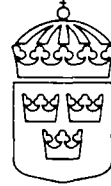


Regeringens proposition 1991/92:54

om reavinstbeskattning av bostadsrätter



Prop.
1991/92:54

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 31 oktober 1991.

På regeringens vägnar

Carl Bildt

Bo Lundgren

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås förändringar av reavinstskattereglerna för bostadsrätter. Den s.k. genomsynen tas bort vid tillämpningen av såväl huvudregeln som takreglerna. Det innebär att när vinsten beräknas enligt huvudregeln skall detta ske utan beaktande av lägenhetens andel i föreningens skulder vid anskaffnings- respektive avyttringstillfället. Om takreglerna används skall försäljningspriset inte ökas med lägenhetens andel i föreningens skulder.

Som en konsekvens av den slopade genomsynen avskaffas bostadsrättsinnehavarens avdragsrätt för den egna andelen av föreningens utgifter för ny-, till- och ombyggnad respektive värdehöjande åtgärder på föreningens fastighet vid tillämpning av huvudregeln. Enligt den nya huvudregeln blir kapitaltillskott avdragsgilla.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 1992 och de skall tillämpas första gången vid 1992 års taxering. Vinstberäkning utan genomsyn skall alltså kunna ske redan vid 1992 års taxering i alla de fall där skattskyldighet inträtt under år 1991. För avyttringar som skett senast vid utgången av år 1991 föreslås att äldre regler på den skattskyldiges begäran skall kunna tillämpas vid 1992 och senare års taxeringar.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt¹

dels att 26 § 2 mom. skall upphöra att gälla,

dels att 26 § 4, 5, 7 och 8 mom. skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

26 §

4 mom.² Har bostadsrätten förvärvats genom upplåtelse från bostadsrättsföreningen, skall den i upplåtelseavtalet angivna insatsen anses som köpeskilling. Särskilda avgifter som har betalats till föreningen i samband med förvärv av en bostadsrätt (upplåtelse- och inträdesavgifter) skall också räknas in i ingångsvärdet. Har insatsen för lägenheten satts ned efter det att bostadsrätten har förvärvats, skall ingångsvärdet reduceras med det belopp som har återbetalats på grund av nedsättningen.

Kapitaltillskott — utöver insats 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

¹ Senaste lydelse av lagens rubrik 1974:770
26 § 2 mom. 1990:651.

² Senaste lydelse 1991:619.

5 m o m.³ Som förbättringskostnad räknas

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

b) utgift 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,

c) den på bostadsrätten belöpande andelen av sådana utgifter för ny-, till- eller ombyggnad som föreningen lagt ned på fastigheten under den skattskyldiges innehavstid och

d) den på bostadsrätten belöpande andelen av sådana utgifter för reparation och underhåll som föreningen lagt ned på fastigheten under den skattskyldiges innehavstid i den mån fastigheten på grund av arbetet har kommit i bättre skick än vid förvärvet av lägenheten.

Som förbättringskostnad enligt a eller b räknas inte utgift som vid inkomsttaxeringen har behandlats som omkostnad i näringsverksamhet.

Som förbättringskostnad räknas även utgifter för värdehöjande reparationer och underhåll som enligt punkt 5 andra stycket av anvisningarna till 22 § kommunalskattelagen (1928:370) skall tas upp som intäkt av näringsverksamhet.

Utgifter enligt första stycket som hänför sig till visst år räknas som förbättringskostnader endast under förutsättning att de sammanlagt har uppgått till minst 5 000 kronor och, om de är av det slag som av-

skall få beaktas fordras att tillskottskott som bostadsrättshavarna har lämnat för arbetet i fråga sammanlagt har uppgått till minst 3 000 kronor multiplicerat med antalet deltagande bostadsrätter. Vid vinstberäkningen får hänsyn inte tas till kapitaltillskott som skett före år 1974.

5 m o m. Som förbättringskostnad räknas

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

b) utgift 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 inte utgift som vid inkomsttaxeringen har behandlats som omkostnad i näringsverksamhet.

Utgifter enligt första stycket som hänför sig till visst år räknas som förbättringskostnader endast under förutsättning att de sammanlagt har uppgått till minst 5 000 kronor och, om de är av det slag som av-

³Senaste lydelse 1990:1422.

ses i b eller d, dessutom nedlagts under de senaste fem åren före avyttringen. Utgifterna hänförs normalt till det år då en faktura eller räkning har erhållits som visar vilka arbeten som har utförts. I fråga om utgifter som avses i första stycket b och d gäller vidare att utgifterna får dras av endast till den del arbetet har medfört att lägenheten eller fastigheten vid avyttringen av lägenheten alltjämt är i bättre skick än vid förvärvet av lägenheten.

Av 3 mom. första stycket framgår att ersättning för föremål som ägts av den skattskyldige i vissa fall skall räknas in i vederlaget för bostadsrätten. I sådana fall skall utgiften för anskaffning av föremålen räknas in i bostadsrättens ingångsvärde, om föremålen har förvärvats tillsammans med bostadsrätten. Har föremålen anskaffats under innehavet, anses utgiften — allt efter omständigheterna — som en utgift för förbättring eller för reparation och underhåll av lägenheten. Frågan om utgiften får räknas in i omkostnadsbeloppet avgörs enligt första—tredje styckena.

7 mom.⁴ Vinst när fysisk person avyttrar sådan bostadsrätt som med tillämpning av 25 § 9 mom. andra stycket skall anses avse hans permanentbostad får beräknas till 30 procent av vederlaget för bostadsrätten. Vinst när fysisk person eller dödsbo avyttrar bostadsrätt avseende annan privatbostad får beräknas till 60 procent av vederlaget för bostadsrätten.

Vinst vid avyttring av bostadsrätt som inte är privatbostad får beräknas till 90 procent av vederlaget för bostadsrätten.

För privatbostad som under den skattskyldiges innehav varit att hänföra till näringsverksamhet under något av de tre närmaste åren före avyttringstillfället skall i stället för vad som stadgas i första stycket gälla att vinsten får beräknas med tillämpning av andra stycket.

Vid tillämpning av detta moment skall vederlaget beräknas med iakttagande av bestämmelserna i 2 mom. första stycket första och tredje meningarna.

8 m o m.⁵ Vinst vid avyttring av privatbostad under sådana omständigheter som avses i 25 § 10 mom. får alltid beräknas till 30 procent av vederlaget — beräknat

ses i b, dessutom nedlagts under de senaste fem åren före avyttringen. Utgifterna hänförs normalt till det år då en faktura eller räkning har erhållits som visar vilka arbeten som har utförts. I fråga om utgifter som avses i första stycket b gäller vidare att utgifterna får dras av endast till den del arbetet har medfört att lägenheten vid avyttringen alltjämt är i bättre skick än vid förvärvet.

8 m o m. Vinst vid avyttring av privatbostad under sådana omständigheter som avses i 25 § 10 mom. får alltid beräknas till 30 procent av vederlaget för den avyttrade

⁴Senaste lydelse 1990:651.

⁵Senaste lydelse 1990:651.

med iakttagande av bestämmelserna i 2 mom. första stycket första och tredje meningarna — för den avyttrade bostadsrätten.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1992 och tillämpas första gången vid 1992 års taxering. Har bostadsrätt som avses i 26 § avyttrats före utgången av år 1991 skall dock, om den skattskyldige yrkar det, vinst eller förlust beräknas med tillämpning av de äldre bestämmelserna.

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

Härigenom föreskrivs att 3 kap. 45 § lagen (1990:325) om självdeklaration och kontrolluppgifter skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

3 kap.

45 §¹

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

- a) lägenhetens beteckning,
- b) överlåtarens och förvärvarens namn samt personnummer, organisationsnummer eller adress,
- c) tidpunkten för överlåtelsen och köpeskillingens storlek samt tidpunkten för överlåtarens förvärv och köpeskillingen vid det förvärvet,
- d) *bostadsrättens andel av bostadsrättsföreningens nettoskuld eller nettoförmögenhet enligt det bokslut som föreligger för det räkenskapsår som avslutats närmast före den 1 juli under det år som bostadsrätten förvärvades respektive avyttrades, med bortseende från värdet av föreningens fastighet,*
- e) bostadsrättens andel av in-
nestående medel på inre reparationsfond eller liknande fond vid förvärvs- respektive avyttringstidpunkten *samt*
- f) *bostadsrättens andel av utgifter för ny-, till- eller ombyggnad som nedlagts på föreningens fastighet under innehavstiden.*

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

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

Om överlåtelsen avser en bostadsrätt som har förvärvats före år 1974 behöver någon uppgift enligt första stycket d eller e avseende

Om överlåtelsen avser en bostadsrätt som har förvärvats före år 1974 behöver någon uppgift enligt första stycket e avseende

¹Senaste lydelse 1990:1136.

förhållandena vid förvärvstidpunkten inte lämnas. Har förvärvet skett före den 1 juli 1982 behöver någon uppgift om köpeskillingen vid förvärvet inte lämnas.

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1992 och tillämpas första gången i fråga om kontrolluppgifter till ledning för 1993 års taxering.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 31 oktober 1991

Närvarande: statsministern Bildt, ordförande, och statsråden B. Westerberg, Friggebo, Johansson, Laurén, Hörnlund, Olsson, Svensson, af Ugglas, Dinkelspiel, Thurdin, Hellsvik, Wibble, Björck, Davidson, Könberg, Odell, Lundgren, Unckel, P. Westerberg, Ask

Föredragande: statsrådet Lundgren

Proposition om reavinstbeskattning av bostadsrätter

1 Inledning

De nuvarande reglerna om reavinstbeskattning av bostadsrätter infördes genom skattereformen (prop. 1989/90:110, SkU30, SFS 1990:651) och trädde i kraft den 1 juli 1990. Vissa justeringar med ikraftträdande den 1 januari 1991 genomfördes under hösten 1990 (prop. 1990/91:54, SkU10, SFS 1990:1422). Reglerna skall tillämpas första gången vid 1992 års taxering.

Reglerna innebär att vinsten skall beräknas med tillämpning av s.k. genomsyn. Detta betyder att vinsten påverkas av de förändringar i föreningens nettoskuld som ägt rum under innehavet. Också vid tillämpning av takreglerna beaktas den egna andelen av föreningens skulder. Bestämmelserna har utsatts för kraftig kritik. Reglerna anses svåra att förstå och det finns problem med att få fram de uppgifter som behövs för att kunna beräkna vinsten.

På senvåren 1991 utarbetades en promemoria inom finansdepartementet med bl.a. ett förslag om att genomsynen skall slopas vid tillämpning av huvudregeln. Förslaget innebär i princip en återgång till den vinstberäkningsmetod som fanns före skattereformen. När det gäller de tidigare avdragsgilla kapitaltillskotten föreslås i promemorian ingen motsvarande återgång till äldre regler. Vad beträffar takreglerna föreslås inga förändringar. I promemorian föreslås vidare att den nya huvudregeln skall träda i kraft med retroaktiv verkan och tillämpas första gången vid 1992 års taxering. Genomsynsreglerna skall dock, enligt förslaget, övergångsvis behållas vid 1992 och, för vissa speciella fall, vid 1993 års taxeringar.

Promemorian (Ds 1991:38) Skatteregler för ny bostadsfinansiering m.m., har remissbehandlats. En förteckning över de remissinstanser som yttrat sig bör fogas som *bilaga 1* till protokollet. En remissammanställning finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (dnr 2697/91).

Regeringen beslutade den 24 oktober 1991 att inhämta *lagrådets* yttrande över lagförslagen. De till lagrådet remitterade lagförslagen överensstämmer, med bortseende från en mindre redaktionell ändring i lagen (1990:325) om självdeklaration och kontrolluppgifter, med propositionens lagförslag och har därför utelämnats.

Lagrådets yttrande bör fogas till protokollet som *bilaga 2*. Jag delar de synpunkter lagrådet fört fram och återkommer till dem i den allmänna motiveringen (avsnitt 4).

Jag kommer nu att redovisa mina förslag om ändrade regler för reavinstbeskattning av bostadsrätter.

2 Gällande rätt

Den allmänna regeln om beräkning av reavinst i 24 § 1 mom. lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt, SIL, gäller bl.a. bostadsrätter. Av denna bestämmelse framgår att som intäkt skall tas upp det överenskomna vederlaget för egendomen med avdrag för försäljningsprovision och liknande kostnader. Avdrag medges för alla omkostnader för egendomen (omkostnadsbeloppet), såsom erlagd köpeskilling, inköpsprovision, stämpelskatt o.d. (ingångsvärde) samt för vad som nedlagts på förbättring av egendomen (förbättringskostnader).

För bostadsrätter gäller att vinstberäkningen skall ske med tillämpning av genomsyn. Det betyder att anskaffningspriset (utgivet vederlag) och försäljningsintäkten (vederlaget) skall justeras med hänsyn till lägenhetens andel i föreningens nettoskuld eller nettoförmögenhet vid anskaffnings- resp. avyttringstidpunkten. Nettoförmögenheten eller nettoskulden beräknas som skillnaden mellan föreningens tillgångar, med bortseende från föreningsfastigheten, och skulderna. Föreligger det en nettoskuld vid anskaffnings- eller avyttringstidpunkten skall anskaffningspriset resp. vederlaget ökas med den egna andelen av denna nettoskuld. Är förhållandena vid de aktuella tidpunkterna de omvända, dvs. redovisar föreningen en nettoförmögenhet, skall anskaffningspriset resp. vederlaget minskas med ett belopp motsvarande den egna andelen av nettoförmögenheten. Reglerna om hur föreningsförmögenheten skall påverka anskaffningspriset resp. försäljningspriset finns i 26 § 2 mom. SIL.

Den skattskyldige medges vidare avdrag för den egna andelen i föreningens utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av föreningsfastigheten. Avdrag medges också för motsvarande andel i föreningens utgifter för värdehöjande reparationer och underhåll på föreningsfastigheten. Bestämmelserna om den skattskyldiges avdragsrätt för vissa föreningsutgifter finns i 26 § 5 mom. c och d SIL. När det gäller avdragsrätten för föreningens utgifter för värdehöjande åtgärder är avdragsrätten begränsad till utgifter som lagts ned på fastigheten inom fem år före avyttringstillfället. Vidare gäller att avdrag endast medges i den mån fastigheten vid avyttringen av lägenheten alltså befinner sig i bättre skick än vid förvärvet av lägenheten.

Avdragsrätt föreligger enligt 26 § 5 mom. a och b SIL för den skattskyldiges egna utgifter för förbättringsarbeten, reparation och underhåll av den egna lägenheten. Avdragsrätt för utgifter för reparation och underhåll bortfaller — på samma sätt som motsvarande avdragsrätt för egnahemsägare — efter fem år. Vidare gäller för avdragsrätt att de egna utgifterna och den egna andelen av föreningsutgifterna sammanlagt måste uppgå till minst 5 000 kr. per år.

Som ett alternativ till en vinstberäkning enligt huvudregeln gäller att vinsten schablonmässigt kan beräknas enligt särskilda takregler. Bestämmelserna är avsedda att för vissa fall begränsa skatteuttaget.

Takreglerna finns i 26 § 7 mom. första och andra styckena SIL. På samma sätt som för fastigheternas del innebär dessa att vinsten får beräknas som en viss procentuell andel av vederlaget. Vederlaget skall härvid — på samma sätt som vid den konventionella vinstberäkningen — justeras med hänsyn till föreningens nettoförmögenhet eller nettoskuld vid avyttringstillfället.

Takreglerna innebär — när fråga är om en privatbostad — att vinsten får beräknas till 30 resp. 60 % av summan av vederlaget och skuldandelen vid avyttringstillfället. Den mest förmånliga takregeln gäller vid avyttring av en privatbostad som utgör den skattskyldiges permanentbostad. Vad som i det här sammanhanget avses med permanentbostad framgår av 26 § 7 mom. SIL och definitionen är densamma som för fastigheter. Den mest förmånliga takregeln gäller enligt 26 § 8 mom. SIL också vid expropriation och liknande även om bostaden inte är en permanentbostad. Vid avyttring av en bostadsrätt som inte är privatbostad får vinsten beräknas till 90 % av det justerade vederlaget för bostadsrätten.

3 Överväganden och förslag

3.1 Slopad genomsyn

Mitt förslag: Genomsynen slopas vid tillämpning av huvudregeln. Samtidigt avskaffas den skattskyldiges avdragsrätt för den egna andelen av vissa föreningsutgifter. Genomsynen slopas också vid tillämpning av takreglerna.

Promemorieförslaget: Överensstämmer med mitt när det gäller huvudregeln. I fråga om takreglerna föreslogs inga förändringar.

Remissinstanserna: Förslaget att slopa genomsynen tillstyrks av så gott som samtliga remissinstanser. I första hand anför den betydande förenkling av regelverket som en slopad genomsyn skulle innebära. Endast LO och TCO avstyrker. Flera remissinstanser har inga invändningar mot att genomsynen behålls vid tillämpning av takregeln. Andra, däribland *finansinspektionen*, *HSB*, *Mäklarsamfundet*, *Riksbyggen*, *Sparbankgruppen AB*, *SBC* och *Sveriges Föreningsbank* anser att föreningens skuldförhållanden inte heller skall påverka vinsten vid tillämpning av takreglerna.

Skälen för mitt förslag: Genomsynsreglerna har mötts av kraftig kritik. Det har bl.a. gjorts gällande att reglerna är svåra att förstå och att de praktiska och administrativa problem som kan vara förknippade med att få fram de nödvändiga uppgifterna för att kunna räkna ut skatten är betydande. Härvid har man pekat på de uppgifter från förfluten tid som behövs för att göra en vinstberäkning enligt huvudregeln, dvs. förening-

ens förmögenhetsförhållanden vid anskaffningstillfället, föreningens utgifter för ny-, till- och ombyggnad av föreningsfastigheten under innehavet av bostadsrätten och uppgifterna avseende föreningens utgifter för reparation och underhåll inom en femårsperiod före avyttringen. När det gäller utgifter av det senare slaget har kritikerna vidare framhållit de många gånger grannliga bedömningar som måste ske för att avgöra huruvida utgifterna i fråga för en viss medlem skall anses värdehöjande och därmed, i vissa fall, avdragsgilla.

Jag kan ansluta mig till den kritik som förts fram. Reglerna har blivit oacceptabelt komplicerade både att förstå och att tillämpa. Mitt förslag är alltså att genomsynsreglerna skall slopas vid tillämpning av huvudregeln och takreglerna. När det gäller huvudregeln leder detta till att reglerna om den enskildes avdragsrätt för sin andel av föreningens utgifter för ny-, till- och ombyggnad och för värdehöjande åtgärder inte längre behövs och därför kan tas bort. Avsevärda förenklingar följer av vad jag nu föreslagit. Enklare regler är till gagn för de skattskyldiga, för föreningarna och för skatteförvaltningen.

Mitt förslag att slopa genomsynen vid tillämpning av huvudregeln och takreglerna leder till att 26 § 2 mom. SIL kan upphävas och att 26 § 4, 5, 7 och 8 mom. SIL måste ändras. Vissa följdändringar i 3 kap. 45 § lagen (1990:325) om självdeklaration och kontrolluppgifter, LSK, är också nödvändiga.

3.2 Avdragsrätt för kapitaltillskott

Mitt förslag: Kapitaltillskott skall vara avdragsgilla vid en vinstberäkning enligt huvudregeln.

Promemorieförslaget: Kapitaltillskott är inte avdragsgilla.

Remissinstanserna: Frågan om kapitaltillskotten har berörts endast av ett fåtal remissinstanser. *SBC* och *Riksbyggen* efterlyser båda avdragsrätt för kapitaltillskott. *Sveriges Redovisningskonsulters Förbund* föreslår avdragsrätt för kapitaltillskott och att kapitaluttag skall beskattas.

Skälen för mitt förslag: I ett system med genomsyn vid tillämpning av huvudregeln behövs inga särskilda regler för att kapitaltillskott skall vara avdragsgilla. Ett slopande av genomsynen — som ju i princip innebär en återgång till reglerna före skattereformen — bör enligt min uppfattning därför kombineras med en återgång till äldre ordning också i fråga om avdragsrätt för kapitaltillskott. Jag föreslår att så sker.

Reglerna om avdragsrätt för kapitaltillskott fanns tidigare i punkt 2 c sjunde och åttonde styckena av anvisningarna till 36 § kommunalskattelagen (1928:370), KL. De innebar sammanfattningsvis följande.

Kapitaltillskott fick räknas in i omkostnadsbeloppet endast om tillskotten varit avsedda att användas av föreningen för amortering av lån eller för förbättringsarbeten på fastigheten. Som tillskott för amorteringar ansågs dock alltid ett belopp motsvarande minst 1 000 kr. för varje

påbörjat kalenderår under innehavet. För att ett tillskott för finansiering av förbättringsarbeten skulle få beaktas fordrades att tillskottet utdebiterats och använts för ett bestämt ändamål och att de tillskott som bostadsrättsinnehavarna lämnat för arbetet i fråga sammanlagt uppgått till minst 3 000 kr. multiplicerat med antalet deltagande bostadsrätter. Vidare framgick att kapitaltillskott som belöpte på tid före år 1974 inte skulle beaktas.

Mitt förslag innebär att de nya reglerna om avdragsrätt för kapitaltillskott, med ett undantag, i princip bör utformas på samma sätt som de regler för vilka jag nu redogjort. Undantaget hänför sig till det schablonmässiga avdraget om 1 000 kr. för varje påbörjat kalenderår under innehavet. Ett sådant avdrag bör inte återinföras.

Bestämmelserna om avdragsrätt för kapitaltillskott innebär att ett nytt andra stycke tillkommer i 26 § 4 mom. SIL. Mitt förslag innebär vidare att föreningarna skall åläggas en motsvarande uppgiftsskyldighet i 3 kap. 45 § LSK.

4 Ikraftträdande m.m.

De nya reavinstreglerna för bostadsrätter bör träda i kraft den 1 januari 1992 och tillämpas första gången vid 1992 års taxering. Det betyder att de nya reglerna kan tillämpas i alla de fall där skattskyldighet inträtt under år 1991.

Mot bakgrund av förbudet mot retroaktiv lagstiftning i 2 kap. 10 § regeringsformen bör äldre regler dock få tillämpas i de fall skattskyldighet uppkommit senast under år 1991. Vid senare års taxeringar bör den skattskyldige därför få välja mellan att beräkna vinsten med tillämpning av genomsyn eller enligt de nya reglerna. Det betyder i normalfallet att en valrätt föreligger vid 1992 års taxering. Undantagsvis — t.ex. i fall med brutna räkenskapsår — kan även senare års taxeringar ifrågakomma. *Lagrådet* tar i sitt yttrande upp frågan om hur den valda lösningen förhåller sig till retroaktivitetsförbudet i regeringsformen. Jag delar den principiella syn på frågan som lagrådet för fram och vill — på sätt lagrådet gjort — ytterligare understryka vikten av att de skattskyldiga görs uppmärksamma på skatteeffekterna av att olika regelsystem är tillämpliga.

När det gäller kontrolluppgiftsskyldigheten kan följande sägas. Lagändringarna bör träda i kraft den 1 januari 1992 och tillämpas första gången i fråga om kontrolluppgifter till ledning för 1993 års taxering. Kontrolluppgifterna vid 1992 års taxering kommer alltså att ha utformats i enlighet med de nuvarande och till genomsynen anpassade reglerna. Detta innebär att det inte kommer att finnas några uppgifter om eventuella kapitaltillskott. Den som vid 1992 års taxering yrkar att vinsten skall beräknas enligt de nya reglerna måste alltså själv förete erforderlig utredning om avdrag yrkas för kapitaltillskott.

En liknande situation kan uppkomma vid senare års taxeringar för det fåtal som då yrkar att vinstberäkningen skall ske enligt genomsynsreglerna. Kontrolluppgiften kommer i deras fall inte att omfatta bl.a. förening-

ens förmögenhetsförhållanden vid anskaffningen. Också i sådana fall är det nödvändigt att den skattskyldige själv presenterar erforderlig utredning. Frågan berörs ytterligare i specialmotiveringen.

Prop. 1991/92:54

5 Statsfinansiella effekter

Att de skattskyldiga vid 1992 års taxering kan välja mellan två olika huvudregler för vinstberäkningen kan förväntas medföra ett inkomstbortfall på 20 milj.kr. Fr.o.m. 1993 års taxering är slopandet av genomsynen vid tillämpning av huvudregeln budgetmässigt neutralt. Att slopa genomsynen vid tillämpning av takreglerna beräknas däremot medföra ett årligt inkomstbortfall på 250 milj.kr.

6 Upprättade lagförslag

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom finansdepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt,
2. lag om ändring i lagen (1990:325) om självdeklaration och kontrolluppgifter.

7 Specialmotivering

7.1 Lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt

26 § 2 mom.

Momentet innehåller den allmänna regeln om genomsynen, dvs. att utgivet vederlag resp. försäljningsintäkt avseende den avyttrade bostadsrätten skall justeras med hänsyn till föreningens nettoförmögenhet vid avyttrings- resp. anskaffningstillfället. Bestämmelsen föreslås upphävd.

26 § 4 mom.

I *andra stycket* finns en ny bestämmelse om avdragsrätt för kapitaltillskott. Avdragsrätten är i allt väsentligt utformad på samma sätt som motsvarande tidigare bestämmelser (punkt 2 c sjunde och åttonde styckena av anvisningarna till 36 § KL i dess tidigare lydelse). Regeln saknar dock motsvarighet till den äldre bestämmelsen om ett schablonmässigt avdrag om 1 000 kr. per påbörjat kalenderår under innehavet.

26 § 5 mom.

Av *första stycket* framgår att såsom förbättringskostnader räknas dels utgifter som bostadsrättsinnehavaren lagt ned på den egna lägenheten, dels lägenhetens andel i föreningens utgifter för ny-, till- och ombyggnad och för föreningens utgifter för värdehöjande åtgärder avseende fastigheten. Bestämmelserna är endast tillämpliga vid en vinstberäkning enligt huvudregeln. Stadgandena under c och d — avseende den skattskyldiges avdragsrätt för lägenhets andel av nämnda föreningsutgifter — har utgått som en konsekvens av att genomsynen föreslås slopad.

Ändringarna i *andra* och *fjärde styckena* har skett i konsekvens med att föreningens utgifter för förbättringar m.m. inte längre skall beaktas vid vinstberäkningen.

26 § 7 mom.

I momentet finns bestämmelser om de olika takregler som får tillämpas vid vinstberäkningen avseende bostadsrätter. I *fjärde stycket* finns en hänvisning till 2 mom. varav framgår att vederlaget på visst sätt skall justeras med hänsyn till föreningens skulder vid avyttringen. Eftersom genomsynsreglerna i 2 mom. slopats har hänvisningen till 2 mom. tagits bort.

26 § 8 mom.

Hänvisningen till 2 mom. har tagits bort (jfr 7 mom.).

Övergångsbestämmelserna

Av övergångsbestämmelserna framgår att de nya reglerna utan genomsyn skall tillämpas första gången vid 1992 års taxering. Reglerna blir alltså tillämpliga på alla avyttringar där skattskyldighet inträtt under år 1991. Vid 1992 års taxering kan den skattskyldige, om han yrkar det, beräkna vinsten med tillämpning av de upphävda reglerna om genomsyn. Att reglerna också i vissa fall får tillämpas vid senare års taxeringar har berörts i den allmänna motiveringen. Oavsett om vinsten beräknas enligt den nya eller gamla huvudregeln får punkt 5 av övergångsbestämmelserna till SIL användas om villkoren för detta är uppfyllda. Bestämmelsen innebär att om en bostadsrätt som är anskaffad före den 1 januari 1987 avyttras under något av åren 1991, 1992 eller 1993 skall endast 60, 75 resp 90 % av vinsten tas upp till beskattning.

7.2 Lagen (1990:325) om självdeklaration och kontrolluppgifter

3 kap. 45 §

Enligt *första stycket d* gäller att bostadsrättsföreningens uppgiftsskyldighet omfattar lägenhetens andel i föreningens nettoskuld eller nettoförmögenhet vid anskaffnings- resp. avyttringstillfället. Eftersom beloppen i fråga saknar betydelse om vinsten beräknas utan genomsyn har bestämmelsen slopats.

Under *första stycket d* har i stället den nya regeln om föreningarnas uppgiftsskyldighet om sådana avdragsgilla kapitaltillskott som avses i 26 § 4 mom. *andra stycket* SIL placerats. Kapitaltillskott från tiden före år 1974 är inte avdragsgilla och omfattas därför inte av uppgiftsskyldigheten. Bestämmelsen är utformad på samma sätt som en äldre upphävd motsvarande bestämmelse.

Uppgiftsskyldigheten i *första stycket f* som enligt nuvarande lydelse gäller bostadsrättens andel i föreningens ny-, till- eller ombyggnadskostnader är helt slopad eftersom dessa uppgifter inte längre är av betydelse vid vinstberäkningen.

Enligt *andra stycket* gäller såvitt här är av intresse att uppgifter om föreningens förmögenhetsförhållanden vid förvärvet inte behöver lämnas om förvärvet skett före år 1974. I konsekvens med att första stycket d slopats har denna bestämmelse utgått.

Övergångsbestämmelserna

Lagen träder i kraft den 1 januari 1992 och skall tillämpas första gången vid 1993 års taxering. Detta betyder att kontrolluppgifterna vid 1992 års taxeringar kommer att vara utformade enligt äldre regler och först till 1993 års taxering kommer de att vara utformade enligt de nya bestämmelserna. Att detta både vid 1992 och senare års taxeringar i vissa fall kommer att innebära att kontrolluppgifterna inte kommer att innehålla alla de uppgifter som är nödvändiga för taxeringen har berörts i det föregående (avsnitt 4). Utöver vad där sagts kan konstateras att skattemyndigheterna enligt 3 kap. 45 § tredje stycket LSK har möjlighet att förelägga föreningarna att lämna erforderliga upplysningar.

8 Hemställan

Jag hemställer att regeringen föreslår riksdagen att anta förslagen till

1. lag om ändring i lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt,
2. lag om ändring i lagen (1990:325) om självdeklaration och kontrolluppgifter.

9 Beslut

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

Förteckning över de remissinstanser som avgett yttrande över finansdepartementets promemoria (Ds 1991:38) Skatteregler för ny bostadsfinansiering m.m.

Prop. 1991/92:54
Bilaga 1

Efter remiss har yttranden över promemorian inkommit från riksskatteverket, boverket, Svea hovrätt, kammarrätten i Sundsvall, bokföringsnämnden, riksbanken, riksrevisionsverket, riksgäldskontoret, statskontoret, finansinspektionen, datainspektionen, Byggtreprenörerna, Finansbolagens Förening, Föreningen Auktoriserade Revisorer FAR (FAR), HSB:s Riksförbund ek för (HSB), Hyresgästernas Riksförbund, Stadshypotekskassan, Landsorganisationen i Sverige (LO), Mäklarsamfundet, Riksförbundet Vi i Småhus, Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag (SBAB), Svenska Arbetsgivareföreningen, Svenska Bankföreningen, Svenska Kommunförbundet, Svenska Revisorsamfundet, Riksbyggen ek för, Sparbanksgruppen AB, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC), Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges Föreningsbank, Sveriges Försäkringsförbund, Sveriges Industriförbund, Sveriges Redovisningskonsulters Förbund, Sveriges Villaägareförbund och Tjänstemännens Centralorganisation (TCO).

Yttrande har också inkommit från Stockholms Handelskammare och Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund.

RSV har till sitt yttrande fogat yttranden som inhämtats från skattemyndigheterna i Stockholms, Jönköpings samt Göteborgs och Bohus län. Till riksbankens yttrande har fogats ett särskilt yttrande av de borgerliga ledamöterna i fullmäktige.

Svenska Bankföreningen har förutom eget yttrande åberopat yttrande från näringslivets skattedelegation.

Svenska Arbetsgivareföreningen, Sveriges Försäkringsförbund, Stockholms Handelskammare och Sveriges Industriförbund har åberopat yttrande från näringslivets skattedelegation.

Centralorganisationen SACO/SR, Riksförbundet Vi i Småhus och SBAB har förklarat sig avstå från att yttra sig över förslagen.

I fråga om yttrandena från kommunförbundet och SABO har m-, c- och fp-grupperna i de båda organisationernas styrelser förklarat sig avstå från att avge yttrande med hänvisning till att de inte delar resp. styrelsemajoritetens uppfattning i fråga om det nya räntelånesystemet.

Protokoll vid sammanträde 1991-10-29

Närvarande: justitierådet Bengt Rydin, regeringsrådet Stig von Bahr, justitierådet Inger Nyström.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 24 oktober 1991 har regeringen på hemställan av statsrådet Lundgren beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt,
2. lag om ändring i lagen (1990:325) om självdeklaration och kontrolluppgifter.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av kammarrättsassessorn Per Sjöblom.

Förslagen föranleder följande yttrande av *lagrådet*:

Förslaget till lag om ändring i lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt

Övergångsbestämmelserna

De föreslagna reglerna om ett slopande av den s.k. genomsynen vid beräkning av reavinst eller reaförlust vid avyttring av bostadsrätt skall enligt övergångsbestämmelserna träda i kraft den 1 januari 1992 och tillämpas första gången vid 1992 års taxering. Har bostadsrätten avyttrats före utgången av år 1991 skall dock, om den skattskyldige yrkar det, vinst eller förlust beräknas med tillämpning av äldre bestämmelser.

Ett slopande av genomsynen torde i de flesta fall vara till fördel för den skattskyldige. Undantagsvis kan emellertid genomsynen leda till en lägre reavinst än vad som följer av de nya reglerna. Är så fallet och har bostadsrätten avyttrats före ikraftträdandet uppkommer frågan, om en tillämpning av övergångsbestämmelserna kan komma i konflikt med förbudet mot retroaktiv skattelagstiftning i 2 kap. 10 § regeringsformen.

Det nu berörda spörsmålet har inte närmare diskuterats i remissprotokollet. Tydligt är dock att den föreslagna rätten för den skattskyldige att välja mellan nya och äldre regler ansetts utgöra ett tillräckligt skydd mot otillåtna retroaktiva effekter.

Av 2 kap. 10 § andra stycket regeringsformen framgår — såvitt här är av intresse — att skatt inte får tas ut i vidare mån än vad som följer av föreskrift, som gällde när den omständigheten inträffade som utlöste skattskyldigheten. Enligt lagrådets mening är detta förbud mot en tillbakaverkande skärpning av skatteuttaget principiellt sett ovillkorligt i den meningen att förbudet skall iaktas oberoende av vad den skattskyldige har för uppfattning i saken. Den omständigheten att den skattskyldige inte motsätter sig att nya regler skall tillämpas retroaktivt innebär därför inte att skattemyndigheterna kan underlåta att ta ställning till om en sådan tillämpning är förenlig med retroaktivitetsförbudet.

Regeln i 2 kap. 10 § regeringsformen utgör således i princip ett absolut förbud för skattemyndigheterna att tillämpa nya regler retroaktivt om detta skulle leda till ett högre skatteuttag. Från teoretisk synpunkt kan därför ifrågasättas lämpligheten av att — som skett i det remitterade förslaget — låta den skattskyldige avgöra om nya eller äldre bestämmelser skall tillämpas. Det kan med andra ord hävdas att ett tillgodoseende fullt ut av regeringsformens retroaktivitetsregel skulle kräva att utrymmet för användning av de nya reglerna direkt kopplades till storleken av skatteuttaget.

En övergångsbestämmelse av innebörd att det nya regelsystemet skulle få tillämpas bara om det var till förmån för den skattskyldige har emellertid flera nackdelar. Ett åläggande för skattemyndigheterna att i varje enskilt fall fastställa vilket regelsystem som ger lägst skatt kan — inte minst på reavinstområdet — ge upphov till utredningssvårigheter som inte står i rimlig proportion till frågans ekonomiska betydelse. Besvärliga processuella komplikationer kan vidare uppstå om den skattskyldige och skattemyndigheterna har olika mening om vilket regelsystem som i en viss situation ger lägst skatt.

Lagrådet vill mot den nu redovisade bakgrunden inte motsätta sig ett genomförande av de i remissprotokollet föreslagna övergångsbestämmelserna. Det får alltså godtas att valet av tillämpligt regelsystem avgörs av den skattskyldige. Lagrådet förutsätter därvid att skattemyndigheterna i erforderlig utsträckning gör de skattskyldiga uppmärksamma på att ett byte från nya till äldre regler eller omvänt kan leda till lägre skatt. Anmärkas må slutligen att övergångsbestämmelser av nu aktuellt slag förekommer i flera tidigare lagstiftningsärenden, se exempelvis prop. 1980/81:104, SkU40, SFS 1980:256 och prop. 1990/91:166, SkU29, SFS 1991:687.

Förslaget till lag om ändring i lagen (1990:325) om självdeklaration och kontrolluppgifter

Lagrådet lämnar förslaget utan erinran.