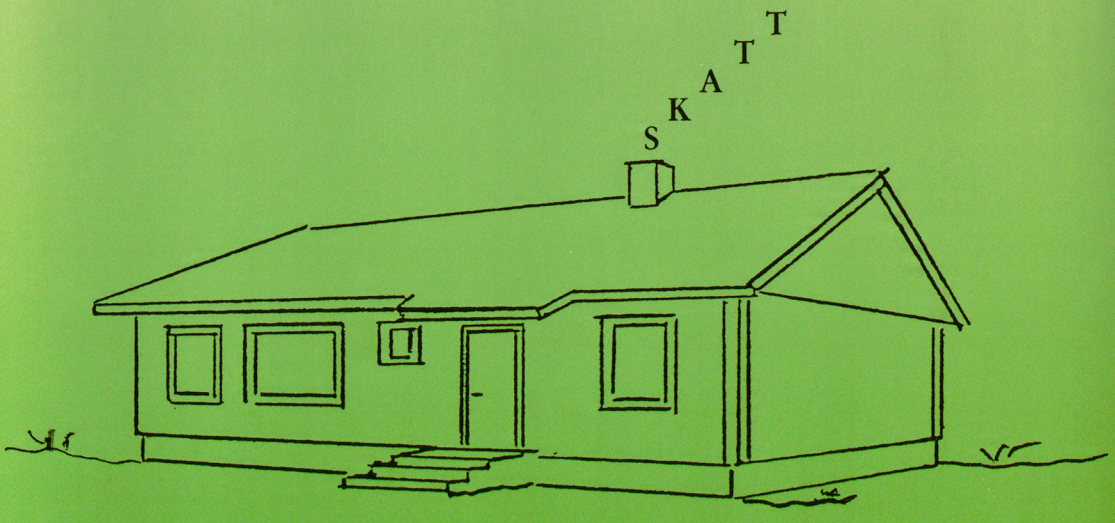
Beskattning av fastigheter, del I

– Schablonintäkt eller fastighetsskatt?



Ur KB:s samlingar
Digitaliserad år 2014

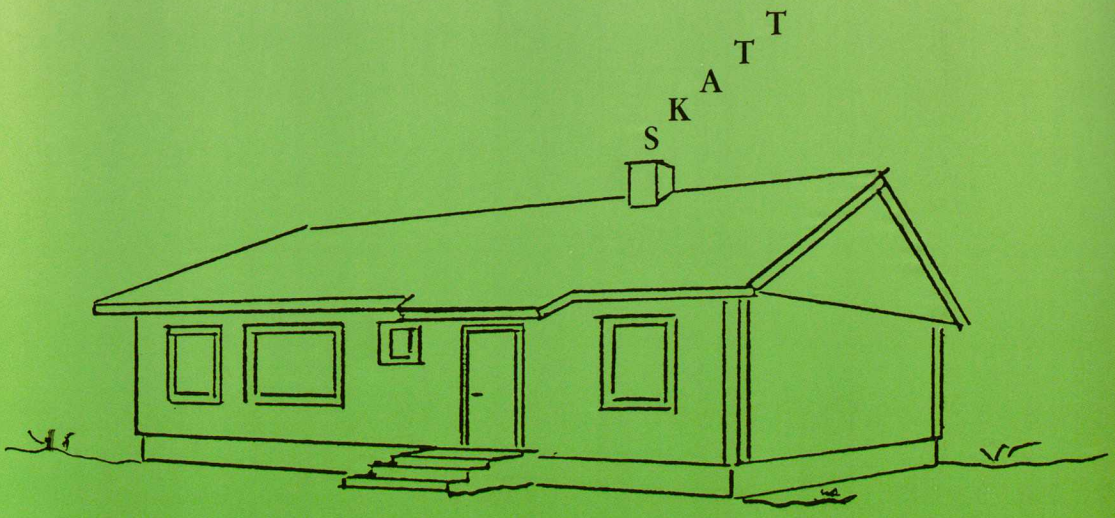
KUNGL. BIBLIOTEKET
National Library of Sweden

SOU 1993:57

Delbetänkande av Fastighetsbeskattningsutredningen

Beskattning av fastigheter, del I

– Schablonintäkt eller fastighetsskatt?



SOU 1993:57

Delbetänkande av Fastighetsbeskattningsutredningen

Ref KB0cc

82

Statens offentliga utredningar
1993:57
Finansdepartementet

Beskattning av fastigheter, del I

– Schablonintäkt eller fastighetsskatt?

Delbetänkande av Fastighetsbeskattningsutredningen
Stockholm 1993

SOU och Ds kan köpas från Allmänna Förlaget som ingår i C E Fritzes AB. Allmänna Förlaget ombesörjer också, på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningskontor, remissutsändningar av SOU och Ds.

Beställningsadress: Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Fax: 08-20 50 21
Telefon: 08-690 90 90

Graphic Systems AB, Göteborg 1993

ISBN 91-38-13378-4
ISSN 0375-250X

Till statsrådet Bo Lundgren

Genom beslut den 17 december 1992 bemyndigade regeringen det statsråd som har till uppgift att föredra ärenden om beskattning att tillkalla en särskild utredare att utreda frågan om beskattning av fastigheter.

Med stöd av bemyndigandet förordnades kammarrättspresidenten Jan Francke som särskild utredare från den 1 januari 1993.

Som sakkunniga i utredningen förordnades den 11 februari 1993 planeringschefen vid finansdepartementet Per-Åke Eriksson och departementsrådet Carl Gustav Fernlund. Samma dag förordnades som experter kammarrättsassessorn Nils-Ove Äng, departementssekreteraren Urban Fredriksson och avdelningsdirektören Monika Haapaniemi samt den 16 mars 1993 professorn Peter Melz.

Kammarrättsassessorn Ann-Carin Glimstedt förordnades från och med den 8 februari 1993 att vara sekreterare åt utredningen.

Utredningen antog namnet Fastighetsbeskattningsutredningen.

Vi får härmed överlämna vårt delbetänkande Beskattning av fastigheter, del I — Schablonintäkt eller fastighetsskatt? (SOU 1993:57).

Jönköping juli 1993

Jan Francke

/Ann-Carin Glimstedt

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sida

FÖRKORTNINGAR 9

SAMMANFATTNING 11

FÖRFATTNINGSFÖRSLAG 15
1. Förslag till Lag om ändring i lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt 15
2. Förslag till Lag om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152) 19
3. Förslag till Lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt 25

1 INLEDNING 29
1.1 Allmän bakgrund 29
1.2 Utredningsuppdraget 30
1.3 EG-aspekter 30

2 BESKATTNINGEN AV PRIVATBOSTADEN FÖRR OCH NU 33
2.1 Historisk bakgrund 33
2.1.1 Inledning 33
2.1.2 Beskattningen av egnahem 33
2.1.3 Beskattningen av bostadsrätter 35
2.1.4 Beskattningen av i Sverige bosatta personers privatbostäder utomlands 35

2.2 Gällande rätt 36
2.2.1 Skattereformen 36
2.2.2 Taxering av fastigheter 36
2.2.3 Privatbostadsfastighet 37
2.2.4 Näringsfastighet — äkta bostadsföretag 38
2.2.5 I Sverige bosatta personers privatbostäder i utlandet 39
2.3 Fastighetsskatten 40

3 FASTIGHETSBESKATTNINGEN I UTLANDET 43
3.1 Inledning 43
3.2 Norden 44
3.2.1 Sammanfattning 44
3.2.2 Danmark 44
3.2.3 Norge 45
3.2.4 Finland 46
3.2.5 Island 47
3.3 Vissa europeiska länder 48
3.3.1 Sammanfattning 48
3.3.2 Nederländerna 49
3.3.3 Tyskland 49
3.3.4 Österrike 50
3.3.5 Frankrike 51
3.3.6 Schweiz 51
3.3.7 Storbritannien 52

4 TIDIGARE UTREDNINGSFÖRSLAG 55
4.1 Tidigare utredningar 55
4.2 Bostadsrättsvärderingskommittén 55
4.3 Fastighetsskatteutredningen 57
4.4 Utredningen om statens stöd för bostadsfinansieringen . . . 58

5 ÖVERVÄGANDEN OCH FÖRSLAG I FRÅGA OM DEN LÖPANDE BESKATTNINGEN 61
5.1 De frågeställningar uppdraget föranleder 61
5.1.1 Direktiven 61

5.1.2 Neutralitet i beskattningen av ägarbostäder 62
5.1.3 Skillnader i beskattningen av egnahem och bostadsrätter 63
5.2 Motiven till förslagen 64
5.2.1 Principiella utgångspunkter för utformningen av beskattning av fastigheter 64
5.2.2 Fastighetsskatt eller schablonintäkt? 67
5.2.3 Särskilt om beskattning av bostadsrätter 69
5.2.4 Nyproducerade fastigheter 70
5.3 Förändringarna i reglerna för den löpande beskattningen . 71
5.3.1 Beskattningen av privatbostadsfastighet 71
5.3.2 Beskattningen av bostadsrätter 72
5.3.3 Beskattningen av i Sverige bosatta personers privatbostäder i utlandet 73
5.3.4 Fastigheter som inte är ägarbostäder 73
5.4 Statsfinansiella effekter 74

6 TAXERINGEN AV BOSTADSRÄTTER 75
6.1 Inledning 75
6.2 Definitioner 76
6.3 Värderingen av bostadsrättsfastighet 76
6.4 Värdering av flerlägenhetshus och tomtmark till flerlägenhetshus 77
6.4.1 Värderingsenhet för flerlägenhetshus 77
6.4.2 Riktvärde för flerlägenhetshus 78
6.4.3 Beräkning av riktvärde för flerlägenhetshus 79
6.4.4 Värderingsenhet för tomtmark till flerlägenhetshus m.m. 80
6.5 Värdering av småhus och tomtmark till småhus 81
6.5.1 Indelning i värderingsenheter 81
6.5.2 Riktvärde för småhus 81
6.5.3 Beräkning av riktvärde för småhus 82
6.5.4 Tomtmark till småhus 82
6.6 Justering för säregna förhållanden 83

6.7 Underlagsmaterial vid förberedelsearbetet 84
6.8 Särskild fastighetstaxering 85
6.9 Ikraftträdande 85

BILAGOR

Bilaga 1 Kommittédirektiv (Dir. 1992:111)
Bilaga 2 Kortfattade synpunkter på beaktandet av nettoskuld/nettoförmögenhet vid värdering av bostadsrättslägenheter av professor Peter Melz

FÖRKORTNINGAR

AFT	Allmän fastighetstaxering
BVK	Bostadsrättsvärderingskommittén
EG	Europeiska gemenskaperna
FTF	Fastighetstaxeringsförordningen (1979:1193)
FTL	Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)
KL	Kommunalskattelagen (1928:370)
OECD	Organisationen för ekonomiskt samarbete och utveckling
PBL	Plan- och bygglagen (1987:10)
Prop.	Proposition
RINK	Utredningen om reformerad inkomstbeskattning
RSV	Riksskatteverket
SIL	Lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt
SOU	Statens offentliga utredningar

SAMMANFATTNING

Huvuduppgiften för utredningen är att på ett grundläggande sätt analysera och beskriva de principiella utgångspunkter som bör gälla för beskattning av fastigheter. Vi skall utgå från de i skattereformen bärande tankegångarna om neutral och likformig beskattning och vi skall behandla samtliga typer av fastigheter.

Vårt arbete i denna etapp har gällt frågan om övergång till beskattning via schablonintäkt för privatbostäder, dvs. egnahem och bostadsrätter. I avvaktan på vårt slutliga ställningstagande när det gäller beskattningen av samtliga typer av fastigheter har vi valt att lämna begränsade förslag som syftar till att i möjligaste mån nå fram till större skattemässig likhet mellan egnahem och bostadsrätter. Vi föreslår dock ingen ändring av skatteuttagets storlek.

Den nuvarande fastighetsskatten omfattar småhusenheter, hyreshusenheter samt bostadshus med tomtmark på lantbruksenheter. Fastighetsskatt utgår även för i Sverige bosatta personers privatbostäder utomlands. För bostadsfastigheter, som ligger i Sverige, reduceras fastighetsskatten under de första tio åren efter nybyggnation.

Fastighetsskatt på småhus tas i princip ut oberoende av vem som är ägare till fastigheten. Det privatbostadsbegrepp som finns i 5 § KL har för närvarande ingen betydelse i det avseendet. I huvudsak är det sådana småhus som är inrättade till privatbostad åt en eller två familjer och inte innehas av juridiska personer som kan klassificeras som privatbostadsfastighet. Även fritidshus och privatbostäder i utlandet räknas som privatbostad enligt 5 § KL.

Eftersom vi anser att värdet att nyttja en bostad är att anse som en inkomst är det principiellt mest riktigt att beskatta denna inkomst i det

inkomstslag som gäller för kapitalinkomstbeskattning och inte med fastighetsskatt. På grund härav föreslår vi att den löpande beskattningen av egnahem skall ske genom en schablonintäkt i inkomstslaget kapital. Vi föreslår således att den nuvarande fastighetsskatten omvandlas till en schablonintäkt om 5 procent av taxeringsvärdet som beläggs med den skatt på kapital som för närvarande utgår, dvs. 30 procent.

Vi föreslår också att privatbostäder i utlandet, som ägs av i Sverige bosatta personer, beskattas med en schablonintäkt om 5 procent i inkomstslaget kapital. Underlaget för denna beskattning skall även fortsättningsvis vara 75 procent av marknadsvärdet.

Vid sidan av egnahem är bostadsrätter den viktigaste formen av ägda bostäder. Även om de två innehavsformerna skiljer sig åt i olika avseenden överväger dock likheterna klart. Vi anser därför att bostadsrätter bör beskattas på ett liknande sätt som egnahem. Detta förutsätter dock, som framhölls inför skattereformen, mer rättvisande taxeringsvärden på bostadsrättsfastigheter.

Om värderingen av bostadsrätter och egnahem bygger på samma principer bör de kunna beskattas på samma sätt och med samma skattesats. Vi har därför försökt att utforma ett system för värdering av bostadsrätter som leder till detta resultat.

Vi föreslår en schabloniserad metod för värdering av bostadsrättsfastigheter som bygger på lägenheternas marknadsvärden och fångar upp den värdeskillnad som finns mellan upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt.

En bostadsrättsfastighet är att betrakta som ett hyreshus och omfattas av den förestående allmänna fastighetstaxeringen år 1994. Den föreslagna värderingsmodellen av bostadsrättsfastigheter torde dock inte kunna tillämpas vid AFT 94. Vi föreslår därför att bostadsrättsfastigheterna taxeras enligt vår värderingsmodell tillsammans med småhusen vid AFT 96.

I avvaktan på att taxeringsvärdena för egnahem och bostadsrätter bygger på samma principer bör den nuvarande beskattningen (fastighetsskatt och schablonintäkt) ersättas med en schablonintäkt i inkomstslaget näringsverksamhet. För småhus upplåtna med bostadsrätter innebär det en schablonintäkt om sammanlagt 8 procent och för hyreshus till den del värdet avser bostäder upplåtna med bostadsrätt en schablonintäkt om sammanlagt 11

procent. För lokaler upplåtna med bostadsrätt kommer fortsättningsvis endast en schablonintäkt om 3 procent att tas upp till beskattning. Skatteuttaget kommer som hittills att ske hos bostadsrättsföreningen.

FÖRFATTNINGSFÖRSLAG

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

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt[1] att 2 § 7 mom. och 3 § 3 mom. skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
2 § 7 mom.[2]	
Med bostadsförening och bostadsaktiebolag förstås ekonomisk förening och aktiebolag, vars verksamhet uteslutande eller huvudsakligen består i att åt föreningens medlemmar eller bolagets delägare bereda bostäder i hus, som ägs av föreningen eller bolaget. Som bostadsförening eller bostadsaktiebolagen anses även ekonomisk förening eller aktiebolag, vars verksamhet uteslutande eller så gott som uteslutande består i att tillhandahålla föreningens medlemmar eller bolagets delägare garage eller annan för deras personliga räkning avsedd gemensam anordning i byggnad som ägs av föreningen eller bolaget.	
Har fastighet tillhört bostadsförening eller bostadsaktiebolag skall såsom intäkt av fastigheten tas upp följande poster.	
1. Ett belopp motsvarande för helt år räknat tre procent av fastighetens taxeringsvärde året näst före taxeringsåret. Är taxeringsvärde inte åsatt för året näst före taxeringsåret beräknas intäkten på grundval av fastig-	1. Ett belopp motsvarande för helt år räknat tre procent av fastighetens taxeringsvärde året näst före taxeringsåret *till den del värdet belöper på lokaler med därtill hörande tomtmark om fastigheten utgör hyreshusenhet*

[1] Omtryckt 1974:770.

[2] Föreslagen lydelse i prop. 1992/93:241.

hetens värde, uppskattat enligt de grunder, som gällt för åsättande av taxeringsvärde för året näst före taxeringsåret.

2. Ett belopp motsvarande under beskattningsåret erhållet statligt räntebidrag för bostadsändamål.

eller

2. ett belopp motsvarande för helt år räknat åtta procent av fastighetens taxeringsvärde året näst före taxeringsåret om fastigheten utgör småhusenhet eller

3. ett belopp motsvarande för helt år räknat elva procent av fastighetens taxeringsvärde året näst före taxeringsåret till den del värdet belöper på bostäder med därtill hörande tomtmark om fastigheten utgör hyreshusenhet.

4. Ett belopp motsvarande under beskattningsåret erhållet statligt räntebidrag för bostadsändamål.

Vid beräkningen av intäkten gäller nedsättning enligt 3 § andra stycket lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt i fråga om småhusenheter ett värde om fem procent av fastighetens taxeringsvärde. I fråga om hyreshusenheter är motsvarande belopp åtta procent av fastighetens taxeringsvärde. Är taxeringsvärde inte åsatt för året näst före taxeringsåret beräknas intäkten på grundval av fastighetens värde, uppskattat enligt de grunder, som gällt för åsättande av taxeringsvärde för året näst före taxeringsåret.

I fråga om fastighet, för vilken intäkten skall beräknas enligt andra stycket, får avdrag inte göras för andra omkostnader än för ränta på lånat, i fastigheten nedlagt kapital, återbetalning av statligt räntebidrag för bostadsändamål samt tomträttsavgäld eller liknande avgäld.

Äger fastigheten del i sådan samfällighet som avses i 41 a § kommunalskattelagen(1928:370) skall fastighetens andel av samfällighetens taxeringsvärde inräknas i underlaget för intäktsberäkningen enligt andra stycket *1* i de fall där samfälligheten utgör en särskild taxeringsenhet. Vidare skall som intäkt tas upp dels sådan inkomst som avses i punkt 2 av anvisningarna till nyssnämnda paragraf i den mån den utgörs av avkastning av kapital och överstiger 300 kronor, dels sådan utdelning som avses i punkt 4 av anvisningarna till samma paragraf.

Äger fastigheten del i sådan samfällighet som avses i 41 a § kommunalskattelagen(1928:370) skall fastighetens andel av samfällighetens taxeringsvärde inräknas i underlaget för intäktsberäkningen enligt andra stycket *1 - 3* i de fall där samfälligheten utgör en särskild taxeringsenhet. Vidare skall som intäkt tas upp dels sådan inkomst som avses i punkt 2 av anvisningarna till nyssnämnda paragraf i den mån den utgörs av avkastning av kapital och överstiger 300 kronor, dels sådan utdelning som avses i punkt 4 av anvisningarna till samma paragraf.

3 § 3 mom.[3]

För privatbostadsfastighet och privatbostad som avses i 5 § fjärde stycket kommunalskattelagen (1928:370) beräknas inte något förmånsvärde för eget brukande.

För privatbostadsfastighet samt privatbostad i utlandet, skall såsom intäkt tas upp ett belopp motsvarande för helt år räknat fem procent av fastighetens taxeringsvärde respektive av 75 procent av marknadsvärdet för privatbostaden i utlandet

Vad i första stycket föreskrivs gäller också del av fastighet, flera fastigheter eller delar av fastigheter.

Vid beräkning av intäkten för fastighet i Sverige gäller vad som föreskrivs i 3 § andra stycket lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt.

Har byggnad, som är avsedd för användning under hela året, på grund av eldsvåda eller därmed jämförlig händelse inte kunnat utnyttjas under viss tid eller har sådan för uthyrning avsedd lägenhet inte kunnat uthyras, får intäkten sättas ned med hänsyn till den omfattning, vari fastigheten inte kunnat användas eller uthyras. Har så varit fallet under endast kortare tid av beskattningsåret, skall någon nedsättning dock inte ske.

Intäkt av upplåtelse av privatbostadsfastighet och av privatbostad samt avyttring av alster eller naturtillgångar från sådan fastighet skall tas upp som intäkt av kapital. Detsamma gäller intäkt av uthyrning av bostadslägenhet som innehas med hyresrätt.

Från intäkt som avses i andra stycket medges avdrag med 4 000 kronor för varje privatbostadsfastighet, privatbostad eller hyreslägenhet. Vid upplåtelse medges härutöver avdrag med belopp, som i fråga om småhus som innehas med äganderätt uppgår till 20 procent av hyresintäkten och i övriga fall motsvarar den del av upplåtarens hyra eller avgift som belöper på det som uthyrts. Vid beräkning av avdragsgill avgift bortses från sådana inbetalningar till föreningen eller bolaget som är att anse som kapitaltillskott och beaktas övriga inbetalningar endast till den del de överstiger utdelning som skett på annat sätt än i förhållande till innehavda andelar i föreningen eller aktier i bolaget. Avdrag medges inte med högre belopp än som följer av detta stycke även om de faktiska kostnaderna varit högre. Avdraget får inte överstiga intäkten i fråga.

Vad som sägs i detta moment gäller inte när intäkten enligt punkt 14 femte stycket av anvisningarna till 32 § kommunalskattelagen skall beskattas som intäkt av tjänst. Bestämmelserna i tredje stycket tillämpas inte heller i andra fall, när upplåtelse skett till den skattskyldiges eller honom närstående arbetsgivare. I dessa fall medges skäligt avdrag för kostnad

---

[3] Senaste lydelse 1990:651.

som den skattskyldige fått vidkännas på grund av upplåtelsen.

Med kapitaltillskott menas dels medlems inbetalning på insats i föreningen och delägares inbetalning på aktie dels ock sådan ytterligare inbetalning av medlem eller delägare, som är avsedd att inom föreningen eller bolaget användas för fondering såsom genom kapitalavbetalning på skuld eller genom ny-, till- eller ombyggnad eller därmed jämförlig förbättring av fastigheten eller genom annan stadigvarande kapitalplacering. Där lägenhet är upplåten med hyresrätt och således icke med bostadsrätt eller liknande besittningsrätt, skall dock icke någon del av hyresavgiften anses såsom kapitaltillskott. Verkställes fondering inom förening eller bolag, utan att det framgår vilka medel därför användas, skall i första hand anses för fondering använda andra medel än medlemmarnas eller delägarnas inbetalningar under beskattningsåret eller de under året influtna hyrorna för lägenheter, som varit uthyrda till andra än medlemmar eller delägare i denna deras egenskap. Vad därefter återstår av det till fondering använda beloppet skall fördelas på nämnda inbetalningar och hyror efter deras inbördes storlek, och skall vad därvid belöper på de inbetalningar, som verkställts för de med bostadsrätt eller liknande besittningsrätt upplåtna lägenheterna, anses såsom kapitaltillskott.

Ingick egendom som utgör privatbostadsfastighet eller privatbostad före ingången av beskattningsåret i näringsverksamhet medges avdrag för skuldränta som erlagts före ingången av det aktuella beskattningsåret till den del räntan belöper på beskattningsåret eller senare. Avdrag medges inte för sådan del av en räntebetalning under beskattningsåret som belöper på tid dessförinnan. Motsvarande fördelning skall ske i fråga om inkomsträntor och hyresinkomster.

Har privatbostadsfastighet del i samfällighet, som avses i 41 a § kommunalskattelagen, tas som intäkt av kapital upp dels sådan intäkt som avses i punkt 2 av anvisningarna till paragrafen i den mån den utgör avkastning av kapital och överstiger 300 kronor, dels sådan utdelning som avses i punkt 4 av anvisningarna till samma paragraf.

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

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

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

dels att i 2 kap. 2 - 4 §§, 4 kap. 5 § 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 §§, 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 och 5 §§, 6 kap. 3 och 7 §§, 8 kap. 2 och 3 §§, 9 kap. 2 och 3 §§ och 16 kap. 2 § skall ha 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 bostäder upplåtna med bostadsrätt avses sådana hus som ägs av förening eller annan juridisk person som enligt lag har rätt att upplåta en lägenhet mot ersättning och utan begränsning i tiden.*
5 kap. 3 §	
Med marknadsvärdet för en taxeringsenhet avses det pris som den sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden.	Med marknadsvärdet för en taxeringsenhet *som inte avser lägenheter upplåtna med bostadsrätt* avses det pris som den sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden. *För taxeringsenhet med lägenheter upplåtna med bostadsrätt skall marknadsvärdet för enheten eller i förekommande fall del därav, utgöras av det sammanlagda värdet för de enskilda*

bostadsrättslägenheterna sådant det bestämts 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.

Marknadsvärdet för bostadsrättslägenheter skall dock bestämmas med ledning av det pris som bostadsrätten sannolikt skulle betinga vid en försäljning på den allmänna marknaden.

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).

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). *Vid försäljning av bostadsrätter skall man utgå från den genomsnittliga belåning bostadsrättsföreningar allmänt sett har.*

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

6 kap.
3 §[1]

Är ett *hyreshus* inrättat för både bostäder och lokaler skall bostadsdelen och lokaldelen utgöra skilda värderingsenheter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande

Är ett *flerlägenhetshus* inrättat för både bostäder och lokaler skall bostadsdelen och lokaldelen utgöra skilda värderingsenheter. *Bostäder upplåtna med hyresrätt och bostäder upplåtna med bostadsrätt skall dessutom utgöra*

[1] Senaste lydelse 1992:1666.

värdefaktorerna lägenhetstyp och ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

särskilda värderingsenheter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorerna lägenhetstyp och ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

Är en industribyggnad som värderats enligt avkastningsmetoden inrättad för mer än en lokaltyp skall delar som hänförs till olika lokaltyper utgöra skilda värderingsenheter. Särskild värderingsenhet behöver dock inte bildas för en lokaltyp som omfattar mindre än tio procent av byggnadens totala yta och mindre än 250 kvadratmeter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorerna lokaltyp, standard och ålder får sammanföras till en värderingsenhet.

Indelningen av *hyreshus* och industribyggnad i två eller flera värderingsenheter får även ske om det underlättar värderingen.

Indelningen av *flerlägenhetshus* och industribyggnad i två eller flera värderingsenheter får även ske om det underlättar värderingen.

7 §[2]

Varje tomt skall utgöra en värderingsenhet, om inte annat anges i andra - fjärde styckena.

Föreligger byggrätt till två eller flera småhus på en tomt får varje del av tomten, som omfattas av en byggrätt, utgöra en värderingsenhet.

Tomt som är bebyggd med *hyreshus* skall indelas i värderingsenheter med ledning av det sätt på vilket *hyreshusen* har indelats i värderingsenheter och med beaktande av hur markens byggrätt har tagits i anspråk eller skall tas i anspråk enligt plan.

Tomt som är bebyggd med *flerlägenhetshus* skall indelas i värderingsenheter med ledning av det sätt på vilket *flerlägenhetshusen* har indelats i värderingsenheter *enligt 6 kap. 3 §* och med beaktande av hur markens byggrätt har tagits i anspråk eller skall tas i anspråk enligt plan.

Obebyggd tomtmark för *hyreshus* skall indelas i värderingsenheter så att tomtmark med byggrätt för bostäder och för lokaler utgör skilda värderingsenheter.

Obebyggd tomtmark för *flerlägenhetshus* skall indelas i värderingsenheter så att tomtmark med byggrätt för bostäder och för lokaler utgör skilda värderingsenheter.

8 kap.
2 §[3]

Som riktvärde för ett småhus som är nybyggt, av normal storlek och standard, friliggande samt utgör det enda småhuset på en tomt som utgör självständig

Som riktvärde för ett småhus som *inte är upplåtet med bostadsrätt men* är nybyggt, av normal storlek och standard, friliggande samt utgör det enda

---

[2] Senaste lydelse 1992:1666.

[3] Senaste lydelse 1979:1152.

fastighet får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

3 §[4]

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

Storlek — Storleken bestäms med hänsyn till ytan av småhusets boutrymmen och biutrymmen.

Ålder — Åldern ger uttryck för småhusets sannolika återstående livslängd. Denna bestäms med hänsyn till småhusets nybyggnadsår, omfattningen av tillbyggnader och sådana ombyggnader som innebär en utökning av boutrymme samt tidpunkten för dessa.

Åldersklassen för småhus med en ålder motsvarande högst 20 år får inte göras större än att den motsvarar 5 år.

Standard — Standarden bestäms med hänsyn till småhusets byggnadsmaterial och utrustning.

För ett nybyggt småhus skall finnas minst femton standardklasser.

Byggnadskategori — Byggnadskategorin bestäms med hänsyn till om småhuset ingår i lantbruksenhet eller inte. För småhus som inte ingår i lantbruksenhet bestäms byggnadskategorin även med hänsyn till om småhuset utgör friliggande småhus, kedjehus eller radhus samt, om särskilda skäl föreligger, antal lägenheter.

Fastighetsförhållanden — Fastighetsrättsliga förhållande bestäms för småhus som inte ingår i lantbruksenhet med hänsyn till om tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet.

För småhus som ingår i lantbruksenhet bestäms fastighetsrättsliga förhållanden med hänsyn till omfattningen och sammansättningen av den åkermark, betesmark och skogsmark som ingår i lantbruksenheten.

Värdeordningen — Med värdeordning avses husets ordningsnummer i värdehänseende inom tomten.

Upplåtelseform — *Småhus skall hänföras till någon av klasserna småhus upplåtna med bostadsrätt eller övriga småhus.*

[4] Senaste lydelse 1990:1382.

9 kap.
2 §[5]

Som riktvärde för en värderingsenhet avseende ett hyreshus uppfört under andra året före taxeringsåret och med en hyra av 100 000 kronor får endast anges färden i en fastställd värdeserie.	Som riktvärde för en värderingsenhet avseende ett hyreshus *upplåtet med hyresrätt*, uppfört under andra året före taxeringsåret och med en hyra av 100 000 kronor får endast anges värden i en fastställd värdeserie.

3 §[6]

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

Lägenhetstyp	Lägenhetstyp bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad för bostäder eller lokaler.	Lägenhetstyp	Lägenhetstyp bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad för bostäder eller lokaler *samt i fråga om bostäder dessutom med hänsyn till upplåtelseform.*
Hyra	Med hyra avses bruksvärdeshyra för bostäder och marknadsmässig hyra för lokaler. Hyran skall för värderingsenhet bestämmas med hänsyn till den genomsnittliga hyresnivån under det andra året före taxeringsåret.		
Ålder	Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid. Värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter skall samma värdeår bestämmas för dessa.		

16 kap.
2 §[7]

Ny taxering av fastighet skall ske om under löpande taxeringsperiod 1. ny taxeringsenhet bör bildas eller taxeringsenhet bör ombildas 2. typ av taxeringsenhet eller taxeringsenhetens skatteplikts-förhållanden bör ändras.	2. typ av taxeringsenhet eller taxeringsenhetens skatteplikts-förhållanden bör ändras

[5] Senaste lydelse 1992:1666.

[6] Senaste lydelse 1992:1666.

[7] Senaste lydelse 1990:1382.

3. upplåtelseform föranleder ändrad indelning i värderingsenhet.

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 1996.

3. Förslag till
Lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt att 1 - 3 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
1 §[1]	
Till fastighetsskatt skattepliktiga fastigheter är sådana som vid fastighetstaxeringen betecknats som småhusenhet, hyreshusenhet eller lantbruksenhet om på lantbruksenheten finns vad som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhus eller tomtmark för småhus. Från skatteplikt undantas fastighet som året före taxeringsåret inte varit skattepliktig enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).	
Utöver vad som sägs i första stycket är sådan privatbostad, som avses i 5 § kommunalskattelagen (1928:370) *och som är belägen i utlandet, skattepliktig* till fastighetsskatt.	*Hyreshusenheter och småhusenheter och småhusenheter som ägs av sådan bostadsförening eller bostadsaktiebolag som avses i 2 § 7 mom. lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt samt privatbostadsfastigheter och privatbostäder* som avses i 5 § kommunalskattelagen (1928:370) *är inte skattepliktiga* till fastighetsskatt.
2 §[2]	
Skattskyldig till fastighetsskatt är ägaren till fastigheten eller den som enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) skall anses som ägare.	
I fråga om handelsbolag och dödsbon som vid inkomsttaxeringen behandlas som handelsbolag åvilar skattskyldigheten dock delägarna.	
Såvitt gäller sådan privatbostad som avses i 1 § andra stycket föreligger skattskyldighet endast för tid under vilken ägaren varit bosatt i Sverige.	
I det fall inkomst av eller förmögenhetstillgång som består av sådan privatbostad som avses i	

[1] Senaste lydelse 1992:1593.

[2] Senaste lydelse 1990:1383.

1 § andra stycket är undantagen från beskattning i Sverige på grund av dubbelbeskattningsavtal, skall statlig fastighetsskatt avseende sådan privatbostad inte tas ut.

Fastighetsskatt beräknas för beskattningsår. Omfattar beskattningsåret kortare eller längre tid än tolv månader eller har fastigheten förvärvats eller avyttrats under beskattningsåret, skall underlaget för fastighetsskatten jämkas med hänsyn härtill.

3 §[3]

Fastighetsskatten utgör för varje beskattningsår

a) 1,5 procent av:

taxeringsvärdet avseende småhusenhet,

bostadsbyggnadsvärdet och tomtmarksvärdet avseende småhus på lantbruksenhet,

75 procent av marknadsvärdet avseende privatbostad i utlandet,

b) 2,5 procent av:

taxeringsvärdet avseende hyreshusenhet till den del det avser värderingsenhet för bostäder, värderingsenhet för bostäder under uppförande, värderingsenhet avseende tomtmark som hör till dessa bostäder, annan värderingsenhet tomtmark som är obebyggd samt värderingsenhet avseende exploateringsmark.

Innehåller byggnaden på en fastighet, *som är belägen i Sverige,* bostäder och har byggnaden beräknat värdeår som utgör året före det fastighetstaxeringsår som föregått inkomsttaxeringsåret, utgår dock ingen fastighetsskatt på bostadsdelen under de fem första åren och halv fastighetsskatt under de därpå följande fem åren enligt vad som närmare föreskrivs i femte stycket. Detsamma gäller färdigställd eller ombyggd sådan

Fastighetsskatten utgör för varje beskattningsår

a) 1,5 procent av:

taxeringsvärdet avseende *skattepliktig* småhusenhet,

bostadsbyggnadsvärdet och tomtmarksvärdet avseende *skattepliktigt* småhus på lantbruksenhet,

b) 2,5 procent av:

taxeringsvärdet avseende *skattepliktig* hyreshusenhet till den del det avser värderingsenhet för bostäder, värderingsenhet för bostäder under uppförande, värderingsenhet avseende tomtmark som hör till dessa bostäder, annan värderingsenhet tomtmark som är obebyggd samt värderingsenhet avseende exploateringsmark.

Innehåller byggnaden på en fastighet bostäder och har byggnaden beräknat värdeår som utgör året före det fastighetstaxeringsår som föregått inkomsttaxeringsåret, utgår dock ingen fastighetsskatt på bostadsdelen under de fem första åren och halv fastighetsskatt under de därpå följande fem åren enligt vad som närmare föreskrivs i femte stycket. Detsamma gäller färdigställd eller ombyggd sådan byggnad, för vilken värdeår inte

[3] Senaste lydelse 1992:1593.

byggnad, för vilken värdeår inte har åsatts vid ny fastighetstaxering, men som skulle ha åsatts ett värdeår motsvarande året före det fastighetstaxeringsår som föregått inkomsttaxeringsåret, om ny fastighetstaxering då hade företagits.

För fastighet, som avses i 5 § kommunalskattelagen(1928:370) skall fastighetens andel av taxeringsvärdet på sådan samfällighet som avses i 41 a § nämnda lag inräknas i underlaget för fastighetsskatten om samfälligheten utgör en särskild taxeringsenhet.

Har byggnad, som är avsedd för användning under hela året, på grund av eldsvåda eller därmed jämförlig händelse inte kunnat utnyttjas under viss tid eller har i sådan byggnad för uthyrning avsedd lägenhet inte kunnat uthyras, får fastighetsskatten nedsättas med hänsyn till den omfattning, vari byggnaden inte kunnat användas eller uthyras. Har så varit fallet under endast kortare tid av beskattningsåret, skall någon nedsättning dock inte ske.

Om fastighetsskatt skall beräknas enligt olika grunder för skilda delar av fastigheten skall underlaget för beräkningen av fastighetsskatten för dessa delar utgöras av den del av värdet som belöper på respektive fastighetsdel. Den nedsättning av fastighetsskatten som föreskrivs i andra stycket skall såvitt avser småhusenhet beräknas på den del av taxeringsvärdet som belöper på värderingsenhet som avser småhuset med tillhörande tomtmark, om tomtmarken ingår i samma taxeringsenhet som småhuset. Detsamma gäller i tillämpliga delar småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet. För hyreshusenhet beräknas nedsättningen på den del av taxeringsvärdet som belöper på värderingsenhet som avser bostäder med tillhörande värderingsenhet tomtmark, om tomtmarken ingår i samma taxeringsenhet som hyreshuset.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1994 och tillämpas första gången vid 1995 års taxering.

1 INLEDNING

1.1 Allmän bakgrund

Den nuvarande fastighetsskatten omfattar småhusenheter, hyreshusenheter samt bostadshus med tomtmark på lantbruksenheter. Beslut har fattats om att fr.o.m 1994 års taxering slopa fastighetsskatten avseende hyreshusenheter till den del värdet belöper på lokaler med tillhörande tomtmark.

Metoderna och motiven för beskattning av fastigheter har skiftat genom åren. Beskattningen av fastigheter hör också till de frågor som ofta är föremål för debatt. Debatten brukar få ny fart i samband med allmänna fastighetstaxeringar som i de flesta fall leder till höjda taxeringsvärden. Den omständigheten att skatten tas ut oberoende av fastighetsägarens inkomster har också ifrågasatts. Även de regionala effekterna av beskattningen av fastigheter i bl.a. storstadsregionerna och kustkommunerna har lett till kritik.

Vårt utredningsarbete är närmast att se som en fortsättning på de arbeten som bedrivits under de senare åren av Bostadsrättsvärderingskommittén (SOU 1992:8), av Fastighetsskatteutredningen (SOU 1992:11) och av Utredningen om statens stöd för bostadsfinansieringen (SOU 1992:47). De analyser som gjorts i de aktuella betänkandena skall utgöra en grundval för våra överväganden. En sammanfattning av förslagen, såvitt nu är av intresse, kommer att göras i kapitel 4.

Fastighetsskatten beräknas med taxeringsvärdet som underlag. Frågan om en annan grund (boendevärde m.m.) har utretts av Fastighetsskatteutredningen. Utredningens slutsats var att fastighetsbeskattningen även i fort-

sättningen bör bygga på taxeringsvärdet som beräkningsunderlag. Enligt våra direktiv skall vi utgå från taxeringsvärdet som bas för beskattningen.

1.2 Utredningsuppdraget

Vårt arbete har baserats på direktiv (nr 1992:111) från december månad 1992 (bil.1).

Utredningsuppdraget motiveras med att det finns anledning att på ett mer grundläggande sätt än som skett i tidigare utredningar analysera och beskriva de principiella utgångspunkter som bör gälla för beskattning av fastigheter. Vi skall översiktligt belysa hur förslagen förhåller sig till realisationsvinstbeskattningen.

Arbetet skall utgå från de i skattereformen bärande tankegångarna om neutral och likformig beskattning.

Vi skall behandla samtliga typer av fastigheter, såväl bebyggda som obebyggda, samt i den mån det erfordras ta hänsyn till de olika förekommande upplåtelseformerna. Frågan om övergång till beskattning av schablonintäkt för andra fastigheter än näringsfastigheter skall dock behandlas med förtur. Vi skall utgå från att beskattningen av fastigheter även framdeles skall ske statligt.

Förutom huvuduppgiften att analysera och beskriva de principiella utgångspunkter som bör gälla för beskattning av fastigheter ankommer det på oss att utreda andra frågor som har med beskattning av fastigheter att göra. Dessa frågor kommer att behandlas i vårt fortsatta arbete.

1.3 EG-aspekter

När det gäller direkt beskattning vid sidan av företagsbeskattningen har harmoniseringsåtgärderna hittills varit obetydliga i EG. Några gemensamma regler som avser inkomstbeskattningen av fysiska personer existerar inte.

EG-länderna har enats om att avveckla alla hinder för kapitalrörelserna. Detta har emellertid inte lett till enighet om gemensamma åtgärder på kapitalbeskattningens område.

Artikel 67 i Romfördraget ålägger medlemsstaterna att avveckla alla inbördes restriktioner mot kapitalrörelse, som tillämpas mot kapitalinnehavare hemmahörande i medlemsstaterna, och att upphäva all diskriminering på grund av nationalitet, bosättning eller var kapitalet är placerat. Som ett led i genomförandet av denna bestämmelse antog ministerrådet i juni 1988 ett kapitalplaceringsdirektiv där det föreskrivs att alla hinder för kapitalrörelserna skall avvecklas.

Basen för beskattning av fastigheter är emellertid inte föremål för rörlighet mellan länder. Den internationella integrationen, skapandet av EG:s inre marknad och Sveriges eventuella medlemskap i EG påverkar således inte förutsättningarna för beskattning av fastigheter.

2 BESKATTNINGEN AV PRIVATBOSTADEN FÖRR OCH NU

2.1 Historisk bakgrund

2.1.1 Inledning

Den fasta egendomen har sedan mycket lång tid varit föremål för olika beskattningsåtgärder. Från 1920-talet skedde beskattningen i första hand genom garantibeskattningen i kommunerna. Denna beskattning kan spåras tillbaka till 1800-talet. Garantibeskattningen var en kombinerad fastighets- och inkomstskatt och skulle garantera kommunerna en inkomst från fastigheterna belägna i kommunen. Vid sidan av garantibeskattningen skedde också en inkomstbeskattning av fastigheterna.

2.1.2 Beskattningen av egnahem

Förändringar skedde fortlöpande i garantibeskattningens utformning. År 1953 slopades det särskilda uttaget av garantiskatt av alla fastighetsägare. I stället skulle en viss procent av taxeringsvärdet tas upp som skattepliktig inkomst i den kommunala beskattningen. Detta s.k. garantibelopp var ursprungligen 5 procent av taxeringsvärdet. För att undvika dubbelbeskattning fick man vid beräkningen av den till kommunal inkomstskatt skattepliktiga inkomsten göra s.k. procentavdrag, dock högst med belopp motsvarande nettointäkten.

Garantiskattens procentsats sänktes successivt i takt med att taxeringsvärdena ökade. Garantibeskattningen avskaffades stegvis och slopades för

fysiska personer fr.o.m. 1988 års taxering. Som motiv för detta anfördes att skatten inte längre fyllde sitt ursprungliga syfte som garanti samt att kombinationen av nettointäktsbeskattningen och garantibeskattningen hade gett upphov till "improduktiv skatteplanering" från de skattskyldigas sida.

För att leda till större enhetlighet mellan olika skattskyldiga och därför befordra rättvisesynpunkter infördes fr.o.m 1955 års inkomsttaxering en schablonbeskattning av småhus. Denna kategori av fastigheter hade tidigare beskattats enligt konventionell metod men detta hade lett till tillämpningssvårigheter. Ett innehav av småhus ansågs inte kunna jämställas med innehav av en förvärskälla i egentlig mening. Något förvärvssyfte förelåg i allmänhet inte. Småhusägare kunde jämställas med den som hyrde sin bostad. Det framhölls emellertid att det förelåg en väsentlig skillnad, som hindrade att villafastigheterna helt uteslöts från skattemässig inkomstberäkning. Denna skillnad bestod i att villaägaren i regel hade ett eget kapital, på vilket han inte behövde betala ränta. En hyresgäst däremot ägde inte någon del av det i lägenheten nedlagda kapitalet, och hans hyra inkluderade därför ränta på hela detta kapital.

En utgångspunkt vid införandet av schablonbeskattningen var att villaägare borde beskattas för en avkastning på det egna kapitalet som knöt an till den allmänna räntenivån. För att beräkna storleken av räntan var det nödvändigt att fastställa storleken av det egna kapitalet i fastigheten. Storleken av detta kapital är beroende av de lån för fastigheten som ägaren har. Med tanke bl.a. på svårigheterna att avgöra i vad mån en ägares skulder hänförde sig till fastigheten eller annat borde avkastningen därför i stället beräknas till viss procent av fastighetens totala taxeringsvärde samt avdrag medges för skuldräntor. Avdragsrätten begränsades således till räntekostnader på lånat kapital som nedlagts i fastigheten och till tomträttsavgäld. För fastigheter innehavda med tomträtt beräknades schablonintäkten på taxeringsvärdet inklusive markvärdet.

Fr.o.m. inkomsttaxeringen 1968 infördes ett progressionsinslag i schablonbeskattningen. Ett uttalat motiv för att göra beskattningen progressiv var att motverka effekterna av den säkerhetsmarginal som finns inbyggd i fastighetstaxeringen. Systemet med vida säkerhetsmarginaler ansågs leda till att ett i kronor räknat allt större kapital blev obeskattat vid inkomsttaxeringen ju värdefullare en villa var. Reglerna ändrades dock till

1991 års taxering. Progressionssystemet utmönstrades och schablonintäkten fastställdes till 1,5 procent av taxeringsvärdet.

I samband med 1991 års skattereform och de följdändringar som då gjordes i bostadsbeskattningen togs schablonbeskattningen bort för egnahem. Beskattning sker i stället genom den statliga fastighetsskatten.

2.1.3 Beskattningen av bostadsrätter

Förutom småhus gällde schablonbeskattningen s.k. äkta bostadsrättsföretag. Vad som menas med äkta bostadsföretag förklaras nedan i avsnitt 2.2.4. Denna schablonbeskattning härrör från år 1954 och tillämpas alltjämt. Tidigare tillämpades en konventionell metod av inkomstbeskattning, vilket bl.a. innebar att bostadsrättshavaren beskattades för bostadsförmån.

För att motverka de skattelättnader som vissa medlemmar erhöll genom att utnyttja en konstruktion med fördelade lån infördes år 1979 även bestämmelser om individuell schablonbeskattning av bostadsrättshavaren i bostadsrättsföreningar. Bostadsrättshavaren fick som inkomst av kapital ta upp 3 procent av den del av värdet av andelen i bostadsrättsföreningen som översteg 25 000 kr. Gränsen ändrades sedemera till 50 000 kr. Denna beskattningsform slopades helt fr.o.m. inkomståret 1987.

2.1.4 Beskattningen av i Sverige bosatta personers privatbostäder utomlands

Före skattereformen beskattades enligt svensk intern rätt utomlands belägna fastigheter i en särskild förvärvskälla i inkomstslaget kapital. I denna förvärvskälla beräknades intäkt av fastighet enligt konventionell metod även såvitt avsåg småhus och fritidsfastigheter. Den skattskyldige blev förmånsbeskattad för eget nyttjande av fastigheten. Ett underskott i denna förvärvskälla fick inte utnyttjas för avdrag mot andra inkomster men fick sparas i sex år.

2.2 Gällande rätt

2.2.1 Skattereformen

I samband med skattereformen gjordes en uppdelning av fastigheter och bostadsrätter mellan inkomstslagen kapital och näringsverksamhet. Syftet med uppdelningen var att uppnå enkla, enhetliga och likformiga regler för inkomstbeskattningen. Inom inkomstslaget näringsverksamhet beskattas fastigheter med utgångspunkt från faktiska inkomster medan enklare och mera schablonmässiga regler tillämpas inom inkomstslaget kapital. Fastigheten är antingen privatbostadsfastighet eller näringsfastighet. Innan en närmare redovisning av dessa regler lämnas skall en kortfattad beskrivning göras av reglerna för fastighetstaxering. Taxeringsvärdet utgör i många fall utgångspunkten vid beskattningen.

2.2.2 Taxering av fastigheter

Reglerna om fastighetstaxering finns i FTL, som bl.a. anger ramarna och de grundläggande principerna för värdering av fastigheter samt vissa formella och processuella regler. Kompletterande regler finns i FTF. Ytterligare föreskrifter och rekommendationer om bl.a. värderingen vid fastighetstaxeringen lämnas av RSV.

Allmänt gäller att taxeringsvärdet skall bestämmas för varje taxeringsenhet och att värdet skall motsvara 75 procent av enhetens marknadsvärde två år före taxeringsåret.

Vid taxering av hyreshus ligger förvärv av hyreshusfastigheter till grund för nivåläggningen. Bostadsrättsfastigheter värderas enligt samma grunder och taxeras enligt samma metoder som gäller för hyreshus. Småhus upplåtna med bostadsrätt värderas på samma sätt som övriga småhus.

Ett grundläggande moment vid fastighetstaxeringen är indelningen av mark och byggnader i ägoslag respektive byggnadstyper. Klassificeringen av byggnader utgår normalt från byggnadens inrättande. Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer klassas som småhus och byggnad inrättad till bostad åt minst tre familjer klassas som hyreshus. Vid indelningen saknar bostadens upplåtelseform betydelse.

Riket är indelat i värdeområden för bl.a. småhus och hyreshus. Vid värderingen kan en taxeringsenhet indelas i olika värderingsenheter. Värdefaktorer är sådana karaktäristiska egenskaper hos värderingsenheter som påverkar marknadsvärdet. Exempel på sådana värdefaktorer är storlek, ålder och standard.

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

Förberedelsearbetet sker i två etapper. I den första etappen beslutas om de värderingsmetoder som skall gälla. Även ett förslag till riktvärdekarta utarbetas. I den andra etappen sker en kontroll av att förslagen till riktvärdekartor med avseende på indelningen i värdeområden och förslag till riktvärdeangivelser leder fram till taxeringsvärdenivån.

Underlaget för fastighetstaxeringen utgörs i första hand av fastighetsdeklarationerna som skall lämnas av fastighetsägaren. När det gäller bostadsrättsföreningar lämnas deklarationerna av föreningen. Bostadsrättsföreningen skall i deklarationen bl.a. lämna en lägenhetsspecifikation för bostäder och lokaler.

2.2.3 Privatbostadsfastighet

I 5 § KL anges vad som är privatbostadsfastighet. Två förutsättningar skall vara uppfyllda för att en fastighet skall betecknas som privatbostadsfastighet.

1. Det skall vara fråga om ett småhus och/eller tomtmark till småhus.
2. Småhuset skall vara en privatbostad. När det gäller tomtmark till småhus skall avsikten vara att marken skall bebyggas med en privatbostad.

Endast sådana småhus som är inrättade till bostad åt en eller två familjer kan klassificeras som privatbostadsfastighet. Även småhus på annans mark kan klassificeras som privatbostadsfastighet. Som privatbostad räknas även småhus som är avsett att användas som ägarens eller närståendes permanent- eller fritidshus. Vidare räknas som privatbostad sådan bostad som används

eller är avsedd att användas som privatbostad och innehas av medlem i ett äkta bostadsföretag.

Juridiska personer kan inte inneha privatbostad. Ett undantag gäller dock för dödsbo. Ett småhus kan, under vissa förutsättningar, förbli privatbostad till utgången av tredje kalenderåret efter dödsåret.

Uppdelningen mellan privatbostadsfastighet och näringsfastighet kan i vissa fall leda till att ett fastighet klyvs vid inkomstbeskattningen. Denna uppdelning av en fastighets olika byggnader torde bli vanligast på lantbruksenhet. Fastighet som vid fastighetstaxeringen uppdelats i t.ex. småhusenhet och industrienhet måste också, under förutsättning att småhuset är en privatbostad, klyvas vid inkomstbeskattningen.

Beskattningen av privatbostadsfastigheten sker i inkomstslaget kapital. Som intäkt redovisas eventuella hyresinkomster och inkomster av försäljning av alster och naturtillgångar från fastigheten. Något förmånsvärde för ägarens eget brukande beräknas inte. Från intäkter medges avdrag med 4 000 kr för varje privatbostadsfastighet. Om intäkterna härrör från uthyrning medges dessutom avdrag med 20 procent av hyresintäkten, dock inte vid uthyrning av bostadsrättslägenhet. Vidare medges avdrag för ränteutgifter och tomträttsavgäld. Full skattereduktion medges för underskott i inkomstslaget kapital upp till 100 000 kr medan underskottsbelopp över denna gräns ger en lägre skattereduktion.

2.2.4 Näringsfastighet — äkta bostadsföretag

Om fastigheten inte är privatbostadsfastighet är den näringsfastighet (5 § KL e contrario). Näringsverksamhetsrekvisiten behöver således inte vara uppfyllda för att fastigheten skall räknas som näringsfastighet. De regler som gäller i inkomstslaget näringsverksamhet gäller även näringsfastighet. Näringsfastighet är för fysiska personer antingen aktiv eller passiv näringsverksamhet beroende på arbetsinsatsens omfattning.

Vid inkomstbeskattningen skiljer man mellan äkta och oäkta bostadsföretag. Med äkta bostadsföretag förstås ekonomisk förening och aktiebolag vars verksamhet uteslutande eller huvudsakligen består i att för medlemmar eller delägare bereda bostäder i hus som ägs av föreningen eller bolaget. För att företaget skall räknas som äkta har RSV i anvisningar

uttalat att minst 60 procent av hela taxeringsvärdet skall belöpa på lägenheter som upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Bostadsföretag som inte uppfyller dessa villkor räknas som oäkta.

För föreningen blir dess inkomst av fastigheten att hänföra till näringsverksamhet. Ett äkta bostadsföretag skall som intäkt ta upp 3 procent av fastighetens taxeringsvärde året före taxeringsåret samt ett belopp motsvarande under beskattningsåret erhållet statligt räntebidrag för bostadsändamål. Avdrag medges endast för ränta på i fastigheten nedlagt kapital, återbetalning av statligt räntebidrag för bostadsändamål samt för tomträttsavgäld (se 2 § 7 mom. SIL). Föreningens eventuella intäkter från uthyrning av lokaler eller bostäder blir således endast beskattade genom schablonintäkten. Inkomster därutöver redovisas i inkomstslaget näringsverksamhet.

För bostadsrättshavare i äkta bostadsföretag är bostaden att räkna som privatbostad enligt 5 § fjärde stycket KL. För bostadsrätten beräknas inte något förmånsvärde för ägarens eget brukande. Genererar bostaden intäkter t.ex. uthyrningsintäkter beskattas dessa i inkomstslaget kapital.

2.2.5 I Sverige bosatta personers privatbostäder i utlandet

Fastigheter utomlands beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet utom såvitt avser privatbostäder. Dessa beskattas i inkomstslaget kapital.

När man avgör om en fastighet i Sverige är privatbostadsfastighet utgår man från hur fastigheten är klassificerad vid fastighetstaxeringen. Något taxeringsvärde motsvarande det svenska finns normalt inte i utlandet. Man får därför göra en bedömning efter vad som skulle ha gällt om fastigheten legat i Sverige. Enligt förarbetena till 5 § KL är det i fråga om bostäder på jordbruksfastigheter dock endast sådana som är belägna i Sverige som kan utgöra privatbostad enligt 5 § KL. Privatägda en- eller tvåfamiljsfastigheter och bostadsrättsliknande upplåtelser utomlands räknas således till privatbostadsbegreppet.

När det gäller den löpande beskattningen är samma regler tillämpliga för dessa fastigheter som för fastigheter belägna i Sverige.

Avdrag medges för ränta på lån nedlagda i den utländska privatbostaden. Detta gäller oavsett i vilket land fastigheten är belägen, alltså även om

fastigheten undantas från beskattning i Sverige på grund av bestämmelser i dubbelbeskattningsavtal.

2.3 Fastighetsskatten

År 1983 infördes en fastighetsbeskattning i form av hyreshusavgift. Hyreshusavgiften ersattes år 1985 av en mer generell statlig fastighetsskatt, som då omfattade även småhus. Av riksdagsbehandlingen vid fastighetsskattens införande framgår att syftet var att skapa ett instrument som tillsammans med räntebidragssystemet möjliggjorde ett omfördelningssystem inom bostadssektorn. Genom fastighetsskatten skulle alla fastighetsägare bidra till den nödvändiga subventioneringen av ny- och ombyggnadsåtgärder.

Efter skattereformen är fastighetsskatten den enda löpande skatten på innehav av egnahem.

Den nuvarande fastighetsskatten regleras i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt och tillämpas sedan 1986 års taxering.

Fastighetsskatten omfattar småhusenheter, hyreshusenheter samt bostadshus med tomtmark på lantbruksenheter. Skattskyldig är i princip ägaren till fastigheten och skatten beräknas med hela taxeringsvärdet som underlag. Det spelar för skattskyldigheten ingen roll om ägaren till de i Sverige belägna skattepliktiga fastigheterna är bosatt i Sverige eller utomlands. Tomträttshavare betalar fastighetsskatt för både mark och byggnader. Om fastigheten bytt ägare under året proportioneras underlaget för fastighetsskatten i förhållande till innehavstiden.

Skattesatsen för egnahem är fr.o.m. 1994 års taxering 1,5 procent av taxeringsvärdet, vilket har ansetts stå i överensstämmelse med kraven på en likformig kapitalinkomstbeskattning. Enligt fastighetsskattelagens övergångsregler är skattesatsen satt till 1,2 procent vid 1992 - 1993 års taxeringar för småhus med värdeår 1990 eller tidigare. Denna sänkning omfattar både småhusenheter och småhus med tomtmark på lantbruksenheter.

Fastighetsskatt utgår inte under de första fem åren efter en nybyggnation och halv fastighetsskatt tas ut under de fem därpå följande åren. Under en

övergångstid sker sådan reducering av fastighetsskatten även för fastigheter av äldre datum.

Fastighetsskatten för hyreshusenheter är i normalfallet 2,5 procent av taxeringsvärdet. Fastighetsskatten är i fråga om näringsfastigheter en avdragsgill driftkostnad i näringsverksamhet. För bostadsrättsföreningar som schablonbeskattas är skatten dock inte avdragsgill.

Fastighetsskatt utgår även för sådan privatbostad som är belägen utomlands för tid som ägaren varit bosatt i Sverige. Några användbara taxeringsvärden finns, som tidigare nämnts, inte utomlands. För privatbostaden i utlandet utgörs därför underlaget av 75 procent av marknadsvärdet. Man har i förarbetena till lagen (prop. 1989/90:110 s. 731 - 732) uttalat, att det vederlag som ägaren erlagt vid förvärvet justerat med hänsyn till förändringar i penningvärdet bör kunna tjäna som ledning när underlaget skall bestämmas, om förvärvet inte ligger alltför långt tillbaka i tiden. I praktiken använder man som schablonregel en indexuppräknad anskaffningskostnad exklusive eventuell kostnad för mark. I anskaffningskostnaden inräknas även kostnad för mer omfattande ny-, till- eller ombyggnad. Kan man inte bestämma hur stor del av anskaffningskostnaden som avser enbart byggnaden får 50 procent av hela den indexuppräknade anskaffningskostnaden tas upp.

För fastigheter i utlandet medges inte nedsättning av fastighetsskatten varför fastighetsskatt på privatbostad i utlandet alltid påförs med 1,5 procent av underlaget.

Lagen om statlig fastighetsskatt omfattas som regel inte av dubbelbeskattningsavtalen. Fastigheter beskattas i allmänhet enligt avtalen i det land fastigheten är belägen. För att skapa klarhet och för att inte riskera att komma i konflikt med åtagandena i dubbelbeskattningsavtalen (prop. 1990/91:54 s. 289) har det införts en särskild regel i 2 § 4 st lagen om statlig fastighetsskatt. I denna stadgas att i de fall inkomst av privatbostad i utlandet är undantagen från beskattning i Sverige på grund av dubbelbeskattningsavtal, skall fastighetsskatt inte tas ut.

3 FASTIGHETSBESKATTNINGEN I UTLANDET

3.1 Inledning

Beskattning av fast egendom har funnits i olika former under mycket lång tid, inte bara i Sverige. Kanske är fastighetsskatten den äldsta beskattningsformen över huvud taget. Begreppet fastighetsskatt är emellertid inte helt entydigt. Vissa fastighetsrelaterade skatter betraktas som inkomstskatter och kan inte alltid särskiljas i statistiken. Detta gäller bl.a. vissa länders schablonintäktsbeskattning. På samma sätt betraktas realisationsvinstbeskattningen som en fastighetsskatt av t.ex. OECD.

I nästan alla de länder som hör till OECD beskattas fastigheter. De skatter som bestäms på grundval av fastighetens bruttovärde stod 1989 i OECD-länderna i Europa för 1,46 procent av den totala skatteintäkten och har i de flesta medlemsländer en väsentlig fiskal betydelse.

Möjligen kan man med hänsyn till den pågående internationaliseringen säga att fastighetsbeskattningen i olika former kan få en ökad betydelse. I motsats till arbetskraft och kapital rör sig ju fastigheterna inte fritt över gränserna. Frågan om beskattning av fastigheter har inte heller varit föremål för harmonisering inom EG.

Vad som nu är av intresse är att undersöka i vilken form privatbostaden beskattas i olika länder. I vårt slutbetänkande kommer en mer omfattande redovisning av utländsk rätt beträffande beskattning av fastigheter att göras och då även beträffande länder utanför Europa.

De länder som nu är av störst intresse är de nordiska länderna. En kortfattad beskrivning av fastighetsbeskattningen i några andra europeiska länder kommer också att lämnas.

3.2 Norden

3.2.1 Sammanfattning

Formerna för beskattning av privatbostaden varierar i Norden. I Norge och Danmark schablonbeskattas lägenheter och småhus. Även kommunal beskattning av fastighetskapitalet förekommer i dessa länder. Finland har nyligen infört en objektskatt på kommunal nivå. På Island förekommer också en löpande beskattning av fastigheter och lägenheter på kommunal nivå genom en fastighetsskatt.

3.2.2 Danmark

Det finns tre former av löpande beskattning av fastighetskapital i Danmark.

1. "Grundskylden" är en kommunal skatt som tas ut på markvärdet. Den får tas ut på alla fastigheter men undantag kan göras för byggnader med allmännyttiga ändamål. Storleken av "skatten" fastställs av respektive kommun inom intervallet 6 - 24 promille av det taxerade markvärdet. Amtskommunernas (län) skattesats för grundskylden skall alltid uppgå till tio promille.
2. "Dækningsavgift" kan tas ut på offentliga byggnader och fastigheter som används i förvärvssyfte.
3. Småhus och lägenheter som innehas med äganderätt schablonbeskattas.

Schablonintäkten uppgår till 2,5 procent av taxeringsvärdet upp till 1 336 800 danska kronor[1] och 7,5 procent på värde däröver. Marginalskat-

[1] Valutakursen den 4 juni 1993 var för 100 danska kronor 117,60 kronor.

ten är 50 procent och rätten till avdrag för räntekostnader är begränsad till samma procentsats.

Sedan år 1977 bygger värderingen av fastigheter på olika typer av registeruppgifter. Allmän fastighetstaxering äger rum vart fjärde år. Varje år räknas taxeringsvärdena om till rådande prisnivå med hjälp av särskilda index som fastställs för olika typer av fastigheter. Taxeringsvärdena skall motsvara 100 procent av marknadsvärdet.

Beskattningen av realisationsvinst sker endast om egendomen innehafts mindre än sju år. Om egendomen säljs inom två år efter förvärvet beskattas realisationsvinsten fullt ut. Sker en försäljning mellan det andra och det sjunde året trappas den beskattningsbara realisationsvinsten ned med 20 procent om året. Den skattepliktiga vinsten läggs till den beskattningsbara inkomsten.

Den danska regeringen har under våren 1993 lagt fram en del förslag till förändringar av de skatteregler som gäller den löpande beskattningen av fastigheter och ägarlägenheter. Skatteomläggningen avses träda i kraft den 1 januari 1994 och innebär i huvudsak en sänkning av både inkomstbeskattningen och avdragsrätten.

3.2.3 Norge

I Norge beskattas småhus och bostadsrätter (boliger) efter en schablon och är en del av kapitalbeskattningen. Skatten utgår med 2,5 procent av ett skattläggningsvärde. Från det fastställda värdet görs ett grundavdrag med 35 000 norska kronor[2] per bostad. Värdet skall vara i nivå med marknadsvärdet. Produktionskostnaderna ligger till grund för värderingen. Värdena räknas sedan upp enligt särskilda beslut varje år. För beskattning av bostäder på jordbruk gäller speciella regler. Sådana bostäder beskattas utifrån ett beräknat bruttohyresvärde med full avdragsrätt för underhållskostnader. Räntor är fullt avdragsgilla.

Vidare finns det möjlighet att ta ut en särskild kommunal "eiendomsskatt" med 2 - 7 promille för fastigheter i tätorter. Grunden för skatten

[2] Valutakursen den 4 juni 1993 var för 100 norska kronor 106,14 kronor.

skall, i likhet med inkomstbeskattningen, vara i nivå med marknadsvärdet. Kommunerna genomför själva den värdering som behövs.

Planer finns att införa en ny form för taxering av bostäder från år 1994. Tomtmark skall värderas efter marknadsvärdet per kvadratmeter med en korrektionsfaktor för läge. Byggnader skall värderas efter produktionsvärdet. Detta fastställs med ledning av uppgifter från fastighetsägaren. Vid ombyggnad får fastighetsägaren en uppgiftsskyldighet så att ett nytt värde kan fastställas. Sedan värdet väl fastställts skall det räknas om årligen med hänsyn till prisutvecklingen. Denna taxering skall även ligga till grund för den kommunala fastighetsskatten.

Beskattning av realisationsvinst förekommer, men har man bott i bostaden mer än ett av de senaste två åren är vinsten inte skattepliktig. Särskilda regler finns om man tvingas flytta på grund av bl.a. byte av arbete.

Om man bott i sin bostad mindre än ett år men under någon period de senast två åren sker beskattning med 21 procent vid den kommunala taxeringen. Från 1992 är den allmänna skattesatsen 28 procent på avkastning av kapital inklusive realisationsvinst.

3.2.4 Finland

I Finland har nyligen antagits en fastighetsskattelag. Lagen tillämpas sedan den 1 januari 1993 och fastighetsskatt påförs första gången detta år. Genom den nya lagen har de tidigare formerna av löpande beskattning av fastigheter i Finland upphört att gälla.

Fastighetsskatten är en självständig, årlig objektskatt som påförs på grundval av fastighetens värde. Lagen gäller endast fastigheter i Finland. Utgångspunkten är att fastighetsskatten omfattar alla fastigheter.

Med fastighet som är skatteobjekt avses tomter, lägenheter och andra enheter för jordinnehav som skall registreras samt byggnader och konstruktioner. Fastighetsskatten omfattar även obrutna områden. Skogar och jordbruksjord är emellertid skattefria.

Kommunerna bestämmer årligen på förhand kommunens fastighetsskatteprocent inom vissa författningsbestämda ramar. Den allmänna fastighetsskatteprocenten skall bestämmas till minst 0,20 och högst 0,80. För

byggnader som används som stadigvarande bostad finns möjlighet att tillämpa en annan skattesats än den som tillämpas för andra objekt (minst 0,10 och högst 0,40 av byggnadens värde).

Fastighetsskatten tillfaller kommunen. Den som äger en skattepliktig fastighet vid ingången av kalenderåret är skyldig att betala fastighetsskatt. För en byggnad eller konstruktion är byggnadens eller konstruktionens ägare skyldig att betala skatten.

Underlaget för fastighetsskatten utgörs av det så kallade förmögenhetsskattevärdet som fastställs årligen. Förmögenhetsskattevärdet skall i princip motsvara 100 procent av marknadsvärdet. Mark och byggnader värderas i allmänhet separat. Sedan 1989 skall de statliga skattemyndigheterna fastställa bindande regler för hur taxeringen skall gå till. Värderingen av byggnaderna styrs av detaljerade regler från finansdepartementet.

Realisationvinstbeskattning förekommer också i Finland. Om egendomen innehafts i mindre än två år baseras skatten på antingen skillnaden mellan köpeskillingen och ingångsvärdet, inklusive värdeminskning och kostnader för försäljningen, eller 50 procent av köpeskillingen. Det lägsta beloppet tas upp till beskattning. Den på detta sätt beräknade vinsten är fullt skattepliktig om fastigheten innehafts i mindre än fyra år. Vid längre innehavstider reduceras skatten.

3.2.5 Island

Den som bor i egen "bolig" beskattas inte för detta vid den allmänna inkomstbeskattningen. I gengäld får avdrag inte göras för utgifter hänförliga till bostaden. Ränteavdrag för personer som inte bedriver näring är för övrigt borttaget på Island sedan 1979. Räntebidrag utgår dock för lån till köp av egen bostad.

Inkomster från uthyrning av fastighet är skattepliktiga. Om uthyrningen inte är yrkesmässig medges avdrag för direkta kostnader som är hänförliga till huset, dock inte för räntor och avskrivningar. För det fall kostnaderna överstiger intäkterna är underskottet varken avdragsgillt mot andra inkomster det aktuella året eller vid nästa års taxering. Är bruttointäkten av uthyrningen under 2,7 procent av fastighetens värde inklusive marken

kan intäkten, som ligger till grund för beskattningen, höjas till detta belopp.

I de fall avskrivningsunderlaget för de uthyrda fastigheterna överstiger 21 miljoner isländska kronor[3] (42 miljoner för äkta makar) betraktas uthyrningen som yrkesmässig, vilket innebär full avdragsrätt för driftkostnader inklusive räntor och avskrivningar.

Realisationsvinst av försäljning av egen "bolig" är, inom fastställda beloppsgränser, inte skattepliktig om egendomen innehafts i minst fem år. Om egendomen säljs inom fem år är realisationsvinsten skattepliktig och beskattas tillsammans med övriga beskattningsbara inkomster. Det finns dock viss möjlighet till uppskov med beskattningen.

På Island finns det dessutom en löpande kommunal beskattning i form av fastighetsskatt. Denna skatt är en av de största inkomstkällorna för kommunerna och administreras av dem.

Samtliga fastigheter är objekt för fastighetsskatten. Underlaget för beskattningen är det årliga framräknade marknadsvärdet för egendomen. Skattesatsen för ägarlägenheter, småhus, lantgårdar och fritidsbostäder är 0,5 procent. För övriga fastigheter är skattesatsen 1 procent. Det finns dock möjligheter för kommunerna att höja de nämnda skattesatserna till 0,625 respektive 1,25 procent.

Fastighetsskatten betalas som regel av egendomens ägare. Kommunen kan medge nedsättning eller eftergift av fastighetsskatten för pensionärer och handikappade med låga inkomster.

3.3 Vissa europeiska länder

3.3.1 Sammanfattning

Som framgått är de olika fastighetsskatter som finns i våra nordiska grannländer i huvudsak en kommunal inkomstkälla. Den utblick i Europa som vi gjort visar på samma förhållande. Huruvida privatbostaden blir

[3] Valutakursen den 4 juni 1993 var för 100 isländska kronor 11,42 kronor.

föremål för löpande beskattning eller inte varierar. I de fall löpande beskattning inte sker medges normalt inte heller avdrag för räntor på lån.

3.3.2 Nederländerna

Vid den statliga taxeringen beskattas den som äger en privatbostad löpande för ett hyresvärde. Beskattningen beräknas utifrån 60 procent av fastighetens marknadsvärde. För värde under 15 000 nederländska floriner[4] (1993) beräknas ingen intäkt. Däröver beräknas hyresvärdet efter en tariff. Det lägsta hyresvärdet är 330 nederländska floriner och det högsta är 17 400 nederländska floriner för värden över 600 000 nederländska floriner. Avdrag för räntor medges utan begränsningar.

För det fall bostaden är uthyrd betalas skatten för det beräknade hyresvärdet av hyrestagaren som även har rätt till avdrag för räntor m.m. som är föranledda av hyresförhållandet.

I Nederländerna utgår däremot ingen statlig fastighetsskatt. En lokal fastighetsskatt betalas dock till den kommun där fastigheten är belägen. Nivån på skatten varierar mellan kommunerna, som inom vissa intervaller, är fria att bestämma skattesatsen. Nivån på fastighetsskatten påverkas av fastighetens marknadsvärde men även av det område i vilken den är belägen. Skatten betalas normalt av ägaren. Om huset bebos av annan än ägaren betalas viss del av skatten av nyttjaren.

Vinst vid försäljning av privatbostaden är skattefri.

3.3.3 Tyskland

T.o.m. 1986 fanns en schablonbeskattning av liknande karaktär som den svenska. Den 1 januari 1987 skedde stora förändringar i dåvarande Västtyskland av reglerna för beskattning av privatbostaden.

Bostaden betraktas numera som ett konsumtionsobjekt som inte blir föremål för någon beskattning. Avkastning och realisationsvinst beskattas således inte och avdrag medges inte heller för räntekostnader.

---

[4] Valutakursen den 4 juni 1993 var för 100 nederländska floriner 401,34 kronor.

I Tyskland saknas en nationell fastighetsskatt. Däremot uppbärs en allmän årlig fastighetsskatt (Grundsteur), som tillfaller den lokala förvaltningen. Värderingen av fastigheterna sköts av förbundsregeringens myndigheter. Samma värde används som vid beräkningen av förmögenhetsskatten, dvs. någon form av taxeringsvärde.

Lokalförvaltningen har ingen beslutanderätt i fråga om skattebasen, men skatteprocenten bestäms lokalt inom ramen för den allmänna lagstiftningen och föreskrifter som meddelats på delstatsnivå. Skattebasen är 0,26 procent av taxeringsvärdet för enfamiljshus och 0,35 för tvåfamiljshus. Den lokala skattenivån (Hebesatz) varierar men är i allmänhet kring 300 procent av skattebasen.

För en ny bostadsbyggnad betalas inte någon skatt under de första tio åren, om inte bostadsytan överstiger vissa bestämda gränser. Skatt utgår dock för marken även i dessa fall.

Skattskyldig för fastighetsskatten är den som äger fastigheten.

3.3.4 Österrike

I Österrike förekommer ingen löpande beskattning av bostadshus. Detta gäller oavsett om det rör sig om enfamiljshus eller annan typ av bostadshus som bebos av ägaren. Vid uthyrning av ett eller flera rum beskattas däremot hyresintäkten.

Räntan på inteckningslån är inte avdragsgill för skattskyldig som bor i eget hus. Driftskostnader i övrigt är inte heller avdragsgilla utom vid uthyrning.

Någon nationell fastighetsskatt finns inte i Österrike. Däremot finns lokala fastighetsskatter. Underlaget för beskattningen utgörs av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet beräknas efter marknadsvärdet på marken och nybyggnadskostnaderna för huset. Basskattesatsen för dessa är 0,2 procent av taxeringsvärdet och får multipliceras med högst 420 procent, dvs. högst till 0,84 procent.

Om fastighet, som inte ingår i näringsverksamhet, säljs inom fem år beskattas realisationsvinsten.

3.3.5 Frankrike

I Frankrike är privatbostaden inte föremål för någon beskattning över huvud taget på nationell nivå. Avdrag för räntor på lån hänförliga till bostaden medges inte heller.

För bebyggda fastigheter finns två lokala fastighetsskatter.

1) En skatt på mark och byggnad som utgår på en beräknad nettoinkomst (taxe foncière sur les propriétés bâties). Kommunerna bestämmer skattesatsen utifrån föreskriven begränsning. Denna skatt utgår inte under de första två åren efter byggnationen. Om huset är byggt under ett "socialt" program kan huset undantas från skatt i 15 år.

2) En "husskatt" som utgår på en beräknad bruttoinkomst av ett möblerat hus (taxe d´habitation). Kommunerna bestämmer skattesatsen.

Skattskyldigheten är ålagd fastighetens nyttjare. Ägaren är skattskyldig endast för obrukad mark.

Vid försäljning av privatbostaden utgår ingen skatt på realisationsvinsten.

3.3.6 Schweiz

På federal nivå förekommer en löpande beskattning av fastigheter utifrån antingen faktiska eller beräknade inkomster. Den beräknade inkomsten sätts efter kostnaden att hyra en likartad fastighet. Räntor på inteckningslån är avdragsgilla både federalt och i kantonerna.

Någon federal fastighetsskatt finns däremot inte i Schweiz. Beskattning av realisationsvinst förekommer inte heller på federal nivå.

I kantonerna Genève och Zürich förekommer löpande beskattning av olika modeller. Förmögenhetsskatt tas ut i Genève och i Zürich utgår fastighetsskatt. Kommunerna i kantonen Genève har möjlighet att ta ut tilläggsskatt.

I kantonen Zürich beskattas realisationsvinster på kommunal nivå och reduceras efter innehavstiden. Även i kantonen Genève är omfattningen av beskattningen av realisationsvinsten beroende av innehavstidens längd.

3.3.7 Storbritannien

I Storbritannien var fastighetsskatten fram till 1989 den huvudsakliga förvärvskällan för lokalförvaltningen. Hushållens fastighetsskatt ersattes 1989 med en kommunal avgift som var lika för alla myndiga kommunmedlemmar. Storbritanniens regering meddelade 1991 att den kommunala avgiften på nytt skulle ersättas med en skatt av fastighetsskattetyp, "Council Tax".

Fr.o.m april månad 1993 tas denna nya skatt ut i England, Skottland och Wales och ersätter således den s.k. "poll tax". Förutom fastighetens värde skall också antalet personer i hushållet inverka på skattebeloppet. "Council Tax" omfattar även lägenheter. I den fortsatta redovisningen kommer fastigheter att användas som gemensam benämning för samtliga kategorier.

Sedan den 1 december 1992 har det varit möjligt att ta del av de listor som upprättats över fastigheterna och deras värden. Värdering har skett med hänsyn till fastighetens marknadsvärde den 1 april 1991. Med marknadsvärde avses det pris en köpare hade varit villig att betala för fastigheten på den öppna marknaden.

Indelningen av värden i grupper (A-H) är olika i England, Skottland och Wales. För England gäller följande värden och skatt för helt år räknat (angivna i brittiska pund[5]).

	Värden				Skatt[6] (för ett hushåll med två personer)
Band A	upp till	40 000			267
Band B	över	40 000	till	52 000	311
Band C	över	52 000	till	68 000	355
Band D	över	68 000	till	88 000	400
Band E	över	88 000	till	120 000	489
Band F	över	120 000	till	160 000	577
Band G	över	160 000	till	320 000	666
Band H	över	320 000			800

[5] Valutakursen den 4 juni 1993 var för 1 brittisk pund 11,105 kronor.

[6] Beloppen kan ha ändrats under hösten 1992.

Denna typ av värdering i stället för exakta individuella värden för varje fastighet är unik för "Council Tax". Metoden har inneburit att värderingen har kunnat ske på mycket kort tid och till låga kostnader.

Uppgifterna om fastigheternas värden har i vissa delar av Storbritannien varit mycket bristfälliga. I England och Wales har värdering skett genom både offentliga och privata värderingsmän.

I de fall fastigheten används både i en rörelse och som bostad skall värdering ske endast av den del som används som bostad.

Det finns särskilda värderingsregler för handikappanpassade hus, som i korthet innebär att man värderar huset exklusive de hjälpmedel som finns monterade i huset.

Husbåtar och husvagnar som används som bostad värderas och registreras i det område där de vanligtvis är uppställda.

Om det blir nödvändigt att omvärdera ett hus, t.ex. efter en omfattande ombyggnad, kommer detta att ske till det marknadsvärde byggnaden skulle ha haft den 1 april 1991.

Skattskyldiga är i princip personer som fyllt 18 år och som har sin permanentbostad i det aktuella huset. Vissa kategorier av människor, t.ex. sådana som är intagna på sjukhus, är undantagna från skattskyldighet.

Ägaren till huset är skyldig att betala skatten i de fall huset står obebott eller bebos av någon tillfälligt. Om huset stått obebott i minst sex månader finns det möjlighet att få det undantaget från beskattning.

Hälften av skatten avser fastighetens värde och resterande delen hushållets storlek. Vid beräkningen av skatten utgår man från att i de flesta hushåll finns två vuxna personer. Om huset bebos av endast en vuxen utgår skatt med 75 procent av det ursprungliga beloppet. Den del av skatten som avser annat än fastighetens värde reduceras således med hälften.

Övergången från "poll tax" till "Council "Tax" kan i vissa fall innebära ett högre skatteuttag än tidigare. I dessa fall finns det möjlighet att få en viss reduktion fram till 1995. Det finns även regler som gör det möjligt, t.ex. för låginkomsttagare, att få nedsättning eller befrielse från skatten.

Det är ännu inte bestämt om och när nästa värdering skall äga rum. Förmodligen kommer detta att ske vart femte år. Nästa värdering kommer då att bli under 1998 och till fastighetens marknadsvärde den 1 april 1996.

Avdrag medges för räntor som hänför sig till lån upp till 30 000 brittiska pund. Normalt sett beskattas inte realisationsvinst vid försäljning av privatbostaden.

4 TIDIGARE UTREDNINGSFÖRSLAG

4.1 Tidigare utredningar

Beskattningen av fastigheter har varit föremål för olika utredningar genom åren. I betänkandet Fastighetstaxering m.m. — Bostadsrätt (SOU 1992:8) behandlade Bostadsrättsvärderingskommittén (BVK) bl.a. underlaget för fastighetsskatt vad gäller fastigheter med bostadsrätt. Frågan om underlaget för fastighetsskatten har behandlats av Fastighetsskatteutredningen i betänkandet Fastighetsskatt (1992:11). I Utredningens om statens stöd för bostadsfinansieringen betänkande Avreglerad bostadsmarknad, del II (SOU 1992:47) lades fram flera förslag som rör fastighetsskatten.

En sammanfattning av de förslag som lämnats, såvitt nu är av intresse, följer nedan. Betänkandena har remissbehandlats och en kortfattad redovisning av remissopinionen kommer också att redovisas.

Förslagen i nedan beskrivna delar har inte lett till lagstiftning.

4.2 Bostadsrättsvärderingskommittén

BVK:s huvudsakliga uppgift var att finna en värderingsmetod för fastigheter med bostadsrättslägenheter i syfte att åstadkomma en beskattning som så långt möjligt är lik den som gäller för egnahem.

Enligt BVK:s förslag skall bostadsrättsfastigheter värderas enligt de principer och regler som gäller för fastighetstaxering. Till skillnad från vad som är fallet med egnahem måste emellertid de köpeskillingar som

erlagts för bostadsrätter justeras så att de nya taxeringsvärdena 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 ske uppåt med hänsyn till föreningens skulder. Värderingen skall ske med utgångspunkt i fastighetens geografiska läge, ålder och bostadsrättslägenhetens storlek. Taxeringsvärdet skall således bestämmas på basis av bostadsrätternas överlåtelsevärden. Av taxeringsbeslutet skall kunna utläsas hur mycket av det totala taxeringsvärdet som belöper på varje enskild bostadsrättslägenhet.

BVK förordar ett avskaffande av schablonbeskattningen av bostadsrättsföreningar. Deras förslag innebär att den nuvarande indelningen i äkta respektive oäkta bostadsföretag ändras. Bostadsrättsföreningar, som enbart har inkomster från medlemmars eller andras boende, skall bara erlägga fastighetsskatt med samma skattesats som gäller för egnahem. Skattereduktion kommer då att få göras mot fastighetsskatten på bostadsdelen. Andra inkomster som uppkommit genom fastighetens användning skall beskattas som inkomst av kapital. En förutsättning för denna beskattning är att mer än hälften av byggnadens yta är upplåten för medlemmars boende. För föreningar som inte uppfyller dessa krav skall beskattningen ske i inkomstslaget näringsverksamhet.

Den del av föreningens räntor som föreningen inte kunnat utnyttja för egen del föreslås komma bostadsrättshavarna till del som får göra avdrag för dessa räntor.

Beträffande realisationsvinstbeskattningen föreslår kommittén bara sådana ändringar som kan sägas vara en följd av övriga förslag.

Remissopinionen har varit splittrad. De remissinstanser som är positiva till utredningens förslag anser att den föreslagna värderingsmetoden skapar lämplig likhet i beskattningshänseende mellan bostadsrätt och egnahem. Kritik har dock riktats mot att värderingsmetoden är krånglig, att beskattningen bör grundas på ett "boendevärde" samt att det är fel att taxera identiska fastigheter på olika sätt av den anledningen att upplåtelseformerna skiljer sig åt.

När det gäller den löpande beskattningen av bostadsföretag har majoriteten av remissinstanserna avstyrkt ett avskaffande av schablonbeskattningen. Vissa instanser har uttalat att förslaget är administrativt krävande. Av

remissinstanserna som uttalat sig speciellt angående ränteavdragen har mer än hälften tillstyrkt förslaget. Flertalet instanser har delat utredningens uppfattning när det gäller indelningen i äkta och oäkta bostadsföretag.

4.3 Fastighetsskatteutredningen

Fastighetsskatteutredningen anser att fastighetsskattens huvudsakliga motiv idag är av skattepolitisk art. Fastighetsskatten är att betrakta som en del av ett större system för att åstadkomma en likformig och enhetlig beskattning av avkastningen på investerat kapital. Kapital som investerats i t.ex. aktier, fastigheter eller satts in på bankkonto skall beskattas på ett likvärdigt sätt. Utredningen ser inte fastighetsskatten som ett fördelningspolitiskt instrument, främst beroende på att den saknar knytning till den taxerade inkomsten.

Fastighetsskatten bör vara en allmän fastighetsskatt som inte är begränsad till att bara avse bostäder och vissa lokaler. Likformighetsskäl är ett tungt vägande skäl för detta. Även tilltagande svårigheter att dra gränser mellan hyreshusenheter och enheter för industriell verksamhet talar för en breddning av basen för fastighetsskatten.

Slutsatsen av de analyser som utredningen gjort är att varken ett "boendevärde" vare sig i form av ett storleksrelaterat eller produktionsrelaterat underlag utgör en lämplig bas för fastighetsskatten. Detta oavsett skattens syfte. Ett underlag utan koppling till marknadsvärdet uppvisar sådana brister på stabilitet, objektivitet och hänsynstagande till grundläggande rättssäkerhetskrav att det inte är möjligt att lägga ett sådant underlag till grund för den löpande fastighetsbeskattningen. Av både principiella och praktiska skäl bör därför fastighetsskatten baseras på ett värde som bygger på marknadsvärdet.

Utredningen har, efter viss diskussion om alternativ, funnit att skatteunderlaget även i framtiden bör utgöras av taxeringsvärdet. Härigenom upprätthålls likformigheten i beskattningen av avkastning i investerat kapital.

Stigande fastighetspriser kan enligt utredningen leda till ett relativt högt uttag av fastighetsskatt för vissa grupper av hushåll. Därför har man

formulerat en principskiss för ett system med möjlighet till uppskov med skyldigheten att betala fastighetsskatten.

Skattesatsen bör vara densamma för alla typer av fastigheter, förutsatt att även taxeringsvärdenivån är densamma. Genom att taxeringsvärdena endast ändras vart sjätte år och vid olika tidpunkter avstår utredningen från att föreslå någon förändring av skattesatserna. För att motverka de bostadspolitiska målen om paritet och bra bostäder till rimliga kostnader bör även skattereduktionen till ny- och ombyggda fastigheter bibehållas.

Av likformighetsskäl bör ett omräkningsförfarande införas. Utredningen har inte lämnat något förslag om utformningen av en rullande fastighetstaxering utan i denna del hänvisat till Fastighetstaxeringskommittén (SOU 1984:37 - 38) men tillagt att det vore en fördel om taxeringsvärdena kunde justeras varje år.

Utredningens uppfattning att ett taxeringsvärde baserat på marknadsvärdet är det lämpligaste underlaget för fastighetsskatten delas av majoriteten av remissinstanserna. De flesta instanser anser vidare att ett modifierat taxeringsvärde som grund för beskattning inte är lämpligt. Synen på beskattning av fastigheter hos de flesta remissinstanser är att det skall vara fråga om en likformig beskattning av kapitalavkastning.

Beträffande frågan om rullande fastighetstaxering är mer än hälften av remissinstanserna för en sådan ordning. Av de instanser som berört frågan om en breddning av basen för beskattningen är ett fåtal emot, dock vill många ha ytterligare utredning av frågan.

4.4 Utredningen om statens stöd för bostadsfinansieringen

Förslagen inom skatteområdet har syftat till att framför allt undanröja kvarvarande brister i neutralitet mellan olika upplåtelseformer och fastighetsägarkategorier. Utredningen har bl.a. gjort en genomgång av de olika skatter som omfattar boende och fastighetsägande.

I betänkandet har förslag lämnats om att ta bort fastighetsskatten för egnahem och ersätts den med en schablonintäkt på 6 procent av taxeringsvärdet. Skälen för detta förslag är följande.

1. Övergången från fastighetsskatt till schablonintäkt skulle innebära slopande av en särskatt och ett konsekvent inordnade av beskattningen av fastigheter i inkomstbeskattningen. Motivet för en schablonintäkt är att den motsvarar en schablonmässigt beräknad avkastning för kapitalet i egnahemmet. Mot denna avkastning får avdrag göras för ränteutgifter och tomträttsavgälder på ett principiellt riktigt sätt. Vid frånvaro av en faktisk eller schablonmässigt beräknad intäkt är det egentligen systemmässigt felaktigt att medge avdrag för ränteutgifter och tomträttsavgälder. En schablonintäkt som utgår även för tomtvärdet kan vid upplåtelse med tomträtt framstå som något mer acceptabel med hänsyn till att avdrag medges för tomträttsavgälden. Kapital i egnahem skulle inkomstbeskattas precis som hushållens tillgångar i t.ex. bank och aktier.
2. Den redovisade inkomsten av kapital ger med schablonintäkt ett mera rättvisande mått på den skattskyldiges totala kapitalavkastning.
3. Ett införande av en schablonintäkt skulle medföra större rättvisa mellan egnahemsägare och hyresgäster som har stora ränteutgifter för annat än boende. Övergången från fastighetsskatt till en schablonintäkt som redovisas i inkomstslaget kapital innebär förbättrad balans i detta avseende genom att egnahemsägare får en skattelättnad med 25 procent även för ränteutgifter motsvarande schablonintäkten.

När det gäller lämplig nivå för schablonintäkten har utredningen anfört bl.a. följande. För egnahem kommer avkastningen till uttryck genom att fastigheten ökar i värde. Utgångspunkten för bestämning av skattesats bör därvid vara att en fastighet ökar något långsammare än inflationen. Det bygger på antagandet att marken betraktas som i princip realvärdesäker medan byggnaden minskar i värde med åtminstone en eller två procent årligen. Statsfinansiella skäl men även hänsynen till målet om skattemässig neutralitet mellan olika kapitalanvändning talar mot en sänkning av skatteuttaget jämfört med en fastighetsskatt om 1,5 procent. Vid en beskattning på 25 procent på kapitalinkomster motsvarar en schablonintäkt

om 6 procent av taxeringsvärdet en skatt på 1,5 procent av taxeringsvärdet.

Övervägande skäl talar för en riktad lättnad under den första tioårsperioden efter produktionstillfället. Nuvarande fastighetsskatt översätts härmed till en schablonintäkt även i detta avseende.

Utredningen föreslår vidare, i likhet med Bostadsrättsvärderingskommittén, att bostadsföreningar beskattas i inkomstslaget kapital samtidigt som bostadsrättsföreningarnas underskott får dras av hos delägarna i inkomstslaget kapital.

Fastighetsskatten bör ersättas med en motsvarande schablonintäkt även för bostadsrätter så man därmed når erforderlig neutralitet både jämfört med egnahem och jämfört med hyresrättshus. Småhus som disponeras med bostadsrätt har samma taxeringsvärden och fastighetsskatt som egnahem med nuvarande regler och bör därmed ha samma schablonintäkt som egnahem.

Flera remissinstanser har påpekat att det varit svårt att i brist på konkreta lagförslag yttra sig över betänkandet. Många remissinstanser tillstyrker förslaget om en schablonintäkt, dock har man påtalat att det blir en dubbelbeskattning om både schablonintäkten och en eventuell hyresintäkt beskattas.

Några instanser har ansett att ett "boendevärde" eller en begränsad del av taxeringsvärdet skall utgöra grunden för beskattningen.

Förslaget att bostadsrättsföreningarnas underskott skall få dras av hos delägarna har fått ett blandat mottagande. Det skulle leda till ökad uppgiftsskyldighet för föreningarna anser en del instanser. Några remissinstanser har avstyrkt förslaget på den grunden att det är fråga om olika skattesubjekt.

5 ÖVERVÄGANDEN OCH FÖRSLAG I FRÅGA OM DEN LÖPANDE BESKATTNINGEN

5.1 De frågeställningar uppdraget föranleder

5.1.1 Direktiven

Enligt direktiven skall vi behandla samtliga typer av fastigheter, samt i den mån det erfordras ta hänsyn till de olika förekommande upplåtelseformerna. Vi skall dock redan nu lämna förslag om beskattning av andra fastigheter än näringsfastigheter. Detta har för oss inneburit vissa svårigheter. I avvaktan på vårt slutliga ställningstagande när det gäller beskattningen av samtliga typer av fastigheter har vi därför valt att lämna begränsade förslag som syftar till att i möjligaste mån nå fram till större skattemässig likhet när det gäller den löpande beskattningen mellan egnahem och bostadsrätter i äkta bostadsföretag. Vidare har vi att ta ställning till frågan om att konstruera om den nuvarande beskattningen till en skatt som låter sig inordnas under de regler som allmänt gäller för kapitalinkomstbeskattning, t.ex. genom en schablonintäkt.

Med hänsyn till den korta tid vi haft till vårt förfogande samt av statsfinansiella skäl avstår vi från att föreslå någon ändring i skatteuttaget. Förslagen medför dock genom sin konstruktion enligt vår bedömning vissa förbättringar för de skattskyldiga.

Vi har således endast övervägt den avkastningsbeskattning av egnahem och bostadsrätter som sker genom fastighetsskatten. I kommande arbeten,

som bl.a. kommer att beröra andelshusen, får vi anledning att närmare ta ställning till beskattningen av egnahem och bostadsrätter.

För enkelhetens skull kommer i fortsättningen egnahem och bostadsrätter i äkta bostadsföretag att gemensamt benämnas ägarbostäder.

5.1.2 Neutralitet i beskattningen av ägarbostäder

Inför skattereformen framhöll man önskvärdheten av att söka nå fram till en större skattemässig likhet mellan bostadsrätter och egnahem. Detta förutsatte dock mer rättvisande taxeringsvärden på bostadsrättsfastigheter.

Vid sidan av egnahem är bostadsrätter den viktigaste innehavsformen för ägda bostäder. Rättsligt sett skiljer sig de två innehavsformerna åt genom att bostadsrättsägande endast är ett indirekt ägande av bostaden. Bostadsrätten utgör en andel i en bostadsrättsförening med en evig nyttjanderätt till en bostad i föreningens fastighet.

En bostadsrätt förvärvas således dels genom betalning av en köpeskilling dels genom ett indirekt övertagande av bostadsrättens andel i föreningens nettoskuld eller nettoförmögenhet. Nettoskuld uppkommer om summan skulder överstiger summan av alla tillgångar utom fastigheten. I de fall föreningens tillgångar överstiger skulderna uppkommer nettoförmögenhet. I en bostadsrättsföreningen kan således finnas andra tillgångar än fastigheter.

Huvuddelen av alla fastighetskostnader finns i föreningen. Detta medför främst att bostadsrättsinnehavet skiljer sig i organisatorisk och praktisk mening från ett egnahemsinnehav. Ekonomiskt sett överväger däremot likheterna klart, även om bostadsrätten är ett något osäkrare förmögenhetsobjekt än en direktägd fastighet.

Varje bostadsrättshavare skall betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätten upplåts. Därutöver finns en laglig rätt för föreningen att ta ut avgifter för den löpande verksamheten. Något ansvar för föreningens skulder har inte bostadsrättshavaren annat än om det finns ett borgensåtagande.

Bostadsrättshavarens rätt gäller i förhållande till föreningen. Om föreningen försätts i konkurs, är föreningen upplöst när konkursen avslutas. Avslutas konkursen med ett överskott skall föreningen i stället

träda i likvidation. Vid en överlåtelse av fastigheten, t.ex. vid en exekutiv auktion, upphör bostadsrätten. Om bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, övergår rättsförhållandet till den nye ägaren till att bli ett hyresavtal. I samband med en konkurs förlorar således bostadsrättshavaren sin möjlighet att överlåta lägenheten. Bostadsrättshavaren förlorar även sin insats i föreningen om inte konkursen avslutas med ett överskott som skall delas ut.

Enligt vår bedömning är det bostadsrättshavarens avkastning av den innehavda lägenheten som är att jämföra med egnahemsägarens. Principiellt sett bör bostadsrätter därför beskattas på samma sätt som egnahem.

5.1.3 Skillnader i beskattningen av egnahem och bostadsrätter

Bostadsrättsfastigheter värderas som tidigare nämnts enligt samma grunder och taxeras enligt samma metoder som gäller för hyreshus. Någon korrigering som syftar till att beakta de enskilda bostadsrättslägenheternas marknadsvärden sker således inte. Småhus upplåtna med bostadsrätt värderas på samma sätt som småhus som innehas med äganderätt.

Inkomstbeskattningen sker hos bostadsrättsföreningen och inte hos bostadsrättshavaren. Förening som är att hänföra till äkta bostadsföretag beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet med en schablonintäkt om 3 procent av fastighetens taxeringsvärde. Avdrag medges för räntor och tomträttsavgälder. Därutöver skall föreningen erlägga fastighetsskatt med 1,5 procent av fastighetens taxeringsvärde om det är fråga om ett småhus och 2,5 procent om det är ett hyreshus som föreningen äger. Något avdrag för fastighetsskatten medges inte vid inkomsttaxeringen. Denna beskattning omfattar all avkastning från fastigheten både när det gäller bostadsrättshavarens nyttjande av lägenheterna och när det gäller hyresintäkter för av föreningen uthyrda delar av fastigheten. Bostadsrättshavaren beskattas dock i inkomstslaget kapital för de hyresintäkter han kan ha vid upplåtelse av sin privatbostad. För egnahem utgår enbart fastighetsskatt med 1,5 procent av taxeringsvärdet och vid uthyrning av fastigheten sker dessutom en beskattning av intäkterna efter vissa avdrag i inkomstslaget kapital.

Ägare av egnahem medges ränteavdrag i inkomstslaget kapital. Enligt gällande regler medges full skattereduktion för underskott i inkomstslaget kapital med högst 100 000 kr och över denna gräns en lägre reduktion.

Denna avdragsrätt medför en skatteminskning med 30 alternativt 21 procent av räntekostnaderna. Bostadsrättsföreningen medges avdrag för endast räntekostnader och tomträttsavgälder vid den schablonmässiga inkomstberäkningen. Avdraget kan då uppgå till högst den redovisade schablonintäkten.

För enfamiljshus gäller att det skall användas till *övervägande del* (mer än 50 procent) för permanent- eller fritidsboende för att huset skall klassificeras som privatbostadsfastighet. För tvåfamiljshus gäller att huset används till *väsentlig del* (40 procent) för permanent- eller fritidsboende för att klassificeras som privatbostadsfastighet. I dessa båda fall är det byggnadens totala yta som skall användas vid bedömningen.

För att ett bostadsföretag skall bedömas som äkta gäller att verksamheten *uteslutande* eller *huvudsakligen* består i att bereda bostäder åt medlemmar eller delägare. I övriga fall är bostadsföretaget oäkta. RSV har i anvisningar uttalat sig om vilka kriterier som skall vara uppfyllda för att ett bostadsföretag skall räknas som äkta, se avsnitt 2.2.4. Förutsättningarna för omfattningen av det "egna" boendet är således olika för bedömningen av vad som är privatbostadsfastighet respektive äkta bostadsföretag.

5.2 Motiven till förslagen

5.2.1 Principiella utgångspunkter för utformningen av beskattning av fastigheter

Våra överväganden hittills har lett till uppfattningen att följande principer bör gälla för beskattningen av ägarbostäder. Vi vill dock reservera oss för att denna bedömning kan ändras när vi tagit ställning till beskattningen av samtliga typer av fastigheter.

Det skatterättsliga inkomstbegreppet grundar sig på skatteförmågeprincipen. På grundval av skatteförmågeprincipen kan man motivera ett mer eller mindre omfattande inkomstbegrepp. I Sverige har det skatterättsliga inkomstbegreppet successivt utvidgats. I förarbetena till skattereformen markeras på olika sätt att ett vitt inkomstbegrepp eftersträvas. Skälen härför är dels att inkomster skall skattemässigt likabehandlas så långt som

möjligt, dels att neutralitet skall föreligga mellan olika slags inkomstskapande verksamheter. Kravet på enkelhet i beskattningen kan dock innebära avsteg från en fullständigt likformig beskattning till förmån för schablonmässiga inkomstberäkningar.

Ett vitt inkomstbegrepp omfattar alla slags resurstillskott som ger mottagaren förmåga att konsumera. Inkomstskattelagarnas inkomstbegrepp har, även då det i andra avseenden varit mer inskränkt, i princip omfattat resurstillskott såväl i form av kontant betalning som i form av naturaförmån som erhållits från en varaktig förvärvskälla. Det kan därför hävdas att man i lagstiftningen upprätthållit uppfattningen att värdet att nyttja en bostad är en inkomst. Vi kommer i fortsättningen att benämna denna inkomst ***"bostadsavkastning"***.

Bostadsavkastningens främsta särdrag som inkomst är att den konsumeras samtidigt som den uppstår. Detta gäller även för andra naturaförmåner såsom kost- och bilförmåner. Vid boende i ägarbostad tillkommer dessutom att förmånen inte tillhandahålls av utomstående. Boendet har även en kostnadssida som reducerar den inkomst som värdet av boendet kan anses utgöra. Det är därför viktigt att betona att en inkomst föreligger endast om bostadsavkastningen är större än kostnaderna för boendet; dvs. bostadsavkastningen är intäktssidan i inkomstberäkningen varifrån kostnader för förvärvet av intäkten får dras av.

Ett annat särdrag för ägarbostaden, jämfört med andra inkomstgivande tillgångar, är att innehavet inte ger upphov till en intäkt som kan användas för att bestrida andra kostnader, exempelvis betalning av den skatt som kan utgå på grund av innehavet.

Med avseende på syftet är den ägda bostaden ofta mer att se som en konsumtionskapitalvara än en kapitalinvestering. Mot en beskattning av bostadsavkastningen kan invändas att motsvarande nyttjandevärde inte beskattas vid innehav av andra konsumtionskapitalvaror, såsom bilar och segelbåtar. Något principiellt skäl till denna olikbehandling är svår att se och de skäl som motiverar en beskattning av bostadsavkastning motiverar även en beskattning av dessa värden.

Skälen för att inkludera bostadsavkastningen i det skatterättsliga inkomstbegreppet kan sägas syfta till neutralitet i valet mellan:

A) olika innehavsformer för boendet.

B) olika finansieringsformer för ägarbostadsinnehavet och

C) investering av eget kapital i ägarbostaden eller i andra tillgångar.

Fullständig neutralitet kan man knappast uppnå. Den ökar dock högst väsentligt om man beskattar bostadsavkastningen. Teoretiskt är därför en beskattning av bostadsavkastningen en mer neutralitetsskapande beskattning än andra alternativ. Man kan också säga att en beskattning av bostadsavkastningen har ett ***rättsligt likformighetssyfte***. En sådan beskattning innebär att olika skattskyldiga med olika preferenser för och möjlighet till val av innehavsform och finansieringsform för boendet behandlas på ett skattemässigt likformigt sätt.

En beskattning av bostadsavkastningen innebär däremot, som tidigare nämnts, en olikformig och inte neutral behandling av ägarbostaden jämfört med andra konsumtionstillgångar. Teoretiskt skulle detta kunna lösas genom att införa motsvarande beskattning i fråga om dessa tillgångar. Bortsett från att ett sådant förslag givetvis ligger utanför denna utredningsramar, kan man enligt vår uppfattning godta en olikbehandling mellan ägarbostaden och andra konsumtionstillgångar inte minst av praktiska skäl. Det förhållandet att ägarbostaden representerar en så överlägset stor del av hushållens innehav av konsumtionskapitaltillgångar samt att dessa tillgångar kan belånas i väsentligt större utsträckning än andra konsumtionstillgångar talar i samma riktning.

Om bostadsavkastning inte skulle beskattas och om samtidigt avdragsrätt för räntor etc. skulle bibehållas, skulle de negativa effekterna för statens finanser bli betydande[1]. En begränsning i avdragsrätten för räntor skulle även innebära gränsdragningsproblem.

Innehavet av en ägarbostad är praktiskt lätt att kontrollera och bostadsavkastningen dessutom möjlig att beräkna på ett tämligen godtagbart sätt.

---

[1] För 1991 uppgick de totala ränteutgifterna till 87 miljarder. Från dessa bruttoräntor kan samtliga intäktsräntor kvittas bort, varvid avdrag för räntekostnader på lån till ägarbostaden och tomträttsavgälder kan beräknas till.

Räntor (småhus)	48 miljarder
Räntor (bostadsrätter)	4 miljarder
Tomträttsavgälder	0,25 miljarder

De skattemässiga avdragen för ovan angivna räntor m.m. kan beräknas till 15,7 miljarder kronor. Statens inkomster från fastighetsskatten uppgick för samma år till 16,8 miljarder kronor (inklusive samtliga typer av hyreshus).

Beskattningsformerna kan därför göras förhållandevis enkla. Man kan dock konstatera att denna modell av inkomstbeskattning av bostadsavkastning har en begränsad utbredning internationellt sett. Detta kan möjligen förklaras med att fastighetsbeskattningen utomlands har ett annat syfte, såsom t.ex. att ge inkomster till den kommunala förvaltningen.

När man skall beräkna underlaget för beskattningen av fastigheten måste ett kapitalavkastningsvärde fastställas. För att beräkna detta kapitalavkastningsvärde, som är lika med bostadsavkastningen minus alla kostnader för boendet utom kapitalkostnader såsom räntor och tomträttsavgälder, krävs ett ställningstagande till relevant räntesats samt en värdering av det investerade kapitalet. Vi kommer som tidigare nämnts inte att i detta delbetänkande ta ställning till det kapitalavkastningsvärde som framgent bör utgöra grunden för beskattningen av fastigheter och föreslår därför ingen ändring av skatteuttagets storlek i fråga om den beräknade bostadsavkastningen.

5.2.2 Fastighetsskatt eller schablonintäkt?

Förslag: Fastighetsskatten ersätts med en schablonintäkt för ägarbostäder.

Av förarbetena (prop. 1989/90:110 sid 506) till skattereformen framgår att det föredragande statsrådet delade RINK:s uppfattning att innehavet av privatbostadsfastighet skulle beskattas enligt fastighetsskattelagen. De synpunkter som RINK anförde för denna omläggning från schablonbeskattning till beskattning enligt den nya fastighetsskattelagen grundades därvid på såväl teoretiska som praktiska överväganden. Dels ansågs en- och tvåfamiljsfastigheter inte passa in i inkomstskattesystemet då de typiskt sett inte utgör förvärvskällor, dels talade förenklingsskäl för uttag av fastighetsskatt eftersom småhus redan omfattades av denna skatt.

Fastighetsskatten är utformad som en objektskatt och tas ut oavsett de verkliga intäkternas storlek. Genom skattesatsens avstämning och avdragsrätten för ränteutgifter för lån i fastigheten kan man dock säga att fastighetsskatten ingår som en del av kapitalinkomstbeskattningen.

Samma effekter som uppnås med en proportionell schablonintäkt kan även uppnås med en proportionell fastighetsskatt beroende på vilka komponenter man använder. En fastighetsskatt på 1,5 procent av taxeringsvärdet ger samma resultat som en schablonintäkt på 5 procent av taxeringsvärdet som intäkt av kapital med den nuvarande skattesatsen om 30 procent. För båda metoderna gäller att de är lätta att tillämpa för både skattskyldiga och skattemyndigheter.

Genom att vi anser att värdet att nyttja en bostad är en inkomst (se avsnitt 5.2.1) är det dock principiellt mest riktigt att beskatta denna inkomst i det inkomstslag som gäller för kapitalinkomstbeskattning i stället för genom fastighetsskatt. Alternativet till en beskattning via en schablonintäkt är en konventionell beskattning. Att återinföra en sådan beskattning anser vi dock inte vara realistiskt mot bakgrund av de uppgiftskyldigheter och kontrollsvårigheter som skulle följa med ett sådant system. I nuläget anser vi därför att beskattningen av ägarbostäder skall ske endast genom en schablonintäkt.

De effekter man uppnår med en beskattning via schablonintäkt är följande.

För det *första* innebär en övergång från fastighetsskatt till schablonintäkt ett konsekvent inordnande av beskattningen av ägarbostäder i inkomstbeskattningen. Beskattningen av egnahem kommer då att ske på samma sätt som övrig kapitalinkomstbeskattning såsom t.ex. ränta på bankmedel. Avdrag kommer att få göras för ränteutgifter och tomträttsavgälder i samma inkomstslag som schablonintäkten redovisas.

För det *andra* innebär en övergång från fastighetsskatt till en schablonintäkt som för egnahem redovisas i inkomstslaget kapital även en skattelättnad för ränteutgifter motsvarande schablonintäkten. Enligt gällande regler erhålls full skattereduktion i inkomstslaget kapital upp till 100 000 kronor och över denna gräns en lägre reduktion. Med en redovisad schablonintäkt om exempelvis 25 000 kr medges således full skattereduktion för räntekostnader om 125 000 kr. Även för bostadsrättsföreningar blir en övergång till beskattning med endast schablonintäkt gynnsammare än fastighetsskatt genom det ökade underlaget för ränteavdrag.

För det *tredje* innebär en redovisning av schablonintäkt att den redovisade inkomsten av kapital ger en samlad bild av den skattskyldiges totala kapitalavkastning.

En schablonintäkt skulle dock behöva justeras för att vid en hög inflation och därav följande höga nominella räntor bibehålla en eftersträvad relation mellan kapitalinkomstskatten och den reala avkastningen. Om man då behåller en oförändrad schablonintäkt erhålls en omotiverad sänkning av skatten på kapitalavkastning för ägarbostäder. Detta kan i och för sig vara ett argument för ett bibehållande av fastighetsskatten som inte behöver justeras i detta läge.

5.2.3 Särskilt om beskattning av bostadsrätter

För att uppnå en med egnahem likartad beskattning krävs bl.a. att taxeringsvärdena för hyreshus upplåtna med bostadsrätter bestäms på annat sätt än vad som gäller i dag. Vi kommer att i kapitel 6 föreslå en värderingsmodell för dessa fastigheter som bygger på bostadsrättslägenheternas marknadsvärden.

Om underlaget för beskattningen, dvs. taxeringsvärdena, bygger på samma principer för alla ägarbostäder bör bostadsrätter beskattas efter samma skattesats som föreslås gälla för egnahem.

Från principiella synpunkter är det riktigast att tillämpa den schablonmässiga inkomstberäkningen på bostadsrättshavaren. Det är dennes inkomst av lägenheten som är att jämställa med egnahemsägarens bostadsavkastning. Av framför allt praktiska skäl föreslår vi dock att beskattningen alltjämt skall ske hos föreningen. En beskattning hos bostadsrättshavaren skulle bl.a. innebära ökad uppgiftsskyldighet för föreningen.

Som tidigare beskrivits skiljer sig beskattningen av egnahem och bostadsrätter åt genom att bostadsrättsföreningen beskattas med både schablonintäkt och fastighetsskatt. Vi kommer inte i detta betänkande att ta ställning till kapitalavkastningsvärdet men fastighetsskatten bör emellertid omvandlas till en schablonintäkt. Genom detta förslag kommer bostadsrättsföreningen att få en större schablonintäkt som underlag för ränteavdrag.

Det är mycket som talar för att räntor för bostäder i bostadsrättsföreningar bör behandlas på samma sätt som egnahemsägarens ränteavdrag, dvs. att bostadsrättshavaren får utnyttja det ränteavdrag föreningen inte kunnat utnyttja. Både Bostadsrättsvärderingskommittén och Utredningen om statens stöd för bostadsfinansieringen har föreslagit detta. Vårt slutliga ställningstagande i denna fråga är beroende av om och hur man skall beakta föreningens nettoskuld. Frågan om och hur man skall beakta nettoskulden är komplicerad. Såsom underlag för remissinstansernas synpunkter finns i bilaga 2 en promemoria om frågeställningen skriven av experten Peter Melz. Vi får anledning att återkomma till frågan om bostadsrättshavarens rätt till ränteavdrag för föreningens räntor i vårt kommande arbete. I avvaktan på vårt slutliga ställningstagande föreslår vi därför inte någon förändring i frågan om rätten till avdrag för bostadsrättsföreningens räntor.

Vi kommer också att ta ställning till indelningen i äkta och oäkta bostadsföretag i vårt kommande arbete.

5.2.4 Nyproducerade fastigheter

Med nuvarande ordning för uttag av fastighetsskatt gäller som tidigare nämnts full reduktion av fastighetsskatten de första fem åren efter en nyinvestering och halv reduktion av fastighetsskatten de följande fem åren. Denna ordning skall ses mot bakgrund av att fastighetsskatten delvis motiverats av bostadspolitiska skäl. Därmed har en sådan anpassning av fastighetsskatten till storleken på de räntebidrag som utgår vid ny- och ombyggnad av bostäder ansetts motiverad.

Genom de förslag som nu läggs fram klargörs att beskattningen bör ses som en del av kapitalinkomstbeskattningen. Med detta synsätt saknas skäl att bibehålla de hittillsvarande reduktionsreglerna. Det är naturligare att på detta sätt ange vilken beskattning som allmänt sett kan vara motiverad med hänsyn till skattesystemets utformning och med hänsyn till rimlig symmetri mellan avdrag för utgifter och skäl att ta upp intäkter till beskattning. Skattesystemet bör därför renodlas från bostadspolitiska inslag. Även det förhållande att det sedan länge föreligger andra instrument att uppnå bostadspolitiska mål talar för att skattesystemet renodlas i detta avseende.

Den föreslagna ordningen får dock effekter på ekonomin för de skattskyldiga som gjort nyinvesteringar i bostäder. De faktiska kostnaderna kommer att öka för dessa bostäder. Till bilden hör även att bostadsrättsföreningar i räntebidragshänseende behandlats på annat sätt än egnahemsägare. Med en enhetlig beskattning av ägarbostäder är det naturligt att också åstadkomma en enhetlighet vid bestämning av räntebidragen. I avvaktan på möjligheten att uppnå denna enhetlighet avstår vi från att föreslå någon ändring av de nuvarande reglerna om reduktion i beskattningen för nyinvesteringar. Vi föreslår således att det tillsvidare skall finnas kvar en riktad lättnad under den första tioårsperioden efter produktionstillfället av det slag som nu uppnås genom nedsättning av fastighetsskatten.

5.3 Förändringarna i reglerna för den löpande beskattningen

5.3.1 Beskattningen av privatbostadsfastighet

Förslag: Fastighetsskatten ersätts med en schablonintäkt om 5 procent i inkomstslaget kapital för privatbostadsfastigheter.

Vi föreslår således att beskattningen av sådan privatbostadsfastighet som avses i 5 § KL skall beskattas genom en schablonintäkt om 5 procent av taxeringsvärdet i inkomstslaget kapital. Detta innebär att 3 § 3 mom. SIL bör ändras så att bestämmelsen även innefattar en schablonintäkt.

Någon förändring av reglerna för avdrag för räntor och tomträttsavgälder föreslås inte utan dessa avdrag bör medges i enlighet med nu gällande regler i 3 § 4 mom. SIL.

Synpunkter har framförts om riktigheten av att fastighetsskatt utgår på fastighetens hela taxeringsvärde i de fall marken nyttjas med tomträtt. Vi föreslår dock inte nu någon ändring i underlaget för beskattningen. Schablonintäkten skall alltså beräknas på hela taxeringsvärdet. Vi får dock anledning att återkomma till frågan i kommande arbeten.

I kommande arbete kommer också andra frågor att utredas såsom bl.a. de regionala skillnader som kan finnas. Även reglerna om beskattning av intäkter från bl.a. uthyrning kommer att tas upp.

I avsnitt 5.3.3 har vi redogjort för vår syn på skattereglerna för nyproducerade fastigheter. Vi föreslår emellertid nu ingen annan ändring i detta avseende än att de gällande reduktionsreglerna får tillämpas vid schablonintäktsberäkningen.

5.3.2 Beskattningen av bostadsrätter

Förslag: S.k. äkta bostadsföretag beskattas enbart med schablonintäkt om 3, 8 eller 11 procent i inkomstslaget näringsverksamhet.

Äkta bostadsföretag bör således beskattas med samma schablonintäkt som egnahem. I avvaktan på att hyreshus upplåtna med bostadsrätter åsätts nya taxeringsvärden enligt vårt föreslagna system bör emellertid den nuvarande beskattningen (fastighetsskatt 2,5 procent och schablonintäkt 3 procent) omvandlas till enbart en schablonintäkt. Fastighetsskatten motsvarar en schablonintäkt om ungefär 8 procent, vilket tillsammans med nuvarande schablon, 3 procent, ger sammanlagt 11 procent. För småhus upplåtna med bostadsrätt innebär omvandlingen från fastighetsskatt, som utgår för dessa enheter med 1,5 procent, att schablonintäkten uppgår till sammanlagt 8 procent. Äkta bostadsföretag bör således beskattas med en schablonintäkt om 8 respektive 11 procent Reglerna framgår av förslaget till ny lydelse av 2 § 7 mom. SIL.

Någon förändring av reglerna för avdrag för räntor och tomträttsavgälder föreslås inte.

På samma sätt som för privatbostadsfastigheter föreslås att de nuvarande reglerna om reduktion för nyproducerade fastigheter alltjämt skall gälla även för bostadsrätter. Detta innebär att reduktionen endast skall beräknas på den del av schablonintäkten som motsvarar fastighetsskatten.

Fr.o.m. 1994 års taxering skall lokaldelen jämte tomtmark i hyreshus undantas från fastighetsskatt. Någon ändring i detta avseende föreslås inte ske utan denna regel kommer även att gälla vid en beskattning på grundval av en schablonintäkt. För den del av fastigheten som innehåller lokaler

kommer schablonintäkten att vara 3 procent av den del av taxeringsvärdet som belöper på lokaldelen.

5.3.3 Beskattningen av i Sverige bosatta personers privatbostäder i utlandet

Förslag: Privatbostäder i utlandet beskattas med schablonintäkt om 5 procent i inkomstslaget kapital.

Enligt internationella principer beskattas en fastighet i det land där den är belägen.

Invändningar har riktats mot att lagen om statlig fastighetsskatt varit tillämplig på privatbostäder i utlandet[2]. Eftersom många dubbelbeskattningsavtal inte omfattar lagen om statlig fastighetsskatt har man, för att undvika dubbelbeskattning, fått införa en särskild bestämmelse, se avsnitt 2.3.2.

Genom att beskatta även privatbostäder i utlandet med en schablonintäkt i inkomstslaget kapital kan man komma tillrätta med de tillämpningssvårigheter som funnits. Beskattningen kommer då att ske med stöd av SIL. Denna lag omfattas av samtliga dubbelbeskattningsavtal som gäller inkomstbeskattning. Vi föreslår alltså att i Sverige bosatta personers privatbostäder i utlandet beskattas via en schablonintäkt om 5 procent i inkomstslaget kapital.

I nuläget finner vi inte anledning att föreslå någon ändring av underlaget för beskattningen av dessa bostäder. Underlaget skall således även fortsättningsvis utgöras av 75 procent av marknadsvärdet.

5.3.4 Fastigheter som inte är ägarbostäder

Begreppet privatbostadsfastighet omfattar inte samtliga småhusenheter. Vårt förslag innebär att småhusenheter som inte är privatbostadsfastigheter eller ägs av äkta bostadsföretag alltjämt kommer att beskattas med fastig-

---

[2] För 1991 uppgick statens inkomster från fastighetsskatt på i utlandet belägna privatbostäder till drygt 9,3 miljoner kronor och berörde 4 568 skattskyldiga.

hetsskatt. Det är fråga om småhus som ägs av juridiska personer exempelvis s.k. direktörsvillor samt småhus som till övervägande del används i fysisk persons näringsverksamhet. Vi är medvetna om att denna uppdelning kan medföra vissa gränsdragningsproblem när det gäller förtryckningen av uppgifter i den förenklade självdeklarationen. Man får dock inte överdriva problemens räckvidd, som för övrigt torde vara övergående i avvaktan på vårt slutliga förslag. Man bör normalt kunna presumera att småhus som inte ägs av juridiska personer är privatbostadsfastighet om de varit det vid föregående års taxering.

Några andra ändringar i lagen om statlig fastighetsskatt än som föranleds av våra förslag görs inte annat än i förtydligande syfte.

5.4 Statsfinansiella effekter

De framlagda förslagen syftar till att åstadkomma rimlig neutralitet i beskattningen mellan boendet i olika former av ägarbostäder.

I övrigt innebär våra förslag att fastighetsskatten ersätts med en schablonintäkt med i princip oförändrat skatteuttag. Vi är medvetna om att den utökade möjligheten till ränteavdrag som en beskattning med schablonintäkt innebär medför minskade skatteintäkter till staten. Någon beräkning av de statsfinansiella effekterna kommer dock inte att ske i detta delbetänkande. Först när vi lämnar våra slutliga förslag i fråga om beskattning av samtliga typer av fastigheter kommer en slutlig bedömning av effekterna för statsfinanserna.

6 TAXERINGEN AV BOSTADSRÄTTER

6.1 Inledning

Bostadsrättsfastigheter värderas som tidigare nämnts enligt samma grunder och taxeras enligt samma metoder som gäller för hyreshus.

Om man skall uppnå större skattemässig likhet mellan bostadsrätter och egna hem förutsätter det taxeringsvärden som bygger på de enskilda bostadsrättslägenheternas marknadsvärden. I sammanhanget kan noteras att småhus upplåtna med bostadsrätt värderas på samma sätt som småhus som innehas med äganderätt.

Bostadsrättsvärderingskommittén (BVK) har lagt fram ett förslag till taxering av bostadsrättsfastigheter som bygger på bostadsrättslägenhetens värde. Detta värde uppskattas av BVK till bostadsrättens pris plus föreningens skulder (vilka genom påverkan på avgiften till föreningen antas ha minskat överlåtelsepriset för bostadsrätten) och minus föreningens innehav av andra tillgångar (vilka antas ha ökat överlåtelsepriset på bostadsrätten). Kritik har riktats mot att BVK:s värderingsmetod är onödigt krånglig.

Vår målsättning är därför att försöka finna en mer schabloniserad metod som fångar upp värdeskillnaden mellan upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt. De i fastigheten ingående ytorna som är upplåtna med bostadsrätt kommer därmed att åsättas ett värde som kan utgöra grund för taxeringsvärdet. Metoden bör integreras i förfarandet vid fastighetstaxering för att stora delar av det förberedelsearbete som föregår en allmän fastighetstaxering skall kunna utnyttjas. Ett ytterligare önskemål från vår sida är att slippa bygga upp ett separat register över ägare till bostads-

rättslägenheter. Det är vår uppfattning att det omsätts tillräckligt många bostadsrättslägenheter för att kunna utgöra underlag för en lämplig värderingsmodell. BVK:s uppdrag omfattade inte taxering av småhus upplåtna med bostadsrätt. En värderingsmodell bör omfatta även denna kategori av hus.

En bostadsrättsfastighet betecknas som hyreshusenhet och omfattas således av den allmänna fastighetstaxeringen år 1994 (AFT 94). Värderingsmodellen för AFT 94 finns redovisad i prop. 1992/93:122.

6.2 Definitioner

Förslag: Begreppet hyreshus ändras till flerlägenhetshus.

I likhet med BVK anser vi att begreppet hyreshus bör ändras till flerlägenhetshus. Detta svarar bättre mot vad man egentligen vill beskriva. Ett flerlägenhetshus kan innehålla såväl lokaler som bostäder. Eftersom lokalerna och bostäderna kan vara upplåtna med hyresrätt eller bostadsrätt är det bättre att använda begreppet flerlägenhetshus. Tankarna går annars lätt till enbart sådana hus där lokaler och bostäder är upplåtna med hyresrätt.

Eftersom vår värderingsmodell bygger på att man tar hänsyn till upplåtelseform måste begreppet bostadsrätt definieras. Definitionen framgår av förslaget till ny lydelse av 1 kap 4 § FTL.

6.3 Värdering av bostadsrättsfastighet

Förslag: Bostadsrättsfastighetens värde bör bygga på bostadsrättslägenheternas marknadsvärde med en genomsnittlig belåning i bostadsrättsföreningen.

Intäkter av andra tillgångar än fastigheten i en bostadsrättsförening beskattas som näringsverksamhet och kostnaderna för skuldfinansieringen

är avdragsgilla. Fastighetens värde till den del den är upplåten med bostadsrätt är lika med summan av bostadsrättslägenheternas värden. I likhet med BVK anser vi således att bostadsrättsfastighetens taxeringsvärde bör bygga på bostadsrättslägenheternas marknadsvärde. Fastighetens taxeringsvärde kan sedan, om behov finns, fördelas på de enskilda lägenheterna med ledning av deras andelstal i föreningen. BVK har däremot föreslagit att man av taxeringsbeviset skall kunna utläsa varje enskild lägenhets taxeringsvärde.

Värderingen av bostadsrättslägenheter skiljer sig emellertid från värdering av egnahem främst genom att bostadsrätterna som överlåts kan innefatta mer än enbart bostadsrättslägenheterna. Den överlåtna andelen i föreningens förmögenhetsmassa kan som tidigare nämnts även avse andra tillgångar än fastigheten och föreningens skulder. Frågan är om man vid beräkningen av en bostadsrättslägenhets värde även bör till överlåtelsepriset lägga en beräknad andel i föreningens nettoskuld eller frånräkna en beräknad andel av föreningens nettoförmögenhet kommer att tas upp i vårt kommande arbete (se avsnitt 5.2.3). Vi föreslår emellertid redan nu att reglerna i 5 kap. 3 och 5 §§ FTL, som anger hur marknadsvärdet skall beräknas, skall ändras.

6.4 Värdering av flerlägenhetshus och tomtmark till flerlägenhetshus

6.4.1 Värderingsenhet för flerlägenhetshus

Förslag: Flerlägenhetshus bör indelas i särskilda värderingsenheter för lokaler samt för bostäder upplåtna med hyresrätt resp. bostäder upplåtna med bostadsrätt.

Vid fastighetstaxeringen är huvudregeln för indelning i värderingsenheter att varje flerlägenhetshus utgör en värderingsenhet. Det finns dock särskilda indelningsregler som möjliggör indelning av ett flerlägenhetshus i flera värderingsenheter.

Är ett flerlägenhetshus inrättat både för bostäder och lokaler ska bostads- respektive lokaldelen utgöra skilda värderingsenheter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorerna lägenhetstyp och ålder får dock sammanföras till en värderingsenhet. Indelningen i värderingsenheter för flerlägenhetshus regleras i 6 kap. 3 § FTL.

Skall ett särskilt värde beräknas för bostäder upplåtna med hyres- respektive bostadsrätt måste en ytterligare indelning i värderingsenheter ske. Vi föreslår därför att bostäder upplåtna med bostadsrätt skall utgöra särskilda värderingsenheter för att möjliggöra en differentiering av värdet.

BVK har förslagit att även lokaler skall indelas i värderingsenheter med hänsyn till upplåtelseform. Eftersom hyressättningen av lokaler sker på marknadsmässiga villkor följer lokaler upplåtna med bostadsrätt den marknadsvärdenivå som finns för hyresrätter. Vi anser därför att lokaler inte behöver indelas med hänsyn till upplåtelseform.

6.4.2 Riktvärde för flerlägenhetshus

Förslag: Flerlägenhetshus bör indelas i lokaler och bostäder och bostäderna dessutom i två klasser; bostäder upplåtna med bostadsrätt resp. övriga former av upplåtelse.

Riktvärdet för ett flerlägenhetshus skall utgöra värdet av en värderingsenhet avseende ett eller flera flerlägenhetshus eller del av flerlägenhetshus.

Normbyggnaden är enligt 9 kap. 2 § FTL ett flerlägenhetshus som har uppförts andra året före taxeringsåret och har en hyra på 100 000 kronor. Olika nivåfaktorer rekommenderas för bostäder och lokaler. Taxeringsvärdenivån anges genom en s.k. H-nivåfaktor som avser den inverkan på taxeringsvärdet som värderingsenhetens läge har.

Definitionen av normbyggnaden kan bibehållas oförändrad men vi föreslår att den för tydlighetens skull kompletteras med att normbyggnaden avser ett flerlägenhetshus upplåtet med hyresrätt. Här synes vårt förslag överensstämma med BVK:s.

Inför AFT 94 har 9 kap. 3 § FTL ändrats så att värdefaktorerna lägenhetstyp, hyra och ålder ska bestämmas för varje värderingsenhet. Värdefaktorerna bestäms enligt följande.

Lägenhetstyp	Innebär att en grundläggande kategoriindelning av flerlägenhetshusen ska göras på dels bostäder, dels lokaler.
Hyra	Med hyra avses bruksvärdeshyra för bostäder och marknadsmässig hyra för lokaler. Hyran ska bestämmas med hänsyn till den genomsnittliga hyresnivån under andra året före taxeringsåret.
Ålder	Åldern ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd. Värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av om- och tillbyggnader samt tidpunkten för dessa.

För att hänsyn skall kunna tas till värdeskillnaden mellan olika upplåtelseformer måste värdefaktorn lägenhetstyp definieras om. Förändringen innebär att utöver klasserna bostäder och lokaler skall upplåtelseformen för bostäderna utgöra grund för ytterligare klassindelning. Bostäder bör således indelas i två klasser; bostäder upplåtna med bostadsrätt resp. övriga former av upplåtelse.

6.4.3 Beräkning av riktvärde för flerlägenhetshus

Förslag: En s.k. HK-tabell bör även omfatta klasserna för upplåtelseform. Vidare bör det inom varje värdeområde rekommenderas en särskild H-nivåfaktor för bostäder upplåtna med bostadsrätt.

RSV beskriver i förslag till ändringar i FTF[1] hur riktvärdet för flerlägenhetshusen skall bestämmas vid förberedelsearbetet. Denna s.k. HK-tabell beaktar den relativa skillnaden mellan likvärdiga hus men med olika uppgifter för värdefaktorn ålder vid samma H-nivåfaktor.

För att kunna beakta den relativa värdeinverkan vid olika upplåtelseformer bör HK-tabellen även omfatta klasserna för upplåtelseform. Skillnaden i värde mellan olika upplåtelseformer kommer då att anges för varje

[1] Se skrivelse till Finansdepartementet 1993-05-14, dnr 2617-93.

byggnadsvärdeområde och ta sig uttryck i tabellverket genom att olika kapitaliseringsfaktorer rekommenderas för respektive klass. Vidare bör det inom varje värdeområde rekommenderas en särskild H-nivåfaktor för bostäder upplåtna med bostadsrätt.

6.4.4 Värderingsenhet för tomtmark till flerlägenhetshus m.m.

Förslag: Tomtmarken bör indelas på samma sätt som flerlägenhetshuset.

En tomt bebyggd med flerlägenhetshus indelas i värderingsenheter med ledning av det sätt på vilket flerlägenhetshusen har indelats i värderingsenheter. Denna indelning regleras i 6 kap. 7 § FTL.

Indelningen i värderingsenheter för tomtmark utgör således en spegelbild av indelningen i värderingsenheter för flerlägenhetshus. Vid en separat värdering av flerlägenhetshus upplåtna med bostadsrätt måste tomtmarken indelas på motsvarande sätt. Det gäller även indelningen i värderingsenheter beroende på flerlägenhetshusets upplåtelseform. Detta är nödvändigt för att kunna identifiera vilket tomtmarksvärde som hör till respektive byggnadsvärderingsenhet. I denna del har BVK inte lämnat något förslag.

Värdeskillnaden mellan de båda upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt påverkar inte direkt tomtmarkens värde. I PBL regleras bl.a. byggrättens omfattning och vad som får byggas på marken. Däremot regleras inte upplåtelseform i denna lagstiftning. Mot bakgrund av detta kan någon värdeskillnad beroende på framtida upplåtelseform inte anses motiverad för obebyggd tomtmark. På grund härav finns det inte behov av någon förändring av reglerna för beräkning av riktvärde för tomtmark i 12 kap. 1 och 4 §§ FTL.

6.5 Värdering av småhus och tomtmark till småhus

6.5.1 Indelning i värderingsenheter

Vid värdering av småhus utgör normalt varje småhus en egen värderingsenhet. Tomtmark till småhuset utgör också i normalfallet en egen värderingsenhet. Mot bakgrund av dessa regler kommer varje småhus att få ett eget värde. Detta gäller även för småhus upplåtna med bostadsrätt. Någon förändring av reglerna för indelning i värderingsenheter i 6 kap. 2 och 7 §§ FTL behövs därmed inte.

6.5.2 Riktvärde för småhus

Förslag: Definitionen av normbyggnad bör kompletteras med att normbyggnaden avser ett småhus som inte är upplåtet med bostadsrätt.

Riktvärdet för småhus regleras i 8 kap. 1 § FTL och utgör värdet av ett småhus med tillhörande komplementhus.

Normhuset är definierat i 8 kap. 2 § FTL som ett nybyggt småhus med normal standard, friliggande och som utgör det enda småhuset på en tomt som utgör en självständig fastighet. Taxeringsnivån anges genom en riktvärdeangivelse.

Definitionen av normbyggnad kan bibehållas men bör, på samma sätt som för flerlägenhetshus, kompletteras med att normbyggnaden avser ett småhus som inte är upplåtet med bostadsrätt.

6.5.3 Beräkning av riktvärde för småhus

Förslag: Riktvärdeangivelsen kan kompletteras med en särskild faktor för varje byggnadsvärdeområde.

Vid bestämmandet av riktvärde för småhus beaktas följande värdefaktorer enligt 8 kap. 3 § FTL.

* Storlek
* Ålder
* Standard
* Byggnadskategori
* Fastighetsrättsliga faktorer
* Värdeordning

För att kunna beräkna ett särskilt värde för småhus upplåtna med bostadsrätt måste ytterligare en värdefaktor som avser upplåtelseform införas i 8 kap. 3 § FTL. Genom denna värdefaktor kommer småhus att hänföras till någon av klasserna småhus upplåtna med bostadsrätt eller övriga småhus.

Eftersom småhus enligt 6 kap. 2 § FTL i sin helhet utgör en värderingsenhet kommer varje byggnad att hänföras till någon av klasserna.

För att beakta den relativa värdeinverkan av värdefaktorn upplåtelseform kan riktvärdeangivelsen kompletteras med en särskild faktor för varje byggnadsvärdeområde. Beräkningsgången föreskrivs av RSV i deras föreskrifter om värdering vid fastighetstaxering.

6.5.4 Tomtmark till småhus

Indelningen i värderingsenheter regleras i 6 kap. 7 § FTL. Bestämmande av riktvärde samt beräkning av värde för tomtmark till småhus regleras i 12 kap. 1 och 2 §§ FTL.

Mot bakgrund av vad som anförts under avsnitt 6.4.4 behöver inte några förändringar göras vid indelning i värderingsenheter, bestämmande av riktvärde samt beräkning av värde till småhus.

6.6 Justering för säregna förhållanden

Reglerna för justering för säregna förhållanden behandlas i 7 kap. 5 § FTL. Justering skall ske enbart om det säregna förhållandet påtagligt inverkar på marknadsvärdet. När det gäller småhusenheter skall det vara fråga om en förändring av värdet med minst 10 000 kronor. Fr.o.m. taxeringsåret 1996 uppgår beloppet till 50 000 kronor.

Den värderingsmetod för bostäder upplåtna med bostadsrätt som vi föreslagit innebär att värdet av bostadsrättsdelen endast tillåts variera mellan olika byggnadsvärdeområden. Inom ett byggnadsvärdeområde sker en differentiering i värde främst genom att olika kapitaliseringsfaktorer rekommenderas beroende på värdefaktorn ålder.

En värdeskillnad som beror på att lägenheterna i en byggnad har en onormal standard i förhållande till sitt värdeår beaktas däremot inte i vår värderingsmodell. Genom att justera en värderingsenhets värde för säregna förhållanden kan dessa och andra omständigheter som kan påverka den enskilda värderingsenhetens värde beaktas. Det kan vara fråga om omständigheter som påverkar värdet både i höjande och sänkande riktning. Normalt ankommer det på fastighetstaxeringsnämnden att självmant ta ställning till justering för säregna förhållanden. Av förklarliga skäl är det dock ett ansvar för fastighetens ägare, dvs. bostadsrättsföreningen, att påtala de förhållanden som kan påverka värdet.

Vi föreslår ingen ändring i 7 kap. 5 § FTL. BVK har däremot föreslagit en ändring i bestämmelsen så att justering för säregna förhållanden skall kunna ske om dessa påverkar en enskild lägenhet i sådan utsträckning att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst 10 000 kronor.

6.7 Underlagsmaterial vid förberedelsearbetet

Förslag: Uppgifterna i bostadsrättsföreningarnas kontrolluppgifter bör utnyttjas vid förberedelsearbetet för en allmän fastighetstaxering.

Grundläggande vid analyser av marknadsvärden för fastigheter är noterade överlåtelsepriser. Statistik över sådan priser hämtas ur Lantmäteriverkets fastighetsprissystem som grundar sig på de uppgifter som redovisas av inskrivningsmyndigheterna. Inför en allmän fastighetstaxering av flerlägenhetshus sker också en särskild uppgiftsinsamling som riktar sig till vissa ägare av sådana hus.

Någon motsvarighet till inskrivningsmyndighetens lagfartsuppgifter finns inte för överlåtelser och ägaruppgifter rörande bostadsrättslägenheter. BVK har föreslagit att man bygger upp ett särskilt överlåtelseregister. Vi anser däremot att man inte behöver upprätta ett sådant register utan att marknadsvärdenivån kan kartläggas genom uppgifter från fastighetens ägare.

Enligt 45 § lagen (1990:325) om självdeklaration och kontrolluppgifter är bostadsrättsföreningen skyldig att lämna kontrolluppgift vid överlåtelse av bostadsrätter. Kontrolluppgiften skall bl.a. innehålla uppgifter om lägenhetens beteckning, tidpunkten för överlåtelsen och köpeskillingens storlek. Genom att utnyttja dessa uppgifter skulle den relativa nivåskillnaden mellan upplåtelseformerna bostadsrätt och hyresrätt kunna dokumenteras i samband med förberedelsearbetet.

Ett alternativ är att genomföra en särskild insamling av uppgifter från bostadsrättsföreningar i samband med förberedelsearbetet.

Vi har funnit att det förstnämnda alternativet är att föredra eftersom uppgiftsskyldigheten redan finns och därigenom inte förorsakar föreningarna något merarbete.

Om vi i vårt fortsatta arbete kommer fram till att bostadsrättslägenhetens värde skall korrigeras med hänsyn till andelen i föreningens nettoskuld måste även uppgifter rörande tillgångar och skulder inhämtas vid fastighetstaxeringen.

6.8 Särskild fastighetstaxering

Ett hus kan under taxeringsperioden ändra upplåtelseform. Bostadsrätter kan bli hyresrätter och tvärtom. Detta måste föranleda särskild fastighetstaxering. En bestämmelse om detta har inarbetats i 16 kap. 2 § FTL.

6.9 Ikraftträdande

Förberedelsearbetet för en allmän fastighetstaxering av flerlägenhetshus bedrivs på såväl central som regional nivå och sker i två etapper. I den första etappen beslutas om de värderingsmetoder som skall gälla och utarbetas en riktvärdekarta. Detta arbete har inför AFT 94 genomförts under hösten 1992. I den andra etappen sker en s.k. provvärdering med utgångspunkt från de köp (provvärderingsobjekt) som valts ut. Inför AFT 94 har detta skett under våren 1993.

Samtliga föreskrifter och rekommendationer skall fastställas senast den 1 oktober 1993. Värderingsmodellen för AFT 94 har, som tidigare nämnts, redan fastställts. Följdändringarna i FTF har ännu inte beslutats. Den föreslagna modellen för taxering av bostadsrättsfastigheter kan således inte tillämpas vid AFT 94. Nästa allmänna fastighetstaxering av flerlägenhetshus äger rum först år 2 000. Bostadsrättsfastigheterna bör enligt vår uppfattning kunna taxeras tillsammans med småhusen vid AFT 96 med tillämpning av den värderingmodell som vi föreslagit.

Vi har i avsnitt 6.2 föreslagit att begreppet hyreshus ändras till flerlägenhetshus. När denna ändring i fastighetstaxeringslagen träder i kraft kommer det att medföra ändringar av begreppet hyreshus i ett flertal lagar, däribland SIL och lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt.

Kommittédirektiv

BILAGA 1

Dir. 1992:111

Utredning om beskattning av fastigheter

Dir. 1992:111

Beslut vid regeringssammanträde 1992-12-17.

Statsrådet Lundgren anför.

1 Mitt förslag

Jag föreslår att en utredare tillkallas med uppdrag att utreda de principiella utgångspunkter och syften som bör ligga till grund för beskattningen av fastigheter.

Sammanfattningsvis skall utredaren

* analysera och beskriva de principiella utgångspunkter som bör gälla för beskattningen av fastigheter och
* med ledning av dessa överväganden redovisa vilka förändringar i den nuvarande beskattningen som bör företas.

2 Bakgrund

Historisk bakgrund

Den fasta egendomen har sedan mycket lång tid varit föremål för olika beskattningsåtgärder. Från 1920- talet skedde beskattningen i första hand genom den numera avskaffade garantibeskattningen till kommunerna. Denna skatt syftade till att ge kommunerna ett stabilt skatteunderlag. Garantibeskattningen var fram till år 1955 utformad som en särskilt debiterad fastighetsskatt som utgick med viss procent på taxeringsvärdet. Därefter skedde garantibeskattningen genom inkomstbeskattning av garantibeloppet som uppgick till viss procent av taxeringsvärdet. Fram

till 1986 års inkomsttaxering påfördes garantibeskattningen ägarna av samtliga fastigheter som inte undantagits från skatteplikt.

Fr.o.m. 1986 års taxering undantogs juridiska personer från garantibeskattningen. I samband därmed uttalades i förarbetena (prop 1984/85:70, s. 153) att den dåvarande ordningen med en kombination av nettovinstbeskattning och garantibeskattning i synnerhet på företagsbeskattningens område gav upphov till improduktiv skatteplanering och administrativt merarbete för taxeringsmyndigheterna. Vidare uttalades att i den mån fastigheters taxeringsvärde bedöms vara en lämplig bas för uttag av skatt syntes det vara mer ändamålsenligt att använda sig av en skatteform som är frikopplad från inkomstbeskattningen. Det påpekades också att nämnda dubbelbeskattning i form av nettovinst- resp. garantibeskattning i princip träffade aktiebolags och ekonomiska föreningars inkomster.

Fr.o.m. 1988 års taxering upphörde garantibeskattningen också av fysiska personer.

Vid sidan av garantibeskattningen skedde också en inkomstbeskattning av fastigheterna. Denna inkomstbeskattning var i princip av två slag, nämligen konventionell beskattning och schablonbeskattning. Den konventionella metoden innebar i princip att den faktiska avkastningen av fastigheten låg till grund för beskattning. Schablonbeskattningen, som gällde småhus, allmännyttiga bostadsföretag och s.k. äkta bostadsrättsföreningar, innebar att ett visst antal procent av fastighetens taxeringsvärde togs upp som intäkt vid den årliga taxeringen. I den mån nettointäkt uppkom fick ett s.k. procentavdrag göras motsvarande garantibeloppet.

År 1983 infördes en fastighetsbeskattning i form av en hyreshusavgift. Denna omfattade sådana flerbostadshus och vissa hus med affärs- och/eller kontorslokaler som inte var statligt belånade och således inte ingick i räntebidragssystemet.

Motivet till hyreshusavgiften var att hindra att uppräkningen av de garanterade räntorna för de fastigheter som omfattades av räntebidragen och den därpå följande höjningen av hyresnivån skulle leda till en omfördelning av förmögenhetsförhållandena till förmån för fastighetsägare vars hus inte erhöll statliga räntebidrag. Som en följd av det s.k. bruksvärdesystemet ökade nämligen hyresnivån även i dessa hus.

År 1985 ersattes hyreshusavgiften med en mer generell statlig fastighetsskatt, som då omfattade även småhus. Motivet till att hyreshusavgiften utvidgades och ersattes av fastighetsskatten var att denna skatt i kombination med räntebidragssystemet för ny- och ombyggnad bäst

ansågs svara mot kravet på ett rättvist och solidariskt omfördelningssystem inom bostadssektorn.

Gällande regler i korthet

Den nuvarande fastighetsskatten regleras i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt och tillämpas sedan 1986 års taxering. Fastighetsskatten omfattar småhusenheter, hyreshusenheter samt bostadshus med tomtmark på lantbruksenheter. Skatten beräknas med taxeringsvärdet som underlag. Genom 1991 års skattereform har vissa förändringar företagits av fastighetsskatten. Den har för småhusen ersatt schablonintäkten och är för dessa numera den huvudsakliga löpande fastighetsbeskattningen. Valet av en skattesats på 1,5 % har ansetts stå i överensstämmelse med kraven på en likformig kapitalbeskattning. I samband med skattereformen har fastighetsskatten för hyreshusen även gjorts mer enhetlig än tidigare. Hyreshusenhet beskattas sålunda med 2,5 % av enhetens taxeringsvärde. För småhusenhet och hyreshusenhet med byggnad som huvudsakligen innehåller bostäder är fastighetsskatten på visst sätt differentierad med hänsyn till byggnadens ålder.

Enligt lagen (1990:1460) om tillfällig höjning av statlig fastighetsskatt skall procentsatsen för beräkningen av fastighetskatten avseende hyreshusenhet som huvudsakligen består av lokaler vid 1992 och 1993 års taxeringar uppgå till 3,5. Under våren 1992 har emellertid beslutats att fastighetsskatten skall slopas på dessa hyreshusenheter från och med 1994 års taxering (prop. 1991/92:150 bil. 1:5, bet. FiU 1991/92:FiU30, rskr. 1991/92:350, SFS 1992:842). Detaljerade regler i detta avseende har under hösten 1992 beslutats (prop. 1992/93:122, bet. 1992/93: SkU16, rskr. 1992/93:150). Dessa innebär i korthet att enbart de delar i ett hyreshus som innehåller bostadslägenheter blir föremål för uttag av fastighetsskatt medan lokaldelarna undantas från sådan beskattning.

Statens inkomster från fastighetsskatten uppgick för år 1991 till 16,8 miljarder kr. Skatteundantaget för lokaler leder till ett nettoskattebortfall om 2,6 miljarder kr.

Tidigare utredningar

Fastighetsbeskattningen sker för närvarande med taxeringsvärdet som underlag. Som alternativ till detta har diskuterats boendevärde, bruksvärde eller liknande. Frågan om underlaget för fastighetsskatten har behandlats av Fastighetsskatteutredningen i betänkandet (SOU 1992:11) fastighetsskatt. Enligt utredningens uppfattning är ett taxeringsvärde baserat på marknadsvärdet det lämpligaste underlaget för fastighetsskatt. Denna uppfattning delas också av majoriteten av remissinstanserna. Fastighetsskatteutredningen har också tagit upp vissa frågor som rör fastighetsskattens utformning. Bl.a. har man gjort analyser för att få en korrekt bild av hur fastighetsskatten fungerar i dag. Utredningen har även studerat fastighetsskattens fördelningsprofil och fastighetsskatt i andra länder samt även redovisat principiella synpunkter på fastighetsskattens utformning.

Frågan om underlaget för fastighetsskatten har också diskuterats i tidigare betänkanden nämligen i Bostadskommitténs delbetänkande, SOU 1984:36 del 2, i kommitténs slutbetänkande, SOU 1986:6 del 2, och i Boendekostnadsutredningens betänkande SOU 1989:71.

I betänkandet (SOU 1992:8) Fastighetstaxering m.m. -- Bostadsrätt, behandlade Bostadsrättsvärderingskommittén bl.a. underlaget för fastighetsskatt vad gäller fastigheter med bostadsrätter. Utredningens huvuduppgift var att finna en värderingsmetod för sådana fastigheter som medförde en skattemässig likhet mellan bostadsrättshavare och innehavare av egnahem. Utredningens förslag innebär i korthet att bostadsrättsfastighetens taxeringsvärde i princip skall motsvara 75 % av bostadsrätternas samlade marknadsvärden.

Betänkandet har remissbehandlats. Remissopinionen har varit splittrad. De remissinstanser som är positiva till utredningens förslag anser att den föreslagna värderingsmetoden skapar en lämplig likhet i beskattningshänseende mellan bostadsrätt och egnahem. Kritik har dock riktats mot att värderingsmetoden är krånglig, att beskattningen bör grundas på ett boendevärde samt att det är fel att taxera identiska fastigheter på olika sätt av den anledningen att upplåtelseformerna skiljer sig åt.

I Utredningens om statens stöd för bostadsfinansieringen betänkande (SOU 1992:47) Avreglerad bostadsmarknad, Del II, lades fram flera förslag som rör fastighetsskatten. Bl.a. föreslogs att fastighetsskatten skall tas bort för egnahem och ersättas med en schablonintäkt på 6 % av taxeringsvärdet. Även beträffande bostadsrättsföreningar föreslogs att

fastighetsskatten skall ersättas med en schablonintäkt efter en viss procentsats på taxeringsvärdet. Vidare föreslogs att fastighetsskatten skall slopas för hyresrättshus med värdeår 1993 eller senare. För att minska behovet av räntebidrag föreslogs också att underskott i inkomstslaget näringsverksamhet skall tillåtas reducera fastighetsskatten i den mån underskottet är hänförligt till avdrag för underhåll och reparationer avseende bostadsfastigheter. Flera remissinstanser har påpekat att det varit svårt att i brist på konkreta lagförslag yttra sig över betänkandet. Många instanser är emellertid allmänt positiva till utredningens förslag. Vissa anför dock invändningar mot att reducera räntebidragen.

Synen på fastighetsskatten

Som framgått av den tidigare redogörelsen har metoderna och också motiven för beskattningen av fastigheter skiftat från tid till annan. Till skillnad mot vad som gäller övriga investeringar belastas numera investeringar i bostadsfastigheter av en särskild skatt, fastighetsskatten. Den är konstruerad som en objektskatt, dvs. det är innehavet av en fastighet som föranleder beskattning. För ägare till konventionellt beskattade fastigheter är den avdragsgill, varför det effektiva uttaget av skatten är mindre än vad den formella skattesatsen antyder i de fall verksamheten visar överskott.

Motiven för fastighetsskatten på flerfamiljshus har tidigare varit av främst bostadspolitisk art även om fiskala motiv också spelat in. Fastighetsskatten avser beträffande denna kategori inte att beskatta en tänkt kapitalavkastning eftersom dessa fastigheters inkomster är föremål för beskattning på annat sätt.

Vissa fastighetstyper, såsom industrifastigheter och jord- och skogsbruksmark samt, fr.o.m. år 1993 även s.k. kommersiella lokaler, är inte föremål för något uttag av fastighetsskatt.

Beskattningen av fastigheter hör till de frågor som i stort sett ständigt är föremål för debatt. Uttaget av fastighetsskatt (tidigare schablonintäkt) för egnahem brukar regelmässigt debatteras i samband med att de allmänna fastighetstaxeringarna leder till höjda taxeringsvärden. Den omständigheten att skatten tas ut oberoende av fastighetsägarens inkomster har vidare ifrågasatts. Kritik har även framförts mot de regionala effekterna av fastighetsskatten i bl.a. vissa storstadsregioner och kustkommuner.

Även uttaget av fastighetsskatt på hyreshusen har debatterats. Bl.a. har

de grundläggande motiven för en fastighetsskatt ifrågasatts. Kritiken har gällt bl.a. att skatten ger upphov till dubbelbeskattning eftersom fastighetens faktiska avkastning är föremål för beskattning. Jag vill här också erinra om skälen för att slopa fastighetsskatten på s. k. kommersiella lokaler i prop. 1991/92:150, bil 5. Motivet för denna åtgärd var -- förutom utvecklingen på fastighetsmarknaden, dvs. kraftiga prisfall med åtföljande stora kreditförluster för banker och finansbolag -- att ett uttag av fastighetsskatt på sådana fastigheter innebär en form av dubbelbeskattning.

Av förarbetena till 1991 års skattereform framgår att det föredragande statsrådet delade Utredningens om reformerad inkomstbeskattning (RINK) uppfattning att innehavet av privatbostadsfastighet skulle beskattas enligt fastighetsskattelagen. De synpunkter som RINK anförde för denna skatteomläggning grundades därvid såväl på teoretiska som praktiska överväganden. Dels ansågs en- och tvåfamiljsfastigheter inte passa in i inkomstskattesystemet då de typiskt sett inte utgör förvärvskällor, dels talade förenklingssträvandena för uttag av fastighetsskatt eftersom småhusen redan omfattades av denna skatt. Här kan tilläggas att skattesatsen, såvitt gäller småhusen, vid den löpande beskattningen avstämts med hänsyn till det samlade skatteuttaget när även reavinstbeskattningen beaktas. För småhusen kan därför fastighetsskatten i praktiken ses som en del av beskattningen av avkastningen på det kapital som finns nedlagt i fastigheten.

3 Utredningsuppdraget

Enligt min mening framgår av det anförda att det finns grund för att från principiella utgångspunkter närmare pröva nuvarande ordning i fråga om beskattningen av fastigheter. En särskild utredare bör därför tillkallas med uppdrag att på ett mer grundläggande sätt än som skett i de nämnda utredningarna analysera och beskriva de principiella utgångspunkter som bör gälla för beskattningen av fastigheter utom såvitt avser reavinstbeskattningen. Utredaren bör dock översiktligt belysa hur hans förslag förhåller sig till reavinstbeskattningen.

Utredarens huvuduppgift bör vara att analysera beskattningen av fastigheter ur principiell synvinkel samt att undersöka huruvida nuvarande ordning står i överensstämmelse med dessa principiella överväganden. Därvid skall de analyser som gjorts i de nämnda under år 1992 avlämna-

de utredningsbetänkandena utgöra en grundval för övervägandena. Utgångspunkten bör vara de i skattereformen bärande tankegångarna om neutral och likformig beskattning. Oavsett vilken form av beskattning som förordas för fastigheter bör därför utredaren utgå ifrån att fastigheter och fastighetsägande inte bör beskattas i annan omfattning än andra kapitalinvesteringar eller annan näringsverksamhet. Utredaren får i detta avseende göra en prövning av de samband som finns i dagens system med förekommande stödformer inom bostadssektorn.

Utredaren bör behandla samtliga typer av fastigheter, såväl bebyggda som obebyggda, samt, i den mån det erfordras, ta hänsyn till de olika förekommande upplåtelseformerna.

Utredaren bör föreslå de förändringar av beskattningen han mot bakgrund av sina principiella ställningstaganden anser påkallade. Sådana förslag bör belysas utifrån såväl teoretiska som praktiska synpunkter. Även statsfinansiella, regionalpolitiska och samhällsekonomiska effekter skall belysas.

Utredaren bör beakta att de statsfinansiella restriktionerna för att företa förändringar som leder till ett bortfall av skatteintäkter för närvarande är stora. Statens budgetunderskott kan förväntas bestå under flera år. Den omständigheten får emellertid inte hindra att förslag om en från principiella utgångspunkter motiverad ändring av beskattningen av fastigheter redovisas. Frågan om det finns utrymme att förändra skatteuttagets storlek får prövas i ett annat sammanhang.

Utredaren bör, förutom vad som följer av den principiella analysen, också överväga och redovisa förändringar som förbättrar dagens ordning vad beträffar beskattningen av fastigheter. Utredaren bör därvid undersöka för- och nackdelarna med att omkonstruera den nuvarande beskattningen från en objektskatt till en skatt som låter sig inordnas under de regler som allmänt gäller för kapitalbeskattning, t.ex. att fastighetsskatten ersätts med en schablonintäkt för andra fastigheter än näringsfastigheter. Beskattningen av kapitalinkomster sker, liksom fastighetsskatten, statligt och utredaren skall således utgå från att beskattningen av fastigheter även framdeles skall ske statligt.

Utredaren bör också göra jämförelser med utländska förhållanden. Det kan exempelvis noteras att Finland enligt en nyligen antagen lag som skall tillämpas fr.o.m. år 1993 har infört en skatt på fastigheter som helt skall tillfalla kommunerna. Den nuvarande inkomstbeskattningen baserad på fastighetens taxeringsvärde slopas därvid till förmån för en objektskatt som också baseras på taxeringsvärdet.

Om en fastighets avkastning skall beskattas som inkomst av kapital uppstår problemet att värdera avkastningen. Detta gäller särskilt i de fall fastigheten nyttjas av ägaren själv. För närvarande förmånsbeskattas dock inte ägarens eget brukande av privatbostadsfastighet. Utredaren bör redovisa alternativa praktiska lösningar på värderingsproblemet samt även motivera dessa med ett principiellt resonemang.

I de fall en fastighet inte nyttjas av ägaren själv kan det, för att beskattningssystemet ska bli konsekvent, vara nödvändigt att också se över reglerna om beskattning av inkomster från uthyrning av fastigheter.

Utredaren bör dessutom belysa frågan om hur en eventuell beskattning av en beräknad intäkt för bostadsrätter bör vara utformad. En utgångspunkt bör därvid vara att bostadsrättsformen i vissa avseenden skiljer sig från fullt eget ägande av en bostad.

Beträffande bostadsrätterna bör översynen också beröra det förhållandet att bostadsrättsföreningarna vid inkomstbeskattningen för närvarande inordnas i så kallade äkta resp. oäkta bostadsföretag. Med äkta bostadsföretag avses bostadsförening eller bostadsaktiebolag vars verksamhet uteslutande eller huvudsakligen består i att åt medlemmarna eller delägarna bereda bostäder i företagets fastigheter [2 § 7 mom. lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt]. Riksskatteverket har närmare specificerat vari verksamheten skall bestå för att bostadsföretaget skall anses som äkta (RSV Dt 1976:43). Den nuvarande gränsdragningen är kopplad till taxeringsvärdet på fastigheten. Genom att taxeringsvärdet för lokaldelarna i ett bostadsrättshus värderas utifrån marknadsvärdehyror kan, med denna gränsdragning, bostadsrättshuset vid olika fastighetstaxeringstillfällen skifta mellan att vara äkta och oäkta bostadsföretag. Bostadsrättsvärderingskommittén föreslog att nämnda gräns i stället borde baseras på ytan. Beroende på vilken beskattningsmodell utredaren förordar för bostadsrätterna kan nämnda gränsdragning behöva ses över.

En annan fråga som bör behandlas i detta sammanhang är beskattningen av bostadsrättsföreningarna där föreningsfastigheten är taxerad som småhus. Taxeringsvärdet för småhus bestäms, oberoende av om småhuset innehas med äganderätt eller om det upplåts med bostadsrätt, med ledning av marknadsvärdet på den allmänna marknaden. För bostadsrätt i hyreshus bestäms taxeringsvärdet i stället med ledning av hyresintäkter (dvs. bruksvärdehyran i de allmännyttiga bostadsföretagen på orten) och priser för hyresfastigheter. Utredaren bör föreslå den åtgärd han anser lämplig för att neutralisera den olikformighet som

föreligger mellan bostadsrätt i småhus jämfört med bostadsrätt i hyreshus.

En särskild boendeform utgör de s.k. andelshusen enligt den definition de har enligt punkt 5 av anvisningarna till 23 § kommunalskattelagen (1928:370). Härmed avses sådan fastighet som ägs av tre eller flera personer - direkt eller indirekt genom ett handelsbolag - och som inrymmer bostäder i skilda lägenheter åt minst tre delägare. Eftersom det således är fråga om hyreshus behandlas det skattemässigt som en näringsfastighet. Respektive delägare får därmed redovisa sin del av inkomsterna från fastigheten samt göra avdrag för - förutom räntekostnader - driftkostnader, kostnader för reparation och underhåll m.m. Vanligtvis uppkommer härvid ett underskott som delägaren vid den löpande beskattningen endast kan utnyttja som ett avdrag i samma förvärvskälla påföljande år. Före 1991 års skattereform var sådant underskott avdragsgillt från den sammanräknade årliga inkomsten som allmänt avdrag. Andelslägenheter behandlas således inte på samma sätt skattemässigt som bostadsrättslägenheter, vilka är underordnade reglerna om privatbostäder. Innehavare till sådan bostadsrättslägenhet som är privatbostad erhåller löpande avdrag för räntekostnader vid de årliga taxeringarna och eventuella underskott kan utnyttjas som skattereduktion mot statlig och kommunal inkomstskatt, skogsvårdsavgift samt fastighetsskatt. Nämnda förhållande uppmärksammades emellertid inte av många som förvärvat andelslägenheter. För att undvika oskäliga effekter företogs fr.o.m. 1992 års taxering på initiativ av skatteutskottet vissa justeringar i avdragsrätten såvitt gäller sådana andelslägenheter som kan jämställas med privatbostäder (betänkande 1991/92:SkU13, SFS 1991:2007). Ändringarna medför att ett underskott hänförligt till en andelslägenhet får behandlas på samma sätt som en reaförlust. Detta innebär att 70 % av underskottet får dras av i inkomstslaget kapital. Justeringen är således en tidigareläggning av den avdragsrätt för underskott som gäller vid avyttring. Såsom framhölls av utskottet utgör denna justering endast en provisorisk åtgärd i avvaktan på att beskattningsreglerna för andelslägenheterna får en ny utformning. Det bör ankomma på utredaren att överväga och föreslå de regler som skall gälla i framtiden i detta avseende.

Enligt nuvarande regler skall underlaget för fastighetsskatt jämkas om fastighet har bytt ägare under beskattningsåret. Riksskatteverket har i Rapport 1992:3, Vidareutveckling av den förenklade självdeklarationen, föreslagit att denna regel slopas. I stället föreslås att fastighetsskatt för

helt kalenderår betalas av den som var fastighetsägare vid ingången av kalenderåret. Beroende på vilken modell för beskattning av fastigheter som utredaren förordar kan denna fråga komma att behöva ses över. En utgångspunkt bör vara att så långt möjligt eftersträva att tillämpningen av det förenklade deklarationsförfarandet inte försvåras för småhusägarna.

I och med skattereformen har nya regler införts från inkomståret 1991 för i Sverige bosatta personers beskattning av bostäder i utlandet. De nya reglerna kan medföra såväl tillämpnings- som tolkningsproblem och jag anser det lämpligt att även låta denna fråga ingå i utredningsuppdraget.

Fastighetsskatt tas för närvarande ut med taxeringsvärdet som grund. Frågan om en annan grund för fastighetsskatten än taxeringsvärdet har, som framgått av det föregående utretts av fastighetsskatteutredningen. Utredningens slutsats är att fastighetsbeskattningen även i fortsättningen bör bygga på taxeringsvärdet. Flertalet remissinstanser delar denna bedömning. Den särskilde utredaren bör i sina överväganden utgå från taxeringsvärdet som bas för beskattningen.

Fastighetsskatteutredningen har även aktualiserat frågan om en bättre anpassning av taxeringsvärdena till gällande marknadsvärdenivå på fastigheter genom att föreslå att en kontinuerlig omräkning skall införas. Flertalet remissinstanser framhöll fördelarna med en sådan ordning. Även om nuvarande taxeringsvärden har fastställts med en relativt stor säkerhetsmarginal har den senaste tidens utveckling med fallande marknadsvärden visat bristerna med nuvarande system även sett från fastighetsägarsynpunkt. I utredningsuppdraget bör ingå att göra en bedömning av lämpligheten av ett system med omräkning av taxeringsvärdena och när ett sådant i så fall kan införas. Även andra åtgärder som ger möjlighet till en successiv justering av taxeringsvärdena kan övervägas. De tekniska aspekterna av ett omräkningsförfarande är belysta genom tidigare utredningar och bör därför kunna förbigås.

I den mån förslagen rörande fastighetsbeskattningen leder till inkomstbortfall för staten skall alternativa finansieringsalternativ anges.

4 Redovisning av utredningsuppdraget m.m.

Utredningsarbetet bör bedrivas skyndsamt och uppdraget bör redovisas senast vid årsskiftet 1993/94. Frågan om övergång till beskattning av schablonintäkt bör behandlas med förtur och redovisas senast vid halvårsskiftet 1993.

Utredaren skall beakta innehållet i regeringens direktiv (dir. 1984:4 och 1988:43) till samtliga kommitter och särskilda utredare angående utredningsförslagens inriktning resp. EG-aspekter i utredningsverksamheten.

5 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen bemyndigar det statsråd som har till uppgift att föredra ärenden om beskattning

att tillkalla en utredare - omfattad av kommitteförordningen (1976:119) - med uppdrag att utreda fastighetsbeskattningen

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

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

6 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och bifaller hans hemställan.

(Finansdepartementet)

BILAGA 2

Kortfattade synpunkter på beaktandet av nettoskuld/nettoförmögenhet vid värdering av bostadsrättslägenheter

Professor Peter Melz

Enligt det förslag som framläggs i detta betänkande skall bostadsrättslägenheter i fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar[1] värderas med utgångspunkt från överlåtelsepriserna på bostadsrätter.

En bostadsrätt är en andel i en bostadsrättsförening samt en därtill knuten nyttjanderätt till bostadsrättslägenhet. Bostadsrättsföreningar äger normalt, utöver fastighetsdelar som utgör bostadsrättslägenheter, även andra fastighetsdelar och andra tillgångar samt har skulder. Det pris som sätts vid en överlåtelse av bostadsrätten kan därför antas påverkat inte bara av bostadsrättslägenhetens värde utan även av värdet på andelen i föreningens övriga tillgångar/skulder. Bostadsrättslägenhetens värde kan därför teoretiskt beräknas på följande sätt:

> Bostadsrättslägenhetens värde är lika med
> a) Bostadsrättens överlåtelsepris
> b) minskat med den prisökning som beror på bostadsrättens andel i föreningens andra tillgångar än bostadsrättslägenheten, samt
> c) ökat med den prisminskning som beror på bostadsrättens andel i föreningens skulder.

I det förslag till värdering som framlades av bostadsrättsvärderingskommittén (SOU 1992:8) beräknas en nettoskuld (om skuldernas värde överstiger värdet av föreningens övriga tillgångar) som skall läggas till bostadsrättens värde alternativt en positiva nettoförmögenhet (om värdet

---

[1] Motsvarande värdering föreslås gälla även för fastigheter som ägs av vissa andra juridiska personer.

av övriga tillgångar överstiger skuldernas värde) som skall dras från bostadsrättens värde, för att erhålla bostadsrättslägenhetens värde. Om inte annat anges avses när nedan talas om nettoskuld, med vederbörlig anpassning, även de fall där istället en nettoförmögenhet föreligger.

Fastighetsbeskattningsutredningens förslag innebär en värdering grundad på överlåtelser av bostadsrätter varvid en indelning görs i områden och åldersklasser. Värderingen grundar sig på överlåtelser av bostadsrätter i bostadsrättsföreningar med en genomsnittlig belåning. Frågan om och i så fall hur man därtill skall beakta nettoskulden är komplicerad och skall utredas vidare till utredningens slutbetänkande. Nedan diskuteras kortfattat innebörden av nettoskuldproblematiken satt i relation till utredningens värderingsförslag.

Följande mycket förenklade exempel tas som utgångspunkt för problembeskrivningen:

> Inom ett värdeområde finns fyra bostadsrättsföreningar med fastigheter i samma åldersklass. Fastigheterna är identiska. Föreningarna skiljer sig åt endast med avseende på belåningsgrad.
>
> Föreningen A har en positiv nettoförmögenhet på 2 000 kr/kvm. Föreningen B är skuldfri. Föreningen C har en nettoskuld på 3 000 kr/kvm bostadsrättslägenhet. Föreningen D har en nettoskuld på 7 000 kr/kvm bostadsrättslägenhet.

Teoretiskt kan antas att bostadsrättslägenheternas värde är lika i de olika föreningarna (värdet antas vara 8 000 kr/kvm), men att priserna på bostadsrätterna skiljer sig åt på grund av skillnaderna i skuldsättning/övrig förmögenhet. En sådan prisskillnad bör uppstå genom att föreningarna har olika stora räntekostnader och därigenom olika stora årsavgifter. Skillnaden i årsavgifter påverkar bostadsrättsköparnas förmåga/vilja att erlägga ett visst pris för bostadsrätten med därav följande finansieringskostnader.

Hur skuldsättningen i verkligheten påverkar bostadsrättspriserna är svårt att ange. Se härom SOU 1992:8 bilaga 3 s. 197 f. Inledningsvis utgår jag från att påverkan är fullständig. Överlåtelsepriserna antas därför vara följande:

Förening A 10 000 kr/kvm.

Förening B 8 000 kr/kvm.

Förening C 5 000 kr/kvm.

Förening D 1 000 kr/kvm.

Enligt utredningens värderingsmodell skall endast bostadsrätter i föreningar med en genomsnittlig belåning beaktas vid fastighetstaxeringen. Det antas att föreningen C är en sådan förening. Vid fastighetstaxeringen blir därför bostadsrättspriset i detta värdeområde 5 000 kr/kvm.

För utredningens slutliga förslag kan man tänka sig flera olika metoder att beakta skuldsättningen. Nedan skall jag försöka belysa innebörden av några metoder på grundval av ovanstående exempel:

1) Nettoskulden beaktas inte vid beräkningen av underlaget för schablonintäkt.

Värdet på bostadsrättslägenheterna beräknas till 5 000 kr/kvm i alla fyra föreningarna, vilket är lägre än det teoretiska värdet (8 000 kr/kvm) på bostadsrättslägenheterna i föreningarna.

Detta innebär teoretiskt sett att föreningarnas skattepliktiga schablonintäkter kommer att beräknas på bostadsrättslägenheternas värde (8 000 kr/kvm) minus nettoskulden i förening C (3 000 kr/kvm). Detta kan motivera inskränkningar i föreningarnas avdragsrätt för räntor på denna skuld.

2) Nettoskulden beaktas genom att till bostadsrättsvärdet läggs varje förenings verkliga nettoskuld.

För varje förening beräknas ett värde på bostadsrättslägenheterna utifrån det genomsnittliga överlåtelsepriset (5 000 kr/kvm) och därtill lägga bostadsrättsföreningens faktiska nettoskuld. Värdet per kvm bostadsrättslägenhet blir då följande:

Förening A 3 000 kr (5 000 kr minus 2 000 kr).

Förening B 5 000 kr (5 000 kr, ingen justering).

Förening C 8 000 kr (5 000 kr plus 3 000 kr).

Förening D 12 000 kr (5 000 kr plus 7 000 kr).

Dessa värden blir grovt felaktiga jämfört med det teoretiska värdet på bostadsrättslägenheterna och innebär såväl överskattningar som underskattningar.

3) En ytterligare indelning i värdekategorier får göras med hänsyn till belåningsgrad.

Bostadsrättsvärdet beräknas på grundval av överlåtelser inom kategorier av bostadsrättsföreningar med samma belåningsgrad. Till dessa värden kan sedan läggas den faktiska nettoskulden i bostadsrättsföreningar inom samma belåningsgradskategori.

Detta skulle kunna innebära en sådan fragmentering av värderingskategorierna att antalet överlåtelser inom varje kategori blev för litet.

4) Den genomsnittliga nettoskulden beräknas för de bostadsrättsföreningar som används för värdering av bostadsrätterna.

I vårt enkla exempel skulle man till överlåtelsepriset i förening C lägga förening C:s nettoskuld och härigenom få dess värde på bostadsrättslägenheterna. Detta värde används sedan för alla bostadsrättsföreningar i värdeområdet.

Denna metod torde teoretiskt ge korrekta resultat.

I bostadsrättsvärderingskommitténs betänkande noterades, som angivits ovan, att man i praktiken inte beaktar nettoskulden fullt ut vid prissättningen av bostadsrätter. Detta har även varit ett väsentligt skäl för remisskritik mot kommitténs förslag. Nedan skall kort diskuteras de teoretiska konsekvenserna av att nettoskulden inte har fullständigt genomslag på bostadsrättspriserna.

Räntekostnaden för olika skulder varierar och särskilt gäller det när räntebidrag utgår.[2] Detta påverkar givetvis genomslaget på årsavgifterna och därmed bostadsrättspriserna. Teoretiskt skulle detta kunna beaktas genom att nettoskulden inte beräknades till nominellt värde utan till någon form av marknadsvärde.[3] Praktiskt torde detta vara svårt.

---

[2] Likaså varierar avkastningen på de övriga tillgångar som avräknas från skulden alternativt ger upphov till en positiv nettoförmögenhet.

[3] Denna beräkning skulle ske genom beaktande av faktiska räntor jämfört med gällande marknadsräntor.

I övrigt påverkas nettoskuldens genomslag på bostadsrättspriset av varierande metoder för beräkning av årsavgifter i föreningarna, köparnas bristande information och kunskap att beakta förhållandet m.m.

Eftersom nettoskulden sannolikt inte fullständigt påverkar bostadsrättspriserna så skulle ett fullt tillägg för nettoskulden innebära att värdet på bostadsrättslägenheterna överskattades. Bortsåg man helt från nettoskulden skulle värdet å andra sidan underskattas. Ett alternativ är att man tillägger en så stor andel av nettoskulden som man antar svarar mot dess genomslag på bostadsrättspriserna. Ett enkelt exempel får illustrera konsekvenserna av de olika alternativen:

> Vi antar att nettoskulden/nettoförmögenheten påverkar priserna till 50 % i samtliga de fyra bostadsrättsföreningar som beskrevs i föregående exempel.
> I den skuldfria föreningen B antas bostadsrättspriserna vara 8 000 kr/kvm, vilket är värdet per kvm bostadsrättslägenhet.
> I förening A (nettoförmögenhet 2 000 kr/kvm) är bostadsrättspriset 9 000 kr/kvm.
> I föreningen C (nettoskuld 3 000 kr/kvm) är bostadsrättspriserna 6 500 kr/kvm.
> I förening D (nettoskuld 7 000 kr/kvm) är bostadsrättspriserna 4 500 kr/kvm.
> Taxeringsvärderingen sker på grundval av bostadsrättspriserna i den genomsnittligt belånade bostadsrättsföreningen C som är 6 500 kr/kvm.

Beaktas inte nettoskulden/nettoförmögenheten vid taxeringsvärderingen blir värdena i alla tre bostadsrättsföreningarna 6 500 kr/kvm. Detta är 1 500 kr lägre än det antagna värdet på bostadsrättslägenheterna (8 000 kr/kvm) i alla fyra föreningarna.

Läggs hela nettoskulden i den genomsnittligt belånade förening C (3 000 kr/kvm) till bostadsrättspriserna i denna förening blir värdet på bostadsrättslägenheterna 9 500 kr/kvm. Detta överstiger de här antagna verkliga värdena på bostadsrättslägenheterna (8 000 kr/kvm). Anledningen är att nettoskulden till bara 50 % påverkat bostadsrättspriset, men till detta pris läggs sedan 100 % av nettoskulden.

Teoretiskt kan ett korrekt resultat erhållas genom att 50 % av nettoskulden i förening C läggs till bostadsrättspriset, varigenom värdet 8 000 kr/kvm erhålls för bostadsrättslägenheterna.

Slutligen skall noteras att den undervärdering som erhålls om nettoskulden över huvud taget inte beaktas torde bli relativt sett olika stora i olika bostadsrättsföreningar. Det gäller inte såsom i exemplet inom samma värdeområden, men i jämförelsen mellan olika värdeområden. Antag att i ett annat värdeområde är värdet på bostadsrättslägenheterna 4 000 kr/ kvm och den genomsnittliga nettoskulden 3 000 kr. Vid ett fullständigt genomslag för nettoskulden är bostadsrättspriset i den genomsnittligt belånade föreningen 1 000 kr. Det är 25 % av bostadsrättslägenhetens värde. I ursprungsexemplet var bostadsrättspriset 5 000 kr/kvm och bostadsrättslägenhetens värde 8 000 kr. Bostadsrättspriset är där 62,5 % av bostadsrättslägenhetens värde.

KUNGL. BIBL.
1993-08-04
STOCKHOLM

Statens offentliga utredningar 1993

Kronologisk förteckning

1. Styrnings- och samarbetsformer i biståndet. UD
2. Kursplaner för grundskolan. U.
3. Ersättning för kvalitet och effektivitet.
   - Utformning av ett nytt resurstilldelningssystem för grundläggande högskoleutbildning. U.
4. Statligt stöd till rehabilitering av tortyrskadade flyktingar m. fl. S.
5. Bensodiazepiner - beroendeframkallande psykofarmaka. S.
6. Livsmedelshygien och småskalig livsmedelsproduktion. Jo.
7. Löneskillnader och lönediskriminering. Om kvinnor och män på arbetsmarknaden. Ku.
8. Löneskillnader och lönediskriminering. Om kvinnor och män på arbetsmarknaden. Bilagedel. Ku.
9. Postlag. K.
10. En ny datalag. Ju.
11. Socialförsäkringsregister. S.
12. Vårdhögskolor
    - kvalitet - utveckling - huvudmannaskap. U.
13. Ökad konkurrens på järnvägen. K.
14. EG och våra grundlagar. Ju.
15. Svenska regler för internationell omfördelning av olja vid en oljekris. N.
16. Nya villkor för ekonomi och politik - ekonomikommissionens förslag. Fi.
16. Nya villkor för ekonomi och politik - ekonomikommissionens förslag. Bilagor. Fi.
17. Ägandet av radio och television i allmänhetens tjänst. Ku.
18. Acceptans Tolerans Delaktighet. M.
19. Kommunerna och miljöarbetet. M.
20. Riksbanken och prisstabiliteten. Fi.
21. Ökat personval. Ju.
22. Vad är ett statsråds arbete värt? Fi.
23. Kunskapens krona. U.
24. Utlänningslagen - en partiell översyn. Ku.
25. Sociala åtgärder för jordbrukare. Jo.
26. Handläggningen av vissa säkerhetsfrågor. Ju.
27. Miljöbalk. Del 1 och 2. M.
28. Bankstödsnämnden. Fi.
29. Fortsatt reformering av företagsbeskattningen. Del 2. Fi.
30. Rätten till bistånd inom socialtjänsten. S.
31. Kommunernas roll på alkoholområdet och inom missbrukarvården. S.
32. Ny anställningsskyddslag. A.
33. Åtgärder för att förbereda Sveriges jordbruk och livsmedelsindustri för EG. Jo.
34. Förarprövare. K.
35. Reaktion mot ungdomsbrott. Del A och B. Ju.
36. Lag om totalförsvarsplikt. Fö.
37. Justitiekanslern. En översyn av JK:s arbetsuppgifter m.m. Ju.
38. Hälso- och sjukvården i framtiden - tre modeller. S.
39. En gräns för filmcensuren. Ku.
40. Fri- och rättighetsfrågor. Del A och B. Ju.
41. Folk- och bostadsräkning år 1990 och i framtiden. Fi.
42. Försvarets högskolor. Fö.
43. Politik mot arbetslöshet. A.
44. Översyn av tjänsteinkomstbeskattningen. Fi.
45. Trosa bryter sig loss. Bytänkande eller demokratins räddning. C.
46. Vissa kyrkofrågor. C.
47. Konsekvenser av valmöjligheter inom skola, barnomsorg, äldreomsorg och primärvård. C.
48. Kommunala verksamheter i egen förvaltning och i kommunala aktiebilag. En jämförande studie. C.
49. Ett år med betalningsansvar. S.
50. Serveringsbestämmelser. S.
51. Naturupplevelser utan buller - en kvalitet att värna. M.
52. Ersättning vid arbetslöshet. A.
53. Kostnadsutjämning mellan kommuner. Fi.
54. Utvisning på grund av brott. Ku.
55. Det allmännas skadeståndsansvar. Ju.
56. Kontrollen över export av strategiskt känsliga varor. UD.
57. Beskattning av fastigheter, del I
    - Schablonintäkt eller fastighetsskatt? Fi.

Statens offentliga utredningar 1993

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

En ny datalag. [10]
EG och våra grundlagar. [14]
Ökat personval. [21]
Handläggningen av vissa säkerhetsfrågor. [26]
Reaktion mot ungdomsbrott. Del A och B. [35]
Justitiekanslern. En översyn av JK:s arbetsuppgifter m.m. [37]
Fri- och rättighetsfrågor. Del A och B. [40]
Det allmännas skadeståndsansvar. [55]

Utrikesdepartementet

Styrnings- och samarbetsformer i biståndet. [1]
Kontrollen över export av strategiskt känsliga varor. [56]

Försvarsdepartementet

Lag om totalförsvarsplikt. [36]
Försvarets högskolor. [42]

Socialdepartementet

Statligt stöd till rehabilitering av tortyrskadade flyktingar m. fl. [4]
Bensodiazepiner – beroendeframkallande psykofarmaka. [5]
Socialförsäkringsregister. [11]
Rätten till bistånd inom socialtjänsten. [30]
Kommunernas roll på alkoholområdet och inom missbrukarvården. [31]
Hälso- och sjukvården i framtiden – tre modeller. [38]
Ett år med betalningsansvar. [49]
Serveringsbestämmelser. [50]

Kommunikationsdepartementet

Postlag. [9]
Ökad konkurrens på järnvägen. [13]
Förarprövare. [34]

Finansdepartementet

Nya villkor för ekonomi och politik – ekonomikommisionens förslag. [16]
Nya villkor för ekonomi och politik – ekonomikommisionens förslag. Bilagor. [16]
Riksbanken och prisstabiliteten. [20]
Vad är ett statsråds arbete värt? [22]
Bankstödsnämnden. [28]
Fortsatt reformering av företagsbeskattningen. Del 2. [29]
Folk- och bostadsräkning år 1990 och i framtiden. [41]
Översyn av tjänsteinkomstbeskattningen. [44]
Kostnadsutjämning mellan kommuner. [53]
Beskattning av fastigheter, del I
– Schablonintäkt eller fastighetsskatt? [57]

Utbildningsdepartementet

Kursplaner för grundskolan. [2]
Ersättning för kvalitet och effektivitet.
– Utformning av ett nytt resurstilldelningssystem för grundläggande högskoleutbildning. [3]
Vårdhögskolor
– kvalitet – utveckling – huvudmannaskap. [12]
Kunskapens krona. [23]

Jordbruksdepartementet

Livsmedelshygien och småskalig livsmedelsproduktion. [6]
Sociala åtgärder för jordbrukare. [25]
Åtgärder för att förbereda Sveriges jordbruk och livsmedelsindustri för EG. [33]

Arbetsmarknadsdepartementet

Ny anställningsskyddslag. [32]
Politik mot arbetslöshet. [43]
Ersättning vid arbetslöshet. [53]

Kulturdepartementet

Löneskillnader och lönediskriminering. Om kvinnor och män på arbetsmarknaden. [7]
Löneskillnader och lönediskriminering. Om kvinnor och män på arbetsmarknaden. Bilagedel. [8]
Ägandet av radio och television i allmänhetens tjänst. [17]
Utlänningslagen – en partiell översyn. [24]
En gräns för filmcensuren. [39]
Utvisning på grund av brott. [54]

Näringsdepartementet

Svenska regler för internationell omfördelning av olja vid en oljekris. [15]

Civildepartementet

Trosa bryter sig loss. Bytänkande eller demokratins räddning. [45]
Vissa kyrkofrågor. [46]
Konsekvenser av valmöjligheter inom skola, barnomsorg, äldreomsorg och primärvård. [47]
Kommunala verksamheter i egen förvaltning och i kommunala aktiebilag. En jämförande studie. [48]

Statens offentliga utredningar 1993

Systematisk förteckning

Miljö- och naturresursdepartementet

Acceptans Tolerans Delaktighet. [18]
Kommunerna och miljöarbetet. [19]
Miljöbalk. Del 1 och 2. [27]
Naturupplevelser utan buller - en kvalitet att värna. [51]