

Regeringens proposition

1984/85: 224

om utvidgning av schablonmetoden vid bostadsbeskattningen;

beslutad den 23 maj 1985.

Regeringen föreslår riksdagen att antaga det förslag som har upptagits i bifogade utdrag av regeringsprotokoll.

På regeringens vägnar

OLOF PALME

KJELL-OLOF FELDT

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås viss utvidgning av möjligheterna att tillämpa schablonmetod för beräkning av inkomst av fastighet. Utvidgningen föreslås gälla för sådana bostadsföretag som i funktion och ekonomisk inriktning står de allmännyttiga bostadsföretagen nära. Prövningen av förutsättningarna för att använda schablonmässig inkomstberäkning i dessa fall föreslås tillkomma regeringen.

Bestämmelsen föreslås bli tillämplig fr. o. m. 1986 års taxering.

Förslag till

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

Härigenom föreskrivs att 2 § 7 mom. lagen (1947: 576) om statlig inkomstskatt¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

7 mom.² Med bostadsförening och bostadsaktiebolag förstås ekonomisk förening och aktiebolag, vars verksamhet uteslutande eller huvudsakligen består i att åt föreningens medlemmar eller bolagets delägare bereda bostäder i hus, som ägs av föreningen eller bolaget. Som bostadsförening eller bostadsaktiebolag anses även ekonomisk förening eller aktiebolag, vars verksamhet uteslutande eller så gott som uteslutande består i att tillhandahålla föreningens medlemmar eller bolagets delägare garage eller annan för deras personliga räkning avsedd gemensam anordning i byggnad som ägs av föreningen eller bolaget.

Har annan fastighet tillhört bostadsförening eller bostadsaktiebolag skall såsom intäkt av fastigheten tas upp ett belopp motsvarande för helt år räknat tre procent av fastighetens taxeringsvärde året näst före taxeringsåret. Är taxeringsvärde inte åsatt för året näst före taxeringsåret, beräknas intäkten på grundval av fastighetens värde, uppskattat enligt de grunder, som gäller för åsättande av taxeringsvärde för året näst före taxeringsåret.

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

Inkomsten får beräknas enligt bokföringsmässiga grunder på sätt anges i punkt 1 första stycket av anvisningarna till 41 § kommunalskattelagen (1928: 370), dock endast i den mån annat inte följer av vad som stadgas angående inkomstberäkningen i andra och tredje styckena. Har skattskyldig för visst beskattningsår beräknat inkomst av annan fastighet enligt bokföringsmässiga grunder, skall den skattskyldige även för nästföljande beskattningsår beräkna inkomsten enligt sådana grunder.

Vad som sägs i detta moment skall även gälla i fråga om fastighet, vilken tillhört bolag, förening eller stiftelse, som av bostadsstyrelsen (statens byggnadslånebyrå) eller länsbostadsnämnden erkänts såsom allmännyttigt bostadsföretag.

Vad som sägs i detta moment skall även gälla i fråga om fastighet, vilken tillhört bolag, förening eller stiftelse, som av bostadsstyrelsen (statens byggnadslånebyrå) eller länsbostadsnämnden erkänts såsom allmännyttigt bostadsföretag. Vidare får regeringen efter ansökan medge att vad som sägs i detta moment skall gälla i fråga om fastighet som tillhört annat företag under förutsättning att

1. företagets verksamhet uteslutande eller så gott som uteslutande består i att äga och förvalta bostadsfastigheter samt

¹ Senaste lydelse av lagens rubrik 1974: 770.

² Senaste lydelse 1984: 1061.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

2. företaget bedriver sin verksamhet enligt principer liknande dem som gäller för allmännyttiga bostadsföretag.

Regeringens medgivande får återkallas om omständigheterna ger anledning till det.

Vad som enligt punkt 10 av anvisningarna till 24 §, punkt 2 a andra stycket av anvisningarna till 36 §, punkterna 1, 2 och 4 av anvisningarna till 41 a § kommunalskattelagen gäller för fastighet som avses i 24 § 2 mom. samma lag skall även gälla för fastighet som avses i detta moment.

Denna lag träder i kraft dagen efter den dag då lagen enligt uppgift på den kommit ut från trycket i Svensk författningssamling. Medgivande enligt 2 § 7 mom. femte stycket andra meningen får avse beskattningsår för vilket taxering sker år 1986 eller senare. I fråga om beskattningsår som har påbörjats före ikraftträdandet får medgivande lämnas endast om taxering i enlighet därmed inte leder till högre skatt.

FINANSDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1985-05-23

Närvarande: statsministern Palme, ordförande, och statsråden I. Carlsson, Lundkvist, Feldt, Sigurdsen, Gustafsson, Leijon, Hjelm-Wallén, Petersson, Andersson, Bodström, Göransson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Holmberg, Hellström, Thunborg, Wickbom

Föredragande: statsrådet Feldt

Proposition om utvidgning av schablonmetoden vid bostadsbeskattningen

1 Inledning

Sedan mitten av 1950-talet beräknas inkomst av en- och tvåfamiljsfastigheter samt fastigheter tillhöriga s. k. äkta bostadsföretag och allmännyttiga bostadsföretag schablonmässigt. I det följande tar jag upp frågan om en utvidgning av schablonbeskattningen till att gälla även för fastigheter som ägs av vissa andra bostadsföretag.

2 Föredragandens överväganden

Bostadsbeskattningen är olika utformad dels efter ägartyp, dels – i vissa fall – efter fastighetens art. Ägs fastigheten av ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett s. k. äkta bostadsföretag (vanligen en bostadsrättsförening) sker beskattningen enligt en schablonmetod. Med äkta bostadsföretag menas enligt anvisningar som riksskatteverket (RSV) utfärdat (RSV Dt 1976: 43) bostadsförening eller bostadsaktiebolag vars fastigheter inrymmer minst tre bostadslägenheter och där minst 60% av hela taxeringsvärdet för företagets fastigheter belöper på bostadslägenheter som upplåtits till medlemmarna eller delägarna med bostadsrätt eller hyresrätt. Som intäkt skall för de beskrivna fastighetstyperna redovisas 3% av fastighetens taxeringsvärde. Avdrag medges i princip endast för ränteutgifter på lånat kapital som lagts ned i fastigheten. Även innehav av egnahem beskattas enligt en schablonmetod. Beskattningen av andra fastigheter än de nu

nämnda sker enligt s. k. konventionell metod. Enligt denna skall alla in-
täkter från fastigheten redovisas och avdrag göras för räntor, drift- och
underhållskostnader, värdeminskning m. m.

Schablonmetoden för beskattning av allmännyttiga bostadsföretag och
s. k. äkta bostadsföretag infördes år 1954 (prop. 1954:37, BevU 18, rskr
102, SFS 1954:51 och prop. 1954:165, BevU 56, rskr 301, SFS 1954:263).
Till en början hade schablonmetoden för de allmännyttiga bostadsföreta-
gen en något annorlunda utformning än f. n. Efter en lagändring år 1959
(prop. 1959:9, BevU 4, rskr 67, SFS 1959:36) gäller emellertid samma
schablonmetod för de nyss nämnda slagen av bostadsföretag. Övergången
från den konventionella metod för beskattningen, som tidigare tillämpats,
motiverades i fråga om de s. k. äkta bostadsföretagen i första hand av
förenklingsskäl. Vidare underströks att medlem i bostadsförening eller
delägare i bostadsaktiebolag som regel innehade sin lägenhet för att tillgo-
dose behovet av bostad och inte för att förvärva inkomst. För de allmän-
nyttiga bostadsföretagen motiverades schablonbeskattningen främst med
att den konventionella metoden ledde till att skattemässiga överskott kunde
uppkomma vissa år, trots att hyrorna författningsmässigt inte fick hållas
högre än att de täckte de beräknade omkostnaderna jämnt fördelade på ett
större antal år. Schablonmetoden syftade således till att företagen inte
skulle beskattas för annat än beräknad ränta på eget kapital som lagts ned i
fastigheten. Ändringen år 1959 motiverades av att den tidigare metoden,
där inkomsten beräknades på grundval av det egna kapitalet, var oförmån-
lig för de allmännyttiga företagen jämfört med den metod som användes för
äkta bostadsföretag.

Sedan den kommunala beskattningen av juridiska personer avskaffats
genom lagstiftning år 1984 (prop. 1984/85:70, SkU 23, rskr 110, SFS
1984:1060 och 1061) återfinns de tillämpliga skattereglerna i 2 § 7 mom.
lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt (SIL).

De allmännyttiga bostadsföretagens fastigheter förvaltas utan enskilt
vinstsyfte. Fastighetsinnehavet är betingat av ett önskemål att bidra till att
tillgodose ett föreliggande bostadsbehov. Vidare står dessa företag under
kommunal eller statlig kontroll och tillsyn. Vid sidan av de allmännyttiga
bostadsföretagen finns på hyresmarknaden dels kommersiellt arbetande
enskilda bostadsföretag, dels enskilt ägda bostadsföretag som i likhet med
de allmännyttiga bostadsföretagen har till syfte att på självkostnadsbasis
tillgodose behovet av bostäder.

Bostadskommittén (Bo 1982:02) behandlar f. n. frågor som rör bl. a.
beskattningen av bostadsföretag. Jag anser att man bör invänta kommit-
téns synpunkter på dessa och därmed sammanhängande frågor av främst
bostadspolitisk natur innan man tar ställning till om några mera ingripande
ändringar av dessa skatteregler är påkallade. Fråga har emellertid nu
uppkommit om att i avvaktan på kommitténs förslag företa en smärre
ändring av schablonbeskattningen. Ändringen gäller en utvidgning av

schablonmetoden så att den får tillämpas av sådana enskilda bostadsföretag som har liknande syfte och verksamhet som de allmännyttiga bostadsföretagen.

Enligt min mening framstår det som rimligt att bostadsföretag, som både i ekonomiska förhållanden och funktion på bostadsmarknaden står de allmännyttiga bostadsföretagen nära, efter ansökan kan medges rätt att tillämpa samma metod för inkomstbeskattningen som de allmännyttiga bostadsföretagen. En följd härav blir att vinstdelningsskatt inte tas ut av företaget även om det är aktiebolag eller ekonomisk förening.

Prövningen om ett bostadsföretag är att anse som allmännyttigt ankommer inte på skattemyndigheterna utan avgörande är enligt 2 § 7 mom. femte stycket SIL om bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd förklarar företaget allmännyttigt. En motsvarande särskild prövning bör ske av frågan om ett enskilt bostadsföretag i beskattningshänseende bör likställas med de allmännyttiga. Med hänsyn främst till att den nu föreslagna regeln får anses som en provisorisk åtgärd i avvaktan på ett ställningstagande till resultatet av bostadskommitténs arbete bör prövningen ankomma på regeringen. Sådant beslut bör få återkallas om omständigheterna påkallar det, t. ex. om verksamhetsinriktningen ändras.

En förutsättning för att ett enskilt bostadsföretag skall få samma skattemässiga behandling som de allmännyttiga bostadsföretagen bör vara att företagets fastighetsinnehav och -förvaltning bygger på långsiktig planering och syftar till att utan spekulativa inslag på självkostnadsbasis tillgodose behovet av bostäder. Vidare bör krävas att ägarna endast i begränsad utsträckning kan tillgodogöra sig vinster av företaget. Som exempel på andra faktorer som kan påverka bedömningen kan nämnas möjligheterna för det allmänna att få insyn i och inflytande över företagets verksamhet.

Den föreslagna bestämmelsen bör tas in som ett tillägg till femte stycket i 2 § 7 mom. SIL. Den bör träda i kraft snarast och kunna tillämpas första gången vid 1986 års taxering.

Lagstiftningen är av okomplicerad beskaffenhet. Lagrådets yttrande skulle därför sakna betydelse.

3 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att anta ett inom finansdepartementet upprättat förslag till lag om ändring i lagen (1947: 576) om statlig inkomstskatt.

4 Beslut

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

