förening beskattades som försäljning av aktie.

Inom RINK behandlades även realisationsvinstbeskattningen av bostadsrätter. Två principiellt viktiga ändringar skedde med utgångspunkt i det kommittéarbetet. Dels infördes vid skattereformen 1991 en takregel för vinstberäkningen vid överlåtelse av sådan bostadsrättslägenhet som utgör privatbostad, dels infördes en s.k. genomsyn. Vinstberäkning med genomsyn innebar att försäljningsintäkten och anskaffningskostnaden skulle justeras med hänsyn till bostadsrättens andel i föreningens nettoförmögenhet vid försäljnings- resp. anskaffningstidpunkten. Genomsynsmetoden är numera avskaffad.

4 Utredningsdirektiven

Utredningens direktiv

Kommitténs arbete har baserats på direktiv från juni 1989 (bil. 1). Dessa direktiv har sedermera kompletterats med tilläggsdirektiv givna i juni 1991 (bil. 2).

Motiven till de ursprungliga direktiven

I direktiven motiveras utredningsuppdraget med att en bostadsrättsfastighets taxeringsvärde enligt nuvarande system inte återspeglar de värden marknaden sätter på bostadsrätter. Utredningsuppdraget motiveras också med en strävan efter enhetlighet och likformighet i beskattningen. Med detta avses att skattesystemet inte skall missgynna eller gynna någon upplåtelseform. I direktiven betonas även sambandet med utredningen (Fi 1987:07) om reformerad inkomstbeskattning, vars förslag ligger till grund för den nya skattereform som trätt i kraft 1 januari 1991.

Värderingsmodell

Vad gäller värderingsmodell för bostadsrättsfastigheter förordas i direktiven en metod som nära ansluter till den som används vid nuvarande taxering och då närmast av småhus. I vårt utredningsuppdrag ingår även att lämna förslag till hur det nya taxeringsarbetet praktiskt skall fungera. Särskilt nämns här frågor rörande uppgiftsinsamlande, registrering av insamlat material, arbetets organisation och ansvarsfördelningen myndigheter emellan.

Den löpande beskattningen

Utredningen skall föreslå regler för den löpande beskattningen av bostadsrättsfastigheter. Här förordar direktiven en lösning som innebär att beskattningen knyts till bostadsrättsföreningen och inte till de enskilda medlemmarna.

Vidare skall utredas om den nuvarande ordningen med uppdelning av bostadsföretag i s.k. äkta och oäkta är motiverad.

Allmännyttiga bostadsföretag

I direktiven uttalas bl.a. att det kan visa sig att det finns beröringspunkter mellan beskattning av bostadsrättsfastigheter och sådana fastigheter som ägs av de allmännyttiga bostadsföretagen. Det sägs vidare i direktiven att även andra skäl kan finnas för att utreda denna fastighetsgrupp.

Tilläggsdirektiven

De tilläggsdirektiv som utredningen erhållit gemensamt med FSU motiverades dels av förslaget till ny bostadsfinansiering, som innebär ett införande av ett s.k. räntelånesystem, dels av förslaget till modifierade regler för reavinstbeskattning av bostadsrätter dvs. borttagande av den s.k. genomsynen (Ds 1991:38).

Eftersom det i regeringsförklaringen den 4 oktober 1991 deklareras att det beslutade systemet med s.k. räntelån inte skall genomföras har vi i betänkandet bortsett från den del av tilläggsuppdraget som rör räntelånesystemet.

Allmänt påbjuder tilläggsdirektiven också ett närmare samarbete mellan oss och FSU. Sådana kontakter har också tagits.

5 Nuvarande förhållanden

5.1 Bostadsrätt

5.1.1 Allmänt

Av bostadsrättslagen (1991:614), BRL, framgår att en bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta lägenheter i föreningens hus med bostadsrätt. Upplåtelse med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem. Huset ägs alltså av föreningen, men marken kan däremot ägas eller innehas med nyttjanderätt, t.ex. tomträtt. Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt sker till nyttjande mot ersättning och utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan endast göras av en bostadsrättsförening.

Normalt kännetecknas en äganderätt bl.a. av att ägaren har en allmän förfoganderätt som innebär att han kan bestämma och förfoga över den ägda egendomen, t.ex. pantsätta den, försälja den osv. När det gäller bostadsrätter äger, som nämnts ovan, föreningen själva huset. Medlemmarna har därför i juridisk mening inte någon äganderätt till sina lägenheter. Bostadsrätt är den rätt medlemmar har på grund av upplåtelsen. Denna rätt innefattar dels en nyttjanderätt på obegränsad tid, dels en andelsrätt i föreningen. Bostadsrätten kan som annan lös egendom säljas, pantsättas osv. Bostadsrättshavaren har som huvudregel rätt att överlåta sin bostadsrätt till den han önskar, dock med rätt för föreningen att enligt de regler som finns i BRL pröva om förvärvaren kan antas som medlem.

När en bostadsrätt upplåtes betalar bostadsrättshavaren en insats till föreningen. Relationerna mellan insatserna för de olika lägenheterna bestäms av föreningen, vanligen med beaktande av lägenheternas "bruksvärde" i förhållande till varandra. Antal rum, hyra, läge i huset och andra sådana faktorer får alltså betydelse för insatsernas storlek. Bostadsrättshavaren betalar också årsavgifter för den löpande verksamheten. Grunderna för avgifternas fördelning skall vara bestämda i föreningsstadgan. Vanligen fördelas årsavgifterna med hänsyn till relationerna mellan insatserna. Andelstal som speglar relationerna mellan de olika lägenheterna förekommer men är inte obligatoriska.

5.1.2 Bildande och registrering

En bostadsrättsförening skall registreras hos länsstyrelsen. Kraven för registrering är enligt BRL att föreningen har minst fem medlemmar, har antagit stadgar samt utsett styrelse och minst en revisor. Föreningen kan dock bildas och registreras trots att den ännu inte äger bostadsrättsfastigheten. Upplåtelse av bostadsrätt i föreningens hus kan ske först sedan en ekonomisk plan för föreningsverksamheten upprättats av förenings styrelse. Planen skall registreras hos länsstyrelsen. Den skall innehålla upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vid registreringen prövar länsstyrelsen inte de ekonomiska förutsättningarna för planen. Den typen av granskning utförs av två s.k. intygsgivare.

5.1.3 Överlåtelse och medlemskap

En bostadsrättshavare får som huvudregel alltså fritt förfoga över bostadsrätten genom att överlåta den eller pantsätta den. Den fria överlåtelserätten måste emellertid ses mot bakgrund av reglerna om medlemskap i föreningen. En överlåtelse kräver nämligen för sin giltighet att förvärvaren antas som medlem. Bostadsrättshavare kan, två år efter upplåtelsen, avsäga sig bostadsrätten. Denna övergår då till bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren blir därigenom befriad från sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrätt kan också övergå genom arv, bodelning, gåva, byte osv. En lägenhet som inte är upplåten med bostadsrätt kan av föreningen i stället upplåtas med hyresrätt.

5.1.4 Vissa skyldigheter enligt bostads- och skattelagstiftningen

En bostadsrättsförening är enligt BRL skyldig att föra en medlemsförteckning och en lägenhetsförteckning. Medlemsförteckningen skall innehålla uppgift om medlems namn, adress och den bostadsrätt han innehar. Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange bostadsrättshavarens namn samt lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen, dagen för länsstyrelsens registrering av ekonomisk plan, grundavgift samt uppgift om pantsättning skett. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall avskrift av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen. Det är endast bostadsrättshavaren som har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen.

Enligt 3 kap. 45 § lagen (1990:325) om självdeklaration och kontrolluppgifter skall en bostadsrättsförening varje år lämna kontrolluppgift till skattemyndigheterna angående de överlåtelser som har förekommit under året. Uppgift skall lämnas bl.a. om överlåtarens och förvärvarens namn, tidpunkt för överlåtelsen samt köpeskillingen.

5.2 Fastighetstaxering

5.2.1 Allmänt

Reglerna om fastighetstaxering finns i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, som bl.a. anger ramarna och de grundläggande principerna för värdering av fastigheter samt vissa formella och processuella regler. Vidare finns en fastighetstaxeringsförordning (1979:1193) med kompletterande regler. Ytterligare föreskrifter, rekommendationer och kommentarer lämnas av främst RSV.

Allmänt gäller att taxeringsvärde skall bestämmas för varje taxeringsenhet och att värdet skall motsvara 75 % av enhetens marknadsvärde två år före taxeringsåret. Egendom som skall taxeras är fastighet. Enligt huvudregeln skall indelningen i taxeringsenhet grundas på indelningen i registerfastigheter. Vid värderingen kan en taxeringsenhet indelas i olika värderingsenheter. Som ett exempel kan nämnas en villafastighet där tomten resp. huset är två olika värderingsenheter medan de tillsammans är en taxeringsenhet.

5.2.2 Indelning av byggnader och mark m.m.

Ett grundläggande moment vid fastighetstaxeringen är en indelning av mark och byggnader i ägo- resp. byggnadsslag. Mark indelas i ägoslag i huvudsak med utgångspunkt från användningen av marken. T.ex. indelas mark som upptas av småhus som tomtmark. Klassificeringen av byggnader utgår från byggnadernas inrättande. Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer klassas som småhus och byggnad inrättad till bostad åt minst 3 familjer klassas som hyreshus. Vid indelningen saknar bostadens upplåtelseform betydelse. Detta innebär att byggnad med upplåtna bostadsrätter indelas och taxeras som hyreshus.

Riket är indelat i värdeområden för bl.a. småhus och hyreshus. Indelningen bygger på att fastigheternas beskaffenhet inom ett värdeområde är så enhetlig som möjligt, dvs. indelningen sker för att lägets inverkan på värdet skall beaktas. Värdeområden redovisas på en särskild riktvärdekarta. Inom varje värdeområde skall riktvärde bestämmas för de olika värderingsenheterna. Riktvärden bestäms för olika kombinationer av värdefaktorer som oftast är indelade i klasser.

Värdefaktorer är karaktäristiska egenskaper hos värderingsenheter som påverkar marknadsvärdet. Exempel på värdefaktorer är bl.a. storlek, ålder och standard som är några av de värdefaktorer som tillämpas vid bestämmande av riktvärde för småhus. Riktvärdet skall under normala förhållanden motsvara 75 % av marknadsvärdet enligt de allmänna grunder för taxering som återgivits ovan.

5.2.3 Förberedelsearbetet

Vid förberedelsearbetet inför fastighetstaxeringen skall underlag tas fram i form av bl.a. områdesindelning och riktvärden så att en tillämpning av dessa vid värderingen ger en taxeringsvärdenivå som motsvarar 75 % av marknadsvärdet.

Förberedelsearbetet sker i två etapper. Först förbereds den kommande s.k. provvärderingen. Detta sker genom att uppgifter om fastigheterna samlas in och registreras. Bl.a. på grundval av dessa uppgifter upprättas ett preliminärt förslag till riktvärdekarta med riktvärden för tomtmark och med indelning i värdeområden för denna mark. Därefter beslutas preliminärt om indelning i värdeområden för fastigheterna. Vid nästa etapp av förberedelsearbetet sker provvärderingen.

Syftet med provvärderingen är att pröva om preliminärt föreslagna riktvärdekartor, värdeområdesindelning samt riktvärdetabeller leder till taxeringsvärdenivån 75 % av marknadsvärdet. Vid prövningen taxerar man inom resp. värdeområde ett visst antal provvärderingsobjekt (dvs. fastigheter som försålts under de senaste åren och där man tagit in uppgift om bl.a. köpeskillingen). Det riktvärde man får fram vid provvärderingen jämförs med den faktiska köpeskillingen (omräknad till rätt prisnivå). Metoden ger möjlighet att välja lämplig riktvärdetabell m.m. för att nå ett rättvisande värde vid taxeringen.

5.2.4 Underlag för taxering

Underlaget för fastighetstaxeringen utgörs i första hand av fastighetsdeklarationerna. Dessa är delvis förtryckta med uppgifter om arealer, indelning i taxeringsenheter m.m. som erhålls från det länsvis förda fastighetstaxeringsregistret.

Deklarationen skall lämnas av fastighetsägaren på blankett enligt av RSV fastställt formulär. Efter anmaning är fastighetsägaren skyldig att lämna uppgifter även om andra förhållanden än de som efterfrågas i deklarationsblanketten. Anmaning kan förenas med vite. Vidare kan besiktning av fastigheten företas.

5.2.5 Särskilt om byggnader som inrymmer bostadsrätter

Byggnad som är upplåten med bostadsrätt och som är inrättad till bostad åt minst tre familjer indelas och taxeras som hyreshus. Fastighetsdeklaration skall lämnas av ägaren, dvs. bostadsrättsföreningen. I deklarationen finns förtryckta uppgifter om ägare, taxeringsenhet, byggnader och mark.

Bostadsrättsföreningen skall i deklarationen fylla i en lägenhetsspecifikation för bostäder och lokaler. I fastighetstaxeringsregistret registreras uppgifter om taxeringsenhet som ägs av bostadsrättsförening. Registret omfattar endast de förtryckta uppgifterna enligt ovan om fastigheten, däremot inga uppgifter om de enskilda lägenheterna.

5.3 Den löpande beskattningen

Med den löpande beskattningen avses här de årliga skattekonsekvenser som innehavet av en bostadsrätt resp. bostadsrättsfastighet innebär för bostadsrättshavaren resp. bostadsrättsföreningen.

Den löpande beskattningen av bostadsrättsföreningar och föreningarnas medlemmar är beroende av om föreningen klassificeras som äkta eller

oäkta bostadsföretag.

Med äkta bostadsföretag avses bostadsförening eller bostadsaktiebolag vars verksamhet huvudsakligen består i att bereda medlemmarna/delägarna bostad i fastighet ägd av föreningen/aktiebolaget. Detta framgår av 2 § 7 mom. lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt (SIL). I anvisning från RSV (RSV Dt 1976:43) har kravet på verksamheten specificerats närmare så att minst 60% av fastigheternas taxeringsvärde skall belöpa på bostadsrätter som används för medlemmarnas boende.

5.3.1 Beskattning av äkta bostadsföretag

Verksamheten i en förening består i att tillhandahålla bostäder/lokaler åt bostadsrättshavarna och ibland också av annan verksamhet. Sådan annan verksamhet torde normalt där den förekommer avse uthyrning till utomstående. Verksamheten kan emellertid även avse rörelse, förvaltning av kapital m.m.

Bostadsrättsförening, som är att hänföra till äkta bostadsföretag, beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet med en schablonintäkt som utgör 3 % av fastighetens taxeringsvärde. Dessutom skall föreningen erlägga fastighetsskatt med 2,5 % av taxeringsvärdet. Denna beskattning anses omfatta all avkastning från fastigheten både när det gäller bostadsrättshavarnas nyttjande av lägenheterna och när det gäller hyresintäkter för uthyrda delar av fastigheten.

Den schablonmässiga inkomstberäkningen innebär vidare att avdragsrätten för kostnader är begränsad till avdrag för ränta på lånat kapital, som nedlagts i fastigheten, samt till tomträttsavgäld eller liknande.

Övriga verksamheter som inte är att hänföra till själva fastighetsinnehavet (schablonbeskattningen ersätter beskattning av verkliga inkomster och utgifter för fastigheten) t.ex. kapitalinkomster, inkomster från en mindre rörelse m.m. skall redovisas i inkomstslaget näringsverksamhet.

Avgift som medlem erlägger beskattas inte hos bostadsrättsföreningen. Eget nyttjande av den av föreningen tillhandahållna bostaden/lokalen utlöser inte någon beskattning hos medlemmen.

Då medlem hyr ut sin bostadsrättslägenhet beskattas medlemmen för erhållen hyresintäkt i inkomstslaget kapital. Vid beskattningen medges avdrag dels med 4 000 kr. per år, dels med av medlemmen till bostadsrättsföreningen under uthyrningstiden erlagda avgifter till föreningen. Avdrag medges inte för kapitaltillskott.

5.3.2 Beskattning av oäkta bostadsföretag

Med oäkta bostadsföretag avses bostadsföretag som inte kan klassificeras som äkta bostadsföretag.

Bostadsrättsförening som är ett oäkta bostadsföretag beskattas, liksom andra juridiska personer, i inkomstslaget näringsverksamhet. Därvid tillämpas den konventionella metoden, dvs. beskattning sker av nettot mellan verkliga intäkter och kostnader.

Till intäkterna räknas avgifter från medlemmarna, som ej är kapital-

tillskott, och ev. hyresintäkter. Om en medlems avgift är lägre än marknadshyra beskattas föreningen för mellanskillnaden.

Bland de kostnader för vilka bostadsrättsföreningen har avdragsrätt kan noteras räntekostnader, reparationskostnader och värdeminskning.

Medlem beskattas för den förmån det innebär att disponera bostadsrättslägenheten. Förmånen värderas till ortens pris. Beskattning sker i inkomstslaget kapital.

Från förmånsvärdet får vid beskattningen dras vad medlemmen erlagt i avgift, dock ej kapitaltillskott, till föreningen.

5.4 Realisationsvinstbeskattning

Reglerna för realisationsvinstberäkning vid avyttring av bostadsrätter är formellt olika vid försäljning av andel i oäkta resp. äkta bostadsföretag.

Vid försäljning av bostadsrätt i ett *oäkta* bostadsföretag (27 § SIL) tillämpas reglerna för aktier och andelar i ekonomiska föreningar. Avgörande för om det föreligger ett äkta bostadsföretag eller inte är förhållandena vid ingången av avyttringsåret.

Vid försäljning av bostadsrätt i ett *äkta* bostadsföretag beräknas vinsten med ledning av den allmänna regeln om beräkning av realisationsvinst som finns i 24 § 1 mom. SIL. Av denna bestämmelse framgår att vinsten beräknas som skillnaden mellan å ena sidan försäljningsintäkt och liknande kostnader och å andra sidan anskaffningskostnaden (vari inräknas inköpsprovision, stämpelskatt) samt förbättringskostnader.

Vid vinstberäkningen enligt nu gällande huvudregel, får avdrag göras för kapitaltillskott samt för vissa förbättringskostnader som den skattskyldige nedlagt på lägenheten.

Vinsten kan, emellertid som ett alternativ, beräknas schablonmässigt enligt s.k. takregler. Vinsten beräknas här som en viss procentuell del av underlaget. Takreglerna innebär - när fråga är om en privatbostad - att vinsten får beräknas till 30 resp. 60 % av köpeskillingen. 30 % gäller för privatbostad som är den skattskyldiges permanentbostad och 60 % när det är en fritidsbostad.

5.5 Förmögenhets- arvs- och gåvobeskattning

Andel i en bostadsrättsförening är en förmögenhetsskattepliktig tillgång. Andelens/bostadsrättens värde beräknas som bostadsrättshavarens andel i föreningsförmögenheten beräknad med utgångspunkt i taxeringsvärdet på föreningens fastighet vid årets utgång och värdet på övriga tillgångar och skulder som finns i bokslut för räkenskapsår som avslutas före den 1 juli under beskattningsåret.

Vid beräkning av arvs- och gåvoskatt värderas andel i bostadsrättsförening på liknande sätt som vid förmögenhetsbeskattningen.

I proposition (1991/92:60) om skattepolitik för tillväxt föreslogs att förmögenhetsskatten avskaffas fr.o.m. 1995 års taxering. Detta förslag har godtagits av riksdagen (SFS 1991:1850).

5.6 Allmännyttiga bostadsföretag

Fastighet som tillhör allmännyttigt bostadsföretag beskattas enligt samma schablonmetod som äkta bostadsförtag (2 § 7 mom. SIL). Detta innebär att 3 % av fastighetens taxeringsvärde redovisas som intäkt i inkomstslaget näringsverksamhet. Dessutom sker beskattning med fastighetsskatt 2,5 % av fastighetens taxeringsvärde. Avdrag medges i huvudsak endast för räntor på lånat kapital som nedlagts i fastigheten.

6 Överväganden och förslag i fråga om fastighetstaxeringen

6.1 Det taxeringsvärdegrundande värdet på fastighet med bostadsrätter

6.1.1 Allmänna utgångspunkter

Vår uppgift har varit att konstruera en värderingsmodell för fastigheter med bostadsrättslägenheter. Av direktiven (dir. 1989:27 och 1991:60) framgår vissa önskemål om utredningsarbetets inriktning.

Enligt direktiven skall till att börja med värderingen ske med utgångspunkt i de enskilda bostadsrätternas värde. Ett annat önskemål är att nya regler för såväl värderingen som beskattningen skall ta sikte på lösningar som ligger på föreningsnivå. Vidare bör nya regler så långt möjligt hålla sig inom vad som hittills ansetts som grundläggande för fastighetstaxeringen.

Vidare kan i detta sammanhang erinras om att vårt utredningsuppdrag utgör ett fullföljande av det arbete som bedrevs inom RINK. Enligt vad som uttalades i samband med skattereformen var man inte beredd att föreslå nya inkomstskatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar. Skälet härtill angavs vara (se t.ex. prop. 1989/90:110 s. 504) avsaknaden av lämpligt utformade taxeringsvärden, ett förhållande som således lade hinder i vägen för att åstadkomma likformighet med vad som föreslogs skola gälla för småhus. I det sistnämnda hänseendet byggde resonemanget på tanken att neutralitet uppnås genom att det skattemässiga utfallet bör - typiskt sett - bli detsamma antingen man äger ett småhus eller innehar en bostadsrätt av samma värde.

Utredningsuppdraget innebär således att ett taxeringsvärde för framtiden skall bestämmas för ett visst objekt men med ledning av hur prisbildningen är för delar av objektet i fråga. Normalt brukar ju taxeringsvärdet bestämmas efter marknadsvärdet för det objekt som skall taxeras. Nu är detta å andra sidan en inte helt undantagslös princip. Delvis andra modeller förekommer redan nu. En viss jämförelse kan göras med taxeringen av de hyresfastigheter som ägs av de allmännyttiga bostadsföretagen. Sådana fastigheter omsätts mera sällan, varför man för dessa knappast kan tala om ett marknadsvärde relaterat till skedda överlåtelser av just dessa fastigheter. Här bestäms i stället taxeringsvärdet bl.a. med hänsyn till utgående hyror och relationen mellan hyran och markvärde. För bostadsrättsfastigheterna skall nu taxeringsvärdet relateras till de enskilda bostadsrätternas marknadsvärden. Detta innebär

således att man för framtiden för en flerfamiljsfastighet får bestämma taxeringsvärdet med ledning av ytterligare en faktor. Den del av fastigheten som är uthyrd följer vid fastighetstaxeringen alltjämt hyresläget medan den del som är upplåten med bostadsrätt får värderas med ledning av priserna på bostadsrätterna.

Fastighetstaxeringen blir således med nödvändighet mer komplicerad i framtiden. Till de nu nämnda allmänna utgångspunkterna måste läggas ytterligare en aspekt. För närvarande finns omkring 600 000 bostadsrätter fördelade på ca 12 000 föreningar. Framtida regler måste alltså med tanke på det stora antalet berörda göras så enkla som möjligt. En strävan måste vara att söka knyta an till ett mer begränsat antal faktorer och därvid då främst sådana som går att bestämma någorlunda entydigt. Med tanke på att, enligt våra direktiv, lösningar på föreningsnivå skall eftersträvas bör kommande regler främst bygga på förhållanden kända för föreningarnas styrelser. Helt allmänt kan också den reflexionen göras att viss försiktighet - inte minst i ett inledningsskede - är påkallad med tanke på att våra förslag innefattar ett helt nytt inslag i fastighetstaxeringssystemet.

6.1.2 Närmare om begreppet marknadsvärde

6.1.2.1 Inledning

Som framgått av det tidigare skall således för framtiden beskattningen av småhusägare och innehavare av bostadsrätter ske på ett mer likformigt sätt. Detta innebär bl.a. *dels* att taxeringsvärdena skall bestämmas efter mer likvärdiga normer, *dels* att rätten till ränteavdrag skall vara densamma oavsett innehavsform. Frågan om ränteavdragen behandlas för sig i avsnitten om den löpande beskattningen (kapitel 8).

Om det taxeringsgrundande marknadsvärdet på en bostadsrättsfastighet skall bestämmas så att likformighet uppnås med förhållandena för småhus, måste detta marknadsvärde definieras på ett sätt som så nära som möjligt ansluter till definitionen av marknadsvärdet för småhus.

Ett småhus marknadsvärde definieras som det pris småhuset betingar på den allmänna marknaden. Objektet som går i handel på marknaden, småhusfastigheten, består av byggnad och mark. Bostadsrättens marknadsvärde kan på motsvarande sätt definieras som det pris bostadsrätten betingar på den allmänna marknaden. Till skillnad mot småhuset består emellertid bostadsrätten inte av någon fysisk enhet utan kan snarast liknas vid en fordringsrätt som bostadsrättshavaren har mot föreningen. Ur rättslig synpunkt består bostadsrätten dels av en tidsobegränsad nyttjanderätt till bostadsrättslägenheten, dels av en andelsrätt i bostadsrättsföreningen. Bostadsrätten kan överlåtas eller på annat sätt övergå till en ny innehavare.

Den fysiska enhet som utgörs av bostadsrättslägenheten ägs av bostadsrättsföreningen och kan som sådan inte överlåtas. Bostadsrättslägenheten saknar i sig alltså ett marknadsvärde. För att åstadkomma likformighet med förhållandena för taxering av småhus är det enligt vår mening emellertid själva bostadsrättslägenheten - och inte bostadsrätten - som är

av intresse för en värdering. Lägenheten måste alltså åsättas ett fiktivt värde. Bostadsrättslägenheternas sammanlagda värden får anses utgöra det värde som skall vara det taxeringsgrundande marknadsvärdet på bostadsrättsfastigheten. Taxeringsvärdet skall bestämmas till 75 % av detta värde.

För att bestämma en bostadsrättslägenhets marknadsvärde är det naturligt att bostadsrättens marknadsvärde får bilda en utgångspunkt. Som framgår av det föregående innehar bostadsrättshavaren inte någon fysisk del av eller någon andel i själva bostadsrättsfastigheten.

Bostadsrättslägenhetens värde kan emellertid sägas representeras av det värde den tidsobegränsade nyttjanderätten har. Vissa korrigeringar av bostadsrättens värde är därför nödvändiga. För det första kan en bostadsrättsförening inneha andra tillgångar än bostadsrättsfastigheten som rimligen inte bör bli föremål för fastighetstaxering. Bostadsrättens värde påverkas också av dessa. För det andra kan olika föreningar ha olika skuldbelastning. Detta påverkar kapitalkostnaderna och därmed också bostadsrättshavarnas årsavgifter. Bostadsrätternas värde beror alltså också av föreningens skuldbelastning.

De marknadsvärden som bostadsrättslägenheterna bör åsättas kan alltså komma att avvika från bostadsrätternas marknadsvärden. En sådan distinktion är också ofrånkomlig eftersom vi ju inte skall föreslå taxeringsvärden på bostadsrättsföreningar utan bara på deras fastigheter. Nedan följer tre alternativa definitioner av en bostadsrättslägenhets marknadsvärde, dvs. vad som skall beaktas vid taxeringen av bostadsrättsfastigheten.

6.1.2.2 Bostadsrättslägenhetens marknadsvärde

Den metod som i taxeringssammanhang används för att bestämma marknadsvärdet för småhus är i korthet följande:
Först bestäms ett antal s.k. värdefaktorer. Dessa kan sägas vara faktorer som
- antingen tydligt påverkar marknadsvärdet (tex. fastighetens läge, storlek m.m.)
- eller typiskt samvarierar med marknadsvärdet (tex. förekomsten av viss teknisk utrustning).

Sambandet mellan värdefaktorer och marknadsvärde bestäms genom att ett stort antal aktuella överlåtelser studeras. Med statistiska metoder upprättas tabellverk som åskådliggör sambandet. Dessa tabellverk används sedan, efter det att de verifierats genom provvärderingen, vid fastighetstaxeringen avseende småhus.

Den i direktiven angivna strävan efter likformighet mellan den skattemässiga behandlingen av småhus resp. bostadsrätter leder till att de principer för fastighetstaxering som ovan refererats bör gälla även bostadsrättslägenheter. Nedan skissas i tre alternativ hur detta skulle kunna genomföras trots att, som tidigare visats, vissa betydande principiella skillnader föreligger vid köp av en bostadsrätt och av ett småhus.

Alternativ 1

Marknadsvärdet definieras som det pris som bostadsrätten sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden.

Enligt denna definition fäster man inget avseende vid att ett köp av en bostadsrätt omfattar mer än själva lägenheten som sådan. Man fäster inget avseende vid att köpen även inkluderar en andel i övriga tillgångar som föreningen kan ha. När det gäller föreningens skulder bortser man från att köpeskillingen bara är en del av hela den ekonomiska uppoffring som köparen gör; han skall ju förutom köpeskillingen stå för kostnaden för föreningens lån, dvs. ränta och amortering som föreningen har att erlägga.

Detta tillvägagångssätt innebär således att man helt bortser från den ovan beskrivna distinktionen mellan bostadsrätt och bostadsrättslägenhet. Inhämtade priser avseende bostadsrättsöverlåtelser betraktas då som priser för bostadsrättslägenheter och används som grund för upprättandet av tabellverken. Om detta alternativ kan sägas att det torde erbjuda den tekniskt sett enklaste lösningen. Alternativet innebär emellertid i realiteten att landets bostadsrättsföreningar åsätts taxeringsvärden i stället för deras fastigheter. Metoden skulle kunna godtas under förutsättning av att det förelåg en någorlunda god överensstämmelse mellan värdena på föreningarna som sådana och ifrågavarande fastigheter. Så är dessvärre inte fallet. Antag att en bostadsrättsfastighet, som innehåller tio identiska lägenheter, uppförs för 10 milj. kr. och lånefinansieras till 90 %. Under antagande att överlåtelsepriset för en bostadsrätt är 100 000 kr. skulle fastigheten i detta alternativ få ett taxeringsvärde på 750 000 kr. och bostadsrättshavarna får samtidigt rätt till avdrag för räntorna på hela skulden 9 milj. kr. En sådan lösning kan säkert framstå som tilltalande för de enskilda medlemmarna. En bristande balans av inte godtagbart slag uppkommer inte bara gentemot småhus utan även mellan nya och äldre bostadsrätter. Nyproducerade bostadsrätter där föreningen har en förhållandevis hög belåningsgrad överlåtes ju i regel till väsentligt lägre kontantpriser än t.ex. äldre bostadsrätter där föreningar har låga lån. Värdefaktorn ålder skulle då snarast ha en omvänd inverkan på fastighetens taxeringsvärde än vad som är normalt. Härtill kommer att om det, såsom fallet kan vara i en äldre förening, finns andra tillgångar så träffas även dessa av fastighetsskatt.

Eftersom vår uppgift är att föreslå en metod för rättvisande taxeringsvärden kan alternativ 1 inte anses användbart. Kompletteringar måste göras och en sådan skulle kunna vara att taxeringsvärdet inte fick sättas till lägre belopp än det som skulle följa av nuvarande regler. Detta skulle då i sin tur medföra att för höga taxeringsvärden skulle komma att åsättas i de fall det sammantagna värdet av de enskilda bostadsrätterna skulle motivera ett lägre värde än det nuvarande. De eventuella förenklingsvinsterna torde vara måttliga eftersom ändå ett jämförelsematerial vid fastighetstaxeringen måste tas fram med utgångspunkt i verkliga överlåtelser.

Alternativ 2

Marknadsvärdet = den sammanlagda ekonomiska uppoffring som en köpare sannolikt måste göra för att förvärva bostadsrättslägenheten; dvs. marknadsvärdet = det pris som bostadsrätten sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden ökat med säljarens andel i föreningens skulder eller om föreningen har tillgångar utöver skulder minskat med säljarens andel av tillgångarna.

Vill man nu söka renodla själva bostadsrättslägenhetens värde måste som framgått av det tidigare avdrag göras om föreningar har tillgångar utöver själva föreningsfastigheten. Som tillgång i detta sammanhang räknas även den del av fastigheten som inte är upplåten med bostadsrätt. Den del som är upplåten med hyresrätt skall alltså frånräknas, förslagsvis med 133 % av taxeringsvärdet på denna del. Värderingen av tillgångarna i övrigt bör kunna ske på gängse sätt, dvs. närmast då med utgångspunkt i de nuvarande reglerna i lagen om förmögenhetsskatt. Senast kända bokslut bör alltså godtas.

Vad gäller skulderna kan övervägas om en nominell metod eller en nuvärdesmetod, dvs. efter nedjustering av framtida betalningar, bör användas vid värdering. Det är nämligen vanligt att subventionerade lån förekommer. Man kan då hävda att den ekonomiska uppoffring som en köpare gör när han köper en bostadsrätt inte är summan av köpeskillingen och det nominella lånebeloppet utan snarare summan av köpeskillingen och nuvärdet av låneskulden. Man kan också uttrycka detta som summan av köpeskillingen och nominellt värde av lånen minskat med nuvärdet av framtida subvention. Det senare synsättet innebär att subventionen betraktas som en i köpet ingående tillgång.

Det under denna punkt angivna alternativet skulle med utgångspunkt i det nyss sagda kunna spjälkas i två tänkbara alternativ, nämligen:

2 a) *Marknadsvärdet = det pris som bostadsrätten sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden ökat med det nominella värdet av säljarens andel av föreningens skulder eller, om föreningen har tillgångar utöver skulder, minskat med säljarens andel av tillgångarna.*

2 b) *Marknadsvärdet = det pris som bostadsrätten sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden ökat med nuvärdet, dvs. efter nedjustering av framtida betalningar av säljarens andel av föreningens skulder eller, om föreningen har tillgångar utöver skulder, minskat med säljarens andel av tillgångarna.*

När man bedömer de olika alternativen får man hålla i minnet att vi skall skapa ett system för framtiden. Som framgått av vad som tidigare anförts är meningen att ett närmande skall ske till de regler som gäller för såväl taxering som beskattning av småhus. Ett beaktande av lånesubventionen enligt 2 b) kan synas teoretiskt tilltalande. Metoden har emellertid två klara nackdelar. För det första kompliceras upprättande av taxeringsunderlaget i mycket hög grad. För det andra innebär metoden ett avsteg från vad som gäller vid upprättandet av underlag för småhus-

taxering. Enligt gällande lagstiftning för fastighetstaxering skall nämligen taxeringsvärdet för t.ex. småhus baseras på marknadsvärdet. Vid värderingen skall privaträttsliga förpliktelser normalt inte beaktas, vilket i och för sig innebär ett avsteg från marknadsvärdeprincipen. Som en konsekvens av detta bortser man således för närvarande vid taxeringen från den aktuella belåningen av fastigheten. I stället utgår man från en för fastighetstypen normal belåning.

Som tidigare påpekats bör för framtiden - för att erhålla likhet med egnahemsägare - avdrag för räntekostnader avseende föreningens lån medges på så sätt att eventuella ränteunderskott (räntekostnader som föreningen inte kunnat utnyttja) skall föras över till resp. medlem efter dennes andelstal. I medlemmarnas deklarationer behandlas sådant fördelat underskott som en räntekostnad vilken får läggas till de enskilda medlemmarnas privata räntekostnader i inkomstslaget kapital. För att skapa likformighet i den skattemässiga behandlingen av egnahem resp. bostadsrätter är således alt. 2 a) att föredra. Detta alternativ är det som har störst likheter med egnahemsfallet.

Metoden enligt det nu valda alternativet blir då följande. Vid insamling av data angående genomförda bostadsrättsöverlåtelser korrigeras överlåtelsepriset med värdet av vad som i överlåtelsen ingår utöver andel i bostadsrättsfastigheten. Det så erhållna korrigerade överlåtelsepriset kan då sägas avse endast bostadsrättslägenheten och är alltså att jämställa med de överlåtelsepriser som används vid taxeringen av småhus.

Alternativ 3

Marknadsvärdet = det pris som en bostadsrätt - i en bostadsrättsförening där nettoförmögenheten förutom bostadrättsfastigheten = 0 - sannolikt betingar på den allmänna marknaden.

Metoden under alternativ 2 bygger på antagandet att en bostadsrätts marknadsvärde är summan av bostadsrättslägenheternas marknadsvärde och värdet av övriga tillgångar. Studium av genomförda överlåtelser antyder att detta samband inte gäller helt entydigt. Bostadsrätter med olika belåningsgrad, men i övrigt lika förhållanden, uppvisar mindre variationer i pris än vad belåningsgraden ger anledning att tro. Av någon anledning tar marknaden inte hänsyn till föreningens ekonomi i den utsträckning som på rationella grunder kunde förväntas. Förklaringen är troligen att söka i att aktörerna på marknaden inte är rationella i den utsträckning resonemanget förutsätter. Att marknaden inte tar full hänsyn till belåningsgraden kan också förklaras med att det återspeglar köparens relativa okänslighet för framtida kostnader. En annan omständighet som kan inverka på osäkerheten skulle vara att avdragsrätt för närvarande inte föreligger för medlemmarna såvitt avser föreningens räntor och att det därför varit svårare att väga in lånebilden totalt sett.

Problemet att göra skillnad på bostadsrätt och bostadsrättslägenhet skulle kunna undvikas genom att endast överlåtelser avseende bostadsrätter i föreningar som saknar skulder och andra tillgångar än

bostadsrättsfastigheten studeras vid taxeringsförberedelsen. Överlåtelsepriserna kan i dessa fall direkt härledas till egenskaper hos bostadsrättslägenheten och analogin med förhållandena vid förberedelserna inför småhustaxeringen är fullständig. Frånvaro av tillgångar i föreningen avser inte endast bokförda tillgångar. Föreningen kan besitta "dolda" tillgångar t.ex. i form av att ett källarplan kan inredas och hyras ut som butiks- eller lagerlokal. Även tillgångar av dessa senare slag har naturligtvis påverkat överlåtelsepriset vid genomförda försäljningar och de vederlag som betalats har alltså inte avsett enbart bostadsrättslägenheterna. Överlåtelserna skulle alltså delvis av detta skäl inte kunna användas vid förberedelsearbetet inför taxeringen.

Det är tydligt att, om endast överlåtelser av bostadsrätter där överlåtelsen verkligen avser endast bostadsrättslägenheten kan komma ifråga vid förberedelsearbetet inför taxeringen, underlaget blir alltför litet. Det kan ifrågasättas om överhuvudtaget några överlåtelser skulle vara kvalificerade att ligga till grund för tabellverkens upprättande.

Man skulle med utgångspunkt i det nu sagda kunna tänka sig en definition och en därtill knuten metod för att bestämma marknadsvärdet som tar hänsyn till marknadens värdering av föreningens lån. Marknadsvärdet definieras som det pris bostadsrätten sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden om föreningens nettoförmögenhet = 0. Vad det här är fråga om är inte att i förberedelsearbetet endast studera bostadsrätter i föreningar utan tillgångar eller skulder utan avsikten är att i förberedelsematerialet arbeta med alla typer av bostadsrätter (dvs. i föreningar med eller utan tillgångar/skulder). Man räknar sedan enligt en metod som skissas nedan fram vad marknadsvärdet skulle ha varit om föreningens nettoförmögenhet = 0.

Bostadsrättsandelens nettoförmögenhet utöver bostadsrättslägenheten betraktas enligt detta alternativ vid studiet av genomförda överlåtelser som en värdefaktor vid sidan av de övriga som är relaterade till bostadsrättslägenheten (läge, ålder, storlek etc.). Metoden ger då möjlighet att beräkna ett marknadsvärde för en bostadsrättsandel utgående från ett antal värdefaktorer varav andelens nettoförmögenhet utöver bostadsrättslägenheten är en.

Genom att i modellen sätta nettoförmögenheten lika med noll kan sedan tabeller upprättas som för olika kombinationer av de lägenhetsrelaterade värdefaktorerna ger det marknadspris en bostadsrätt skulle betinga om föreningens nettoförmögenhet är lika med noll. Det är motiverat att betrakta det sålunda erhållna marknadsvärdet som bostadsrättens marknadsvärde.

6.1.2.3 Vårt förslag

Alternativ 3 kan sägas vara en vidareutveckling och förfining av det närmast föregående. I alternativ 2 fästes avseeende bara vid tillgångar och skulder sådana de framträder i räkenskaperna. Alternativ 3 tänks omfatta även andra tänkbara värdepåverkande förhållanden. Det är emellertid tveksamt om det sistnämnda alternativet inte är alltför

tillkrånglat för att vara praktiskt användbart. Det torde måhända också vara svårt från rent pedagogiska utgångspunkter att förklara en modell som i sin definition utgår från ett värde där föreningars nettoförmögenhet antas ha varit = 0.

I det föregående har tre olika alternativ presenterats. Det kan måhända finnas även andra modeller. För att leva upp till direktiven med deras anknytning till marknadsvärdeprincipen i förening med en påbyggnad av gängse fastighetstaxeringsförfarande torde dock gränser finnas för vad som kan föreslås. Alternativ 2 a), kombinerat med en avdragsrätt för samtliga förekommande räntor enligt eljest gällande regler, erbjuder bäst överensstämmelse med småhussituationen. Framtida regler bör utformas med utgångspunkt i detta alternativ.

Innan vi närmare redogör för vår värderingsmodell vill vi redovisa följande två speciella frågeställningar.

Vårt förslag innebär således att vid fastighetstaxeringen skall hänsyn tas även till föreningens skulder. Vi är väl medvetna om att man (SFS 1991:1855) avskaffat den genomsyn vid realisationsvinstberäkningen som infördes genom 1990 års inkomstskattereform. Genomsynen innebar att realisationsvinsten bestämdes även med hänsyn till bostadsrättshavarens andel i bl.a. föreningens skulder. De överväganden som lagts till grund för slopande av genomsynen vid realisationsbeskattningen saknar dock av ovan redovisade skäl aktualitet för en framtida utformning av fastighetstaxeringen av bostadsrättsföreningars fastigheter. En annan sak är att man - åtminstone i ett inledningsskede - skulle kunna överväga att vid fastighetstaxeringen av försiktighetsskäl inte beakta skulderna fullt ut utan t.ex. bara en viss andel därav. Vi har emellertid inte funnit tillräckliga skäl för en sådan lösning. Såsom närmare berörs i avsnitt 11.1 bör i stället säkerhetsmarginaler m.m. i fråga om de nya taxeringsvärdenas effekter bemästras genom fastighetsskattens utformning.

En annan fråga gäller om anledning finns att ha speciella regler för tomträttsinnehav. Vid ett tomträttsinnehav träder nämligen tomträttsavgälden i stället för den räntekostnad som en markägare har för det kapital som investerats i markförvärvet. Till skillnad från räntor är tomträttsavgälden realt beräknad. Vidare förändras den med hänsyn till marknadsprisutvecklingen med vissa intervaller. I praxis torde man utgå från en realränta på 3 % (jfr NJA 1988 s. 343).

Avdrag för tomträttsavgäld skulle rätteligen bara medges i den mån det taxeringsvärde på vilket fastighetsskatten beräknas inkluderar markvärdet. Om marknaden för bostadsrätter fungerade ekonomiskt rationellt skulle i teorin bostadsrätter i bostadsrättsförening med tomträttsinnehav värderas ned med hänsyn till de tomträttsavgälder som föreningen har att erlägga och som slår igenom i avgifterna till bostadsrättshavarna. Detta skulle innebära att i de fall tomträttsavgälderna var marknadsmässiga så skulle markvärdet inte ingå i bostadsrättspriserna.

I enlighet med det sagda skulle de av oss föreslagna nya taxeringsvärdena inte heller inkludera markvärdet såvida dessa inte justerades särskilt. En sådan justering skulle likna tillägget för skulder genom att avgäldsbelastningen skulle omräknas till en skuld vilken skulle läggas till

bostadsrättsvärdena vid beräkning av fastigheternas taxeringsvärden. Om så sker skulle det vara materiellt riktigt att medge avdrag för tomträttsavgälden.

Det teoretiskt riktigaste skulle då vara att låta tomträttsavgälden - eftersom den är en real kostnad - resultera i en något större skatteminskning än den som följer av ränteavdragsrätten. Emellertid torde skillnaden i praktiken inte bli så stor att det nu antydda mer invecklade förfarandet är påkallat. Vi föreslår därför ingen uppjustering av taxeringsvärdet med hänsyn till avgäldsbelastningen. Avdrag för tomträttsavgälden skall medges efter den skattesats som gäller för ränteavdragen.

Våra förslag i fråga om marknadsvärdet har tagits in i 5 kap. 3 och 5 §§ FTL.

6.2 Allmänt om värderingsmetoden

6.2.1 Inledning

Vi har konstruerat en metod för värdering av bostadsrättsfastigheter där en av utgångspunkterna är att metoden i största möjliga utsträckning skall likna den som gäller för småhus och hyreshus. Detta innebär att taxeringsarbetet skall delas upp i två huvudkomponenter nämligen

- förberedelsearbete
- taxeringsarbete

Förberedelsearbetet bör, i likhet med vad som nu gäller vid fastighetstaxering, syfta till att med ledning av inhämtade prisuppgifter konstruera tabellverk och kartor som beskriver bostadsrättslägenheternas beroende av värdefaktorerna.

Värdefaktorerna är tänkta att, i likhet med vad som gäller vid övrig taxering, vara fastställda i lag. LMV:s rapport "Prisbildning på bostadsrätter", som diskuteras nedan i avsnitt 6.2.3.1, utgör underlag för våra förslag till de värdefaktorer som skall tillämpas vid värderingen av bostadsrättsfastigheter. Dessa värdefaktorer skall anges i lagtexten.

Vid det egentliga taxeringsarbetet är tanken att man för de enskilda bostadsrättslägenheterna skall kunna avläsa ett riktvärde avseende en kombination av värdefaktorer och att bostadsrättsfastighetens taxeringsvärde skall vara lika med bostadsrättslägenheternas samlade värde.

6.2.2 Det värderingstekniska förberedelsearbetet

Avsnitt 6.3 innehåller en genomgång av de praktiska arbetsmoment som ingår i det värderingstekniska förberedelsearbetet. I detta avsnitt skall metoden för förberedelsearbetet belysas från mer allmänna utgångspunkter.

I det förberedelsearbete, som skall föregå själva taxeringen av bostadsrättsfastigheter, skall uppgifter om pris, egenskaper m.m. hos överlåtna bostadsrätter inhämtas. Vidare skall bestämmas hur bostadsrätternas värde beror av dessa egenskaper. Slutligen skall dessa samband dokumenteras i t.ex. tabellverk, vilket skall ge möjlighet att vid själva

taxeringen direkt avläsa ett visst värde för ett objekt med vissa egenskaper.

Vi har i avsnitt 6.1.2 diskuterat definitionen av begreppet marknadsvärde och därvid förordat att en bostadsrättslägenhets marknadsvärde skall anses vara "det pris som bostadsrätten sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden ökat med det nominella värdet av säljarens andel av föreningens skulder eller om föreningen har tillgångar utöver eventuella skulder minskat med säljarens andel av tillgångarna".

Frågan gäller i vilket skede av förberedelsearbetet som bostadsrättens överlåtelsepris skall justeras, med hänsyn till föreningens nettoförmögenhet.

Följande exempel visar hur de faktiska överlåtelsepriserna justeras med hänsyn till de överlåtna bostadsrätternas del i resp. förenings skulder eller tillgångar, förutom fastigheten som skall värderas, så att tabellerna direkt ger bostadsrättslägenheternas värden.

Antag att en bostadsrättslägenhets marknadsvärde bestäms av:

- ålder
- storlek

Ålder och storlek är då värdefaktorer.

På basis av uppgifter om nyligen överlåtna bostadsrätter konstrueras en tabell enligt:

storlek	60 kvm	80 kvm	100 kvm
ålder			
1-3			
3-6			
7-10			

När faktiska överlåtelsepriser läggs in i tabellen, dvs. i samband med att tabellen skapas, justeras överlåtelsepriserna enligt köpekontrakten, med hänsyn till del i föreningens nettoförmögenhet. Om detta inte görs måste även nettoförmögenheten ses som en värdefaktor och tabellen får ytterligare en dimension.

Antag att vid analys av genomförda överlåtelser påträffas fyra överlåtelser av bostadsrätter med ålder 8 år och med ytan 100 kvm. Överlåtelsepriserna är 500 000, 1 000 000, 900 000, 800 000 kr. Resp. andel i föreningarnas nettoförmögenhet visar sig vara - 200 000, - 100 000, - 200 000, + 100 000 kr. I tabellen skall siffran 900 000 kr. införas (500 000 + 1 000 000 + 900 000 + 800 000) - (-200 000 - 100 000 - 200 000 + 100 000) = 3 600 000/4= 900 000.

Då tabellen används för att värdera en 8 år gammal lägenhet om 100 kvm kan värdet 900 000 direkt avläsas i tabellen.

Om tabellen konstrueras utan hänsyn till andel i föreningens nettoförmögenhet vid de faktiska överlåtelserna skulle medelvärdet av överlåtelsepriserna (dvs. 800 000) läggas in i tabellerna. För att det värdet skall kunna användas vid taxering måste någon ytterligare justering göras. Detta drar med sig komplikationer som gör värderingsförfarandet onödigt invecklat.

I detta sammanhang bör också följande uppmärksammas. I den fastighet som en bostadsrättsförening äger kan ingå bostäder eller lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Hyresrätterna är tänkta att utgöra en särskild värderingsenhet som skall värderas enligt nu gällande regler för hyreshus. Tidigare har diskuterats den väsentliga roll föreningens nettoförmögenhet (dvs. föreningens förmögenhet utöver bostadsrättsfastighetsdelen) har vid upprättandet av värderingstabeller baserade på överlåtelsepriser. I de fall föreningen äger lägenheter som är upplåtna med hyresrätt, som skall utgöra en särskild värderingsenhet måste "marknadsvärdet" av andelen i hyresrättsenheten vid upprättandet av tabellverk, avräknas från överlåtelsepriset på samma sätt som andelen i övrig förmögenhet.

I tydlighetens intresse bör påpekas att vid bearbetningen av överlåtelsepriserna skall givetvis först sådana överlåtelser som inte är representativa ha sållats ut. Motsvarande gäller redan vid småhustaxeringen.

6.2.3 Värderingsförfarandet

6.2.3.1 Lantmäteriverkets rapport

Den värderingsmodell som vi presenterat bygger på vad som gäller vid annan fastighetstaxering. För att kunna bygga en sådan modell måste man känna till vilka värdefaktorer som skall användas vid värderingen. Detta förutsätter en undersökning av bostadsrättsmarknaden.

LMV har med anledning härav fått i uppgift att, i samarbete med RSV, insamla och analysera uppgifter om ett antal försålda bostadsrätter. Undersökningen syftar i första hand till att visa vilka de mest prispåverkande egenskaperna är för enskilda bostadsrättslägenheter och att utifrån dessa kunskaper ge ett underlag för förslag till ett antal värdefaktorer för värderingen. I det följande redovisas några huvudpunkter i rapporten, som i sin helhet fogas som bilaga 3 till vårt betänkande.

De värdefaktorer som diskuteras i rapporten är:

- läget
- bostadsrättslägenhetens storlek
- årsavgiften/föreningens nettoskuld
- fastighetens ålder
- egenskaper hos bostadsrättslägenheten

Den tekniska undersökningen av de faktorer som antagits ha betydelse för prisbildningen på bostadsrätter har i huvudsak genomförts med användande av regressionsanalyser. Detta är en statistisk metod där man med utgångspunkt från ett antal överlåtelser härleder ett matematiskt samband, en regressionsekvation, mellan priset och ett antal prispåverkande faktorer.

I rapporten redovisas insamlade uppgifter om bostadsrätter på vissa orter som försålts under 1988 och 1989. Detta material har sedan utgjort underlag för de undersökningar som syftat till att analysera sådana faktorer som påverkat priset på de enskilda bostadslägenheterna.

Undersökningens uppläggning

Undersökningen omfattar 3 600 bostadsrättsföreningar på 30 orter som är geografiskt spridda över hela Sverige. De överlåtelser av bostadsrätter som skett under åren 1988 och 1989 har dokumenterats på uppgiftsinsamlingsblanketter. Endast köp som skett till marknadspris har ingått i undersökningen. Uppgiftslämningen har ombesörjts av bostadsrättsföreningarna själva. De enskilda bostadsrättshavarna har således inte behövt lämna några uppgifter.

Svarsfrekvensen för samtliga orter var mycket hög. Endast fyra orter hade lägre svarsfrekvens än 80 %. Efter de manuella och maskinella granskningsomgångarna återstod totalt 22 000 representativa överlåtelser. Detta material har sedan legat till grund för undersökningen.

Av de undersökta orterna var prisnivån på bostadsrätter högst i Stockholms innerstad med 13 500 kr. per kvadratmeter bostadsyta. Lägst prisnivå med 380-420 kr. per kvadratmeter bostadsyta, hade bostadsrätter i Tidaholm, Falköping, Vetlanda och Skara.

Resultaten

Läge

Prisnivåerna som finns mellan bostadsrätter på olika orter beror av bostadsmarknadssituationen. Tillgången på hyreslägenheter är av betydelse för prisbildningen. När det råder knapp tillgång på hyreslägenheter med rimliga hyror ökar efterfrågan på bostadsrätter vilket medför höjda prisnivåer. Ortsstorleken har betydelse för prisnivån. Generellt sett gäller att ju fler invånare en ort har desto högre är prisnivån.

Undersökningen visar att det geografiska läget inom en ort har mycket stor betydelse för prisnivån på enskilda bostadsrätter i flerbostadshus. Skillnader i prisnivåer kan vara betydande mellan likartade bostadsrätter som ligger i olika områden. Generellt sett gäller att prisnivån är högst för bostadsrätter i ortens centrala delar och lägst för bostadsrätter i de perifera områdena.

Av undersökningarna framgår bl.a. att lokala variationer på prisnivåerna inte är ovanligt inom geografiskt likvärdiga områden. Detta fenomen kan förklaras av sådana skillnader som går att hänföra till mikroläget. Faktorer som konstaterats påverka mikrolägets attraktivitet är t.ex. belägenhet vid sjö-, hav-, park- eller rekreationsområde och lugna miljöer utan trafikstörningar. Bostadsrätter i två likartade närbelägna områden kan således uppvisa helt olika priser.

Även inom områden som avgränsats med hänsyn till mikroläget finns normalt prisskillnader. Stor betydelse för priset på en enskild bostadsrätt har utemiljön. Utemiljöns status är framför allt beroende av faktorer

knutna till mikroläget. Utemiljöns prispåverkan kan dock sägas vara beroende av hur den uppfattas från varje bostadsrätt. De egenskaper hos bostadsrätten som är beroende av utemiljön och kan påverka priset är framför allt bottenvåning, sjö- eller havsutsikt, balkong, terrass, hörnlägenhet och gårdshus. Exempelvis kan en bostadsrätts belägenhet i byggnaden få betydelse för hur utemiljön uppfattas. Bostadsrätter som ligger högt upp i en byggnad kan ha en högre prisnivå än bostadsrätter på de nedre planen, beroende på exempelvis fri utsikt mot havet eller en lägre störningsgrad från trafiken.

Storlek

Storleken är näst efter läget den mest betydelsefulla faktorn för priset på bostadsrätter. Inom en avgränsad delmarknad där prisbildningen på bostadsrätter sker på ett relativt enhetligt sätt finns det vanligtvis bostadsrätter av olika storlekar. I normalfallet är det inte tillräckligt att använda sig av ett nyckeltal som är relaterat till storleken och låta det gälla för hela delmarknaden. I en värderingssituation med syftet att åsätta bostadsrätter rättvisande värden så skulle exempelvis prisnivån mätt i pris per kvadratmeter bostadsyta eller ett absolut pris för ettor, tvåor etc. normalt sett ge en för dålig noggrannhet i värderingarna. Anledningen till detta är att marginalvärdet inte är 100 % av genomsnittsvärdet. Dessutom skiljer sig priset åt beroende på om det är en liten, en normal eller en stor bostadsrätt av samma lägenhetstyp.

Det som fordras för att kunna åsätta bostadsrätter rättvisande värden är sålunda att storleksfaktorn definieras för varje bostadsrätt med både antal rum och kvadratmeter bostadsyta. Dessa faktorer ger också sammantagna ett mått på bostadsrättens disposition. Marknadsundersökningar får sedan utvisa relationerna mellan pris och storlek, pris och lägenhetstyp samt pris och disposition.

Föreningens ekonomi - Byggnadens ålder

Föreningarnas ekonomi har stor betydelse för prisbildningen på bostadsrätter. De faktorer som har använts som mått på föreningarnas ekonomi är dels nettoskuld per kvadratmeter bostadsyta och dels årsavgift per kvadratmeter bostadsyta. Årsavgiften påverkas indirekt av nettoskulden eftersom det finns ett samband mellan lånens storlek och den del av årsavgiften som utgör räntekostnader.

Undersökningen har visat att i normalfallet blir överlåtelsepriserna lägre ju högre årsavgiften/nettoskulden är. En förklaring är att skillnader i årsavgiften direkt slår igenom på boendekostnaderna. Prispåverkan på bostadsrätter är relativt sett större i områden med låg prisnivå än i områden med hög prisnivå.

Föreningens ekonomi är avhängig av byggnadernas ålder. I normalfallet har byggnader med samma nybyggnadsår ungefär lika stora nettoskulder. Det beror på att produktionskostnaderna i stort sett varit desamma för byggnader som uppförts vid samma tidpunkt. Produktionskostnaden påverkar låneskuldens storlek som i sin tur inverkar på

nettoskulden. Generellt sett gäller att ju nyare byggnader föreningarna har desto högre är normalt också årsavgiften/nettoskulden.

Detta skulle innebära att vid en jämförelse mellan likartade bostadsrätter som ligger i byggnader med olika ålder är överlåtelsepriserna inte sällan högre för bostadsrätter i de äldre husen. Trots att prisskillnader sannolikt finns som går att hänföra till åldersfaktorn är det således den motverkande faktorn årsavgift/nettoskuld som oftast väger tyngre.

I en värderingssituation är det därför av största vikt att det finns information om både årsavgift/nettoskuld och byggnadens ålder för att kunna göra en riktig bedömning av marknadsvärdet på bostadsrätten.

Egenskaper hos bostadsrättslägenheten

Av sådana jämförbara bostadsrätter som endast skiljer sig åt beträffande inre skick och utrustningsstandard torde marknaden föredra bostadsrätter som har det bästa allmänna skicket. Hur detta slår igenom på priset har dock inte kunnat undersökas här. Mätbara prisskillnader torde dock finnas mellan en nyrustad och en orustad bostadsrätt. Uppskattningsvis är denna skillnad sällan eller aldrig högre än kostnaderna för renoveringarna.

När det gäller vissa egenskaper hos bostadsrätter kan avsaknaden eller tillgången till dessa ha betydelse för prisbildningen.

Bostadsrätter som saknar badrum eller duschrum är relativt ovanliga. Avsaknaden av detta ger dock en tydlig negativ prisinverkan.

Bostadsrätter har antingen ett separat kök eller kokvrå/kokskåp med eventuellt tillhörande matrum. För mindre bostadsrätter kan det uppfattas som positivt med kokvrå/kokskåp istället för kök. För större bostadsrätter är det dock negativt om det inte finns ett ordinärt kök. En faktor som har betydelse i detta sammanhang är hur dispositionen av bostadsrätten påverkas av tillgången till antingen kök eller kokvrå/kokskåp. Den positiva prisinverkan av kokvrå/kokskåp är normalt en följd av att utnyttjandet av den befintliga bostadsytan uppfattas mer effektivt än för motsvarande bostadsrätt med kök.

Separat WC är en faktor som i normalfallet inte nämnvärt påverkar prisbildningen på bostadsrätter. Stora bostadsrätter har normalt separat WC på grund av att det varit ett krav i byggnormen. Prisskillnader mellan stora bostadsrätter med resp. utan separat WC har inte entydigt kunnat sägas bero av denna faktor.

Egenskaper hos fastigheten som har betydelse för prisbildningen är i första hand om byggnaden är utrustad med hiss eller inte. Bostadsrätter som ligger på våningsplan tre eller högre upp utan hiss, har en mätbar lägre prisnivå än bostadsrätter på de lägre våningsplanen.

Eftersatt underhåll av byggnaden med avseende på fasader, tak och installationer ger en negativ prispåverkan om skicket är uppenbart dåligt. En liten avvikelse från det normala torde dock inte ge någon tydlig prispåverkan.

6.2.3.2 Vårt förslag

Värdefaktorer

En värdefaktor är en egenskap som påverkar en värderingsenhets marknadsvärde. En värdefaktor kan i princip vara vilken faktor som helst med betydelse för marknadsvärdet. I LMV:s undersökning har man studerat hur ett visst antal egenskaper hos en bostadsrätt påverkar dess pris. Valet av möjliga värdefaktorer har grundats på tidigare erfarenhet av värderingsarbete.

Med undersökningen som underlag skall vi bestämma de värdefaktorer som skall tillämpas vid värdering av bostadsrättsfastigheter.

Först skall några allmänna utgångspunkter för vår bedömning pekas ut.
- värdefaktorn skall ha en väsentlig, regelbunden och entydig påverkan på marknadsvärdet
- värdefaktorn skall vara någon av de som LMV undersökt
- antalet värdefaktorer måste begränsas av rent praktiska skäl
- värdefaktorn skall vara lätt att påvisa och dokumentera och uppfattas som rimlig
- föreningens styrelse skall inför fastighetstaxeringen kunna lämna uppgift om värdefaktorerna, vilket innebär att värdefaktorerna skall avse egenskaper som berör fastigheten som helhet, exempelvis läge, byggnadsår, normal standard i lägenheterna, etc. samt sådana lägenhetsspecifika egenskaper som av föreningen alltid är kända t.ex. lägenhetsstorlek m.m.

Av det nu sagda följer att värdefaktorer som bygger på förhållanden i de särskilda lägenheterna inte passar in i ett framtida värderingsförfarande. Detta gäller även vissa yttre egenskaper, som i och för sig föreningens styrelse lätt kan skaffa sig kännedom om, t.ex. förekomst av balkong, terrass osv. Samma sak gäller våningsplan, gatu- eller gårdshus, hiss eller ej, osv. I de båda sistnämnda hänseendena är situationen dessutom den att det torde vara svårt att kvantifiera värdeinverkan med tillfredsställande mått av säkerhet. Föreningens ekonomi har vi föreslagit bli beaktad genom bearbetningar av köpeskillingsmaterialet. Vi har stannat för följande tre värdefaktorer, nämligen
- läge
- storlek
- ålder

Läge

Att en bostadsrätts läge är av synnerligen stor betydelse för priset torde vara uppenbart. Ett system med värdeområden skulle kunna användas i analogi med vad som gäller vid småhustaxering. LMV:s rapport antyder att indelningen i värdeområden behöver göras mer finmaskig än då det gäller småhus och hyreshus. Detta förklaras med att bostadsrättsbebyggelse är mindre homogen än t.ex. småhusbebyggelse. Lägets inverkan på priset för bostadsrättslägenheter kan variera längs samma gata eller från kvarter till kvarter.

Storlek

Värdefaktorn storlek torde också vara självklar. Två storleksmått finns att välja, yta och antalet rum. Värdefaktorn storlek mätt i både yta och antalet rum är också en värdefaktor som allmänt torde bli accepterad.

Ålder

En byggnads/bostadsrättslägenhets ålders påverkan på priset kan studeras genom att man jämför två olika lägenheter med olika ålder men med i övrigt lika egenskaper. Man kan då fråga sig varför priset är olika för dessa lägenheter. Åldern i och för sig är ju ingen egenskap som omedelbart påverkar lägenheternas funktion. Åldern är emellertid ofta en indikation på en mängd fysiska egenskaper hos lägenheten och fastigheten. Värdefaktorn ålder användes också genomgående vid fastighetstaxeringen.

De nu nämnda värdefaktorerna uppfyller enligt vår mening på ett tillfredsställande sätt de krav som vi nyss ställt på värdefaktorerna.

Till skillnad mot vad som gäller för den del av ett flerlägenhetshus som är upplåtet med hyresrätt föreslår vi för bostadsrättsdelen inte värdefaktorn markvärdeandel. Denna värdefaktor syftar till att fånga upp det ytterligare värde som finns därigenom att gällande planbestämmelser tillåter bebyggelse utöver den faktiska. Huruvida denna av LMV inte särskilt undersökta värdefaktorn bör gälla även för bostadsrättsdelen anser vi vara något som bör övervägas sedan de första erfarenheterna av våra förslag prövats vid 1994 års allmänna taxering av flerlägenhetshus.

Justering för säreget förhållande

Riktvärdet är det värde värderingsmodellen ger för byggnader och ägoslag inom ett värdeområde för en kombination av de utvalda värdefaktorerna. Naturligtvis kan det finnas värdepåverkande faktorer som inte modellen tar hänsyn till. Det riktvärde som beräknats kan alltså behöva justeras på grund av särskilda förhållanden som inte har beaktats i värderingsmodellen, s.k. justering för säregna förhållanden. Allmänt gäller vid fastighetstaxering att justering skall ske när det är fråga om en värdefaktor som inte är beaktad vid bestämmandet av riktvärdet samt då nämnda värdefaktors inverkan på marknadsvärdet är påtaglig. Vid bedömningen av vad som är ett säreget förhållande är utgångspunkten det normala inom värdeområdet. Vad beträffar innebörden i "påtaglig inverkan" kan påpekas att det för småhusenhet föreskrivs i 7 kap. 5 § FTL att sådan inverkan skall anses föreligga när det säregna förhållandet föranleder att det med ledning av riktvärdet bestämda värdet höjs eller sänks med minst 10 000 kr.

Även den av oss föreslagna värderingsmetoden för fastighet med bostadsrätt bör innefatta möjlighet till justering på grund av säregna förhållanden. Exempel på fall där detta kan bli aktuellt är t.ex. ett värdeområde med bostadsrättsfastigheter där endast ett fåtal lägenheter

till skillnad mot övriga har sjöutsikt. Detta skall beaktas genom justering för säreget förhållande, i detta fall med höjning av fastighetens taxeringsvärde. Justering för säregna förhållanden bör bara ske om det leder till en ändring av taxeringsenhetens totala värde på ett någorlunda påtagligt sätt. Som nämnts ovan krävs för egnahem en ändring med minst 10 000 kr. Av likformighetsskäl bör ett motsvarande belopp gälla för de enskilda bostadsrättslägenheterna.

Exempel:

En fastighet innehåller åtta lägenheter. Den totala lägenhetsytan för resp. 1:or, 2:or osv. beräknas. Med ledning av det riktvärde som gäller (kr/m^2) i värdeområdet för de olika värdefaktorerna beräknas resp. lägenhetskategoris värde. Summan av dessa värden utgör fastighetens taxeringsvärde före korrigering för säregna förhållanden.

Om två lägenheter har en utsikt som är unik för värdeområdet och det kan bedömas att detta ökar deras marknadsvärde med 20 000 kr. vardera skall detta föranleda att fastighetens taxeringsvärde justeras uppåt med 75 % av 2x20 000 = 30 000 kr. Av taxeringsbeslutet skall framgå inte bara att justering skett utan även vilka bostadsrättslägenheter som berörts.

Det är viktigt att notera att det säregna förhållandet verkligen är säreget för värdeområdet. I ett sjönära område med genomgående fina sjöutsikter kan det säregna förhållandet således bestå i att enstaka lägenheter saknar sjöutsikt och att dessa lägenheter därför skall föranleda att resp. fastighets taxeringsvärde justeras nedåt.

Våra förslag i nu aktuella delar har tagits in i 7 kap. 5 § FTL.

6.3 Värderingsmetoden ur praktisk synpunkt

6.3.1 Inledning

Vid fastighetstaxeringen skall en bostadsrättsfastighet åsättas ett taxeringsvärde som motsvarar viss procent av summan av de i fastigheten ingående bostadsrättslägenheternas marknadsvärden. Innebörden av begreppet bostadsrättslägenhets marknadsvärde har diskuterats i avsnitt 6.1.2. I likhet med vad som nu gäller vid fastighetstaxering bör taxeringsvärdet bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa bör bestämmas enligt den s.k. ortsprismetoden dvs. genom bearbetning av prisnoteringar där man med utgångspunkt från överlåtelsepriser drar slutsatser om värderingsobjektens marknadsvärden. Riktvärden hämtas ur tabeller eller från kartor och kan utgöras av de värden som anges i tabellerna eller i särskilda värdeserier. Liksom då det gäller fastighetstaxering i övrigt indelas taxeringen i två faser

- värderingstekniskt förberedelsearbete
- genomförandet av värderingen

6.3.2 Det värderingstekniska förberedelsearbetet

Allmänt gäller för förberedelsearbete (småhus, hyreshus) följande.

Förberedelsearbetet syftar till att i tabellverk och på kartor beskriva fastighetsvärdenas beroende av värdefaktorerna (dvs. fastigheternas egenskaper) och fastigheternas läge. I förberedelsearbetet ingår

- att bestämma hur fastighetsvärdet inom olika prisnivåer beror av de s.k. värdefaktorerna, att dokumentera dessa samband i tabellverk eller på annat sätt,
- att avgränsa värdeområden, dvs. områden inom vilka man vid värderingen kan bortse från taxeringsenhetens läge,
- att avgöra vilken prisnivå som är tillämplig inom varje enskilt värdeområde,
- att bekräfta riktigheten av vald prisnivå och tillämpade tabeller inom varje värdeområde på bebyggd fastighet genom en provvärdering.

Metoden som används då det gäller att bestämma de relevanta värdefaktorerna samt dessas betydelse för fastighetsvärdet bygger på statistisk bearbetning av insamlat material avseende genomförda överlåtelser. Det insamlade materialet innehåller uppgifter om såväl överlåtelsepriser som vissa uppgifter om egenskaper och lägen hos de överlåtna objekten.

I provvärderingsarbetet används de funna sambanden för att värdera överlåtna fastigheter och det värde som värderingsmetoden därvid ger jämförs med dessa fastigheters faktiska överlåtelsepriser.

Som nämnts tidigare skall principerna för värdemodellen vara desamma som gäller för småhus och för hyreshus, dvs. en värdering där man efter bearbetning av prisnoteringar utarbetat värdeområden, värdefaktorer, riktvärden m.m.

Förberedelsearbetet bör kunna genomföras på ett sätt som liknar det som gäller inför övrig fastighetstaxering. Detta innebär följande.

Data inhämtas från ett antal överlåtelser. Årligen överlåtes ca 60 000 bostadsrätter. Från ett visst antal av dessa inhämta uppgifter om

- överlåtelsepriser
- den överlåtna bostadsrättens andel i föreningen.
- föreningens tillgångar/skulder förutom bostadsrättsfastigheten
- data avseende värdefaktorer

Marknadsvärdet för resp. bostadsrättslägenhet kan sedan tillsammans med inhämtade uppgifter om värdefaktorer utgöra underlag för indelning i värdeområden, sammanställning av tabellverk m.m. för provvärdering i analogi med förfarandet inför fastighetstaxering av småhus och hyreshus.

Ett mycket viktigt inslag i förberedelsearbetet gäller indelningen i värdeområden. I likhet med förberedelsearbetet inför övrig fastighetstaxering måste marknaden analyseras och delmarknader särskiljas. Detta arbete består i att med ledning av uppgifter om försålda bostadsrätter avgränsa s.k. värdeområden. Varje värdeområde kan sägas bestå av en delmarknad. Arbete med indelning i värdeområden har gjorts vid de senaste allmänna fastighetstaxeringarna för samtliga typer av fastigheter varför tekniken är väl beprövad och relevant erfarenhet finns i den

regionala lantmäteriorganisationen. Vid AFT 88 har avgränsats ca 1 200 värdeområden för hyreshus för vilka gäller olika värdenivåer i hela landet. Hur många värdeområden som behöver avgränsas för värdering av fastigheter med bostadsrätter är svårt att bedöma i dag. Det kan ifrågasättas om inte områdesindelningen måste bli mycket mer långtgående än vid AFT 88 eftersom just lägesfaktorn har så stor betydelse för prisbildningen särskilt för bostadsrätter. Andra faktorer som påverkar antalet områden är tillgången på ortsprismaterial och ambitionsnivån i värderingen. Ju högre ambitionsnivån är desto fler områden kan avgränsas. Ett särskilt problem är troligen indelning i värdeområden beträffande lokaler upplåtna med bostadsrätt, eftersom *dels* försäljningar av sådana sällan är representativa (man har lagt en del av köpeskillingen på inventarier eller rörelsen osv.), *dels* för att det finns ett litet antal lokaler med bostadsrätt och därmed ett litet antal försäljningar.

6.3.3 Värderingsförfarandet

Våra förslag anknyter till de värderingsprinciper m.m. som har utbildats inom den nuvarande fastighetstaxeringen. Vi har inordnat taxeringen av bostadsrättsfastigheter inom nuvarande värderingsmodeller genom att utgå ifrån de beslut och åtgärder som sker vid fastighetstaxering. Schematiskt beskrivet skall de huvudsakliga besluten och åtgärderna ske enligt följande:

1. Indelning i byggnadstyp och ägoslag
2. Skatteplikt fastställs
3. Indelning i taxeringsenheter
4. Indelning i värderingsenheter
5. Värderingen utförs
   - 5.1 Bestämning och klassificering av värdefaktorer
   - 5.2 Riktvärde bestäms för värderingsenheten
   - 5.3 Justering för säregna förhållanden
   - 5.4 Delvärden och totalt taxeringsvärde beräknas.

1. Indelning i byggnadstyp och ägoslag

Enligt huvudregeln i FTL skall i princip alla byggnader indelas i byggnadstyper. För varje byggnadstyp finns en värderingsmodell som utmynnar i ett antal riktvärdetabeller som anger riktvärden för olika kombinationer av värdefaktorer. Även i fortsättningen skall upplåtelseformen inte påverka indelningen i byggnadstyp. Begreppet hyreshus bör ändras till flerlägenhetshus. I och för sig skulle det dock vara möjligt att skapa en ny byggnadstyp, nämligen bostadsrättshus. Behovet härav är dock diskutabelt.

Vid fastighetstaxeringen klassificeras byggnader utifrån byggnadens inrättande. Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer klassas som småhus och byggnad inrättad som bostad åt minst 3 familjer klassas som hyreshus. Vid indelningen saknar bostadens upplåtelseform betydelse. Vi föreslår att begreppet hyreshus ändras till flerlägenhetshus. Detta svarar bättre mot vad man egentligen vill beskriva i definitionen

hyreshus (2 kap. 2 § FTL), nämligen ändamålet med byggnadens inrättande och inte upplåtelseformen för byggnaden. Begreppet flerlägenhetshus kommer att omfatta såväl hus inredda som bostäder som hus inrättade till kontor, butiker osv.

Vid indelningen i värderingsenheter (dvs. egendom som skall värderas för sig, 6 kap. 3 § FTL) görs, om byggnaden ifråga innehåller bostadsrätt, en uppdelning i värderingsenheter där uppdelningen styrs av upplåtelseformen. Det kan då bli fråga om värderingsenheter hänförliga till bostadsrätt/bostäder eller lokaler och ev. till hyresrätt/bostäder eller lokaler.

Samma regler, indelning, värderingsmodell m.m. som i dag gäller för tomt för hyreshus bör även gälla för tomt för hus med bostadsrättslägenheter.

2. Punkten 2 torde inte kräva särskilda överväganden. Vad gäller skatteplikten får den än så länge rådande övervägandeprincipen tillämpas. Används en byggnad till mer än hälften för s.k. speciella ändamål blir hela byggnaden icke skattepliktig.

3. Indelning i taxeringsenheter

Indelningen i taxeringsenheter bygger normalt på indelningen i registerfastigheter. Den nuvarande indelningen i taxeringsenheter, som alltså innebär att byggnader innehållande bostadsrätter, indelas som hyreshus och ingår i den taxeringsenhet - hyreshusenhet - som följer av indelningen i registerfastighet, bör givetvis gälla även i fortsättningen.

4 Indelning i värderingsenheter

Syftet med reglerna angående indelning i värderingsenheter har i första hand varit att underlätta värderingsförfarandet. De värderingsmodeller som används vid fastighetstaxeringen innebär att särskilda regler gäller för varje slag av egendom som bör värderas för sig. Detta har inneburit ett behov av indelning i särskilda värderingsenheter.

Med utgångspunkt i det ovan sagda kan en byggnad som inrymmer både hyresrättslägenheter och bostadsrättslägenheter indelas i följande värderingsenheter:

* en värderingsenhet bostadsrätt/bostäder
* en värderingsenhet bostadsrätt/lokaler
* en värderingsenhet hyresrätt/bostäder
* en värderingsenhet hyresrätt/lokaler.

Reglerna härom har vi tagit in i 6 kap. 3 § FTL.

5 Värderingen utförs

5.1 Bestämning och klassificering av värdefaktorer (9 kap. FTL dvs. värdefaktorer exkl. läget)

Värdefaktorerna för ovannämnda fyra slag av värderingsenheter kommer att behöva vara olika.

För värderingsenheter avseende lokaler upplåtna med hyresrätt är värdefaktorerna lokalhyra, ålder och markvärdeandel. För bostäder upplåtna med hyresrätt är värdefaktorerna bostadshyra, ålder och markvärdeandel.

För värderingsenheter avseende bostäder och lokaler upplåtna med bostadsrätt föreslås värdefaktorerna storlek, lägenhetstyp och ålder.

Våra förslag i denna del återfinns i 9 kap. 1, 2, 4 och 5 §§ FTL.

5.2 Riktvärde bestäms för värderingsenheten

Enligt FTL skall taxeringsvärde för bl.a. småhus och hyreshus bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Dessa skall bestämmas för kombinationer av värdefaktorer och redovisas normalt i tabellverk. Värderingen av de olika värderingsenheterna avseende bostadsrätt resp. hyresrätt bör ske enligt samma metodik.

5.3 Justering för säregna förhållanden

Enligt 7 kap. 5 § FTL kan ett riktvärde justeras om det föreligger värdefaktor som inte har särskilt beaktats vid bestämmandet av riktvärdet. Kravet är att den "nya" värdefaktorn påtagligt har inverkat på marknadsvärdet. Detta benämns justering för säregna förhållanden. Denna fråga har behandlats i avsnitt 6.2.3.2 i slutet.

5.4 Delvärden och totalt taxeringsvärde beräknas

Summan av de enskilda värdena på de värderingsenheter som avser byggnad och tomt utgör det totala värdet av taxeringsenheten. Byggnadsvärdet erhålls genom att totalvärdet minskas med markvärdet.

Arbetsgången kan i enlighet med det ovan sagda illustreras med följande exempel:

Flerlägenhetsshus med tomtmark indelas i värderingsenheter. Fyra typer av värderingsenheter måste särbehandlas, nämligen:

* en värderingsenhet bostadsrätt/bostäder
* -"- -"- /lokaler
* -"- hyresrätt/bostäder
* -"- -"- /lokaler.

I vissa fall kan det bli nödvändigt med flera värderingsenheter av samma slag, nämligen om värdefaktorn ålder (på byggnaden) eller genomsnittsstorleken på lägenheterna varierar för olika delar av en byggnad som innehåller bostadsrättslägenheter.

Fall 1

Värderingen avser en fastighet som ägs av en bostadsrättsförening. Huset rymmer 10 trerumslägenheter à 100 m^2. Varje lägenhets andel = 1/10.

* Värderingen sker med utgångspunkt i två värderingsenheter
  1. tomtmark för bostäder

2. bostadsrätt/bostäder (med tomtmark).

* Tomtvärdet beräknas enligt de riktvärden m.m. som finns angivet för flerlägenhetshus.
* Data för värdefaktorerna bestäms. I riktvärdetabell kan ett visst värde, i x kr/m^2 utläsas för en kombination av värdefaktorerna. Det avlästa värdet x 1 000 m^2 ger det totala värdet.
* För att erhålla byggnadens värde minskas det totala värdet med tomtmarksvärdet.

Fall 2

Fastigheten inrymmer 7 bostadsrättslägenheter à 100 m^2 och 3 lokaler à 100 m^2 och som alla är upplåtna med bostadsrätt.

* Värderingen sker med utgångspunkt i fyra värderingsenheter
  1. tomtmark för bostäder
  2. -"- -"- lokaler
  3. bostadsrätt/bostäder (med tomtmark)
  4. -"- /lokaler (-"- -"-)
* Tomtvärdet för resp. värderingsenhet tomtmark beräknas enligt de riktvärden m.m. som finns anvisade för tomtmark för flerlägenhetshus.
* Data för värdefaktorerna bestäms. I två olika riktvärdetabeller, en för bostadsrätt/bostäder och en för bostadsrätt/lokaler, kan värden, i x kr/m^2 utläsas för en kombination av värdefaktorerna. Summan av de totala värdena för resp. värderingsenhet ger det totala taxeringsvärdet för taxeringsenheten.
* För att erhålla byggnadsvärdet minskas det totala värdet med tomtmarksvärdena.

Fall 3

Fastigheten inrymmer 7 bostadsrättslägenheter à 100 m^2 och 3 lokaler à 100 m^2 som hyrs ut av föreningen.

* Värderingen sker med utgångspunkt i fyra värderingsenheter
  1. tomtmark bostäder
  2. -"- lokaler
  3. bostadsrätt/bostäder(med tomtmark)
  4. hyresrätt/lokaler (med tomtmark.)
* Tomtvärdet för resp. värderingsenhet tomtmark beräknas enligt de riktvärden m.m. som finns anvisade för tomtmark för flerlägenhetshus.
* Data för värdefaktorerna bestäms. I två olika riktvärdetabeller, en för bostadsrätt/bostäder och en för hyresrätt/lokaler, kan värden i kr/m^2 utläsas för en kombination av värdefaktorerna. Summan av de totala värdena för resp. värderingsenhet ger det totala taxeringsvärdet för taxeringsenheten.
* För att erhålla byggnadsvärdet minskas det totala värdet med tomtmarksvärdena.

6.4 Förfarandet m.m. vid fastighetstaxering

6.4.1 Inledning

Våra överväganden rörande värderingsmodellen för bostadsrättsfastigheter kräver inga större förändringar av reglerna för förfarandet vid fastighetstaxeringen. Alla de grundläggande bestämmelserna om taxeringsorganisationen, allmän fastighetsdeklaration, förberedande åtgärder, fastighetstaxeringsnämndernas arbete m.m. kvarstår i stort sett oförändrade.

Inte heller berör våra överväganden de civilrättsliga förutsättningarna som bostadsrättsföreningarnas organisation, ägarförhållanden m.m. Detsamma gäller de skatterättsliga reglerna om som vem som är skattesubjekt m.m. liksom principerna för indelning i taxeringsenhet, klassning av byggnader och mark m.m.

Det nu sagda beror på att vi helt i enlighet med våra direktiv övervägt lösningar på föreningsnivå och där olika individuella särdrag hos de enskilda bostadsrättslägenheterna spelar en mycket underordnad roll. Allmänt sett innebär våra förslag endast att viss taxeringsenhet eller viss del av en taxeringsenhet (byggnad med bostadsrätter) skall värderas på ett nytt sätt. I det följande redovisas vilka ändringar i förfarandet som den nya värderingsmodellen kan fordra.

6.4.2 Bakgrund

För framtiden skall således ett taxeringsvärde åsätts för hela föreningsfastigheten. Vidare skall värderingen ske med ledning av värdefaktorer som kan hänföras till "yttre" egenskaper hos fastigheten. Metoden tar, som nyss nämnts, alltså inte hänsyn till individuella inre egenskaper hos de enskilda lägenheterna.

Taxeringsobjekt skall vara bostadsrättsfastigheten. Taxeringen skall bygga på tabellverk av vilka, för olika kombinationer av värdefaktorer och värdeområden, kan utläsas bostadsrättsfastigheternas värden (det sammantagna värdet av olika värderingsenheter).

Tabellverk upprättas under förberedelsearbetet till fastighetstaxeringen. Som ettled i detta arbete inhämtas uppgifter avseende aktuella bostadsrättsöverlåtelser, liksom uppgifter avseende de överlåtna bostadsrättsandelarnas andelstal samt uppgift om nettoförmögenheten utöver själva bostadsrättsfastigheten. Vidare inhämtas uppgifter om värdefaktorer m.m.

De inhämtade överlåtelsepriserna justeras med avseende på andelen i föreningens nettoförmögenhet. Det justerade överlåtelsepriset kommer då att avse värdet av bostadsrättslägenheterna.

De erhållna värdena jämte övriga inhämtade uppgifter bearbetas sedan statistiskt, helt i överensstämmelse med vad som i dag gäller för småhus. De tabellverk som tas fram i förberedelsearbetet prövas vid s.k. provvärderingar. Syftet med provvärderingen är att kontrollera om preliminärt föreslagna riktvärdekartor m.m. leder till den taxeringsvärde-

nivå av marknadsvärdet som man vill skall gälla. Vid prövningen taxerar man inom resp. värdeområde ett visst antal provvärderingsobjekt.

Taxeringsarbetet för bostadsrättsfastigheter kan, med det tidigare beskrivna förarbetet som bas, bedrivas enligt de regler som i dag gäller för småhus.

6.4.3 Uppgiftsskyldigheten

Med den värderings- och taxeringsmetod vi valt är det nödvändigt att från föreningarna inhämta två typer av uppgifter *dels* uppgifter som skall bilda underlag för det värderingstekniska förberedelsearbetet *dels* liksom nu uppgifter i fastighetsdeklarationen inför själva taxeringen.

Här skall inledningsvis påpekas att det enligt FTL är ägaren av en fastighet som inför fastighetstaxeringen skall avlämna deklaration. Vi föreslår ingen förändring av de skattemässiga ägarförhållandena, vilket leder till att det även fortsättningsvis är bostadsrättsföreningen som i egenskap av ägare skall avlämna deklaration inför fastighetstaxeringen. Det är naturligt, med hänsyn till nyss nämnda förhållande och till den värderings- och taxeringsmetod vi valt, att det även är föreningen som lämnar särskilda uppgifter inför det värderingstekniska förberedelsearbetet.

Särskilda uppgifter inför det värderingstekniska förberedelsearbetet

Redan i dag har bostadsrättsföreningar (3 kap. 45 § lagen om självdeklaration och kontrolluppgifter) skyldighet att lämna kontrolluppgift. Den uppgiftsskyldigheten innebär att en bostadsrättsförening till skattemyndigheten skall lämna uppgift om bl.a. köpeskilling avseende sådan överlåtelse av bostadsrätt som har anmälts till föreningen. I denna del är att märka att bestämmelser finns i BRL om föreningens möjlighet att få tillgång till överlåtelseavtalet. Bostadsrättsföreningens styrelse skall föra en s.k. lägenhetsförteckning (9 kap. 8 §) dvs. en förteckning över lägenheternas beteckning, belägenhet, ägarens namn osv. Till denna förteckning skall fogas en avskrift av överlåtelseavtalet (9 kap. 10 §).

Föreningens skyldighet att foga överlåtelseavtalet till lägenhetsförteckningen är dock inte förenad med någon motsvarande skyldighet för medlemmen att till föreningen inlämna överlåtelseavtalet. Sistnämnda förhållande bör uppmärksammas och det bör övervägas om det inte i BRL bör finnas inskrivet en skyldighet för medlemmen att inlämna överlåtelseavtal till föreningen. Detta skall ses mot bakgrund av att vi föreslår att uppgiftsskyldigheten i 3 kap. 45 § lagen om självdeklaration och kontrolluppgifter kompletteras med en skyldighet att till skattemyndigheten inlämna erforderliga uppgifter som behövs till ledning inför allmän fastighetstaxering. En nyhet blir här att uppgift även måste lämnas om föreningens nettoförmögenhet och andelstalet ifråga.

Uppgifter i fastighetsdeklarationen

Det är alltså ägaren av fastigheten dvs. föreningen som skall lämna allmän fastighetsdeklaration. Av 18 kap. FTL framgår närmare i vilken ordning och var sådan deklaration skall avlämnas.

I 4 § föreskrivs att fastighetsdeklarationen bl.a. skall innehålla uppgift om ägare, adress och uppgifter om fastighetens areal av olika ägoslag, användning av byggnader, hyror osv. samt i övrigt uppgifter om sådana förhållanden som behövs för att bestämma de värdefaktorer som taxeringen enligt bl.a. 8-15 kap. FTL skall grundas på.

Föreningarna skall alltså redan enligt gällande lagstiftning lämna uppgifter som - mot bakgrund av att vi i 9 kap. FTL föreskriver vilka värdefaktorer som skall gälla vid värdering av bostadsrättsfastighet - i stort sett är tillräckliga även enligt det nya systemet för värdering. Den ytterligare uppgift som erfordras är uppgift om resp. lägenhets andelstal.

Det skall här erinras att det i 18 kap. 6 § FTL föreskrivs att fastighetsägare utöver uppgifter i 4 § bör lämna de upplysningar som är av betydelse för taxering av fastigheten, samt att fastighetsägaren efter anmaning är skyldig att till ledning vid fastighetens taxering lämna upplysningar också om andra förhållanden än dem, som anges i deklarationsformuläret.

6.4.4 Register

För att kunna hantera de uppgifter som föreningarna skall lämna *dels* inför det värderingstekniska förberedelsearbetet *dels* inför själva taxeringen krävs någon form av registrering. Som bakgrund till frågan vilka register som behövs för taxeringsarbetet lämnas här en kort redogörelse för befintliga register.

Fastighetstaxeringsregistret

De uppgifter om en fastighet som utgör grund för en fastighets taxering liksom själva taxeringsbeslutet förs in i fastighetslängden som sedan länsvis tas in i fastighetstaxeringsregistret, FTR. FTR är alltså i första hand ett register över fastighetstaxeringsbesluten. FTR förs i länsvisa ADB-register. Systemen för databehandlingen konstrueras av RSV som också har ansvaret för registret.

Fastighetsprissystemet

LMV har ansvaret för fastighetsprissystemet. Det innehåller köpe- och taxeringsdata för fastigheter som sålts 1981 och senare. Alla fastighetstyper ingår (småhus, hyreshus, industri, lantbruk och obebyggd tomtmark). Uppgifterna kommer till LMV från länsskattemyndigheternas lagfartsregister. Fastighetsprissystemet används av LMV som ett s.k. överlåtelseregister vid det värderingsstekniska förberedelsearbetet inför fastighetstaxering.

Fastighetsdatasystemet

I fastighetsdatasystemet, som handhas av CFD är både fastighets- och inskrivningsregistren integrerade. Ansvaret för fastighetsregisterdelen har de statliga och kommunala fastighetsregistermyndigheterna. Tillsynsmyndighet och registeranvarig är LMV. Inskrivningsregistret förs av inskrivningsmyndigheterna vid tingsrätterna. Tillsynsmyndighet för inskrivningsregistret är domstolsverket. Driften av de båda registren sköts av CFD.

Registrering av bostadsrättsföreningar

Antalet bostadsrätter uppgår till c:a 600 000 lägenheter. Av dessa förvaltar HSB c:a 320 000 och Riksbyggen 130 000. SBC organiserar c:a 2 800 föreningar. I FTR finns uppgifter om taxeringsenhet som ägs av en bostadsrättsförening. Registret omfattar endast förtryckta uppgifter om fastigheterna (ägare, taxeringsenhet, byggnader och mark) och inga uppgifter om de enskilda lägenheterna. Vidare finns hos HSB och riksbyggen interna register över de enskilda lägenheterna.

Nytt register

För att kunna genomföra en taxering i enlighet med den ovan skissade arbetsgången krävs *två* olika typer av registrering nämligen

- dels ett överlåtelseregister som underlag för det värderingstekniska arbetet inför fastighetstaxering
- dels ett fastighetstaxeringsregister som utgör en grund för fastighetens taxering

Överlåtelseregister

Vid fastighetstaxeringen värderas de enskilda objekten med ledning av riktvärdetabeller, kartmaterial m.m. Detta taxeringsunderlag konstrueras vid det värderingstekniska förberedelsearbetet som bygger på statistisk bearbetning av prisuppgifter, uppgifter om värdefaktorer m.m. avseende enskilda bostadsrätter. För att kunna hantera dessa uppgifter är det nödvändigt att skapa ett register med automatisk databehandling.

Följande frågor uppkommer, nämligen

- vem skall lämna uppgifterna och hur skall uppgifterna samlas in
- vilka uppgifter skall finnas i registret
- vilken myndighet skall ha ansvaret för registret

Vi föreslår i avsnitt 6.4.3 att skyldigheten att inlämna erforderliga uppgifter alltjämt skall åligga bostadsrättsföreningen. Vid föreslår vidare att detta samordnas med föreningens skyldighet att lämna kontrolluppgift.

När det gäller frågan om vilken myndighet som skall ha ansvaret för överlåtelseregistret bör den ansvarsfördelning som gäller för RSV och LMV avseende dels det värderingstekniska förberedelsearbetet och dels genomförandet av taxeringen gälla fastigheter med bostadsrättslägenheter. Några förslag från oss är därför inte erforderliga.

Fastighetstaxeringsregistret

Grunden för en fastighets taxering, fastighetstaxeringsregistret, finns redan idag. Som framgår ovan innehåller detta uppgifter om ägare, taxeringsenhet, byggnader och mark. Detta register får byggas ut för att svara mot de krav som en taxering av bostadsrätter ställer. Någon utbyggnad i registerhänseende utöver vad som följer av våra förslag torde inte vara aktuell.

Vi har låtit CFD göra vissa beräkningar rörande kostnader för att bygga ett rikstäckande system för individuell registrering av bostadsrätter. I olika sammanhang, t.ex. från kreditinstitut, har önskemål framförts om behov av ett sådant. CFDs beräkningar är mycket översiktliga. Systemutvecklingskostnaden har beräknats till ca 1,2 milj.kr. Uppbyggnadskostnaden har angivits till belopp mellan 7 och 11 milj.kr. Ajourföringskostnaden beräknas till ca 500 000 kr./år och det löpande systemunderhållet till 35 000 kr./år. Den totala uppbyggnadskostnaden skulle bli drygt 12 milj.kr. och den årliga driftskostnaden ca 560 000 kr. RSV har också - översiktligt - redovisat kostnaderna för att skapa ett register över bostadsrättsfastigheter. Härvid har systemutveckling angetts kosta ca 35 000 kr. och driften ca 50 000 kr. Siffrorna från CFD och RSV är givetvis inte jämförbara eftersom CFD: beräkningar avser inrättande av ett helt nytt och individuellt register. RSV:s beräkningar avser utbyggnad av ett befintligt register.

Vi vill avslutningsvis i detta sammanhang nämna att våra förslag medför att de nuvarande registren får göras något fylligare. Det är dock inte meningen att något permanent register skall läggas upp innehållande landets samtliga bostadsrättslägenheter. En annan sak är att, som vi nyss påpekat, ett överlåtelseregister måste införas.

6.4.5 Besvärsrätten

Enligt 21 kap. 1 § FTL tillkommer rätten att anföra besvär över beslut angående fastighetstaxeringen ägaren av en fastighet, således alltjämt i vårt fall bostadsrättsföreningen.

Eftersom direktiven påbjuder en värdering av hela fastigheten men med utgångspunkt i de enskilda bostädernas värde skulle det i och för sig kunna diskuteras om den nya värderingsmetoden påkallar någon utvidgning eller komplettering av besvärsrätten. Närmast till hands skulle vara att ge medlemmarna någon form av talerätt.

Redan i dag har vissa innehavare av egendom talerätt fastän de inte är ägare till egendomen i fråga. Enligt 1 kap. 5 § FTL jämställs nämligen med ägare särskilda innehavare. Hit hör bl.a. fideikommissarie och tomträttshavare samt nyttjanderättshavare till täktmark under viss förutsättning. Juridisk person som förvaltar en marksamfällighet kan också anses som ägare. Det är här således fråga om speciella situationer vilka knappast i sig kan utgöra skäl för en vidgad besvärsrätt såvitt avser bostadsrättshavare.

Våra förslag innebär för värderingen lösningar avseende fastigheten som sådan. Vi lägger fram förslag som bygger på att specifika

bostadsrättslägenheter i en föreningsfastighet skulle kunna ha ett högre värde jämfört med de övriga bostadsrättslägenheterna beroende på att dessa har värdehöjande egenskaper som de andra bostadsrättslägenheterna saknar. Detta förhöjda värde skall påföras fastigheten genom att fastighetens värde justeras med hänsyn till säregna förhållanden. På motsvarande sätt kan ju en sänkning vara motiverad i andra fall. Det är också möjligt att en rad bostadsrättslägenheter, som till skillnad mot övriga bostadsrättslägenheter har en mycket dålig belägenhet, skulle kunna bilda en särskild värderingsenhet som skall värderas för sig och där t.ex. en särskild värdefaktor styr värdet. Även om det nu sagda innefattar att hänsyn på det ena eller andra sättet tas till individuella förhållanden är det likväl fråga om yttre iakttagelser. Skäl saknas därför att i dessa fall överväga någon individuell besvärsrätt.

Vi föreslår med hänsyn till det nu sagda ingen ändring av gällande regler för talerätt.

6.4.6 Fördelning av fastighetsskatten

Fastighetsskatten, såväl i nuvarande som framtida form, är en bland föreningens kostnader. Föreningen har att täcka sina kostnader genom att avgifter tas ut av bostadsrättshavarna eller genom upplåning. I den utsträckning föreningens kostnader bestrids genom avgifter från bostadsrättshavarna har styrelsen att bestämma storleken på avgifterna totalt samt dessas fördelning bland medlemmarna. Regler härom finns i den civilrättsliga lagstiftningen, låt vara att bestämmelserna härom är allmänt hållna. Enligt BRL har nämligen styrelsen rätt att välja grund för denna fördelning under iakttagande av föreningens stadgar och likabehandligsprincipen i föreningsrätten. Såvitt bekant har dessa regler normalt inte vållat särskilda svårigheter. De nya värderingsreglerna, så länge de byggs upp kring någorlunda lätt konstaterbara förhållanden innebär inte några större ändringar härvidlag. Taxeringsbesluten skall också innehålla uppgifter som ger god vägledning beträffande beräkningen av taxeringsvärdet. På motsvarande sätt skall en fördelning göras så att de enskilda bostadsrätthavarna vet vilka värden de skall redovisa vid arvs- och gåvobeskattningen.

6.4.7 Särskild fastighetstaxering

Under de år när allmän fastighetstaxering inte sker verkställs särskild fastighetstaxering. Reglerna härom återfinns främst i 16 kap. FTL. I regel innebär den särskilda fastighetstaxeringen inget annat än att det föregående årets taxeringsvärde fastställs. Det kan dock hända att omständigheter inträffat som medför att ny taxering skall ske. Nytaxeringsgrunderna, som återfinns i 16 kap. 2-5 §§ FTL, är i princip av två slag. Om en ny taxeringsenhet bör bildas eller om en enhet bör ombildas, liksom om beskattningsnatur eller skattepliktsförhållande bör ändras skall ny taxering ske. Den andra grunden för nytaxering tar sikte på föränd-

ringar i taxeringsenhetens fysiska beskaffenhet. I dessa fall fordras bl.a. för nytaxering att det gällande taxeringsvärdet skall ändras med minst en femtedel. Nytaxering kan begäras av både fastighetens ägare och skattemyndighet.

De nuvarande reglerna behöver kompletteras till följd av våra förslag. De fall där en ny byggnad uppförs med bostadsrättslägenheter under tid när allmän fastighetstaxering inte sker regleras i 16 kap. 3 § andra stycket FTL. Det kan emellertid tänkas att en bostadsrättsförening bildas och förvärvar det hus där bostadsrättshavarna tidigare var hyresgäster under tiden mellan två allmänna fastighetstaxeringar. En annan situation kan bli aktuell mot bakgrund av våra förslag i kapitel 8 om nya regler för den löpande beskattningen. Enligt dessa skall en högre fastighetsskatt tas ut i de fall föreningen har inkomster av bostadsuthyrning. Om en sådan uthyrd lägenhet övergår till att bli en bostadsrättslägenhet uppkommer också en nytaxeringssituation. Andra exempel är att uthyrda lokaler på motsvarande sätt övergår till bostadsrätt. Likaså kan tidigare inte uthyrda utrymmen, t.ex. vindar, inredas och upplåtas med bostadsrätt.

Med tanke på att våra förslag ytterst syftar till att söka närma bostadsrättshavarnas skattesituation till vad som gäller för innehavare av egethem förefaller det rimligast att även en förändring i en lägenhets rättsliga status medför nytaxering. Några beloppsspärrar föreslås således inte för de fall där en enstaka lägenhet övergår från att vara uthyrd till att bli en bostadsrättslägenhet. I praktiken torde dessa nytaxeringsfall inte heller vålla några större svårigheter. Det material som behövs finns redan tillgängligt från den senaste allmänna fastighetstaxeringen. Vi föreslår att en ny tredje punkt införs i 16 kap. 2 § FTL.

7 Överväganden och förslag i fråga om arvs- och gåvobeskattningen

I direktiven påpekas att en effekt av det nuvarande systemet för taxering av bostadsrättslägenheter är att de värden som används vid kapitalbeskattningen normalt blir mycket låga. En sådan nedvärdering medför en bristande neutralitet och dessutom har det visat sig att de nuvarande låga värdena kan utnyttjas för att uppnå inte avsedda skatteförmåner (jfr exempelvis SOU 1987:62 s. 157-159). Även i fråga om kapitalbeskattningen medför våra förslag i fråga om fastighetstaxeringen av bostadsrättsfastigheter att mer realistiska värden kan användas och att bostadsrätter således kommer i paritet med vad som gäller för andra tillgångsslag.

Som vi nämnt i avsnitt 5.5 är den årliga förmögenhetsbeskattningen avskaffad när våra förslag föreslås träda i kraft. Vi behandlar således bara värderingsregler för arvs- och gåvobeskattningens vidkommande.

Underlaget för arvs- och gåvobeskattningen skall, liksom i dag, utgöras av resp. bostadsrättshavares andel i bostadsrättsföreningens förmögenhet. Denna andel beräknas på grundval av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter vid årets utgång och värdet på övriga tillgångar och skulder enligt senaste bokslut.

Motsvarande bör gälla även för framtiden och här skall betonas att även för framtiden skall hänsyn tas till bostadsrättshavarens andel i föreningens tillgångar/skulder. Avdrag skall således medges för andelen i föreningens skulder alternativt skall tillägg göras för andelen i föreningens tillgångar. Ett alternativ skulle i och för sig vara att återgå till vad som gällde fram till år 1981, nämligen att beräkna skatten på bostadsrättens allmänna marknadsvärde. Denna lösning skulle dock kunna innebära en hårdare arvs- och gåvobeskattning av bostadsrättshavare än av egnahemsägare eftersom egnahem skall tas upp till taxeringsvärdet, dvs. 75 % av marknadsvärdet.

Våra förslag innefattar således i sig inget nytt i förhållande till nuläget annat än på en punkt. Vi tänker här på de fall då taxeringsvärdet blivit justerat för säregna förhållanden. Om en sådan justering avser en viss eller vissa lägenheters värde skall det även återverka vid arvs- och gåvobeskattningen. Justeringen skall fördelas på just lägenheterna med säregna förhållanden. Justeringen av taxeringsvärdet avseende det säregna förhållandet skall beslutas av fastighetstaxeringsmyndigheten. Vi föreslår att det av taxeringsbeslutet framgår vilka bostadsrättslägenheter som har påförts ett justerat värde.

Ett exempel får illustrera det sagda.

En fastighet innehåller 8 bostadsrättslägenheter. Lägenheterna är lika stora. De två längst ner i fastigheten belägna lägenheterna har till skillnad mot övriga lägenheter buller och skymd utsikt. Detta förhållande bedöms ha en klar värdepåverkan i sänkande riktning. Enligt riktvärdetabellerna skall varje lägenhet värderas till 500 000 kr. För de två lägenheterna i bottenplanet sker emellertid en justering med för vardera 75 % av 100 000 kr. Fastighetens totala taxeringsvärde beräknas till 6 x 500 000 + 2 x 425 000 = 3,85 milj. kr. Av taxeringsavin skall framgå att värdet justerats med 75 000 kr. på grund av säreget förhållande för de två nedersta lägenheterna.

Värderingsreglerna, som återfinns i 23 § F och 43 § lagen (1941:416) om arvsskatt och gåvoskatt, AGL, behöver inte ändras eftersom redan i dag taxeringsvärdet efter vissa avdrag och tillägg bildar underlag för arvs- och gåvoskatten. De nya taxeringsvärden, som fastställs vid 1994 års allmänna flerlägenhetshustaxering, kommer att gälla för arvfall resp. gåvor fr.o.m. 1995 års ingång.

Vi vill även beröra anståndsreglerna i 55 § AGL. För närvarande kan anstånd enligt huvudregeln medges i tio år. Är det fråga om arvsskatt som skall förskotteras av dödsboet krävs att detta inte har lätt realiserbara tillgångar - exempelvis fastighet - som uppgår till dubbla arvsskatten. För enskild skattskyldig fordras att det föreligger avsevärd svårighet att omedelbart betala skatten. Två speciella regler - som saknar intresse i sammanhanget - finns och som möjliggör anstånd i tjugo år.

De ändrade regler vi föreslår i fråga om fastighetstaxeringen motiverar att bostadsrätter jämställs med egnahem i förevarande avseende. Delvis torde detta redan gälla men problemen kan bli mer markanta för framtiden. I det nyssnämnda betänkandet (avsnitt 13.5.2) har ändringsförslag lagts fram som ännu inte färdigbehandlats i kanslihuset. Vi föreslår därför ingen lagändring utan utgår från att vad vi nu anfört beaktas i samband med att ändringar i AGL övervägs.

8 Överväganden och förslag i fråga om den löpande beskattningen

8.1 Inledning

Såvitt gäller den löpande beskattningen har uppgiften varit att dels föreslå nya regler som låter sig förenas med våra förslag i fråga om de nya taxeringsvärdena, dels att överväga om den nuvarande gränsdragningen mellan äkta och oäkta bostadsföretag kan modifieras.

Den förstnämnda uppgiften rör vilka åtgärder som behövs för att uppnå en större likhet i skattehänseende med egnahemsägarnas situation. Vi har här baserat våra överväganden och förslag på de principer som för närvarande råder. Vi har inte sett som vår uppgift att föreslå ändrade avvägningar i fråga om skatteuttagets höjd m.m. I de fall vi nämner olika procenttal utgör detta bara försök att ange i vad mån våra förslag motiverar sinsemellan olika skatteuttag. Det är således inte givet att en och samma procentsats för fastighetsskatten bör gälla för hela föreningsfastigheten.

Den andra delen, dvs. gränsdragningen mellan olika slag av bostadsrättsföreningar, erbjuder däremot vissa speciella problem. Den nuvarande gränsdragningen mellan äkta och oäkta bostadsföretag har satts i fråga. Kritiken har haft två olika utgångspunkter.

Det har således gjorts gällande att det kan vara svårt att förutse när en förening övergår från äkta till oäkta. Vid den senaste allmänna hyreshustaxeringen kom en del föreningar över på det oäkta området. Gränsdragningen regleras i 2 § 7 mom. SIL och förtydligas i anvisning från RSV (RSV Dt 1976:43). Den nuvarande uppdelningen baseras på hur stor del av fastigheten som är upplåten till medlemmarna. Om minst 60 % av fastighetens taxeringsvärde belöper på till medlemmarna upplåtna bostadsrättslägenheter är föreningen äkta. Vid denna bedömning avses bara upplåtelser till fysiska personer bli beaktad. Härvid tas även hänsyn till hur värderingen vid fastighetstaxeringen skett av de olika ytorna. Bostadsytor har normalt lägre värden än lokalytor. Blir förening oäkta kan medlemmarna bli förmånsbeskattade och i den del har det hävdats att en form av dubbelbeskattning sker.

Från annat håll har hävdats att de nuvarande reglerna kan ge väl gynnsamma effekter. Fall har nämnts där föreningsintäkterna varit så stora att medlemmarna inte behövt betala några månadsavgifter utan i stället erhållit vissa belopp.

En utlöpare till den nu nämnda frågeställningen är frågan om vilka typer av juridiska personer som skall omfattas av regelsystemet. För

närvarande gäller nämligen de särskilda skattereglerna för bostadsrättsföreningar även för vissa andra organisationsformer. Den mer exakta omfattningen är dessvärre något oklar.

I anslutning till det nu sagda kan följande reflektion göras. Behovet av särskilda skatteregler för verksamhet, som bostadsrättsföreningar bedriver vid sidan av att bereda medlemmarna bostäder, bottnar ytterst i den grundläggade civilrättsliga regleringen. I den nyligen ändrade lagstiftningen om bostadsrättsföreningar, BRL, talas i 1 kap. 4 § om upplåtelse av hus eller del av hus till nyttjande mot ersättning utan tidsbegränsning. Vidare stadgas i 1 kap. 5 § att en förutsättning för att en ekonomisk förening skall få registreras som bostadsrättsförening är att föreningens hus är avsett att upplåtas med bostadsrätt (minst fem lägenheter). Några närmare regler för de fall föreningen ägnar sig åt annan verksamhet än upplåtelser av lägenheter till medlemmarna av nyss nämnt slag saknas. Om den grundläggande lagstiftningen på området begränsas till att avse bara föreningar som ägnar sig åt verksamhet inriktad på boende skulle det vara tekniskt enklare att uppnå den eftersträvade likformigheten gentemot boende i egethem. Särskilda skatteregler för s.k. oäkta föreningar skulle därvid inte behövas. En översyn av civilrätten i denna del ligger dock utanför vårt utredningsuppdrag.

Till bilden hör även följande omständigheter. För det första kan slås fast att det i det helt dominerande antalet fall inte torde råda någon som helst tvekan om en bostadsrättsförenings skatterättsliga status. Således bebos normalt den helt dominerande delen av föreningsfastigheten av bostadsrättshavarna. Likaså torde det på goda grunder kunna antas att fallen där föreningen driver en verksamhet som avser annat än nyttjande av fastigheten är försvinnande få. Vad som förekommer är uthyrningsverksamhet som kan avse såväl bostäder som lokaler. Den närmare omfattningen av sådana verksamheter har inte kunnat kartläggas eftersom några uppgifter i dessa delar inte finns dokumenterade eller samlade. Vi har därför bara kunnat konstatera att sådan verksamhet förekommer.

Efter en redogörelse för gällande rätt redovisas i det följande våra överväganden och förslag i hithörande delar. Vi har därvid haft två mål för ögonen. Ett är att låta beskattningen av medlemmarnas boende (boendedelen) så långt möjligt ligga fast och således inte påverkas av hur en fastighet därutöver används. Det andra målet har varit att med tanke på den krets som berörs söka göra reglerna så enkla och lätthanterliga som möjligt.

Det bör redan här nämnas att de nu angivna gränsdragningsfrågorna återverkar på realisationsvinstreglerna. Överlåts andel i en äkta förening gäller särskilda bestämmelser som bl.a. innehåller en gynnande takregel. För andelar i oäkta föreningar tillämpas de vanliga aktievinstreglerna.

8.2 Gällande regler

8.2.1 Beskattningen av s.k. äkta bostadsföretag

Enligt vår redogörelse i avsnitt 5.3 gäller särskilda beskattningsregler för s.k äkta bostadsföretag. För sådana bostadsföretag gäller en enklare och normalt förmånligare beskattning än för andra fastighetsförvaltande företag. Således gäller sedan gammalt att bostadsrättshavarnas avkastning av nyttjandet av bostadsrätterna enkelbeskattas. Detta sker genom en schablonintäkt i bostadsrättsföreningen, medan bostadsrättshavarna inte deklarerar någon intäkt.

Inkomstbeskattningen av de äkta bostadsföretagen sker genom att en schablonintäkt motsvarande 3 % av fastigheternas taxeringsvärde deklareras som intäkt. Vidare är intäkter av annat än fastighetsupplåtelser skattepliktiga, såsom t.ex. ränteintäkter. Avdrag medges i normalfallen endast för räntekostnader och tomträttsavgälder. Med en skattesats på 30 % uppgår skatten på schablonintäkten till 0,9 % av taxeringsvärdet. Skatt erläggs endast i de fall schablonintäkt plus ränteintäkter överstiger räntekostnaderna.

Bostadsföretag erlägger liksom andra ägare av hyreshusenheter dessutom fastighetsskatt med 2,5 % av fastigheternas taxeringsvärde. Fastighetsskatten var ursprungligen en särskild objektskatt vid sidan om inkomstbeskattningen. I det nya skattesystemet är däremot fastighetsskatten för privatbostadsfastigheter i allt väsentligt en beskattning av inkomster från dessa fastigheter. Även den fastighetsskatt som vi föreslår för bostadsrättsföreningar har denna karaktär. Den nuvarande fastighetsskatten för bostadsrättsföreningar har däremot inte en teoretiskt entydig karaktär. Till den del den belöper på bostadsrättshavarnas bostäder torde avsikten vara att den är en kompletterande inkomstbeskattning. Fastighetsskatten utgår för fastighetens hela taxeringsvärde och för uthyrda delar av fastigheten fungerar den som en objektskatt.

Om ett bostadsföretag bedriver annan verksamhet än fastighetsupplåtelse beskattas denna verksamhet enligt vanliga regler för näringsverksamhet.

Enligt 3 § 3 mom SIL beräknas inte något förmånsvärde för bostadsrättshavarnas nyttjande av bostadsrätter som utgör privatbostäder. Däremot är enligt 3 § 7 mom tredje stycket SIL annan utdelning än i form av bostad eller annan förmån av fastighet intäkt av kapital för medlemmen om utdelningen överstiger på beskattningsåret belöpande avgifter. Detta gäller exempelvis vid kontantutdelning ur bostadsföretaget. Motsatsvis framgår att utdelning utan beskattningskonsekvenser kan erhållas genom att avgifterna understiger hyresvärdet av bostadsrätten. Inkomster som intjänas i bostadsföretag genom uthyrning av fastigheter kan således utan annan inkomstbeskattning än genom schablonintäkten användas för att bestrida bostadsrättshavarnas personliga boendekostnader.

8.2.2 Beskattning av s.k. oäkta bostadsföretag

För fastighetsförvaltande föreningar och aktiebolag som inte omfattas av de särskilda reglerna för äkta bostadsföretag enligt 2 § 7 mom. SIL gäller konventionella regler för inkomstbeskattningen, dvs. samma regler som för andra juridiska personer.

Detta innebär för bostadsrättsförening som är att hänföra till oäkta bostadsföretag att värdet av bostadsrättshavarnas nyttjande av bostäder i föreningens fastigheter beskattas såsom ett uttag. Som intäkt i föreningen redovisas istället för debiterade avgifter hyresvärdet för bostadsrätterna. Detta värde beräknas enligt gällande regler i 42 § KL till bruksvärdehyra för likartade hyreslägenheter.

Skillnaden mellan erlagda avgifter och hyresvärdet utgör utdelning för bostadsrättshavarna och beskattas som intäkt av kapital. För bostadsrättshavare med lokaler fungerar beskattningen något annorlunda, vilket beskrivs nedan i avsnitt 8.4.5.3. I övrigt beräknas inkomsten enligt vanliga regler för fastighetsförvaltande företag (reglerna för inkomst av näringsverksamhet). Intäkter är därvid hyror, räntor m m och kostnader är driftkostnader (inklusive värdeminskningsavdrag) och kapitalkostnader.

Ett enkelt exempel visar hur beskattningen fungerar:

Av bostadsrättshavarna insatt kapital: 1 mkr. Hyresvärdet för bostadsrätterna: 150 000 kr. Driftkostnader 30 000 kr som uttas av bostadsrättshavarna genom årsavgifterna.

Beskattning i föreningen; 150 000 kr - 30 000 kr = 120 000 kr. Skatt 30 % (bolagsskatt) av 120 000 kr = 36 000 kr. Årsavgifterna måste även täcka föreningens skatt och blir därför 66 000 kr.

Beskattning av bostadsrättshavarna: 150 000 kr - 66 000 kr = 84 000 kr. Skatt 25 % av 84 000 kr =
21 000 kr. (Skattesats fr o m 1994 års taxering.)

Skatt i förhållande till inkomsten; 57 000 kr / 120 000 kr = 47,5 %.

Om förutsättningarna varieras så att fastigheten till en tredjedel hyrs ut som lokal blir resultatet detta:

Den skattepliktiga inkomsten för föreningen blir oförändrat 120 000 kr. Driftkostnaderna och föreningens skatt kan till 50 000 kr täckas med hyresintäkten och till 16 000 kr genom utdebitering hos bostadsrättshavarna.

Bostadsrättshavarnas inkomst är likaså oförändrat 84 000 kr (100 000 kr - 16 000 kr).

Den sammanlagda effektiva skattesatsen för bostadsrättshavarnas inkomster blir således 47,5 % av den inkomst som bostadsrättshavarna uppbär.

Enligt RINK:s utgångspunkter för beskattningen av privatbostadsfastigheter är fastighetsskatten beräknad med en skattesats på 60 - 70 % av realavkastningen på fastigheterna. I RINK:s modell nedjusterades dock den beräknade avkastningen och därmed fastighetsskatten med hänsyn till

den framtida realisationsvinstbeskattningen med 20 % (från 3 % till 2,4 %). Detta innebär att den implicita inkomstskattesatsen i fastighetsskatten är ungefär densamma som den effektiva skattesatsen vid en konventionell inkomstbeskattning av bostadsrättsföreningar. Detta konstaterande är av intresse för utformningen av beskattningen av bostadsrättsföreningar.

Avslutningsvis kan nämnas att den s.k. underavgiften beaktas på ett materiellt riktigt sätt vid en konventionell inkomstbeskattning. Inkomsten påverkas av avgiftsnivån i föreningen. Dvs. den skattepliktiga kapitalintäkten för bostadsrättshavarna ökar om avgiften minskar.

8.3 Utgångspunkter för ändrad beskattning av bostadsrättsföreningar

Enligt utredningsdirektiven skall vi framlägga förslag till en metod för värdering av bostadsrättsfastigheter samt förslag till regler för den löpande beskattning av bostadsrättsföreningar. Det måste övervägas hur den nya fastighetsskatten skall infogas i den löpande beskattningen av bostadsrättsföreningarna och hur övriga intäkter och kostnader skall beaktas vid beskattningen.

Nedan beskrivs utgångspunkterna för utformningen av dessa regler. Vårt mål är att åstadkomma en beskattning som så långt möjligt är lik den som gäller för egnahemsägare.

Senare diskuteras även nya regler för att avgöra vilka bostadsrättsföreningar som skall omfattas av dessa regler. I det följande talas allmänt om bostadsrättsföreningar, varvid avses sådana som skall omfattas av särskilda regler.

8.3.1 Fastighetsskatt

För privatbostadsfastigheter utgår fastighetsskatt beräknad som 1,2 % (fr.o.m. 1994 års taxering 1,5 %) av taxeringsvärdena. Denna beskattning avser primärt värdet av ägarens nyttjande av bostad i fastigheten.

Bostadsrättshavare bör på likartat sätt beskattas för värdet av nyttjande av bostad genom att föreningen erlägger 1,5 % fastighetsskatt beräknad på den del av taxeringsvärdet som avser bostäder upplåtna med bostadsrätt.

8.3.2 Ränteavdrag

Ägare av privatbostadsfastigheter medges ränteavdrag i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital erhålls en skattereduktion mot skatt på tjänsteinkomster, fastighetsskatt m m. Detta innebär att så gott som alltid erhålls en skatteminskning på 21 - 30 % av räntekostnaden (fr o m 1994 års taxering 18 - 25 %).

Räntekostnader för bostäder i bostadsrättsföreningar bör medföra samma skatteminskning, vilket innebär att ränteavdrag som inte medför

skatteminskning i bostadsrättsföreningarna bör kunna utnyttjas av bostadsrättshavarna. Detta motiverar vidare att skattesatsen för bostadsrättsföreningar i denna del blir densamma som skattesatsen i inkomstslaget kapital, dvs 25 % fr.o.m 1994 års taxering.

8.3.3 Hyresinkomster

Uthyrning av egna hem, som är privatbostadsfastigheter, beskattas i inkomstslaget kapital. Hyresintäkten minus vissa schablonmässiga avdrag enligt 3 § 3 mom SIL utgör inkomst av kapital. Fastighetsskatt utgår för hela fastigheten även vid uthyrning. Bostadsrättshavare beskattas på ett likartat sätt vid uthyrning av sin bostadsrätt. I dessa delar föreslår vi inga ändringar.

Bostadsrättsföreningars uthyrning kan vara betydligt mer omfattande och av mer kommersiell karaktär än de uthyrningar som kan göras av egna hem. En jämförelse med uthyrningsreglerna i 3 § 3 mom förefaller därför inte riktig. Vid uthyrning av lokaler i bostadsrättsföreningens fastigheter är en mer relevant jämförelse uthyrning av lokaler i hyresfastigheter.

Om boendedelen av en bostadsrättsfastighet beskattas med en fastighetsskatt som i större utsträckning än hittills baseras på den verkliga avkastningen av bostadsinnehavet, skulle det vara inkonsekvent att inte eftersträva att även inkomster av lokalupplåtelser i bostadsrättsföreningar beskattas på ett mer realistiskt sätt än vad som gäller för äkta bostadsföretag idag. Ju mer realistiskt denna beskattning utformas desto bredare kan tillämpningsområdet göras för särskilda och mer schablonartade regler.

Slutligen skall påpekas att värderingsmodellen konstruerats så att taxeringsvärdet och därmed fastighetsskatt för bostadsdelen inte påverkas av lokaldelens inkomster, eftersom taxeringsvärdet för denna skall beräknas för sig.

Vi gjort den bedömningen att uthyrning av bostäder kan beskattas på ett schablonmässigt sätt, medan uthyrning av lokaler i princip bör beskattas på ett sätt likartat med vad som gäller för andra fastighetsförvaltande företag.

8.3.4 Andra inkomster

Bostadsrättsföreningar har inte sällan likvida medel placerade räntebärande. Dessa medel är oftast nödvändiga för fastighetsförvaltningen och kan i huvudsak jämställas med bostadsrättshavarnas privata sparande. Ränteintäkter bör beskattas på samma sätt som räntekostnader, dvs med kapitalinkomstskattesatsen 25 %.

I de ovanliga fall då en bostadsrättsförening bedriver näringsverksamhet i form av exempelvis restaurang, hotell etc, bör däremot beskattningen ske enligt de regler som gäller för juridisk person.

8.4 Nya beskattningsmodeller

8.4.1 Inledning

I enlighet med utgångspunkterna i föregående avsnitt bör vid beskattningen skiljas mellan bostadsdelen och lokaldelen i bostadsrättsföreningarna. Detta kan ske genom att bostadsrättsföreningar beräknar skattepliktig inkomst i två inkomstslag, kapital för bostadsdelen och näringsverksamhet för lokaldelen. Till näringsverksamhet hänförs i så fall all annan verksamhet än bostadsupplåtelser. Av förenklingsskäl kommer vi dock nedan att överväga om inte även lokalupplåtelser kan hänföras till inkomstslaget kapital.

Följande enkla exempel används som grund för illustrationer av olika beskattningsmodeller nedan:

I en fastighet finns 10 bostadsrättslägenheter vardera med andelstalet 10 %. Sammanlagda ytan av bostadsrättslägenheter är 700 m^2. Överlåtelsepriser 400 000 kr/st.
I fastigheten finns uthyrda lokaler om totalt 400 m^2. Bruttointäkter 440 000 kr, driftkostnader 50 000 kr, driftnetto 390 000 kr.
Föreningens lån är 13 mkr. Årlig ränta 5 % dvs. 650 000 kr.
Genomsnittliga banktillgodohavanden under året 1 mkr med 8 % ränta vilket ger årlig ränta på 80 000 kr.

Med utgångspunkt från bostadsrättspriserna blir värdet på föreningens fastighet 4 mkr + 13 mkr - 1 mkr = 16 mkr.

Taxeringsvärdet på lokaldelen beräknas på traditionellt sätt (med utgångspunkt från ett antaget direktavkastningskrav på 8 %) till 3 600 000 kr (marknadsvärde 4 900 000 kr).

När lokaldelens marknadsvärde avräknas från fastighetens totalvärde så återstår 11 100 000 kr för bostadsdelen och taxeringsvärdet för bostadsdelen blir ungefär 8 300 000 kr.

8.4.2 Bostadsdelen

Fastighetsskatten är att betrakta som en skatt på avkastningen på bostadsrättshavarnas bostadsinnehav. Vid en konventionell inkomstberäkning motsvaras detta av hyresvärdet minus alla kostnader utom räntekostnaderna. När fastighetsskatt utgår skall därför avdrag medges för räntekostnader och tomträttsavgälder. Detta bör ske i inkomstslaget kapital. Till inkomstslaget kapital bör även hänföras ränteintäkter på föreningskapital. Skillnaden mellan ränteintäkter och räntekostnader utgör inkomst av kapital. Överskott beskattas med 25 % skattesats.

Uppstår däremot ett underskott vid inkomstberäkningen bör det omvandlas till en skattereduktion som är 25 % av underskottet. Skattereduktionen får utnyttjas mot fastighetsskatten på bostadsdelen. I den mån skattereduktionen inte på detta sätt kan utnyttjas av bostadsrättsföreningarna skall den skattemässigt tillgodoräknas bostadsrättshavarna som en räntekostnad.

Ränteintäkter och räntekostnader kan även vara hänförliga till lokaldelen och eventuellt bör räntenettot härav fördelas mellan bostads- och lokaldelen.

För bostadsdelen blir beskattningseffekterna följande med de förutsättningar som angavs i det inledande exemplet:

Fastighetsskatt:
1,5 % av 8 300 000 kr = 124 500 kr.
(1,5 % av den del av fastighetens taxeringsvärde som belöper på bostadsdelen)

Räntenetto:
80 000 kr - 650 000 kr = - 570 000 kr.
(Ränteintäkter minskade med räntekostnader)

Avdrag i inkomstslaget kapital:
700/1100 x 570 000 kr = 362 000 kr.
(Den del av räntenettot som belöper på bostadsdelen. Som grund för fördelningen används bostadsytans andel av totalytan).

Skattereduktion:
25 % av 362 000 kr = 90 500 kr.

Skatt att erlägga:
124 500 kr - 90 500 kr = 34 000 kr.
(Fastighetsskatten minskad med skattereduktionen)

8.4.3 Lokaldelen

Utformningen av beskattningen av lokaldelen kan ske på flera olika sätt. Såsom nyss angivits är en beskattning likartad med den som gäller vid en konventionell inkomstbeskattning motiverad. Det innebär att beskattningen av lokaldelen skulle ske enligt den konventionella metoden. Av praktiska skäl kan man dock även tänka sig en mer schablonmässigt utformad beskattning.

Helt konventionell beskattning

Som inkomst av näringsverksamhet deklareras hyresintäkter, driftkostnader, värdeminskningsavdrag m.m. som är hänförliga till lokaldelen.

Resulterar lokaluthyrning eller annan näringsverksamhet i ett överskott används detta normalt för att bestrida driftkostnader för bostadsdelen. Detta reducerar de avgifter som måste uttas av bostadsrättshavarna, och såsom visats i avsnitt 8.2.2 innebär en avgiftsminskning vid en konventionell inkomstbeskattning att den för bostadsrättshavarna skattepliktiga utdelningen ökar.

I vår beskattningsmodell där bostadsdelen beskattas schablonmässigt ökar däremot inte beskattningen av bostadsrättshavarna i dessa fall. Detta motiverar att inkomster av näringsverksamhet beskattas med en skatte-

sats som ungefär motsvarar den effektiva beskattningen av sådan inkomster vid inkomstbeskattning av oäkta bostadsföretag, dvs 47,5 %; jfr avsnitt 8.2.2.

Vid uthyrning av lokaler bör bostadsrättsföreningar även erlägga den fastighetsskatt 2,5 % av taxeringsvärdet, som ägare av hyreshusenheter erlägger. Denna skatt kan antas utgöra en kostnadskomponent i fastighetsägarnas hyreskalkyler och bostadsrättsföreningar skulle erhålla en konkurrensfördel om den befriades från denna fastighetsskatt. Ett införande av konventionell inkomstbeskattning av lokalerna motiverar således i sig inte att denna fastighetsskatt tas bort.

Effekter:

Inkomst av näringsverksamhet:

Bruttointäkter	440 000 kr
Driftkostnader (vari inkluderas värdeminskningsavdrag)	- 50 000 kr
Räntenetto	- 208 000 kr

(400/1100x570 000 dvs. den del av räntenettot som belöper på lokaldelen. Som grund för fördelningen används lokalytans andel av totalytan)

Skattepliktig inkomst	182 000 kr.
Inkomstskatt 47,5 % av 182 000 kr =	86 450 kr.

Fastighetsskatt för lokaldelen: 2,5 % på taxeringsvärdet 3 600 000 kr lika med 90 000 kr.

Schablonbeskattning

Enligt nuvarande regler beskattas ett äkta bostadsföretags lokaluthyrning endast genom schablonintäkten på 3 % av taxeringsvärdet, som ju även omfattar lokalerna. Med 30 % i skattesats motsvarar detta 0,9 % i skatt i förhållande till taxeringsvärdet.

För bostadsdelen medför vårt förslag en justering av skatten till 1,5 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Denna fastighetsskattesats utgår från en förväntad real avkastning på bostadsvärdet på ca 2,4 %; se avsnitt 8.2.2 Skulle inkomsterna från lokaldelen beskattas på liknande sätt skulle man få utgå från en förväntad direktavkastning på lokaler gånger en skattesats på ca 47,5 %. Om direktavkastningar på lokaler ligger på 6 - 8 % skulle det innebära en fastighetskattesats på 3 - 4 %.

Denna fastighetsskatt utgör inkomstbeskattningen av lokaldelen och den nuvarande fastighetsskatten på 2,5 % bör därför alltjämt utgå.

På räntenettot skulle användas skattesatsen 25 %.

Effekter:

För lokaldelen skulle skatteutfallet härav bli följande:

Fastighetsskatt; 3 % på 3 600 000 kr = 108 000 kr.
Skattereduktion av räntenettot; 25 % av 208 000 kr = 52 000 kr.

Total "inkomstbeskattning": 108 000 - 52 400 = 55 600 kr.

"Vanlig" fastighetsskatt; 90 000 kr.

Mellanmodell; schabloniserad konventionell metod

Genom en mellanmodell kan man uppnå en förenkling av den konventionella modellen utan att få de materiellt felaktiga resultat som en schablonmodell kan medföra. En mellanmodell skulle kunna utformas så att man beskattar de verkliga intäkterna för uthyrning av lokaler, medan man inskränker avdragsrätten för kostnaderna för lokaluthyrningen för att undvika praktiska problem. Följande metod skulle då kunna tillämpas.

Alla intäkter för lokaldelen är skattepliktiga såsom i den konventionella modellen. Avdrag medges däremot endast för räntekostnader samt reparationer och värdeminskningsavdrag för förbättringar som uteslutande är hänförliga till lokaldelens användning såsom lokal. Däremot skulle avdrag inte medges för driftkostnad och inte heller för normalt underhåll såsom fasadrenovering, stambyten etc som gäller fastighetens allmänna funktion samt värdeminskningsavdrag på byggnadens allmänna delar. Till ledning för gränsdragningen kan användas praxis för gränsdragningen mellan byggnadsavskrivning och inventarieavskrivning i inkomstslaget näringsverksamhet, som bygger på ett liknande gränsdragningsrekvisit.

En sådan begränsning av avdragsrätten motiverar att man schablonmässigt från beskattning undantar en del av intäkterna som kan antas svara mot de undantagna kostnaderna. Det kan även ske genom att överskottet beskattas med en lägre skattesats än 47,5 %. En lägre skattesats är likvärdig med att man undantar en del av inkomsten från beskattning.

Används skattesatsen för kapitalinkomster, 25 %, innebär detta att 25 % skatt på 100 % av inkomsten är lika med 47,5 % skatt på ca 53 % av inkomsten. En skattesats på 40 % motsvarar 47,5 % i skatt på ca 84 % av inkomsten. Detta sistnämnda liknar reglerna för beskattning av uthyrning av privatbostadsfastigheter där avdrag medges med 20 % av hyresintäkten.

För lokaldelen blir beskattningsresultatet följande, vid användning av olika skattesatser:

Bruttointäkter	440 000 kr
Räntekostnader	208 000 kr
Inkomst	232 000 kr
Skatt 25 %	58 000 kr
Skatt 40 %	92 800 kr
Skatt 47,5 %	110 200 kr

8.4.4 Utvärdering

Det är enkelt att konstatera att schablonmodellen är enklare än den konventionella modellen, medan den konventionella modellen leder till riktigare beskattningsresultat än den schablonmässiga. Dessa aspekter skall behandlas i nämnd ordning. Mellanmodellen ligger båda praktiskt och resultatmässigt såsom namnet antyder mellan de båda andra modellerna.

8.4.4.1 Praktiska aspekter

De olika modellerna kräver uppdelning av följande poster:

Taxeringsvärdet.

På bostadsdelens taxeringsvärde skall utgå 1,5 % i fastighetsskatt. På lokaldelens taxeringsvärde skall utgå åtminstone den "vanliga" fastighetsskatten 2,5 %. Denna uppdelning måste ske i alla tre modellerna.

Finansiella poster

En uppdelning måste ske om skilda skattesatser tillämpas för ränteavdragen i bostads- och lokaldelen. Detta gäller den konventionella modellen och kan gälla även i mellanmodellen om man för lokaluthyrning väljer en annan skattesats än för inkomst av kapital.

Diverse driftkostnader

I den konventionella modellen skall avdrag medges för all värdeminskning och alla driftkostnader som är hänförliga till lokaldelen. Ny-, till- och ombyggnadsutgifter samt driftkostnader måste därför fördelas mellan bostads- och lokaldelen. En sådan uppdelning görs redan nu om bostadsrättsföreningen är mervärdeskattskyldig för lokaldelen. I vilken omfattning så sker har vi inte kunnat klarlägga. Det kan dock antas att så sällan sker. I schablonmodellen erhålls inga avdrag. I mellanmodellen erhålls endast avdrag för kostnader som entydigt är hänförliga till lokaldelen. Hit hör t.ex. åtgärder hänförliga just till dessa delar, däremot inte kostnader som avser hela fastigheten. Således medges med vårt förslag inte avdrag för på lokaldelen belöpande uppvärmningskostnader m.m.

8.4.4.2 Ekonomiska aspekter

Schablonmodellen innebär att beskattningen alltid kommer att grundas på en schablonmässigt uppskattad inkomst som är större eller mindre än den verkliga konventionellt beräknade inkomsten. Detta ligger i schablonens natur.

Med den valda procentsatsen för schablonmässig beskattning av lokaluthyrningen bli beskattningen med förutsättningarna från illustrationsexemplet något lägre än vid en konventionell inkomstbeskattning. Den schablonmässiga beskattningen av lokaldelen kan bli såväl lägre som högre än en konventionell inkomstbeskattning. Det är en risk att det vid en realistisk nivå på skattesatsen det i flera enskilda fall kan uppstå en beaktansvärd överbeskattning. Ytterlighetsfallen är då bostadsrättsföreningar inte alls kan hyra ut sina lokaler. Därmed kan en renodlad schablon i denna del inte anses användbar. Mellanmodellens schablonisering gäller endast bostadssidan. Risken för överbeskattning av outhyrda lokaler finns därför inte i denna modell och man beaktar även i huvudsak korrekt variationer i hyresnivån. Schabloniseringen på kostnadssidan medför däremot avvikelser från verkligheten men de är mindre allvarliga än vid en fullständig schablonbeskattning.

8.4.5 Särskilda frågor

8.4.5.1 Uthyrda bostäder

Av förenklingsskäl skulle det vara önskvärt om föreningens uthyrning av bostäder kunde beskattas på samma sätt som medlemmarnas bostadsrätter. Detta skulle innebära att fastighetsskatten skulle täcka även uthyrningsfallen.

Nuvarande intäktsbeskattning uppgår till 0,9 % + 2,5 % av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet för uthyrda delar av fastigheten ökar inte på grund av övergången till den nya värderingsmodellen.

För uthyrningen skulle "vanlig" fastighetsskatt utgå med samma procentsats som för andra hyresvärdar, 2,5 %.

Som inkomstbeskattning av intäkten torde 1,5 % fastighetsskatt av taxeringsvärdet vara en rimlig schablon. Förhållandet mellan sistnämnda fastighetsskatt och beskattningen av den verkliga hyresinkomsten torde vara likartat med vad som beskrivits i avsnitt 8.4.4.2 för lokaluthyrning, allt under förutsättning att taxeringsvärdet för hyreslägenheterna beräknas på liknande sätt som för lokaler. Det indikerar att en skattesats på 1,5 % knappast innebär en överbeskattning. Totalt bör således fastighetsskatten bli 4 %.

Vi har i och för sig övervägt även andra alternativ. Ett skulle vara att låta vissa mindre hyresinkomster gå fria i så motto att de inte skulle tas upp till direkt beskattning. Fastighetsskatten skulle då vara oförändrad. Lösningar av detta och liknande slag ger emellertid upphov till gränsdragningsproblem, såsom att finna en lämplig nivå, tröskeleffekter m.m.

8.4.5.2 Annan verksamhet än fastighetsupplåtelse

Annan verksamhet än upplåtelse av fastigheter beskattas för närvarande enligt vanliga konventionella beskattningsregler i inkomstslaget näringsverksamhet.

Som exempel på sådana verksamheter som kan tänkas förekomma i praktiken kan anges serveringar, butiker, fritidsaktiviteter såsom skidliftar etc. Det torde därför endast vara bostadsrättsföreningar av särskild beskaffenhet som skulle beröras av denna beskattning.

Dessa verksamheter bör även fortsättningsvis beskattas särskilt och därför hänföras till ett annat inkomstslag än upplåtelsen av fastigheterna. I detta inkomstslag, näringsverksamhet, tillämpas vanliga regler. Av skäl som anförts i avsnitt 8.2.2 bör skattesatsen vara 47,5 %. Underskott bör inte få kvittas mot inkomst av kapital.

Enligt gällande regler får äkta bostadsföretag inte göra avsättning till skatteutjämningsreserv. Av praktiska skäl och som en schablonmässig kompensation härför föreslår vi att skattesatsen bestäms till 45 % för bostadsrättsföreningars inkomst av näringsverksamhet.

En särskild fråga är om osedvanlig kapitalförvaltning, såsom omfattande investeringar i annat än räntebärande värdepapper, bör beskattas som intäkt av näringsverksamhet. Det förefaller omotiverat att så sker, utan dessa intäkter bör kunna beskattas som inkomst av kapital med 25 % i skattesats. Denna beskattning gäller för bostadsrättshavarnas privata placeringar och i huvudsak sker beskattningen på detta sätt för placeringar i investmentföretag.

8.4.5.3 Bostadsrätt för lokal

Ovan har diskuterats upplåtelse av fastighet till bostäder åt bostadsrättshavare samt uthyrning av bostäder och lokaler. I det följande behandlas beskattningen av upplåtelse av lokaler med bostadsrätt.

I bostadsrättslokaler bedrivs näringsverksamhet av bostadsrättshavarna eller av någon som bostadsrättshavare hyr ut till. Även uthyrning utgör näringsverksamhet för bostadsrättshavaren. Den gällande beskattningen varierar beroende på om bostadsrättsföreningen är ett äkta eller ett oäkta bostadsföretag samt om bostadsrättshavaren är fysisk person eller ett aktiebolag.

För äkta bostadsföretag finns regler i 22 § anvisningarna punkt 7 KL som innebär att bostadsrättshavaren inte beskattas för förmån av fastighet samt får avdrag för inbetalningar till bostadsrättsförening som utgör kostnader i bostadsrättshavarens näringsverksamhet. Dessa inbetalningar är inte skattepliktig intäkt för ett äkta bostadsföretag, men bostadsföretaget får å andra sidan inte avdrag för kostnader som belöper på upplåtelsen annat än räntekostnader. En viss beskattning sker genom schablonintäkten i föreningen.

Detta innebär grovt sett att avkastningen på det kapital som investerats i bostadsrätten för lokalen inte beskattas på annat sätt än genom beskattning av näringsverksamhetens allmänna skattepliktiga intäkter. Detta är motiverat för att beskattningsresultatet skall bli detsamma som vid

direktägande av lokalen. Vid direktägande föreligger avdragsrätt för diverse fastighetskostnader, vilka i bostadsrättsfallet grovt sett motsvaras av de avdragsgilla avgifterna till bostadsrättsföreningen. Denna ordning bör bibehållas. Några justeringar måste dock företas för att inpassa den i den nya beskattningsmodellen. För bostadsrättshavarna behålls regeln i 22 § anvisningarna punkt 7 KL.

Inkomstskatteeffekten i bostadsrättsföreningen bör bli noll. Det kan åstadkommas genom att avgifterna från lokalbostadsrätterna blir skattepliktiga i inkomstslaget kapital med ett belopp motsvarande avdragsgilla räntekostnader o.d. som belöper på lokalbostadsrätterna.

8.4.6 Gränsdragningen mellan äkta och oäkta bostadsföretag

Den nuvarande metoden innebär att en bostadsrättsförening på grund av förändringar i verksamhetsinriktningen kan övergå från en schablonmässig beskattning till konventionell beskattning eller vice versa. Små förändringar kan få mycket stora konsekvenser.

Bäst vore att inte göra åtskillnad på olika bostadsrättsföreningar, utan istället alltid beskatta bostäder som nyttjas med bostadsrätt med fastighetsskatt och all annan fastighetsanvändning på samma sätt som i andra fastighetsförvaltande företag. Vi har ovan dock kommit fram till att detta inte är möjligt utan att även fortsättningsvis olika regler måste gälla för bostadsrättsföreningars uthyrning av bostäder och lokaler.

Vårt förslag innebär en mer realistisk beskattning än nuvarande schablonbeskattning. Det talar för att det är möjligt med ett relativt vidsträckt tillämpningsområde för nya schablonartade beskattningsregler. Det är vidare en målsättning att fastighetsskattemodellen skall omfatta så många ägda bostäder som möjligt. Eftersom en konventionell beskattning, såsom i oäkta bostadsföretag, kan innebära såväl en lindrigare som en hårdare beskattning än fastighetsskatt är det önskvärt med ett vidsträckt tillämpningsområde för fastighetsskatten. Å andra sidan innebär den schablonmässiga beskattningen av lokaluthyrning samt att endast fastighetsskatt skall utgå på uthyrda bostäder, en beskattning som på ett beaktansvärt sätt kan avvika från en konventionell beskattning. Kraven för tillämpningen får därför inte sättas så låga att bostadsrättsföreningar vars egentliga syfte är ett annat än att bereda bostäder åt bostadsrättshavare kan tillämpa denna beskattningsmodell.

Omfattningen av kategorin bostadsförening bör således blir mer vidsträckt än för närvarande. Vidare bör reglerna utformas så att gränsdragningen blir mer entydig och stabil.

Kraven på enkelhet och stabilitet föranleder följande synpunkter. Bedömningen av fastighetsnyttjandets karaktär bör för framtiden anknytas till byggnadsytan i stället för taxeringsvärdet. En fördelning av taxeringsvärdet förändras nämligen när värderelationen mellan bostäder och lokaler förskjuts på marknaden. Vår nya värderingsmodell kommer dessutom att förskjuta dessa värden väsentligt.

En annan synpunkt är att en bostadsrättsförening helst inte bör byta beskattningskaraktär. Exempelvis vore det ogynnsamt att vara föremål för schablonmässig beskattning under en period när bostadsrättsföreningen renoverar fastigheterna och saknar avdragsrätt för reparationer, och senare bli konventionellt beskattad när bostadsrättsföreningen börjar uppbära höga hyror för de renoverade lokalerna. På motsatt vis vore det gynnsamt att åtnjuta reparationsavdrag under renoveringsperioden genom konventionell beskattning för att senare övergå till schablonmässig beskattning.

Vi föreslår att reglerna för gränsdragningen får följande innebörd.

Tillämpningsområdet bör inskränkas till att gälla bostadsrättsföreningar. De aktiebolag och andra ekonomiska föreningar som enligt gällande regler behandlas som äkta bostadsföretag kommer att behandlas enligt vår schablonmodell, om de dessutom uppfyller de nya kraven. Däremot skall inte ytterligare aktiebolag och andra ekonomiska föreningar kunna behandlas på detta sätt. I konsekvens med att tillämpningsområdet i allt väsentligt gäller bostadsrättsföreningar föreslår vi att termen bostadsförening används som benämning på de juridiska personer som omfattas av reglerna.

Såsom bostadsföreningar skall behandlas bostadsrättsföreningar vars verksamhet till övervägande del består i att bereda medlemmar bostad i föreningens fastigheter. Jämfört med nuvarande krav på huvudsaklig del innebär detta en sänkning från 60 % till mer än 50 %.

Vidare skall detta krav alltid anses uppfyllt om den övervägande delen av byggnadsytan stadigvarande disponeras för det nämnda ändamålet och annan verksamhet än fastighetsupplåtelse bedrivs endast i ringa omfattning. Anknytningen till byggnadsytan torde i flera fall innebära ytterligare en sänkning av kraven på bostadsdelens omfattning. Vidare innebär det en förenkling och en ökad stabilitet i kategoriindelningen.

8.4.7 Underavgifter

Vi har i tidigare avsnitt 6.1.2 diskuterat begreppet marknadsvärde i förhållande till en bostadsrätt. Innebörden i den diskussionen är att överlåtelsepriset för en bostadsrätt kan sägas bestå av värdet av själva bostadsrättslägenheten och värdet av föreningens övriga tillgångar som belöper på den överlåtna andelen. De faktorer som påverkar värdet av lägenheten kan i stort antas vara desamma som påverkar värdet av fastigheter i övrigt (t.ex. egethem). Värdet av föreningens övriga tillgångar är beroende av helt andra faktorer som har att göra med hur föreningen sköter sin ekonomi, sin administration osv.

Vid utformningen av den tidigare realisationsvinstbeskattningen av bostadsrätter med s.k. genomsyn sattes som mål att beskatta den realisationsvinst som uppkommer om bostadsrättslägenheten (dvs. inte hela andelen i föreningen utan endast andelen i föreningsfastigheten) steg i värde. Denna beskattning skulle motsvaras av realisationsvinstbeskattningen av egethem. För att åstadkomma detta infördes begreppet "genomsyn". Med detta avsågs att korrigera vinsten vid en försäljning av

en bostadsrätt med den förändring av andelen i föreningens övriga skulder/tillgångar som skett under innehavstiden.

Om bostadsrättslägenheten upplåts mot avgifter som inte täcker föreningens löpande kostnader sägs föreningen ta ut underavgifter och i motsatt fall överavgifter.

Genomsynsmetoden har avskaffats. Motivet till detta var bl.a. de stora praktiska tillämpningsproblemen, inte minst svårigheterna att skaffa fram uppgifter om ingångsvärden och skuld/tillgångsläget vid anskaffningstidpunkten. Slopandet av den s.k. "genomsynen" innebär bl.a. följande.

Om föreningen tar ut underavgifter och i stället finansierar löpande kostnader med lån (eller tar sin förmögenhet i anspråk) så innebär detta vid en avyttring av bostadsrätten att de löpande utgifterna finansierats skattefritt. Detta beror på att en värdestegring av bostadsrättslägenheten kan "kvittas" mot ackumulerade underavgifter betalda med obeskattade medel. Genomsynsreglerna korrigerade detta genom att vinsten justerades med hänsyn till förändringen i föreningsförmögenheten.

På motsvarande sätt kommer överavgifter att "beskattas". Ett höjt överlåtelsepris som beror på att föreningen fått en positiv förmögenhetsförändring genom höga avgifter betalad med beskattade medel leder till realisationsvinstbeskattning för säljaren. En tillämpning av genomsynsreglerna hade inneburit att vinsten reducerats med förmögenhetsförändringen.

I våra tilläggsdirektiv (Dir 1991:60) har vi fått i uppdrag att utreda vilka åtgärder som kan vidtas för att motverka de icke önskvärda skattemässiga och ekonomiska effekterna av slopad genomsyn. Vad vi har att undersöka synes främst avse "kvittningsmöjligheten" vid en försäljning mellan inbesparade avgifter och värdestegringen i bostadsrättslägenheten som underavgiften kan leda till.

Olika alternativ är i och för sig tänkbara. Man kan tänka sig en konventionell beskattning av samtliga bostadsrättsfastigheter. En annan väg skulle vara att tillskapa regler som omöjliggör underavgifter. Ett successivt återinförande av den s.k. genomsynsmetoden vid överlåtelse av bostadsrätt skulle i och för sig teoretiskt kunna tänkas.

En konventionell beskattning skulle innebära att mellanskillnaden mellan underavgifter och en kostnadstäckande avgift skulle beskattas. En sådan lösning går dock helt stick i stäv med vårt huvuduppdrag, nämligen att skapa enklare regler med anknytning till egnahemsinnehavarnas skattesituation.

Skillnaden mellan en underavgift och en kostnadstäckande avgift kan sägas utgöra en utdelning till bostadsrättshavarna. Genom att löpande beskatta denna utdelning skulle skattefrihet för underavgiften kunna motverkas. Problemet är att bestämma huruvida underavgift eller överavgift föreligger. Detta torde ställa orimliga krav på föreningarnas redovisning, speciellt i de fall föreningen har inkomster av t.ex. uthyrning. Vidare framstår en löpande förmånsbeskattning av detta slag som omotiverad i de fall bostadsrätten inte har stigit i värde. Säljaren får ju då "betala" den förmån han under innehavstiden åtnjutit i form av

underavgifter genom den realisationsförlust han gör då han säljer sin bostadsrätt.

Ett annat sätt att motverka effekter som inte anses önskvärda av underavgiften skulle vara att i den civilrättsliga lagstiftning införa regler som skulle förhindra föreningar att drivas med förlust. Sådana bestämmelser skulle, liksom i fallet ovan, ställa mycket stora krav på föreningarnas redovisning. Den administrativa förenkling som var ett av motiven till genomsynens avskaffande skulle omintetgöras. Att i bostadsrättslagstiftningen ge direkta föreskrifter om hur avgifterna skall bestämmas i nu berörda hänseenden synes också ganska poänglöst om man inte samtidigt inför sanktioner, ger föreskrifter om att boksluten skall granskas osv.

Man kan naturligtvis också tänka sig ett successivt återinförande av genomsynsreglerna. Genomsynen avskaffades bl.a. på grund av att det ibland var närmast ogörligt att bestämma den förmögenhetsandel som vid anskaffningstillfället belöpte på en andel som innehafts sedan lång tid tillbaka. Om en genomsyn tillämpades endast på försäljningar av bostadsrätter som har anskaffats efter det att de av oss föreslagna reglerna trätt i kraft faller det nu angivna skälet. Ett sådant system skulle emellertid ge upphov till en hel del mindre tilltalande effekter. Man skulle således bl.a. åstadkomma olika prismarknader. Anskaffningstidpunkten för en bostadsrätt skulle bli en prispåverkande faktor och alltså egentliga utgöra en värdefaktor. Inte heller denna väg är framkomlig.

Sammanfattningsvis har vi ansett oss kunna konstatera att regler för att motverka de effekter som anges i tilläggsdirektiven endast skulle kunna införas till priset av långtgående och svåröverskådliga ingrepp. Det kan också ifrågasättas - inte minst mot bakgrund av den schabloniserade realisationsvinstberäkningen genom takregeln - om något egentligt behov föreligger. Härtill kommer att frågan om underavgifter synes ha fått en viss överbetoning. Det torde nämligen inte vara helt riskfritt att driva en förening genom lånefinansiering. Vi lägger därför inte fram något förslag i denna del av uppdraget.

8.4.8 Särskilda övergångsfrågor

Våra förslag om en förenklad inkomstberäkning är så utformade att ett tidigare oäkta bostadsföretag kan komma att hänföras till kategorin bostadsförening. Vid en övergång uppstår främst problemet hur tidigare i föreningen ackumulerade underskott skall behandlas.

Ackumulerade underskott i en förening utgör en tillgång i föreningen i den meningen att underskottet kan användas till att kvitta framtida överskott som annars skulle resultera i en beskattning av föreningen.

Nuvarande regler innebär att såväl äkta som oäkta bostadsföretag beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet. Det är alltså i detta inkomstslag som ett eventuellt gammalt underskott kan finnas.

Underskott i ett *äkta* bostadsföretag som enligt vår nya terminologi kommer att klassas som bostadsförening är i stor utsträckning en följd av avdrag för räntor i kombination med schablonintäkten på tre procent.

Vi föreslår, för tidigare äkta bostadsföretag, att eventuella underskott i inkomstslaget näringsverksamhet får finnas kvar i detta inkomstslag. Det får då utnyttjas enligt de regler som gäller för sådant underskott dvs. mot framtida inkomster i samma inkomstslag.

Våra förslag innebär att framtida underskott i kapital som bostadsförening inte kunnat utnyttja skall föras vidare till bostadsrättshavarna och hos dessa utnyttjas som avdrag eller som skattereduktion. Gamla underskott skall däremot inte få utnyttjas av medlemmarna. Eftersom våra förslag på denna punkt endast gäller underskott i kapital och gamla underskott enbart finns i näringsverksamhet krävs ingen särskild övergångsreglering.

Vad gäller *oäkta* bostadsföretag, som inte kommer att klassas som bostadsförening, innebär ackumulerade gamla underskott knappast några problem då ju vårt förslag inte innebär några förändrade skatteregler för dessa företag. Av samma anledning torde inte heller surv-avsättningar i dessa fall föranleda behov av några särskilda övergångsregler.

Vår definition av begreppet bostadsförening är vidare än det tidigare begreppet äkta bostadsföretag. Detta innebär att vissa tidigare oäkta bostadsföretag kommer att klassas som bostadsföreningar. Underskott i dessa föreningar är i allmänhet en följd av stora kostnader och inte av små intäkter. Det kan därför tyckas rimligt att föreningarna får utnyttja dessa gamla underskott. Detta medför dock en del komplikationer eftersom gamla underskott i sin helhet återfinns i näringsverksamhet och beskattningen,enligt de nya reglerna, sker i inkomstslaget kapital där ett eventuellt underskott får föras vidare till medlemmarna.

Vi föreslår även för dessa fall att underskott i näringsverksamhet får ligga kvar och utnyttjas bara mot eventuella inkomster i detta inkomstslag. Skälet härtill är att föreningen övergår från en konventionell beskattning där de verkliga intäkterna redovisas till en beskattning med fastighetsskatt där skattesatsen är beräknad för att motsvara nettot av det i fastigheten investerade kapitalets avkastning.

En alternativ lösning skulle vara att låta gamla underskott utnyttas mot inkomst i inkomstslaget kapital. Ett sådant gammalt underskott bör emellertid inte rimligen få utnyttjas av bostadsrättshavarna. Detta skulle ju innebära att framtida lättnader medgavs för tidigare kostnader. En sådan konstruktion vad gäller räntor har vi avvisat för de äkta bostadsföretagens vidkommande. Av inte minst enkelhetsskäl föreslår vi inte det nu nämnda alternativet.

Om det i ett oäkta bostadsföretag, som övergår till att vara bostadsförening, finns surv-avsättningar förslår vi att dessa återförs till beskattning under fem år och fördelas lika på dessa år i inkomstslaget kapital. En regel härom har intagits i övergångsbestämmelserna till surv-lagen.

8.4.9 Sammanfattning av våra förslag

Vi redovisar här i sammandrag innebörden av våra förslag i fråga om den löpande beskattningen av såväl bostadsrättshavare som bostadsrättsföreningar. Mer detaljbetonade frågor har berörts i de tidigare avsnitten. I övrigt kan hänvisas till specialmotiveringen till 32 § SIL, som återfinns i kapitel 10.

För bostadsrättshavarna innebär våra förslag när det gäller de direkta effekterna bara en nyhet. Bostadsrättshavarna får nämligen möjlighet att skattemässigt utnyttja det ränteunderskott som kan uppkomma i föreningen. Detta underskott behandlas enligt samma skatteregler som gäller för vanliga räntekostnader. För en bostadsrättshavare som inte har några ränteintäkter eller andra intäkter av kapital blir effekten ett skatteavdrag på 25 %, som kan utnyttjas mot exempelvis den skatt som belöper på bostadsrättshavarnas arbetsinkomster. I övrigt kommer bostadsrättshavarna bara indirekt att påverkas genom de ändrade skatteregler som vi föreslår för bostadsrättsföreningarna. Den utvidgade avdragsrätten för räntor har intagits i 3 § 4 mom. SIL.

För föreningarnas vidkommande innebär våra förslag att schablonbeskattningen på 3 % slopas och att bara fastighetsskatt skall utgå. Detta gäller alla de bostadsrättsföreningar som endast innehåller bostäder. Vi har därvid utgått från gällande fastighetsskattesatser och för sådana föreningar där alla bostadslägenheter innehas med bostadsrätt blir skattesatsen då den som gäller för egnahemmare, nämligen 1,5 % av taxeringsvärdet i stället för som nu 2,5 %. Om man bara jämför den nya fastighetsskatten med den gällande och schablonintäkten inträder en skatteskärpning i förhållande till nuläget först om de nya taxeringsvärdena medför en ökning med mer än 125 %. Vid bedömande om en skatteskärpning verkligen blir aktuell vid större ökningar måste man emellertid samtidigt beakta vad vi nyss anfört om bostadsrättshavares nya möjlighet att tillgodoräkna sig föreningens ränteunderskott.

Av skäl som redovisats i bl.a. avsnitt 8.4.5.1 föreslår vi att hyror för bostäder som föreningarna kan uppbära enbart blir beskattade genom att en fastighetsskatt på 4 % beräknas på den del av taxeringsvärdet som belöper på den uthyrda delen. Taxeringsvärdet på denna del skall beräknas enligt de regler som redan gäller. Bostadshyrorna skall alltså inte redovisas som inkomst - å andra sidan medges inga avdrag för annat än räntekostnader. Vårt förslag i denna del bygger i stor utsträckning på praktiska överväganden i så måtto att bostadsrättsföreningar normalt bara skall behöva räkna med att fastighetsskatt skall utgå. Den uthyrning som i dag förekommer kan antas vara av måttlig omfattning och regelmässigt mindre lönsam. Vi förutsätter således bl.a. att hyresmarknaden även för framtiden kommer att innehålla inslag av bruksvärdehyror. En annan förutsättning är att bostadsuthyrning även framledes normalt kommer att utgöra endast ett mindre inslag i föreningsverksamheten. Skulle nu

angivna förutsättningar brista bör våra förslag vad gäller lokalhyror tillämpas även på bostadshyror.

För de bostadsrättsföreningar som har andra inkomster är läget inte lika enkelt. Den i avsnitten 8.4.3-8.4.6 gjorda genomgången visar med all önskvärd tydlighet att varje försök till uppdelningar och gränsdragningar medför problem för såväl de skattskyldiga som berörda myndigheter. Emellertid är någon form av indelning ofrånkomlig vilket beror på följande förhållanden.

För det första måste för framtiden de bostadsrättshavare som bebor sina lägenheter behandlas någorlunda lika med villägare. I denna del kan inget annat än en fastighetsskatt komma ifråga. En generell övergång till den konventionella metoden är således utesluten. För det andra måste verksamheter som innefattar annat än eget boende behandlas enligt de regler som gäller för andra skattskyldiga, som ägnar sig åt uthyrningsverksamhet eller andra aktiviteter med kommersiella inslag. Den nya skattereformen har ju som en bärande princip att likartade verksamheter skattemässigt också bör likabehandlas. En ren schablonbeskattning av något som innefattar näringsverksamhet är därmed utesluten. Det kan här nämnas att i kapitel 9 föreslås att schablonbeskattningen av de allmännyttiga bostadsföretagen skall avvecklas.

För att så många bostadsrättshavare som möjligt som bebor sina lägenheter skall få så enkla och lättöverskådade ekonomiska förhållanden som möjligt föreslår vi att schablonmässig beskattning - efter förebild av den tidigare redovisade mellanmodellen - skall vara huvudregeln. Vi föreslår att framtida regler får följande utformning.

1. **Om en bostadsrättsförening enligt 1991 års lagstiftning äger en fastighet där den övervägande delen (mer än 50 %) av byggnadsytan (inklusive garage m.m. avsedda för medlemmarna) är upplåten för medlemmarnas boende skall en schablonbeskattning tillämpas enligt följande**

Fastighetsskatt

- 1,5 % på den del av taxeringsvärdet som avser medlemmarnas eget boende
- 2,5 % på den del av taxeringsvärdet som avser lokal
- 4 % på den del av taxeringsvärdet som avser bostäder med hyresrätt

Inkomst av kapital (25 %)

+ lokalhyror från utomstående
+ avgifter från lokalbostadsrättshavare
+ inkomster av kapital (bankräntor, utdelningar, m.m.)
- vissa av upplåtelserna eller avgifterna betingade kostnader.

Avdrag medges för tomträttsavgäld och räntor.

Avdrag medges således fullt ut för räntekostnader. Den delen av räntorna som föreningen inte kan utnyttja, antingen som avdrag mot de intäkter som kan uppkomma enligt ovanstående och som inte heller behövs för att användas som skattereduktion mot den fastighetsskatt som belöper på boendedelen, får medlemmarna utnyttja som egen räntekostnad. Av likformighetsskäl föreslår vi ingen rätt till reduktion mot den fastighetsskatt som belöper på lokaldelen.

De organisationer som omfattas av schablonregeln är bara sådana som är bostadsrättsföreningar enligt reglerna i den nya bostadsrättslagen. Genom en övergångsbestämmelse skall även vissa andra organisationer omfattas. Hit hör sådana som i dag behandlas som äkta. Denna fråga behandlas närmare i specialmotiveringen.

För de ovanliga fall där en förening driver någon egen extern verksamhet (servering eller liknande) i egna lokaler skall sådan verksamhet, liksom i dag, hänföras till inkomst av näringsverksamhet. Såvitt gäller fastigheten blir effekten den att fastighetsskatt tas ut med 2,5 %. Räntor hänförliga till verksamheten som sådan berör inte fastigheten. Å andra sidan bryts inte den del av fastighetens räntor ut som avser rörelselokalen utan får ingå bland de övriga räntekostnaderna.

Genom våra förslag vidgas kretsen av bostadsrättshavare som hamnar i en skattesituation jämförlig med egnahemmarens; dvs 1,5 % i fastighetsskatt och rätt till avdrag för gäldräntor. I och med att fördelningen knyts an till byggnadsytan får de nya reglerna ökad stabilitet och förutsebarhet. I samband med fastighetstaxeringen skall besked kunna erhållas om byggnadsytornas fördelning, liksom de värden som belöper på olika delar.

För ett mycket stort antal föreningar och bostadsrättshavare innebär vår schablon knappast något nytt ur arbetssynpunkt i förhållande till dagsläget. För de fall där lokaluthyrning förekommer sker i och för sig ändring i så måtto att sådana hyror skall redovisas som skattepliktig intäkt även i ett bostadsföretag som faller under den schablonregeln. Den ökade redovisning som våra förslag innebär torde inte behöva vålla de berörda föreningarna några särskilda problem. Kraven på enkelhet har gjort att vi inte velat göra schablonmetoden mer detaljerad än som behövs för en rimlig avvägning av det ekonomiska utfallet.

Våra förslag har intagits i en ny 32 § i SIL. Lagrummet är uppdelat i sex moment. Lagstiftningen kan synas mer omfattande än tidigare. Detta beror dock dels på att gränsdragningen preciserats i lag i stället för som nu genom meddelande från RSV, dels att systematiska skäl medfört att även sådant som skattesatser, m.m. måste anges. Lagförslagen rör bara de bostadsföreningar som går efter den nya schabloniserade modellen. För de övriga som behandlas i det följande behövs inga nya regler eftersom de skall beskattas enligt konventionell metod.

2. Alla övriga bostadsrättsföreningar beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet, således även den del som bebos av medlemmar.

Av inte minst praktiska skäl, men också för att hindra ett ev. utnyttjande av skattefördelar, föreslår vi att en förening som en gång behandlats enligt den konventionella metoden kvarstannar för gott i denna kategori. Alternativet skulle ha varit att föreslå avskattningsregler som med nödvändighet blir av invecklad art. Den fastare och generösare utformning som gränsdragningen fått i vårt förslag minskar även kraftigt det praktiska behovet av sådana regler. I lagtexten (32 § 2 mom. SIL) har vi angett detta genom att uppställa ett krav på att beskattning tidigare inte får ha skett enligt konventionell metod.

För sådana föreningar som i dag räknas som oäkta men som hör till den av oss föreslagna schablongruppen har en övergångsregel med avseende på surv-avsättningar införts. Denna fråga har behandlats i avsnitt 8.4.8.

Beträffande underavgifterna (avsnitt 8.4.7) framlägger vi inga förslag. Våra förslag i fråga om inkomstbeskattningen föreslås gälla fr.o.m. 1995 års taxering.

8.5 Realisationsvinstbeskattningen

Som framgått av redogörelsen för gällande rätt (avsnitt 5.4) gäller olika regler för realisationsvinstberäkningen för olika slag av bostadsrätter. Är det fråga om en bostadsrätt i ett s.k. äkta bostadsföretag gäller särskilda regler i 26 § SIL. Om däremot bostadsföretaget är ett s.k. oäkta tillämpas reglerna i 27 § SIL, som handlar om försäljning av aktier samt andelar i ekonomiska föreningar. I fråga om bostadsrätt i ett äkta bostadsföretag får vid vinstberäkningen avdrag göras för kapitaltillskott samt för vissa förbättringskostnader som den skattskyldige nedlagt på fastigheten. Några motsvarande regler finns inte i 27 § SIL. Å andra sidan torde denna åtskillnad inte upprätthållas i praktiken. Det har gjorts gällande att avdrag för förbättringskostnader kan medges även vid avyttring av bostadsrätt i oäkta bostadsföretag. Stöd för denna uppfattning torde kunna hämtas från utgången i RÅ 1979 1:79.

Den s.k. takregeln i 26 § 7 mom. SIL gäller däremot bara vid överlåtelse av bostadsrätt i äkta företag. Takregeln innebär att vinsten får beräknas till 30 % av vederlaget om bostadsrätten är den skattskyldiges permanentbostad och till 60 % om det gäller en fritidsbostad.

Som framgått av det tidigare anförda föreslår vi en ny uppdelning av bostadsföretagen. En schabloniserad inkomstbeskattning skall ske av sådana bostadsrättsföreningar där bostadsrättshavarnas eget boende överväger. Skulle däremot de kommersiella inslagen väga över skall vanlig konventionell inkomstberäkning ske. Frågan är då om det finns

anledning att behålla en motsvarighet till den nuvarande uppdelningen. Vi har funnit att så inte är fallet.

Till att börja med kan konstateras att realisationsvinstbeskattningen efter skattereformen blivit betydligt mer enhetlig än tidigare. Vinstberäkningen vid avyttring av olika tillgångsslag följer i betydande utsträckning ensartade regler. Genomgående är vinstberäkningen nominell och skatten är proportionell. Härtill kommer att det förefaller ytterst tveksamt i vad mån det för närvarande i praktiken verkligen görs någon åtskillnad i realisationsvinsthänseende mellan äkta och oäkta bostadsföretag.

Med vårt förslag kommer således även överlåtelser av bostadsrätter i konventionellt beskattade bostadsrättsföreningar m.fl. att likabehandlas med sådana där föreningen följer den schabloniserade modellen. I tydlighetens intresse bör påpekas bl.a. att avdragsrätten för förbättringskostnader m.m. förutsätter att det är fråga om åtgärder som bostadsrättshavaren själv vidtagit.

Det nu sagda innebär att bestämmelserna i 26 § SIL - med ett väsentligt undantag - skall gälla för alla bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag. Även för framtiden kvarstår en olikhet och denna rör den nyss nämnda takregeln. Förslaget till den nya schablonmodellen för inkomstbeskattningen av bostadsrättsföreningar syftar till att skapa större likformighet i skattehänseende mellan bostadsrättshavare och innehavarare av egnahem. Med schablonmodellen fångar vi in de fall där bostadsrättshavarnas eget boende är den väsentliga funktionen för föreningen. Det är då mest konsekvent att reservera takregeln till de fall där en sådan likhet föreligger gentemot de som bor i egethem. Härav följer att takregeln bara skall kunna tillämpas i sådana fall där föreningen skall beskattas med stöd av 32 § SIL i vårt förslag. Lagtekniskt åstadkoms detta genom en ändring i 5 § KL, där begreppet privatbostad definieras. En ny hänvisning får göras och då till 32 § 1 mom. SIL. Våra förslag medför även ändringar i 26 § SIL.

Våra förslag kommer att avse överlåtelser från 1994 års ingång.

Eftersom vår schablonmodell är generösare utformad än nuvarande bestämning av kategorin äkta bostadsföretag fordras inga särskilda övergångsregler.

Vi vill avslutningsvis erinra om att vi bara behandlat sådana realisationsvinstfrågor som är en mer direkt följd av våra förslag i huvuddelen.

9 Överväganden och förslag i fråga om allmännyttiga bostadsföretag

9.1 Inledning

Våra tidigare redovisade förslag (kap. 8) i fråga om s.k. äkta bostadsföretag innebär bl.a. att den tidigare schablonbeskattningen får en annan inriktning. För framtiden kommer nämligen även äkta bostadsföretag att bli beskattade för kommersiellt inriktad verksamhet. I princip intar enbart de egna medlemmarnas boende en särställning i skattehänseende och detta för att söka uppnå en likställighet med vad som gäller för innehavare av egnahem. Vi har i anslutning härtill i enlighet med de ursprungliga direktiven även tagit frågan om fortsatt schablonbeskattning av de allmännyttiga bostadsföretagen under övervägande.

Ägare till hyreshus kan i dag inkomstbeskattas för fastighetsverksamheten antingen enligt en konventionell metod eller enligt en schablonmetod. Inkomstbeskattning enligt den konventionella metoden innebär att intäkterna från fastighetsförvaltningen behandlas på samma sätt som övrig näringsverksamhet, dvs. redovisning sker av de verkliga intäkterna och kostnaderna i verksamheten enligt bokföringsmässiga grunder. Privatägda hyreshus beskattas enligt denna metod.

Vissa bostadsföretags fastigheter beskattas däremot enligt schablonmetoden, vilken närmare regleras i 2 § 7 mom. SIL. Inkomstberäkningen innebär att ett belopp motsvarande 3 % av fastighetens taxeringsvärde skall tas upp som intäkt för bostadsföretaget. Avdrag får inte göras för andra omkostnader än för ränta på lånat i fastigheten nedlagt kapital samt tomträttsavgäld eller liknande. Redovisningen av verksamheten sker i inkomstslaget näringsverksamhet där skattesatsen är 30 %.

Det är enbart bostadsföretagets intäkt av fastigheten som skall redovisas på detta schablonmässiga sätt. Övrig verksamhet som företaget kan ha vid sidan av sin fastighetsförvaltning redovisas enligt det regelsystem som gäller för näringsverksamhet.

Bland de verksamhetsformer som skall komma i fråga för denna schablonmetod nämns bostadsföreningar (numera i huvudsak bostadsrättsföreningar) och bostadsaktiebolag. Såsom vi redogjort för i kapitel 8 måste bostadsföretagen emellertid uppfylla vissa villkor i fråga om sin verksamhetsinriktning för att schablonmetoden skall kunna tillämpas - bostadsföretagen kallas då "äkta".

Schablonmetoden skall även tillämpas i fråga om fastighet, vilken tillhört bolag, förening eller stiftelse som erkänts som allmännyttigt bostadsföretag. Enligt lagtexten ankommer denna prövning på boverket

eller länsbostadsnämnden (efter lagändring SFS 1990:1364, har namnen plan- och bostadsverket, bostadsstyrelsen och statens planverk ersatts av boverket den 1 januari 1991).

Regeringen kan enligt 2 § 7 mom. SIL efter ansökan medge även annat företag schablonbeskattning i fråga om fastighet om dess verksamhet uteslutande eller så gott som uteslutande består i att äga och förvalta bostadsfastigheter samt företaget bedriver sin verksamhet enligt principer liknande dem som gäller för allmännyttiga bostadsföretag. Möjlighet att ge sådant medgivande tillkom genom lagstiftning år 1985 och har hittills endast getts i två fall.

9.2 Bakgrunden till schablonmetoden

Schablonbeskattningen av s.k. äkta bostadsföretag och allmännyttiga bostadsföretag har i sina huvuddrag tillämpats sedan 1955 års taxering. Från början skilde sig dock utformningen av schablonmetoden något åt mellan dessa verksamhetsformer. Principen var emellertid att beskattningen skulle ske av en beräknad avkastning av det egna i fastigheten nedlagda kapitalet. Sedan reglerna kom att justeras år 1959 skall dock intäktsberäkningen ske på likartat sätt i de båda fallen, dvs. som intäkt skall tas upp 3 % av taxeringsvärdet, varefter avdrag får göras för de faktiska räntekostnaderna.

Begreppet allmännyttigt bostadsföretag härrör från vissa författningar om statliga lån och bidrag som utges till kommunala företag som drivs i bostadsfrämjande syfte. Motiven till att utsträcka schablonmetoden till dessa företag var främst att de bedrev sin verksamhet utan enskilt vinstsyfte samt att de stod under kommunal eller statlig kontroll. Frånvaron av enskilt vinstsyfte ansågs dock inte utesluta att skälig ränta erhölls på det i företaget insatta kapitalet. Vidare framhölls att hyrorna i dessa företags fastigheter var så bestämda att någon vinst inte uppkom, i varje fall inte på längre sikt sedan hänsyn tagits till amorteringar och kommande underhållskostnader. Det anfördes att de dittills gällande beskattningsreglerna medfört speciella besvärligheter för de allmännyttiga bostadsföretagen särskilt under de första åren med små reparationsbehov men stora amorteringar.

I samband med utformningen av den ursprungliga lydelsen av schablonbestämmelsen - där fastigheter tillhörande bostadsföretag som bildats före den 1 juli 1945 uteslöts av vissa skäl - framhölls att lagstiftningen i viss mån fick betraktas som ett provisorium. Anledning härtill angavs vara att kommunerna fått tillskapa särskilda bolag, föreningar eller stiftelser av samma typ och ställning i beskattningshänseende som enskilda vinstsyftande företag för att komma i åtnjutande av de statliga lånen. Denna belägenhet hade de allmännyttiga bostadsföretagen försatts i utan att konsekvenserna härav blivit beaktade. Därför ansågs att den rättsliga konstruktionen av dessa företag borde ses över. Skulle en ny ordning framkomma ansågs även beskattningsfrågan kunna få en annan tillfredsställande lösning.

Även vid den ändring av bestämmelsen som företogs år 1959 - då intäktsberäkningen enligt schablonmetoden gjordes identisk för såväl de äkta som de allmännyttiga bostadsföretagen - framhölls ånyo att schablonmetoden inte innebar någon rationell lösning på längre sikt men att den kunde kvarstå såsom ett förlängt provisorium (jfr. prop. 1954:37, BeU 18, rskr. 102, SFS 1954:51, prop. 1954:165, BeU 56, rskr. 301, SFS 1954:263 och prop. 1959:9, BeU 4, rskr. 67, SFS 1959:36).

9.3 Överväganden och förslag

Det kan konstateras att schablonmetoden kommit att tillämpas i över tre decennier på allmännyttans fastighetsbestånd. De betänkligheter som framfördes vid schablonmetodens tillkomst synes främst ha rört dess stabilitet; de allmännyttiga bostadsföretagen kunde förr eller senare finna metoden oförmånlig. Denna farhåga har väl hittills inte besannats även om schablonmetoden diskuterats flitigt under senare tid. Under de gångna åren har inte heller den rättsliga konstruktionen av de allmännyttiga bostadsföretagen undergått sådana förändringar att detta föranlett en ändring av beskattningsreglerna. En ombildning mellan olika företagsformer torde däremot ha skett, innebärande främst att aktiebolagsformen blivit mer och mer använd - se Ekonomisk statistik från SABO-företagen. Schablonmetoden har fått en permanent karaktär trots att den vid tillkomsten angavs vara ett provisorium.

Den förenklade metoden för allmännyttans fastigheter ansågs inte på sikt utgöra någon skattemässig förmånsbehandling av dessa företag eftersom deras vinstmotiv inte var uttalade. Det primära syftet för de allmännyttiga bostadsföretagen var i stället att främja tillgången till goda bostäder.

Någon omprövning, som föranlett lagändring, av allmännyttans schablonbeskattning har inte gjorts. En sådan framstår som motiverad med tanke på de ändrade förhållanden som 1990 års skattereform inneburit. Således förordade utredningen om reformerad företagsbeskattning att en övergång till konventionell beskattning borde ske på sikt. Utredningen erinrade emellertid i det sammanhanget om det pågående arbetet i BVK (SOU 1989:34 s. 298).

Härtill kommer att allmännyttans verksamhet inte enbart behöver vara inriktad på uthyrning av bostäder. Även annan inkomstbringande verksamhet förekommer. Så är t.ex. fallet när lokaler upplåts för kommersiell verksamhet. Verksamheten kan också avse annat än direkt fastighetsförvaltning. Sådan annan verksamhet skall inkomstredovisas på sedvanligt vis i inkomstslaget näringsverksamhet, vilket också är fallet för andra juridiska personer. Genom att redovisningen sker på detta sätt kan underskott kvittas mot t.ex. kapitalinkomster.

9.3.1 Likformiga och neutrala skatteregler

Ett system där en hyreshöjning, vilken är bestämd av hyressättningen i allmännyttans fastigheter enligt det s.k. bruksvärdesystemet, är skattepliktig inkomst för en privat hyreshusägare men inte för allmännyttan och där underskotten från allmännyttans fastighetsförvaltning kan användas för att undgå beskattning även för verksamhet som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, kan inte sägas karakteriseras av konkurrensneutralitet. Detta rimmar illa med de principer på vilka 1991 års skattereform baseras. Ledmotivet har där varit att olika slag av verksamheter och organisationsformer skall ges så enhetliga, likformiga och neutrala skatteregler som möjligt.

Det kan dessutom visa sig att ändringar som eventuellt kommer att företas i framtiden avseende såväl bostadsfinansiering, subventionering som beskattning kan få olika effekter för skilda ägarkategorier om skattereglerna är oenhetliga. Dessa måste i så fall balanseras genom kompletterande åtgärder som kan bli komplicerade. Ett exempel på detta utgör vissa förslag i departementspromemorian Ds 1991:38 Skatteregler för ny bostadsfinansiering m.m. s. 64. Om skattereglerna däremot är så enhetliga som möjligt minimeras naturligtvis risken för sådana oönskade effekter.

Mot bakgrund av det anförda samt de övriga förslag som vi för fram i detta betänkande beträffande den löpande beskattningen av bostadsrättsföreningarna kan det ifrågasättas om inte schablonbeskattningen bör avskaffas också för allmännyttans fastigheter.

9.3.2 Närmare om genomförandet och övergångsfrågor

Grundprinciperna i den nyligen genomförda skattereformen talar således för att skillnaderna i inkomstskattereglerna mellan det allmännyttiga och det privatägda fastighetsbeståndet avskaffas. Vi presenterar i det följande förslag härtill och då från tekniska utgångspunkter. Huruvida ändringar är påkallade eller lämpliga från bostadspolitiska och liknande utgångspunkter ligger utanför vårt uppdrag att bedöma.

Konventionell beskattning år 1993 eller 1994

Förslag om en långsiktig förändring av statens stöd till bostadsfinansiering kommer att läggas fram under år 1992 (se direktiv till utredningen om statens stöd för bostadsfinansieringen - dir.1991:107). Som angetts i det föregående är det angeläget att skattereglerna görs så enhetliga som möjligt för att förändringar av bostadsfinansiering och bostadssubventioner inte skall skapa olikheter mellan skilda ägarkategorier. Det ter sig därför naturligt att i första hand koppla ett slopande av schablonmetoden för allmännyttan till den tidpunkt då den nya bostadsfinansieringen avses bli genomförd. Ett beslut härom torde kunna förväntas i sådan tid att en reformerad bostadsfinansiering kan börja att tillämpas fr.o.m. den 1 januari 1993. Detta talar för att ändringar görs redan inför 1994 års inkomsttaxering. I och för sig är det inget som hindrar att schablon-

metoden slopas utan nämnda koppling till reglerna om bostadsfinansieringen. Ett alternativ skulle i och för sig kunna vara att låta frågan följa den tidplan som vi föreslagit i övrigt såvitt avser bostadsrättsföreningarna. Ändringarna skulle då göras i samband med 1994 års allmänna fastighetstaxering av hyreshus. Vi har stannat för det första alternativet.

En omläggningen till konventionell metod bör även avse de andra bostadsföretag vars fastigheter får schablonbeskattas efter regeringens medgivande.

Lagtekniskt föranleder denna omläggning för allmännyttan att fjärde t.o.m. sjätte styckena i 2 § 7 mom. SIL kan slopas. En omläggning av beskattningsprincipen för allmännyttan ger upphov till vissa övergångsfrågor, som däremot måste regleras mer ingående. Utgångspunkten för våra överväganden i dessa delar har varit att nå fram till sådana lösningar som möjliggör en smidig övergång.

Utnyttjandet av "gamla" underskott begränsas efter omläggningen

Schablonmetoden har lett till att de allmännyttiga bostadsföretagens fastighetsförvaltning ofta visat skattemässiga underskott. Underskotten är fiktiva i den meningen att de inte motsvaras av verkliga förluster i verksamheten. Detta sammanhänger med att bara schablonintäkten redovisas på inkomstsidan medan räntekostnader får dras av fullt ut. Underskott kan på detta sätt ackumuleras och till viss del senare utnyttjas i annan konventionellt beskattad verksamhet.

Om schablonmetoden avskaffas för allmännyttan kan fastighetsförvaltning bedrivas under skattemässigt mer likvärdiga villkor oavsett ägarkategori. Således bör de allmännyttiga bostadsföretagen fullständigt inflyta i de regler som gäller för privatägd hyresfastighet i inkomstslaget näringsverksamhet. Fastighetsförvaltningen skall alltså beskattas konventionellt. Att beakta i det sammanhanget är att fastighetsskatten blir avdragsgill.

En övergång till konventionell beskattning aktualiserar frågan hur underskott avseende perioden före övergången till konventionell beskattning skall hanteras.

Reglerna om utnyttjande av underskott som förlustutjämning har ändrats i samband med 1991 års skattereform - vissa övergångsregler gäller dock. Enligt de tidigare reglerna fick uppkomna underskott utnyttjas under en viss tidsrymd såsom förlustavdrag. Förlustens storlek bestämdes först vid den senare taxering då förlustavdraget yrkades, dvs. underskottens storlek fastställdes inte de år då de uppkom och inte heller om de lämnades outnyttjade.

I det nya skattesystemet görs förlustutjämning genom att avdrag medges för underskott i en förvärvskälla vid dess inkomstberäkning det påföljande året. Underskottets storlek beräknas och fastställs därvid redan vid inkomsttaxeringen för det beskattningsår då förvärvskällan resulterade i underskott. Uppkommer underskott i förvärvskällan flera år i rad ackumuleras underskotten.

Det kan knappast anses rimligt att de allmännyttiga bostadsföretagen skall få tillgodogöra sig de underskott som ackumulerats i fastighetsförvaltningen under hela den tid deras fastigheter schablonbeskattats - även om dessa underskott numera i fortsättningen skall fastställas vid inkomsttaxeringen. Detta hänger samman med att omläggningen från schablonmetod till konventionell metod i sig innebär att ett nytt beskattningssystem skall tillämpas. Därtill skall läggas de i övrigt mycket stora förändringar som vidtagits på företagsskatteområdet genom skattereformen.

Å andra sidan bör man ändå ta viss hänsyn till att verkliga underskott skulle ha uppkommit hos en del bostadsföretag om den konventionella metoden hade tilllämpats även för tidigare år. En rimlig avvägning mellan denna synpunkt och de redovisade betänkligheterna mot att låta beakta underskott av tidigare angiven art bör således göras.

Eftersom en omläggning till konventionell metod innebär att de bostadsföretag som skulle ha redovisat överskott enligt konventionell beskattningsmetod för tidigare år blir beskattade utan några särskilda övergångsregler bör ett hänsynstagande till bostadsföretag som skulle ha uppvisat underskott vid denna metod inte utsträckas alltför långt tillbaka i tiden. Nämnda gränsdragning måste också grundas på praktiska skäl. En begränsning till att bara beakta sådana enligt konventionell metod beräknade underskott som kan hänföras till de två senaste beskattningsåren före omläggningen framstår därvid som lämplig.

De bostadsföretag som så önskar bör således ges möjlighet att ta fram underskott beräknade enligt konventionell metod som kan hänföras till de två beskattningsår som närmast föregått omläggningen. Ett yrkande att få dessa beaktade bör göras vid taxeringen. Yrkandet bör i sådant fall åtföljas av en beräkning som utvisar det verkliga sammanlagda underskott som skulle ha uppstått under dessa två år vid tillämpning av konventionell metod.

Om således detta förslag kommer att tillämpas vid 1994 års taxering skulle sådana beräknade underskott för beskattningsåren 1991 och 1992 kunna beaktas under förutsättning att företagen har kalenderår som räkenskapsår. Skulle beskattningsår inte motsvaras av kalenderår beaktas i stället de underskott som skulle ha uppkommit under de två beskattningsår som gått till ända närmast före det första beskattningsår då konventionell beskattning skall ske. Om t.ex. bostadsföretagets räkenskapsår omfattar tiden den 1 juli 1992 - 30 juni 1993 kommer schablonbeskattning även att ske vid 1994 års taxering eftersom beskattningsåret börjar före lagens ikraftträdande den 1 januari 1993. Beskattning enligt konventionell metod tillämpas för sådant bostadsföretag först vid 1995 års taxering. Det är därför rimligt att företaget då får beakta underskott som skulle ha uppkommit under beskattningsåren 1 juli 1992 - 30 juni 1993 och 1 juli 1991 - 30 juni 1992. Därvid skall givetvis hänsyn inte tas till överförda underskott från tidigare år.

Det skattemässiga värdet för beräkning av värdeminskningsavdrag

Vid konventionell beskattning av näringsverksamhet utgår man från företagets verkliga intäkter och kostnader. Bland kostnaderna behandlas anläggningstillgångar på visst sätt. Utgifterna för anskaffande av en byggnad skall nämligen dras av genom årliga värdeminskningsavdrag enligt en avskrivningsplan.

Eftersom allmännyttans fastigheter beskattats efter schablon där enda avdragsposter varit skuldränta, tomträttsavgäld och liknande har anledning inte funnits att upprätta en skattemässig avskrivningsplan. Prövning har därför inte tidigare gjorts av byggnadernas skattemässiga värde.

En omläggning från schablonbeskattning till konventionell metod fordrar att man tar ställning till vilket initialt skattemässigt värde som bör tillåtas för byggnaderna. Som utgångspunkt bör man här kunna ha de allmänna reglerna som gäller för bestämmande av anskaffningsvärde för byggnad på näringsfastighet, dvs. att avskrivningsplanen anses ha löpt från den tidpunkt då byggnaden förvärvades resp. från tidpunkten för eventuella förbättringsarbeten. En avskrivningsplan bör således upprättas vid omläggning till konventionell beskattning.

Härvid bör avdrag för byggnads värdeminskning lämpligen anses ha medgetts med det procenttal av byggnadens anskaffningsvärde som föreskrivs för ifrågavarande byggnad för varje beskattningsår som gått sedan förvärvstidpunkten.

Surv-regler i princip tillämpliga

I samband med skattereformen infördes en generell reserveringsmöjlighet, den s.k. skatteutjämningsreserven, surv. Sådana företag för vilka särskilda regler gäller vid inkomstberäkningen undantogs dock från rätten att göra surv-avsättning, häribland schablonbeskattade bostadsföretag [1 § andra stycket lagen (1990:654) om skatteutjämningsreserv]. Inte heller stiftelser togs med i den krets företagsformer som får utnyttja surv.

Vid ett avskaffande av schablonbeskattningen för allmännyttan bör givetvis det uttryckliga undantaget för dessa företag som görs i survlagen tas bort. Vad däremot angår de bostadsföretag som bedriver sin verksamhet i stiftelseform bör resultatet av stiftelse- och föreningsskattekommitténs (Fi 1988:03) betänkande först avvaktas innan ställning tas till om survavsättning också skall tillåtas för sådana bostadsföretag.

Förslaget föranleder en ändring i 1 § andra stycket survlagen.

10 Specialmotivering

10.1 Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

1 kap. 4 §

Av paragrafen framgår att våra förslag även omfattar juridiska personer som har rätt att upplåta en lägenhet mot ersättning utan begränsning i tiden. Våra förslag omfattar alltså sådana fall där överlåtelsepriset för en andel inkluderar en rätt att nyttja en lägenhet.

2 kap. 2 §

Begreppet hyreshus ändras till flerlägenhetshus. Detta svarar bättre mot vad man egentligen vill beskriva i definitionen, nämligen ändamålet med byggnadens inrättande och inte upplåtelseformen för byggnaden. Begreppet flerlägenhetshus omfattar såväl hus inredda som bostäder som hus inrättade som kontor, butiker osv.

Även i fortsättningen är det alltså byggnadens inrättande som är avgörande för hur den skall klassificeras vid taxeringen. Upplåtelseformen - hyresrätt eller bostadsrätt - påverkar däremot indelningen i värderingsenheter som regleras i 6 kap. 3 § första stycket.

Vi har i redovisningen av lagtexten för att undvika svåröverskådlighet bara tagit med sådana lagrum som vi föreslår ändrade även av annan anledning än att uttrycket hyreshus byts mot flerlägenhetshus. Den sistnämnda ändringen framgår i stället av ingressen. Likaså kan tänkas fall där hänvisningar på andra håll kan bli inaktuella eftersom vi på några punkter, inte bara i FTL, ändrat styckeindelning. Även detta får åtgärdas i ett senare sammanhang.

2 kap. 3 §

I konsekvens med ändringen i 2 § införs begreppet flerlägenhetshus. Reglerna för byggnads indelning då byggnaden både kan indelas som flerlägenhetshus och som specialbyggnad dvs. tillämpning av den s.k. övervägandeprincipen föreslås vara oförändrad eftersom vår föreslagna ändring i 2 § endast är av formell karaktär.

5 kap. 3 §

I paragrafen definieras taxeringsenhets marknadsvärde. Fastigheter med lägenheter upplåtna med bostadsrätt saknar marknad, dvs. de är sällan föremål för handel (jfr. avsnitt 6.1.1). Den allmänna definitionen av marknadsvärde är därför inte lämplig. En bostadsrättsfastighets marknadsvärde definieras därför för framtiden som summan av de enskilda bostadsrättslägenheternas marknadsvärden. En enskild bostadsrättslägenhets marknadsvärde bestäms enligt 5 §.

5 kap. 5 §

Enligt 3 § skall en bostadsrättsfastighets marknadsvärde bestämmas som summan av de enskilda bostadsrättslägenheternas marknadsvärden. Dessa marknadsvärden kommer till uttryck i priserna vid överlåtelse av bostadsrätter. Emellertid omfattar dessa överlåtelser en andel i bostadrättsföreningen, såsom vi har beskrivit i avsnitt 6.1.2.1. Förutom bostadsrättslägenheten kan överlåtelsen avse eventuella andra tillgångar eller skulder. En bostadsrättslägenhets marknadsvärde erhålls därför genom att överlåtelsepriset korrigeras för tillgångar eller skulder.

Värdering av en förenings tillgångar är av avgörande betydelse för bestämmandet av en bostadsrättslägenhets marknadsvärde. De tillgångar i föreningen till vilka hänsyn skall tas kan vara av mycket skiftande slag. Det kan vara t.ex. bankmedel, värdepapper eller andra fastigheter än bostadsrättsfastigheten etc. Till grund för värderingen av dessa tillgångar bör ligga bokförda värden enligt föreningens senast tillgängliga bokslut.

Vad gäller egendom som skall åsättas taxeringsvärde skall sådan tas upp till 133 % av taxeringsvärdet.

Vad vi uttalat har främst betydelse för de fall då bostadsrättsfastigheten innehåller en eller flera värderingsenheter hyresrätt. Dessa skall värderas särskilt och värdet skall tas upp till 133 % av taxeringsvärdet.

I avsnitt 6.2.2. beskrivs hur värdet avseende värderingsenhet hyresrätt skall behandlas vid förberedelsearbetet. Vid bearbetningen av överlåtelsepriser, som syftar till att konstruera tabellverk m.m., skall värdet av andelen i hyresrättsenheten avräknas överlåtelsepriset. En bestämmelse härom torde närmast höra hemma i FTF men som vi påpekat tidigare har vi bara upprättat ändringar i FTL. Den nu antydda ändringen i FTF bör därför göras i det fortsatta arbetet.

5 kap. 7 §

Vårt förslag till den löpande beskattningen av bostadsrättsfastigheter omfattar bl.a. fastighetsskatt beräknad som en procentsats av taxeringsvärdet. Procentsatsen föreslås vara beroende av om bostadsrättsfastigheten är upplåten med bostadsrätt/bostad, hyresrätt/bostad eller hyresrätt-/lokal. För det fall olika upplåtelseformer finns i fastigheten är det alltså nödvändigt med en specifikation av taxeringsvärdets fördelning enligt ovan.

Här skall tilläggas att begreppen bostadslägenhet och lokal har samma innebörd som i 1 kap. 6 § BRL.

6 kap. 3 §

Upplåtelseformerna är bostadsrätt och hyresrätt. Begreppen upplåten med bostadsrätt resp. upplåten med hyresrätt avser upplåtelse av fastighetsägaren dvs. bostadsrättsföreningen. Lägenhet som är uthyrd av bostadsrättshavaren omfattas alltså inte av den i lagtexten valda formuleringen. En lägenhet som hyrs ut av bostadsrättshavaren ska värderas som en bostadsrättslägenhet.

De föreskrivna reglerna för uppdelning i värderingsenheter syftar till att förenkla värderingen genom att enhetliga värderingsregler skall tillämpas för resp. värderingsenhet. Värderingsreglerna är olika för olika delar av en flerlägenhetshusenhet beroende på upplåtelseformen.

7 kap. 5 §

Principen om justering för säregna förhållanden gäller även flerlägenhetshus med bostadsrätter. Dessa fastigheters taxeringsvärde är baserat på summan av bostadsrättslägenheternas marknadsvärden. Ett säreget förhållande kan påverka en särskild lägenhet eller hela fastigheten. Endast i de fall påverkan på en enskild lägenhets marknadsvärde uppgår till minst 10 000 kr. skall det säregna förhållandet slå igenom vid värderingen av fastigheten. Genom denna konstruktion uppnås likformighet med vad som gäller vid värdering av egethem.

Då hänsyn skall tas till säregna förhållanden måste således en bedömning göras för varje lägenhet. Denna "lägenhetsvisa" bedömning är också en förutsättning för uppgifterna i taxeringsbeslutet. Av detta skall nämligen framgå hur de säregna förhållandena beträffande en viss lägenhet har påverkat dess värde.

9 kap.

I 9 kap. regleras värdering av hyreshus. Kapitelrubriken ändras till att avse flerlägenhetshus och i övrigt har följande ändringar gjorts.

9 kap. 4 §

Paragrafen är utformad i analogi med vad som gäller för flerlägenhetshus/hyresrätt.

9 kap. 5 §

Paragrafen reglerar vilka värdefaktorer som skall tillämpas vid värdering av bostadsrätt. En närmare beskrivning av dessa finns i avsnitt 6.2.3.2.

16 kap. 2 §

Särskild fastighetstaxering skall för framtiden även ske när en taxeringsenhet ändras genom att hela eller delar av taxeringsenheten upplåtes med bostadsrätt.

10.2 Lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt

3 § 4 mom. fjärde stycket

För bostadsföreningar gäller, enligt 32 § 5 mom., att underskott av kapital ger rätt till skattereduktion. Den del av underskottet som inte kan utnyttjas som skattereduktion skall räknas som ränteutgift. Eftersom skattereduktionen är 25 % av underskottet skall som ränta upptas ett belopp motsvarande fyra gånger den icke utnyttjade skattereduktionen. Avdragsrätten för ränta tillkommer endast fysiska personer.

7 § 8 mom.

Tillägget i paragrafen innebär att bostadsföreningar och därmed i 32 § 1 mom. jämställda juridiska personer undantas från skattefrihet för utdelning. En bostadsförening kan i egen regi driva näringsverksamhet i egna lokaler. Med vårt förslag beskattas då ett överskott av verksamheten med en skattesats på 45 %. Någon ytterligare beskattning blir inte aktuell eftersom överskottet torde konsumeras inom föreningen.Om däremot bostadsföreningen skulle bilda ett aktiebolag och låta bolaget driva näringsverksamhet skulle resultatet beskattas med 30 % i bolaget. Utdelas därefter överskottet till föreningen skulle sådan utdelning enligt 7 § 8 mom. SIL inte inkomstbeskattas. För att undvika olika skatteeffekter beroende på företagsform bör för framtiden sådan utdelning beskattas i inkomstslaget kapital med 25 %. Härigenom blir effekten en sammantagen skattesats på 47,5 %.

26 § 1 mom.

Bestämmelserna i 26 § skall gälla för avyttringar av bostadsrätter i alla bostadsrättsföreningar och för avyttringar av aktier i alla bostadsaktiebolag om det finns en laglig koppling mellan aktieinnehavet och rätten att nyttja en bostad i hus ägt av bolaget. Eftersom vissa ekonomiska föreningar, enligt reglerna i 32 § 1 mom., likställs med bostadsföreningar bör bestämmelsen i 26 § även omfatta dessa. Schablonregeln för vinstberäkning i 26 § 7 mom. skall endast gälla för avyttring avseende andel i bostadsföreningar och därmed enligt 32 § 1 mom. jämställda föreningar och bolag. Det nu sagda kräver inte någon lagändring eftersom schablonregeln i 26 § 7 mom. enbart gäller privatbostad, som i detta sammanhang enligt 5 § KL jämförd med 32 § 1 mom. är begränsad till att gälla bostad i bostadsförening och därmed jämställda ekonomiska föreningar och bolag.

32 §

1 mom.

Med bostadsrättsförening avses sådan förening enligt BRL. Härutöver gäller regler för vissa äldre bostadsföretag vilket innebär att aktiebolag och ekonomiska föreningar som är äkta bostadsföretag enligt äldre regler skall utgöra bostadsförening om de framdeles uppfyller de nya kraven. Till den schablonbeskattade kategorien kan däremot aldrig tillkomma några nya grupper av detta slag, endast nya bostadsrättsföreningar enligt 1991 års lagstiftning.

2 mom.

Regeln i 2 mom. innebär att det krävs att av en förenings samlade verksamhet mer än 50 % avser bostadsupplåtelse till bostadsrättshavare. Härmed avses att lägenheten i fråga från början upplåtits för att bereda en medlem bostad. Bedömningen av bostadsupplåtelse bör således ske på samma sätt som enligt det tidigare omnämnda meddelandet från RSV (Dt 1976:43).

För de vanliga fall där utöver upplåtelse av fastigheter annan verksamhet bedrivs endast i ringa omfattning föreskrivs en enkel gränsdragningsregel. Bostadsrättsföreningar behandlas i dessa fall som bostadsföreningar om mer än 50 % av byggnadsytan belöper på bostäder upplåtna till bostadsrättshavare.

Den nu angivna gränsdragningen får även betydelse i de ovanliga fall föreningen själv bedriver annan verksamhet, såsom butiker, restauranger, friluftsanläggningar m.m. Sådan verksamhet skall anses som ringa om den inte överstiger ca 10 % av den totala verksamheten. Vid bedömningen får väljas det mått som är mest relevant, såsom andel av föreningens totala tillgångar, omsättning etc.

Till bostadsdelen hänförs inte bara bostadslägenheterna utan även sådana delar av byggnaden i övrigt som nyttjas för bostadsrättshavarnas boendefunktioner. Exempel härpå är garage som hör till bostadsrätterna eller hyrs av bostadsrättshavare, tvättstugor, fritidslokaler samt gemensamma utrymmen. I vissa fall används dessa lokaler/ytor även av andra än bostadsrättshavarna.

För närvarande gäller enligt 2 § 7 mom. att även s.k. garageförening omfattas av definitionen avseende äkta bostadsföretag i nämnda paragraf. Vi har inte funnit motiverat att, med tanke på våra förslags inriktning på boendet, att behålla denna specialregel. Detta innebär att nu nämnda föreningar i framtiden blir konventionellt beskattade.

Vid bedömningen av om en verksamhet tillfälligt avviker från vad som är dess normala karaktär kan förhållandena under föregående beskattningsår beaktas liksom avsikter om förändringar under kommande beskattningsår. Exempelvis bör nybildade bostadsrättsföreningar behandlas som bostadsförening om de inom några år kan förväntas ha upplåtit tillräckligt många bostadsrätter för att överskrida gränsen. Vidare

anges att en förening inte kan byta karaktär genom att övergå från konventionell beskattning till vår schablonbeskattning.

3 mom.

I detta moment anges att de schablonbeskattade föreningarnas verksamhet regelmässigt hör hemma i inkomstslaget kapital. I vissa speciella fall där föreningen själv driver annan verksamhet skall den beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet.

Alla ränteintäkter samt andra intäkter av kapitalförvaltning skall hänföras till inkomstslaget kapital. Sålunda bör av praktiska skäl allt förvaltningskapital hänförligt dit, inklusive kapital som utgör kassa för verksamhet som bedrivs i inkomstslaget näringsverksamhet.

I tydlighetens intresse vill vi påpeka att enligt 3 § 1 mom. är även uthyrning av privatbostad inkomst av kapital. Eftersom en bostadsrättsförening aldrig kan inneha en privatbostad har vi inte ansett det vara nödvändigt att uttryckligen göra ett särskilt undantag i lagtexten på denna punkt.

Hyror som avser bostäder skall med vårt förslag inte beskattas i inkomstslaget kapital. Beskattningen av dessa sker bara genom fastighetsskatten.

För lokalbostadsrätter gäller att någon beskattning av värdet av dessas nyttjande inte bör ske i bostadsföreningen. Detta åstadkoms med en viss schablonisering genom att som intäkt upptas ett belopp som neutraliserar de avdragsgilla kostnader som belöper på dessa bostadsrättshavares andel av föreningens avdragsgilla kostnader. Likaså skall i de säkert mycket ovanliga fall där en fastighet eller bostadsrätt säljs realisationsvinsten beskattas i inkomstslaget kapital. Däremot ingår i intäkter som belöper på sådana delar av en fastighet som avskrivits som inventarier inte enligt vanliga regler i 25 § i realisationsvinsten för fastigheten. I tydlighetens intresse bör påpekas att med avyttring av bostadsrätt inte avses de fall där en efterföljande upplåtelse av bostadsrätt sker.

Inkomst av kapital skall beräknas enligt bokföringsmässiga grunder. En uttrycklig regel om detta är nödvändig eftersom juridiska personer hittills enligt skattereformen inte kunnat redovisa i detta inkomstslag. För näringsverksamhet gäller däremot detta krav redan. Detta tillägg medför inget nytt i och för sig eftersom bostadsrättsföreningar redan är bokföringsskyldiga.

4 mom.

Beskattningen av uthyrda lokaler är schabloniserad. Dels redovisas hyran som intäkt i inkomstslaget kapital med en lägre skattesats än vad som gäller för andra inkomster av bostadsföreningarnas icke-bostadsanknutna intäkter. Å andra sidan inskränks avdragsrätten till åtgärder som är särskilt föranledda av uthyrningen. Härmed avses främst sådana åtgärder som enligt 23 § anvisningarna punkt 6 KL behandlas som inventarier, åtgärder som är avdragsgilla enligt 23 § anvisningarna punkt 3 KL samt reparationer och underhåll på sådana fastighetsdelar.

Framhållas skall att av vanliga regler följer att åtgärder som bekostas av lokalhyresgäster för fastighetsunderhåll o dyl. som inte är avdragsgillt för bostadsföreningen utgör skattepliktig intäkt av fastighetsuthyrningen.

I motsats till vad som gäller för ränteintäkter o dyl skall räntekostnader i förekommande fall fördelas mellan inkomstslagen kapital och näringsverksamhet. Härvid tillämpas regeln i 44 § KL.

Fördelningen mellan inkomstslagen av avdrag för förluster motsvarar fördelningen av vinster enligt 3 mom. I tydlighetens intresse kan påpekas att regeln i 3 § 2 mom. om begränsat avdrag för realisationsförlust kommer att gälla.

5-6 mom.

Underskott av kapital kommer således att utgöras av ränta. Fall kan naturligtvis tänkas där ett underskott kan uppkomma även av annan anledning med den av oss valda konstruktionen. Sådana fall torde emellertid vara så ovanligta att vi inte ansett det nödvändigt att av denna anledning krångla till systemet med särregler.

Den högre skattesatsen för inkomst av näringsverksamhet motiveras av att överskott av näringsverksamhet presumeras komma till användning för att minska bostadsrättshavarnas personliga boendekostnader. Detta motiverar, såsom angivits i avsnitt 8.2.2., en skattesats på 47,5 % eller avrundad till 45 %.

Övergångsbestämmelser

punkt 1 och 2

Som framgår av den allmänna motiveringen, avsnitt 9, kan lagförslagen komma att behöva träda i kraft redan från den 1 januari 1993. Detta är i anledning av att förslagen beträffande den löpande beskattningen för de allmännyttiga bostadsföretagen förmodligen kan komma att gälla redan från denna tidpunkt. I *punkt 2 första stycket* har därför angetts att schablonmetoden upphör att tillämpas på allmännyttans fastigheter redan vid 1994 års taxering. De bostadsföretag vars räkenskapsår är brutet och påbörjats före den 1 januari 1993 skall dock schablonbeskattas vid 1994 års taxering. För dessa gäller den konventionella beskattningsmetoden och de nya reglerna avseende underskott först vid 1995 års taxering. Häri inbegrips även de bostadsföretag som inte inkomsttaxeras vid 1994 års taxering.

Bestämmelserna i sjätte stycket i 2 § 7 mom. är obehövliga eftersom motsvarande regler redan finns för konventionellt beskattade näringsfastigheter i 41 a § och punkt 2 av anvisningarna till denna paragraf kommunalskattelagen.

I *andra stycket* stadgas det principiella förbudet mot att de allmännyttiga bostadsföretagen skall få ta med sig gamla underskott som hänför sig till tiden före omläggningen.

I *tredje stycket* görs undantag från vad som sägs i andra stycket genom att underskott från de två senaste beskattningsåren beräknade enligt

konventionell metod men exklusive underskott överförda från tidigare år får beaktas. Om det föreligger två beskattningsår före övergången skall det sammanlagda resultatet beaktas, dvs. i förekommande fall är det underskottet det ena året minus överskottet det andra året som får beaktas. I den allmänna motiveringen har närmare angetts hur det skall förfaras vid brutet räkenskapsår.

punkt 3

Enligt dessa bestämmelser skall avdrag för värdeminskning av en byggnad som ingått i sådan fastighet hos allmännyttigt bostadsföretag som beskattats enligt schablonmetoden, anses ha medgetts med det procenttal som föreskrivs för ifrågavarande byggnad för varje beskattningsår som den innehafts av det allmännyttiga bostadsföretaget. Grundbestämmelserna om avdrag för värdeminskning av byggnad på näringsfastighet återfinns i punkt 6 av anvisningarna till 23 § kommunalskattelagen.

10.3 Kommunalskattelagen (1928:370)

1 kap. 5 § andra stycket

Ändringen är av redaktionell karaktär. Medlems innehav av bostadsrätt och därmed jämställda upplåtelseformer är genom andra stycket i 5 § definitionsmässigt att hänföra till privatbostad. Om en juridisk person är medlem är dess innehav av bostadsrätt och därmed jämställda upplåtelseformer innehav av näringsfastighet.

10.4 Lagen (1990:325) om självdeklaration och kontrolluppgifter

3 kap.

44 §

Ändringen är närmast av redaktionell karaktär. Skyldigheten att lämna kontrolluppgift gäller för bostadsförening och därmed ,enligt 32 § 1 mom. SIL, jämställda föreningar och bolag.

45 §

Kontrolluppgift om överlåten bostadsrätt skall, enligt paragrafen (jfr. 46 §), lämnas av samtliga bostadsrättsföreningar. Detta skall ses mot bakgrund av att vi föreslår att realisationsvinstbestämmelserna i 26 § SIL skall gälla för alla bostadsrättsföreningar. Tillägget i andra stycket f) innebär att kontrolluppgift även skall innehålla uppgift om det med ränteutgift jämställda belopp som skall föras över till resp. bostadsrättshavare.

I paragrafens sista stycke föreskrivs en skyldighet för bostadsrättsföreningar m.fl. som omfattas av våra förslag i FTL att inlämna erforderliga uppgifter inför fastighetstaxeringen. Uppgift kommer att erfordras bl.a. om andelstal och föreningens nettoförmögenhet.

46 §

Den uppgiftsskyldighet som gäller för bostadsrättsförening i 45 § skall också gälla för de bostadsaktiebolag och ekonomiska föreningar som omfattas av definitionen i 26 § 1 mom. SIL.

10.5 Uppbördslagen (1953:272)

2 § 5 mom.

Även detta lagrum är nytt och innebär att en bostadsrättsförening kan utnyttja ett underskott som uppkommit i inkomstslaget kapital som skattereduktion mot fastighetsskatt. Eftersom den del av fastighetsskatten, som avser lokaldelen, får dras av enligt 32 § 4 mom. andra stycket SIL, medges reduktion bara mot den fastighetsskatt som rör bostadsdelen. Denna utgör med vår uppläggning av de nya reglerna antingen 1, 5 eller 4 %. Den del av underskottet som återstår får utnyttjas av bostadsrättshavarna. Avdraget skall göras för samma år som underskottet uppkommit för bostadsföreningen. Har både bostadsföreningen och bostadsrättshavarna kalenderår som beskattningsår uppkommer sådan överensstämmelse. Om någon tillämpar brutet räkenskapsår utnyttjas avdraget för det beskattningsår som taxeras samtidigt som det beskattningsår för bostadsföreningen som underskottet belöper på.

För att inte krångla till reglerna i onödan är endast den bostadsrättshavare, som var medlem i bostadsföreningen när dess beskattningsår gick till ända, berättigad till avdrag. Föreningarna skall lämna besked härom till bostadsrättshavarna enligt reglerna i lagen om självdeklaration och kontrolluppgifter. Avdragsrätten för bostadsrättshavarna har vi tagit in i 3 § 4 mom. SIL.

För den händelse svårigheter skulle uppkomma att i tid lämna besked till medlemmarna om det ränteavdrag som skall föras över till dessa finns alltid möjligheten att i stället utforma de nya reglerna så att avdragsrätten senareläggs ett år.

10.6 Lag (1984:1052) om statlig fastighetsskatt

En utformning av fastighetsskatten enligt vårt förslag medför behov av ändringar i fastighetsskattelagen. Vi avstår emellertid från att nu föreslå ny lagtext. Motivet till detta är att fastighetsskattelagen med stor sannolikhet kommer att bli föremål för andra förändringar innan de av oss påkallade förändringarna blir aktuella. Våra förslag är för övrigt avsedda att tillämpas först vid 1995 års inkomsttaxering. Våra förslag innebär främst förändringar i fastighetsskattelagens tredje paragraf.

Fastighetsskatten skall för konventionellt beskattade bostadsrättsfastigheter vara 2,5 %. Detta är i överensstämmelse med övriga konventionellt beskattade fastigheter. För de bostadsrättsfastigheter som enligt 32 § SIL skall beskattas enligt en mer schabloniserad metod skall fastighetsskatten beräknas till

- 1,5 % av taxeringsvärdet för fastighet som upplåtes med bostadsrätt/bostäder
- 2,5 % av taxeringsvärdet för fastighet som upplåtes med hyresrätt/-lokaler
- 4 % av taxeringsvärdet för fastighet som upplåtes med hyresrätt/-bostäder

Då det i en och samma fastighet kan förekomma olika upplåtelseformer och/eller både bostäder och lokaler skall fastigheten vid fastighetstaxeringen indelas i olika värderingsenheter där varje enhet åsätts ett "deltaxeringsvärde". Summan av dessa värden är fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsskatten skall beräknas som summan av de belopp som erhålls då skattesatsen, enligt ovan, appliceras på resp. "deltaxeringsvärde".

Liksom i övrig lagtext skall i fastighetskattelagen begreppet hyreshus bytas ut mot begreppet flerlägenhetshus.

10.7 Lagen om (1990:654) om skatteutjämningsreserv

1 §

Ändringen i *andra stycket* är en konsekvens av att den särskilda schablonbeskattningen avseende allmännyttiga bostadsföretag föreslås bli slopad. Eftersom många sådana bostadsföretag bedrivs i stiftelseform och stiftelser inte medtagits i den krets företag som enligt *första stycket* får göra avdrag för avsättning till surv får övervägas om även dessa bostadsföretag skall få utnyttja surv. I denna fråga bör emellertid stiftelse- och föreningsskattekommitténs förslag först avvaktas. Vidare har i andra stycket införts ett undantag att utnyttja surv-avsättning för sådana bostadsföreningar som avses i 32 § 1 mom. SIL, dvs. för vilka föreslås särskilda beskattningsregler.

Övergångsbestämmelser

Punkt 1

Bestämmelsen åsyftar de bostadsföretag som erkänts som allmännyttiga enligt bestämmelsen i 2 § 7 mom. fjärde stycket SIL i den lydelse paragrafen har innan den enligt vårt förslag upphävs.

Punkt 2

Bestämmelsen åsyftar de bostadsföreningar som avses i 32 § 1 mom. SIL. Eftersom nya taxeringsvärden skall åsättas bostadsrättsfastigheter vid

1994 års allmänna fastighetstaxering enligt vårt förslag, får dessa värden skattemässig effekt först vid den efterföljande inkomsttaxeringen. Ändringen i surv-lagen kan därför tillämpas första gången vid 1995 års inkomsttaxering såvitt avser dessa bostadsrättsföreningar.

Vissa av de bostadsrättsföreningar som för närvarande anses som oäkta och således beskattas konventionellt kommer enligt vårt förslag att i fortsättningen beskattas enligt den modell som vi anvisar i 32 § SIL, dvs. i inkomstslaget kapital. Eftersom dessa bostadsrättsföreningar tidigare kan ha utnyttjat möjligheten till surv-avsättning måste sådana medel avskattas när de övergår att beskattas i inkomstslaget kapital. Medlen bör återföras till beskattning i inkomstslaget kapital under de fem följande beskattningsåren.

11 Ikraftträdandefrågor

11.1 Fastighetstaxeringslagen

Våra förslag i fråga om fastighetstaxeringen fordrar i och för sig inga särskilda övergångsregler. I avsnitt 6.1.2.3 har vi emellertid diskuterat om någon speciell säkerhetsmarginal skulle vara behövlig i ett inledningsskede. Tanken på att i förberedelsearbetet bara ta med viss del av föreningens skulder avvisades där. Frågan är då om man för att göra övergången till det nya systemet mjukare skulle till en början ha en lägre värdenivå än den allmänna, som påbjuder ett taxeringsvärde på 75 % av marknadsvärdet. Även andra modeller kan tänkas.

I bilaga 5 har vissa ekonomiska konsekvenser av våra förslag belyst. Det är givetvis omöjligt att ange utfallet i varje enskilt fall. Våra förslag innebär kraftigt höjda taxeringsvärden på fastigheter belägna i mycket eftertraktade områden. I områden där efterfrågan på bostadsrätter är obetydlig kan våra förslag leda till sänkta taxeringsvärden i förhållande till nuläget. På många håll torde höjningarna bli tämligen måttliga. Det nu sagda är en given konsekvens av en anpassning till vad som gäller för egnahemsägare, där taxeringsvärdena redan nu följer marknadsvärdena.

Utfallet av de nya reglerna beror inte bara på de nya taxeringsvärdena utan hänger samman även med lånesidan. Anpassningen till egnahemsägarna har motiverat att vi föreslår att de räntor som föreningen inte kan utnyttja får utnyttjas av bostadsrättshavarna. Värdet av denna avdragsrätt beror självfallet på hur en bostadsrättsförening ordnat finansieringen. Ligger stora lån i föreningen blir effekten av ränteavdraget betydande. För de föreningar där lånen till stor del är strimlade, dvs. där bostadsrättshavarna redan i dag själva svarar för sin del av lånen, blir den nya skattereduktionen av mindre intresse. Detsamma gäller om lånen är låga av annan anledning.

Ytterligare måste hänsyn tas till hur det statliga lånestödet utformas för framtiden. I dag är stödet mer begränsat när det gäller innehav av egethem än vad fallet är ifråga om bostadsrättsföreningar. Genom att våra förslag syftar till att i skattehänseende mer söka likställa innehav av egethem med bostadsrättshavare torde en samordning få övervägas på subventionssidan. Det statliga lånestödets inriktning utreds i särskild ordning och omfattas inte av vårt utredningsuppdrag varför några förslag i dessa delar inte heller redovisas. I bilaga 5 har vissa effekter även i denna del belysts.

De nya taxeringsvärdena i förening med den nya avdragsrätten för

räntekostnader, som föreningen inte kunnat utnyttja, får som konsekvens att de bostadsrättshavare som bor i ett område där efterfrågan är mycket stor och där föreningens lån redan är strimlade eller eljest låga kan drabbas hårt i inledningsskedet. Motpolen utgörs av det fall där någon bor i ett område där efterfrågan är mycket måttlig och lånen dessutom ligger i föreningen.

En sänkning av värdenivån från 75 % till en lägre procentsats skulle med hänsyn till det ovanstående slå helt fel. En sådan åtgärd skulle - om inte en högst avsevärd sänkning vidtogs - inte tillräckligt beakta de ökade boendekostnaderna för den grupp som hör hemma i de starkt eftertraktade områdena. Å andra sidan skulle den ge en klar överkompensation i alltför många fall. Fördelen med en sänkt värdenivå är att den tekniskt sett är enkel att hantera. Vi förordar emellertid inte denna linje.

De frågor som FSU tar upp gäller både bostadsrättshavare och innehavare av egnahem. FSU har konstaterat att någon annan hanterbar bas för exempelvis en fastighetsskatt än ett taxeringsvärde i någon form inte står att finna. I stället föreslår FSU bl.a. att man bör överväga att justera fastighetsskatten alltefter de behov man vill tillgodose. Enligt vår mening bör inte fastighetsskattesatsen sänkas generellt eftersom detta ger samma felaktighet som en sänkt värdenivå. I stället bör därför en övergångsregel införas enligt vilken fastighetsskatten i ett inledningsskede beräknas på ett jämkat underlag. En utväg kan vara att till en början beräkna fastighetsskatten till hälften på det tidigare taxeringsvärde som gällt för bostadsrättsdelen av fastigheten och till hälften på det nya värde som följer av våra förslag. En annan modell skulle vara övergångsregler innebärande att fastighetsskatten inte fick överstiga vissa angivna nivåer. Som vi tidigare påpekat inträder - om man bara ser till den slopade schablonintäkten och den nya fastighetsskattesatsen - en skärpning först om taxeringsvärdet höjs med mer än 125 %. Med utgångspunkt i detta förhållande torde avvägningar kunna göras rörande vilka ökningar man inledningsvis skulle kunna anse godtagbara. Genom regler av antytt slag kan priseffekterna i olika delar av landet bättre beaktas. Även här kan hänvisas till bilaga 5.

FSU avlämnar sitt betänkande samtidigt med oss. Eftersom avvägningar i fråga om fastighetsskatten tillhör FSU:s område lägger vi inte fram något eget förslag i denna del. Erforderliga åtgärder bör i stället vidtas i samband med det lagstiftningsarbete som vårt och FSU:s förslag kan föranleda.

11.2 Övriga författningar

Inte heller våra förslag i övrigt rörande bostadsrättssektorn kräver mer omfattande övergångsregler. Särskilda överväganden får dock göras för de fall där en tidigare oäkta bostadsrättsförening faller under vår schablonmodell. Denna fråga har vi behandlat i avsnitt 8.4.8.

Med tanke på att bostadsrättsföreningar nu kan ha brutet räkenskapsår dvs. räkenskapsår 1 juli 1993 - 31 juni 1994 föreslås att den av oss

föreslagna lagstiftningen skall träda i kraft den 1 januari 1993 och tillämpas första gången vid 1995 års taxering. Tidpunkten 1 januari är vald med tanke på att av överskådlighetsskäl få en samordning med våra övriga förslag.

Särskilda övergångsbestämmelser behövs beträffande de allmännyttiga bostadsföretagen. Dessa frågor har behandlats i avsnitt 9.3.2 samt i specialmotiveringen till SIL.

Särskilda yttranden

Särskilt yttrande av experten Mirja Kvaavik Bartley

Kommitténs förslag till ny värderingsmetod för fastighetstaxering av bostadsrättsföreningarnas fastigheter bör enligt min mening inte genomföras. Skälen till mitt ställningstagande är följande:

1 Direktiven vilar på felaktiga grunder

De ursprungliga utredningsdirektiven kom till då inkomstskatteutredningen fortfarande arbetade. Direktiven baserades på dels synen att allt kapital skall beskattas lika, dels strävan att beskatta bostadsrättshavare och innehavare av egna hem på ett likartat sätt. Dessa direktiv vilar enligt min mening i båda avseenden på felaktiga grunder:

- Bostaden kan inte utan vidare jämställas med annat kapital och beskattas enligt samma regler. Av bostäderna är 60 % bostadsrätter eller egna hem. För de boende är de en nödvändig investering. Boendekapitalet är låst - man kan sälja aktier för att betala höjda skatter, men det går inte att sälja en del av bostaden, t.ex. vardagsrummet, för att betala ökade skatter på boendekapitalet.

- Den löpande beskattningen av kapital såsom banktillgodohavanden, obligationer och aktier baseras på dess avkastning och inte på deras marknadsvärden. Investeringar i antikviteter, konst m m beskattas överhuvudtaget inte löpande. Egnahem eller bostadsrättslägenheter ger inte någon löpande avkastning att beskatta. Att basera beskattningen av boendet på bostädernas marknadsvärden innebär därför en hårdare beskattning av boendekapitalet än av annat kapital. En fastighetskatt baserad på marknadsvärden leder i själva verket till en "avskattning" av själva bostadskapitalet.

- Bostadsrätt kan inte utan vidare likställas med äganderätt. Bostadsrätt innebär nyttjanderätt. Taxering och beskattning av egna hem och andra fastigheter baseras på substansvärden. Mot myndigheter m fl utgör substansen en garanti för fullgörande av åtaganden om verksamheten skulle upphöra. Om bostadsrättsföreningen upphör genom likvidation eller konkurs utgör endast själva fastigheten den substans som kan försäljas. Bostadsrätterna som sådana saknar i denna situation såväl substansvärde och marknadsvärde. De upphör helt enkelt att vara bostadsrätter när föreningen upplösts.

- En värdering av fastigheterna bör därför inte vara beroende av vem

som äger fastigheten och vilken upplåtelseform som används. Det är en felsyn att sträva efter att åsätta en flerfamiljsfastighet som hyresgästerna förvärvar för ombildning till bostadsrätt ett annat taxeringsvärde än det som fastigheten hade före förvärvet.

2 Motstridigt och obegripligt

Skatteomläggningen syftade till att göra skattereglerna enkla och lättförståeliga. Det tidigare beslutet att beakta föreningarnas nettoskulder vid reavinstberäkningen har nu slopats av riksdagen. Att återinföra principen om nettoskulden som bostadsrättsvärderingskommittén nu gör - tvärtemot riksdagens nyligen fattade beslut - är motstridigt och för mig obegripligt.

3 Ökad byråkrati

Förslaget medför också ökad byråkrati. Ett nytt statligt register måste åstadkommas över alla bostadsrättslägenheter och hållas aktuellt. Uppgiftsskyldigheten ökar för bostadsrättsföreningarnas lekmannastyrelser och deras arbete försvåras ytterligare. Skattesystemet kompliceras i stället för att förenklas, vilket var ambitionen med skatteomläggningen.

4 Ekonomiska konsekvenser

Redan idag är förhållandet det att två familjer med lika bostäder och lika inkomster men olika bostadsort - den ena i en storstad med bostadsbrist och höga priser på villor och bostadsrätter, den andra på en mindre ort och mer begränsad bostadsefterfrågan och lägre priser - har helt olika boendekostnader och därför helt olika disponibla inkomster efter det att skatt och boendekostnader är betalda. De höga bostadspriserna i storstaden har tvingat familjen att låna mera pengar och ta på sig högre ränteutgifter än småstadsfamiljen.

Bostadsrättsvärderingskommitténs förslag kommer att innebära att taxeringsvärden, fastighetskatten och därmed också boendekostnaderna för storstadsfamiljen med bostadsrätt ytterligare höjs. Gapet mellan storstads- och småstadsfamiljer skulle därmed komma att öka än mer.

Som ovan framhållits accepterar jag inte att det kapital som är nedlagt i bostaden beskattas löpande genom fastighetskatten. Därav följer att jag självfallet inte kan acceptera bostadsrättsvärderingskommitténs förslag till värderingsmetod för bostadsrättsföreningarnas fastigheter eftersom de leder till varierade höjd för fastighetskatten för lika fastigheter men med olika upplåtelseformer och olika geografiska belägenhet.

Om det ändock av fiskala skäl tillsvidare behövs en löpande beskattning av boendet, bör beskattningen baseras på andra principer än marknadsvärden på bostadsrätter och egna hem. Dessuom bör skattenivåerna successivt nertrappas så att boendebeskattningen i sin helhet upphör.

Särskilt yttrande av experterna Olle Lindström och Anders H S Olsson

Utredningsmannens förslag till metod för en framtida fastighetstaxering av bostadsrättsföreningarnas hus vilar på felaktiga grunder. Enligt förslaget skall bostadsrättsfastigheter värderas med utgångspunkt i de köpeskillingar, som betalas för enskilda bostadsrätter.

Inom bostadsrättsbeståndet överlåts erfarenhetsmässigt inte mer än ca 10 % varje år. Av dessa överlåtelser är en inte obetydlig del bostadsrätter som överlåtes genom familjerättsliga fång i samband med arv, gåva, bodelning efter äktenskapskillnad eller samboförhållanden som upphört eller liknande. I bostadsrättsföreningarna, vilka oftast omfattar färre än 50 lägenheter, sker inte mer än någon eller några "kommersiellt betingade" överlåtelser varje år. En mycket stor del av bostadsrättsbeståndet överlåts endast genom familjerättsliga fall, många bostadsrättshavare bor hela livet i samma lägenhet. Det är därför fel att sätta taxeringsvärde på bostadsrättsfastigheter utifrån vad enstaka bostadsrätter betingat i de förhållandevis begränsade antal fall, där överlåtelse skett till marknadspriser.

Att en liknande metod används vid fastighetstaxeringen av småhus gör inte saken bättre; ett fel blir inte rätt för att det upprepas. På småhusområdet har enstaka försäljningar i attraktiva områden trissat upp taxeringsvärdena och därmed boendekostnaderna också för de småhusägare som bor kvar. Härigenom skapas bostadssocialt oacceptabla förhållanden. Samma situation blir det på bostadsrättsområdet, om förslaget till nya taxeringsvärden bygger på den av utredningsmannen föreslagna modellen. Om en bostadsrättsförenings fastighets taxeringsvärde fastställs efter försäljningspriset på enstaka bostadsrätter kommer de kvarboende att drabbas av höjda boendekostnader, lägre bostadsbidrag m m.

Det är alltså fel att bygga på systemet för villataxeringen eftersom det bygger på samma felsyn. Det är i stället detta system som behöver ändras och inte, som nu principiellt föreslås, utvidgas till bostadsrättsområdet. Den enskilde bostadsrättshavarens förhållanden och ekonomi skall inte sammanblandas med bostadsrättsföreningens.

Bostadsrättshavarna äger inte sina lägenheter. De samverkar i kooperativa former i en förening, som äger huset. Bostadsrättshavaren kan avsäga sig bostadsrätten och bli befriad från förpliktelser mot föreningen. All verksamhet i en bostadsrättsförening går ut på att främja bostadsrättshavarnas gemensamma intressen. Genom förvärvet av en bostadsrätt äger den enskilde medlemmen dispositionsrätten till en lägenhet, dvs. en viss del av föreningens gemensamma egendom för sitt privata bruk. Det gäller att slå vakt om den kooperativa boendeformen inte att, som kan bli ett resultat av förslag byggt på utredningsmannens grund, försämra förutsättningarna för ett kollektivt ägande.

Redan idag är det ganska lätt att konstatera marknadsvärdet på en bostadsrättsfastighet. Någon omsättning av flerbostadshus förekommer inte i egentlig mening. Ombildning av hyreshus till bostadsrätt har

emellertid varit vanlig under 1980-talet. Prisbilden på en ombildad hyresfastighet är långt ifrån detsamma som det samlade marknadsvärdet på försäljning av enstaka lägenheter. En bostadsrättsförening kan aldrig betala mer för en fastighet än vad som ger en framtida boendekostnad, som inte överstiger bruksvärdet. Hyresgästerna i bostadsrättsföreningen skulle ju i sådant fall inte förvärva bostadsrätterna. Marknadsvärdet för en bostadsrättsförenings fastighet är med andra ord en funktion av bruksvärdet.

En utvidgning av villabeskattningssystemet till bostadsrättssektorn leder också till att bostadsrätterna beskattas hårdare än aktier. Den löpande beskattningen av aktier beräknas på utdelningen och inte på aktiernas marknadsvärde. Aktieutdelningen har inte någon motsvarighet på bostadsrättssektorn, men skulle kunna jämföras med en löpande beskattning byggd på ett "boendevärde". Boendevärdet bör återspegla det ekonomiska värdet av boendet och inte på marknadens bedömning av värdet efter försäljning och avflyttning. Ett boendevärde kan fastställas efter enkla schabloner omfattande storlek och standard.

Den löpande beskattningen bör enligt vår mening alltså grundas på den nytta den enskilde har av sitt boende. En löpande beskattning av bostäder bör således utgå från boendevärdet och inte från marknadsvärdet vid försäljningar av enskilda bostadsrätter. Detta marknadsvärde är enbart av intresse för den som säljer. Bestämmande av boendevärdet skulle enkelt kunna ske genom att fastställa ett krontal per kvadratmeter boyta och dela upp det på exempelvis tre olika klasser; modernt, halvmodernt och omodernt. För att, om så av andra skäl befinnes lämligt, fånga upp regionala skillnader kan systemet kompletteras med en likaledes schablonmässigt beräknad ortskoefficient.

Bilaga 1

Kommittédirektiv

Utredning om taxering av bostadsrättsfastigheter m.m.

Dir 1989:27

Beslut vid regeringssammanträde 1989-06-08.

Chefen för finansdepartementet, statsrådet Feldt, anför.

1 Mitt förslag

Jag föreslår att en särskild utredare tillkallas för att utreda hur ett system för värdering av fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar kan utformas som underlag för taxering samt lämna förslag till lagstiftning om detta. I utredningsuppdraget ingår även att behandla en närliggande fråga, nämligen den löpande beskattningen av bostadsrättsföreningar.

2 Inledning

En upplåtelseform som på senare år fått allt större uppmärksamhet är bostadsrätten. Lägenheter upplåtna med bostadsrätt har på senare tid vuxit i antal och representerar ofta ett betydande marknadsvärde för innehavarna. Studier har påvisat att det år 1970 fanns omkring 550 000 bostadsrättslägenheter i landet och att i genomsnitt 10 % årligen bytte ägare. Prisutvecklingen under 1970-talet var inte enhetlig i riket. Under perioden sjönk priserna på bostadsrätter i reala värden i de flesta mindre tätorter. De var ungefär oförändrade i de flesta större orter medan de steg i storstadsområdena. Om man endast ser till andra hälften av 1970-talet, var det dock fråga om en real prisstegring om 10 - 30 % i samtliga ortsstorlekar. Det totala marknadsvärdet på bostadsrättsbeståndet år 1980 torde kunna uppskattas till ca 25 miljarder kr. (jfr SOU 1981:74 s. 273 ff). Enligt en undersökning genomförd av sparadelegationen uppgick det samlade marknadsvärdet på bostadsrätterna år 1985 till närmare 60 miljarder kr. Vissa ortstyper har uppvisat en mycket kraftig prisstegring under senare år. Prisutvecklingen kan dock lika litet som tidigare antas ha varit enhetlig. Beståndet har också ökat och torde nu uppgå till omkring 600 000 lägenheter.

Det marknadsvärde som bostadsrätterna representerar kommer dock inte till uttryck vid inkomst- och förmögenhetsbeskattningen, eftersom det inte är den enskilda bostadsrätten som är skatteobjekt, utan fastigheten i dess helhet. För flerfamiljshusen är dessutom fastighetens taxeringsvärde beräknat utifrån rådande bruksvärdehyra i området, utan hänsyntagande till marknadsvärdet på den eller de bostadsrätter som upplåtits i den. Vidare är det inte den enskilde bostadsrättshavaren som beskattas, utan den förening, i vilken denne är medlem. Vid förmögenhetsbeskattningen beskattas dock den enskilde medlemmen för sin andel i föreningen. Hans andel i bostadsföretagets behållna förmögenhet beräknas då utifrån det taxeringsvärde som gäller för föreningsfastigheten. Samma beräkningsgrunder gäller vid arvs- och gåvobeskattning. Eftersom hänsyn också tas till föreningens skulder uppkommer ofta inget värde att redovisa. Bostadsföreningar och bostadsaktiebolag beskattas på enahanda sätt.

Redan det nu sagda visar att dagens situation inte är tillfredsställande. Härtill kommer att utredningen (Fi 1987:07) om reformerad inkomstbeskattning, vars arbete är inriktat på att söka uppnå enkla, enhetliga och likformiga regler även för bostadsbeskattningen, kunnat konstatera att avsaknaden av rättvisande skattevärden inom bostadssektorn är ett hinder för reformarbetet i den delen. Det bör därför nu utredas hur en ändring skall kunna åstadkommas.

Innan jag närmare går in på utredningsuppdraget kommer jag att översiktligt redogöra för huvuddragen i det nuvarande fastighetstaxerings- och bostadsbeskattningssystemet.

3 Nuvarande regler

Fastighetstaxeringen

Vid fastighetstaxeringen tillämpas skilda värderingsregler beroende av vilken byggnadstyp fastigheten utgör. Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer hör till kategorin småhus, medan en byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer benämns hyreshus. Vid denna indelning har det ingen betydelse vilken upplåtelseform bostaden har. Gemensamt för fastighetstaxeringen är att den tar sin utgångspunkt i saluvärdet på den allmänna marknaden. För småhusen bestäms värdet med ledning av en köpeskillingsstatistik. För hyreshusen, som omsätts i mindre omfattning, beräknas marknadsvärdet med ledning av hyresintäkter och priser för hyresfastigheter. Vanligtvis kan den verkliga hyresintäkten tjäna till ledning när det gäller hyreshus upplåtna med hyresrätt. För hyreshus där lägenheterna upplåtits med bostadsrätt får vägledning i stället tas av bruksvärdehyran i de allmännyttiga bostadsföretagen på orten. Marknadsvärdet för hyreshus med bostadsrätter torde i allmänhet klart understiga de enskilda bostadsrätternas samlade marknadsvärde. Skillnaderna är inte lika uttalade mellan ägda småhus och småhus upplåtna med bostadsrätt, eftersom prisnivån i orten på de förra även ligger till grund för värderingen av de senare.

Inkomsttaxeringen

Till grund för beskattningen av småhus samt fastigheter som ägs av s.k. 'äkta bostadsföretag', läggs det vid fastighetstaxeringen framtagna taxeringsvärdet. Med "äkta bostadsföretag" avses i det här sammanhanget bostadsförening eller bostadsaktiebolag vars verksamhet uteslutande eller huvudsakligen består i att åt medlemmarna eller delägarna bereda bostäder i föreningsfastigheten. I nu angivna fall skall som en schablonintäkt tas upp viss procent av taxeringsvärdet. Avdrag medges i huvudsak endast för låneräntor. I fråga om bostadsföretagen redovisas schablonintäkten under inkomst av annan fastighet hos bostadsföretaget, således ej hos de enskilda medlemmarna eller delägarna.

För småhus och hyreshus som inte schablonbeskattas sker beskattningen i stället på konventionellt vis, dvs. på grundval av de verkliga intäkterna och kostnaderna.

Förutom inkomstskatt tas även statlig fastighetsskatt ut. Underlaget för fastighetsskatten, liksom skatteuttaget, varierar dock beroende bl.a. av om fastigheten är en småhus- eller hyreshusenhet och om den är schablon- eller konventionellt beskattad.

Kapitalbeskattningen

Såsom inledningsvis påpekats skall vid förmögenhetstaxering den enskilde medlemmens andel i föreningsförmögenheten redovisas som tillgång. En effekt av avsaknaden av särskilda värderingsregler är att detta förmögenhetsvärde normalt blir mycket lågt. Vad nu sagts gäller även arvs- och gåvobeskattningen.

4 Pågående utredningsarbete

Ett omfattande utredningsarbete med att reformera inkomstbeskattningen är nu i sitt slutskede. Det nya skattesystemet är tänkt att träda i kraft den 1 januari 1991. Såvitt gäller bostadsbeskattningen behandlas denna av den inledningsvis nämnda utredningen (Fi 1987:07). Utredningen har i denna del även tagit upp den framtida beskattningen av bostadsrättsföreningar och deras medlemmar. I det utredningsuppdrag som nu är aktuellt bör ingå att även beakta vad som anförs av utredningen. De linjer som där dras upp bör vara vägledande för det nu föreliggande utredningsuppdraget.

I sammanhanget bör också nämnas att ett betänkande med en översyn av bostadsrättslagen m.m. nyligen har överlämnats till chefen för bostadsdepartementet (SOU 1988:14). En lagrådsremiss beräknas kunna avlämnas under hösten 1989.

5 Utredningsuppdraget

Som framgått av det anförda är, såvitt gäller bostadsrättssektorn, det grundläggande problemet att det för taxeringen saknas en självständig värderingsmodell för såväl bostadsrätter som flerfamiljshus ägda av bostadsrättsföreningar. Genom att samma modell används för dessa

fastigheter som i rena hyreshusfall kommer med dagens regler taxeringsvärdet för en föreningsfastighet inte att återspegla det samlade värde som bostadsrättslägenheterna i fastigheten representerar. Detta medför brister i neutralitetshänseende vid beskattningen. En första uppgift för utredningen bör därför vara att undersöka hur en likformig värdering av bostadsrätter och sådana flerfamiljshus som ägs av bostadsrättsföreningar bör utformas. En sådan likformighet torde kräva att man kan finna en metod för att bestämma rättvisande värden för bostadsrätterna. Utredningen bör visa hur detta kan uppnås.

I uppdraget bör vidare ingå att utreda om den tidigare nämnda schablonbeskattningen av bostadsrättsföreningar är ändamålsenlig. Den nuvarande gränsdragningen mellan äkta och oäkta bostadsrättsföretag är av gammalt datum och har en del mindre tilltalande effekter. En annan fråga som bör belysas är om beskattningen av bostadsrätt bör ske på delägare- eller föreningsnivå. I denna del vill jag särskilt framhålla en grundläggande tanke bakom nuvarande civilrättsliga lagstiftning i fråga om bostadsrättsinstitutet, nämligen den form av samverkan som är inbyggd i föreningssystemet. Detta talar för att den löpande beskattningen för framtiden alltjämt bör knytas till föreningen och inte till de enskilda andelarna.

Ytterligare en uppgift för utredningen bör vara att lämna förslag på vilka värden på bostadsrätterna som skall läggas till grund för förmögenhets- resp. arvs- och gåvobeskattningen.

Allmännyttiga bostadsföretag beskattas enligt samma schablonmetod som bostadsrättsföreningarna. I samband med översynen av beskattningen av bostadsrättsföreningar kan det visa sig finnas beröringspunkter med frågan om beskattning av allmännyttans fastigheter eller eljest andra skäl för en ändring. Utredaren bör vara oförhindrad att behandla denna fråga.

Värderingsmodell

Fastighetstaxeringssystemet reformerades inför 1981 års allmänna fastighetstaxering. I huvudsak fungerade det nya systemet väl. Ytterligare erfarenheter har vunnits i samband med 1988 års allmänna fastighetstaxering av hyreshus, bl.a. av det utbyggda datorstödet. De förslag som utarbetas bör i så stor utsträckning som möjligt anknyta till de värderingsprinciper m.m. som utbildats inom den nuvarande fastighetstaxeringen.

Så bör t.ex. systemet med särskilda värderingsmodeller lämpligen kunna byggas ut. Den värdering som sker enligt dessa modeller med utgångspunkt i värdefaktorer, som är egenskaper knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet, bör vara vägledande. I översynen bör ingå uppgiften att lämna förslag till hur en modell för värdering av bostadsrättslägenheter skall vara utformad. De särskilda värdena kan sedan användas bl.a. som delvärden som sammantagna läggs till grund för att bestämma taxeringsvärdet på föreningsfastigheten.

I fastighetstaxeringen finna vissa grundläggande värderingsprinciper, som är gemensamma för samtliga slag av taxeringsenheter. Detta gäller t.ex. principen att taxeringsvärdet skall bestämmas till det belopp som motsvarar 75 % av taxeringsenhetens marknadsvärde under andra året före taxeringsåret. Dessa allmänna frågor bör inte ingå i översynen utan denna skall som nämnts avse endast de frågor som är specifika förvärderingen av bostadsrättslägenheter och fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar.

En viktig omständighet i detta sammanhang är fastighetsskatten. Det är angeläget att utredningen noga beaktar att de framtida taxeringsvärdena skall kunna användas även som underlag för en fastighetsskatt.

Administration m.m.

Ett problem är att det inte existerar något register över bostadsrättsbeståndet. Uppbyggandet av ett sådant register torde vara en grundförutsättning för den angivna värderingsmodellen. Om ett sådant register behövs bör det ingå i uppdraget att ta ställning till hur det skall utformas, vad det bör innehålla, hur uppgifterna skall inhämtas och vilken myndighet som skall handha registerföringen. Det finns t.ex. redan i dag uppgifter att tillgå i den lägenhetsförteckning som varje bostadsrättsförening skall föra. Förteckningen skall bl.a. innehålla uppgifter om lägenheternas beteckning, belägenhet, rumsantal m.m. Det får övervägas om ett deklarationsförfarande är nödvändigt som komplement eller alternativ metod för uppgiftsinsamling.

En därmed sammanhängande fråga är hur man får tillgång till uppgifter om företagna försäljningar av bostadsrätter. För fastigheter finns i dag värderingsunderlag i form av den prisstatistik som lantmäteriverket för med hjälp av uppgifter från inskrivningsmyndigheterna över lagfarna fastighetsöverlåtelser. I vad mån den uppgiftsskyldighet som för närvarande åligger bostadsrättsföreningarna enligt 42 § taxeringslagen (1956:623) kan fylla samma funktion för bostadsrätternas del bör övervägas. Enligt denna bestämmelse skall en förening lämna kontrolluppgift till skattemyndigheterna när en bostadsrättshavare överlåtit sin lägenhet och därvid bl.a. uppge avtalad köpeskilling. Det bör ingå i uppdraget att redovisa vilka uppgifter som behövs för att kunna taxera lägenheter samt hur uppgifterna skall inhämtas och registreras.

Jag vill vidare framhålla vikten av att förslagen får sådan utformning att de kan anknytas till den nuvarande taxeringsorganisationen. För närvarande verkställs fastighetstaxeringen av en nämnd i varje fastighetstaxeringsdistrikt för resp. slag av taxeringsenheter. Utredningens mål bör vara att om möjligt söka undvika organisatoriska särlösningar beträffande taxeringen av den egendom som ingår i utredningsuppdraget.

Vid utformandet av systemet bör utredaren inhämta erfarenheter från t.ex. Danmark, som har ett system för värdering av ägarlägenheter. Det danska fastighetstaxeringssystemet har i övrigt många likheter med det svenska. I samband med 1981 års egendomsvärdering infördes där ett

datoriserat värderingssystem. Med hjälp av detta värderades två tredjedelar av all fast egendom jämte ägarlägenheter.

Vad jag hittills anfört bygger på att värderingen av bostadsrätter och föreningsfastigheter utformas i nära anslutning till vad som gäller för fastighetstaxeringen. Utredningen bör emellertid inte vara förhindrad att söka sig fram till acceptabla värden på annat sätt än via fastighetstaxeringen om detta skulle visa sig vara möjligt. I det fallet måste det dock krävas att modellen har sådan träffsäkerhet att den ger värden av sådan stabilitet att berättigade krav på rättssäkerhet och effektivitet blir tillgodosedda.

Vissa övriga frågor

I den mån utredaren under sitt arbete även uppmärksammar problem som ligger utanför det egentliga uppdraget bör denne vara oförhindrad att lämna förslag till lösningar av dessa.

Ett flertal åtgärder har på senare tid vidtagits för att förenkla skattereglerna. Åtgärderna har avsett såväl de materiella reglerna som förfarandet, bl.a. genom förtryckning av uppgifter i deklarationsblanketterna. Det bör vara en allmän inriktning vid översynen att göra ett enkelt system utan att kravet på rättvisa och likformighet äventyras.

Sammanfattningsvis bör utredaren lämna förslag till hur värdering av bostadsrättslägenheter och fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar, liksom hur den löpande beskattningen av bostadsrättsföreningar och förmögenhets-, arvs- och gåvobeskattningen av föreningens medlemmar, skall utformas, samt beträffande fastighetstaxeringen, vilka register som behöver upprättas, vilket värderingsunderlag som behövs samt hur det nya systemet skall administreras.

6 Redovisningen av utredningsuppdraget

Det utredningsuppdrag som jag ovan redovisat rör områden där grundmaterial till stora delar helt saknas. I och för sig är det önskvärt att de nya reglerna skulle kunna tillämpas senast i samband med den allmänna fastighetstaxeringen av hyreshus som sker år 1994. I denna del bör arbetet bedrivas så skyndsamt som möjligt. Förberedelsearbetet för nämnda fastighetstaxering påbörjas nämligen senast våren 1992. Det är således av stor betydelse att nödvändiga register byggs upp så snart som möjligt för att ge ett komplett underlag för taxering. Utredaren bör därför i särskild ordning kunna, om så anses lämpligt, redovisa denna fråga. Även andra frågor skall på motsvarande sätt kunna behandlas särskilt. Det kan t.ex. på ett tidigt stadium visa sig att uppgifter behöver inhämtas från bostadsrättsföreningar och bostadsrättsinnehavare för att förbereda taxeringen. Vad gäller övriga delar av utredningsuppdraget bör dessa redovisas i sådan tid att de kan tillämpas samtidigt med de nya taxeringsvärdena.

Utredaren skall beakta innehållet i regeringens direktiv (dir.1984:5 och 1988:43) till samtliga kommittéer och särskilda utredare angående

utredningsförslagens inriktning resp. EG-aspekter i utredningsverksamheten.

7 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen bemyndigar chefen för finansdepartementet

att tillkalla en särskild utredare - omfattad av kommittéförordningen (1976:119) - med uppdrag att utreda hur ett system för taxering och beskattning av bostadsrättslägenheter och bostadsrättsföreningar skall utformas,

att besluta om sakkunniga, experter, sekreterare och annat biträde åt utredaren.

Vidare hemställer jag att regeringen beslutar att kostnaderna skall belasta sjunde huvudtitelns anslag Utredningar m.m.

8 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och bifaller hans hemställan.

(Finansdepartementet)

Bilaga 2

Tilläggsdirektiv

Tilläggsdirektiv till bostadsrättsvärderingskommittén (Fi 1989:01) och fastighetsskatteutredningen (Fi1990:13)

Dir. 1991:60

Beslut vid regeringssammanträde 1991-06-27

Statsrådet Åsbrink anför.

Mitt förslag

Jag föreslår att bostadsrättsvärderingskommittén och fastighetsskatte utredningen ges tilläggsdirektiv i anledning av att skattereglerna föreslås bli anpassade till den nya bostadsfinansieringen samt därmed sammanhängande frågor. Vidare föreslår jag att ett närmare samarbete organiseras mellan de båda utredningarna.

Bostadsbeskattningen

Genom 1990 - 1991 års skattereform har i flera avseenden nya regler införts på skatteområdet. Bl.a. har bostadsbeskattningsreglerna förändrats i så måtto att skatt i ökad utsträckning nu tas ut genom fastighetsskatt. En sådan omläggning har i sin helhet genomförts beträffande egnahemmen för vilka fastighetsskatten har ersatt schablonintäktsbeskattningen. Vissa hyresintäkter och andra intäkter från sådana fastigheter redovisas i inkomstslaget kapital, där också ränteavdragen görs.

Vad avser allmännyttiga och liknande bostadsföretag samt vissa bostads rättsföreningar har förändringarna emellertid hittills inte innefattat schablonintäktsbeskattningen. Den schablonintäkt som påförs dessa bostadsföretag redovisas dock numera i inkomstslaget näringsverksamhet. Enligt direktiven för bostadsrättsvärderingskommittén (Fi 1989:01), BVK, är kommittén oförhindrad att behandla frågan om huruvida denna

beskattningsmetod skall användas även fortsättningsvis (jfr dir. 1989:27).

Huvuduppgiften för BVK är emellertid att finna en bättre metod än den nuvarande för fastighetstaxering av sådana flerfamiljshus som ägs av bostadsrättsföreningar. I direktiven betonas det angelägna i att den typ av taxeringsvärden som föreslås skall kunna användas som underlag för fastighetsskatt.

Uttaget av fastighetsskatt sker på basis av taxeringsvärdet. Det pågår även en översyn av underlaget för fastighetsbeskattningen som utförs av fastighetsskatteutredningen (Fi 1990:13), FSU. Enligt sina direktiv (dir. 1990:58) skall FSU bl.a. belysa effekterna av olika beskattningsunderlag i bostadspolitiska, fördelningsmässiga och andra hänseenden. Därvid påpekas att analysen bör beakta den prispåverkan som bostadssubventioneringen kan ge upphov till.

Nya regler om bostadsfinansiering, m.m.

Riksdagen har nyligen antagit ett nytt bostadsfinansieringssystem som skall tillämpas från och med den 1 januari 1992. Systemet omfattar såväl egnahem som hyreshus och bostadsrättshus. Det nya systemet förutsätter att reglerna för både den löpande beskattningen och realisationsvinstbeskattningen justeras i vissa avseenden.

Inom finansdepartementet har mot denna bakgrund utarbetats en promemoria om skatteregler för ny bostadsfinansiering (Ds 1991:38) som kommer att presenteras inom kort. Promemorian kommer att remissbehandlas under sommaren 1991 och avsikten är att dess förslag, efter sedvanlig beredning, skall leda till lagstiftning senare under året.

De förändrade reglerna om bostadsfinansieringen utgör i sig ett nytt moment att analysera i BVKs och FSUs arbete. Därtill kommer de föreslagna justeringarna i skattereglerna som utarbetats inom finansdepartementet. Eftersom båda utredningarna arbetar på att undersöka basen för bostadsskatteuttaget, om än med olika utgångspunkter och inriktning, anser jag det vara en fördel om deras analyser av de nytillkomna om ständigheterna kan samordnas. Jag finner därför anledning att ge dem gemensamma tilläggsdirektiv.

Riktlinjer för utredningsuppdragen

Delvis ändrade regler för realisationsvinstberäkningen

I promemorian om skatteregler för ny bostadsfinansiering föreslås åtgärder för att anpassa den löpande beskattningen till det nya finansieringssystemet. Således lämnas där förslag till regler om skattebehandlingen av investeringsbidrag, skattekompenserande räntebidrag, realräntebidrag och räntelån.

I promemorian aktualiseras även utformningen av realisationsvinstbeskattningen vid avyttring av bostadsrätter. Därvid behandlas också frågor som inte omedelbart betingas av den nya bostadsfinansieringen, även om det finns ett samband. Det förslag jag nu syftar på gäller

slopad genom syn vid tillämpning av den s.k. huvudregeln som gäller vid realisationsvinstberäkningen. Någon förändring föreslås däremot inte för beräkning av realisationsvinst enligt takreglerna. Jag skall i korthet förklara vad detta innebär.

De nuvarande reglerna om beräkning av realisationsvinst vid avyttring av bostadsrätt enligt huvudregeln innebär i praktiken att den vinst som uppkommer sedan anskaffningspriset avräknats från försäljningssumman, skall justeras på ett visst sätt mot bostadsrättsföreningens förmögenhetsförhållanden. Hänsyn skall nämligen tas till den förändring som inträffat i föreningens förmögenhet mellan tidpunkten för anskaffandet och tidpunkten för avyttringen av bostadsrätten. Om föreningens skulder mellan dessa tidpunkter har ökat, skall realisationsvinsten öka med bostadsrättens del därav. Har föreningsskulderna minskat, nedjusteras i stället realisationsvinsten på motsatt vis. Dessa genomsynsregler innefattar också regler om avdrags rätt för den skattskyldige för dennes andel av föreningens kostnader för ny-, till- och ombyggnader samt för vissa värdehöjande åtgärder.

En alternativ metod för beräkning av realisationsvinsten är takreglerna. De innebär att vinsten beräknas som en viss procentuell andel av försäljningssumman. Även i detta fall justeras vinsten med avseende på föreningens förmögenhetsförhållanden, dock med den skillnaden att det avgörande här enbart är förhållandena vid avyttringstillfället.

Genomsynsreglerna tar således hänsyn till de ekonomiska förpliktelser som bostadsrättshavaren ikläder sig genom att vara medlem i en bostadsrättsförening. Metoden hade delvis sin motsvarighet redan enligt de äldre reglerna, genom avdragsrätt för kapitaltillskott till föreningen. Det nya som tillförts lagstiftningen med genomsynen är i princip att även kapitalöverföringar från föreningen till medlemmen blir beskattade vid avyttring av bostadsrätten.

Konsekvenser av promemorieförslaget

Promemorians förslag om att slopa genomsynen vid tillämpning av huvudregeln vid realisationsvinstbeskattning av bostadsrätter har motiverats av främst de praktiska komplikationer som uppkommer. I första hand avses de svårigheter som är förknippade med den enskildes avdrags rätt för sin andel av vissa föreningsutgifter, nämligen dels möjligheterna att få fram ett korrekt underlag, dels de många gånger besvärliga bedömningar som är nödvändiga. I den nyss nämnda promemorian har motiven för förslaget att i visst avseende slopa genomsynen närmare utvecklats.

Promemorians förslag kan leda till otillfredsställande effekter på grund av att resultatet av vinstberäkningen i vissa fall inte blir helt korrekt om den sker enligt en huvudregel utan genomsyn. Detta gäller om förhållandena är sådana att de avgifter för den löpande verksamheten som de boende betalar till bostadsrättsföreningen (årsavgiften) varit högre eller lägre än vad som - sett i ett längre tidsperspektiv - är nödvändigt för att finansiera det löpande underhållet inklusive normal

fondering för inre och yttre underhåll av större beskaffenhet. I det avseendet kan genomsynsreglerna sägas innebära att konsekvenserna av för höga resp. för låga avgifter korrigeras genom beskattningsreglerna. Detta bortfaller i och med en slopad genomsyn, vilket i princip innebär ökade möjligheter för föreningarna att skattefritt finansiera bostadsrättshavarnas kostnader genom upptagande av lån.

Enligt min mening kan det vara motiverat att låta utreda om de skatte mässiga och ekonomiska effekterna som följer av att man slopar genomsynen vid tillämpningen av huvudregeln för realisationsvinstbeskattningen kan motverkas på annat sätt.

Uppdraget

Jag har tidigare redogjort för BVK:s uppdrag. Utredningen har under sin verksamhet kommit att beröra såväl inkomstskatte- som fastighetstaxeringsfrågor. Mot bakgrund av uppdraget finner jag det lämpligt att uppdra åt BVK att utreda frågan om vilka åtgärder som kan vidtas för att motverka de inte önskvärda skattemässiga och ekonomiska effekterna av slopad genomsyn.

Även vissa övriga förslag i promemorian om skatteregler för ny bostads finansiering kan väcka frågor som jag anser att både BVK och FSU bör ägna gemensam uppmärksamhet åt genom samråd. Det utredningsarbete som jag nu åsyftar bör inriktas på att undersöka i vilken mån de föreslagna justeringarna i skattereglerna förändrar utredningarnas analyser. Även de konsekvenser som omläggningen av bostadsfinansieringen får inom resp. utrednings verksamhetsområde bör redovisas. Redogörelsen kan lämnas separat i resp. utredningsbetänkande.

Jag vill i detta sammanhang också framhålla att de förslag FSU kan komma att lägga fram rörande underlaget för fastighetsskatten också bör omfatta flerfamiljshus som ägs av bostadsrättsföreningar. Även av denna anledning finns det därför skäl för ett nära samarbete mellan de båda utredningarna i sådana frågor.

Eftersom dessa tilläggsdirektiv kommer att förorsaka utredningarna ett visst merarbete är det motiverat att förlänga den tid inom vilken deras hela uppdrag skall vara slutförda. Härvid bör beaktas att promemorian om skatteregler för ny bostadsfinansiering kan leda till lagstiftning först under slutet av år 1991. Av dessa skäl bör senaste tidpunkt för slutredovisning av utredningsuppdragen bestämmas till den 1 februari 1992.

Hemställan

Jag hemställer att regeringen utvidgar bostadsrättsvärderingskommitténs och fastighetsskatteutredningens uppdrag i enlighet med vad jag nu har anfört.

Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och bifaller hans hemställan.

Bilaga 3

Lantmäteriverkets rapport

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

		Sid
SAMMANFATTNING		147
1.	INLEDNING	152
1.1	Bakgrund och syfte	152
2.	UNDERSÖKNINGEN	153
2.1	Omfattning och uppläggning	153
2.2	Val av orter	153
2.2.1	Urvalskriterier	153
2.3	Genomförande	154
2.3.1	Uppgiftsinsamling	154
2.3.2	Svarsfrekvens	155
2.3.3	Granskningar	156
2.3.4	Statistiksammanställningar	157
2.4	Tillvägagångssätt	162
3.	REDOVISNING AV RESULTATEN	163
3.1	Bostadsmarknadsläget	163
3.2	Läge inom orten	165
3.3	Storlek och disposition	169
3.4	Årsavgift och nettoskuld	176
3.5	Egenkapsfaktorer	185
4.	PRISPÅVERKANDE FAKTORER	192
4.1	Läge allmänt	192
4.1.1	Läge inom orten	194
4.2	Bostadsrättens storlek	195
4.3	Årsavgift kontra nettoskuld	197
4.4	Ålder	198
4.5	Egenskaper hos bostadsrätten	200
4.6	Utemiljö	201
4.7	Egenskaper hos fastigheten	203
SLUTORD		204

BILAGOR

Bilaga 1	Uppgiftsinsamlingsblankett - bostadsrätter
Bilaga 2	Medelpris i kronor per kvadratmeter bostadsyta. Prisutveckling mellan 1988 och 1989. Orts- och församlingsvis
Bilaga 3	Beskrivning av undersökningsmetoderna
Bilaga 4	Medelpris i kronor per kvadratmeter bostadsyta inom varje orts samtliga riktvärdeområden, för mark för bostadsbebyggelse från AFT88

SAMMANFATTNING

Rapporten "Prisbildning på bostadsrätter" har värderingsenheten på lantmäteriverket gjort på uppdrag åt bostadsrättsvärderingskommittén (BVK). I rapporten redovisas insamlade uppgifter om bostadsrätter på vissa orter som försålts under 1988 och 1989. Detta material har sedan utgjort underlag för de undersökningar som syftat till att analysera sådana faktorer som påverkar priset på de enskilda bostadsrätterna. Vidare har ambitionen varit att utröna vilka av dessa faktorer som har avgörande betydelse för prisbildningen på bostadsrätter. Med ledning av dessa resultat ska därefter BVK lämna ett förslag till hur en modell för värdering av bostadsrättsfastigheter bör vara utformad för att uppnå rättvisande värden.

Undersökningen

Undersökningen har omfattat 3 600 bostadsrättsföreningar på 30 orter. De överlåtelser av bostadsrätter som skett under åren 1988 och 1989 har dokumenterats på uppgiftsinsamlingsblanketter. Endast köp som skett till marknadspris skulle omfattas av undersökningen. Uppgiftslämningen har ombesörjts av bostadsrättsföreningarna själva. De enskilda bostadsrättsinnehavarna har således inte behövt lämna några uppgifter.

Svarsfrekvensen för samtliga orter var mycket god. Endast fyra orter hade lägre svarsfrekvens än 80 procent.

Efter de manuella och maskinella granskningsomgångarna återstod totalt 22 000 representativa överlåtelser. Detta material har sedan legat till grund för undersökningen.

Av de undersökta orterna var prisnivån på bostadsrätter högst i Stockholms innerstad med 13 500 kronor per kvadratmeter bostadsyta. Lägst prisnivå med 380 - 420 kronor per kvadratmeter bostadsyta, hade bostadsrätter i Tidaholm, Falköping, Vetlanda och Skara.

Resultaten av denna undersökning är beroende av de förutsättningar och förhållanden som rådde på bostadsrättsmarknaden under åren 1988 och 1989.

Analys av resultaten

Prisnivåskillnaderna som finns mellan bostadsrätter på olika orter beror av bostadsmarknadsläget. Tillgången på hyreslägenheter är av betydelse för prisbildningen. När det råder knapp tillgång på hyreslägenheter med rimliga hyror ökar efterfrågan på bostadsrätter vilket medför höjda prisnivåer. Ortsstorleken har betydelse för prisnivån. Generellt sett gäller att ju fler invånare en ort har desto högre är prisnivån.

Det som undersökningen visat är att för flerbostadshus upplåtna med bostadsrätt, har det geografiska läget inom en ort mycket stor betydelse för prisnivån på de enskilda bostadsrätterna. Skillnader i prisnivåer kan vara betydande mellan likartade bostadsrätter som ligger i olika områden. Generellt sett gäller att prisnivån är högst för bostadsrätter i ortens centrala delar och lägst för bostadsrätter i de perifera områdena.

Det som framgått med all tydlighet av undersökningarna är att lokala variationer på prisnivåerna inte är ovanligt inom geografiskt likvärdiga områden. Detta fenomen kan förklaras av sådana skillnader som går att hänföra till mikroläget. Faktorer som konstaterats påverka mikrolägets attraktivitet är t ex statusfyllda adresser, belägenhet vid sjö-, hav-, park- eller rekreationsområde och lugna miljöer utan trafikstörningar. Bostadsrätter i två likvärdiga närbelägna områden kan således uppvisa helt olika prisnivåer.

Även inom områden som avgränsas med hänsyn till mikroläget finns normalt prisnivåskillnader. Stor betydelse för prisbildningen på den enskilda bostadsrätten har utemiljön. Utemiljöns status är framförallt beroende av faktorer knutna till mikroläget. Utemiljöns prispåverkan kan dock sägas vara beroende av hur den uppfattas från varje bostadsrätt. De egenskaper hos bostadsrätten som är beroende av utemiljön och kan påverka priset är framförallt bottenvåning, sjö- eller havsutsikt, balkong, terrass, hörnlägenhet och gårdshus. Exempelvis kan en bostadsrätts belägenhet i byggnaden få betydelse för hur utemiljön uppfattas. Bostadsrätter som ligger högt upp i en byggnad kan ha en högre prisnivå än bostadsrätter på de nedre planen, beroende på exempelvis fri utsikt mot havet eller en lägre störningsgrad från trafiken.

Storleken är näst efter läget den mest betydelsefulla faktorn för priset på bostadsrätter. Inom en avgränsad delmarknad där prisbildningen på bostadsrätter sker på ett relativt enhetligt sätt finns det vanligtvis bostadsrätter av olika storleker. I normalfallet är det inte tillräckligt att använda sig av ett nyckeltal som är relaterat till storleken och låta det gälla för hela delmarknaden. I en värderingssituation med syftet att åsätta bostadsrätter rättvisande värden så skulle exempelvis prisnivån mätt i pris per kvadratmeter bostadsyta eller ett absolut pris för ettor, tvåor etc normalt sett ge en för dålig noggrannhet i värderingarna. Anledningen till detta är att marginalvärdet av en kvadratmeter bostadsyta i normalfallet inte är 100 procent av genomsnittsvärdet. Dessutom skiljer sig priset åt beroende på om det är en liten, en normal eller en stor bostadsrätt av samma lägenhetstyp.

Det som fordras för att kunna åsätta bostadsrätter rättvisande värden är sålunda att storleksfaktorn definieras för varje bostadsrätt med både antal rum och kvadratmeter bostadsyta. Dessa faktorer ger också sammantagna ett mått på bostadsrättens disposition. Marknadsundersökningar får sedan utvisa relationerna mellan pris och storlek, pris och lägenhetstyp samt pris och disposition.

Föreningarnas ekonomi har stor betydelse för prisbildningen på bostadsrätter. De faktorer som har använts som mått på föreningarnas ekonomi är dels nettoskuld per kvadratmeter bostadsyta och dels årsavgift per kvadratmeter bostadsyta. Årsavgiften påverkas indirekt av nettoskulden då det finns ett påvisbart samband mellan lånens storlek och den del av årsavgiften som utgör räntekostnader.

Undersökningen har visat att i normalfallet blir överlåtelsepriserna lägre ju högre årsavgiften/nettoskulden är. En förklaring är att skillnader i årsavgiften direkt slår igenom på boendekostnaderna. Prispåverkan på bostadsrätter är relativt sett större i områden med låg prisnivå än i områden med hög prisnivå.

Föreningens ekonomi är avhängig av byggnadernas ålder. I normalfallet har föreningar med byggnader av samma nybyggnadsår ungefär lika stora nettoskulder. Det beror på att produktionskostnaderna i stort sett varit desamma för byggnader som uppförts vid samma tidpunkt. Produktionskostnaden påverkar låneskuldens storlek som i sin tur inverkar på nettoskulden. Generellt sett gäller att ju nyare byggnader föreningarna har desto högre är normalt också årsavgiften/nettoskulden.

Detta innebär att vid en jämförelse av likartade bostadsrätter som ligger i byggnader med olika ålder är överlåtelsepriserna inte sällan högre för bostadsrätterna i de äldre husen. Trots att prisskillnader sannolikt finns som går att hänföra till åldersfaktorn är det således den motverkande faktorn årsavgift/nettoskuld som oftast väger tyngre.

I en värderingssituation är det därför av största vikt att det finns information om både årsavgift/nettoskuld och byggnadens ålder för att kunna göra en riktig bedömning av marknadsvärdet på bostadsrätten.

Av sådana jämförbara bostadsrätter som endast skiljer sig åt beträffande inre skick och utrustningsstandard torde marknaden föredra bostadsrätter som har det bästa allmänna skicket. Hur detta slår igenom på priset har dock inte kunnat undersökas här. Mätbara prisskillnader torde dock finnas mellan en nyrustad och en orustad bostadsrätt. Uppskattningsvis är denna skillnad sällan eller aldrig högre än kostnaderna för renoveringarna.

När det gäller vissa egenskaper hos bostadsrätter kan avsaknaden eller tillgången till dessa ha betydelse för prisbildningen.

Bostadsrätter som saknar badrum eller duschrum är relativt ovanliga. Avsaknaden av detta ger dock en tydlig negativ prisinverkan.

Bostadsrätter har antingen ett separat kök eller kokvrå/kokskåp med eventuellt tillhörande matrum. För mindre bostadsrätter kan det uppfattas som positivt med kokvrå/kokskåp i stället för kök. För större bostadsrätter är det dock negativt om det inte finns ett ordinärt kök. En faktor som har betydelse i detta sammanhang är hur dispositionen av bostadsrätten påverkas av tillgången till antingen kök eller kokvrå/kokskåp. Den positiva prisinverkan av kokvrå/kokskåp är normalt en följd av att utnyttjandet av den befintliga bostadsytan uppfattas mer effektivt än för motsvarande bostadsrätt med kök.

Separat WC är en faktor som i normalfallet inte nämnvärt påverkar prisbildningen på bostadsrätter. Stora bostadsrätter har normalt separat WC p g a att det varit ett krav i byggnormen. Prisskillnader mellan stora bostadsrätter med respektive utan separat WC har inte entydigt kunnat sägas bero av denna faktor.

Egenskaper hos fastigheten som har betydelse för prisbildningen är i första hand om byggnaden är utrustad med hiss eller inte. Bostadsrätter som ligger på våningsplan tre trappor upp eller mer utan hiss, har en mätbar lägre prisnivå än bostadsrätter på de lägre våningsplanen.

Eftersatt underhåll av byggnaden med avseende på fasader, tak och installationer ger en negativ prispåverkan om skicket är uppenbart dåligt. En liten avvikelse från det normala torde dock inte ge någon tydlig prispåverkan.

1. INLEDNING

1.1 Bakgrund och syfte

1989-06-08 beslutade regeringen att tillsätta en särskild utredare för att utreda hur ett system för värdering av fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar kan utformas som underlag för fastighetstaxering. I utredningen ingår även att behandla frågan om den löpande beskattningen av bostadsrättsföreningar.

Bostadsrättsvärderingskommittén (BVK) består av ordförande (utredaren), sekreterare, sakkunniga och experter. BVK:s uppdrag är att visa hur man med hjälp av en värderingsmetod för fastighetstaxering kan uppnå rättvisande värden för bostadsrättsfastigheter. Kommittén har vidare till uppgift att lämna förslag på vilka värden på bostadsrättsfastigheterna som ska läggas till grund för beskattningen och den ska även lämna förslag till hur en modell för värdering av bostadsrättsfastigheter ska vara utformad. I uppdraget ingår också att redovisa vilka uppgifter som behövs för att kunna taxera bostadsrättsfastigheterna samt hur uppgifterna ska inhämtas och registreras. Mot bakgrund av detta har BVK gett riksskatteverket (RSV) i uppdrag att samla in uppgifter om försålda bostadsrätter under 1988 och 1989 på vissa orter. I samarbete med lantmäteriverket (LMV) utarbetades en uppgiftsinsamlingsblankett. Ett representativt urval av Sveriges bostadsrättsföreningar har sedan tillställts uppgiftsinsamlingsblanketter. Frågornas utformning har anpassats så att inte varje bostadsrättsinnehavare behövt lämna svar utan detta har kunnat ombesörjas på föreningsnivå.
Värderingsenheten på lantmäteriverket har genomfört analysarbetet av samtliga insamlade uppgifter. Syftet är att:

* sammanställa materialet och redovisa fakta kring bostadsrättsmarknaden

* undersöka hur sambandet mellan pris och vissa egenskaper hos de enskilda bostadsrätterna ser ut

* kunna påvisa och rangordna de prispåverkande faktorer som enligt uppställd hypotes förklarar en bostadsrätts pris

2. UNDERSÖKNINGEN

2.1 Omfattning och uppläggning

Syftet med undersökningen är att beskriva sambanden mellan priset och vissa egenskaper hos de enskilda bostadsrätterna. Vidare ska de prispåverkande faktorerna redovisas och rangordnas.

För att kunna göra detta har uppgifter behövts om ett antal överlåtelser av olika slag samt prisnoteringar för överlåtelser som kan betecknas som representativa köp. Då något register över försålda bostadsrätter och deras fysiska egenskaper inte finns tillgängligt har en särskild uppgiftsinsamling behövt göras.

Målsättningen med uppgiftsinsamlingen var att samla in ett material bestående av minst 10 000 representativa överlåtelser fördelade över orter med skilda bostadsmarknadslägen och olika ortsstorlekar.

Uppgiftsinsamlingsblanketterna skickades inte ut till varje enskild bostadsrättsinnehavare utan uppgiftslämningen skulle istället ske på föreningsnivå. Blanketten var utformad så att styrelserepresentant eller förvaltare utan några större besvär skulle kunna lämna uppgifter och fakta kring de överlåtelser som gjorts i föreningen under åren 1988 och 1989.

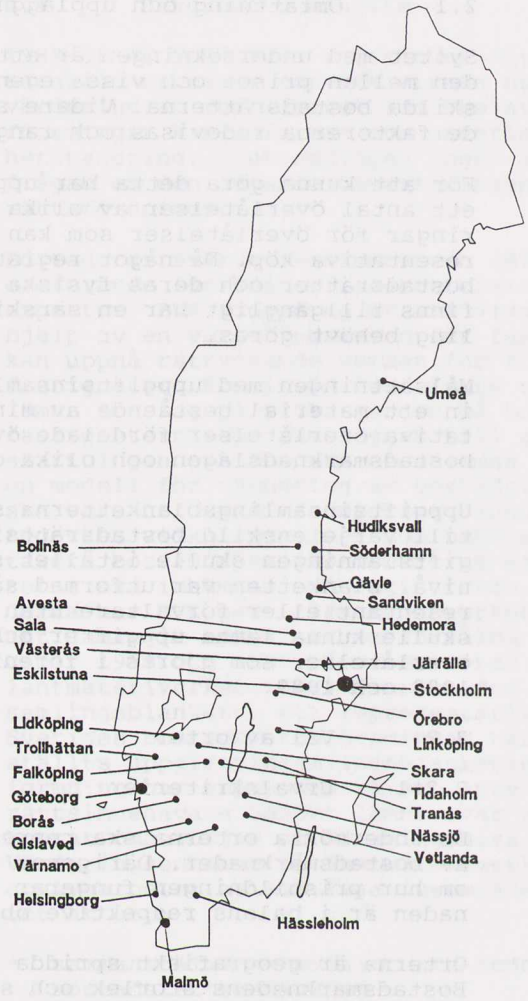
2.2 Val av orter

2.2.1 Urvalskriterier

De undersökta orterna ska representera olika typer av bostadsmarknader. Därigenom fås en uppfattning om hur prisbildningen fungerar i områden där marknaden är i balans respektive obalans.

Orterna är geografiskt spridda över hela Sverige. Bostadsmarknadens storlek och strukturen på orterna har varit vägledande vid val av orter som skulle ingå i undersökningen. Efter kontakter med ett flertal mäklare och värderare, som förmedlade uppgifter om bostadsrättsmarknaden inom deras respektive verksamhetsområde, valdes 30 orter ut, se figur 2.1. Syftet med att välja så många som 30 orter var bl a att kunna belysa storleken på spridningen i marknadspriser från det lägsta prisnivåområdet till det högsta prisnivåområdet. Det är också

av stor vikt att analysera om de prispåverkande faktorerna är desamma mellan orter med så vitt skilda bostadsmarknadslägen.



Figur 2.1 - Orter som ingår i undersökningen

2.3 Genomförande

2.3.1 Uppgiftsinsamling

I undersökningsområdet beräknades det enligt fastighetstaxeringsregistret finnas 4 063 bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar. Det visade

sig emellertid att ca tio procent av dessa ägare inte var bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar. Antalet föreningar som blev tillfrågade är således ca 3 600.

För datainsamlingen har en uppgiftsinsamlings-
./. blankett använts, se bilaga 1. Den innehåller bl a förtryckta uppgifter hämtade från fastighetstaxeringsregistret.

När det gäller uppgifter om överlåtelserna har uppgiftslämnarna skriftligen uppmanats att endast lämna uppgifter om köp som skett till marknadspris. Det innebär att överlåtelser i form av arv eller gåva inte skulle redovisas. Köp där speciella omständigheter påverkat köpeskillingen, t ex släktköp eller bytestransaktioner skulle inte heller redovisas. Bytestransaktioner avses när t ex småhus, andra bostadsrätter eller hyreslägenheter har lämnats som dellikvid.

I föreliggande undersökning har ansvaret lagts på uppgiftslämnarna att de inte lämnar uppgifter om s k orena köp. Det hör dock till saken att det många gånger är svårt att med bestämdhet veta om en överlåtelse är ett släktköp eller en kombination av köp och byte. Vidare går det inte att utesluta, att det i viss omfattning kan förekomma uppgivna köpeskillingar i överlåtelseavtalen som avviker från vad som faktiskt betalats.

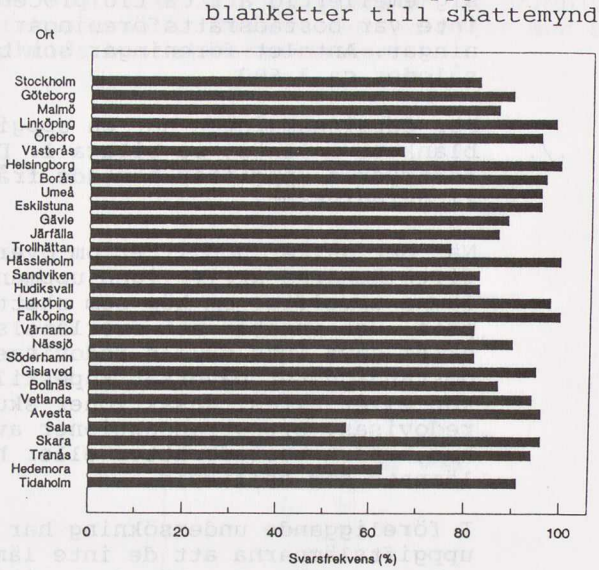
Sammanfattningsvis gäller att det sannolikt förekommer ett icke obetydligt antal köp som inte är representativa ur marknadssynpunkt. Dessa ej representativa köp har vid granskning och bearbetning av insamlat material i möjligaste mån kunnat gallras bort. Se vidare avsnitt 2.3.3.

2.3.2 Svarsfrekvens

Svarsfrekvensen har undersökts när det gäller uppgiftsinsamlingen. Med hjälp av avprickningslistor som förts av berörda lokala skattemyndigheter, numera benämnda lokala skattekontor, så har en bedömning gjorts av svarsfrekvensen bland de tillfrågade bostadsrättsföreningarna.

På följande sida redovisas svarsfrekvensen för de 30 orterna.

Tabell 2.1 - Andel inkomna uppgiftsinsamlings-blanketter till skattemyndigheten



Slutsatsen blir att svarsbenägenheten har varit mycket god, med undantag från fyra orter där mindre än 80 procent av de tillfrågade föreningarna svarat.

2.3.3 Granskningar

Hur bra är kvaliteten på de lämnade uppgifterna och har blanketterna fyllts i på ett riktigt sätt? För att undersöka detta har manuella och maskinella granskningar av uppgifterna gjorts.

Syftet med den manuella granskningen var att gallra bort de blanketter som var felaktigt ifyllda eller som saknade svar på väsentliga frågor. Efter den manuella granskningsomgången var det 255 blanketter, omfattande ca 3 000 överlåtelser,som var felaktigt eller bristfälligt ifyllda och som sålunda måste hänföras till gruppen ej användbara överlåtelser. För ca 370 taxeringsenheter redovisades att det inte hade förekommit några överlåtelser under 1988 och 1989. Ca 22 500 överlåtelser passerade den manuella granskningen, ibland efter kompletteringar och justeringar av lämnade uppgifter. Dessa överlåtelser med uppgifter om förening, byggnad och lägenhet har SCB registrerat och lagrat på databand som därefter vidarebefordrats till LMV.

Syftet med det första maskinella feltestet var att gallra ut sådana överlåtelser som blivit felaktigt ifyllda eller där fel uppkommit vid stansningen. De uppgifter som inte motsvarade uppställda rimlighetstal skulle falla ut på en kontrollista.

Kontrollistorna granskades och ej användbara överlåtelser eliminerades ur datamaterialet. Cirka tre procent av de 22 500 överlåtelserna plockades bort.

Det återstående materialet ca 22 000 överlåtelser analyserades med hjälp av ett statistik- och analysprogram (SAS). Syftet med det andra maskinella testet var främst att undersöka hur stor del av frågorna med svarsalternativen ja eller nej som inte hade besvarats. Resultaten bör ge en god uppfattning om huruvida uppgiftslämnarna hade några svårigheter att få fram underlag till ifyllandet av blanketterna. De frågor med siffervärden som svar granskades dessutom en sista gång för att eliminera extremvärden som passerat igenom de tidigare granskningarna.

Tabell 2.2 - Procentuell andel av de frågor som saknar svarsregistrering

Balkong	7,7 %
Terrass	8,2 %
Hiss	5,7 %
Badrum/Duschrum	0,2 %
Kök	0,2 %
Kokvrå/Kokskåp	0,1 %
Gårdshus	13,1 %
Sjö- eller havsutsikt	6,4 %
Separat WC	3,4 %
Hörnlägenhet	11,2 %
Fasad renoverad 1981 eller senare	10,3 %
Stammar utbytta	11,0 %
Tak, renoverat eller utbytt 1981 eller senare	10,0 %

Med bortseende från eventuella fel som kan finnas beroende på uppgiftslämnarnas försumlighet, felaktiga korrigeringar av de manuella granskarna och eventuella stansningsfel så visar resultaten att samtliga frågor har kunnat besvaras generellt sett mycket bra av föreningarna.

2.3.4 Statistiksammanställningar

Nedan beskrivs det insamlade materialet. Syftet med beskrivningen är bl a att ge en bild av hur bostadsrättsbeståndet ser ut dels med avseende på

de ekonomiska variablerna och dels vad gäller de fysiska faktorerna. Vidare syftar beskrivningen till att visa att det insamlade materialet hade en sådan sammansättning att det lämpade sig väl för den vidare analysen.

I det följande presenteras sammanställningen av statistik som gjorts över materialet. Medelpriset per kvadratmeter bostadsyta har beräknats för samtliga 30 orter som ingår i undersökningsområdet, dessutom har noterats hur många överlåtelser som skett inom varje ort och den procentuella omsättningen per år har beräknats, se tabell 2.3

Tabell 2.3 - Genomsnittliga priser för köp 1988 och 1989 i kronor per kvadratmeter bostadsyta. Omsättningsfrekvens

	Medelpris i kr/kvm bostadsyta	Antal bostadsrätts-överlåtelser	Omsättning/år, %
Stockholm	13 500	4 619	7
Göteborg	6 500	1 890	10
Järfälla	5 200	1 463	10
Malmö	4 300	1 231	7
Umeå	3 100	1 248	11
Örebro	2 600	1 012	10
Linköping	2 600	889	9
Helsingborg	2 100	606	6
Västerås	2 000	1 868	6
Trollhättan	1 800	189	2
Gävle	1 800	1 000	9
Hudiksvall	1 700	216	7
Sala	1 600	109	6
Söderhamn	1 500	214	8
Sandviken	1 400	457	9
Bollnäs	1 300	174	11
Eskilstuna	1 200	815	8
Borås	1 100	1 251	10
Värnamo	1 100	256	10
Hedemora	1 100	63	3
Gislaved	720	105	10
Hässleholm	650	363	10
Lidköping	600	346	5
Tranås	590	160	8
Avesta	520	504	11
Nässjö	470	162	7
Skara	420	90	4
Vetlanda	390	149	12
Falköping	390	278	11
Tidaholm	380	260	12

Det bör poängteras att omsättningen är beräknad på materialet som har blivit registrerat. De ca 3 500 överlåtelserna som gallrats bort i granskningsomgångarna är exkluderade. Dessutom finns det sannolikt överlåtelser som inte kommit till vår kännedom, eftersom den totala svarsfrekvensen är mindre än 100 procent. Omsättningen på vissa orter kan således i själva verket vara större. Mot bakgrund av det ovanstående har en försiktig bedömning gjorts av hela bostadsrättsbeståndets omsättning. Omsättningen uppskattas till ca tio procent per år.

Vissa egenskaper och utrustningsdetaljer hos fastighet och bostadsrätt har undersökts med avseende på hur frekvent de förekommer i undersökningsområdets bostadsrättsbestånd, vilket visas i tabell 2.4. Procentsiffrorna har baserats på de överlåtelser där frågorna besvarats.

Tabell 2.4 - Sammanställning över hur frekvent vissa egenskaper och utrustningsdetaljer förekommer i materialet

	JA %	NEJ %
Altan/Balkong	66	34
Terrass	4	96
Hiss	37	63
Badrum/Duschrum	98	2
Kök	90	10
Kokvrå/Kokskåp	10	90
Gårdshus	5	95
Sjö- eller havsutsikt	3	97
Separat WC	18	82
Hörnlägenhet	14	86
Fasad renoverad 1981 eller senare	28	72
Stammar, utbytta	17	83
Tak, renoverat eller utbytt 1981 eller senare	30	70

Av detta kan bl a utläsas att sjö- eller havsutsikt, terrass, gårdshus och avsaknaden av badrum/duschrum förekommer bland fem procent eller mindre av bostadsrätterna.

De beräknade medelpriserna spänner från 380 till 13 500 kronor per kvadratmeter, lägst i Tidaholm och högst i Stockholm. De orter som har medelpriser i samma storleksordning har vid analysen slagits ihop till ett och samma prisnivåområde. Sammanslagningen har gjorts i sex grupper, se tabell 2.5.

Tabell 2.5 - Materialet grupperat i prisnivåområden

		Antal köp	Medelpris i kr/kvm bostadsyta
Grupp 1	Stockholm	4 600	13 500
Grupp 2	Malmö, Järfälla, Göteborg	4 500	4 300 - 6 500
Grupp 3	Linköping, Örebro, Umeå	3 100	2 600 - 3 100
Grupp 4	Hudiksvall, Gävle, Trollhättan, Västerås, Helsingborg	3 900	1 700 - 2 100
Grupp 5	Hedemora, Värnamo, Borås, Eskilstuna, Bollnäs, Sandviken, Söderhamn, Sala	3 100	1 000 - 1 600
Grupp 6	Tidaholm, Falköping, Vetlanda, Skara, Nässjö, Avesta, Tranås, Linköping, Hässleholm, Gislaved	2 400	380 - 700

./. En uppdelning av materialet har gjorts med avseende på köpeår, se bilaga 2. Detta ger en uppfattning om den prisutveckling som skett från år 1988 till år 1989. Uppdelningen har gjorts ända ner till församlingsnivå och visar genomgående prisökningar för samtliga orter. Måttliga procentuella prisökningar kan noteras för Stockholm och Göteborg medan övriga orter har stora procentuella prisökningar.

Med utgångspunkt från det tillgängliga materialets prisuppgifter har det gjorts en schablonmässig beräkning av marknadsvärdet för totala bostadsrättsbeståndet. De sammanlagda marknadsvärdena för Sveriges ca 600 000 bostadsrätter bedöms år 1990 ligga i intervallet 120 - 140 miljarder kronor. Det kan jämföras med 1988 års taxeringsvärden för hyreshusenheter upplåtna med bostadsrätt. Deras sammanlagda taxeringsvärde uppgår till ca 70 miljarder kronor. (Taxeringsvärdet ska utgöra 75 procent av marknadsvärdet i 1986 års nivå).

I tabell 2.6 visas en sammanställning över medelvärden för ett antal faktorer, indelningsgrunden är de sex prisnivåområdena.

Tabell 2.6 - Sammanställning av medelvärden för några faktorer

	Grupp 1	2	3	4	5	6	Totalt
Antal köp	4 600	4 500	3 100	3 900	3 100	2 400	21 600
Pris (kr/kvm)	13 500	5 500	2 800	2 000	1 200	500	5 000
Storlek (kvm)	59	64	70	63	59	60	62
Rum	2,0	2,3	2,6	2,3	2,1	2,1	2,2
Årsavgift (kr/kvm)	230	290	290	280	280	270	270
Nettoskuld 1) (kr/kvm)	800	1 800	1 900	1 400	1 300	1 200	1 400
Nybyggnadsår 1978 - 89 (%)	3	13	26	13	7	5	11

1) Medelvärdena av nettoskulder utan någon reduktion av ej marknadsmässiga lån

Nettoskuld är en konstruerad parameter och definieras som föreningens lån reducerade med föreningens tillgångar utom fastigheten. Varje överlåten bostadsrätt har påräknats en nettoskuld per kvadratmeter bostadsyta med hjälp av beräknade andelstal. Bostadsrättens nettoskuld är sålunda ett mått på föreningens ekonomi.

Som kommentar till denna statistik bör sägas något om spridningarna av värdena inom varje grupp. Lånen är störst i föreningar med nyproducerade hus och i föreningar som finansierat större ombyggnader med lånat kapital. Detta hänger samman med de höga produktionskostnaderna.

Vad gäller kvadratmeterpriset så vet man att grupp 1 endast består av bostadsrätter i Stockholm stad och prisbilden för dessa är relativt homogen inom hela det området. Övriga grupper är sammanslagningar av orter som sannolikt innehåller områden

med större relativa prisskillnader än t ex Södermalm i förhållande till Östermalm i Stockholm. För egenskapen storlek gäller det omvända förhållandet. Spridningen är störst i grupp 1 och som man kan se av framtagna min- respektive maxvärden är det just i Stockholm de största bostadsrätterna finns och även många av de minsta. Antalet rum beror till stor del av storleken så det ger i stort sett samma relation. Vad gäller årsavgiften uppvisar även här Stockholm störst spridning vilket kan förklaras av att det finns bostadsrättsföreningar som inte tar ut någon årsavgift alls.

2.4 Tillvägagångssätt

Vid den tekniska undersökningen av de faktorer som antagits ha betydelse för prisbildningen på bostadsrätter har i stor utsträckning använts regressionsanalyser. Dessutom har ofta kompletteringar gjorts med medeltalsberäkningar för normlägenheten inom varje prisnivåområde. Normlägenheten motsvarar den bostadsrätt som är vanligast förekommande med avseende på de egenskaper som är knutna till varje bostadsrätt. Resultaten från dessa undersökningar presenteras i kapitel 3. En utförligare beskrivning av förfaringssätten och möjligheterna med undersök-
./. ningsmetoderna finns i bilaga 3. Vid analysen av de prispåverkande faktorerna har dessutom vägts in de erfarenheter som marknadens aktörer besitter.

3. REDOVISNING AV RESULTATEN

I detta avsnitt redovisas resultaten av undersökningen. Hypoteser om olika faktorers prisinverkan på de enskilda bostadsrätterna har provats på undersökningsmaterialet. Tyngdpunkten i undersökningen har lagts på försöken att kvantifiera prispåverkan av de fysiska och ekonomiska egenskaper som kan knytas till bostadsrätten. I de fall som undersökningarna givit motsägelsefulla resultat jämfört med hypotesen om prisbildningen har kompletterande analyser gjorts för att om möjligt kunna förklara orsakerna. Bostadsrättsmarknaden är inte statisk utan liksom andra marknader påverkas den bl a av omvärldsfaktorer som i sin tur kan få effekter på utbud och efterfrågan. Resultaten av undersökningen är med andra ord avhängig av de förutsättningar och förhållanden som rådde på bostadsrättsmarknaden under åren 1988 och 1989.

3.1 Bostadsmarknadsläget

Bostadsrätter som kan anses vara jämförbara ur alla avseenden varierar i pris beroende på var i Sverige de är belägna. Bostadsrätter med tre rum och kök i Umeå betingade vid samma tidpunkt 150 000 - 200 000 kronor högre pris än motsvarande bostadsrätter i Hässleholm, för att ta ett exempel. Det som gör att bostadskonsumenten är beredd att betala mer för samma slags vara på olika marknader beror av en mängd olika faktorer. Bostadsmarknadsläget är sannolikt den mest betydelsefulla.

Nedan görs en summarisk beskrivning av de prisbildningsmekanismer som beror av bostadsmarknadsläget. Det är i huvudsak ett utdrag ur rapporten Priser och omsättning på bostadsrättslägenheter, Ds Bo 1981:2.

Priset på en marknad bestäms av utbud och efterfrågan. Det totala utbudet på en bostadsmarknad är på kort sikt lika med det totala antalet bostäder i det existerande beståndet. Efterfrågan bestäms främst av befolkning, hushållsstruktur, inkomst- och förmögenhetsförhållanden samt hushållens preferenser.

Ett karaktäristiskt drag för bostadsrättsmarknaden liksom för bostadsmarknaden i stort är att utbudet på kort och medellång sikt är relativt orörligt, medan efterfrågan kan variera betydligt snabbare. Förändringar i efterfrågan på bostadsrätter innebär därför direkt påverkan på prisnivån. Bostadsrätter i flerfamiljshus betraktas som en delmarknad jämte

hyreslägenheter i flerfamiljshus och småhus med äganderätt. Det är framförallt utvecklingen på hyresmarknaden som har stor betydelse för prisbildningen på bostadsrätter.

Undersökningar som gjorts tidigare visar att på en marknad i jämvikt har det relativt liten betydelse för prisnivån på bostadsrätter om andelen bostadsrätter är låg eller hög. I orter med få bostadsrätter kan det saknas traditioner på just det sättet att bo, vilket medför en låg grundefterfrågan på bostadsrätter.

På en jämviktsmarknad med hög andel bostadsrätter kan priserna vara ungefär desamma som på en marknad med låg andel bostadsrätter. Vid en övergång till en överskottsmarknad är risken på en marknad med många bostadsrätter större för extremt låga priser och svårigheter med att kunna sälja dessa. Vid en övergång till en bristmarknad ökar priserna generellt sett snabbare på marknader med låg andel bostadsrätter och även mindre attraktiva områden torde ha bättre prisutveckling än sådana områden med hög andel bostadsrätter.

Ortsstorleken har betydelse för prisnivån. Generellt sett gäller att prisnivån är högre på en stor marknad än en liten. Läges- och statusskillnader är större på en stor ort. De högsta priserna betalas i storstäderna, i residensstäderna och i universitetsstäderna.

Tillgången på hyreslägenheter är avgörande. Vid god tillgång på hyreslägenheter med rimliga hyror i bra bostadsområden blir efterfrågan på bostadsrätter begränsad. Tillgången på bostäder har efter avslutandet av miljonprogrammet i mitten av 70-talet stadigt minskat från ett betydande överskott i många orter till ett läge med generell bostadsbrist. Under senare hälften av 80-talet har det blivit allt vanligare med årslånga kötider eller längre för att få kontrakt på en hyreslägenhet. En sammanställning från Boverket 1989-10-12 om bostadsmarknadsläget 1989 visar att av 278 kommuner som svarat på deras bostadsmarknadsenkät, uppgav 84 procent att bostadsmarknaden kännetecknades av brist på bostäder, 15 procent uppgav att det i stort sett var balans medan 1 procent uppgav att det fanns överskott på bostäder. När det råder knapp tillgång till hyreslägenheter ökar efterfrågan på bostadsrätter vilket medför höjda prisnivåer. I en överskottssituation kommer istället priserna på bostadsrätter att vara mindre än vid jämvikt på marknaden.

Sammanfattningsvis bör poängteras att de översiktliga undersökningar av bostadsmarknadslägets betydelse för prisbildningen på bostadsrätter som gjorts inom ramen för denna rapport inte motsäger tidigare erfarenheter. Det överlåtelsematerial som samlats in inför denna undersökning härrör från åren 1988 och 1989. Detta var vid tidpunkter då så gott som alla kommuner redovisade en ökande bostadsbrist. Sammanställningen i bilaga 2 talar sitt tydliga språk. Den ökande bristen på hyreslägenheter innebar ökad efterfrågan på bostadsrätter med höjda prisnivåer som följd.

När det gäller ortsstorlekens betydelse för prisnivån på bostadsrätter så kan det konstateras att åtta av de tio största orterna i undersökningsmaterialet återfinns bland de nio orter som hade de högsta medelpriserna per kvadratmeter bostadsyta. Däremot synes inget samband finnas mellan andelen bostadsrätter och prisnivån samt andelen bostadsrätter och prisutvecklingen.

3.2 Läge inom orten

Ett enkelt sätt att avgränsa marknader med olika prisnivåer är att göra en lägesindelning som sammanfaller med varje orts geografiska utbredning. När man gör på detta sätt utmönstras också sådana faktorer som specifikt är knutna till orten, d v s faktorer av den karaktären som nämnts i föregående avsnitt. Med ett sådant förfarande kommer varje ort att betraktas som en särskild delmarknad för bostadsrätter. En sådan indelning räcker dock inte för att kunna åsätta rättvisande värden på alla bostadsrätter i en ort. Det är nämligen stor spridning, särskilt inom större orter, på överlåtelsepriserna som till stor del kan förklaras av bostadsrätternas olika lägen inom orten. I attraktiva lägen är priserna höga och omsättningen ofta låg. Omvänt gäller att i mindre attraktiva områden är priserna lägre och omsättningen ofta högre.

Föreliggande undersökning vill visa på hur överlåtelsepriserna i de 30 undersökta orterna varierar beroende av bostadsrätternas belägenhet.

De resultat som redovisas här för att belysa lägets inverkan på bostadsrätternas pris, begränsar sig till medelpriser per kvadratmeter bostadsyta inom skilda områden. Det bör i detta sammanhang nämnas att de prisnivåer som beräknats endast tar hänsyn till faktorn storlek, mätt i kvadratmeter bostadsyta. Övriga faktorer som har betydelse för bostadsrätternas pris är inte normerade. Av detta följer att de prisnivåer som kommer att anges nedan inte

kan betraktas som vad man i fastighetstaxeringssammanhang kallar riktvärden. Undersökningarna ska ses som ett mera schablonmässigt försök att avgränsa geografiska områden där lägesfaktorn inverkar med samma relation på bostadsrättspriserna.

I bilaga 2 finns en uppdelning på församlingsnivå vilken får betraktas som en grov områdesindelning. Prisskillnader mellan församlingarna inom samma ort kan sannolikt hänföras till lägesfaktorn. Församlingsgränserna är dock administrativa och passar normalt inte som avgränsning av lägets inverkan på bostadsrätternas pris.

De värdeområden (riktvärde för mark för bostadsbebyggelse) som upprättades vid den allmänna fastighetstaxeringen 1988 (AFT88) vilka då tog hänsyn till lägesfaktorn för bostadshyreshus har använts för att dela in orterna i prisnivåområden. Resul-
./. taten, se bilaga 4, visar medelpriserna per kvadratmeter bostadsyta inom varje sådant värdeområde. Generellt sett ökar överlåtelsepriserna för bostadsrätter ju högre riktvärde marken har, vilket indikerar att indelningen i värdeområden inom undersökningsorterna ger en bättre överensstämmelse av lägets prispåverkan än församlingsindelningen. Lägets inverkan på bostadshyreshus torde dock skilja sig mot inverkan på bostadsrättshus, se vidare avsnitt 4.1. Försök har också gjorts att dela in ett par orter i ännu mer detaljerade prisnivåområden.

Göteborg, Malmö och Gävle är tre av de orter som har specialstuderats när det gäller lägets betydelse för prisbildningen på bostadsrätter. Dessutom har stadsdelen Östermalm i Stockholm undersökts mot samma bakgrund.

Gävle hade vid AFT88 en indelning i värdeområden med fyra olika riktvärden för tomtmark till hyreshus med byggnadsrätt för bostäder. De genomsnittliga kvadratmeterpriserna för bostadsrätter var lägst i områden med det lägsta riktvärdet och steg ju högre riktvärdet blev. Stadsdelen Östermalm i Stockholm hade vid AFT88 delats in i fyra värdeområden med lika många riktvärden. Även här steg priserna för bostadsrätter ju högre riktvärdet var.

En indelning med hjälp av värdeområdesindelningen från AFT88 skulle ge en alldeles för grov områdesindelning om man vill komma åt vissa speciella lägen där prisnivån är avvikande p g a mikrolägets attraktivitet. De speciella prispåverkande effekter som härvid avses är t ex statusfyllda adresser,

belägenhet vid sjö-, hav-, park- eller rekreationsområde och avsaknaden av störande trafik. Dessa faktorer enskilda eller sammantagna torde ha en betydande prishöjande effekt. Möjligheten att fånga in dessa skillnader inom en ort kan möjliggöras med en mycket detaljerad indelning i geografiska områden.

Bostadsrätternas medelpriser per kvadratmeter bostadsyta har beräknats för samtliga taxeringsenheter. Varje bostadsrättsförening består oftast av en taxeringsenhet. Bostadsrättsföreningar med liknande prisnivåer i jämförbara lägen har avgränsats för att tillhöra samma prisnivåområde.

Det bör poängteras att de prisnivåer som beräknats här tar hänsyn till faktorn storlek och dessutom till faktorer som är knutna till mikroläget. Däremot har övriga prispåverkande faktorer antagits vara normalfördelade mellan områdena. Om det inte förhållit sig på detta sättet blir den angivna prisnivån inte representativ och jämförelsen med andra områden kan således bli missvisande.

Utgångspunkten för arbetet med indelning i prisnivåområden har varit att prisnivåskillnaden mellan två angränsande prisnivåområden inte bör understiga tio procent av den lägsta prisnivån. Prisnivåerna grundar sig på medelpriserna per kvadratmeter bostadsyta för 1989-års överlåtelser.

Efter analys av medelpriserna för Gävle delades tätorten in i 23 prisnivåområden med 15 olika prisnivåer. Detta ska jämföras med de fyra värdeområden och lika många riktvärden som fastställdes vid AFT88.

Vid en jämförelse mellan olika prisnivåområden så är det en spännvidd på 1 300 - 3 500 kr/kvm från den lägsta till den högsta prisnivån.

Motsvarande indelning i prisnivåområden med angivande av prisnivåer har gjorts för stadsdelen Östermalm i Stockholm. Efter analys av medelpriserna per kvadratmeter bostadsyta har Östermalm delats in i 23 prisnivåområden med tio olika prisnivåer. Detta kan jämföras med de fyra värdeområden och lika många riktvärden som fastställdes vid AFT88.

Vid en jämförelse mellan olika prisnivåområden så är det en spännvidd på 13 000 - 26 000 kr/kvm från den lägsta till den högsta prisnivån.

En indelning i prisnivåområden för Göteborgs och Malmös centrala delar har utförts inom ramen för ett examensarbete i fastighetsekonomi, sektionen

för lantmäteri vid Tekniska Högskolan i Stockholm år 1991 [1]). På uppdrag av lantmäteriverket har teknologerna kartlagt lägets betydelse för prisbildning på bostadsrätter i Göteborg och Malmö. Prisnivåområden har tillskapats med hjälp av det insamlade överlåtelsematerialet från åren 1988 och 1989. Dessutom har lokala mäklares och värderares erfarenheter av bostadsrättsmarknaden vägts in i bedömningen.

Den hypotes man arbetat efter och velat verifiera är att priset på bostadsrätter förändras med avståndet från centrumkärnan. Bostadsrätter i centrala delarna av städerna torde betinga de högsta överlåtelsepriserna. Ju längre från centrumkärnan en bostadsrätt är geografiskt belägen desto lägre torde överlåtelsepriserna vara.

När man har delat in respektive ort i prisnivåområden har man tagit hänsyn till förhållanden som man antagit påverkar lägesfaktorn. Det är framförallt bostadsrättsföreningens omgivning såsom närhet till centrum, till park/friluftsområden, till sjö/hav och till service samt områdets karaktär och status.

För Göteborg har ett förslag till indelning i prisnivåområden gjorts för de sju församlingar som täcker in de centrala delarna av orten. Berörda församlingar är Sankt Pauli, Vasa, Haga, Oskar Fredrik, Masthugget, Karl Johan och Domkyrkoförsamlingen. Stadsdelarna som ingår i dessa församlingar har delats in i 55 prisnivåområden med 21 prisnivåer.

Vid en jämförelse mellan olika prisnivåområden så är det en spännvidd på 5 000 - 12 500 kr/kvm från den lägsta till den högsta prisnivån.

På motsvarande sätt har Malmös centrala delar delats in i prisnivåområden för bostadsrätter. Församlingarna Sankt Petri, Slottsstaden och Sankt Johannes täcker in de stadsdelar som kartlagts. Det undersökta området har delats in i 43 prisnivåområden med 23 prisnivåer.

Vid en jämförelse mellan olika prisnivåområden så är det en spännvidd på 3 300 - 8 400 kr/kvm från den lägsta till den högsta prisnivån.

1) Agneta Tallberg och Per Wieslander (handledare Kurt Psilander) - Prisbildning på bostadsrätter i Göteborg och Malmö, Stockholm 1991.

I Danmark har man tillskapat en värderingsmodell som används vid taxering av ägarlägenheter. Det kan konstateras att den dokumenterade prispåverkan av lägesfaktorn har givits stor betydelse för enskilda ägarlägenheters beräknade taxeringsvärden. Som exempel kan nämnas att kommunen Köpenhamn och den angränsande kommunen Fredriksberg har 13 värderingskretsar som delats in i 156 värdeområden. Till grund för denna områdesindelning ligger försäljningar av ägarlägenheter som skett under 18 månaders tid, totalt ca 7 300. Omsättningshastigheten av ägarlägenheter i dessa kommuner är således ca 10 procent per år. Vid en jämförelse mellan olika värdeområden så finns det en spännvidd på 4 865 - 10 115 danska kronor per kvadratmeter bostadsyta från den lägsta till den högsta värdenivån. Ägarlägenheterna i Sundby västra som ligger i sydvästra delen av Köpenhamns kommun har den lägsta värdenivån. Ägarlägenheterna i en del av Österbro som ligger utmed kusten har den högsta värdenivån.

3.3 Storlek och disposition

När man talar om bostadsrättens storlek används oftast följande två begrepp; antingen antal rum och kök eller antal kvadratmeter bostadsyta inklusive kök.

Två bostadsrätter som är jämförbara ur alla avseenden utom när det gäller storleken, betingar olika pris på marknaden. Hur storleken påverkar bostadsrätternas pris belyses i det följande.

Vi har utgått från följande antaganden:

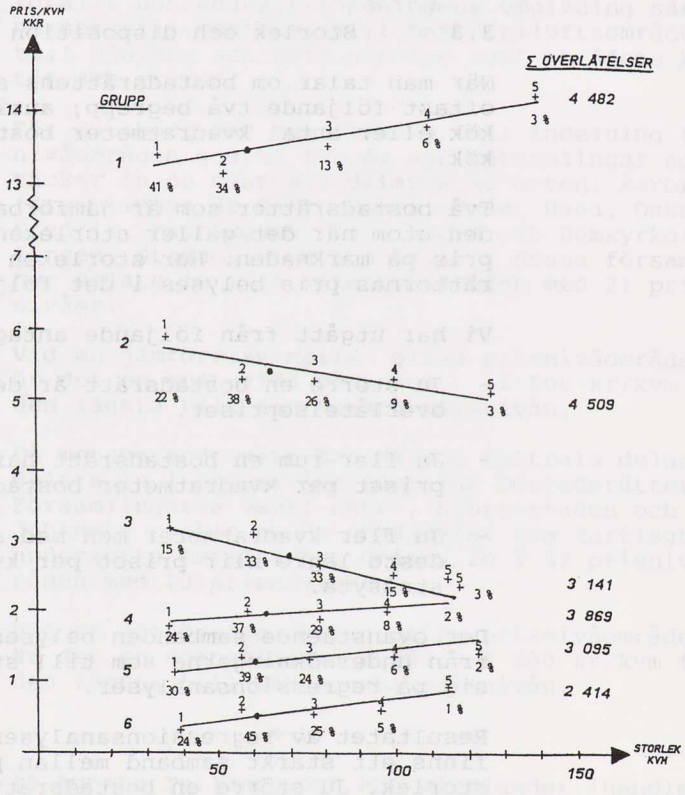
- Ju större en bostadsrätt är desto högre blir överlåtelsepriset.
- Ju fler rum en bostadsrätt har desto lägre blir priset per kvadratmeter bostadsyta.
- Ju fler kvadratmeter men med samma antal rum desto lägre blir priset per kvadratmeter bostadsyta.

Det ovanstående sambanden belyses med resultaten från undersökningarna som till stora delar grundar sig på regressionsanalyser.

Resultatet av regressionsanalysen visar att det finns ett starkt samband mellan pris och lägenhetsstorlek. Ju större en bostadsrätt är desto högre pris betingar den.

Datorn har beräknat den räta linjen som bäst anpassar sig till ortsprismaterialet i de sex prisnivåområdena. Storleken har angivits i kvadratmeter bostadsyta. Samma beräkningar har utförts med antal rum som oberoende variabel, men i detta fall visar regressionslinjen en betydligt sämre anpassning till materialet. Detta hänger naturligen samman med att priserna för en tvårummare har större spridning (standardavvikelse) än vad bostadsrätter med exempelvis ytan 60 kvadratmeter har. Dessutom är marginalvärdet för en kvadratmeter bostadsyta mindre än marginalvärdet för ett rum.

Regressionslinjer för varje grupp är inlagda i diagrammet för att visa det matematiska samband som finns mellan priset per kvadratmeter och storleken. Linjens lutning ger vägledning om hur stor skillnaden i pris per kvadratmeter bostadsyta är mellan olika lägenhetstyper från ett rum och kök till fem rum och kök.



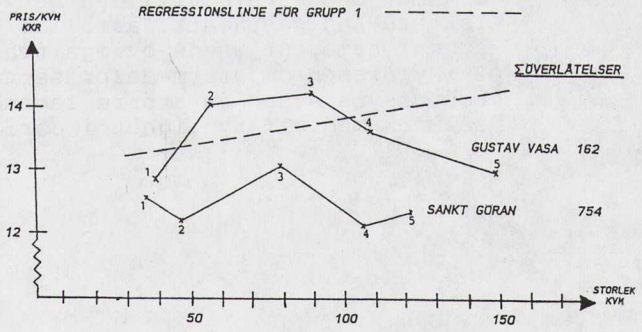
Figur 3.1 - Diagram med pris per kvadratmeter bostadsyta och storlek för varje lägenhetstyp

Figur 3.1 visar sambandet mellan pris per kvadratmeter och lägenhetstypen (antal rum). Varje tecken med en siffra ovanför anger medelpriset per kvadratmeter bostadsyta för bostadsrätter med just det antalet rum. Procentsiffror anger andel överlåtna bostadsrätter av varje lägenhetstyp. För varje grupp är dessutom antalet överlåtelser angivet samt genomsnittlig prisnivå och storleken som markerats med stora punkter.

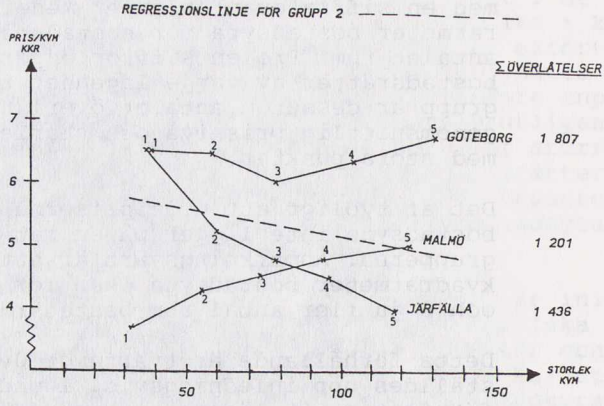
Det är tydligt att medelpriserna per kvadratmeter bostadsyta inte ligger på en rät linje för någon av grupperna. Anmärkningsvärt är att medelpriset per kvadratmeter bostadsyta ökar för grupperna 1, 4, 5 och 6 ju fler antal rum bostadsrätten har.

Detta förhållande är tvärtemot den hypotes som ställdes upp inledningsvis. I undersökningen har förutsatts att lägenhetstyperna är normalfördelade med hänsyn till andra prispåverkande faktorer. Exempelvis är det viktigt att lägenhetstyperna är jämnt fördelade mellan områden med olika prisnivåer.

När det gäller bostadsrätter i grupp 1 visar djupare studier att av lägenhetstyperna fyror och femmor är det en större andel av dessa som ligger i de attraktivare områdena än vad som är fallet med ettorna, tvåorna och treorna. Medelpriserna för fyror och femmor påverkas av detta förhållande och ger i sin tur inverkan på regressionslinjens lutning. Analyser av medelpriser för lägenhetstyper inom finare avgränsade geografiska områden i grupp 1 indikerar att sambandet mellan priset per kvadratmeter och lägenhetstypen inte är såsom figur 3.1 visar. Figur 3.2 visar motsvarande samband för överlåtelser inom församlingarna St Göran och Gustav Vasa i Stockholm. Figur 3.3 och 3.4 är en uppdelning av orterna inom grupperna 2 och 3.

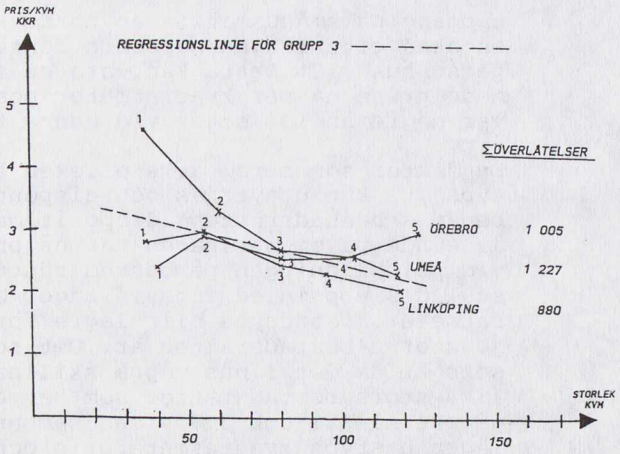


Figur 3.2 - Diagram över pris per kvadratmeter bostadsyta med linjer mellan medelpriset för varje lägenhetstyp (två församlingar i Stockholm)



Figur 3.3 - Pris per kvadratmeter bostadsyta för varje lägenhetstyp (orterna i grupp 2)

Figur 3.3 visar uppdelningen av grupp 2, där orterna Göteborg, Malmö och Järfälla ingår. Både Göteborg och Malmö uppvisar samma bild som gäller generellt för grupp 1 Stockholm, d v s att medelpriserna per kvadratmeter bostadsyta för de stora lägenhetstyperna är högre än för de små. Främsta orsaken till detta är densamma som gäller för Stockholm. Även i Göteborg och Malmö ligger en större andel av de stora lägenhetstyperna i attraktiva områden än vad som är fallet med de små. Den ort som avviker markant från ovanstående mönster i grupp 2 är Järfälla. De högsta medelpriserna per kvadratmeter bostadsyta noteras för lägenhetstypen ett rum och kök och de lägsta för fem rum och kök. Bebyggelsen i Järfälla är uppförd till största delen under 1960- och 1970-talen. Dessa hus ligger också geografiskt sett väl samlade kring kommuncentrum så att man med hänsyn till den betydelsefulla lägesfaktorn kan påstå att Järfällas bostadsrättsbestånd är mer homogent än de övriga två orternas i grupp 2. Hypotesen om att medelpriserna per kvadratmeter bostadsyta avtar ju större lägenhetstyp gäller sålunda med all tydlighet i Järfälla.



Figur 3.4 - Pris per kvadratmeter bostadsyta för varje lägenhetstyp (orterna i grupp 3)

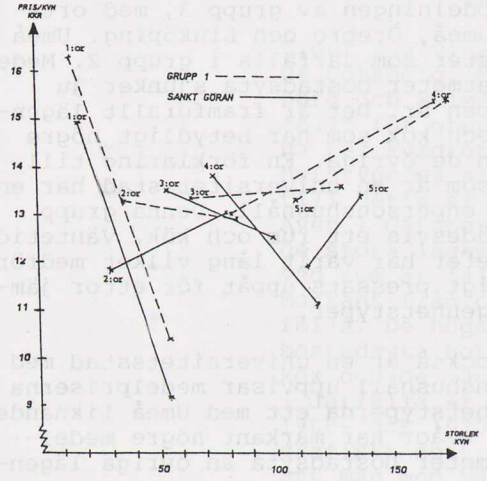
Figur 3.4 visar uppdelningen av grupp 3, med ortsprismaterial från Umeå, Örebro och Linköping. Umeå uppvisar samma mönster som Järfälla i grupp 2. Medelpriserna per kvadratmeter bostadsyta sjunker ju större lägenhetstypen är. Det är framförallt lägenhetstypen ett rum och kök som har betydligt högre kvadratmeterpris än de övriga. En förklaring till detta är att Umeå som är en universitetsstad har en relativt hög andel enpersonshushåll. Denna grupp efterfrågar företrädesvis ett rum och kök. Väntetiden till studentlägenheter har varit lång vilket medfört att priserna kraftigt pressats uppåt för ettor jämfört med övriga lägenhetstyper.

För Linköping som också är en universitetsstad med stor andel enpersonshushåll uppvisar medelpriserna för de olika lägenhetstyperna ett med Umeå liknande mönster. Ettor och tvåor har markant högre medelpriser per kvadratmeter bostadsyta än övriga lägenhetstyper.

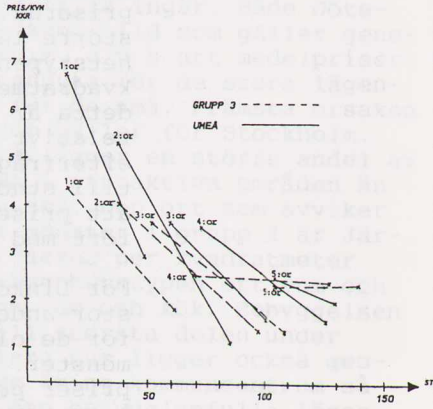
Örebro är den ort som avviker från de två övriga i grupp 3. Ettor har de lägsta medelpriserna medan femmor har de högsta. Örebro har en relativt liten andel bostadsrätter i flerfamiljshus jämfört med många andra orter. Bostadsrätter med fem rum och kök är den lägenhetstyp som det finns minst antal av i beståndet. Utbudet av femmor är också litet i förhållande till andra lägenhetstyper. En allmän pris-

uppgång på småhusmarknaden torde sannolikt ha medför en ökad efterfrågan på stora bostadsrätter från fler personhushåll. Detta kan vara en förklaring till att medelpriserna per kvadratmeter bostadsyta för femmor var högre än för ettor vid denna tidpunkt.

En faktor som beror av storleken är hur en lägenhets typs yta kan utnyttjas och disponeras. Faktorn som benämns bostadsrättens disposition har undersökts me avseende på om marknaden tar någon hänsyn till den vid prisbildningen på bostadsrätter. Hypotesen som ställdes upp inledningsvis säger att priset per kvad ratmeter bostadsyta blir lägre för samma lägenhetsty ju större bostadsrätten är. Det som dessutom under- söks är om det finns några skillnader i pris mellan lika stora bostadsrätter som har olika antal rum. I figurerna 3.5 och 3.6 visas sambandet mellan varje lägenhetstyps kvadratmeterpris och storlek.



Figur 3.5 - Regressionslinjer som visar spridning i priser för varje lägenhetstyp (grupp 1 och församlingen Sankt Göran)



Figur 3.6 - Regressionslinje som visar sprid- ning i priser fö varje lägenhets- typ (grupp 3 och orten Umeå)

Figur 3.5 som gäller för grupp 1 visar att små etto på 25 kvadratmeter har cirka 30 procent högre kvad- ratmeterpris än dubbelt så stora ettor. Det absoluta priserna för de sistnämnda är inte 100 procent högre utan bara 50 procent. Linjerna är framräknade med

hjälp av regressionsekvationer för varje lägenhetstyp. Regressionslinjerna för lägenhetstypen ettor uppvisar god signifikans, d v s det rätlinjiga sambandet mellan pris och storlek är statistiskt säkerställt. När det gäller tvåor, treor, fyror och femmor är sannolikheten mindre att det finns något sådant rätlinjigt samband. Det innebär att för de sistnämnda lägenhetstyperna bör resultaten tolkas med viss försiktighet.

Grupp 3 har högst medelpris per kvadratmeter för ettor och sjunkande priser ju fler rum en bostadsrätt har. I figur 3.6 ser man att det finns ett linjärt samband mellan pris per kvadratmeter bostadsyta och varje lägenhetstyps disposition. För lägenhetstyperna ettor, tvåor och treor är det rätlinjiga sambandet statistiskt säkerställt medan det för fyror och femmor är osäkert om något sådant samband verkligen föreligger.

Figur 3.6 visar att extremt stora ettor har lägre pris per kvadratmeter bostadsyta än normala ettor. Det mest anmärkningsvärda är dock att det absoluta priset för stora ettor, linjen för Umeå, kan vara lägre än priset för normalettorna. Detta förhållande kan inte enbart förklaras med att dispositionen av de större ettorna skulle vara så mycket sämre utan det beror sannolikt av ytterligare faktorer. En förklaring kan vara att eftersom årsavgiften baserar sig på bostadsytan är betalningsviljan också av den anledningen lägre för stora bostadsrätter av samma lägenhetstyp i förhållande till normalstorleken. Framförallt har dock sannolikt läget influerat resultaten. Många av de största ettorna i bostadsrättsbeståndet ligger företrädesvis i den nyare bebyggelsen som lägesmässigt är sämre och sålunda har en lägre prisnivå.

En bostadsrätts disposition är också beroende av antalet rum. Ju fler rum som får plats på samma antal kvadratmeter desto bättre kan dispositionen av bostadsrätten normalt sägas vara. Detta förhållande gäller med all tydlighet för bostadsrätter med upp till tre rum. Av figurerna 3.5 och 3.6 framgår att en tvåa på 50 kvadratmeter betingar ett högre kvadratmeterpris än en lika stor etta. Marknaden värderar sålunda två rum på samma antal kvadratmeter betydligt högre än om bostadsrätten bara har ett rum.

När det gäller bostadsrätter med fyra rum och mer visar regressionslinjerna att dessa kan ha lägre kvadratmeterpris än lika stora bostadsrätter som har färre antal rum. Detta ger det motsatta för-

hållandet vid prisbildningen. Marknaden föredrar sålunda en trea med normalstora rum före en fyra med rum som är fördelade på lika många kvadratmeter.

3.4 Årsavgift och nettoskuld

Bostadsrättsföreningens nettoskuld beräknas genom att från summa skulder dras summan av alla tillgångar utom fastigheterna. Skulle tillgångarna vara större än skulderna uppstår i stället en nettoförmögenhet. I de allra flesta föreningar finns dock lång som överstiger tillgångarna vilket innebär att en positiv nettoskuld är vanligast förekommande. I sådana föreningar belöper på varje bostadsrätt en andel i föreningens nettoskuld. Vid överlåtelse av bostadsrätt följer i princip denna nettoskuld med bostadsrätten. Köp av bostadsrätt innebär således dels en betalning av köpeskilling dels ett övertagande av bostadsrättens andel i föreningens nettoskuld. Summan av dessa båda belopp skulle kunna sägas utgöra det "verkliga priset" för övertagande av en bostadsrätt. Frågan är dock om marknaden verkligen fungerar i enlighet med detta synsätt.

I detta avsnitt görs först en genomgång av tre teoretiska exempel som får belysa hur aktörer på olika bostadsrättsmarknader kan agera. Därpå redovisas två olika modeller att reducera icke marknadsmässiga skulder efter. Därefter följer en redovisning av de bearbetningsresultat som ortsprismaterialet gett när det gäller årsavgiftens och nettoskuldens eventuella prispåverkan.

Följande förutsättningar gäller i samtliga exempel. Bostadsrätterna A, B och C ligger inom samma område där prisnivån är 10 000 kr/kvm. Bostadsrätterna är identiska utom i det avseendet att de har olika stora nettoskulder. Bostadsrätt A har 2 000 kr/kvm, B har 1 000 kr/kvm och C har 0 kr/kvm i nettoskuld.

Exempel 1

På en perfekt bostadsrättsmarknad där aktörerna har fullständig information och handlar rationellt så skulle köpeskillingen vid överlåtelse av bostadsrätt A bli 8 000 kr/kvm, 9 000 kr/kvm för B och 10 000 kr/kvm för C. Skillnaden mellan köpeskillingarna skulle alltså helt kunna förklaras av de olika stora nettoskulderna. Lägges pris och nettoskuld ihop så skulle beloppen bli desamma för bostadsrätt A, B och C d v s 10 000 kr/kvm. Denna summa motsvarar riktpriset för en bostadsrätt inom området med nettoskulden 0 kr/kvm.

Nettoskulden korrelerar starkt med faktorn årsavgift. Detta hänger samman med att den del av nettoskulden som består av lån genererar räntekostnader som i allmänhet ingår som en betydande post i årsavgiften. Ett exempel som motsvarar det föregående får belysa hur marknaden tar hänsyn till nettoskulden genom årsavgiften. Drift- och underhållskostnaderna är konstanta och amorteringarna är försumbara.

Exempel 2

Bostadsrätt A med nettoskulden 2 000 kr/kvm genererar en årlig räntekostnad på 280 kr/kvm vid 14 procents ränta, medan bostadsrätt B med nettoskulden 1 000 kr/kvm betalar hälften, 140 kr/kvm. Bostadsrätt C med nettoskulden 0 kr/kvm har inga räntekostnader alls.

Tidigare undersökningar som gjorts visar att normala skillnader i årsavgifter inte slår igenom på priset. I en intervjuundersökning, gjord av Lantmäteriet Fastighetsekonomi Östsverige 1989, där mäklare aktiva i Stockholm kommit till tals, påvisas att en onormalt hög årsavgift påverkar marknadsvärdet negativt. Enligt undersökningen reducerar marknaden priset med halva beloppet av ett banklån till marknadsränta vars räntekostnader motsvarar skillnaden mellan hög årsavgift och normal årsavgift. Överförs detta på exemplet ovan innebär det att om bostadsrätt A anses ha hög årsavgift och B normal årsavgift så värderar marknaden skillnaden mellan nettoskulderna till 500 kr/kvm istället för 1 000 kr/kvm. Om marknaden fungerar i enlighet med ovanstående exempel skulle köpeskillingen för bostadsrätt A bli 8 500 kr/kvm och för bostadsrätt B fortfarande 9 000 kr/kvm. På samma sätt skulle köpeskillingen för bostadsrätt C med nettoskulden 0 kr/kvm bli 9 500 kr/kvm. Summan av köpeskilling och andel i nettoskuld skulle i dessa fall inte bli lika.

Exempel 3

I extremfallet där marknaden inte beaktar nettoskuld eller årsavgift vid prisbildning på bostadsrätter, blir köpeskillingarna för A, B och C desamma, d v s 10 000 kr/kvm.

Undersökningen syftar till att utreda huruvida marknaden idag fungerar enligt något av de redovisade exemplen. Det ortsprismaterial som finns tillgängligt har justerats med avseende på bostadsrättsföreningarnas lån. När det gäller föreningens skulder måste dessa justeras om nominella beloppet

av lånen skiljer sig från marknadsvärdet på skulderna. Marknadsvärdet av en skuld utgörs av nominella beloppet minskat med det kapitaliserade värdet av skillnaden mellan marknadsränta och faktiskt betald ränta. Detta berör framförallt föreningar som har statliga lån med räntesubventioner. Föreningarna betalar en s k garanterad ränta på sina lån under 25 år eller så länge som den understiger marknadsräntan.

I denna undersökning har marknadsvärdet av skulder med statliga räntesubventioner beräknats enligt två olika modeller. Nedanstående förutsättningar gäller i bägge fallen.

Alla bostadsrättshus byggda mellan åren 1970 och 1989 är finansierade med statliga bostadslån och uppbär räntebidrag.

Lån utgör 99 procent av låneunderlaget som är lika med produktionskostnaden (enligt SCB).

Marknadsräntan är 14 procent.

Amorteringarna är försumbara.

Garanterad ränta.

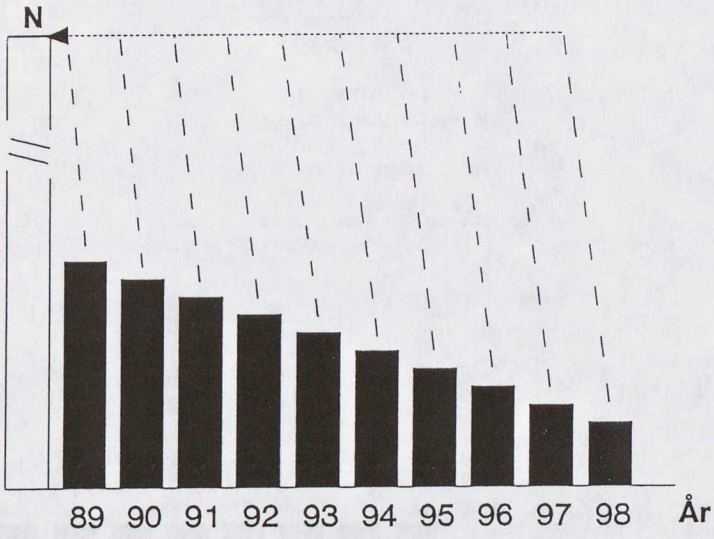
Fr o m 1984 2,7 % + 0,25 % per år
före 1984 3,0 % + 0,25 % per år

Modell 1

Varje bostadsrätts del i föreningens skuld har reducerats med hänsyn till räntebidragen. De årliga räntebidragen som kommer att betalas ut under återstående bidragstid har kapitaliserats med kalkylräntan 14 procent så att nuvärdet av räntebidragen för varje åldersklass erhållits. Figur 3.7 visar principen för beräkning av nuvärdet för byggnader med tio års återstående räntebidrag.

$$N = \frac{R_t}{(1+p)^n}$$

N = nuvärde
R = räntebidrag
t = år
n = löptiden
p = kalkylränta



Figur 3.7 - Schematisk figur med principen för nuvärdeberäkning av framtida räntebidrag

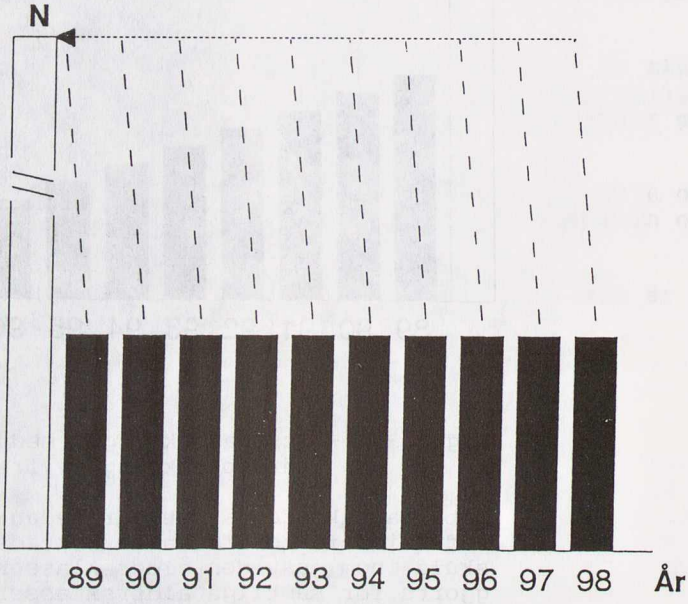
Det framräknade värdet har sedan fått gälla som reduktionsfaktor för alla bostadsrätters nominella skuld inom just den åldersklassen. Beräkningar har gjorts för samtliga åldersklasser från 1970.

Modell 2

I detta fall har inte någon hänsyn tagits till avtrappningen av räntebidragen. För varje åldersklass har istället beloppet av 1989-års räntebidrag beräknats. Lika stora belopp har därefter antagits falla ut årligen under den återstående tid som berättigar räntebidrag. Nuvärdet av dessa belopp har beräknats med kalkylräntan 14 procent. Figur 3.8 visar principen för beräkning av nuvärdet med årligen lika stora räntebidrag. Detta synsätt vill efterlikna en marknad som beaktar årsavgiften som den är idag och bortser från framtida ökningar p g a minskade räntesubventioner.

$$N = \frac{R\,(1+p)^n - 1}{p\,(1+p)^n}$$

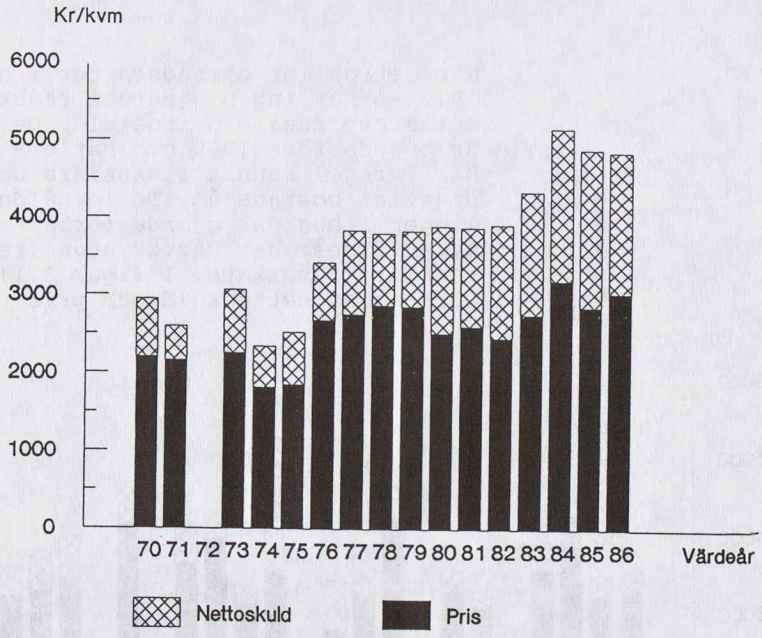
N = nuvärde
R = räntebidrag
p = kalkylränta
n = löptiden



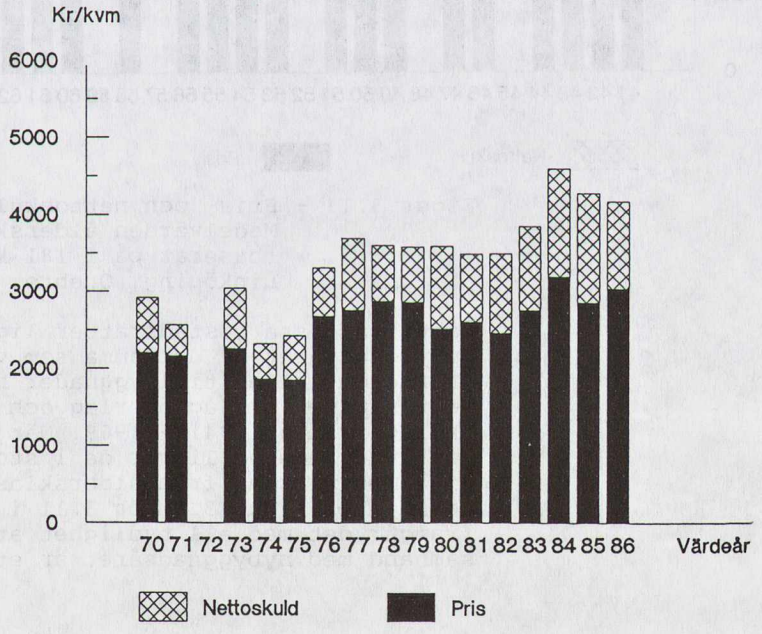
Figur 3.8 - Schematisk figur med principen för nuvärdeberäkning av framtida lika stora belopp

Resultaten efter reduktion av varje bostadsrätts nettoskuld är redovisade i figur 3.9 och 3.10. I bägge fallen syns ett tydligt samband mellan nybyggnadsår och nettoskuld. Ju senare nybyggnadsår desto större nettoskuld. Det är de ökade produktionskostnaderna som återverkar på nettoskulden.

I figurerna är dessutom pris per kvadratmeter bostadsyta inlagt. En svag ökning av medelpriserna kan antydas.

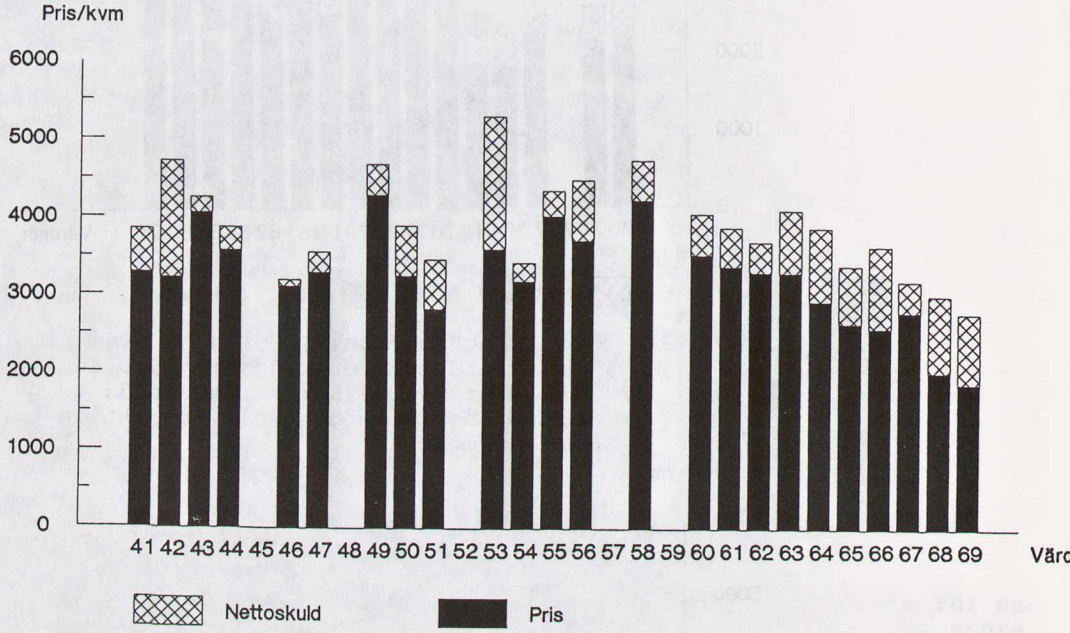


Figur 3.9 - Pris- och nettoskuldsdiagram Medelvärden åldersklassvis 1970-86 (baserat på 1 335 köp i grupp 3; Linköping, Örebro, Umeå), reduktion enligt modell 1



Figur 3.10 - Pris- och nettoskuldsdiagram Medelvärden åldersklassvis 1970-86 (baserat på 1 335 köp i grupp 3; Linköping, Örebro, Umeå), reduktion enligt modell 2

När det gäller bostadsrätter i hus uppförda före 1970 så har ingen generell reduktion gjorts av deras eventuella nettoskuld. De bostadsrättshus som är byggda före 1960 och har om- eller tillbyggts har i regel kunnat finansiera upprustningen med statliga bostadslån. De försålda bostadsrätter som ligger i hus där gjorda förbättringar inneburit ett nytt värdeår har därför utgallrats så att resultaten inte påverkats. I figur 3.11 redovisas medelvärdena av nettoskuld och pris per kvadratmeter.



Figur 3.11 - Pris- och nettoskuldsdiagram
Medelvärden åldersklassvis 1941-1969
(baserat på 1 181 köp i grupp 3;
Linköping, Örebro, Umeå)

Samtliga dessa bostadsrätter ligger i byggnader där nybyggnadsåret är detsamma som värdeåret d v s inga större om- eller tillbyggnader har genomförts. Nettoskulden är låg överlag och uppvisar en svag ökning från år 1941 - 1969. När det gäller priserna per kvadratmeter ligger de i stort sett på samma nivå men minskar från åldersklasserna 1964 - 1969. Ser man på figur 3.9 och 3.11 i ett sammanhang framgår det med all tydlighet att nettoskuldens samband med nybyggnadsåret är ett axiom.

När det gäller pris per kvadratmeter är bilden dock inte entydig. Prisnivån är företrädesvis hög för bostadsrätter i det äldre beståndet medan en vågdal bildats kring 1968 - 1976, varefter prisnivån återigen stiger. En influerande faktor är med största sannolikhet läget, frågan kvarstår dock om priset påverkas av nettoskulden.

De metoder som använts för att undersöka huruvida priset påverkas av nettoskuld eller årsavgift är dels regressionsanalys och dels har spridningen av köpeskillingarna jämförts med spridningen av summan av köpeskillingarna och nettoskulderna.

I regressionsanalyserna har samma generaliseringar gjorts som tidigare, d v s lägets inverkan i grupperna 1-6 har antagits vara normalfördelat. I regressionsekvationerna har variabeln årsavgift per kvadratmeter bostadsyta använts då denna faktor kunnat nyttjas i sin ursprungliga form. Med detta angreppssätt ger varje kronas förändring av årsavgiften en eventuell påverkan på priset. Resultaten från regressionsanalyserna för samtliga grupper visar att ju högre årsavgift desto lägre pris per kvadratmeter bostadsyta. Koefficienterna för variabeln årsavgift i regressionsekvationerna bör tolkas med stor försiktighet med tanke på att dessa kan vara influerade av andra faktorer. Resultaten indikerar dock att en skillnad i årsavgift påverkar priset direkt. Följande exempel får belysa resultaten.

För en bostadsrätt som ligger i en tjugo år gammal byggnad med årsavgiften 250 kr/kvm betalade man 2 000 kr/kvm (gäller prisnivån för grupp 3; Linköping, Örebro, Umeå). För en likartad bostadsrätt men med 350 kr/kvm i årsavgift betalade man 1 700 kr/kvm. Skillnaden 100 kr/kvm ger efter evighetskapitalisering med 14 procent ränta ett värde om 700 kr/kvm. Verkliga skillnaden i pris var 300 kr/kvm, sålunda påverkade skillnaden i årsavgift priset med ungefär halva beloppet av nuvärdet. För övriga grupper visar resultaten prisinverkan mellan 10 och 50 procent av nuvärdebeloppet.

Som kompletterande analys har även medelpriser per kvadratmeter bostadsyta beräknats för grupper med låg, normal och hög årsavgift. Intervallet för normal årsavgift torde variera beroende på värdeåret. Någon normering har inte gjorts i första undersökningen med avseende på åldern och läget, varför dessa faktorer kan ha påverkat resultaten. Medeltalsberäkningarna visar att bostadsrätter med låg årsavgift, 0-200 kr/kvm, har i genomsnitt 10 %

högre pris än bostadsrätter med normal årsavgift, 201-400 kr/kvm. Bostadsrätter med hög årsavgift, över 400 kr/kvm, uppvisar ingen klar relativ prisskillnad jämfört med bostadsrätter med normal årsavgift. Genom att betrakta bostadsrätter med ungefär samma nybyggnadsår har eventuell inverkan av åldern eliminerats. Medeltalsberäkningarna visar då att priserna för bostadsrätter med låg eller hög årsavgift inte avviker i någon större utsträckning från medelpriserna för bostadsrätter med normal årsavgift.

När det gäller nettoskulden har den satts in i regressionsanalyserna i stället för variabeln årsavgift. Ortsprismaterialet i regressionsanalyserna har delats in i fyra åldersklasser varför faktorn ålder kan influera på resultaten. Reduktionsmodell 1 har använts för de bostadsrätter som ligger i nya byggnader som uppbär räntebidrag. Resultaten av regressionsanalyserna visar att priset per kvadratmeter bostadsyta påverkas negativt av en ökad nettoskuld. Koefficienterna indikerar att för varje ytterligare krona i nettoskuld sjunker kvadratmeterpriserna i grupperna med mellan tio och femtio öre. Används istället reduktionsmodell 2, visar analyserna att nettoskuldens inverkan på priserna blir marginellt något större.

Om man inte använder någon av modellerna 1 eller 2 för att reducera de nominella beloppen av statliga lån med garanterad ränta blir nettoskuldens inverkan på priset mindre. Resultaten indikerar att för samtliga grupper påverkas priset per kvadratmeter bostadsyta i samma riktning, men inte med samma relation som vid användande av reduktionsmodellerna 1 eller 2. Detta beror av att varje ytterligare krona i nettoskuld per kvadratmeter bostadsyta inverkar i mindre grad på priset eftersom nominella nettoskuldsbeloppen är mycket större än om någon av reduktionsmodellerna används.

En kompletterande analys har gjorts för att avgöra om marknaden tar direkt hänsyn till nettoskulden vid prisbildningen. För varje nybyggnadsårsklass har summan av pris och nettoskuld per kvadratmeter beräknats för alla bostadsrätter. Därefter har spridningen i ortsprismaterialet undersökts med hjälp av standardavvikelse. Om marknaden beaktar skillnader i nettoskuld fullt ut så skulle det innebära att spridningen i pris per kvadratmeter är större än vad spridningen är efter sammanslagning av nettoskuld och pris per kvadratmeter. Motsatsvis innebär detta att om marknaden inte beaktar nettoskulden alls blir spridningen större för summan av nettoskuld och pris än spridningen för enbart

pris. Om spridningen är lika stor för grupperna är detta ett uttryck för att marknaden beaktar nettoskulden till halva beloppet.

Resultaten visar att för nästan samtliga åldersklasser är spridningen för summan av nettoskuld och pris per kvadratmeter större än för enbart pris per kvadratmeter. I några fall är dock spridningen lika stor eller till och med något större för pris per kvadratmeter, företrädesvis där spridningen i nettoskuld är relativt liten. Under förutsättning att materialet inom varje åldersklass är homogent utom med avseende på nettoskuldens storlek indikerar resultaten att marknaden tar direkt hänsyn till skillnader i nettoskulder med ungefär 30 procent av nettoskuldbeloppet.

Det ovanstående procenttalet är en bedömning som är behäftad med stor osäkerhet. Prisskillnaderna kan också bero av läges- eller egenskapsmässiga skillnader hos bostadsrätterna.

Om man har accepterat regressionsresultaten som visar att det finns prisskillnader mellan bostadsrätter som beror av olika stora nettoskulder bör man ställa sig frågan hur åldern som är starkt korrelerande med nettoskulden inverkar på bostadsrättspriserna.

Har det visats att nettoskulden påverkar priset med 30 procent inom varje åldersklass torde detta medföra att regressionsresultatens prisinverkan visar på ett lägre resultat av den anledningen att materialet delats in i fyra åldersklasser inom vilka prisskillnader med hänsyn till åldern sannolikt finns. Här uppstår problemet att särskilja de två motverkande faktorerna och kunna säga att nettoskulden inverkar 50 procent negativt på priserna medan åldern inverkar 20 procent positivt för varje steg i årsklasserna. I stället blir resultatet en blandning av dessa två faktorer där sannolikt nettoskuldens inverkan väger tyngre och indikerar negativ inverkan på 30 procent, se även avsnitt 4.4.

3.5 Egenskapsfaktorer

Den uppsättning oberoende variabler - begränsade till de uppgifter som erhållits vid uppgiftsinsamlingen - som har antagits påverka prisbildningen för bostadsrätter har tillsammans ingått i den första ekvationen. Den nedanstående undersökningen begränsar sig till de oberoende variabler som har kunnat anta två värden, d v s tillgången eller avsaknaden av en viss egenskap.

Inför den första datorkörningen gjordes en enkel kodning så att varje variabel togs med i sin ursprungliga form. Variablerna balkong och terrass skulle i modellen ge samma påverkan oavsett våningsplan. Variabeln separat WC beaktades utan hänsyn till att endast större bostadsrätter kan tänkas ha sådan utrustning. En variabel kallad bottenvåning tillskapades för att undersöka om bostadsrätter på nedersta plan har en avvikande prisbild jämfört med bostadsrätter på plan högre upp i byggnaderna. Variabeln hiss kodades om så att endast bostadsrätter på två trappor och högre upp jämfördes med varandra. Detta mot bakgrund av att hiss eller inte hiss sannolikt är betydelselöst för priset på de nedersta planen.

Vid körningen med proceduren stepwise regression, se bilaga 3, väljer programmet ut de oberoende variabler som är de mest relevanta för priset. De variabler som har en låg signifikansnivå utgallras. Detta innebär att de oberoende variablerna har ett statistiskt säkerställt samband med priset som är större än 85 procent.

Efter de första körningarna konstaterades att de oberoende variablerna hade fallit ut på ett varierande sätt för grupperna. Få variabler hade gett någon entydig prispåverkan beroende av sannolik samvariation med andra faktorer. Dessutom har fördelningen av egenskapsfaktorer i det undersökta materialet ibland uppvisat skevhet vilket kan ge upphov till tolkningsproblem av resultaten. Försök har ändock gjorts med att beräkna med vilken relativ storlek de enskilda variablerna påverkar priset. Tar man de prispåverkande faktorerna som datorn valt ut och sätter in dessa i en regressionsekvation räknar programmet ut värden för koefficienterna. Regressionsekvationen utgör sålunda en värderingsmodell för just den delmarknad som utgörs av ortsprismaterialet.

När det gäller den procentuella prisskillnaden som beror av en specifik variabel är det dock vanskligt att dra några säkra slutsatser genom att endast avläsa ett värde på koefficienten i regressionsekvationen och jämföra värdet med medelvärdet av den beroende variabeln. Detta hänger samman med att de ingående variablerna måste vara sinsemellan oberoende om några sådana relationer ska kunna bestämmas. Med vägledning av regressionsekvationerna och kompletterande medeltalsberäkningar har med hjälp av stipulerade normlägenheter sådana prisskillnader bedömts.

De variabler som testades med regressionsanalyser har dessutom undersökts med hjälp av medeltalsberäkningar. Den relativa prispåverkan beräknades i procent och jämförelsen har gjorts med normlägenheten där ingenting annat sägs. Angående normlägenheten i varje grupp se vidare bilaga 3.

Nedan ges en redovisning av varje undersökt egenskapsfaktor med avseende på eventuell prispåverkan på bostadsrätter. Resultaten grundar sig på en sammanvägning av gjorda regressionsanalyser och medeltalsberäkningar för normlägenheter.

BALKONG

Faktorn balkong är enligt regressionsanalyserna prispåverkande i samtliga grupper. I tre grupper har den positiv inverkan och i tre negativ. Att prisinverkan är så olika på skilda orter är inte trovärdigt. Resultatet bedöms bero på att bostadsrätterna med balkong är belägna i olika typer av områden i de skilda grupperna. I grupp 1, 5 och 6 finns balkongerna sannolikt i områden med bra läge och grupp 2, 3 och 4 i områden med dåligt läge.

Medeltalsberäkningarna överensstämmer med resultaten av regressionsanalyserna som visar att tillgång till balkong ger en positiv prispåverkan från 7 till 52 procent för bostadsrätter i grupperna 1, 5 och 6 medan det ger en negativ inverkan från två till tio procent i grupperna 2, 3 och 4. Resultaten för de sistnämnda har kompletterats med andra beräkningar för att belysa om det finns några funktionella förklaringar till den negativa prispåverkan. För grupp 2 undersöktes huruvida en negativ prispåverkan också gäller för bostadsrätter på tredje våningsplanet. Det visade sig emellertid att bostadsrätter med tillgång till balkong på tredje våningen betingade sju procent högre pris än jämförbara bostadsrätter utan balkong på samma våningsplan. För grupp 3 visade en noggrannare analys av materialet att en stor andel av bostadsrätterna som saknade balkong tillhör den minsta lägenhetstypen, ett rum och kök. Bostadsrätter av de mindre lägenhetstyperna i grupp 3 uppvisar en högre prisnivå per kvadratmeter bostadsyta än de större bostadsrätterna och detta förhållande torde bero på andra faktorer än just den inverkan som avsaknaden av balkong kan tänkas ge upphov till.

En liknande analys av materialet gjordes för grupp 4. Det kunde konstateras att bostadsrätterna som saknar balkong inte var jämnt fördelade över åldersklasserna utan en stor andel av dessa bostadsrätter ligger i det äldre byggnadsbeståndet som är byggt före år 1930. Att sådana hus ligger nästan uteslutande i orternas centrala delar är ett faktum. Efter utsortering av dessa bostadsrätter

och nya medeltalsberäkningar blev resultatet att tillgång till balkong ger en positiv prispåverkan med tre procent.

Om balkong är positivt eller negativt för den enskilda bostadsrätten beror på lägenhetens läge i huset. I de flesta fall är balkong troligen positivt men den kan i vissa fall, t ex utsatt läge på bottenvåningen, vara negativ.

TERRASS

Bostadsrätter utrustade med terrass ger en relevant prispåverkan för grupperna 2, 3 och 4 enligt regressionsanalysen. I modellerna blir prisinverkan negativ för grupperna 2 och 3 men positiv för gruppen 4.

Variabeln terrass uppvisar inte heller någon entydig prispåverkan när det gäller medeltalsberäkningarna. För grupperna 2, 3, 5 och 6 ger terrass en negativ prispåverkan från 2 till 26 procent. Dock en positiv prispåverkan med fyra till fem procent för grupperna 1 och 4.

Det bör påpekas att samtliga bostadsrätter med terrass är belägna på bottenvåningen eller första våningen. En liten avvikelse från normlägenheten har därför gjorts för samtliga grupper så att jämförelsen har gjorts med bostadsrätter endast från dessa två våningsplan. En kontroll av bostadsrätterna med terrass har gjorts beträffande grupperna 3 och 6. I grupp 3 är nästan samtliga bostadsrätter som har terrass belägna i hus byggda efter 1970. Det är dessutom företrädesvis de större lägenhetstyperna som har terrass. Faktorn terrass har i likhet med balkong, och troligen på grund av samma orsaker, varierande prispåverkan.

HISS

Hiss har bedömts som prispåverkande i alla sex grupperna. I grupp 5 har hiss negativ prisinverkan, i övriga grupper positiv. Den negativa inverkan som hiss har i grupp 5 beror troligtvis på samvariation med lägesfaktorn och inte att marknaden ogillar hiss i de orter som ingår i grupp 5.

Medeltalsberäkningarna indikerar att tillgång till hiss ger en positiv prispåverkan från en till åtta procent för grupperna 1, 2, 3 och 6. För grupp 5 ger hiss en negativ inverkan med en procent. Grupp 4 avviker från regressionsresultatet och ger i medeltalsberäkningen en negativ inverkan med fem procent. Normlägenheten ligger i byggnader utan hiss med undantag från grupp 1. De byggnader som saknar hiss i materialet är företrädesvis hus med högst tre våningar, s k låghus. Den prispåverkan som variabeln hiss mäter är sålunda inte enbart avsaknaden eller tillgången till hiss utan lika

mycket skillnaden i prisnivåer för lägenheter i höghus och låghus. Fördjupade analyser visar att i byggnader med hiss betingar bostadsrätterna ovanför de nedersta våningarna ett högre pris.

Prisinverkan av hiss påverkas av vilket våningsplan som bostadsrätten finns på. På bottenvåningen och kanske också en trappa upp påverkar hissen inte priset på bostadsrätterna, högre upp i huset är det dock betydelsefullt om hiss finns eller inte.

BADRUM/DUSCHRUM

Att bostadsrätten är utrustad med badrum eller duschrum har fallit ut som en positiv faktor i grupperna 1, 2 och 6. Även i de andra grupperna torde man erhålla samma resultat om inte inverkan av läget stört regressionen.

Det är relativt få bostadsrätter som saknar badrum eller duschrum. Vid medeltalsberäkningarna är det ingen eller få av bostadsrätterna utan badrum eller duschrum som i övrigt motsvarar normlägenheten. Det kan sålunda inte betraktas som säkert att det endast är avsaknaden av denna egenskap som förklarar hela prisskillnaden med normlägenheten.

Resultaten indikerar dock att bostadsrätter med badrum eller duschrum i grupperna 1, 2, 5 och 6 betingar mellan 5 och 52 procent högre pris än normlägenheten. För grupp 3 och 4 är det omvänt förhållande. Mellan 8 och 31 procent högre pris för bostadsrätter som saknar badrum eller duschrum jämfört med normlägenheten. I grupp 3 är det så få bostadsrätter som jämförts med normlägenheten att inverkan av andra faktorer än enbart avsaknaden av badrum/duschrum med stor sannolikhet har påverkat priset.

KÖK

Att inte ha kök utan kokvrå/kokskåp istället har fallit ut som en positiv faktor i grupperna 1-4. Om det uppfattas som positivt med kokvrå/kokskåp beror troligen på bostadsrättens storlek. För mycket små bostadsrätter uppfattas det säkert som positivt med kokvrå/kokskåp istället för kök genom att detta ger ett effektivare utnyttjande av tillgänglig bostadsyta. När bostadsrätten blir större vill de flesta att bostadsrätten har kök varför det är negativt om den är utrustad med enbart kokvrå/kokskåp.

Det är företrädesvis små bostadsrätter som är utrustade med kokvrå eller kokskåp. För att jämförelsen med normlägenheten inte skall bli missvisande har endast enrummare som i övrigt motsvarar normlägenheten använts.

Medeltalsberäkningarna indikerar att tillgången till kokvrå eller kokskåp istället för separat kök ger en positiv prispåverkan från 17 till 50 procent för bostadsrätter i grupperna 1, 2 och 3. Samma egenskap i grupperna 5 och 6 ger en negativ prispåverkan mellan 7 och 20 procent. Grupp 4 avviker från regressionsresultatet och ger i medeltalsberäkningen en negativ inverkan med 28 procent.

GÅRDSHUS

Variabeln gårdshus har gett positiv prispåverkan i grupperna 2-5 och inte negativ i någon grupp. Att gårdshus givit en positiv prisinverkan beror troligtvis på samvariation med lägesfaktorn. De flesta gårdshus finns i attraktiva innerstadsområden. Vidare har svarsfrekvensen varit lägre på frågan om bostadsrätten finns i gårdshus eller ej. Detta beror troligtvis på problem att bedöma vad som är gårdshus.

Variabeln gårdshus har för samtliga grupper givit en positiv prisinverkan. Några beräkningar har inte gjorts för grupp 6 på grund av att endast sex bostadsrätter är belägna i gårdshus. Resultaten av medeltalsberäkningarna visar att prisinverkan är positiv och ligger mellan 4 och 27 procent. Det bör påpekas att det endast varit ett fåtal bostadsrätter som ligger i gårdshus och dessutom motsvarat normlägenheternas kriterier. Resultaten bör därför tolkas med stor försiktighet. Andra faktorer än just egenskapen gårdshus kan ha inverkat på priset.

SJÖ- ELLER HAVSUTSIKT

Sjö- eller havsutsikt föll ut som en positiv egenskap i grupperna 2 och 3. Att sjö- eller havsutsikt har en positiv prisinverkan torde stå klart. Detsamma torde dock gälla för bostadsrätter med fria utblickar över annat än sjö och hav.

När det gäller variabeln sjö- eller havsutsikt är den sparsamt förekommande bland överlåtelserna i samtliga grupper. I grupp 6 finns den överhuvudtaget inte representerad. De bostadsrätter som har sjö- eller havsutsikt motsvarar inte helt normlägenhetens övriga kriterier. Medeltalsberäkningarna indikerar att egenskapen sjö- eller havsutsikt har en positiv prisinverkan mellan 1 och 29 procent på bostadsrätter i grupperna 1-5.

SEPARAT WC

Tillgång till separat WC föll ut som relevant variabel för grupperna 3, 4 och 6. Prisinverkan av denna variabel är positiv i grupp 4 och 6 men negativ i grupp 3. De spridda resultaten beror antagligen på vilken typ av område som dominerade för bostadsrätter med separat WC.

När det gäller separat WC har beräkningarna begränsats till bostadsrätter som har tre rum eller fler, i övrigt motsvarar jämförelseobjekten normlägenheten. Medeltalsberäkningarna ger en splittrad bild av egenskapens prisinverkan. För grupperna 1, 4 och 5 är den positiv, från fyra till tio procent medan den för grupperna 2 och 3 är negativ, från åtta till tretton procent. I grupp 6 ger resultatet av medeltalsberäkningarna en negativ prisinverkan med sju procent vilket är det motsatta resultatet jämfört med regressionsanalysen.

BOTTENVÅNING

Om bostadsrätten finns på bottenvåningen har detta påverkat priset negativt i grupperna 1, 2, 5 och 6. Givetvis finns även lägen där bottenvåningen ger positiv prisinverkan, t ex vid ostörda lägen med möjlighet till uteplats. I de allra flesta fall torde dock bottenvåningen påverka priset negativt.

Medeltalsberäkningarna visar att bostadsrätter på bottenvåningar betingar i genomsnitt mellan 2 och 20 procent lägre pris än normlägenheten för grupperna 1, 2, 3, 5 och 6. Avvikande resultat uppvisar grupp 4 med positiv prisinverkan om tio procent. I samma grupp visar det sig emellertid att bostadsrätter i hus med hiss har en lägre prisnivå om de ligger på bottenvåningen än på andra våningsplan.

HÖRNLÄGENHET

Hörnlägenhet har givit negativ prispåverkan i grupp 1 och 4 och positiv i grupp 5. Denna spridda bild kan bero på hur insynsskyddade bostadsrätterna är. På bottenvåningen kan hörnlägenheter vara negativt p g a att de är mer utsatta för insyn än andra bostadsrätter. Längre upp i huset är det troligtvis positivt med hörnlägenhet.

Prisskillnader mellan hörnlägenheter och övriga lägenheter är positiv för grupperna 2, 3 och 5, mellan tre och tretton procent. Mellan fyra och femton procent lägre är priset per kvadratmeter bostadsyta för hörnlägenheter i grupperna 4 och 6, medan det i grupp 1 inte är någon prisskillnad alls.

4. PRISPÅVERKANDE FAKTORER

4.1 Läge allmänt

Den viktigaste faktorn för värdet på en fastighet är läget. Detta är ett väl känt faktum sedan länge och kan exemplifieras med följande extremvarianter. En strandtomt (utan hus) på Lidingö jämförs prismässigt med en nybyggd lyxvilla i Murjek (ligger vid polcirkeln längs malmbanan). Jämförelsen kommer då att utfalla så att värdet på strandtomten på Lidingö är betydligt högre än för den bebyggda fastigheten i Murjek.

Läget är således en mycket viktig faktor för värdet när det gäller fastigheter. För att visa hur skillnaden i attraktivitet p g a läget påverkar värdet på bostadsrätter görs följande jämförelser med bostadshyresfastigheter, bostadsrätter och småhusfastigheter.

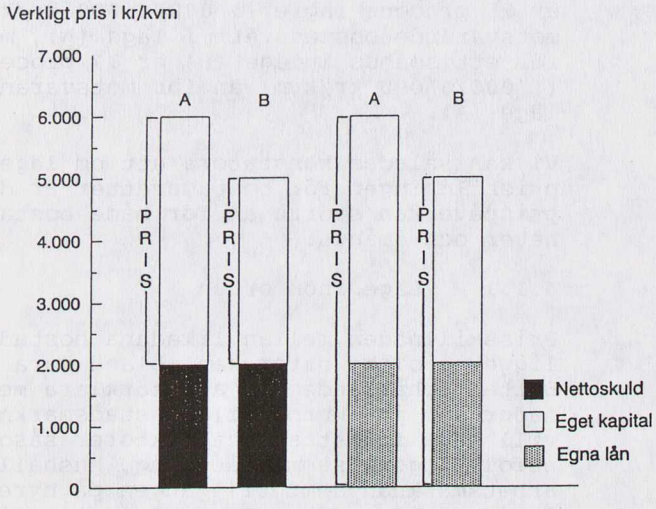
Marknaden för bostadshyreshus domineras av juridiska personer. Grundidén med deras förvärv och innehav av bostadshyreshus är att på ett bra sätt förränta det kapital som de binder vid förvärvet av fastigheten. De är således intresserade av vilken avkastning som förväntas i framtiden. Avkastningen styrs till största delen av de hyresintäkter som fastigheten ger. Hyrorna baseras på bruksvärdesystemet som tar mycket liten hänsyn till läget. Det finns visserligen viss spekulation i att bruksvärdesystemet ska tas bort eller i vart fall förändras, men i huvudsak kvarstår faktum att läget har en mindre betydelse för bostadshyresfastighetens marknadsvärde än vad det har för andra fastighetstyper.

Marknaden för bostadsrätter domineras av privatpersoner som köper bostadsrätter för att använda den som sin egen bostad. Köpet av en bostadsrätt innebär två ekonomiska uppoffringar, dels ska köpeskillingen betalas och dels ska årsavgiften betalas under innehavet. Årsavgiften baseras på bostadsrättsföreningens självkostnader och är inte lägesberoende på annat sätt än att olika geografiska lägen kan ha inneburit något olika byggkostnader. Eftersom prisbildningen på bostadsrätter är fri kommer således hela skillnaden i attraktivitet p g a läget att avspeglas i köpeskillingen.

Prisbildningen på småhus liknar prisbildningen på bostadsrätter i hög grad. Prisbildningen är fri och påverkas inte av något myndighetsbeslut. (Från indirekt påverkan via skatteregler etc bortses).

En skillnad finns dock mellan bostadsrätten och småhuset genom den nettoskuld som bostadsrättsföreningen har. Hur denna nettoskuld påverkar bostadsrätternas prisbildning diskuteras i avsnitt 4.3 men vi ska här försöka dra några slutsatser om lägets relativa prispåverkan med hänsyn taget till att det finns en sådan nettoskuld.

Följande exempel får illustrera vilken relativ prispåverkan läget har för bostadsrätten och småhuset.



Figur 4.1 - Pris för bostadsrätter och småhus i olika lägen

I figur 4.1 jämförs priset för bostadsrätter i ett attraktivt läge (A) och ett mindre attraktivt läge (B). Samma jämförelse har sedan gjorts för småhus. När figuren upprättades förutsattes att drift- och underhållskostnaderna var lika för bostadsrätterna och småhusen. Dessutom förutsattes att kapitalkostnaderna för den andel i föreningens nettoskuld som belöper på bostadsrätterna var desamma som kapitalkostnaderna för de egna lånen i småhusen. Boendekostnaderna skulle då vara lika stora för bostadsrätterna och småhusen. Nettoskuld och eget kapital skulle sålunda utgöra "verkliga priset" för en bostadsrätt liksom egna lån och eget kapital utgör "verkliga priset" för ett småhus. Att det för bostadsrätter förhåller sig på detta vis har dock inte kunnat visas, se avsnitt 3.4.

I realiteten motsvarar det egna kapitalet i figuren priset (d v s den faktiskt erlagda köpeskillingen) för en bostadsrätt. När det gäller småhus är det emellertid hela stapelns längd (egna lån och eget kapital) som motsvarar priset.

Differensen i pris mellan bostadsrätter och småhus i läge (A) jämfört med läge (B) är i detta exempel 1 000 kr/kvm. Under förutsättning att marknaden tar hänsyn till bostadsrättsföreningens nettoskuld blir prispåverkan relativt sett större för bostadsrätter än för småhus. Priset för en bostadsrätt i läge (B) är 25 procent lägre (1 000/4 000 kr/kvm) än för motsvarande bostadsrätt i läge (A), medan priset för ett småhus i läge (B) är 17 procent lägre (1 000/6 000 kr/kvm) än för motsvarande småhus i läge (A).

Vi kan således konstatera att om läget påverkar prisbildningen för bostadsrätter är den relativa prispåverkan större än för både bostadshyresfastigheter och småhus.

4.1.1 Läge inom orten

Prisskillnaden mellan likadana bostadsrätter som ligger i olika orter kan ibland vara avsevärd. Detta förhållande går att förklara med de skillnader som är knutna till bostadsmarknadsläget. Det vill säga främst sådana faktorer såsom ortsstorlek, befolkningens sammansättning, hushållsstruktur och arbetsmarknad samt tillgången på hyreslägenheter. Om jämförelsen görs inom varje ort finner man betydande prisskillnader mellan likadana bostadsrätter som ligger i de mest attraktiva och minst attraktiva områdena. Beroende på ortens storlek mätt som antal invånare är den absoluta skillnaden på överlåtelsepriserna olika stor. I extrema fall rör det sig om tusentals kronor per kvadratmeter bostadsyta. Betraktar man de orter som i avsnitt 3.2 delades in i prisnivåområden framgår det att de relativa skillnaderna av överlåtelsepriserna mellan lågprisnivåer och högprisnivåer är 100 - 170 procent. Dessa skillnader beror främst på att marknaden värderar bostadsrätter efter dessas belägenhet inom orten. Prisnivåområden med de högsta prisnivåerna för bostadsrätter ligger oftast i de mest centrala delarna av en ort. Prisnivåerna minskar normalt sett ju längre från centrum som prisnivåområdet är beläget. Lokala variationer förekommer dock vilket kan förklaras av skillnader i mikrolägets attraktivitet. Faktorer som påverkar mikroläget positivt och kan kopplas till bostadsrätten är t ex

- fri utsikt
- havs- eller sjöutsikt
- attraktiv gatuadress
- statusfyllt kvarter eller område
- närhet till park- eller grönområde
- lugn miljö, inga trafikstörningar

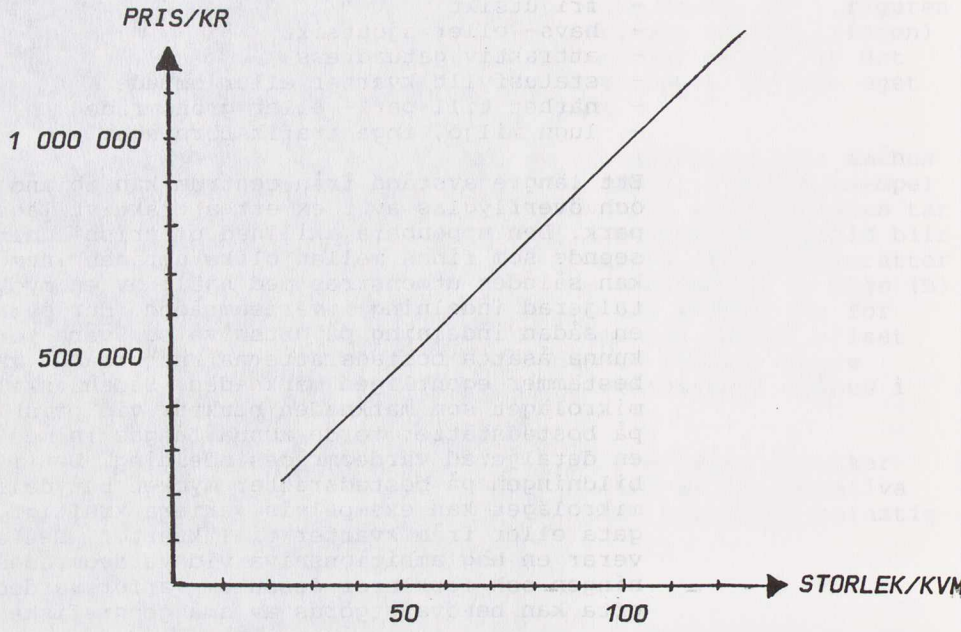
Ett längre avstånd från centrum kan ibland uppvägas och överflyglas av t ex ett attraktivt läge vid en park. Den uppenbara skillnad ur prisbildningshänseende som finns mellan olika områden inom en ort kan således utmönstras med hjälp av en mycket detaljerad indelning i värdeområden. Hur detaljerad en sådan indelning på ortsnivå bör vara för att kunna åsätta bostadsrätterna rättvisande värden bestämmer egentligen marknaden. Sådana skillnader i mikroläget som marknaden beaktar vid prisbildningen på bostadsrätter torde kunna fångas in med hjälp av en detaljerad värdeområdesindelning. Det för prisbildningen på bostadsrätter mycket betydelsefulla mikroläget kan exempelvis variera kraftigt längs en gata eller från kvarter till kvarter. Detta motiverar en hög ambitionsnivå vid värdeområdesindelningen och förklarar dessutom varför värdeområden ofta kan behöva utgöras av små geografiska områden.

Exempelvis om en ur marknadens synpunkt specifik gatuadress påverkar priserna på bostadsrätter annorlunda jämfört med övriga delar av ett kvarter kan detta innebära att fastigheterna längs denna gata bör utgöra ett eget värdeområde. I ett annat fall kanske det finns motiv att låta en värdeområdesgräns dela byggnader mitt itu om marknaden värderar bostadsrätterna som vetter ut mot den trafikerade vägen annorlunda.

4.2 Bostadsrättens storlek

Den näst efter läget mest betydelsefulla faktorn för priset på en bostadsrätt är storleken. Generellt sett gäller att ju större en bostadsrätt är desto högre är värdet. Undersökningen visar, se avsnitt 3.2, att marknaden i stora drag värderar bostadsrätter efter antalet kvadratmeter bostadsyta med beaktande av lägenhetstyp och disposition.

Det kan nämnas att i LMV:s studie av 3 500 bostadsrättsannonser, saxade ur Dagens Nyheter, konstaterades att i 97 procent av annonserna angavs antalet rum och 89 procent angavs storleken i kvadratmeter bostadsyta. Detta visar att man som säljare väljer att beskriva storleken på en bostadsrätt med både lägenhetstyp och antal kvadratmeter bostadsyta.



Figur 4.2 - Schematisk bild av sambandet mellan pris och storlek

Figuren illustrerar en marknad för bostadsrätter där lägenhetstyp och disposition är utan betydelse för priset. Verkligheten är dock inte så enkel, beroende av främst två orsaker. För det första är priset per kvadratmeter inte detsamma mellan olika lägenhetstyper och för det andra är priset per kvadratmeter dessutom olika inom varje lägenhetstyp p g a dispositionen. Kort sagt marknaden beaktar antalet rum och dispositionen. Det framgår med all tydlighet av resultaten i avsnitt 3.2 att bägge faktorerna är viktiga om man i en värderingssituation skall kunna bedöma marknadsvärdet rätt.

Att medelpriserna per kvadratmeter bostadsyta sjunker ju fler rum bostadsrätten har är ingen självklarhet. På vissa delmarknader spelar fördelningen av lägenhetstyperna en viktig roll för prisbildningen. Är det en relativt liten andel stora bostadsrätter med stor efterfrågan från flerpersonshushåll kan dessa bostadsrätters prisnivå mätt i pris per kvadratmeter överstiga prisnivån för mindre bostadsrätter som ofta efterfrågas av

enpersonshushåll med helt andra preferenser och annan ekonomisk kapacitet. Prisskillnaderna i detta fall kan sålunda delvis förklaras av stora bostadsrätters relativa knapphet och skilda köparekategorier.

Oftast är förhållandet av det motsatta d v s ju fler rum en bostadsrätt har desto lägre medelpris per kvadratmeter bostadsyta. Skillnaderna inom homogena bebyggelseområden när marknaden är i jämvikt torde dock inte vara så betydande.

Eftersom bristen på information vid värdering av bostadsrätter oftast är relativt stor i försäljningssituationen använder sig marknaden av enkla nyckeltal (kvoten mellan pris och en eller flera prispåverkande faktorer hos bostadsrätten). Somliga värderare och mäklare anger ett pris per kvadratmeter bostadsyta medan andra föredrar att ange priset för en trerumslägenhet etc. Aktörerna på marknaden rättar sig i stort sett efter dessa nyckeltal och har sedan dessa som utgångspunkt vid egna köp och försäljningar. Enligt några värderare och mäklare kan man i väl avgränsade områden med hjälp av ovanstående nyckeltal förklara 70 - 80 procent av variationerna av bostadsrätternas pris.

4.3 Årsavgift kontra nettoskuld

Årsavgift och nettoskuld är två faktorer som är nära besläktade. Nettoskulden påverkar årsavgiften genom att det finns ett direkt samband mellan lånens storlek och den del som utgör räntekostnader av årsavgiften. I avsnitt 3.3 har resultaten visat att årsavgift och nettoskuld påverkar priset på ett likartat sätt. Generellt sett blir överlåtelsepriserna lägre ju högre årsavgiften/nettoskulden är.

Marknaden har traditionellt sett beaktat föreningens ekonomiska ställning genom att i första hand betrakta storleken på uttagen av årsavgifter. Detta har sedan ingått som en post i köparens privatekonomiska kalkyl. Vid jämförelse mellan två jämförbara bostadsrätter med olika stora årsavgifter har marknaden sålunda haft större betalningsvilja för bostadsrätter med den lägre årsavgiften. Annonsstudien som nämndes i avsnitt 4.2 visade att man som säljare väljer att ange månadsavgiften i 70 procent av annonserna, vilket verifierar påståendet att det är en faktor som marknaden anser vara viktig och sålunda påverkar prisbildningen. Nettoskulden är däremot en faktor som ingen tar med i annonserna idag. Det kan dock inom snar framtid mycket väl bli vanligen förekommande med annonser där försäljningsargumentet är föreningens goda ekonomiska ställning med angivande av nettoskulden

som ett mått på detta. Begreppet nettoskuld kommer dessutom att finnas med från och med den 1/1 1991 i beskattningssammanhang vid överlåtelser av bostadsrätter. Nettoskuldsbegreppet kommer måhända därmed in i allmänhetens medvetande.

Det har varit svårt att kvantifiera årsavgiften/nettoskuldens prisinverkan till någon generellt gällande procentsats. Det man kan konstatera är dock att påverkan relativt sett är större i lågvärdeområden än i högvärdeområden. Sammanfattningsvis är bedömningen att vet man bostadsrättens läge, storlek och årsavgift/nettoskuld så kan man förklara 85 procent av bostadsrätternas prisvariation.

4.4 Ålder

En byggnads ålder kan mätas på olika sätt. I fastighetstaxeringssammanhang åsätts varje byggnad ett värdeår. Generellt sett är nybyggnadsåret detsamma som värdeåret, men har om- eller tillbyggnader skett kan det ha medfört att ett nyare värdeår åsatts byggnaden. Värdeåret kan sägas vara ett uttryck för den återstående ekonomiska livslängden hos byggnaden.

När det gäller ålderns inverkan på bostadsrättspriser är det en faktor som är svår att kvantifiera av flera orsaker. Vi vet från undersökningarna i avsnitt 3.1 och 3.3 att det inte sällan förekommer korrelationer mellan ålder och andra faktorer såsom läge och årsavgift/nettoskuld. Dessutom är det inte alla gånger som hus med samma värdeår har en "ålder" som är direkt jämförbar.

Man bör i det här sammanhanget hålla isär begreppen husets ålder och bostadsrättens standard och skick. Det inre underhållet får i allmänhet skötas om helt av bostadsrättshavaren. Detta kan innebära att två jämförbara hus med samma värdeår uppvisar prisskillnader för lika stora bostadsrätter som beror av deras olika standard på exempelvis kök- och badrum.

Om man skulle försöka visa vilken inverkan åldersfaktorn har på bostadsrätter så skulle man behöva ett ortsprismaterial som innehåller köp med olika värdeår men som är jämförbara med hänsyn till alla övriga prispåverkande faktorer. Det största problemet är dock att faktorn årsavgift/nettoskuld korrelerar så starkt med byggnadens ålder att det ovanstående förhållandet i det närmaste inte existerar.

Det torde dock stå helt klart, utan att det visats, att marknaden är beredd att betala mer för samma bostadsrätt om den ligger i en byggnad från 1985 jämfört med om den ligger i en byggnad från 1940. Men verkligheten ser ofta annorlunda ut. Detta beror sannolikt dels av att läget för hus från olika tidsperioder ofta skiljer sig åt, dels att årsavgiften är mycket större för bostadsrätten i den nyare byggnaden. Ett expempel som skulle kunna vara hämtat ur verkligheten får belysa det ovanstående.

Förutsättningen är att det ligger tre hus inom samma område som sinsemellan påverkas identiskt lika mycket av lägesfaktorn. Det som skiljer dem åt är endast faktorerna värdeår och årsavgift/nettoskuld.

Tre olika bostadsrättshus med samma nybyggnadsår som värdeår 1940, 1960 och 1980. Årsavgifterna är på 210, 250 och 390 kr/kvm. Med nettoskulderna som är på 300, 500 och 4 000 kr/kvm. Eftersom huset som är byggt 1980 fortfarande uppbär räntebidrag är marknadsvärdet på den nominella skulden i själva verket lägre och skall sålunda räknas ner. Detta gör att den verkliga nettoskulden istället blir ca 1 400 kr/kvm.

Tre jämförbara bostadsrätter på 100 kvm, en från varje hus, överlåts på den allmänna marknaden. Köpeskillingarna blir 345 000, 350 000 och 320 000 kronor. Frågan blir då vad beror prisskillnaderna på? Svaret i det här fallet måste bli att det beror av husens olika ålder och deras föreningars respektive ekonomi. Mot bakgrund av resultaten i avsnitt 3.3 när det gäller årsavgiftens/nettoskuldens inverkan på priserna kan vi dessutom beräkna hur skillnaderna i ålder påverkar priserna. Om vi utgår från bostadsrätten i byggnaden från 1960 så skulle bostadsrätten i byggnaden från 1980 ha ca 45 000 kronor lägre pris. Detta beror av den högre årsavgiften/nettoskulden och under förutsättning att genomslaget är 50 procent av skillnaden i nettoskuld. Skillnader i marknadspriser blev i verkligheten bara 30 000 kronor. Sålunda skulle man kunna hänföra de återstående 15 000 kronorna till åldersskillnaden som i realiteten motverkar faktorerna årsavgift/nettoskuld. Jämförs bostadsrätten i byggnaden från 1940 med bostadsrätten i byggnaden från 1960 så torde skillnaderna i årsavgift/nettoskuld inverka på priserna, att marknaden skulle vara beredd att betala ca 10 000 kronor mer för bostadsrätten i byggnaden från 1940. Liksom i föregående fall har åldern inverkat på överlåtelsepriserna i storleksordningen 15 000 kronor. Ovanstående exem-

pel har konstruerats för att påvisa att åldersfaktorn sannolikt påverkar prisbildningen på bostadsrätter. I sammanhanget gjordes också kopplingen till de motverkande faktorerna årsavgift/nettoskuld. Tanken har varit att belysa normalfallet där ålder och årsavgift/nettoskuld tar ut varandra så att några större prisskillnader mellan bostadsrätter i samma läge men med olika ålder inte förekommer.

4.5 Egenskaper hos bostadsrätten

Priset på bostadsrätter påverkas av bostadsrättens skick och utrustningsstandard. Förutom prispåverkan av bostadsrättens allmänna skick påverkas priset av om sådana saker som badrum/duschrum, kök och separat WC finns.

BADRUM/DUSCHRUM

Att badrum/duschrum inte finns är relativt ovanligt. Det är då alltid fråga om äldre och små bostadsrätter som överväger. Med ledning av resultaten från den genomförda regressionsanalysen bedöms att en bostadsrätts marknadsvärde sjunker 20 procent om bad eller duschrum saknas. För större bostadsrätter där det finns möjlighet att bygga badrum/duschrum bör dock prispåverkan inte överstiga kostnaderna för att göra detta.

KÖK

Om en bostadsrätt saknar kök innebär det att den i stället har kokvrå eller kokskåp. De bostadsrätter som helt saknar kök o dyl är så ovanliga att man kan bortse ifrån dem.

Om det uppfattas som positivt med kokvrå/kokskåp i stället för kök beror troligen på bostadsrättens storlek. För mycket små bostadsrätter uppfattas det säkert som positivt med kokvrå/kokskåp i stället för kök genom att detta ger ett effektivare utnyttjande av tillgänglig bostadsyta. När bostadsrätten blir större vill de flesta att bostadsrätten har kök varför det är negativt om den är utrustad med enbart kokvrå/kokskåp.

Hur kök respektive kokvrå/kokskåp påverkar prisbildningen är således tämligen komplext. Enligt regressionsanalysen prioriteras kokvrå/kokskåp framför kök. Men detta gäller troligtvis endast små bostadsrätter. Var brytpunkten ligger för om kokvrå/kokskåp väljs före kök liksom dess prispåverkan är svårt att uttala sig om. För att kunna göra detta krävs vidare undersökningar.

SEPARAT WC

Separat WC finns företrädesvis i nyare stora bostadsrätter men även i äldre paradlägenheter. I nyare bostadsrätter finns det alltid separat WC när bostadsrätten kommit över en viss storlek. Anledningen till detta är att separat WC funnits med som

ett krav i byggnormen. På grund av detta är det mycket svårt att mäta eller på annat sätt bedöma vilken prispåverkan en separat WC har i nybyggda bostadsrätter.

I det äldre beståndet är det endast ett fåtal bostadsrätter som har separat WC. De flesta av dessa är troligen av typen paradlägenheter. Om den separata WC:n har någon prispåverkan för dessa bostadsrätter blir den relativt sett liten p g a dessas höga prisnivå.

Den genomförda regressionsanalysen visar också en mycket spridd bild av hur separat WC påverkar prisnivån. I samtliga fall är dock prispåverkan liten.

BOSTADSRÄTTENS SKICK

Priset på en bostadsrätt påverkas givetvis av dess skick och eventuella reparationsbehov. Det som främst har betydelse är renoveringskostnader för kök och badrum. Kostnader för tapeter, målning m m påverkar priset i mycket liten utsträckning. Prisskillnaden mellan en nyrustad och en orustad bostadsrätt uppgår normalt till högst renoveringskostnaderna.

ÖVRIGA FAKTORER

Det finns också andra egenskaper som kan vara knutna till bostadsrätten. Det finns gott om extrautrustning som kan få avgörande betydelse för hur en köpare i det enskilda fallet väljer mellan i övrigt jämförbara bostadsrätter. Öppen spis, kakelugn, burspråk, stuckatur, kabel-TV och slipade furugolv kan vara exempel på sådan utrustning. Hur stor deras eventuella prispåverkan är har dock inte kunnat undersökas.

4.6 Utemiljö

En bostadsrätts utemiljö är av väsentlig betydelse för prisbildningen. Några av de faktorer som undersökts i regressionsanalysen kan sammanföras under begreppet utemiljö. Dessa är sjö- eller havsutsikt, gårdshus, bottenvåning, hörnlägenhet, balkong och terrass.

Vissa av dessa faktorer t ex bottenvåning och balkong kan sägas vara egenskaper hos bostadsrätten. Att de ändå behandlas i avsnittet utemiljö istället för avsnittet egenskaper hos bostadsrätten beror på att de antingen är med och skapar utemiljön eller är helt beroende av utemiljön för att kunna nyttjas på ett ändamålsenligt sätt.

SJÖ- ELLER HAVSUTSIKT

Sjö- eller havsutsikt eller om man utsträcker det till även fria och vackra utsikter av andra slag är av stor betydelse för prisbildningen. Både regressionsanalyser och enkäter till mäklare visar att det är på detta sätt. Hur stor prispåverkan är beror givetvis på utsiktens "kvalitet". En prispåverkan på minst 20 procent torde man dock kunna räkna med.

GÅRDSHUS

Prisskillnaderna mellan gårdshus och gathus varierar inom vida gränser. Detta beror på hur den yttre miljön ser ut. Vissa miljöer gör att gårdshus föredras och vissa gör att gathus anses som bättre.

Om man bortser ifrån dessa miljöfaktorer och försöker renodla frågeställningen till att gälla enbart gårdshus/gathus kan det vara mycket svårt att påvisa några prisskillnader. Det kan till och med vara tveksamt om det finns några prisskillnader i detta renodlade fall.

BOTTENVÅNING

Prisinverkan av att bostadsrätten ligger på bottenvåningen är inte entydig. I de flesta fall är det negativt men i ett hus som har god utemiljö kan bottenvåningen vara positiv.

En prissänkning på minst tio procent bör man normalt sett kunna räkna med. Om utemiljön är mycket god kan det dock vara fråga om prisökning i samma storleksordning.

HÖRNLÄGENHET

Prispåverkan av att bostadsrätten ligger i ett hörn uppvisar ett motsvarande mönster som prispåverkan av bottenvåning. Denna spridda bild kan bero på hur insynsskyddade bostadsrätterna är. På bottenvåningen kan hörnlägenhet vara negativt p g a att de är mer utsatta för insyn än andra bostadsrätter. Längre upp i huset är det troligtvis positivt med en hörnlägenhet.

Regressionsanalysen visar att prispåverkan av hörnlägenhet är ganska liten vilket även torde vara det verkliga förhållandet.

BALKONG ELLER TERRASS

Dessa två faktorer behandlas gemensamt eftersom de är av samma typ och påverkar prisbildningen på ett likartat sätt. Vilken prispåverkan de har beror till största delen på hur användbara de är. Användbarheten beror i sin tur på den yttre miljön. Vid dålig yttre miljö, t ex trafikstörningar eller stor insyn från grannhus har balkong/terrass ingen prispåverkan. Vid god yttre miljö, t ex lugnt och fritt läge med bra utsikt har balkong/terrass en klar positiv prispåverkan. Denna prispåverkan bör ligga i storleksordningen tio procent.

ÖVRIGA FAKTORER

Hur den totala utemiljön upplevs beror även på en mängd mer eller mindre viktiga egenskaper hos utemiljön. Bland dessa kan t ex bostadsrättens solexponering, närhet till friområden eller områden med störande verksamhet samt trafikmiljön nämnas.

Vissa av dessa som närhet till friområden eller områden med störande verksamhet gäller för relativt stora geografiska områden varför de enklast fångas med en lämplig områdesindelning.

Inverkan på prisbildningen av bostadsrättens solexponering har inte undersökts. För bostadsrätter med extremt dåliga ljusförhållanden torde priset påverkas i relativt stor utsträckning eller ca tio procent.

Inte heller trafikmiljöns prispåverkan har undersökts. Störningar p g a trafik har sannolikt mycket stor betydelse för prisbildningen. Att fånga in denna prispåverkan torde dock vara möjlig med en fin områdesindelning. Bostadsrättshus längs en hårt trafikerad gata kan således tillhöra samma värdeområde under förutsättning att prispåverkan är dokumenterad och ger likartad inverkan på bostadsrätterna. För en bostadsrätt som störs i tämligen stor utsträckning bedöms priset ligga ca 25 procent lägre än för en normalstörd bostadsrätt.

4.7 Egenskaper hos fastigheten

HISS

En egenskap hos fastigheten som har en direkt prispåverkan är om hiss finns eller inte. För bostadsrätter tre trappor upp eller mer torde priset sjunka med i storleksordningen tio procent om hiss inte finns.

Vissa egenskaper hos fastigheten som underhållsskick, ålder hos vatten- och avloppsstammar, elsystem och värmesystem borde ha inverkan på prisbildningen på bostadsrätten. Denna inverkan torde emellertid inte vara särskilt stor, i synnerhet inte om avvikelsen är liten i förhållande till det normala skicket för åldersklassen.

ÖVRIGA FAKTORER

Andra egenskaper som är knutna till fastigheten och således kan inverka på prisbildningen, är tillgång till garage eller biluppställningsplats. Vidare torde gemensamhetslokal med exempelvis festsal, bastu eller solarium inverka positivt på prisnivån för bostadsrätter i föreningar med tillgång till någon eller några av dessa faktorer. Hur stor den eventuella prispåverkan av dessa övriga faktorer är, har dock inte kunnat undersökas.

SLUTORD

För att i en värderingssituation rätt kunna bedöma marknadsvärden på bostadsrätter, fordras kunskaper om vilka faktorer som marknaden beaktar vid prisbildningen. I föreliggande rapport har syftet varit att undersöka sambanden mellan faktiskt noterade priser och sådana faktorer som antagits inverka på prisbildningen på bostadsrätter. Vidare har syftet varit att belysa de prispåverkande faktorernas sinsemellan olika grad av betydelse för prisbildningen.

Slutligen bör det därför i detta sammanhang poängteras att en faktor som inte behandlats här men otvivelaktigt är mycket betydelsefull vid prisbildningen är slumpen. Varje bostadsrätt är liksom en fastighet mer eller mindre egenskapsmässigt unik och parterna på marknaden har ofta föga rutin av bostadsrättsaffärer. Till detta kommer dessutom att ofta saknas relevant information, exempelvis tillgång till något bostadsrättsregister med uppgifter om överlåtelsepriser och egenskapsdata. Det ovanstående ger vid handen att inslaget av slumpmässighet i prisbildningen därför i normalfallet blir stort. Vad det slutliga priset blir för en bostadsrätt beror sålunda på aktörernas individuella avkastningsvärden, som styrs av de prispåverkande faktorerna, men dessutom av konkurrenssituation, förhandlingsstyrka, överlåtelsevillkor och slumpmässiga faktorer.

Sänd eller lämna blanketten senast 15 februari 1990 till

LOKALA SKATTEMYNDIGHETEN

UPPGIFTSINSAMLING
Bostadsrättslägenheter

BILAGA 1

Ägare

Organisationsnummer

Taxeringsenhet

Taxeringsenhetsnummer	Värderingsenhetsnummer	Kommun	Församling

Fastighetens beteckning

Fastighetens adress

Läs i broschyren innan blanketten fylls i!

Uppgifter om föreningen

Föreningens lån (1 000-tal kr)	Föreningens tillgångar utöver bostadsrättsfastigheten/erna (1 000-tal kr)	Summan av grundavgifterna för samtliga bostadsrätter i föreningen (1 000-tal kr)

Uppgifter om byggnaden/erna

Bostadsyta, m²	Lokalyta, m²	Nybyggnadsår	Om-/Tillbyggnadsår	Värdeår

Byggnadens/ernas underhåll

Fasad, renoverad 1981 eller senare	Stammar, utbytta	Tak, renoverat eller utbytt 1981 eller senare
☐ Ja ☐ Nej	☐ Ja ☐ Nej	☐ Ja ☐ Nej

Överlåtelser

Lägenhetsnummer	Köpekontraktsdatum	Köpeskilling, kr	Förmögenhetsvärde, kr	Grundavgift för lägenheten, kr	Årsavgift vid överlåtelsetidpunkten, kr	Belägenhet ☐ Gårdshus ☐ Övriga hus

Antal lägenheter i byggnaden	Hiss i byggnaden	Belägenhet i byggnaden: Antal trappor	Sjö- eller havsutsikt	Hörnlägenhet
	☐ Ja ☐ Nej		☐ Ja ☐ Nej	☐ Ja ☐ Nej

Bostad: Antal rum	Bostadsyta, m²	Lokal: Butiksyta, m²	Kontorsyta, m²	Lageryta, m²	Kök	Kokvrå/Kokskåp
					☐ Ja ☐ Nej	☐ Ja ☐ Nej

Badrum/Duschrum	Separat WC	Altan/Balkong	Terrass
☐ Ja ☐ Nej	☐ Ja ☐ Nej	☐ Ja ☐ Nej	☐ Ja ☐ Nej

Blanketten skrivs under på sista sidan.

Myndighetens anteckningar

Län	LSM	Taxeringsenhetsnummer	Värderingsenhetsnummer	Komm	Förs	Registerområde

Beteckning	Antal manuella (RSV 3321a)

DB 768598
701489
RSV 3321k utg 1 89-11

MEDELPRIS I KRONOR PER KVADRATMETER BOSTADSYTA. PRISUTVECKLING MELLAN 1988 OCH 1989. ORTS- OCH FÖRSAMLINGSVIS

	Medelpris i kr/kvm bostadsyta		Förändring i	
	År 88	År 89	kr/kvm	%
Stockholm	13 100	13 900	+ 800	6
Östermalm	14 400	15 400	+ 1 000	7
Engelbrekt	14 000	15 100	+ 1 100	8
Oscar	15 700	16 200	+ 500	3
Johannes	12 500	13 500	+ 1 000	8
Hedvig Eleonora	15 400	16 800	+ 1 400	9
Södermalm	11 900	12 700	+ 800	7
Maria Magdalena	12 500	13 100	+ 600	5
Katarina	12 000	13 200	+ 1 100	9
Sofia	11 400	12 000	+ 600	5
Högalid	11 600	12 500	+ 900	8
Kungsholmen	12 900	13 600	+ 700	6
Sankt Göran	11 700	12 700	+ 1 000	9
Kungsholm	14 000	14 500	+ 500	3
Vasa	13 300	13 900	+ 600	5
Gustav Vasa	13 000	13 600	+ 600	5
Adolf Fredrik	13 500	14 200	+ 700	5
Järfälla	4 900	5 500	+ 600	13

	Medelpris i kr/kvm bostadsyta		Förändring i	
	År 88	År 89	kr/kvm	%
Göteborg	6 400	6 900	+ 500	8
Domkyrkoförs.	6 000	6 300	+ 300	5
Sankt Pauli	6 300	6 700	+ 400	6
Karl Johan	6 000	6 400	+ 400	7
Oskar Fredrik	6 500	7 200	+ 700	10
Vasa	8 000	9 400	+ 1 400	18
Masthugg	5 700	6 000	+ 300	6
Haga	6 500	6 400	- 100	- 2
Malmö	4 000	4 700	+ 700	16
Sankt Petri	4 200	4 900	+ 700	16
Slottsstaden	4 300	4 900	+ 600	14
Sankt Johannes	3 700	4 300	+ 600	17
Helsingborg	1 500	2 100	+ 600	43
Gustav Adolf	1 800	2 700	+ 900	49
Filborna	1 200	1 600	+ 400	34
Västerås	2 000	2 400	+ 400	23
Domkyrkoförs.	2 900	3 400	+ 500	17
Lundby	1 500	1 900	+ 400	26
Badelunda	1 600	2 000	+ 400	26
Skerike	1 900	2 400	+ 500	26
Örebro	2 300	3 200	+ 900	36
Nikolai	2 700	3 800	+ 1 100	37
Olaus Petri	2 400	3 300	+ 900	36
Längbro	1 800	2 400	+ 600	33
Almby	2 500	3 500	+ 1 000	42
Mikael	2 100	2 800	+ 700	32

	Medelpris i kr/kvm bostadsyta		Förändring i	
	År 88	År 89	kr/kvm	%
Umeå	2 400	3 600	+ 1 200	48
Stadsförs.	2 700	4 100	+ 1 400	52
Ålidhem	2 000	3 000	+ 1 000	49
Teg	2 500	3 600	+ 1 100	43
Borås	900	1 300	+ 400	49
Caroli	820	1 300	+ 480	57
Gustav Adolf	1 000	1 400	+ 400	43
Gävle	1 400	2 000	+ 600	43
Heliga Trefaldigh.	1 900	2 700	+ 800	46
Maria	970	1 300	+ 330	37
Staffan	1 300	1 900	+ 600	45
Eskilstuna	1 000	1 600	+ 600	54
Fors	1 200	1 700	+ 500	43
Kloster	870	1 500	+ 630	70
Linköping	2 200	2 700	+ 500	22
Domkyrkoförs.	2 900	3 500	+ 600	20
Sankt Lars	2 700	3 200	+ 500	20
Landeryd	1 700	2 100	+ 400	23
Kärna	1 700	2 200	+ 500	30
Hässleholm	460	810	+ 350	75
Trollhättan	1 600	1 900	+ 300	19
Sala	1 300	1 700	+ 400	31
Avesta	450	580	+ 130	29
Hedemora	1 000	1 000	± 0	
Lidköping	520	670	+ 150	28
Falköping	320	490	+ 170	56
Tidaholm	380	380	± 0	0

	Medelpris i kr/kvm bostadsyta		Förändring i	
	År 88	År 89	kr/kvm	%
Skara	380	460	+ 80	20
Sandviken	1 200	1 700	+ 500	43
Söderhamn	1 200	1 700	+ 500	40
Bollnäs	1 300	1 400	+ 100	9
Hudiksvall	1 500	2 000	+ 500	27
Nässjö	340	570	+ 230	67
Tranås	480	690	+ 210	45
Vetlanda	320	470	+ 150	47
Värnamo	990	1 200	+ 210	25
Gislaved	570	810	+ 240	42

BESKRIVNING AV UNDERSÖKNINGSMETODERNA

Regressionsanalys

Detta avsnitt som baserar sig på en artikel [1], har till syfte att ge en kortfattad beskrivning av regressionsanalys och då i första hand om möjligheterna att tillämpa tekniken vid bestämmande av bostadsrätters prispåverkande faktorer.

Regressionsanalys innebär att man med utgångspunkt från ett antal överlåtelser inom en viss bestämd delmarknad, härleder ett matematiskt samband - en regressionsekvation - mellan priset och ett antal s k prispåverkande faktorer.

Priset en bostadsrätt betingar vid en försäljning på den öppna marknaden beror på olika faktorer. De kan antas vara fastighetens läge och ålder, föreningens ekonomiska ställning, bostadsrättens storlek etc. Med utgångspunkt från flera försäljningar - ett ortsprismaterial - är det möjligt med hjälp av regressionsanalys studera marknadsvärdets beroende av dessa egenskaper.

Det insamlade och registrerade materialet om ca 22 000 överlåtelser utgör ett mycket stort ortsprismaterial. Överlåtelserna fördelar sig jämnt över de sex grupperna, där orter med likartade prisnivåer är sammanslagna, se avsnitt 2.3.4. De egenskaper som är knutna till bostadsrätten och ska undersökas med avseende på deras prispåverkan är begränsade till de uppgifter som berörda bostadsrättsföreningar har blivit tillfrågade om, se avsnitt 2.3.1.

Instrumenten som har använts för att studera prispåverkan är sålunda regressionsanalyser kompletterade med andra beräkningar.

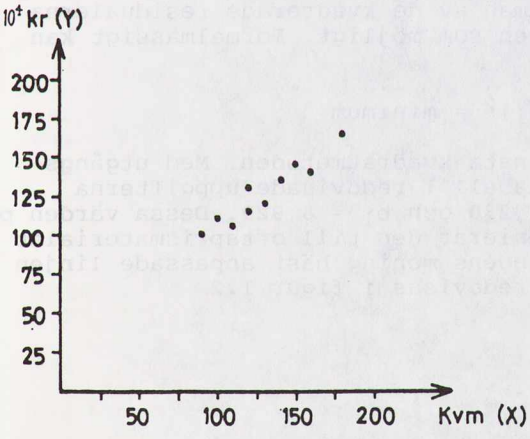
Nedan presenteras först ett konstruerat exempel för att något belysa metodiken. Därefter redovisas och kommenteras resultaten av de empiriska undersökningarna.

1) Svensk lantmäteritidskrift 1975:1, Multipel regressionsanalys vid fastighetsvärdering, Lars-Inge Blohm

Tabell 1 - Pris och motsvarande bostadsyta för tio bostadsrätter inom samma förening belägen i Vasa församling, Göteborg

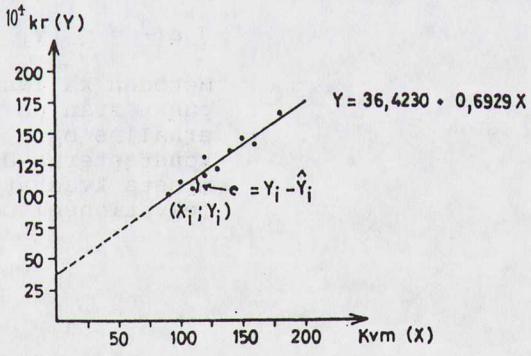
Köp nr	Pris (kr)	Bostadsyta (kvm)
1	1 000 000	90
2	1 100 000	100
3	1 050 000	110
4	1 150 000	120
5	1 300 000	120
6	1 200 000	130
7	1 350 000	140
8	1 450 000	150
9	1 400 000	160
10	1 650 000	180

Finns det något samband mellan de erlagda priserna och respektive bostadsytor? Genom att i ett koordinatsystem avsätta priset utefter y-axeln (beroende variabel) och motsvarande bostadsyta utefter x-axeln (oberoende variabel) kan en antydan om att eventuellt samband erhållas.



Figur 1.1

Pris och motsvarande bostadsyta inlagda i ett koordinatsystem



Figur 1.2

Den till ortsprismaterialet i minsta kvadratmetodens mening bäst anpassade linjen (ekvationen)

Som framgår av figur 1.1 ökar uppenbarligen priset allteftersom bostadsytan ökar. Ortsprismaterialet - de tio försålda bostadsrätterna - tyder på att det finns ett bestämt samband mellan de två variablerna och detta samband verkar dessutom vara linjärt. Antag att detsamma - men okända - sambandet kan beskrivas med nedanstående linjära modell.

$$Y = B_0 + B_1 X + E$$

där Y = Försäljningspriset
X = Bostadsytan
B_0 och B_1 = Okända konstanter
E = Okänd slumpterm

Det är omöjligt att bestämma värdet på E emedan denna term varierar från försäljning till försäljning. Det är däremot möjligt att uppskatta värdena på konstanterna B_0 och B_1 genom att använda uppgifterna i tabell 1. Dessa uppskattningar benämnes b_0 och b_1.

Då numeriska värden på konstanterna b_0 och b_1 bestämts kan värden på Y för givna värden på X beräknas via regressionsekvationen $\hat{Y} = b_0 + b_1 X$

De via ekvationen beräknade värdena ($\hat{Y}_i$) för ortsprismaterialet avviker dock från de faktiskt erlagda priserna (Y_i) med en restterm (residual) av storleken e. Den metod som används för att bestämma b_0 och b_1 bygger på att summan av de kvadrerade residualerna skall vara så liten som möjligt. Formelmässigt kan detta tecknas:

$$\sum e_i^2 = \sum (Y_i - \hat{Y}_i)^2 = \text{minimum}$$

Metoden kallas minsta kvadratmetoden. Med utgångspunkt från de i tabell 1 redovisade uppgifterna erhålles $b_0 = 364{,}230$ och $b_1 = 6{,}929$. Dessa värden på konstanterna definierar den till ortsprismaterialet i minsta kvadratmetodens mening bäst anpassade linjen (ekvationen) och redovisas i figur 1.2

Tabell 2 - Observerat pris, uppskattat värde samt motsvarande residual för ortsprismaterialet

Köp nr	Observerat pris (kr) Y_i	Uppskattat värde (kr) $\hat{Y}_i$	Residual $e=Y_i-\hat{Y}_i$
1	1 000 000	987 840	+ 12 160
2	1 100 000	1 057 130	+ 42 870
3	1 050 000	1 126 420	- 76 420
4	1 150 000	1 195 710	- 45 710
5	1 300 000	1 195 710	+ 104 290
6	1 200 000	1 265 000	- 65 000
7	1 350 000	1 334 290	+ 15 710
8	1 450 000	1 403 580	+ 46 420
9	1 400 000	1 472 870	- 72 870
10	1 650 000	1 611 450	+ 38 550

Genom att använda den beräknade regressionsekvationen är det möjligt att erhålla en uppskattning av det sannolikaste priset för bostadsrätter med olika bostadsytor. I tabell 2 redovisas för vart och ett av de tio köpen observerat pris, via ekvationen uppskattat värde samt motsvarande residual.

Med hjälp av statistiska mått undersöks och bestäms spridningen i uppskattade värden, hur väl den beräknade regressionsekvationen ansluter till ortsprismaterialet och att resultaten inte är helt slumpartade, d v s att linjärt samband mellan de beroende och oberoende variabeln verkligen existerar inom den aktuella delmarknaden.

I exemplet med de tio bostadsrätterna användes en oberoende variabel, men det möter inget hinder att använda flera. Man talar då om multipel regressionsanalys i motsats till enkel regressionsanalys och regressionsekvationens allmänna utseende kan tecknas:

$$Y = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \quad + b_n X_n$$

I undersökningen har använts program som arbetar enligt en procedur benämnd "stepwise regression" som innebär att regressionsekvationen beräknas i flera steg. Fördelen med denna procedur är att datorn själv väljer ut de oberoende variabler som är de mest relevanta och sålunda kan sägas ha en prispåverkan som inte är slumpmässigt betingad.

I tabell 3 redovisas de uppgifter som på förnuftsmässiga grunder och efter kontakter med mäklare bedömdes kunna ha något samband med erlagda köpeskillingar. Samtliga variabler har varit mätbara och data rörande variablerna har kunnat erhållas med en rimlig arbetsinsats av uppgiftslämnarna på föreningsnivå.

Tabell 3 - Prispåverkande faktorer?

Kategoriska variabler	Numeriska variabler
Fasad, renoverad	Nybyggnadsår
Stammar, utbytta	Värdeår
Tak, renoverat	Lokalyteandel
Gårdshus	Köpekontraktsdatum
Hiss	Nettoförmögenhet (skuld)
Sjö- eller havsutsikt	Årsavgift
Hörnlägenhet	Antal trappor
Kök	Rum
Kokvrå/kokskåp	Bostadsyta
Badrum/Duschrum	
Separat WC	
Altan/Balkong	
Terrass	

Inför den första körningen måste de oberoende variablerna klassificeras och kodas enligt varje variabels förmodade inverkan på värdet. Några bestämda regler för hur detta arbete skall gå till finns inte. Arbetet har därför i stor utsträckning bedrivits på "trial and error"-basis. Den första körningen med ett ortsprismaterial kan sägas vara en ansats i syfte att erhålla en grundekvation eller grundmodell.

En regressionsekvation är som antytts tidigare en skräddarsydd modell för en viss bestämd delmarknad. En delmarknad karaktäriseras av att priserna utbildas på ett relativt enhetligt sätt. Det är sålunda likartade faktorer som påverkar priset. Indelningen av materialet i sex grupper skall ses som ett försök till att bilda lika många delmarknader med bostadsrätter. Analysresultaten jämförs därefter mellan grupperna för att utröna om det är samma faktorer som är prispåverkande inom samtliga delmarknader eller om de eventuellt skiljer sig åt.

Det bör dock poängteras att två ekvationer från olika områden som innehåller samma variabler kan inte heller utan vidare jämföras emedan de ingående variablerna i ekvationerna kan ha sinsemellan olika starka beroendeförhållanden. Slutsatser, om varje enskild faktors betydelse för priset, bör dras med stor försiktighet om inte de oberoende variablerna i ekvationen verkligen är oberoende.

Medeltalsberäkning

Som komplement till regressionsanalyserna har medeltalsberäkningar gjorts med avseende på en normlägenhet för varje grupp. Syftet med detta har varit att bestämma den procentuella prispåverkan som varje enskild variabel kan tänkas ha. Prispåverkan relateras till priset för en normlägenhet.

Normlägenheten har bestämts för varje grupp utifrån vilken uppsättning av variabler som varit mest frekvent i materialet av överlåtelser. Normlägenheten för varje grupp redovisas i tabell 4.

Tabell 4 - Normlägenheten inom varje prisnivåområde i grupp 1-6

	Grupp 1	Grupp 2-6
Balkong	Nej	Ja
Terrass	Nej	Nej
Hiss	Ja	Nej
Badrum/Duschrum	Ja	Ja
Kök	Ja	Ja
Gårdshus	Nej	Nej
Sjö- eller havsutsikt	Nej	Nej
Separat WC	Nej	Nej
Hörnlägenhet	Nej	Nej
Belägenhet (våning)	3	1-2
Storlek (antal rum)	2	2

Det framgår att normlägenheten för grupperna 2-6 är identisk, d v s de egenskaper som är knutna till normlägenheten har likadan sammansättning för dessa grupper. Grupp 1 däremot skiljer sig på ett par punkter, dels är det en större andel bostadsrätter som har tillgång till hiss och dels är det en större andel bostadsrätter som saknar balkong. Dessutom ligger största andelen av bostadsrätterna på tredje våningen i byggnaderna. Detta föranleder att normlägenheten i grupp 1 avviker från övriga gruppers normlägenhet.

För att kunna bestämma vilken prispåverkan som tillgången eller avsaknaden av en viss egenskap ger, förutsätts att vissa faktorer som inte klassindelats är normalfördelade. När det gäller läge inom orterna och ålder på byggnaderna så har dessa faktorer antagits vara normalfördelade inom respektive grupp. Att de verkliga förhållandena är på detta sätt har inte kunnat kontrolleras. Detta innebär att de bostadsrätter som motsvarar normlägenhetens kombination av egenskapsfaktorer inte får ligga aggregerade inom avgränsade områden och inte heller vara förekommande i endast vissa åldersklasser.

Normlägenheten tjänar sålunda som jämförelseobjekt för vilket alla prispåverkande faktorer är normaliserade. För de bostadsrätter som ska jämföras med normlägenheten har alla prisskillnader eliminerats som beror på andra faktorer än just den variabel vars prispåverkan ska undersökas.

BILAGA 4
1(3)

MEDELPRIS I KRONOR PER KVADRATMETER BOSTADSYTA INOM VARJE ORTS SAMTLIGA RIKTVÄRDEOMRÅDEN, FÖR MARK FÖR BOSTADSBEBYGGELSE FRÅN AFT88

Ort		Riktvärde tomtmark hyreshus i kr/kvm byggnadsrätt för bostäder HB...BR	Antal	Medelpris i kr/kvm bostadsyta (1988 + 89)
1.	STOCKHOLM	500	516	12 100
		550	2 284	12 600
		600	713	13 600
		650	447	15 000
		700	1	16 700
		750	525	16 500
		800	95	18 200
		900	0	–
2.	JÄRFÄLLA	300	1 463	5 200
	MALMÖ	250	29	2 800
		300	1 098	4 300
		350	104	4 600
	GÖTEBORG	300	295	6 700
		350	598	6 000
		400	425	6 200
		500	532	6 900
		600	40	8 000
3.	ÖREBRO	350	563	2 300
		400	449	3 100
	UMEÅ	225	952	2 700
		275	261	3 800
		300	35	6 600
	LINKÖPING	225	650	2 400
		350	163	3 300
		450	76	3 800
4.	VÄSTERÅS	250	1 642	1 800
		350	173	3 500
		400	49	4 200
	GÄVLE	225	20	1 000
		250	191	1 400
		275	523	1 700
		300	266	2 400

Ort		Riktvärde tomtmark hyreshus i kr/kvm byggnadsrätt för bostäder HB...BR	Antal	Medelpris i kr/kvm bostadsyta (1988 + 89)
	HELSINGBORG	200	202	1 400
		250	88	2 500
		300	309	2 400
		400	7	2 400
	TROLLHÄTTAN	250	174	1 800
		300	15	2 200
	HUDIKSVALL	250	216	1 700
5.	BORÅS	160	42	670
		200	982	1 000
		250	53	1 400
		300	171	1 500
		350	3	1 600
	ESKILSTUNA	160	218	910
		200	574	1 400
		275	19	1 600
	SALA	225	98	1 600
		275	11	1 500
	HEDEMORA	180	7	1 300
		225	53	1 100
	SANDVIKEN	250	457	1 400
	SÖDERHAMN	250	79	1 600
		225	135	1 400
	BOLLNÄS	225	71	1 200
		250	103	1 400
	VÄRNAMO	180	226	1 000
		225	30	1 400
6.	HÄSSLEHOLM	180	236	600
		300	127	730
	AVESTA	160	451	510
		200	53	610
8	LIDKÖPING	180	308	600
		250	38	600
	FALKÖPING	180	236	350
		200	12	320
		250	30	740

Ort		Riktvärde tomtmark hyreshus i kr/kvm byggnadsrätt för bostäder HB...BR	Antal	Medelpris i kr/kvm bostadsyta (1988 + 89)
	TIDAHOLM	180	176	320
		250	84	510
	SKARA	180	84	400
		250	6	660
	NÄSSJÖ	160	137	390
		200	15	760
		250	10	1 200
6.	TRANÅS	140	108	560
		180	30	630
		225	22	700
	VETLANDA	160	114	350
		225	25	520
	GISLAVED	160	92	680
		180	13	980

Bilaga 4

Ägarlägenhetssystemet i Danmark

1 Inledning

Särskild lagstiftning om ägarlägenheter finns i ett stort antal länder. Bland de europeiska länderna kan nämnas Italien, Frankrike, Spanien, Västtyskland och Danmark.

I denna bilaga belyses det danska systemet dels med avseende på den civilrättsliga regleringen dels med avseende på den skatterättsliga regleringen och då med tyngdpunkten på reglerna för värdering av ägarlägenheter.

2 Ägarlägenheter

Det danska ägarlägenhetssystemet är uppbyggt kring en direkt äganderätt till en lägenhet i kombination med en samäganderätt till mark och gemensamma utrymmen.

Initiativet till en uppdelning av en fastighet i ägarlägenheter tillkommer fastighetens ägare. Den förrättningsman, som är ansvarig för fastighetsbildningsåtgärder i det distrikt som fastigheten ligger i handhar själva uppdelningen av fastigheten.

Uppdelningen anmäls till tingslysningsmyndigheten för tingslysning dvs. för införing i fastighetsboken. Anmälan om uppdelning skall även innehålla uppgifter om de andelstal som har åsatts resp. lägenhet. Fastställande av andelstal bygger på avtalsfrihet och några särskilda regler för hur andelstalen skall beräknas finns inte.

I och med att fastighetsuppdelningen blivit införd i fastighetsboken utgör ägarlägenheten självständig fast egendom, och den ursprungliga fastigheten upphör, i juridisk mening, att existera.

Beslut som avser gemensamma angelägenheter träffas av en s.k. generalförsamling varvid omröstning sker efter andelstalen.

Mark och gemensamma utrymmen ägs gemensamt. Gemensamma utgifter fördelas efter andelstalen.

Eftersom ägarlägenheten ägs på samma sätt som annan fast egendom har ägaren en i princip fullständig rådighet över lägenheten. Han kan fritt överlåta eller pantsätta lägenheten.

3 Den löpande beskattningen

Den årliga beskattningen av ägarlägenheter innebär dels att ett s.k. hyresvärde inkomstbeskattas dels att en egendomsskatt erläggs till kommunen och landstinget.

Hyresvärdet beräknas som en viss procent av det egendomsvärde som ägarlägenheten har åsatts vid värderingen (se nedan). Hyresvärdet utgör 2,5 % av den del av egendomsvärdet som ligger under ett grundbelopp på 1 200 000 kr. och 7,5 % av det värde som ligger över nämnda belopp (För pensionärer gäller i stället för 2,5 % 1,2 %).

Egendomsskatten består av en tomtskatt (grundskyld) som utgår till kommunen och en tomtskatt som utgår till landstinget.

Egendomsvärdet är uppdelat i ett markvärde och ett värde som är skillnaden mellan egendomsvärdet och markvärdet (forskelveardi). Tomtskatten (grundskylden) beräknas på markvärdet och utgår till kommunerna med 6-24 promille samt till landstingen med 10 promille.

Vid inkomstbeskattningen får *avdrag* endast göras för räntor på lån och för vissa administrativa kostnader avseende lånen.

4 Reavinstbeskattningen

Om ägarlägenheten har använts för eget boende är en eventuell vinst vid försäljning skattefri.

Om däremot ägaren inte själv har bott i lägenheten beskattas vinsten olika beroende på ägartidens längd. Om lägenheten har ägts mindre än 3 år är hela vinsten skattepliktig. Vid försäljning efter 3 års ägartid trappas den skattepliktiga vinsten ned med 20 % per påbörjat år.

Vinsten utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och anskaffningspriset. Anskaffningspriset justeras uppåt med ett fast belopp om 10 000 kr. per innehavsår. Det fasta tillägget kan i vissa fall ersättas av ett tillägg avseende underhåll och förbättringar.

Här skall slutligen nämnas att genom lagstiftning i april 1986 har reavinstbeskattningen utvidgats beträffande uthyrda ägarlägenheter i vissa speciella fall.

5 Taxering av ägarlägenheter

Taxeringsvärdet för en ägarlägenhet beräknas genom att lägenhetens bostadsareal, med tillägg för eventuella biutrymmen, multipliceras med ett s.k. lokalt normtal som kan sägas vara ett pris per m^2 framräknat enligt följande.

Genom statistisk bearbetning av data av försålda ägarlägenheter (överlåtelsepriser, egenskaper m.m.) framräknas ett s.k. generellt normtal (ett pris/m^2) för en s.k. standardlägenhet. Vid bearbetningen av överlåtelsepriserna sker bl.a. omräkning av lånen med utgångspunkt från räntans förhållande till diskontot, detta för att få fram skuldens verkliga nuvärde. Anledningen till detta speciella förfaringssätt hänger samman med det danska bostadsfinansieringssystemet.

Standardlägenhet

Den s.k. standardlägenheten är definierad på följande sätt:

Byggnaden
- uppförd år 1950
- inte om- eller tillbyggd
- innehåller mer än 8 lägenheter
- ingen hiss

Lägenheten
- en toalett
- ett badrum
- uppvärmning genom fjärrvärme
- belägenhet på första våningen eller högre
- samlad areal mellan 65 till 75 m^2

Generellt normtal för standardlägenhet

Det generella normtalet för standardlägenheten är fastställt till 5 415 kr.

Generellt normtal för viss lägenhet

Det generella normtalet för en viss ägarlägenhet fastställs genom att det generella normtalet för standardlägenheten justeras med hänsyn till byggnadens resp. lägenhetens avvikelse från standardlägenheten.

Justeringsvärden

Justeringsvärden för lägenheter som skiljer sig från standardlägenheten. Denna beräkning genomförs enligt följande:

5 145 kr	Generellt normtal för standardlägenhet.
- 1 kr/per år	Byggnaden är äldre än år 1950 justering sker maximalt ner till år 1920.
+ 25 kr/per år	Byggnaden är nyare än år 1950.
+ 5 kr/per år	För om- eller tillbyggnad efter nybyggnadsåret, dock är år 1920 tidigaste om- och tillbyggnadsåret eller nybyggnadsåret.
+ 30 kr/m^2	Då samlade arealen är mindre än 65 m^2.
- 22 kr/m^2	Då samlade arealen är större än 75 m^2, dock upp till 150 m^2.
- 400 kr	Då lägenheten saknar vattenklosett eller endast har tillgång till toalett.
100 kr.	Då lägenheten har 2 st eller fler toaletter.
- 700 kr.	Då lägenheten saknar bad och det inte finns tillgång till bad.
- 100 kr.	Då lägenheten har tillgång till bad.

+ 200 kr.	Då lägenheten har 2 st badrum eller fler.
- 350 kr.	Då lägenheten är utan uppvärmning.
+ 150 kr.	Då lägenheten är uppvärmd med fjärrvärme.
- 200 kr.	Då lägenheten inte har eget kök.
- 900 kr.	Då lägenheten är belägen i källarplanet.
- 100 kr.	Då lägenheten är belägen i etage i bottenvåningen och byggnaden innehåller mer än 5 lägenheter.
+ 300 kr.	Då lägenheten innehåller mindre än 9 lägenheter.

Lokalt normtal

Det lokala normtalet fastställs med hjälp av normtalstabell. Normtalstabellen anger den lokala korrektionen och härtill hörande lokalt normtal för kommun eller värderingskrets med tillräckligt många försäljningar. Det lokala normtalet är ett uttryck för prisskillnader mellan för övrigt likartade lägenheter som ligger i olika lägen, dvs. i olika kommuner/värderingskretsar. Det lokala normtalet beräknas genom att till det generella normtalet lägga en positiv eller negativ korrektion, som ger uttryck för hur mycket prisnivån i genomsnitt ligger över eller under genomsnittet för riket. Den lokal korrektionen ger således uttryck för avvikelse i den lokala prisnivån.

Ägarlägenhetsbeståndet är övervägande lokaliserat till de större städerna. I många kommuner/värderingskretsar finns det därför inga eller väldigt få försäljningar. I de fall då antalet försäljningar är mindre än fem har man valt att inte ange någon lokalkorrektion och lokalt normtal.

Det kan i sammanhanget nämnas att för Köpenhamn och Fredriksberg är lokala normtal angivna för mindre geografiska områden än kommuner/värderingskretsar. För dessa kommuner finns stora lokala skillnader i prisnivåerna som beror av lägesfaktorn. Med anledning av detta har det gjorts en indelning i 156 värdeområden.

Beräkning av taxeringsvärde

Beräkningsgången är enligt nedan:

Generellt normtal fastställdes genom att till det generella normtalet för standardlägenheten tillägga eller frändraga värden på grund av avvikelser från standardlägenheten.

Lokalt normtal = generellt normtal för lägenheten + lokal korrektion
Taxeringsvärde = lokalt normtal x sammanvägd våningsareal.

Bilaga 5

Vissa ekonomiska konsekvenser av våra förslag

1 Statsfinansiellt utfall

Föreningar som har byggnader med värdeår från 1929 - 1974 har i genomsnitt låneskulder i fastigheten motsvarande ca 1 000 kr/kvm bostadsyta. Föreningar som har byggnader med värdeår 1975 eller senare har i genomsnitt låneskulder i fastigheten som löper från 1 500 kr till 7 500 kr/kvm.

Med den föreslagna modellen för taxering av bostadsrättsfastigheter där underlaget skall utgöras av överlåtelsepriserna med tillägg av föreningens nettoskuld (eller avdrag för nettoförmögenhet) kommer det genomsnittliga taxeringsvärdet att öka. Bostadsrättsbeståndet kan idag efter en schablon marknadsvärdebedömas till 130 miljarder kr. Den genomsnittliga nettoskulden torde vara ungefär 1 400 kr/kvm, då hänsyn tagits till de genomsnittliga tillgångarna som bedöms vara 250 kr/kvm. Med tillägg för nettoskulderna som totalt för bostadsrättsbeståndet är i storleksordningen 52 miljarder kr, utgör taxeringsvärdet för bostadsrättsbeståndet 75 % av 130 + 52 miljarder kr vilket ger 136 miljarder kr. Taxeringsvärdehöjningen från AFT88 blir således 66 miljarder kr eller 94 %. Enligt gällande rätt kommer en allmän taxering av hyresfastigheter att genomföras 1994 oavsett våra förslag. Således kommer taxeringsvärdena att ändras 1994, efter prisnivån 1992.

Om fastighetsskattesatsen för bostadsrättsfastigheter sänks till samma nivå som för egnahem, 1,5 %, erhåller staten ca 1,5 miljarder kr i fastighetsskatt. Det kan jämföras med ca 1,3 miljarder kr som nuvarande taxeringsvärde och skattesats (2,5 %) ger. Vad som blir resultatet av AFT94 är beroende på de prisnivåer som gäller 1992.

Schablonintäkten som idag är 3 % av taxeringsvärdet slopas. Det betyder att en inkomstskattebas försvinner. De räntekostnader en bostadsrättsförening betalar är avdragsgilla mot schablonintäkten. I praktiken betyder detta att vid en marknadsränta på ca 13 % får inte föreningen en positiv inkomstskattebas förrän räntor betalas på skulder understigande en fjärdedel av fastighetens taxeringsvärde. Den inkomstskatt som uteblir uppgår till ca 0,1 - 0,2 miljarder kr.

Föreningarna gör avdrag för räntor på lånat i fastigheten nedlagt kapital. Genomsnittligt beräknat blir avdragens storlek ca 6 miljarder kr (möjligheten att dra av kostnader för tomträttsavgäld bortses ifrån).

Avdraget blir hos föreningen alternativt medlemmarna värt 25 % av räntekostnaden.

Den statliga subventionering som utgår till bostadsrättsföreningar är räntebidrag för räntekostnader på lån nedlagda i fastigheten. Räntebidragen beräknas på samma sätt som för hyreshus d v s skillnaden mellan subventionsräntan, här antagen till 12 %, och den garanterade räntan, som första året är 3,4 %. Den garanterade räntan korrigeras sedan årligen med en uppräkning om 0,35 procentenheter. På så sätt upphör statliga subventioner efter ca 25 år. När det gäller egnahem är systemet ett annat. Den garanterade räntan första året är 4,9 % och en årlig uppräkning sker med 0,5 procentenheter. Anledningen till skillnaden är den avdragsrätt en ägare av egethem har för de räntor på lån som betalats. Eftersom våra förslag syftar till att i ekonomisk mening försöka likställa bostadsrätter med egnahem kan en överflyttning på ett eller annat sätt från hyreshussystemet, vad gäller statlig subventionering, till det som gäller egnahem bli aktuell. Ett sätt att åstadkomma denna systemförändring kan vara att öka garanterade räntor för bostadsrätter med faktorn 1,43 (1 / 0,7). Initialräntan höjs då från 3,4 % till 4,9 %. Räntan efter räntebidrag och skattereduktion blir 70 % av 4,9 % eller 3,4 % på avsett sätt. En alternativ korrigering kan vara att låta den garanterade räntan för idag gällande lån till bostadsrättsföreningar överföras till den garanterade räntan som verkligen gäller ett småhus med samma åldersförhållande. Det första systemet ger en budgetförstärkning på ca 550 miljoner kr medan det andra förväntas ge lite mer eftersom den genomsnittliga skillnaden över åren är ca 1 / 0,645.

De omedelbara effekterna av våra förslag skulle leda till en budgetförsvagning på ca 1,1 miljarder kr. Nu kan man dock inte bortse från det statliga lånestödet. Hur det framtida lånestödet skall se ut utreds för närvarande på annat håll (Dir 1991:107). Ändringar i någon form blir nödvändiga med våra förslag. Hur dessa ändringar skall göras är det omöjligt att ange. Om man utgår från nuvarande regler för bostadssubventioner och gör en direkt överföring av reglerna till de som gäller för egnahem medför det minskade subventioner på ca 550 miljoner kr. Samtidigt får föreningarna, alternativt medlemmarna, en skattereduktion om 25 % på den minskade subventionen. Värdeutvecklingen mellan nivååren 1986 och 1992 antas vara 25 %. Resultatet blir således att budgetförsvagningen minskar från ca 1,1 miljarder kr till ca 0,7 miljarder kr (1 086 - (554 x 0,75)) = 671. Görs jämförelsen bakåt i tiden, dvs. med 1988 års taxeringsvärden, blir budgetförsvagningen i stället ca 350 miljoner kr.

	Nuvarande regler	Förslag
Antagande		
Taxeringsvärde	86 972 Mkr	136 000 Mkr
Föreningens låneräntor	6 010 Mkr	6 010 Mkr
Skatt el. subvention Fastighetsskatt (inkl. reduktions- och övergångsregler)	1 604 Mkr	1 493 Mkr
Skatt på överskott	200 Mkr	0 Mkr
Skattelättnad för underskott	0 Mkr	775 Mkr
Räntesubventioner	2 910 Mkr	2 910 Mkr
Summa	- 1 106 Mkr	- 2 192 Mkr
Budgetförsvagning		- 1 083 Mkr

2 Bostadsrättsföreningarnas ekonomi

Våra förslag innebär enkelt uttryckt att beskattningen av bostadsrättsföreningar i större utsträckning skall likna den av egnahem. Det betyder att taxeringen av bostadsrättsföreningarnas fastigheter förändras och därmed underlaget för fastighetsskatten.

Fastighetsskatten ändras från 2,5 % till 1,5 %, samma som för egethem.

Vidare införs avdragsrätt för hela räntekostnaden. Detta innebär att det belopp som föreningen inte kan utnyttja överförs till medlemmarna.

Schablonintäkten om 3 % av taxeringsvärdet, som föreningarna nu inkomstbeskattas för, slopas.

När det gäller den statliga subventionen till bostäder genom i huvudsak räntebidrag ter sig framtiden något oviss. I proposition 91/92:56 föreslår regeringen att räntelånesystemet inte införs utan istället återgår man till de tidigare reglerna med räntebidrag. Man aviserar också att detta är en tillfällig lösning och avser att komma med förslag om ett nytt och långsiktigt hållbart förslag under 1992. Detta betyder klara begränsningar av möjligheterna för oss att illustrera långsiktiga ekonomiska effekter av våra förslag. Vi har här använt de regler som gäller efter riksdagens beslut med anledning av ovan nämnda proposition. Det betyder att subventionen för bostadsrättsfastigheter flyttas från de regler som börjar med en garanterad ränta på 3,4 % och en årlig uppräkning med 0,35 procentenheter till det som gäller för småhus, börjar på 4,9 % och en årlig uppräkning på 0,5 procentenheter.

Som en konsekvens av justeringen av kapitalinkomstskattesatsen från 30 % till 25 % antas en förändring av den initiala garanterade räntan för hyreshus från 3,4 % till 3,675 % samt att upptrappningen fortsättningsvis blir 0,375 procentenheter. I vad mån ändringar i denna del skall göras och hur sådana skall se ut ligger inte inom ramen för vårt uppdrag. I det följande redovisas dock även vad en ändring i denna del skulle kunna

medföra.

Sex exempel får illustrera utfallet. Dessa har valts efter relationer som kan anses förekomma. I exemplen som valts mot bakgrund av LMV:s undersökning är överlåtelsepriset per kvadratmeter 1 500, 5 000, resp. 15 000 kr., två av varje. Skulden är å ena sidan stor å andra sidan liten i varje exempel med samma överlåtelsepris.

Gemensamma antaganden: Subventionsräntan 12 %. Kostnaden är ränta, fastighetsskatt och inkomstskatt. Övriga kostnader en förening har påverkas inte av våra förslag. Fastigheterna innehåller uteslutande lägenheter upplåtna med bostadsrätt för boende.

Exempel 1

	Nuvarande regler	Förslag
Pris/kvm	1 500 kr	1 500 kr
Taxeringsvärde	550 000 kr	1 125 000 kr
Schablonintäkt	16 500 kr	0 kr
Skuld	0 kr	0 kr
Antal kvm	1 000 kvm	1 000 kvm
Värdeår	1960	1960
Räntekostnad	0 kr	0 kr
Räntebidrag	0 kr	0 kr
Skattereduktion	0 kr	0 kr
Nettoränta	0 kr	0 kr
Inkomstskatt	4 950 kr	0 kr
Fastighetsskatt	13 750 kr	16 875 kr
Kostnader	18 700 kr	16 875 kr

Exempel 2

	Nuvarande regler	Förslag
Pris/kvm	1 500 kr	1 500 kr
Taxeringsvärde	3 000 000 kr	8 625 000 kr
Schablonintäkt	90 000 kr	0 kr
Skuld	10 000 000 kr	10 000 000 kr
Antal kvm	1 000 kvm	1 000 kvm
Värdeår	1986	1986
Räntekostnad	1 199 340 kr	1 199 340 kr
Räntebidrag	594 340 kr	594 340 kr
Skattereduktion	0 kr	151 250 kr
Nettoränta	605 000 kr	453 750 kr
Inkomstskatt	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt	37 500 kr	64 688 kr
Kostnader	642 500 kr	518 438 kr

Räntebidraget för ett egethem med motsvarande förutsättningar är 269 340 kr. och skattereduktionen 232 500 kr.

Exempel 3

	Nuvarande regler	Förslag
Pris/kvm	5 000 kr	5 000 kr
Taxeringsvärde	5 000 000 kr	5 625 000 kr
Schablonintäkt	150 000 kr	0 kr
Skuld	0 kr	0 kr
Antal kvm	1 500 kvm	1 500 kvm
Värdeår	1970	1970
Räntekostnad	0 kr	0 kr
Räntebidrag	0 kr	0 kr
Skattereduktion	0 kr	0 kr
Nettoränta	0 kr	0 kr
Inkomstskatt	45 000 kr	0 kr
Fastighetsskatt	125 000 kr	84 375 kr
Kostnader	170 000 kr	84 375 kr

Exempel 4

	Nuvarande regler	Förslag
Pris/kvm	5 000 kr	5 000 kr
Tax. värde	5 000 000 kr	11 625 000 kr
Schb. intäkt	150 000 kr	0 kr
Skuld	8 000 000 kr	8 000 000 kr
Antal kvm	1 500 kvm	1 500 kvm
Värdeår	1977	1977
Räntekostnad	958 257 kr	958 257 kr
Räntebidrag	190 257 kr	190 257 kr
Skattered.	0 kr	192 000 kr
Nettoränta	768 000 kr	576 000 kr
Inkomstskatt	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt	125 000 kr	174 375 kr
Kostnader	893 000 kr	750 375 kr

Räntebidraget för ett egethem med motsvarande förutsättningar är 0 kr. och skattereduktionen 239 564 kr.

Exempel 5

	Nuvarande regler	Förslag
Pris/kvm	15 000 kr	15 000 kr
Taxeringsvärde	11 500 000 kr	28 125 000 kr
Schablonintäkt	345 000 kr	0 kr
Skuld	7 500 000 kr	7 500 000 kr
Antal kvm	2 000 kvm	2 000 kvm
Värdeår	1986	1986
Räntekostnad	899 505 kr	899 505 kr
Räntebidrag	445 755 kr	445 755 kr
Skattereduktion	0 kr	113 438 kr
Nettoränta	453 750 kr	340 313 kr
Inkomstskatt	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt	143 750 kr	210 938 kr
Kostnader	597 500 kr	551 250 kr

Räntebidraget för ett egethem med motsvarande förutsättningar är 202 005 kr. och skattereduktionen 174 375 kr.

Exempel 6

	Nuvarande regler	Förslag
Pris/kvm	15 000 kr	15 000 kr
Taxeringsvärde	4 500 000 kr	22 500 000 kr
Schablonintäkt	135 000 kr	0 kr
Skuld	0 kr	0 kr
Antal kvm	2 000 kvm	2 000 kvm
Värdeår	1960	1960
Räntekostnad	0 kr	0 kr
Räntebidrag	0 kr	0 kr
Skattereduktion	0 kr	0 kr
Nettoränta	0 kr	0 kr
Inkomstskatt	40 500 kr	0 kr
Fastighetsskatt	112 500 kr	337 500 kr
Kostnader	153 000 kr	337 500 kr

De återgivna exemplen, som bygger på 1988 års taxeringsvärden, återger de omedelbara effekterna i vissa fall av våra förslag. Med ett undantag sänks boendekostnaderna. I de fall där skulder finns har vi även angett effekten av en direkt övergång i fråga om räntebidrag till vad som gäller för ägare av egnahem. I exemplen 2 och 5 inträder då en skärpning, eljest icke. Görs en motsvarande bedömning med utgångspunkt i antagna prisnivåer för 1992 blir skärpningen mindre. Den mest markanta skärpningen inträder i exempel 6 där det är fråga om en helt skuldfri förening och där bostadsrätterna finns i ett mycket eftertraktat område.

För att fastighetsskatten skall vara oförändrad tillåts taxeringsvärdet öka med 67 - 127 % beroende på belåningsgrad. Enligt LMV kommer taxeringsvärdet för fastigheter upplåtna med bostadsrätt att öka med ca 94 %. Det betyder att omfördelningar i beståndet kommer att ske. I Stockholms innerstad kan föreningar finnas där taxeringsvärdena kan komma att höjas kraftigt och då utan att balanseras av en avdragsrätt för räntan eftersom lånen redan är fördelade på bostadsrättshavarna. Föreningarna kan givetvis av andra skäl ha obetydliga lån.

För att mildra dessa effekter krävs övergångsregler i någon form. En möjlig övergångsbestämmelse är att på samma sätt som vid infasningen av skattereformen den 1 januari 1991 initialt reducera skattesatsen från 1,5 % till 1,2 % under två år. Detta vore en åtgärd som skulle kännas igen, tyvärr lindrar den inte mer än marginellt effekterna för de föreningar där skulden är låg och överlåtelsepriserna höga.

En annan möjlig övergångsbestämmelse är att dela upp skattebasen för en bostadsrättsförening på en 50 - 50 basis. Först året tas alltså hälften av inkomstskatten på schablonintäkten ut och hälften av fastighetsskatten på vardera gamla och nya taxeringsvärdet. Under en period av fem år justerar man sedan relationen så att basen år sex uteslutande är det nya taxeringsvärdet. En tredje möjlighet kan vara att maximera uttaget av fastighetsskatt under en period. T ex kan ökningen av summa fastighetsskatt och inkomstskatt på schablonintäkten i nuvarande system till enbart fastighetsskatt i det föreslagna maximeras till exempelvis 125 %.

KUNGL. BIBL.
1992-03-05
STOCKHOLM

Statens offentliga utredningar 1992

Kronologisk förteckning

1. Frihet – ansvar – kompetens. Grundutbildningens villkor i högskolan. U.
2. Regler för risker. Ett seminarium om varför vi tillåter mer föroreningar inne än ute. M.
3. Psykiskt störda situation i kommunerna –en probleminventering ur socialtjänstens perspektiv. S.
4. Psykiatrin i Norden –ett jämförande perspektiv. S.
5. Koncession för försäkringssammanslutningar. Fi.
6. Ny mervärdesskattelag.
   – Motiv. Del 1.
   – Författningstext och bilagor. Del 2. Fi.
7. Kompetensutveckling - en nationell strategi. A.
8. Fastighetstaxering m.m. – Bostadsrätter. Fi.

Statens offentliga utredningar 1992

Systematisk förteckning

Socialdepartementet

Psykiskt störda situation i kommunerna
–en probleminventering ur socialtjänstens perspektiv. [3]
Psykiatrin i Norden – ett jämförande perspektiv. [4]

Finansdepartementet

Koncession för försäkringssammanslutningar. [5]
Ny mervärdesskattelag.
– Motiv. Del 1.
– Författningstext och bilagor. Del 2. [6]
Fastighetstaxering m.m. – Bostadsrätter. [8]

Utbildningsdepartementet

Frihet – ansvar – kompetens. Grundutbildningens villkor i högskolan. [1]

Arbetsmarknadsdepartementet

Kompetensutveckling - en nationell strategi. [7]

Miljö- och naturresursdepartementet

Regler för risker. Ett seminarium om varför vi tillåter mer föroreningar inne än ute. [2]

ALLMÄNNA FÖRLAGET

Beställningar: Allmänna Förlaget, Kundtjänst, 106 47 Stockholm,
Tel: 08-739 96 30 Fax: 08-739 95 48.

ISBN 91-38-10967-0 ISSN 0375-250X