

## Skatteutskottets betänkande

**1983/84:13**

**om ändrade beskattningsregler för realisationsvinster på bostadsrätter (prop. 1983/84:67) m. m.**

### Sammanfattning

I detta betänkande behandlar utskottet de förslag som har lagts fram i proposition 1983/84:67 om s. k. evig realisationsvinstbeskattning av bostadsrätter. Samtidigt behandlas fyra motioner som har väckts med anledning av propositionen.

Utskottet tillstyrker i huvudsak förslagen i propositionen. Enligt utskottets mening bör dock förslaget kompletteras med en bestämmelse som ger rätt till ett årligt avdrag om minst 1 000 kr. Utskottet avstyrker motionerna.

Ledamöterna från moderata samlingspartiet, centerpartiet och folkpartiet har avlämnat en reservation där de begär att propositionen skall avslås och att regeringen skall lägga fram ett nytt förslag till realisationsvinstbeskattning.

### Proposition 1983/84:67 m. m.

Regeringen (finansdepartementet) föreslår i *proposition 1983/84:67* att riksdagen antar vid propositionen följande förslag till

1. lag om ändring i kommunalskattelagen (1928:370),
2. lag om ändring i lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt,
3. lag om ändring i taxeringslagen (1956:623),
4. lag om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m. m.

I propositionen föreslås att realisationsvinster på bostadsrätter – på samma sätt som sedan länge gäller för fastigheter och aktier – skall beskattas oavsett innehavstidens längd. Från vederlaget vid avyttringen skall avdrag medges för ingångsvärdet, vissa kapitaltillskott och kostnader för förbättringsarbeten. Vinstberäkningen skall liksom hittills vara nominell. Någon rätt till indexuppräkningsavdrag av avdragsposterna föreslås således inte. Förslaget innebär att storleken av den skattepliktiga andelen av vinsten skall bestämmas enligt en fallande skala som ansluter till den nuvarande. För bostadsrätter som vid avyttringstillfället innehafts mer än fyra år skall 25 % av vinsten tas till beskattning.

För bostadsrätter som förvärvats före den 1 januari 1974 föreslås särskilda regler. Som ingångsvärde för en sådan bostadsrätt får 150 % av andelen i föreningens förmögenhet den 1 januari 1974 tas upp. Förbättringskostnader och kapitaltillskott som är hänförliga till en tidigare tidpunkt beaktas inte vid vinstberäkningen.

Någon motsvarighet till de möjligheter till uppskov med beskattningen som finns vid fastighetsförsäljning föreslås inte för bostadsrätterna.

De nya reglerna blir enligt förslaget tillämpliga på avyttringar som sker efter utgången av år 1983. Särskilda övergångsregler föreslås för de fall då avyttringen avser en bostadsrätt som har innehafts minst fem år vid ikraftträdandet. Dessutom föreslås en bestämmelse som innebär att vinstberäkningen under vissa förutsättningar skall göras med bortseende från försäljningar mellan närstående personer under år 1983.

I detta sammanhang behandlar utskottet också den redaktionella ändring av två lagrum i kommunalskattelagen som föreslås i *proposition 1983/84:63* om förlustavdrag efter ägarskifte (jfr SkU 1983/84:15). Med det tillägg som föranleds av att denna ändring infogas i ingressen till det förslag beträffande kommunalskattelagen som läggs fram i *proposition 1983/84:67* har de aktuella lagförslagen följande lydelse.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om kommunalskattelagen (1928:370)<sup>1</sup>

*Jels* att i punkt 3 av anvisningarna till 29 § och nuvarande punkt 2 c av anvisningarna till 36 § orden "lagen (1960:63) om rätt till förlustutjämning vid taxering för inkomst" skall bytas ut mot "lagen (1960:63) om förlustavdrag",

*dels* att nuvarande punkt 2 c av anvisningarna till 36 § skall betecknas punkt 2 d,

*dels* att 19 §: 35 § 3 och 4 mom., 53 § 1 mom., samt punkt 3 av anvisningarna till 36 § skall ha nedan angivna lydelse,

*dels* att i 35 § skall införas ett nytt moment, 3 a mom., samt i anvisningarna till 35 § en ny punkt, 8, och i anvisningarna till 36 § en ny punkt, 2 c, av nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

19 §<sup>2</sup>

Till skattepliktig inkomst enligt denna lag räknas icke:

vad som vid bodelning eller eljest på grund av giftorätt tillfallit make eller vad som förvärvats genom arv, testamente, fördel av oskift bo eller gåva;

vinst å icke yrkesmässig avyttring	vinst vid icke yrkesmässig avytt-
av lös egendom i andra fall än som	ring av lös egendom i andra fall än
avses i 35 § 3 eller 4 mom.;	som avses i 35 § 3-4 mom.;

vinst i svenskt lotteri eller vinst vid vinstdragning på här i riket utfärdade premieobligationer och ej heller sådan vinst i utländskt lotteri eller vid vinstdragning på utländska premieobligationer, som uppgår till högst 100 kronor;

ersättning, som på grund av försäkring jämlikt lagen (1962:381) om allmän försäkring, lagen (1954:243) om yrkesskadeförsäkring eller lagen (1976:380) om arbetsskadeförsäkring tillfallit den försäkrade, om icke ersättningen grundas på förvärvsinkomst av 6 000 kronor eller högre belopp för år eller utgör föräldrapenning, så ock sådan ersättning enligt annan lag eller särskild författning, som utgått annorledes än på grund av sjukförsäkring, som nyss sagts, till någon vid sjukdom eller olycksfall i arbete eller under militärtjänstgöring eller i fall som avses i lagen (1977:265) om statligt personskadeskydd eller lagen (1977:267) om krigsskadeersättning till sjömän om icke ersättningen grundas på förvärvsinkomst av 6 000 kronor eller högre belopp för år, ävensom ersättning, vilken vid sjukdom eller olycksfall tillfallit någon på grund av annan försäkring, som icke tagits i samband med tjänst, dock att till skattepliktig inkomst räknas ersättning i form av pension eller i form av livränta i den mån livräntan är skattepliktig enligt 32 § 1 eller 2 mom., så ock ersättning som utgår på grund av trafikförsäkring eller, med nedan angivet undantag, annan ansvarighetsförsäkring eller på grund av skadeståndsförsäkring och avser förlorad inkomst av skattepliktig natur;

ersättning på grund av ansvarighetsförsäkring enligt grunder som fastställts i kollektivavtal mellan arbetsmarknadens huvudorganisationer till den del ersättningen utgår under de första trettio dagarna av den tid den skadade är arbetsoförmögen och beräknas så att ersättningen uppgår för insjuknanddagen till högst 30 kronor och för övriga dagar till högst 6 kronor för dag;

belopp, som till följd av försäkringsfall eller återköp av försäkringen utgått på grund av kapitalförsäkring;

försäkringsersättning eller annan ersättning för skada på egendom, dock

<sup>1</sup> Senaste lydelse av

punkt 3 av anvisningarna till 29 § 1981:295

förutvarande punkt 2 c av anvisningarna till 36 § 1981:295.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1982:779.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

att skatteplikt föreligger dels i den mån ersättningen avser driftbyggnad på jordbruksfastighet, byggnad på fastighet som avses i 24 § 1 mom., byggnad som är avsedd för användning i ägarens rörelse eller sådan del av värdet av markanläggning som får dras av genom årliga värdeminskningssavdrag, dels i den mån köpeskillning, som skulle ha influtit om den försäkrade eller skadade egendomen i stället hade sålts, hade varit att hänföra till intäkt av fastighet eller av rörelse och dels i den mån ersättningen eljest motsvarar skattepliktig intäkt av eller avdragsgill omkostnad för fastighet eller rörelse;

vinstandel, återbäring eller premieåterbetalning, som utgått på grund av annan personförsäkring än pensionsförsäkring eller sådan sjuk- eller olycksfallsförsäkring som tagits i samband med tjänst, samt vinstandel, som utgått på grund av skadeförsäkring, och premieåterbetalning på grund av skadeförsäkring, för vilken rätt till avdrag för premie icke förelegat;

ersättning jämlikt lagen (1956:293) om ersättning åt smittbärare om icke ersättningen grundas på förvärvsinkomst av 6 000 kronor eller högre belopp för år;

periodiskt understöd eller därmed jämförlig periodisk intäkt, i den mån givaren enligt 20 § eller punkt 5 av anvisningarna till 46 § icke är berättigad till avdrag för utgivet belopp;

stipendier till studerande vid undervisningsanstalter eller eljest avsedda för mottagarens utbildning;

studiestöd enligt 2, 3 eller 4 kap. studiestödslagen (1973:349), internatbidrag, återbetalningspliktiga studiemedel och resekostnadsersättning enligt 6 och 7 kap., samma lag samt sådant särskilt bidrag vilket enligt av regeringen eller statlig myndighet meddelade bestämmelser utgår till deltagare i arbetsmarknadsutbildning samt med dem i fråga om sådant bidrag likställda, och äger i följd härav den bidragsberättigade icke göra avdrag för kostnader som avsetts skola bestridas med bidrag av förevarande slag;

allmänt barnbidrag;

lön eller annan gottgörelse, för vilken skall erläggas skatt enligt lagen (1958:295) om sjömansskatt;

kontantunderstöd, som utgives av arbetslöshetsnämnd med bidrag av statsmedel;

handikappersättning enligt 9 kap. 2 och 3 §§ lagen om allmän försäkring, sådan del av vårdbidrag enligt 9 kap. 4 § samma lag som utgör ersättning för merkostnader samt hemsjukvårdsbidrag, som utgår av kommunala eller landstingskommunala medel till den vårdbehövande;

kommunalt bostadstillägg enligt lagen (1962:392) om hustrutillägg och kommunalt bostadstillägg till folkpension;

kommunalt bostadstillägg till handikappade;

bostadsbidrag som avses i förordningen (1976:263) om statliga bostadsbidrag till barnfamiljer, förordningen (1976:262) om statskommunala bostadsbidrag eller förordningen (1977:392) om statskommunala bostadsbidrag till vissa folkpensionärer m.fl.;

sådan gottgörelse för utgift eller kostnad som arbetsgivare uppburit från personalstiftelse ur medel, för vilka avdrag icke medgivits vid taxering, vid första tillfälle dylika medel finnas i stiftelsen;

gottgörelse som arbetsgivare uppburit från pensionsstiftelse, till den del stiftelsen ej ägt andra medel för att lämna gottgörelsen än sådana för vilka avdrag icke åtnjutits vid avsättning till stiftelsen;

kompensation av staten för bensinskatt på bensin som förbrukats vid

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

yrkesmässig användning av motorsåg;

intäkter av försäljning av vilt växande bär och svampar som den skattskyldige själv plockat till den del intäkterna under ett beskattningsår inte överstiger 5 000 kronor, såvida intäkterna inte kan hänföras till rörelse som den skattskyldige driver eller utgör lön eller liknande förmån.

Beträffande vissa försäkringsbelopp som utgår till lantbrukare m. fl. gäller särskilda bestämmelser i punkt 16 av anvisningarna till 21 §.

(Se vidare anvisningarna.)

## 35 §

3 mom.<sup>3</sup> Realisationsvinst på grund av avyttring av aktie, andel i aktiefond, delbevis eller teckningsrätt till aktie eller andel i ekonomisk förening eller i handelsbolag eller annan rättighet som är jämförlig med här avsedd andelsrätt eller aktie, dock ej aktie eller andel i bostadsaktiebolag eller i bostadsförening som avses i 24 § 3 mom., är i sin helhet skattepliktig, om den skattskyldige innehaft egendomen mindre än två år.

3 mom. Realisationsvinst på grund av avyttring av aktie, andel i aktiefond, delbevis eller teckningsrätt till aktie eller andel i ekonomisk förening eller i handelsbolag eller annan rättighet som är jämförlig med här avsedd andelsrätt eller aktie är i sin helhet skattepliktig, om den skattskyldige innehaft egendomen mindre än två år. För vissa aktier och andelar tillämpas bestämmelserna i 3 a mom.

Avyttrar skattskyldig egendom som avses i detta moment och som den skattskyldige innehaft två år eller mera, är 40 procent av vinsten skattepliktig. Från sammanlagda beloppet av skattepliktig realisationsvinst enligt detta stycke under ett beskattningsår, minskat med avdragsgill del av förlust vid avyttring samma år av egendom som avses i detta stycke, äger skattskyldig åtnjuta avdrag med 3 000 kronor. Har den skattskyldige under beskattningsåret varit gift och levt tillsammans med sin make, får sådant avdrag åtnjutas för dem båda gemensamt med 3 000 kronor. I intet fall får dock skattskyldig åtnjuta avdrag med högre belopp än som svarar mot sammanlagda beloppet av skattepliktig realisationsvinst enligt detta stycke minskat med avdragsgill del av förlust som nyss nämnts.

Kan tillämpning av föregående stycke antas hindra strukturrationalisering som är önskvärd från allmän synpunkt, kan regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer medge befrielse därifrån helt eller delvis, om företag som berörs av strukturrationaliseringen gör framställning om detta senast den dag avyttringen sker.

Har egendom som avses i detta moment avyttrats genom sådan tvångsförsäljning som anges i 2 § första stycket 1) lagen (1978:970) om uppskov med beskattning av realisationsvinst, är – oavsett tidpunkten för förvärvet – endast 40 procent av vinsten skattepliktig.

Bestämmelsen i 2 mom. tredje stycket äger motsvarande tillämpning på egendom som avses i detta moment.

Överlåts aktie i aktiebolag eller andel i handelsbolag, ekonomisk förening eller utländskt bolag till svenskt företag inom samma koncern, skall – där ej

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1980:1048.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

annat följer av nionde stycket – beskattning av realisationsvinst inte äga rum, om moderföretaget i koncernen är aktiebolag eller ekonomisk förening och den överlättna aktien eller andelen innehåses som ett led i annan koncernens verksamhet än förvaltning av fastighet, värdepapper eller annan därmed likartad lös egendom. I fall som nu avses skall den överlättna aktien eller andelen anses förvärvad av det övertagande företaget vid den tidpunkt och för den anskaffningskostnad som gällt för det överlåtande företaget. Om överlåtelsen sker till utländskt företag, kan regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer medge befrielse från realisationsvinstbeskattningen. Bestämmelserna i detta stycke om beskattning av realisationsvinst tillämpas även i fråga om avdrag för realisationsförlust. Avdrag för realisationsförlust får dock inte i något fall göras på grund av avyttring av aktier eller andelar till utländskt koncernföretag.

Har fastighet överlåtits på aktiebolag, handelsbolag eller ekonomisk förening genom fång på vilket lagfart sökts efter den 8 november 1967 av någon som har ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen, beräknas skattepliktig realisationsvinst vid hans avyttring av aktie eller andel i bolaget eller föreningen som om avyttringen avsett mot aktien eller andelen svarande andel av fastigheten. Vad nu sagts får inte föranleda att skattepliktig realisationsvinst beräknas lägre eller att avdragsgill realisationsförlust beräknas högre än enligt reglerna i detta moment. Bestämmelserna i detta stycke gäller endast om sådan fastighet utgör bolagets eller föreningens väsentliga tillgång. De gäller dock inte vid avyttring av aktie i sådant bostadsaktiebolag eller andel i sådan bostadsförening som avses i 24 § 3 mom., om avyttringen avser endast rätt till viss eller vissa men ej alla bostadslägenheter i fastigheten. Lika med lagfartsansökan anses annan ansökan hos myndighet om viss åtgärd med åberopande av fångshandlingen. Om vinsten vid försäljning av aktie eller andel på grund av bestämmelserna i detta stycke beräknas enligt de regler, som gäller för beräkning av vinst vid avyttring av fastighet, skall avyttringen anses ha avsett den mot aktien eller andelen svarande andelen av fastigheten.

Avyttrar skattskyldig aktie i aktiebolag och finns vid avyttringen obeskattade vinstmedel i bolaget till följd av att större delen av dess tillgångar före avyttringen av aktien överlåtits på den skattskyldige eller annan, skall som skattepliktig realisationsvinst räknas vad den skattskyldige erhåller för aktien. Vid bedömning av frågan om överlåtelse av större delen av bolagets tillgångar ägt rum skall även beaktas tillgång i bolaget som inom två år efter avyttringen av aktien, direkt eller genom förmedling av annan, överläts på den skattskyldige eller honom närstående person eller på aktiebolag, handelsbolag eller ekonomisk förening, vari den skattskyldige eller honom närstående person har ett bestämmande inflytande. Har överlåtelse av tillgång i bolaget ägt rum efter utgången av det beskattningsår då skattskyldighet för realisationsvinst vid avyttringen av aktie i bolaget uppkom, skall realisationsvinst enligt detta stycke tas till beskattning på samma sätt som vid eftertaxering för nämnda beskattningsår. Vad nu sagts äger motsvarande tillämpning vid avyttring av andel i handelsbolag eller ekonomisk förening. Riksskatteverket får medge undantag från detta stycke, om det kan antas att avyttringen av aktien eller andelen skett i annat syfte än att erhålla obehörig förmån vid beskattningen. Mot beslut av verket i sådan fråga får talan inte föras.

Avyttrar skattskyldig aktie i ett aktiebolag, vari aktierna till huvudsaklig

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

del ägs eller på därmed jämförligt sätt innehas – direkt eller genom förmedling av juridisk person – av en fysisk person eller ett fåtal fysiska personer (fåmansbolag), till ett annat fåmansbolag, vari aktie – direkt eller genom förmedling av annan – ägs eller inom två år efter avyttringen vid något tillfälle kommer att ägas av den skattskyldige eller honom närstående person, skall som skattepliktig realisationsvinst räknas vad den skattskyldige erhåller för aktien. Lika med aktieinnehav i det bolag, som förvärvat aktien, anses den skattskyldiges aktieinnehav i ett annat fåmansbolag, som inom två år efter avyttringen förvärvar större delen av tillgångarna i något av fåmansbolagen. Har överlåtelse av aktie i det förvärvande bolaget eller i bolag, som förvärvat större delen av tillgångarna i något av fåmansbolagen, ägt rum efter utgången av det beskattningsår då skattskyldighet för realisationsvinst enligt detta stycke uppkom får realisationsvinsten tas till beskattning på samma sätt som vid eftertaxering för nämnda beskattningsår. Vad nu föreskrivits äger motsvarande tillämpning i fråga om handelsbolag eller ekonomisk förening eller andel i sådant bolag eller förening liksom teckningsrätt till aktie eller annan rättighet jämförlig med aktie. Sker avyttringen av organisatoriska eller marknadstekniska skäl eller föreligger andra synnerliga skäl, kan regeringen eller myndighet, som regeringen bestämmer, för särskilt fall medge undantag från tillämpning av detta stycke.

Som närstående person räknas i detta moment föräldrar, far- eller morföräldrar, make, avkomling eller avkomlings make, syskon eller syskons make eller avkomling samt dödsbo vari den skattskyldige eller någon av nämnda personer är delägare. Med avkomling avses jämväl styvbarn och fosterbarn.

*3 a mom.*

*Realisationsvinst vid avyttring av en bostadsrätt beskattas enligt bestämmelserna i detta moment om bostadsrättsföreningen är av det slag som anges i punkt 3 av anvisningarna till 24 §.*

*Som skattepliktig realisationsvinst räknas:*

*om bostadsrätten innehafts*

<i>mindre än 2 år . . .</i>	<i>100 % av vinsten</i>
<i>2 år men mindre än 3 år . . . . .</i>	<i>75 % av vinsten</i>
<i>3 år men mindre än 4 år . . . . .</i>	<i>50 % av vinsten</i>
<i>4 år eller mera . . .</i>	<i>25 % av vinsten.</i>

*Bestämmelserna i 2 mom. tredje stycket och 4 mom. sista stycket tillämpas på motsvarande sätt vid avyttring av en bostadsrätt.*

*Har en bostadsrätt avyttrats genom sådan tvångsförsäljning som anges i 2 § lagen (1978:970) om uppskov med beskattning av realisationsvinst, är – oavsett tidpunkten för förvärvet –*

## Nuvarande lydelse

4 mom.<sup>4</sup> Avyttras annan egendom än som avses i 2 eller 3 mom., räknas som skattepliktig realisationsvinst:

om egendomen innehafvs

mindre än 2 år .....	100 % av vinsten
2 år men mindre än 3 år .....	75 % av vinsten
3 år men mindre än 4 år .....	50 % av vinsten
4 år men mindre än 5 år .....	25 % av vinsten

Skatteplikt enligt första stycket inträder endast om den skattskyldige förvärvat den avyttrade egendomen genom köp, byte eller därmed jämförligt fång. Har han förvärvat egendomen genom gåva av make eller skyldeman och har egendomen av givaren förvärvats genom köp, byte eller därmed jämförligt fång, skall dock frågan om och i vad mån skattepliktig realisationsvinst skall anses föreligga bedömas med hänsyn till sistnämnda fång. Motsvarande skall gälla om make vid bodelning i anledning av andra makens död erhållit egendom, som förstnämnda make före äktenskapets ingående eller under äktenskapet förvärvat genom köp, byte eller därmed jämförligt fång, eller om make vid bodelning av annan anledning än andra makens död erhållit egendom, som någondera maken före äktenskapets ingående eller under äktenskapet förvärvat genom köp, byte eller därmed jämförligt fång. Har även den skattskyldiges fångesman erhållit egendomen såsom gåva av make eller skyldeman eller vid sådan bodelning som nyss nämnts, skall bedömningen ske som om avyttringen verkställts av den som närmast dessförinnan förvärvat egendomen på annat sätt än genom sådan gåva eller bodelning.

Har egendom som avses i detta moment avyttrats genom sådan tvångsförsäljning som anges i 2 § lagen (1978:970) om uppskov med beskattning av realisationsvinst är vinsten skattepliktig endast om det skäligen kan antagas,

## Föreslagen lydelse

endast 25 procent av vinsten skattepliktig om det skäligen kan antas att avyttringen inte skulle ha ägt rum om tvång inte hade förelegat.

Vad som sägs om realisationsvinst vid avyttring av en bostadsrätt tillämpas även vid avyttring av andelar i andra svenska ekonomiska föreningar än bostadsrättsföreningar och aktier i svenska aktiebolag om föreningen eller bolaget är av det slag som anges i punkt 3 av anvisningarna till 24 §.

Bedömningen av om en förening eller ett bolag är av det slag som anges i punkt 3 av anvisningarna till 24 § görs på grundval av förhållandena vid ingången av det år då avyttringen ägde rum.

4 mom. Avyttras annan egendom än som avses i 2-3 a mom., räknas som skattepliktig realisationsvinst:

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1978:971.



## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

att avyttringen skulle ha ägt rum även om tvång icke förelegat.

Avyttras egendom, som avses i detta moment, till fåmansföretag av delägare eller honom närstående person, skall oavsett bestämmelserna i detta moment som skattepliktig realisationsvinst räknas vad den skattskyldige erhåller för egendomen, såvida denna icke är eller kan antagas bli till nytta för företagets verksamhet.

## 53 §

1 mom.<sup>5</sup> Skyldighet att erlægga skatt för inkomst åligger så framt ej annat föreskrives i denna lag eller i särskilda bestämmelser, meddelade på grund av överenskommelse eller beslut, varom i 72 och 73 §§ sägs:

a) fysisk person:

*för tid, under vilken han varit här i riket bosatt:*

för all inkomst, som av honom här i riket eller å utländsk ort förvärvats; samt

*för tid, under vilken han ej varit här i riket bosatt:*

för inkomst av här belägen fastighet;

för inkomst av rörelse, som här bedrivits;

för avlöning eller annan därmed jämförlig förmån, som utgått av anställning eller uppdrag hos svenska staten eller svensk kommun;

för avlöning eller annan därmed jämförlig förmån, som utgått av annan anställning eller annat uppdrag, i den mån inkomsten uppburits härifrån och förvärvats genom verksamhet här i riket;

för pension enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring till den del beloppet överstiger 7 500 kronor och för annan ersättning enligt nämnda lag;

för pension på grund av anställning eller uppdrag hos svenska staten eller svensk kommun;

för belopp, som utgår på grund av annan pensionsförsäkring än tjänstepensionsförsäkring, om försäkringen meddelats i här i riket bedrivna försäkringsrörelse;

för ersättning enligt lagen (1954:243) om yrkesskadeförsäkring eller lagen (1976:380) om arbetsskadeförsäkring och lagen (1956:293) om ersättning åt smittbärare samt enligt annan lag eller författning, som utgått till någon vid sjukdom eller olycksfall i arbete eller på grund av militärtjänstgöring eller i fall som avses i lagen (1977:265) om statligt personskadeskydd eller lagen (1977:267) om krigsskadeersättning till sjömän;

för dagpenning från erkänd arbetslöshetskassa enligt lagen (1973:370) om arbetslöshetsförsäkring och kontant arbetsmarknadsstöd enligt lagen (1973:371) om kontant arbetsmarknadsstöd;

för timstudiestöd och inkomstbidrag enligt studiestödslagen (1973:349);

för annan härifrån uppburan, genom verksamhet här i riket förvärvat inkomst av tjänst;

för återfört avdrag för egenavgifter enligt lagen (1981:691) om socialavgifter samt – i den mån avdrag har medgetts för avgifterna – restituerade, avkortade eller avskrivna egenavgifter;

för vinst å icke yrkesmässig avyttring av fastighet eller rörelse här i riket eller tillbehör till sådan fastig-

för vinst vid icke yrkesmässig avyttring av fastighet eller rörelse här i riket eller tillbehör till sådan

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1983:452.

*Nuvarande lydelse*

het eller rörelse; samt

*Föreslagen lydelse*

fastighet eller rörelse och av egen-  
dom som avses i 35 § 3 a mom. och  
som innefattar nyttjanderätt till ett  
hus eller del av ett hus här i riket; samt

för vinst vid icke yrkesmässig avyttring av aktier och andelar i sådana svenska företag som avses i punkt 4 a av anvisningarna till 41 §, om överlåtaren vid något tillfälle under de tio kalenderår som närmast föregått det år då avyttringen skedde haft sitt egentliga bo och hemvist här i riket eller stadigvarande vistats här;

## b) staten:

för inkomst av jordbruksdomäner, skogar samt uthyrda eller med tomträtt eller vattenfallsrätt upplåtna fastigheter; samt

för inkomst av rörelse, som ej härflutit av bank- eller försäkringsrörelse eller av kommunikationsverk med tillhörande byggnader och anläggningar eller av industriell verksamhet, som huvudsakligen avser att tillgodose statens egna behov;

c) landsting, kommuner och andra menigheter ävensom hushållningssällskap med stadgar som fastställts av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer:

för inkomst av fastighet och av rörelse;

d) akademier, allmänna undervisningsverk, sådana sammanslutningar av studerande vid rikets universitet och högskolor i vilka de studerande enligt gällande stadgar är skyldiga att vara medlemmar, samarbetsorgan för sådana sammanslutningar med ändamål att fullgöra uppgifter som enligt nämnda stadgar ankommer på sammanslutningarna.

sjömanshus, företagareförening som erhåller statsbidrag, regional utvecklingsfond som avses i förordningen (1978:504) om överförande av vissa uppgifter från företagareförening till regional utvecklingsfond,

allmänna försäkringskassor, erkända arbetslöshetskassor, understödsföreningar som inte bedriver till livförsäkring hänförlig verksamhet, pensionsstiftelser som avses i lagen (1967:531) om tryggnad av pensionsutfästelse m. m., personalstiftelser som avses i samma lag med ändamål uteslutande att lämna understöd vid arbetslöshet, sjukdom eller olycksfall, stiftelser som bildats enligt avtal mellan organisationer av arbetsgivare och arbetstagare med ändamål att utge avgångsersättning till friställd arbetstagare eller främja åtgärder till förmån för arbetstagare som blivit uppsagd eller löper risk att bli uppsagd till följd av driftsinskränkning, företagsnedläggelse eller rationalisering av företags verksamhet, sådana ömsesidiga försäkringsbolag som avses i lagen om yrkesskadeförsäkring,

Allmänna pensionsfonden, Allmänna sjukförsäkringsfonden, Alva och Gunnar Myrdals stiftelse, Apotekar societetens stiftelse för främjande av farmaciens utveckling m. m., Bokbranschens Finansieringsinstitut Aktiebolag, Dag Hammarskjölds minnesfond, Fonden för industriellt utvecklingsarbete, Fonden för industriellt samarbete med u-länder, Fonden för svenskt-norskt industriellt samarbete, Järnkontoret och SIS – Standardiseringskommissionen i Sverige, så länge kontorets respektive kommissionens vinstmedel används till allmänt nyttiga ändamål och utdelning inte lämnas till delägare eller medlemmar, Nobelstiftelsen, Norrlandsfonden, Stiftelsen Industricentra, Stiftelsen Industriellt utvecklingscentrum i övre Norrland, Stiftelsen Institutet för Företagsutveckling, Stiftelsen för produktutvecklingscentrum i

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

Göteborg, Stiftelsen Landstingens fond för teknikupphandling och produktutveckling, Stiftelsen Produktutvecklingscentrum i Östergötland, Stiftelsen Sveriges teknisk-vetenskapliga attachéverksamhet, Svenska bibelsällskapets bibelfond, Svenska Penninglotteriet Aktiebolag, Svenska skepphypotekskassan, Svenska UNICEF-kommittén, Sveriges exportråd, Sveriges turistråd och Aktiebolaget Tipstjänst:

för inkomst av fastighet;

e) kyrkor, sjukvårdsinrättningar vilkas verksamhet ej bedrivs i vinstsyfte, barmhärtighetsinrättningar, stiftelser som hava till huvudsakligt ändamål att under samverkan med militär eller annan myndighet stärka rikets försvar eller att, utan begränsning till viss familj, vissa familjer eller bestämda personer, främja vård och uppfostran av barn eller lämna understöd för beredande av undervisning eller utbildning eller utöva hjälperksamhet bland behövande eller främja vetenskaplig forskning, ävensom ideella föreningar som uppfylla i punkt 9 av anvisningarna angivna villkor:

för inkomst av fastighet och av rörelse;

f) svenska aktiebolag och sådana bolag, som enligt särskild författning äro skyldiga att avstå sin vinst, ekonomiska föreningar, samebyar, samfund, stiftelser, understödsföreningar, som bedriva till livförsäkring hänförlig verksamhet, verk, inrättningar och andra inländska juridiska personer, dock såvitt gäller sådana juridiska personer som enligt författning eller på därmed jämförligt sätt bildats för att förvalta samfällighet endast om samfälligheten har taxerats såsom särskild taxeringsenhet och avser marksamfällighet eller regleringssamfällighet, samtliga här under f) avsedda bolag, verk och andra juridiska personer i den mån de ej inbegripas under punkterna d) och e):

för all inkomst, som här i riket eller å utländsk ort förvärvats;

g) utländska bolag:

för inkomst av här belägen fastighet;

för inkomst av rörelse, som här bedrivits; samt

för vinst å icke yrkesmässig avyttring av fastighet eller rörelse här i riket eller tillbehör till sådan fastighet eller rörelse.

för vinst vid icke yrkesmässig avyttring av fastighet eller rörelse här i riket eller tillbehör till sådan fastighet eller rörelse och av egendom som avses i 35 § 3 a mom. och som innefattar nyttjanderätt till ett hus eller del av ett hus här i riket.

Riksskatteverket må, om särskilda skäl därtill äro, efter ansökan förklara, att stiftelse eller förening, som har till huvudsakligt ändamål att främja nordiskt samarbete, i fråga om skattskyldighet eller eljest vid tillämpning av denna lag skall anses jämställd med stiftelse eller förening, som ovan i första stycket vid e) angives. Sådant beslut må, när omständigheterna det föranleda, av riksskatteverket återkallas. Över beslut, som riksskatteverket meddelat enligt detta stycke, må klagan icke föras.

## Anvisningar

till 35 §

8. Vid tillämpning av 3 a mom. gäller följande beträffande beräkningen av realisationsvinsten.

Utgår särskild ersättning till den skattskyldige för av honom ägda fö-

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

remål, vilka enligt 2 kap. 2 § jordabalken eljest skulle ha hört till den byggnad i vilken nyttjanderätten är upplåten, skall denna ersättning räknas in i vederlaget för bostadsrätten, andelen eller aktien. Vad nu har sagts gäller dock inte om ersättningen utgör intäkt av rörelse enligt punkt 1 av anvisningarna till 28 §.

Ersättning som utgår till den skattskyldige för andel i inre reparationsfond eller någon annan inom föreningen eller bolaget bildad fond, som är avsedd för reparation och underhåll av upplåtta lägenheter, skall inte räknas in i vederlaget för bostadsrätten, andelen eller aktien. Har någon särskild sådan ersättning inte betingats skall det utgående vederlaget minskas med ett belopp motsvarande den del av fonden som vid avyttringen belöper på bostadsrätten, andelen eller aktien.

## till 36 §

2 c. I fråga om en bostadsrätt som avses i 35 § 3 a mom. gäller följande. I ingångsvärdet för bostadsrätten skall enligt punkt 1 räknas in den erlagda köpeskillingen och vissa utgifter vid förvärvet. Har bostadsrätten förvärvats genom upplåtelse från bostadsrättsföreningen, skall den i upplåtelseavtalet angivna grundavgiften anses som köpeskillning. Särskilda avgifter som har betalats till föreningen i samband med förvärv av en bostadsrätt (upplåtelse- och inträdesavgifter) skall också räknas in i ingångsvärdet. Har grundavgiften för lägenheten satts ned efter det att bostadsrätten har förvärvats, skall ingångsvärdet reduceras med det belopp som har återbetalats på grund av nedsättningen.

Bestämmelserna i punkt 8 tredje stycket av anvisningarna till 35 § om beräkning av vederlaget vid avyttring av en bostadsrätt tillämpas på motsvarande sätt vid beräkningen av ingångsvärdet.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

Som förbättringskostnad enligt punkt 1 räknas

a) kostnad som den skattskyldige har lagt ned på förbättringsarbeten i lägenheten, och

b) kostnad som han har lagt ned på reparation och underhåll av lägenheten i den mån lägenheten på grund av arbetet har kommit i bättre skick än vid förvärvet.

Som förbättringskostnad räknas dock inte i något fall kostnad som vid inkomsttaxeringen har behandlats som omkostnad i någon annan förvärvskälla.

Kostnader enligt tredje stycket a) och b) som har lagts ned under ett visst år räknas som förbättringskostnader endast under förutsättning att de sammanlagt har uppgått till minst 2 000 kronor. Kostnaderna anses normalt nedlagda det år då en faktura eller räkning har erhållits som visar vilka arbeten som har utförts. I fråga om kostnad som avses i tredje stycket b) gäller vidare att kostnaden får dras av endast till den del arbetet har medfört att lägenheten vid avyttringen alljämt är i bättre skick än vid förvärvet.

Av punkt 8 andra stycket av anvisningarna till 35 § framgår att ersättning för föremål som ägts av den skattskyldige i vissa fall skall räknas in i vederlaget för bostadsrätten. I sådana fall skall kostnaden för anskaffning av föremålen räknas in i bostadsrättens ingångsvärde, om föremålen har förvärvats tillsammans med bostadsrätten. Har föremålen anskaffats under innehavet, anses anskaffningskostnaden – allt efter omständigheterna – som en kostnad för förbättring eller för reparation och underhåll av lägenheten. Frågan om kostnaden får räknas in i omkostnadsbeloppet avgörs enligt tredje femte styckena.

Kapitaltillskott – utöver grundavgift enligt första stycket – som under innehavet har lämnats till bostads-

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

rättsföreningen får räknas in i omkostnadsbeloppet endast om tillskotten har varit avsedda att användas av föreningen för amortering av lån eller för finansiering av förbättringsarbeten på fastigheten. Tillskotten för amorteringar skall anses ha uppgått till ett belopp motsvarande bostadsrättens andel av de amorteringar som föreningen har gjort under innehavet. Om föreningen har finansierat amortering av ett lån genom upptagande av ett nytt lån medräknas inte den amorteringen vid beräkningen av kapitaltillskott som skall ingå i omkostnadsbeloppet. Beräkningen av tillskotten för amorteringar som belöper på bostadsrätten sker med tillämpning av andelsförhållandena vid avyttringstidpunkten. För att ett tillskott för finansiering av förbättringsarbeten skall få beaktas fordras att tillskottet har utdebiterats och använts för ett bestämt förbättringsarbete och att de tillskott som bostadsrättshavarna har lämnat för arbetet i fråga sammanlagt har uppgått till minst 3 000 kronor multiplicerat med antalet deltagande bostadsrätter.

Vid beräkningen av omkostnadsbeloppet skall en bostadsrätt, som har förvärvats före år 1974, anses förvärvad den 1 januari 1974. Ingångsvärdet skall därvid anses utgöra 150 procent av bostadsrättens andel av bostadsrättsföreningens behållna förmögenhet nämnda dag, beräknad med utgångspunkt i taxeringsvärdet för år 1974 på föreningens fastighet och med hänsyn till föreningens övriga tillgångar och skulder enligt bokslutet för det räkenskapsår som har avslutats närmast före ingången av år 1974. Hänsyn får vid vinstberäkningen inte tas till kostnader och avdrag som belöper på tid före år 1974. Det vid förvärvet erlagda vederlaget får dock tas upp som ingångsvärde, om den skattskyldige kan visa att det överstiger 150 procent av andelen i föreningens behållna

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

*förmögenhet den 1 januari 1974. Vid bestämningen av vederlaget i detta fall bortses från om medel funns inestående på fond som avses i andra stycket vid tidpunkten för förvärvet. Fanns taxeringsvärde inte åsatt för år 1974, får motsvarande värde uppskattas med ledning av det närmast därefter åsatta taxeringsvärdet.*

*Vid tillämpning av bestämmelserna i denna punkt på sådana andelar och aktier som avses i 35 § 3 a mom. femte stycket förstås med bostadsrättsförening den förening eller det bolag som andelen respektive aktien hänför sig till. Med den i upplåtelseavtalet angivna grundavgiften skall i sådana fall likställas den insats i föreningen som var fastställd när andelen uppläts respektive den inbetalning på aktien som gjordes i anslutning till att aktien gavs ut.*

3.<sup>6</sup> Förlust genom icke yrkesmässig avyttring (realisationsförlust) får dras av i den omfattning som anges i punkt 4 nedan.

Realisationsförlust skall beräknas på samma sätt som realisationsvinst enligt punkterna 1–2 c. Vid förlustberäkningen får en fastighets ingångsvärde dock inte beräknas på grundval av ett taxeringsvärde enligt punkt 2 a sjätte eller sjunde stycket. Inte heller får omräkning som avses i punkt 2 a tionde stycket ske eller tillägg enligt punkt 2 a tolfte stycket göras. Har den med förlust avyttrade egendomen innehafts under sådan tid att, om vinst i stället hade uppstått vid avyttringen, endast en del av vinsten skulle ha räknats till skattepliktig realisationsvinst, är endast motsvarande del av förlusten avdragsgill. Har förlusten uppkommit vid fastighetsreglering i fall som avses i punkt 4 av anvisningarna till 35 §, är endast så stor del av förlusten avdragsgill som belöper på vad den skattskyldige har erhållit i pengar.

Att avdrag inte är medgivet för förlust som har uppkommit före eller i samband med vissa företagsöverlåtelser framgår av punkt 6 av anvisningarna till 20 §.

Realisationsförlust skall beräknas på samma sätt som realisationsvinst enligt punkterna 1–2 d. Vid förlustberäkningen får en fastighets ingångsvärde dock inte beräknas på grundval av ett taxeringsvärde enligt punkt 2 a sjätte eller sjunde stycket. Inte heller får omräkning som avses i punkt 2 a tionde stycket ske eller tillägg enligt punkt 2 a tolfte stycket göras. Har den med förlust avyttrade egendomen innehafts under sådan tid att, om vinst i stället hade uppstått vid avyttringen, endast en del av vinsten skulle ha räknats till skattepliktig realisationsvinst, är endast motsvarande del av förlusten avdragsgill. Har förlusten uppkommit vid fastighetsreglering i fall som avses i punkt 4 av anvisningarna till 35 §, är endast så stor del av förlusten avdragsgill som belöper på vad den skattskyldige har erhållit i pengar.

<sup>6</sup> Senaste lydelse 1980:1048.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Denna lag träder i kraft 1 januari 1984.

1. De nya bestämmelserna tillämpas i fråga om avyttringar som sker efter utgången av år 1983. Därvid iakttas dock punkterna 2–5 nedan.

2. Avyttras en bostadsrätt som den skattskyldige har förvärvat under år 1983 från en närstående person genom köp, byte eller något därmed jämförligt fång, skall realisationsvinst och realisationsförlust beräknas som om han hade förvärvat bostadsrätten genom det närmast föregående fång av nämnda slag som har skett från någon annan än en närstående person eller som har skett före ingången av år 1983.

Första stycket tillämpas dock inte om det visas

a) att skattepliktig realisationsvinst uppkom för den närstående personen på grund av överlåtelsen till den skattskyldige eller

b) att den närstående personens bosättning i lägenheten upphörde eller den skattskyldige bosatte sig i lägenheten i nära anslutning till nämnda överlåtelse.

Som närstående personer räknas den skattskyldiges make, barn och föräldrar.

3. Avyttras en bostadsrätt, som den skattskyldige den 1 januari 1984 hade innehaft i fem år eller mera, under år 1984 eller år 1985 skall som skattepliktig realisationsvinst tas upp 5 procent av vinsten vid avyttring år 1984 och 15 procent av vinsten vid avyttring år 1985.

Första stycket tillämpas dock endast under förutsättning att bostadsrättsföreningens verksamhet vid ingången av år 1984 var av sådant slag som anges i punkt 3 av anvisningarna till 24 §.

4. Avyttras en bostadsrätt som den skattskyldige har förvärvat genom arv, testamente, gåva, bodelning eller något annat fång som inte är jämförligt med köp eller byte, skall den skattskyldige vid tillämpningen av punkterna 2 och 3 anses ha förvärvat bostadsrätten genom det köp, byte eller därmed jämförliga fång som har skett närmast dessförinnan. Frågan om sistnämnda fång har skett från en närstående person enligt punkt 2 avgörs med hänsyn till förhållandet mellan dem som då avyttrade respektive förvärvade bostadsrätten.

5. Punkterna 2–4 ovan tillämpas förutom i fråga om bostadsrätter som avses i 35 § 3 a mom. första stycket även beträffande sådana andelar och aktier som anges i femte stycket av nämnda lagrum. Med bostadsrättsförening förstås i sistnämnda fall den förening eller det bolag som andelen respektive aktien hänför sig till.



## 2 Förslag till

### Lag om ändring i lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt

Häri genom föreskrivs att 6 § 1 mom. lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt<sup>1</sup> skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### 6 §

*1 mom.*<sup>2</sup> Skyldighet att erlägga skatt för inkomst åligger, såframt ej annat föreskrivs i denna lag eller i särskilda bestämmelser, meddelade på grund av överenskommelse eller beslut, varom i 20 och 21 §§ sägs:

a) fysisk person:

för inkomst som avses i denna lag enligt de grunder som anges i 53 § 1 mom. första stycket a) kommunalskattelagen (1928:370) samt, såvitt avser tid under vilken han ej varit bosatt här i riket, för inkomst genom utdelning på andelar i svenska ekonomiska föreningar och för pension enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring även till den del skattskyldighet inte föreligger enligt nyssnämnda lagrum;

b) svenska aktiebolag och sådana bolag, som enligt särskild författning äro skyldiga att avstå sin vinst, ekonomiska föreningar, samebyar, samfund, stiftelser, verk, inrättningar och andra inländska juridiska personer, dock såvitt gäller sådana juridiska personer som enligt författning eller på därmed jämförligt sätt bildats för att förvalta samfällighet endast om samfälligheten taxerats såsom särskild taxeringsenhet och avser marksamfällighet eller regleringssamfällighet:

för all inkomst, som av dem här i riket eller å utländsk ort förvärvats;

c) utländska bolag:

för inkomst av här belägen fastighet;

för inkomst av rörelse, som här bedrivits;

för vinst *å* icke yrkesmässig avyttring av fastighet eller rörelse här i riket eller tillbehör till sådan fastighet eller rörelse;

för vinst *vid* icke yrkesmässig avyttring av fastighet eller rörelse här i riket eller tillbehör till sådan fastighet eller rörelse *och av egen- dom som avses i 35 § 3 a mom. kommunalskattelagen och som innefattar nyttjanderätt till ett hus eller del av ett hus här i riket;*

för slutlig skatt eller tillkommande skatt, som restituerats, avkortats eller avskrivits, i den mån avdrag därför av bolaget åtnjutits vid tidigare års taxeringar; samt

för inkomst genom utdelning å andelar i svenska ekonomiska föreningar.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1984 och tillämpas i fråga om avyttringar som sker efter utgången av år 1983.

<sup>1</sup>Senaste lydelse av lagens rubrik 1974:770.

<sup>2</sup>Senaste lydelse 1981:1000.

### 3 Förslag till

#### Lag om ändring i taxeringslagen (1956:623)

Härigenom föreskrivs i fråga om taxeringslagen (1956:623)<sup>1</sup>

*dels* att nuvarande 42 § 3 och 4 mom. skall betecknas 42 § 4 och 5 mom.,

*dels* att 42 § 1 mom., nya 42 § 4 mom. och 51 § skall ha nedan angivna lydelse,

*dels* att i lagen skall införas ett nytt moment, 42 § 3 mom., av nedan angivna lydelse.

#### Nuvarande lydelse

#### Föreslagen lydelse

#### 42 §

*1 mom.*<sup>2</sup> Har medlem av bostadsföreningen eller delägare i bostadsaktiebolag under hela eller större delen av beskattningsåret helt eller till övervägande del till annan upplåtit honom i nämnda egenskap tillkommande lägenhet, skall till ledning för medlemmens eller delägarens taxering varje år av föreningen eller bolaget lämnas uppgift om beloppet av medlemmens eller delägarens inbetalningar till föreningen eller bolaget och huru mycket därav som utgör kapitaltillskott.

Bostadsförening och bostadsaktiebolag skall även lämna uppgift angående värdet av varje medlems eller delägarers andel i föreningens eller bolagets behållna förmögenhet beräknat på sätt anges i punkt 2 andra stycket av anvisningarna till 38 § kommunalskattelagen (1928:370).

Motsvarande gäller beträffande sådan ekonomisk förening eller sådant aktiebolag som enligt punkt 3 av anvisningarna till 24 § kommunalskattelagen likställs med bostadsförening och bostadsaktiebolag vid inkomstbeskattningen. *Uppgiften skall utan anmaning avlämnas senast den 15 februari under taxeringsåret i den ordning, som gäller för avlämnande av självdeklarationen.*

Motsvarande gäller beträffande sådan ekonomisk förening eller sådant aktiebolag som enligt punkt 3 av anvisningarna till 24 § kommunalskattelagen likställs med bostadsförening och bostadsaktiebolag vid inkomstbeskattningen.

Uppgift om förmögenhetsvärde behöver inte lämnas om föreningen eller bolaget saknar behållna förmögenhet. Skattechefen i det län där föreningen eller bolaget har sitt säte får i andra fall medge befrielse från att lämna uppgift om förmögenhetsvärde. Beslut som skattechefen meddelat enligt detta stycke får inte överklagas.

*Uppgiften skall avfattas på blankett enligt fastställt formulär eller på sätt som skattechefen bestämmer.*

*3 mom. En bostadsrättsförening skall varje år lämna följande uppgifter om de överlåtelse av bostadsrät-*

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1971:399.

Senaste lydelse av

företvarande 42 § 4 mom. 1976:86

lagens rubrik 1974:773.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1981:1319.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

ter under det föregående kalenderåret som har anmälts till föreningen:

- a) lägenhetens beteckning,
- b) överlåtarens och förvärvarens namn samt personnummer, organisationsnummer eller adress,
- c) tidpunkten för överlåtelsen och köpeskillingens storlek samt tidpunkten för överlåtarens förvärv och vederlaget vid förvärvet,
- d) storleken av sådana kapitaltillskott som överlåtaren enligt punkt 2 c av anvisningarna till 36 § kommunalskattelagen får räkna in i omkostnadsbeloppet,
- e) bostadsrättens andel av innesittande medel på inre reparationsfond eller liknande fond vid förvärvs- respektive avyttringstidpunkten samt
- f) om överlåtarens förvärv skett före år 1974, bostadsrättens andel av föreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974 beräknad enligt punkt 2 c av anvisningarna till 36 § kommunalskattelagen.

Efter anmaning skall bostadsrättsföreningen lämna ytterligare upplysningar som är av betydelse för beräkning av realisationsvinsten vid en medlems avyttring av sin bostadsrätt.

Uppgiftsskyldighet enligt detta moment föreligger dock endast om bostadsrättsföreningen vid ingången av det beskattningsår som är i fråga var av det slag som anges i punkt 3 av anvisningarna till 24 § kommunalskattelagen.

Vad i detta moment föreskrivs om uppgiftsskyldighet gäller även för annan ekonomisk förening än bostadsrättsförening och för aktiebolag om föreningen eller bolaget är av det slag som anges i punkt 3 av anvisningarna till 24 § kommunalskattelagen.

I fråga om uppgifter enligt första stycket c) och e) gäller följande undantag från uppgiftsskyldigheten. Avser överlåtelsen en bostadsrätt som har förvärvats före den 1 juli 1982 behöver uppgift om köpeskillingen vid förvärvet inte lämnas. Avser

## Nuvarande lydelse

3 mom.<sup>3</sup> I fall som avses i 1 mom. åligger det bostadsföreningen eller bostadsaktiebolaget att i motsvarande utsträckning senast den 8 februari under taxeringsåret tillstålla medlemmen eller delägarna uppgift angående de i nämnda moment angivna förhållandena, i vad medlemmen eller delägaren angår.

## Föreslagen lydelse

överlåtelserna en andel eller aktie som avses i fjärde stycket behöver uppgift om köpeskillingen vid förvärvet inte lämnas om förvärvet skett före den 1 januari 1984. Har en bostadsrätt eller en andel eller aktie som nyss nämnts förvärvats före år 1974 behöver uppgift inte lämnas om inestående medel på inre reparationsfond eller liknande fond vid förvärvstidpunkten.

Det åligger förening eller bolag att, utöver vad som följer av 20 §, sörja för att erforderligt underlag för uppgiftslämnande enligt detta moment bevaras.

4 mom. Uppgift enligt 1 mom. och 3 mom. första stycket skall utan anmaning avlämnas senast den 15 februari under taxeringsåret till den lokala skattemyndighet inom vilkens verksamhetsområde föreningens eller bolagets fastighet är belägen. Uppgiften skall avfattas på blankett enligt fastställt formulär eller på sätt som skattechefen bestämmer.

Den som enligt första stycket har att lämna uppgift utan anmaning skall senast den 8 februari under taxeringsåret underrätta varje medlem eller delägare om innehållet i uppgiften i vad den angår honom.

51 §<sup>4</sup>

Anmaning som avses i 22 § 2 mom., 24 § 2 mom., 31 § 2 mom., 33 och 36 §§, 39 § 1 mom. samt 45 § får utfärdas av chef för taxeringsenhet, revisionsenhet eller lokal skattemyndighet, taxeringsnämnd, taxeringsintendent samt tjänsteman som biträder taxeringsnämnden. Samma rätt tillkommer den, som verkställer taxeringsrevision, dock att han icke får anmana någon att avlämna självdeklaration.

Anmaning som avses i 39 § 2 mom. utfärdas av skattechefen i det län, där den uppgiftsskyldige är bosatt eller, efter skattechefens förordnande, av annan tjänsteman.

<sup>3</sup> Senaste lydelse av förutvarande 3 mom. 1979:1018.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1978:316.

*Nuvarande lydelse*

I de fall som avses i 39 § 3 mom., 41 § samt 42 § 2 mom. får anmaning utfärdas av chef för taxeringsenhet, revisionsenhet eller lokal skattemyndighet, taxeringsintendent samt den som får meddela beslut om taxeringsrevision.

*Föreslagen lydelse*

I de fall som avses i 39 § 3 mom., 41 §, 42 § 2 mom. samt 42 § 3 mom. *andra stycket* får anmaning utfärdas av chef för taxeringsenhet, revisionsenhet eller lokal skattemyndighet, taxeringsintendent samt den som får meddela beslut om taxeringsrevision.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1984. De nya bestämmelserna tillämpas första gången vid 1985 års taxering.

#### 4 Förslag till

### Lag om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m.

Härigenom föreskrivs följande.

#### 1 §

Med bostadsförening och bostadsaktiebolag förstås i denna lag annan svensk ekonomisk förening än bostadsrättsförening och svenskt aktiebolag om det med andelen eller aktien följer en nyttjanderätt till ett hus eller del av ett hus som ägs av föreningen respektive bolaget.

#### 2 §

Avtal om överlåtelse av en andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av en sådan andel eller aktie genom byte eller gåva.

Överlåtelser som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga.

#### 3 §

En bostadsförening och ett bostadsaktiebolag skall genom styrelsens försorg föra förteckning över de lägenheter som är upplåtna med nyttjanderätt till andels- respektive aktieägare på det sätt som anges i 1 § (lägenhetsförteckning). Förteckningen kan bestå av ett betryggande löslads- eller kortsystem.

Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning,
2. andels- eller aktieägarens namn,
3. insatsen i föreningen respektive inbetalningen på aktien.

Vid överlåtelse av en andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag skall styrkt avskrift av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckning skall anges.

#### 4 §

Andels- eller aktieägaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande den lägenhet som han innehar. Utdraget skall avse de uppgifter som enligt 3 § skall anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet skall anges i utdraget.

#### 5 §

En styrelseledamot eller likvidator som inte iakttar föreskrifterna i 3 § döms till böter.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1984. Lägenhetsförteckning behöver dock inte vara upprättad förrän den 30 juni 1984. Sker en överlåtelse av en andel eller aktie efter ikraftträdandet men före det att lägenhetsförteckningen har upprättats, skall avskrift av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen när den färdigställts.

## Motionerna

### Motioner väckta med anledning av proposition 1983/84:67

1983/84:257 av Kerstin Ekman m. fl. (fp)

I motionen yrkas att riksdagen beslutar avslå de av regeringen framlagda förslagen i propositionen.

1983/84:258 av Stig Josefson m. fl. (c)

I motionen yrkas

1. att riksdagen beslutar avslå propositionen,
2. att riksdagen hos regeringen begär förslag om realisationsvinstbeskattning av bostadsrätter som anknyter till motsvarande regler för fastigheter.

1983/84:259 av Sören Lekberg (s) och Karl-Gustaf Mathsson (s)

I motionen yrkas

1. att riksdagen vid behandlingen av propositionen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om indexreglering av ursprunglig grundavgift eller annan årlig uppräkningsgrundavgiften samt uppskov med beskattningen,
2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om tilläggsdirektiv till bostadskommittén.

1983/84:260 av Knut Wachtmeister m. fl. (m)

I motionen yrkas

1. att riksdagen avslår propositionen,
2. att riksdagen hos regeringen begär förslag om samordnad realisationsvinstbeskattning i enlighet med vad som framförts i motionen.

## Yttrande från annat utskott

Bostadsutskottet har inkommit med yttrande i ärendet angående proposition 1983/84:67 (BoU 1983/84:2 y). Yttrandet har fogats som *bilaga* till betänkandet.

## Skrivelser

Med anledning av proposition 1983/84:67 har vid uppvaktningsinförutskottet skrivelser överlämnats från HSB:s riksförbund och Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC).

## Utskottet

Enligt gällande bestämmelser beskattas vinsten vid avyttring av en bostadsrätt på olika sätt beroende på om det är fråga om ett äkta

bostadsföretag eller inte.

Med äkta bostadsföretag avses en ekonomisk förening eller ett 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. För att ett bostadsföretag skall anses som äkta bör enligt riksskatteverkets anvisningar krävas att företagets fastighet inrymmer minst tre lägenheter och att minst 60 % av hela taxeringsvärdet belöper på bostadslägenheter upplåtna till medlemmarna eller delägarna. Realisationsvinsten beskattas i dessa fall som annan lös egendom vilket innebär att beskattning blir aktuell endast i de fall då bostadsrätten säljs inom fem år från förvärvet. Under femårsperioden reduceras den skattepliktiga andelen av vinsten enligt en fallande skala beroende på innehavstidens längd. Som skattepliktig realisationsvinst räknas då 100 % av vinsten om bostadsrätten innehafts i mindre än två år, 75 % av vinsten om bostadsrätten innehafts i två år men mindre än tre år, 50 % av vinsten om bostadsrätten innehafts i tre år men mindre än fyra år och 25 % av vinsten om bostadsrätten innehafts i fyra år men mindre än fem år.

Realisationsvinster på andelar och aktier i oäkta bostadsföretag beskattas enligt de regler som gäller för avyttring av aktier.

Förslaget i proposition 67 om evig realisationsvinstbeskattning av bostadsrätter bygger på kapitalvinstkommitténs betänkande (Ds B 1982:6) Reavinst på bostadsrätter. Kommittén redovisade tre metoder för beskattning, benämnda fastighetsmetoden, den förenklade fastighetsmetoden och aktiemetoden. Vid tillämpning av de båda fastighetsmetoderna krävs att hänsyn tas till bostadsrättsföreningens förmögenhetsförhållanden, s. k. genomsyn. Fastighetsmetoden bygger på en fullständig genomsyn. Bostadsrättens andel i föreningens nettoskuld skall nämligen beräknas vid två olika tillfällen, vid förvärvet och vid försäljningen av bostadsrätten. Ingångsvärdet och övriga avdragsposter får med fastighetsmetoden indexuppräknas enligt samma regler som gäller för fastigheter och hela vinsten är skattepliktig oberoende av innehavstidens längd. Enligt den förenklade fastighetsmetoden medges ett särskilt inflationstillägg som beräknas på ett underlag som bl. a. fordrar att andelen i föreningens nettoskuld vid förvärvet fastställs. Indexuppräknning skall enligt den metoden också äga rum för egna förbättringskostnader. Hela den framräknade vinsten är skattepliktig oavsett hur länge bostadsrätten innehafts. Vid tillämpning av aktiemetoden medges inte något särskilt inflationstillägg eller indexuppräknning. I stället reduceras den skattepliktiga andelen av vinsten enligt den skala som gäller f. n. för beskattningen av bostadsrätter med den skillnaden att 25-procentsnivån utsträcks att gälla vid innehavstider om fyra år eller mera. Från vederlaget vid avyttringen skall avdrag medges för ingångsvärdet, vissa kapitaltillskott och kostnader för förbättringsarbeten. För bostadsrätter som förvärvats före ett visst datum, den s. k. stickdagen, skall som ingångsvärde för bostadsrätten



tas upp 150 % av andelen i föreningens förmögenhet den dagen. Förbättringskostnader och kapitaltillskott som är hänförliga till en tidigare tidpunkt beaktas inte vid vinstberäkningen.

Med utgångspunkt i att skattereglerna bör vara enkla att förstå och tillämpa har departementschefen vid sina överväganden beslutat förorda ett beskattningssystem enligt aktiemetoden. Denna metod ger enligt hans uppfattning ett på det hela taget rimligt beskattningsresultat och är den enda av metoderna som han anser godtagbar från tillämpningssynpunkt. Här kan tilläggas att stickdagen enligt propositionen skall vara den 1 januari 1974. Vidare kan nämnas att andelar och aktier i oäkta bostadsföretag enligt förslaget alltså skall beskattas på samma sätt som förut.

I propositionen tas också upp frågan om uppskov med beskattning. Enligt kapitalvinstkommitténs ursprungliga uppdrag ålåg det kommittén att överväga möjligheterna att ge den som överlåter en bostadsrätt i princip samma rätt till uppskov med beskattningen som föreligger vid fastighetsförsäljning. Uppskovsfrågan överfördes senare till kommittén (B 1981:01) för reavinstuppskov, KRU. Kapitalvinstkommittén redovisade emellertid i sitt betänkande hur de olika metoderna för evig realisationsvinstbeskattning kan samordnas med regler om uppskov.

Departementschefen framhåller att de vinster i form av enkelhet i tillämpningen som följer av aktiemetoden till stor del skulle gå förlorade om metoden kombineras med uppskavsregler. Vidlyftiga registrerings- och kontrollsystem skulle enligt departementschefen krävas för att upprätthålla en rimlig kontroll av uppskavsbestämmelser på bostadsrättssidan. Till detta kommer att skatteuttaget med den valda metoden allmänt sett kommer att ligga på en förhållandevis låg nivå. Några beaktansvärda negativa effekter för rörligheten på bostads- och arbetsmarknaden bör därför enligt departementschefens mening inte uppkomma till följd av att uppskov inte kan medges.

Som en följd av ställningstagandet i denna del har KRU i tilläggsdirektiv (Dir. 1983:62) befriats från uppdraget att pröva möjligheterna till uppskov med beskattningen vid försäljning av bostadsrätter. Samtidigt sätts i tilläggsdirektiven i fråga om den mycket vidsträckta rätt till uppskov med beskattningen vid frivilliga överlåtelser av bostadsfastigheter som föreligger enligt nuvarande regler allmänt sett är sakligt motiverad. KRU är enligt tilläggsdirektiven oförhindrad att föreslå sådana mer eller mindre långtgående inskränkningar i möjligheterna att få uppskov med beskattningen som kan finnas påkallade.

I detta sammanhang kan också nämnas att kapitalvinstkommitténs förslag att realisationsvinst på bostadsrätter skall få behandlas som ackumulerad inkomst på samma sätt som nu gäller för fastigheter avvisas i propositionen. Departementschefen anför som skäl härför att aktuella bestämmelser på fastighetsområdet medför stora praktiska och administrativa problem och att det därför inte är lämpligt att utvidga tillämpningen till att avse även

bostadsrätter. Departementschefen hänvisar också till den förhållandevis låga beskattningsnivå som blir en följd av aktiemetoden.

I motionerna görs jämförelser mellan realisationsvinstbeskattningen av bostäder med äganderätt och det i propositionen föreslagna beskattningssystemet för bostadsrätter. Enligt motionerna leder förslaget om beskattning av bostadsrätter till att denna upplåtelseform missgynnas, något som inte kan accepteras från rättvisesynpunkt. Framför allt kritiseras förslaget för att det saknar bestämmelser om indexuppräknung och uppskov vid beskattningen.

Motionärerna i motion 260, Knut Wachtmeister m. fl. (m), pekar bl. a. på att förslaget kan leda till att inflationsvinster och reala förluster beskattas vid avyttring av en bostadsrätt. Vidare framhålls att bristen på uppskavsregler allvarligt förhindrar byten av bostäder och bostadsort. Enligt motionärerna bör beskattningen av realisationsvinster på bostadsrätter sättas in i såväl ett bostadspolitiskt som skattepolitiskt sammanhang. Målsättningen bör vara att bostäder med olika upplåtelseformer skall beskattas lika. Motionärerna förordar därför att en metod som överensstämmer med realisationsvinstbeskattning av fastigheter införs även för bostadsrätter. I motionen yrkas avslag på propositionen och begärs förslag av regeringen om samordnad realisationsvinstbeskattning i enlighet med vad som anförs i motionen.

Liknande synpunkter framförs i motion 258 av Stig Josefson m. fl. (c). Motionärerna framhåller dessutom att reglerna om ackumulerad inkomst vid fastighetsförsäljning bör gälla även vid avyttring av bostadsrätt. I motionen hänvisas också till den kritik som riktats mot den i propositionen valda beskattningsmetoden i remissyttranden från företrädare för bostadsmarknaden och arbetsmarknadens parter samt från lagrådet. Motionärerna yrkar att riksdagen avslår propositionen och hos regeringen begär förslag om realisationsvinstbeskattning av bostadsrätter som anknyter till motsvarande regler för fastigheter.

I motion 257 av Kerstin Ekinan m. fl. (fp) yrkas också avslag på propositionen. Enligt motionärerna bör förslaget avslås redan på den grunden att det saknar regler för indexuppräknung. I frågan om bristen på uppskavsbestämmelser pekar motionärerna särskilt på konsekvenserna för barnfamiljer som vill byta från en mindre till en större bostad.

Bostadspolitiska aspekter på förslaget anläggs även i motion 259 av Sören Lekberg (s) och Karl-Gustaf Mathsson (s). Motionärerna anser att det i och för sig är både önskvärt och nödvändigt att införa en evig realisationsvinstbeskattning av bostadsrätter, bl. a. för att komma till rätta med problemet med oskäligen överlåtelsevärden. Förslaget i propositionen har emellertid enligt motionärerna fått en utformning som är klart otillfredsställande från rättvisesynpunkt. Motionärerna anser att förslaget bör ändras så att indexreglering av den ursprungliga grundavgiften eller annan årlig uppräknung av grundavgiften samt uppskov med beskattningen tillåts. I motionen yrkas att riksdagen vid behandlingen av propositionen ger regeringen detta till känna.

En sådan lösning tillgodoser dock enligt motionärerna endast delvis rättviseskraven och bör därför ses som ett provisorium i avvaktan på att en grundlig genomlysning görs av hela bostadsbeskattningen inklusive realisationsvinstbeskattningen. Motionärerna yrkar att bostadskommittén ges tilläggsdirektiv med denna innebörd.

Utskottet vill till en början erinra om att frågan om evig realisationsvinstbeskattning av bostadsrätter har diskuterats vid återkommande tillfällen under årens lopp. Utskottet delar departementschefens uppfattning att rättvisesynpunkter och fördelningspolitiska motiv talar för att en sådan beskattning införs. Bostadsutskottet har i sitt yttrande till skatteutskottet framhållit:

Liksom vissa av motionärerna finner bostadsutskottet det väsentligt att realisationsvinstbeskattningen inom bostadssektorn utformas från ett bostadspolitiskt helhetsperspektiv och att därvid beskattningsreglerna utformas så att likformighet uppnås oavsett upplåtelseform. Enligt utskottets uppfattning är det nämligen viktigt att beskattningsreglerna utformas så att de är neutrala i det enskilda fallet och så att de i allt väsentligt ger samma utfall oberoende av boendeform. Utskottet finner det både motiverat och angeläget att en översyn görs i huvudsak utifrån vad nu anförts.

Skatteutskottet instämmer i bostadsutskottets yttrande men vill framhålla att samma skatteutfall och likformighet kan uppnås även om olika beskattningsformer väljs.

Som framgår av propositionen är inte någon av de tre diskuterade beskattningsmetoderna helt invändningsfri. Fastighetsmetoden fyller i och för sig kravet på en nära överensstämmelse med beskattningsreglerna för fastigheter. Metoden leder dock till en högre beskattning än en nominell metod i tider med en snabb real värdestegring på bostadsrätter. Om bostadsrätterna å andra sidan blir föremål för en real värdenedgång ger metoden i princip skydd mot en beskattning av rena inflationsvinster. Den förenklade fastighetsmetoden ger ett inflationsskydd som i många fall blir likvärdigt med det som erhålls enligt den fullständiga fastighetsmetoden. Men eftersom kapitaltillskotten inte får indexuppräknas vid tillämpning av den förenklade fastighetsmetoden blir compensationen för inflationen otillräcklig i fall där en förening har lagt ner betydande förbättringskostnader efter den tidpunkt då bostadsrätten förvärvades. Som tidigare nämnts ställer de båda metoderna krav på genomsyn, vilket medför att metoderna blir svårtillämpade för skattskyldiga, bostadsföretag och taxeringsmyndigheter. Med hänsyn till det anförda anser utskottet i likhet med departementschefen att dessa metoder inte bör komma i fråga.

Aktiemetoden är den metod som från praktiska utgångspunkter är mest lättillämpad. Inte minst med tanke på de skattskyldiga är det väsentligt att sträva efter ett så enkelt och lättförståeligt regelsystem som möjligt. Utskottet är medvetet om att aktiemetoden principiellt sett kan ge ett ojämnt beskattningsresultat. Metoden hindrar inte att beskattning sker i ett läge där

bostadsrätterna har varit föremål för en real värdenedgång. Det bör emellertid framhållas att beskattningen i regel blir förhållandevis måttlig. Dessutom finansieras köp av en bostadsrätt inte sällan med lånat kapital och därför bör inflationens inverkan på sådant kapital också beaktas vid övervägandena. Metoden har vidare kritiserats för att den medför en alltför lindrig beskattning i situationer med snabb real värdestegring. Som påpekas i propositionen träffas dock fall av utpräglad korttidsspekulation även med aktiemetoden av en 100-procentig beskattning.

Utskottet delar departementschefens uppfattning att aktiemetoden bör läggas till grund för realisationsvinstbeskattningen av bostadsrätter. För att undvika att nominellt små realisationsvinster tas upp till beskattning förordar utskottet att ett avdrag får göras om 1 000 kr. per år under innehavstiden. Bestämmelsen bör utformas så att tillskott för amorteringar skall tas upp till minst 1 000 kr. multiplicerat med antalet påbörjade kalenderår under innehavet. Regeln skall avse innehavstid efter stickdagen den 1 januari 1974. Med den föreslagna bestämmelsen uppnås också en förenkling för många bostadsrättsföreningar som med detta förslag inte behöver lämna uppgift till taxeringsmyndigheten om amorteringar som understiger 1 000 kr. per år.

Det kan hävdas att den föreslagna bestämmelsen har föga betydelse i fall där ingångsvärden och överlåtelsevärden är relativt sett höga. Så är emellertid fallet främst i storstäderna, och utskottet vill i sammanhanget erinra om att 1983 års bostadsrättskommitté fått i uppdrag att överväga om ett system med hembudsskyldighet kombinerat med pridföreskrifter bör införas för att man skall komma till rätta med en från olika synpunkter oacceptabel prisutveckling på bostadsrättsmarknaden.

Utskottet gör beträffande förslaget i övrigt samma bedömningar som departementschefen. Det gäller således bl. a. i frågorna om uppskov och ackumulerad inkomst. Förslaget i propositionen bör därför genomföras med den av utskottet ovan förordade ändringen. Yrkandena i motionerna 257, 258 och 260 om avslag på propositionen och begäran om nytt förslag avstyrks därmed.

Inte heller kan utskottet biträda yrkandena i motion 259 om indexuppräknings och tilläggsdirektiv till bostadskommittén. Utskottet vill i sammanhanget peka på att enbart en indexuppräknings av ingångsvärdet skulle ge orättvisa resultat vid beskattningen beroende på att föreningarna kan finansiera sina produktionskostnader på mycket olika sätt. Bestämmelser om indexuppräknings måste därför enligt utskottets mening kompletteras med regler om genomsyn. Ett sådant beskattningssystem har utskottet som framgår ovan avvisat.

Slutligen förutsätter skatteutskottet liksom bostadsutskottet att regeringen med uppmärksamhet följer tillämpningen av de nya beskattningsreglerna och tar de initiativ som kan visa sig erforderliga.

## Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *omedelbara ändringar i realisationsvinstbeskattningen*  
att riksdagen avslår motionerna 1983/84:257, 1983/84:258 yrkande 1 och 1983/84:260 yrkande 1 och godtar proposition 1983/84:67 med den ändring som utskottet förordat,
2. beträffande *nytt förslag*  
att riksdagen avslår motionerna 1983/84:258 yrkande 2 och 1983/84:260 yrkande 2,
3. beträffande *indexuppräknning m. m.*  
att riksdagen avslår motion 1983/84:259 yrkande 1,
4. beträffande *tilläggsdirektiv till bostadskommittén*  
att riksdagen avslår motion 1983/84:259 yrkande 2,
5. beträffande *lagförslagen*  
att riksdagen med anledning av vad utskottet ovan anfört och hemställt antar de vid propositionerna 1983/84:63 och 1983/84:67 här ovan s. 3–22 återgivna förslagen till  
a) lag om ändring i kommunalskattelagen (1928:370) med den ändringen att den föreslagna nya punkten 2 c av anvisningarna till 36 § erhåller följande såsom *Utskottets förslag* betecknade lydelse:

*Regeringens förslag**Utskottets förslag*

2 c. ----- av nedsättningen.

Bestämmelserna i ----- av ingångsvärdet.

Som förbättringskostnad ----- vid förvärvet.

Som förbättringskostnad ----- annan förvärvskälla.

Kostnader enligt ----- vid förvärvet.

Av punkt ----- tredje–femte styckena.

Kapitaltillskott – utöver grundavgift enligt första stycket – som under innehavet har lämnats till bostadsrättsföreningen får räknas in i omkostnadsbeloppet endast om tillskotten har varit avsedda att användas av föreningen för amortering av lån eller för finansiering av förbättringsarbeten på fastigheten. Tillskotten för amorteringar skall anses ha uppgått till ett belopp motsvarande bostadsrättens andel av de amorteringar som föreningen har gjort under innehavet. Om föreningen har finansierat amortering av ett lån genom upptagande av ett nytt lån medräknas inte den amorteringen vid

Kapitaltillskott – utöver grundavgift enligt första stycket – som under innehavet har lämnats till bostadsrättsföreningen får räknas in i omkostnadsbeloppet endast om tillskotten har varit avsedda att användas av föreningen för amortering av lån eller för finansiering av förbättringsarbeten på fastigheten. Tillskotten för amorteringar skall anses ha uppgått till ett belopp motsvarande bostadsrättens andel av de amorteringar som föreningen har gjort under innehavet. Om föreningen har finansierat amortering av ett lån genom upptagande av ett nytt lån medräknas inte den amorteringen vid

beräkningen av kapitaltillskott som skall ingå i omkostnadsbeloppet. Beräkningen av tillskotten för amorteringar som belöper på bostadsrätten sker med tillämpning av andelsförhållandena vid avyttringstidpunkten. För att ett tillskott för finansiering av förbättringsarbeten skall få beaktas fordras att tillskottet har utdebiterats och använts för ett bestämt förbättringsarbete och att de tillskott som bostadsrättshavarna har lämnat för arbetet i fråga sammanlagt har uppgått till minst 3 000 kronor multiplicerat med antalet deltagande bostadsrätter.

beräkningen av kapitaltillskott som skall ingå i omkostnadsbeloppet. Beräkningen av tillskotten för amorteringar som belöper på bostadsrätten sker med tillämpning av andelsförhållandena vid avyttringstidpunkten. *Som tillskott för amorteringar skall dock alltid anses ett belopp motsvarande minst 1 000 kronor multiplicerat med antalet påbörjade kalenderår under innehavet.* För att ett tillskott för finansiering av förbättringsarbeten skall få beaktas fordras att tillskottet har utdebiterats och använts för ett bestämt förbättringsarbete och att de tillskott som bostadsrättshavarna har lämnat för arbetet i fråga sammanlagt har uppgått till minst 3 000 kronor multiplicerat med antalet deltagande bostadsrätter.

Vid beräkningen ----- åsatta taxeringsvärdet.

Vid tillämpning ----- gavs ut.

b) lag om ändring i lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt.

c) lag om ändring i taxeringslagen (1956:623),

d) lag om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m. m.

Stockholm den 8 december 1983

På skatteutskottets vägnar

RÜNE CARLSTEIN

*Närvarande:* Rune Carlstein (s), Knut Wachtmeister (m), Valter Kristenson (s), Stig Josefson (c)\*, Olle Westberg (s), Hagar Normark (s), Bo Lundgren (m), Ingemar Hallenius (c), Egon Jacobsson (s), Karl Björzén (m), Kjell Johansson (fp), Anita Johansson (s), Lars Hedfors (s), Anna Lindh (s) och Ewy Möller (m).

\* Ej närvarande vid justeringen.

## Reservationer

**Omedelbara ändringar i realisationsvinstbeskattningen m. m. (utskottets hemställan mom. 1, 2 och 5)**

Knut Wachtmeister (m), Stig Josefson (c), Bo Lundgren (m), Ingemar Hallenius (c), Karl Björzén (m), Kjell Johansson (fp) och Ewy Möller (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som börjar på s. 27 med "Utskottet vill" och slutar på s. 28 med "sig erforderliga." bort ha följande lydelse:

Utskottet vill för sin del framhålla följande.

I propositionen saknas överväganden om vad förslaget skulle innebära från bostadspolitiska utgångspunkter. Detta är särskilt anmärkningsvärt med tanke på att departementschefen vid 1976 års reform av realisationsvinstbeskattningen framhöll att frågan om beskattning av realisationsvinster på andelar och aktier i äkta bostadsföretag borde lösas i ett större bostadspolitiskt sammanhang (prop. 1975/76:180 s. 173). Något förslag om ändrad beskattning i detta hänseende lades därför inte heller fram. Enligt utskottets mening är det också uppenbart att frågan om realisationsvinstbeskattning av bostadsrätter inte kan ses isolerad från skatteregleringen i övrigt på bostadsmarknaden. Saknas en helhetssyn på frågorna kan det nämligen lätt leda till att vissa boendeformer missgynnas och att nödvändig och önskvärd rörlighet på bostadsmarknaden hindras. Som bostadsutskottet framhållit i sitt yttrande till skatteutskottet är det väsentligt att olika upplåtelseformer behandlas likformigt från beskattningssynpunkt.

Utskottet vill peka på att boendeformerna bostadsrätt och småhusägande har många likheter. Bl. a. satsar bostadsinnehavarna eget kapital i boendet och ansvarar för underhållet och skötseln av bostaden. Sparande i egen bostad är också värdefullt från samhällsekonomisk synpunkt. Till detta skall laggas att allt fler småhus upplåts med bostadsrätt.

De i propositionen föreslagna bestämmelserna för realisationsvinstbeskattning av bostadsrätter skiljer sig emellertid på avgörande punkter från det regelsystem som gäller för beskattningen av ägda småhus. Som framhålls i motionerna saknas i förslaget framför allt regler om indexuppräknung och uppskov vid beskattningen; bestämmelser som nu finns för ägda bostäder.

Bristen på bestämmelser om indexuppräknung innebär att en bostadsrätts-havare saknar det skydd mot inflationen som en småhusägare har. Det kan medföra att en bostadsrätts-havare beskattas för rena inflationsvinster och reala förluster, vilket självfallet missgynnar denna form av boende. Utskottet vill i sammanhanget peka på att bostadsutskottet i sitt yttrande ansett det skäligt att någon form av indexuppräknung införs även vid ett bifall till propositionen i övrigt.

Enligt utskottets mening kommer avsaknaden av regler om uppskov med beskattningen att medföra att rörligheten på bostads- och arbetsmarknaden hämmas. Det kan visserligen hävdas att en sådan möjlighet till uppskov inte föreligger i dag vid avyttring av en bostadsrätt. Utskottet får emellertid erinra om att realisationsvinstbeskattning enligt gällande bestämmelser blir aktuell endast då bostadsrätten innehafts i kortare tid än fem år. Införs en evig realisationsvinstbeskattning utan samtidig möjlighet till uppskov förvärras enligt utskottets mening problemen för dem som vill eller måste byta bostad. Utskottet vill särskilt framhålla att avsaknaden av uppskavsregler kan medföra allvarliga ekonomiska bekymmer för barnfamiljer som på grund av

utökning i familjen vill byta från en mindre till en större bostad och för dem som av arbetsmarknadsmässiga skäl måste byta bostadsort.

Den i propositionen förordade beskattningsmetoden, aktiemetoden, har uppenbart valts främst med tanke på att reglerna skall vara lätta att förstå och tillämpa. Detta syfte är i och för sig eftersträvansvärt men får enligt utskottets mening inte tas till intäkt för att genomföra förslag som får orättvisa konsekvenser. Betecknande är att aktiemetoden vid remissbehandlingen av kommitténs förslag förordades i huvudsak endast av instanser med erfarenhet från det fiskala området, medan metoderna som knyter an till realisationsvinstbeskattningen av fastigheter fick ett brett stöd av representanterna från bostadsområdet och arbetsmarknadens parter. I sammanhanget vill utskottet peka på att bostadsutskottet, som med en betydelsefull ändring tillstyrker propositionen som ett provisorium, i sitt yttrande anser det vara både motiverat och angeläget att en skyndsam översyn kommer till stånd med syfte att utforma realisationsvinstbeskattningsreglerna så att de är neutrala oavsett boendeform.

Mot bakgrund av det anförda anser utskottet sammanfattningsvis att förslaget i propositionen har fått en utformning som allvarligt missgynnar boende i bostadsrättens form. Ett genomförande av förslaget skulle enligt utskottets mening klart motverka strävandena till likformighet i beskattningen mellan olika upplåtelseformer. Utskottet kan inte dela bostadsutskottets uppfattning att förslaget bör genomföras och gälla tills vidare i avvaktan på resultatet av en översyn av bostadsbeskattningen. En sådan ordning skulle medföra en betydande rättsosäkerhet för bostadsrättshavarna. I stället bör riksdagen i enlighet med yrkandena i motionerna 257, 258 och 260 avslå propositionen och hos regeringen begära att ett nytt förslag läggs fram som innebär att reglerna om beskattning av realisationsvinst vid försäljning av bostadsrätter i allt väsentligt utformas på sätt som f. n. gäller vid försäljning av ägda småhus.

Utskottets ställningstagande ovan innebär att utskottet avstyrker bifall till motion 259.

*dels* att utskottet vid moment 1, 2 och 5 bort hemställa  
att riksdagen

- a) med bifall till motionerna 1983/84:257, 1983/84:258 yrkande 1 och 1983/84:260 yrkande 1 avslår proposition 1983/84:67.
- b) med bifall till motionerna 1983/84:258 yrkande 2 och 1983/84:260 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om ett nytt förslag.
- c) antar det vid proposition 1983/84:63 fogade förslaget till lag om ändring i kommunalskattelagen (1928:370).



## Bostadsutskottets yttrande

1983/84:2 y

om ändrade beskattningsregler för realisationsvinster på bostadsrätter (prop. 1983/84:67)

### *Till skatteutskottet*

Skatteutskottet har beslutat bereda bostadsutskottet tillfälle att yttra sig över proposition 1983/84:67 om ändrade beskattningsregler för realisationsvinster på bostadsrätter jämte motioner och skrivelser.

#### **1 Propositionen m. m.**

Den år 1979 tillkallade kapitalvinstkommittén lade i april 1982 fram delbetänkandet Reavinst på bostadsrätter (Ds B 1982:6). Kommitténs betänkande har remissbehandlats. Kommittén redovisade tre metoder för en evig beskattning av vinster vid försäljning av bostadsrätter, benämnda fastighetsmetoden, förenklade fastighetsmetoden och aktiemetoden. I propositionen redovisas på s. 31–32 kommitténs förslag till utformning av de olika metoderna.

Med utgångspunkt i att reglerna för realisationsvinst för bostadsrätter skall vara lätta att förstå och tillämpa har i propositionen de av kommittén redovisade metoderna granskats bl. a. från praktisk synpunkt. Därvid konstateras att fastighetsmetoden ställer oacceptabla krav på skattskyldiga, bostadsföretag och taxeringsmyndigheter vid den praktiska tillämpningen. Fastighetsmetoden bör enligt regeringsförslaget inte genomföras.

Inte heller den förenklade fastighetsmetoden anses uppfylla kraven på enkelhet. Den anses liksom fastighetsmetoden förenad med påtagliga tillämpningssvårigheter, bl. a. vid flera på varandra följande innehav.

Däremot accepteras i propositionen aktiemetoden från såväl praktiska som principiella utgångspunkter trots att denna metod med sitt schabloniserade inflationsskydd enligt finansministern kan leda till mindre tillfredsställande resultat.

Beträffande beskattningsnivån förordas i propositionen följande.

Från vederlaget vid avyttringen skall avdrag medges för ingångsvärdet, vissa kapitaltillskott och kostnader för förbättringsarbeten. Vinstberäkningen skall vara nominell. Någon indexuppräknings av avdragsposterna föreslås således inte. Förslaget i propositionen innebär att storleken av den skattepliktiga vinsten skall bestämmas enligt en fallande skala som ansluter till den som nu gäller. För bostadsrätt som vid avyttringstillfället innehafts mer än fyra år skall 25 % av vinsten tas upp till beskattning. För bostadsrätt som förvärvats före den 1 januari 1974 föreslås särskilda regler. Som utgångsvär-

de för en sådan bostadsrätt föreslås att 150 % av andelen i föreningens förmögenhet den 1 januari 1974 tas upp.

I propositionen behandlas även frågan om uppskov med beskattning.

Beträffande realisationsvinstbeskattningen gäller som en allmän princip att en realiserad vinst skall beskattas oberoende av om vinsten reinvesteras eller inte. Ett viktigt undantag från denna princip har gjorts i fråga om vinster vid fastighetsförsäljningar. När det gäller fastighetsvinster kan uppskov medges med beskattningen, bl.a. under förutsättning att en fastighet anskaffas som ersättning för den avyttrade fastigheten. Uppskov kan medges dels vid vissa närmast tvångsvisa fastighetsavyttringar, dels vid försäljningar av villa- och jordbruksfastigheter. Reglerna om uppskov med beskattning i tvångsfallen tillkom år 1968 i anslutning till att den eviga realisationsvinstbeskattningen för fastigheter infördes. Möjligheterna till uppskov utvidgades vid 1976 års reform av realisationsvinstbeskattningen till att omfatta även de nyss angivna frivilliga fastighetsavyttringarna. Uppskovsreglerna finns numera efter en huvudsakligen teknisk omarbetning år 1978 i lagen (1978:970) om uppskov med beskattning av realisationsvinst, UppskL.

En sammanfattande information om uppskovsreglernas uppbyggnad lämnas i propositionen på s. 40–41.

Kapitalvinstkommittén har redovisat hur de olika alternativa beskattningsmetoderna kan samordnas med regler om uppskov. De föreslagna reglerna är i stort identiska med uppskovsreglerna beträffande fastighetsförsäljningar. Såvitt rör uppskovsreglerna vid en tillämpning av beskattningen enligt aktiemetoden kompliceras regelsystemet enligt vad som anges i propositionen. Om aktiemetoden kombineras med uppskovsregler anses den enkelhet som varit en av utgångspunkterna för förslaget gå förlorad. Vidlyftiga registrerings- och kontrollsystem skulle, enligt vad i propositionen anges, krävas för att upprätthålla en rimlig kontroll av uppskovsbestämmelserna på bostadsrättsidan. Även det låga skatteuttaget som anges bli följden av aktiemetoden anses tala mot ett uppskovssystem för bostadsrätter.

## 2 Motionerna

I de med anledning av propositionen väckta motionerna 257 (fp), 258 (c), 259 (s) och 260 (m) tas framför allt upp frågor om indexuppräknings och om behovet av uppskovsregler.

I *motion 257 (fp)* anføres bl. a. att det ligger i samhällets intresse att underlätta omsättningen av bostäder. Bostadsrätten är en önskvärd boendeform. Incitament måste skapas som underlättar rörligheten på bostadsmarknaden och som gör det möjligt för medborgarna att efterfråga just den bostad som vid varje tillfälle passar den egna hushållssituationen. Denna grunduppfattning bör vägleda utformningen av realisationsvinstbeskattningen.

Regeringens förslag om att den nominella vinsten skall tas upp till beskattning kommer att innebära att reala förluster beskattas. Redan på

denna grund bör enligt motionärerna propositionen avvisas. Avsaknaden av uppskovsregler strider mot önskemålet om att underlätta överlåtelser av bostadsrätter och innebär att rörligheten på bostadsmarknaden minskar. Ett system med uppskjuten beskattning bör gälla vid övergång från bostadsrätt till bostadsrätt samt även vid övergång från bostadsrätt till villa. I motionen yrkas avslag på propositionen.

I *motion 258 (c)* anförs bl. a. att de två boendeformerna bostadsrätt och småhusägande har många likheter. De som väljer en av dessa boendeformer är beredda på vissa uppoffringar, genom att de t. ex. satsar eget kapital i boendet, själva ansvarar för delar av eller hela underhållet av bostaden och tar ansvar för den löpande skötseln av bostaden.

Det finns därför enligt motionärernas uppfattning starka skäl att så långt möjligt jämställa den skattemässiga behandlingen av de båda boendeformerna.

De regler som föreslagits i propositionen innebär att bostadsrätterna missgynnas jämfört med andra boendeformer. Reglerna är visserligen utformade med det vällovliga syftet att vara enkla, men detta har enligt motionärerna skett till priset av att förslaget är upprörande orättvist. Den största orättvisan ligger i att ingen uppräkningsvärdet får göras, vilket innebär att även inflationsvinster beskattas.

Även när det gäller rätten till uppskov med beskattningen av uppkommen realisationsvinst missgynnas bostadsrätterna enligt regeringsförslaget. Reglerna bör också på denna punkt överensstämma mellan de båda här aktuella boendeformerna. En direkt beskattning av försäljningsvinster innebär att de skattskyldigas möjligheter att byta bostad och flytta begränsas. Det är rimligt att skatt i sådana här fall endast tas ut vid en verklig realisering av skattepliktig tillgång. I annat fall beskattas en inkomst som inte finns.

Motionärerna anser att uppskovsregler bör finnas också för bostadsrättsinnehavare. Dessa bör vara utformade som på villaområdet men utöver nuvarande regler innebära att uppskov medges också vid flyttning till villa och omvänt.

På villaområdet finns möjlighet att få en realisationsvinst behandlad som ackumulerad inkomst. Kommittén har föreslagit att denna möjlighet även bör gälla vid bostadsrättsförsäljning. Finansministern anför att han inte är beredd att genomföra kommitténs förslag i denna del. Enligt motionärernas uppfattning är det rimligt att också dessa regler görs likformiga med reglerna för ägda småhus.

Med hänvisning till det ovan anförda hemställs i motionen att riksdagen beslutar avslå propositionen och begära ett nytt förslag om realisationsvinstbeskattning av bostadsrätter som anknyter till motsvarande regler för fastigheter.

I *motion 259 (s)* uttalas att en evig realisationsvinstbeskattning av bostadsrätter är både önskvärd och nödvändig, främst därför att bostadsrätter bör beskattas efter samma principer som gäller för enskilt ägda småhus

och att eventuella "övervinster" på bostadsrätter inte skall vara skattefria.

Enligt motionärerna är det uppenbart att det nu framlagda regeringsförslaget medför att kollektivt ägande i bostadsrättsform kommer att beskattas enligt andra och ogynnsammare regler än privat ägande. Det är enligt motionärerna svårt att förstå grunden för detta synsätt. Några egentliga motiv har enligt dem heller inte presenterats i propositionen.

Bostadspolitiska överväganden saknas enligt motionärerna när bedömning av utformningen av realisationsvinstreglerna gjorts. I motionen erinras bl. a. om att bostadskommittén har att behandla skattefrågor som rör sambandet mellan bostads- och skattepolitiken.

Sammanfattningsvis konstateras i motionen att det nu framlagda förslaget har betydande brister. Realisationsvinstbeskattningen av såväl ägda småhus som bostadsrätter bör utformas från ett bostadspolitiskt helhetsperspektiv med den klara utgångspunkten att skapa rättvisa mellan de båda upplåtelseformerna. Det är samtidigt ostridigt att det finns vägande skäl för att införa en evig och därmed effektivare beskattning vid överlåtelse av bostadsrätt. Det föreliggande förslaget bör ändras så att indexuppräknings tillåts av den ursprungliga grundavgiften samt att uppskov med beskattningen kan göras på samma sätt som nu gäller för ägare av småhus.

Vad i motionen förordats anges endast delvis tillgodose rättvisekraven. Förslaget i motionen bör därför ses som ett provisorium i avvaktan på att en grundlig genomlysning görs av hela bostadsbeskattningen inkl. realisationsvinstbeskattningen. Bostadskommittén bör därför enligt motionärerna ges tilläggsdirektiv med denna innebörd.

Vad i motionen anförts om indexreglering av ursprunglig grundavgift eller annan årlig uppräknings samt om uppskov med beskattningen bör riksdagen enligt motionärerna som sin mening ge regeringen till känna. Ett tillkännagivande om vad i motionen anförts om tilläggsdirektiv till bostadskommittén föreslås även.

I *motion 260 (m)* anförts att beskattning av realisationsvinster på bostadsrätter måste sättas in såväl i ett bostadspolitiskt som i ett skattepolitiskt sammanhang. Bostadsrätt är jämte äganderätt och hyresrätt en upplåtelseform för bostäder. Motionärerna anför att moderata samlingspartiet i flera år verkat för ökad valfrihet inom bostadsområdet och därvid velat underlätta möjligheterna att bo såväl med bostadsrätt som med äganderätt. Motionärerna finner det motiverat att Sverige liksom flertalet andra västländer inför möjligheten till ägarlägenheter i flerfamiljshus. De upplåtelseformer som i dag medför egendomsrätt till bostaden, där bostadsrätt är den numerärt fullständigt dominerande formen för upplåtelse av lägenheter i flerfamiljshus, innebär många fördelar för de boende, främst bättre boendemiljö, större inflytande och lägre kostnader. Bostads- och äganderätt innebär dessutom ett samhällsekonomiskt värdefullt sparande. Förutsättningen för att bostadsrättsystemet skall fungera är en väl fungerande marknad. Försök att inskränka och reglera handeln med bostadsrätter måste avvisas. Vid

utformningen av skattesystem är det väsentligt att ta hänsyn till vilka konsekvenser detta får för flexibiliteten på bostadsmarknaden. Det är även nödvändigt att erinra om att småhus allt oftare tillhandahålls som bostadsrätt. Detta reser krav på likformighet i realisationsvinstbeskattningen mellan äganderätt och bostadsrätt.

Den mest väsentliga skillnaden mellan tidigare realisationsvinstregler för bostadsrätter och de nu föreslagna är enligt vad i motionen anförts att skattepliktsandelen hittills snabbt trappats av till 0 % för innehav på mer än 5 år, medan de enligt propositionen kommer att kvarstå vid 25 % skattepliktsandel för alla innehav över 4 år. Redan tidigare fanns det en stor möjlighet att det som upptogs till beskattning inte var någon vinst utan snarare ett resultat av penningvärdeförsämringen. Med det nu föreslagna systemet accentueras detta problem. I motionen redovisas exempel på hur de i propositionen föreslagna skattereglerna kan komma att innebära att inte bara nominella vinster beskattas utan även reala förluster.

Motionärerna anser i likhet med vad kapitalvinstkommittén förordat att goda skäl finns att tillämpa en fastighetsmetod som ger ett likartat beskattningssystem för både bostadsrätt och äganderätt. För att minska de praktiska problem som onekligen uppstår om en fastighetsmetod väljs anser motionärerna att möjligheterna till utsträckta övergångsbestämmelser bör undersökas.

En annan allvarlig brist med regeringens förslag är enligt motionärerna bristen på uppskavsregler. Sådana anses vara väsentliga för att underlätta rörligheten på bostadsmarknaden och på arbetsmarknaden. Nyproduktionen svarar i dag för en liten andel av det totala bostadsbeståndet, något som kan förväntas bestå under åtminstone de närmaste åren. Detta förhållande gör att rörligheten på bostadsmarknaden måste underlättas. Endast på detta sätt kan bostadskonsumenternas önskemål tillgodoses inom nuvarande bestånd. Föreliggande förslag till realisationsvinstbeskattning av bostadsrätter anses allvarligt förhindra en nödvändig omsättning av bostadsrättslägenheter.

Sammanfattningsvis påpekar motionärerna att skattepolitiken på bostadsområdet måste grundas på principen om lika beskattning av olika ägandeformer samt på ett system som möjliggör den nödvändiga rörligheten på bostadsmarknaden till gagn för välstånd och välbefinnande.

Motionärerna yrkar dels avslag på propositionen, dels att riksdagen hos regeringen skall begära förslag om samordnad realisationsvinstbeskattning i enlighet med vad i motionen anförts.

### 3 Utskottet

Liksom vissa av motionärerna finner bostadsutskottet det väsentligt att realisationsvinstbeskattningen inom bostadssektorn utformas från ett bostadspolitiskt helhetsperspektiv och att därvid beskattningsreglerna utfor-

mas så att likformighet uppnås oavsett upplåtelseform. Enligt utskottets uppfattning är det nämligen viktigt att beskattningsreglerna utformas så att de är neutrala i det enskilda fallet och så att de i allt väsentligt ger samma utfall oberoende av boendeform. Utskottet finner det både motiverat och angeläget att en översyn görs i huvudsak utifrån vad nu anförts. Denna översyn bör göras utan onödig tidsutdräkt. Huruvida den nu förordade översynen skall ingå som en del av bostadskommitténs arbete, utgöra en del av visst övrigt utredningsarbete eller utföras av en särskilt tillkallad kommitté e. d. bör överlätas åt regeringen att avgöra. Utskottet vill emellertid betona vikten av att översynen sker snabbt och att regeringen i förening med sin syn på frågan snarast efter det erforderliga beredningsarbetet för riksdagen redovisar förslag till hur den nu förordade utformningen av realisationsvinstbeskattningen närmare kan förverkligas.

Vad bostadsutskottet nu med anledning av propositionen och motionerna anfört om realisationsvinstbeskattningens utformning bör skatteutskottet föreslå riksdagen att som sin mening ge regeringen till känna.

Vad beträffar frågan om realisationsvinstbeskattningens utformning i avvaktan på det ovan föreslagna utredningsarbetet m. m. vill utskottet anföra följande. Som anförts i propositionen och motion 259 (s) är det betydelsefullt att realisationsvinstbeskattningen på bostadsrätter utformas så att en evig beskattning införs.

Nu gällande realisationsvinstregler ger inte sällan så otillfredsställande resultat att de bör överges utan att resultat av den ovan förordade översynen avvaktas. Utskottet anser därför att den i propositionen förordade ordningen bör gälla t. v. Enligt bostadsutskottets uppfattning får det anses skäligt att någon form av indexuppräknings införs även vid ett bifall till propositionen i övrigt. Bostadsutskottet förutsätter att skatteutskottet utarbetar de närmare reglerna härför. Från de utgångspunkter bostadsutskottet har att beakta har utskottet – utöver vad ovan anförts – ingen erinran mot vad i propositionen föreslagits.

Stockholm den 6 december 1983

På bostadsutskottets vägnar  
KJELL A. MATTSSON

*Närvarande:* Kjell A. Mattsson (c), Oskar Lindkvist (s), Maj-Lis Landberg (s), Knut Billing (m), Magnus Persson (s), Bertil Danielsson (m), Per Olof Håkansson (s), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp), Tore Claeson (vpk), Margareta Palmqvist (s), Rune Evensson (s), Agne Hansson (c), Bengt-Ola Rytting (s) och Anita Wermelin (m).

### Avvikande mening

Kjell A. Mattsson (c), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) Agne Hansson (c) och Anita Wermelin (m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 5 börjar "Liksom vissa" och på s. 6 slutar "propositionen föreslagits" bort lyda:

Ovan har ingående redovisats den berättigade kritik som i motioner (s), (m), (c) och (fp) framförts mot förslaget i propositionen om realisationsvinstbeskattning på bostadsrätter. Utskottet sammanfattar denna kritik sålunda.

Motivet för förslaget i propositionen att välja den s. k. aktiemetoden är att denna metod anses vara enkel och att några principiella hinder mot denna metod enligt regeringens uppfattning inte kan uppställas.

Utskottet har förståelse för att olika åtgärder kan behövas för att förenkla olika delar av lagstiftningen. Förenklingar får emellertid inte tas till intäkt för att genomföra ett så uppenbart orättvist förslag som det som nu förelagts riksdagen genom proposition 67. Som övertygande redovisats i motionerna är det främst avsaknaden av regler för indexuppräknings och för uppskov med beskattningen som gör regeringsförslaget oacceptabelt. Valet av aktiemetoden har också kritiserats vid remissbehandlingen av kapitalvinstkommitténs förslag av flera viktiga remissinstanser. Bl. a. anser LO, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag – SABO, Svenska kommunförbundet, Svenska riksbyggen och TCO att den förenklade fastighetsmetoden är lämpligast. HSB:s riksförbund anser fastighetsmetoden lämpligast om en omläggning av realisationsvinstbeskattningen skall göras.

Avsaknaden av en regel för indexuppräknings innebär alltså att rena inflationsvinster och reala förluster kan komma att beskattas. Förutom att avsaknaden av en sådan regel medför en mycket orättvis realisationsvinstbeskattning jämfört med motsvarande regler vid försäljning av ägda småhus bidrar regeringsförslaget till att i hög grad minska rörligheten på bostadsmarknaden. Detta är djupt olyckligt, inte minst med tanke på den ringa nyproduktionen av bostäder och den omstrukturering som näringslivet genomgår.

Beträffande uppskavsreglerna är förhållandet likartat. Vissa tunga remissinstanser, såsom HSB:s riksförbund, TCO och SCB, anser att uppskavsregler bör finnas. Även avsaknaden av sådana regler minskar rörligheten på arbets- och bostadsmarknaderna. Det finns, som anförs i motionerna, goda skäl att även beträffande bostadsrätter införa uppskavsregler. Dessa regler bör vara utformade som beträffande ägda småhus men utöver nuvarande regler innebära uppskov också vid flyttning till villa och omvänt.

Enligt utskottets uppfattning bör skatteutskottet tillstyrka motionerna och avstyrka propositionen samt begära ett nytt förslag som innebär att realisationsvinstskattereglerna för bostadsrätter i allt väsentligt utformas som de som f. n. gäller vid försäljning av ägda småhus.

