REAL BESKATTNING

Betänkande av realbeskattnings-utredningen

SOU 1982:1

98

Statens offentliga utredningar
1982:1
Budgetdepartementet

Real beskattning

Betänkande av realbeskattningsutredningen

Stockholm 1982

Omslag Johan Ogden
Jernström Offsettryck AB

ISBN 91-38-06325-5
ISSN 0375-250X

Minab, Surte 1982

Till statsrådet och chefen för budgetdepartementet

Genom beslut vid regeringssammanträde den 2 november 1978 bemyndigade regeringen statsrådet Mundebo att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att utreda frågan om en övergång till en real beskattning av räntor och kapitalvinster m. m.

Med stöd av detta bemyndigande tillkallades den 7 november 1978 professor Gustaf Lindencrona som särskild utredare.

Som sakkunniga förordnades den 27 december 1978 departementsrådet Stig von Bahr och fil. kand. Percy Bargholtz, båda budgetdepartementet och departementsrådet Sune Jussil, bostadsdepartementet.

Som sekreterare förordnades den 27 december 1978 pol. mag. Rolf-Erik Román.

Ek. dr. Rolf Rundfelt, universitetslektor Erik Haglund, hovrättsassessor Per Pettersson och fil. dr. Ingemar Hansson har på utredningens uppdrag utfört vissa specialstudier.

Vissa beräkningar angående inflationens och räntebeskattningens inverkan på förmögenhetsfördelningen i Sverige och effekter av ränte- och villabeskattning har för utredningen utförts av riksrevisionsverket och statistiska centralbyrån. Från riksrevisionsverket har medverkat byrådirektör Matts Karlsson och revisor Anders Rahmn. Från statistiska centralbyrån har medverkat avdelningsdirektör Ingvar Lyselius, byrådirektör Rolf Johansson, systemerare Lars-Göran Svensson och systemerare Birgitta Karlberg.

Utredningen har antagit namnet realbeskattningsutredningen.

Utredningen avger härmed sitt betänkande Real beskattning.

Den särskilda utredaren svarar för hela betänkandet. Vid utformningen av betänkandet och förslagen i betänkandet har alla sakkunniga och flertalet bilageförfattare närvarit och deltagit. Utredningen vill ändå ange huvudförfattarna till de olika kapitlen. Sålunda har kap. 3, Inflationen, beskattningen och förmögenhetsfördelningen, kap. 11, Real bostadsfinansiering i det framtida beståndet, kap. 12, Real bostadsfinansiering i det befintliga beståndet och kap. 14, Statsfinansiella aspekter, författats av Rolf-Erik Román. Rolf-Erik Román har också utarbetat tabellbilagorna till kap. 11 och 12. Kap. 10, Kreditmarknaden vid real beskattning och real finansiering, har författats av Sune Jussil med undantag av avsnitt 10.4, Ränte- och amorteringsvillkor vid omläggning av gamla lån till reallån, som författats av Rolf-Erik Román. Författningsförslagen och kommentarerna till dessa har utarbetats av Stig von Bahr. Övriga kapitel i huvudbetänkandet har författats av den särskilde utredaren Gustaf Lindencrona med undantag av avsnitt 5.2.2.6, Indexfrågor, i kap. 5, Real beskattning av hushållssektorn. Detta avsnitt i kap. 5 har författats av Rolf-Erik Román.

Departementsråden Bertil Edlund och Stig von Bahr, båda budgetdeparte-

mentet, har medverkat med material till kap. 14, Statsfinansiella aspekter.

Utredningen kommer att senare i en särskild volym redovisa de utförda beräkningarna av inflationens och räntebeskattningens inverkan på förmögenhetsfördelningen i Sverige med en kommentar av Rolf-Erik Román. Med det är utredningens arbete avslutat.

De av utredningen beställda specialstudierna publiceras som bilagor i två volymer. Bilagorna är

1. Inflationsredovisning – en jämförelse mellan modeller av Rolf Rundfelt,
2. Avskaffad inkomstbeskattning av rörelser och jordbruk – ett komplement till andra skattereformer? av Erik Haglund,
3. Civilrättsliga problem vid lån av realkaraktär av Per Pettersson,
4. Realräntans nivå vid real beskattning av Ingemar Hansson,
5. Garantiregler vid reala lån av Ingemar Hansson och
6. Effekterna på fastighetspriser m. m. av en övergång till real beskattning av Ingemar Hansson.

För innehållet i bilagorna ansvarar författarna själva. I vilken utsträckning utredningen stöder sig på dessa anges i betänkandet. Studien i bilaga 2 beställdes av utredningen som underlag för ett förenklingsalternativ på ett stadium i arbetet då det föreföll som en real företagsbeskattning skulle bli tekniskt relativt komplicerad. Glädjande nog visade det sig senare vara möjligt att finna enklare lösningar av den reala företagsbeskattningens problem. Utredningen har därför inte känt behov av att utarbeta några alternativa lösningar till sitt huvudförslag på företagsbeskattningens område. Utredningen anser emellertid trots detta att ämnet för Erik Haglunds studier har ett betydande självständigt intresse för den fortsatta skattepolitiska debatten.

Utredningen har den 13 april 1981 avgivit yttrande över riksskatteverkets betänkande Kontroll av räntor (november 1980) och den 13 november 1981 avgivit yttrande över underhållsfondsutredningens delbetänkande Hyresgästinflytande på målning och tapetsering (SOU 1981:47).

Utredningens uppgift har enligt direktiven varit att principiellt belysa möjligheterna att införa en real inkomstbeskattning i Sverige. För att ge diskussionen erforderlig konkretion har utredningen dels utarbetat förslag till lagtext i de centrala delarna, dels behandlat hur övergången kan ske. Det har medfört att en viss tidpunkt har måst väljas av utredningen för en tänkt övergång till real beskattning som utgångspunkt för de beräkningar som utredningen ansett erforderligt att göra. Den valda tidpunkten är den 1 januari 1984. Effekterna blir inte principiellt annorlunda om man väljer en annan tidpunkt.

En del av de beräkningar utredningen gjort avser framtida förhållanden. Utredningen har då i allmänhet arbetat med förutsättningen av en framtida årlig inflationstakt på 10 %, vilket ungefär motsvarar den inflationstakt som rått i Sverige under ett antal år. Ett antagande om den framtida inflationstakten har varit nödvändigt av beräkningstekniska skäl. Inflationsantagandet utgör självfallet inte någon prognos från utredningens sida.

Utredningen har hållit sammanlagt 36 sammanträden under 45 dagar.

Stockholm i september 1982

Gustaf Lindencrona

/Rolf-Erik Román

Innehåll

Förkortningar 13

Sammanfattning 15

1 *Utredningsuppdraget* 59

2 *Vad är real beskattning och reala lån?* 67

3 *Inflationen, beskattningen och förmögenhetsfördelningen* . . 71
3.1 Inledning 71
3.2 Tillvägagångssätt vid beräkning av inflationsvinster m. m. . 71
3.2.1 Realränta och realamortering 71
3.2.2 Räntebidrag och inflation 72
3.2.3 Hushållsbeskattning och inflation 75
3.2.3.1 Ränteutgifter och ränteinkomster 75
3.2.3.2 Ränteutgifter och schablonintäkter av villafastigheter 76
3.2.3.3 Ränteutgifter och realisationsvinster . . . 79
3.2.3.4 Ränteinkomster och ränteutgifter i kombination 82
3.3 Förmögenhetsomflyttningar på grund av inflation och skatteregler m. m. – makronivå 83
3.3.1 Beräkningar grundade på SCB:s inkomstfördelningsundersökningar 83
3.3.1.1 SCB:s grundmaterial 83
3.3.1.2 SCB:s beräkningar för utredningen 84
3.3.1.3 Resultat på grundval av SCB:s material . . 85
3.3.2 Beräkningar grundade på RRV:s taxeringsstatistiska undersökningar 98
3.3.2.1 RRV:s grundmaterial 98
3.3.2.2 RRV:s beräkningar för utredningen 99
3.3.2.3 Resultat på grundval av RRV:s material . . 100
3.3.3 Jämförelse mellan SCB:s och RRV:s beräkningsresultat 104
3.4 Förmögenhetsomflyttningar på grund av inflation och skatteregler m. m. – mikronivå 106

4 *Real beskattning i andra länder* 115
4.1 Real beskattning i Sydamerika 115
4.1.1 Relevansen av de sydamerikanska erfarenheterna . . 115
4.1.2 Allmänna drag i den sydamerikanska utvecklingen . 115
4.1.3 Utvecklingen i Brasilien 118
4.2 Införande av real beskattning på Island 120
4.2.1 Bakgrunden 120
4.2.1.1 Införandet av real beskattning 120
4.2.1.2 Övergången till indexlån 120
4.2.2 Företagsbeskattningen 122
4.2.2.1 Grundläggande principer 122
4.2.2.2 Avskrivningsbara tillgångar 122
4.2.2.3 Kapitalvinster 123
4.2.2.4 Räntor och kursvinster 124
4.2.2.5 Beräkning av prisändringsvinst och prisändringsförlust 124
4.2.2.6 Extra avskrivning 126
4.2.2.7 Förlustavdrag 127
4.2.2.8 Redovisning och beskattning 127
4.2.2.9 Utgivandet av fondaktier 127
4.2.2.10 Några exempel 128
4.2.3 Hushållsbeskattningen 129
4.2.3.1 Grundläggande principer 129
4.2.3.2 Räntor 129
4.2.3.3 Kapitalvinster 130
4.2.3.4 Räntefördelningen mellan hushållssektorn och företagssektorn 130
4.2.4 Avslutande synpunkter 131

5 *Real beskattning av hushållssektorn* 133
5.1 Allmänna principer 133
5.1.1 Den svenska inkomstbeskattningen – ett nominalistiskt system med reala inslag 133
5.1.2 Konsekvent nominalistisk eller real beskattning? . . 134
5.1.3 Generalitet 136
5.1.4 Enkelhet i beskattningen 137
5.1.5 Sambandet mellan kapitalinkomstbeskattning och kapitalvinstbeskattning 138
5.1.6 Realisationskriteriet 139
5.1.7 Inflationsneutral beskattning 140
5.2 Beskattningen av fordringar och skulder 140
5.2.1 Gällande rätt 140
5.2.1.1 Nuvarande beskattning av fordringar och skulder 140
5.2.1.2 Effekten av gällande skatteprinciper för reallånens del 142
5.2.2 Real beskattning av fordringar och skulder 143
5.2.2.1 Den löpande beskattningen 143

5.2.2.2 Principer för uppdelning av den nominella räntan . . . 144
5.2.2.3 Kapitalvinstbeskattningen . . . 145
5.2.2.4 Underskottsavdrag . . . 147
5.2.2.5 Inlösen och avyttring . . . 148
5.2.2.6 Indexfrågor . . . 148
5.2.3 Beskattningen av reallån . . . 151
5.2.4 Beskattningen av indexlån . . . 154
5.2.5 Beskattningen av penninglån . . . 156
5.2.5.1 Schablonmetoder . . . 156
5.2.5.2 Hofstra . . . 157
5.2.5.3 Tekniska möjligheter till real beskattning av penninglån . . . 158
5.2.5.4 Fordringar och skulder med positiv realränta 159
5.2.5.5. Beräkning av inflationskompensationen när fordran ej förvärvats till pari . . . 162
5.2.5.6 Fordringar och skulder med negativ realränta 162
5.2.5.7 Stigande penningvärde . . . 166
5.3 Beskattningen av aktier . . . 167
5.3.1 Gällande rätt . . . 167
5.3.2 Real beskattning och aktiemarknaden . . . 167
5.3.3. Utdelning som nominell ränta . . . 172
5.3.4 Utdelning som realränta . . . 174
5.4. Beskattningen av egnahem . . . 176
5.4.1 Gällande rätt . . . 176
5.4.2 Schablonbeskattning av villor . . . 178
5.4.3 Underlaget för schablonberäkningen . . . 180
5.4.4 Intäktsschablonens nivå . . . 181
5.4.5 Realisationsvinstbeskattningen . . . 182
5.4.6 Ändrat omräkningstal . . . 183
5.5 Beskattningen av bostadsrätter . . . 183
5.5.1 Gällande rätt . . . 183
5.5.2 Den löpande beskattningen av medlem och förening 184
5.5.3 Kapitalvinstbeskattningen . . . 185
5.6 Beskattningen av övrig lös egendom . . . 185
5.6.1 Gällande rätt . . . 185
5.6.2. Den löpande beskattningen . . . 185
5.6.3 Kapitalvinstbeskattningen . . . 186
5.7 Underskott i inkomstslaget tillfällig förvärvsverksamhet . . 186
5.8 Förenklingsmöjligheter . . . 187
5.8.1 Förenklingar av skattesystemet genom införande av real beskattning . . . 187
5.8.2 Ytterligare förenklingsmöjligheter . . . 188

6 *Real beskattning av företagssektorn* . . . 191
6.1 Allmänna principer . . . 191
6.1.1 Syftet med real beskattning av företagssektorn . . . 191
6.1.2 Grundläggande metodproblem vid real företagsbeskattning . . . 193
6.1.3 Redovisning och beskattning . . . 196

6.1.4 Uppskov med beskattningen eller definitiv skattefrihet 198
6.1.5 Olika sätt att behandla inflationsvinster och inflationsförluster på skulder och fordringar 199
6.1.6 Företagssektorn och hushållssektorn 200
6.1.7 Penningvärdekorrigerat anskaffningsvärde eller återanskaffningsvärde 202
6.1.8 Obligatorisk eller frivillig inflationsjustering . . . 203
6.2. Utländska utredningar om real företagsbeskattning 205
6.2.1 Hofstra – Nederländerna 205
6.2.2 Matthews – Australien 208
6.2.3 Gabbay – Israel 211
6.2.4 Inflationsredovisningskommissionen – Finland . . 212
6.3 Beräkning av inflationsavdrag och reala värdeminskningsavdrag 215
6.3.1 Varulager 215
6.3.2 Maskiner och inventarier 218
6.3.3 Byggnader 222
6.3.4 Övriga tillgångar 226
6.3.5 Brutet räkenskapsår 226
6.4 Förlustavdrag 226
6.5 Särskilda skattesubjekt 227
6.6 Real utskiftningsbeskattning 228
6.7 Real beskattning av hushållssektorn och nominalistisk beskattning av företagssektorn 228
6.8 Några räkneexempel 230

7 *Internationellt – skatterättsliga problem vid real beskattning* 237
7.1 Dubbelbeskattningsavtal och intern skatterätt 237
7.2 Fordringar och skulder 237
7.3 Fordringar och skulder i koncernförhållanden 241
7.4 Real beskattning av räntor och internationella kapitalrörelser 242
7.5 Aktier 244
7.6 Bostäder 244
7.7 Företagsbeskattningen 245

8 *Val av index* 247

9 *Resursallokering vid real beskattning* 251
9.1 Hushållens val mellan olika placeringsformer 251
9.1.1 Inflation – effektiv skatt 251
9.1.2 Effekter av belåning 255
9.2 Real beskattning och företagens investeringar 260

10 *Kreditmarknaden vid real beskattning och real finansiering* 263
10.1 Inledning 263
10.2. Allmänt om ett realt systems effekter på kreditpolitiken och kreditmarknaden 264
10.3 Omläggning av befintliga penninglån till reallån 269
10.3.1 Lagstadgad rätt till omläggning 269

10.3.1.1 Behövs lagstadgad rätt till omläggning? . . 269
10.3.1.2 Vilka befintliga penninglån bör omfattas av lagstadgad rätt till omläggning? 270
10.3.1.3 Kreditpolitiska åtgärder 271
10.3.1.4 Säkerheter för lån som lagts om till reallån . 272
10.3.1.5 Omfattningen av lån som får läggas om med stöd av lagen om omläggning av lån . . . 273
10.3.2 Lån som bör få kunna läggas om till reallån med stöd av kreditpolitiska åtgärder och statlig garanti för skuldökningen 274
10.3.3 Övriga lån 275
10.3.4 Sammanfattning 275
10.4 Ränte- och amorteringsvillkor vid omläggning av gamla lån till reallån 276
10.4.1 Allmänna räntevillkor vid omläggning till reallån . 276
10.4.2 Garanterade räntor och amorteringstider för bottenlån och bostadslån som läggs om till reallån 277
10.4.3 Ränte- och amorteringsvillkor för övriga inteckningslån från den organiserade kreditmarknaden som läggs om till reallån 278
10.4.4 Sammanfattning 279
10.5 Kreditpolitisk behandling av nya reallån 281
10.6 Kreditriskprövningen i ett realt system 282
10.7 Övriga kreditpolitiska åtgärder 284

11 *Real bostadsfinansiering i det framtida beståndet* 285
11.1 Allmänt om real bostadsfinansiering 285
11.1.1 Real bostadsfinansiering – en kortfattad beskrivning . 285
11.1.2 Vad innebär reallån? 286
11.1.3 Olika metoder för utjämning av kapitalutgifter över tiden 298
11.1.4 Sambandet mellan real beskattning och real bostadsfinansiering 301
11.2 Utformning av lånevillkoren vid real bostadsfinansiering . 302
11.2.1 Grundläggande krav på ett system med real bostadsfinansiering 302
11.2.2 Finansiering av det periodiska underhållet 302
11.2.3 Amorteringstider för reala bostadslån 304
11.2.4 Räntesatser för reallån till bostadsfastigheter med statliga lån 309
11.2.5 Lånevillkor i ett realt system för bostadsfastigheter med statliga lån 311
11.2.6 Problemet med s. k. omvänd kostnadssplittring . . 316
11.2.7 Modifieringar i ett system med real bostadsfinansiering 317
11.3 Jämförelser mellan real bostadsfinansiering och nuvarande system 319
11.3.1 Egnahem med statliga lån 319
11.3.2 Hyreslägenheter med statliga lån 329
11.3.3 Egnahem utan statliga lån 337

11.3.4 Hyreslägenheter utan statliga lån 342
11.4 Bostadspolitiska konsekvenser av en övergång till real bostadsfinansiering i det framtida beståndet 345
11.4.1 Kostnadsneutralitet mellan olika upplåtelseformer vid real bostadsfinansiering i det framtida beståndet . . 345
11.4.2 Hushållens boendekostnader vid real bostadsfinansiering i det framtida beståndet 347
11.4.3 Bostadsbyggande vid real bostadsfinansering . . . 348
11.4.3.1 Effekter på byggandet av egnahem 350
11.4.3.2 Effekter på byggandet av hyresfastigheter . 350
11.4.3.3 Effekter på byggandet av bostadsrättsfastigheter 351
11.4.3.4 Sammanfattning av effekter på byggandet . 351

12 *Real bostadsfinansiering i det befintliga beståndet* 353
12.1 Allmänt om real bostadsfinansiering i det befintliga beståndet 353
12.1.1 Sambandet mellan real beskattning och real bostadsfinansiering 353
12.1.2 Frivillighet för låntagarna vid omläggning till real bostadsfinansiering 353
12.2 Utformning av lånevillkoren vid omläggning av lån till det befintliga bostadsbeståndet till reallån 355
12.2.1 Grundläggande krav på lånevillkor för det befintliga beståndet i ett system med real bostadsfinansiering . 355
12.2.2 Utformning av amorteringsvillkor vid omläggning till reallån 355
12.2.3 Utformning av räntevillkor vid omläggning till reallån 356
12.2.4 Lånevillkor för bostäder utan statliga lån 362
12.2.5 Effekter för nyblivna ägare av äldre egnahem . . . 365
12.2.6 Modifieringar av hänsyn till utvecklingen av fastighetspriser och löner 368
12.3 Jämförelser mellan real bostadsfinansiering och nuvarande system 368
12.3.1 Egnahem med statliga lån 369
12.3.2 Hyreslägenheter med statliga lån 369
12.3.3 Egnahem utan statliga lån 419
12.3.4 Sammanfattning av förstaårseffekter på boendekostnader och kapitalutgifter av att införa real bostadsfinansiering 437
12.4 Effekter på fastighetspriser vid en övergång till real beskattning och real bostadsfinansiering 444
12.4.1 Beräknade priseffekter vid en övergång till real beskattning och real bostadsfinansiering 444
12.4.2 Priseffekter vid alternativt inflationsantagande . . . 446
12.4.3 Betydelsen av regel om reducerade kapitalutgifter vid ogynnsam utveckling av fastighetspriser 447
12.4.4 Effekter av prisfallet 448

13 *Civilrättsliga regler* 451
13.1 Bokföring av anläggningstillgångar 451
13.2 Säkerhetsrättsliga frågor 453

14 *Statsfinansiella aspekter* 459
14.1 Inledning 459
14.2 Förändringar av skatteintäkter vid införande av real beskattning 461
14.2.1 Hushållsbeskattning 461
14.2.2 Företagsbeskattning 462
14.2.2.1 "Egentliga" företag 463
14.2.2.2 Banker och andra finansiella företag . . . 464
14.2.2.3 Enskilda jordbrukare 465
14.2.2.4 Sammanfattning beträffande företagssektorn 466
14.3 Räntebidragsanslaget vid real bostadsfinansiering 466
14.4 Budgetförstärkning vid övergång till real beskattning och real bostadsfinansiering 470
14.4.1 Val av jämförelseår 470
14.4.2 Antaganden till grund för beräkningarna 470
14.4.2.1 Inflationsantaganden 470
14.4.2.2 Reala förändringar åren 1979–1984 . . . 471
14.4.2.3 Räntebidrag 471
14.4.2.4 Avdragsräntor under annan fastighet . . . 471
14.4.2.5 Realisationsvinstbeskattning och villabeskattning 472
14.4.2.6 Marginalskattesatser 473
14.4.3 Resultat av beräkningarna 473

15 *Övergångsbestämmelser* 485
15.1 Övergångsbestämmelser vid omedelbar övergång 485
15.1.1 Omläggningen av skattereglerna 485
15.1.2 Anstånd med skatt 487
15.1.2.1 Utgångspunkter 487
15.1.2.2 Underlaget för anståndsbeloppet 488
15.1.2.3 Beräkning av anståndsbelopp och spärrbelopp 490
15.1.2.4 Inbetalning av anståndsbeloppet 491
15.1.2.5 Administration 492
15.1.2.6 Räkneexempel med skatteanstånd 493
15.2 Successiv övergång 496
15.2.1 Omedelbar eller successiv övergång 496
15.2.2 Inflationen presumeras vara en successivt ökande kvotdel av den verkliga 496
15.2.3 Omedelbar real beskattning av reallån och successivt införande i övrigt av real beskattning 498

16 *Real beskattning, reallån och inflation* 501

Författningsförslag och kommentarer 505
1 Förslag till lag om ändring i kommunalskattelagen (1928:370) 505
2 Förslag till lag om omläggning av lån 555
3 Förslag till lag om särskilt anstånd med betalning av skatt . 557
Kommentar till lagtextförslaget 559
1 Kommunalskattelagen 559
2 Lagen om omläggning av lån 567
3 Lagen om särskilt anstånd med betalning av skatt 569

Tabellbilaga till kapitel 11 573
1 Låne- och skattevillkor vid real bostadsfinansiering . . . 573
2 Låne- och skattevillkor vid nuvarande bostadsfinansieringssystem 574
3 Boendekostnader vid real bostadsfinansiering resp. vid nuvarande system 575
4 Förmögenhetsutvecklingen för fastighetsägare och boende vid real bostadsfinansiering resp. vid nuvarande system . . . 577
5 Skatte- och subventionseffekter vid real bostadsfinansiering resp. vid nuvarande system 579
Förteckning över tabeller 582
Tabeller 583

Tabellbilagor till kapitel 12 615
1 Presentation av tabellbilagorna 615
2 Låne- och skattevillkor vid real bostadsfinansiering . . . 617
3 Låne- och skattevillkor vid nuvarande bostadsfinansieringssystem 619
4 Boendekostnader och subventioner vid real bostadsfinansiering resp. vid nuvarande system 621
5 Boendekostnader vid real bostadsfinansiering resp. vid nuvarande system 628
6 Förmögenhetsutvecklingen för fastighetsägare vid real bostadsfinansiering resp. vid nuvarande system 632
7 Skatte- och subventionseffekter vid real bostadsfinansiering resp. vid nuvarande system 636
8 Relativt sent förvärvade egnahem utan statliga lån 638
9 Utfall vid tre alternativa system för garanterade räntesatser för statligt belånade hyreslägenheter 641

Förteckning över tabeller 644
Tabellbilaga 1 Hyreslägenheter med statliga lån 649
Tabellbilaga 2 Egnahem med statliga lån 686
Tabellbilaga 3 Egnahem utan statliga lån 719
Tabellbilaga 4 Egnahem utan statliga lån. Färdigställda 1958, 1968 och 1978, köpta 1975–1983 754
Tabellbilaga 5 Hyreslägenheter med statliga lån. Förstaårseffekt . 766
Tabellbilaga 6 Egnahem med statliga lån. Förstaårseffekt . . . 774

Förkortningar

AGL	Lag (1941:416) om arvsskatt och gåvoskatt
FIFO	First in – first out
KL	Kommunalskattelag (1928:370)
KPI	Konsumentprisindex
LIFO	Last in – first out
LKM	Lag (1974:922) om kreditpolitiska medel
NIslKr.	Nya isländska kronor
RegR	Regeringsrätten
RRK	Rättsfallsreferat från regeringsrätten och kammarrätten
RRV	Riksrevisionsverket
RSV	Riksskatteverket
RÅ	Regeringsrättens årsbok
SCB	Statistiska centralbyrån
SFS	Svensk författningssamling
SOU	Statens offentliga utredningar

Sammanfattning

Vad är real beskattning och reala lån? (kap. 2)

I den internationella debatten om skatter och inflation är det tre typer av problem som brukar diskuteras, nämligen:

1. Skatteskalorna vid en progressiv beskattning.
2. Definitionen av skatteunderlaget.
3. Effekten av att uppbörd av skatt sker under en annan tidsrymd än den för vilken skatten beräknas.

Utredningens uppgift är enligt direktiven begränsad till den andra typen av problem, de som sammanhänger med definitionen av skatteunderlaget, närmare bestämt de som uppkommer inom inkomstbeskattningens ram. Vid real inkomstbeskattning hänförs alla intäkter och kostnader med användandet av ett officiellt index, som mäter penningvärdets förändringar, till beskattningsårets penningvärde. Vid nominalistisk inkomstbeskattning beaktas inte penningvärdets förändringar. I den mån som såväl intäkter som kostnader redan är hänförliga till beskattningsåret föreligger således inte någon skillnad mellan nominalistisk och real beskattning. Det gäller den beloppsmässigt dominerande delen av den svenska inkomstbeskattningen, beskattningen av tjänsteinkomster.

Syftet med att införa real beskattning är enligt utredningens uppfattning trefaldigt.

1. Att eliminera den fördelningspolitiskt orimliga förmögenhetsomflyttning som kombinationen av inflation och nominalistisk beskattning medför.
2. Att åstadkomma en bättre allokering av investeringarna.
3. Att möjliggöra införandet av reallån i stor utsträckning.

Inflationen förorsakar årligen en enorm förmögenhetsomfördelning från långivare (sparare) till låntagare. Genom höga nominella räntor kompenserar låntagarna långivarna för inflationen. Den nominella räntan är således till större delen endast en kompensation från låntagare till långivare för inflationen. Genom att hela den nominella räntan är skattepliktig resp. avdragsgill beskattas långivaren och medges låntagaren avdrag för vad som realt sett är en amortering av själva lånet, inte en kreditkostnad. Det är således beskattningen som åstadkommer att långivarna lider förluster och låntagarna gör vinster. Dessa uppgår till mycket stora belopp.

Den nominalistiska inkomstbeskattningen medför också en snedvridning

av valet mellan olika placeringsalternativ. Ändrad inflationstakt medför ändrad lönsamhet före och efter skatt för olika placeringsalternativ, vilket medför en betydande ineffektivitet i den svenska ekonomin.

I likhet med värdesäkringskommittén, vars betänkande Indexlån (SOU 1964:1 och 2) i betydande utsträckning legat till grund för utredningens arbete, skiljer utredningen på penninglån, indexlån och reallån. De definieras av utredningen på följande sätt:

Penninglån = ett lån där lånebeloppet bestämts i svenska kronor eller annat lands valuta.

Indexlån = varje form av lån där lånebeloppets storlek gjorts beroende av något slags index.

Reallån = ett lån, där lånebeloppets storlek utan begränsningar anknutits till ett enda officiellt index, vilket index också används vid beskattningen. Reallån är således ett slags indexlån.

I svensk praxis har indextillägget vid inlösen av indexlån jämställts med ränta. När indextillägget beskattas som ränta uppnås inte den värdesäkring som är syftet med indexlån. Någon indexlånemarknad har bl. a. därför inte heller utvecklats.

Av framställningstekniska skäl har i utredningen hushållssektorn och företagssektorn behandlats var för sig. Till hushållssektorn hänförs inkomstslagen kapital, tillfällig förvärvsverksamhet samt annan fastighet vad beträffar schablontaxerade fastigheter. Företagssektorn omfattar inkomstlagen rörelse och jordbruksfastighet samt annan fastighet, då det ej är fråga om schablontaxerad fastighet.

Inflationen, beskattningen och förmögenhetsfördelningen (kap. 3)

Under 1970-talet skedde stora omfördelningar av förmögenheter från nettosparare och det allmänna till nettolåntagare. I kap. 3 görs ett försök att med hjälp av beräkningar utförda av SCB och RRV ange storleksordningen på dessa förmögenhetsomfördelningar för olika kategorier inom hushållssektorn. Egnahemsägare med stora lån var en utpräglad vinnargrupp. I kap. 3 redovisas räkneexempel för att belysa hur stora vinsterna på fastighetslån kunde bli under 1970-talet för individuella egnahemsägare vid genomsnittlig industritjänstemannalön och genomsnittliga villapriser.

Som framgår av tabeller i kap. 3 är överensstämmelsen någorlunda god mellan SCB:s och RRV:s resultat för år 1979. Den totala andelen vinnare (samtliga socioekonomiska grupper) var år 1979 30 % resp. 33 % enligt SCB resp. RRV. Förmögenhetsöverföringen till vinnarna var år 1979 18,7 miljarder enligt både SCB och RRV, vilket utslaget per individ betydde 10 200 kr. resp. 9 200 kr. Inflationsförlusten för förlorarna var år 1979 7,9 miljarder resp. 7,1 miljarder enligt SCB resp. RRV.

Det brukar sägas att inflationen årligen omfördelar ett antal miljarder kr. från sparare till låntagare. En mer korrekt beskrivning är att inflationen, skattesystemet och räntebidragen inom bostadsfinansieringssystemet i kombination leder till en förmögenhetsöverföring från sparare och det allmänna till låntagare. Det allmänna (indirekt skattebetalarna) står för en större del av förlusterna till låntagarna inom hushållssektorn än sparama inom hushålls-

sektorn.

Jämförelsenormen vid utsortering av vinnare och förlorare är realränta 0 på finansiella tillgångar och skulder. Ingen hänsyn har tagits till inflationens urholkning av avskrivningsunderlag och underlag för värdeminskningsavdrag för personer med företagarinkomster. Detta betyder att underlaget för beräkning av inflationsvinster/förluster för personer med företagarinkomster har varit ofullständigt och att uppgifterna avseende främst jordbrukare och företagare är något missvisande.

Av tabellen nedan framgår egnahemsägares vinster på inflationen under 1970-talet under vissa förutsättningar som redovisas närmare i kap. 3. Räkneexemplen avser gruppbyggda småhus med statliga lån, med ungefär genomsnittliga produktionskostnader och med ägare som har genomsnittliga industritjänstemannalöner. I tabellerna redovisas enbart inflationsvinster på bottenlån och statliga bostadslån. Eventuella vinster på topplån har således inte medtagits.

I tabellen nedan anges inflationsvinsterna dels i kronor, 1982 års penningvärde (som antas motsvara KPI = 121 med år 1980 som basår), dels i procent av låneunderlaget mätt i fast penningvärde.

Fastighetens ålder i dec. 1979, antal år	Ackumulerad inflations-vinst, kr.	Ackumulerad inflations-vinst, %	Inflations-vinst per år, kr.
1	27 300	7,08	27 300
2	44 800	11,64	22 400
3	75 300	19,57	25 100
4	95 400	24,78	21 350
5	106 900	27,76	21 400
6	107 800	28,00	17 950
7	120 500	31,28	17 200
8	116 900	30,37	14 600
9	122 800	31,89	13 600
10	129 200	33,56	12 900

Real beskattning i andra länder (kap. 4)

Sydamerika

Trots olikheterna i ekonomiska, politiska och sociala förhållanden och inflationstakt mellan Sverige och de sydamerikanska länderna har erfarenheterna där ändå ett intresse genom att samtliga sydamerikanska stater vidtagit åtgärder för att anpassa sitt skattesystem till inflationen. Denna anpassning har varit en kontinuerlig process som medfört att i en del stater ett praktiskt taget fullständigt system för inflationsanpassning genomförts. Så har exempelvis skett i Brasilien.

Staterna i Sydamerika har i allmänhet börjat med att genomföra partiella reformer för att förhindra att skenvinster på icke-monetära tillgångar blir föremål för företagsbeskattning. Med skenvinst avses skillnaden mellan det vid försäljningen av en tillgång rådande indexuppräknade anskaffningsvärdet

och det historiska anskaffningsvärdet. Syftet var att företagen skulle kunna upprätthålla sin fysiska kapacitet ograverad.

Om kostnadsräntor är fullt avdragsgilla medför emellertid metoder, som innebär att företagen skall ges möjlighet att upprätthålla sin fysiska kapacitet, att företagen kan göra verkliga vinster på inflationen. Det sker till den del företagen är finansierade med skulder i fasta nominella belopp, vars reala värde minskar genom inflationen. Ju mer omfattande åtgärder som infördes för att förhindra beskattning av skenvinster, desto mer betänkligt syntes det vara att inte också beakta de vinster företagen gjorde vid finansiering med främmande kapital. Genom de system för fullständig real företagsbeskattning som införts i Brasilien och Chile har man såväl eliminerat beskattningen av skenvinster som beaktat de verkliga vinster företagen gör på skulderna. Steget från ett partiellt system till ett i princip fullständigt system har dock inte tagits på en gång. Man har gått vägen via en mellanform, som innebär att företagen gavs kompensation för inflationen genom ett avdrag som motsvarade inflationen multiplicerad med företagets egna kapital. Denna form medförde en betydande förenkling eftersom man då kunde avstå från korrigeringar av de enskilda tillgångarnas värde. Metoden medförde emellertid en felaktig periodisering av den reala vinsten. Vid de fullständiga systemen för real företagsbeskattning, som sedermera införts, har man fått använda mer komplicerade metoder med syfte att såväl förhindra beskattning av skenvinster som att till beskattning uppta den verkliga vinst företagen gjort på sina skulder genom inflationen.

Island

Av de utländska erfarenheterna tilldrar sig de isländska ett särskilt intresse. På Island har en i princip fullständig real beskattning nyligen införts (fr. o. m. inkomståret 1979 utom beträffande privatpersoners ränteinkomster och ränteutgifter, där reglerna trädde i kraft först ett år senare.) Samtidigt har fullständig indexering införts för alla långa krediter.

Inflationen har länge varit ett problem på Island, men den accelererade inte förrän år 1972. Under perioden 1960–1972 var den nominella räntesatsen på bankräkningar i genomsnitt 6,7 %. Realräntesatsen för bankernas totala inlåning var då –3,8 %. När inflationen accelererade år 1972 sjönk realräntesatserna kraftigt, vilket snart medförde allvarliga problem. Sparandet minskade, efterfrågan på lån ökade och hårda kreditrestriktioner måste införas.

Den nuvarande räntepolitiken lanserades år 1979. För långa krediter tillämpas fullständig indexering. Det index som tillämpas är en kombination av byggnadskostnadsindex och levnadskostnadsindex. För medellånga och korta krediter tillämpas ett system med grundränta plus prisändringsfaktor. Låntagarna har rätt att begära att prisändringsfaktordelen av räntan läggs till kapitalet. För mycket korta krediter (mindre än tre månader), checkräkningsöverdrag o. d., används en rent nominell räntesats. Lån kan också upptas i utländsk valuta, vanligen dollar.

Inom företagssektorn syftar de isländska reglerna för real beskattning till att säkra ett före skatt oförändrat realt värde hos det egna kapitalet. I detta syfte uppräknas avskrivningsbara tillgångars anskaffningsvärde årligen med ett officiellt index (byggnadskostnadsindex). Den uppräknade anskaffningskost-

naden avskrivs sedan enligt plan. Avyttras en tillgång upptas försäljningspriset minus det indexuppräknade anskaffningsvärdet som skattepliktig intäkt sedan avskrivningarna återförts. Inom företagssektorn är alla kapitalvinster skattepliktiga.

Om införandet av indexjusterade avskrivningar är den ena hörnpelaren i det isländska skattesystemet, är reglerna för beräkning av prisändringsvinst resp. -förlust den andra. Huvudprincipen är att inflationens inverkan på nettot av vissa tillgångar och skulder årligen beaktas. Beträffande tillgångarna görs i första hand en distinktion mellan sådana tillgångar som typiskt stiger i pris vid inflation (som aktier) och sådana som inte gör det (som ett banktillgodohavande). De senare ingår i underlaget för beräkningen av prisändringsvinst och prisändringsförlust liksom varulagret. Underlaget för beräkningen av inflationsjusteringen utgörs således av monetära tillgångar plus varulager minus skulder. Inflationsjusteringen sker sedan med samma officiella index som används för uppräkning av de avskrivningsbara tillgångarnas anskaffningsvärde. Beräkningen innebär att underlaget vid räkenskapsårets början multipliceras med årets inflation. Är underlaget positivt, dvs. om de monetära tillgångarna plus varulagret överstiger skulderna, medges avdrag för prisändringsförlust. Är underlaget däremot negativt, dvs. skulderna större än de monetära tillgångarna plus varulagret, uppkommer en prisstegringsvinst.

Den isländska metoden att uppta prisändringsvinster till beskattning innebär således att till beskattning årligen upptas en intäkt som inte är realiserad. De negativa effekter ur likviditetssynvinkel som det kan medföra har man sökt motverka genom rätten till en s. k. extra avskrivning med ett belopp som motsvarar 40 % av prisstegringsvinsten. Avdraget är tekniskt sett en tidigarelagd avskrivning, som läggs till de kumulativa avskrivningarna av de tillgångar man valt ut. Avskrivningsunderlaget påverkas således ej, endast det restvärde som återstår att avskriva.

Inom hushållssektorn har reglerna förenklats avsevärt för att underlätta den praktiska hanteringen. Alla intäktsräntor är skattefria. Motiveringen är att man anser att räntorna i stort sett motsvarar inflationen. Räntor och kursförluster på lån är inte avdragsgilla. Ett undantag gäller emellertid om lånet upptagits för förvärv av ett eget hem. Avdrag medges då upp till ett belopp av 36 250 nya isländska kronor (72 500 för äkta makar). Effekten av det medgivna avdraget för räntor på egnahemslån minskas dock avsevärt av det förhållandet att i stället för andra avdrag ett schablonmässigt beräknat avdrag på 10 % av löneintäkter kan medges. För skattskyldiga som har ränteavdrag som understiger detta belopp är det normalt lönsamt att yrka schablonavdrag i stället för ränteavdrag.

Real beskattning av hushållssektorn (kap. 5)

Allmänna principer

Den svenska inkomstbeskattningen är i princip nominalistisk. Den har dock med tiden fått en del reala inslag. Vid införandet av den eviga realisationsvinstbeskattningen av fastigheter år 1968 infördes en real beräkning av den skattepliktiga vinsten. Efter 1953 års villabeskattningsreform beräknas intäk-

ten av en- och tvåfamiljsfastigheter schablonmässigt som en viss procentsats av fastighetens taxeringsvärde. Eftersom fastigheter i princip omtaxeras vart femte år kom intäkten således att beräknas enligt reala principer.

Blandningen av reala och nominalistiska element har bidragit till den av skattesystemet förorsakade förmögenhetsomfördelningen vid inflation. Ett införande av ett konsekvent nominalistiskt system är dock ingen lösning. Endast vid en konsekvent real utformning kan inkomstbeskattningen undgå att ge upphov till förmögenhetsomfördelningar och snedvridningar vid inflation.

Den reala inkomstbeskattningen måste vara generell. En blandning av reala och nominalistiska principer ger möjligheter till stora skattevinster för de skattskyldiga. Det blir exempelvis fallet om reallån och penninglån skulle beskattas enligt olika principer.

Utredningen strävar också efter största möjliga enkelhet i reglernas utformning. Tillämpningen av reala principer kan innehålla vissa komplicerande moment. En förenkling åstadkommes dock genom att en hel del lagstiftning kan avskaffas som endast haft till syfte att råda bot på vissa konsekvenser av skattesystemets bristande anpassning till inflationen. En ytterligare möjlighet att uppnå största möjliga enkelhet är att göra skattereglerna så enkla som möjligt för den låneform som utredningen antar kommer att bli särskilt betydelsefull i framtiden, dvs. reallånen.

En grundläggande tanke i den svenska inkomstbeskattningen är att en värdeökning på en tillgång inte skall beskattas förrän den realiserats. Det är först då som den skattskyldige har medel att betala skatten. Utredningen anser att starka skäl föreligger för att behålla denna hävdvunna inkomstskatterättsliga princip. Utredningsarbetet har bedrivits med denna utgångspunkt.

Beskattningen av fordringar och skulder

Utredningens grundläggande princip beträffande räntebeskattningen är att den ränta som en sparare årligen uppbär på ett penninglån vid beskattningen skall uppdelas i två delar. Den ena delen ses som en kompensation för penningvärdets fall, inflationskompensationen. Den andra delen utgör det verkliga priset på kredit, räntan i egentlig mening eller realräntan. Endast realräntan utgör skattepliktig inkomst resp. avdragsgill kostnad.

Från förenklingssynpunkt hade det naturligtvis varit enklast att göra ränteinkomsten helt skattefri och räntekostnaden icke avdragsgill med den på Island använda motiveringen att nominell ränta och inflation i stort sett motsvarar varandra. Utredningen anser dock inte denna lösning lämplig eftersom det i ett historiskt perspektiv finns anledning att räkna med förekomsten av inte alltför obetydliga positiva realräntor. Det är fråga om en verklig intäkt resp. kostnad som bör beaktas vid beskattningen.

I och för sig torde det vara riktigast att säga att den nominella räntenivån påverkas av den förväntade inflationen, inte av den faktiskt inträffade inflationen. Den nominella räntan under en viss tidsperiod står således främst i samband med inflationsförväntningarna, som påverkas av den inflation som rått under en tidigare period. Det är från skattesynpunkt ändå riktigast att uppdelningen av den nominella räntan sker med utgångspunkt i den inflation som inträffat under samma period som räntan hänför sig till. Det är den under

denna period faktiskt inträffade inflationen som minskat det reala värdet av långivarens utlånade medel.

Samma officiella index som används som utgångspunkt för uppdelningen av nominella räntor i inflationskompensation och realränta bör också användas i de fall då man önskar justera det nominella värdet av en finansiell tillgång med hänsyn till inflationen. Ett reallåns nominella värde vid en viss tidpunkt beräknas med hjälp av samma officiella index som används i skattesammanhang. Härigenom kan den skattemässiga behandlingen av reallån göras synnerligen enkel. Skattemässigt kan som realränta accepteras räntan på ett reallån.

Fordringar bör bli föremål för "evig kapitalvinstbeskattning". Härmed förlorar gränsdragningen mellan kapitalinkomst och kapitalvinst i betydelse. Uppdelningen av nominell ränta i inflationskompensation och realränta medför att sparama årligen kompenseras för penningvärdets fall. Vid en eventuell kapitalvinstbeskattning måste beaktas att inflationskompensation lämnats. Enklaste sättet att göra det är att inte räkna upp anskaffningskostnaden för nominella fordringar med index.

Vid real beskattning får index starkt ökad betydelse. Det gäller även vid beskattningen av fordringar och skulder. Vid reallån räcker det inte att beakta inflationstakten för kalenderåret. Det blir nödvändigt att beakta inflationstakten åtminstone på månadsbasis. Om ett reallån löses in under året är det nödvändigt att veta till vilket belopp det skall ske. Förståelsen av reallånens innebörd ökar om lånekontrakten sluts i realenheter i stället för i kronor. En realenhet motsvarar förslagsvis 1 000 kr. i 1980 års genomsnittliga penningvärde. På samma sätt som då det gäller basbeloppet vid lagen om allmän försäkring måste en viss eftersläpning accepteras. Realenheten för en månad kommer att motsvara konsumentprisindex (KPI) två månader tidigare.

Indextal på månadsbasis måste då också användas vid kapitalvinstbeskattningen av reallån. Endast om samma index används uppnås effekten att skattepliktig realisationsvinst inte uppkommer vid inlösen av ett realt lån till dess aktuella nominella värde.

När det gäller penninglån är det däremot inte nödvändigt att löpande ha kännedom om vad som är realränta resp. inflationskompensation. Tar man vid penninglån hänsyn till inflationstakten på månadsbasis kommer uppdelningen i realränta och inflationskompensation alltför mycket att påverkas av de starka månadsvisa fluktuationerna i inflationstakt. Uppdelningen bör därför ske på årsbasis genom att man i slutet av varje år fastställer ett inflationstal uttryckt som en räntesats som motsvarar inflationstakten från oktober föregående år till oktober innevarande år, dvs. den procentuella ökningen av realenhetsbeloppet från december föregående år till december innevarande år. Vid beskattningen av räntor på penninglån förutsätts schablonmässigt att varje månads prisstegring är en tolftedel av årets.

Beskattningen av reallån blir i utredningens förslag synnerligen enkel. Räntan på ett reallån är i sin helhet skattepliktig resp. avdragsgill. Det gäller oberoende av det pris till vilket den reala fordringen förvärvats. Vid kapitalvinstbeskattningen måste dock den verkliga anskaffningskostnaden ligga till grund för vinstberäkningen. Denna blir dock enkel om vinstberäkningen sker i realenheter. Har en realobligation förvärvats för 10 realenheter och avyttras för 12 realenheter är vinsten två realenheter. Realenheten kan

sedan lätt omräknas till aktuellt penningvärde.

Indexlån bör beskattas enligt samma principer som penninglån. Utfäst ränta och indextillägg slås samman till en post, nominell ränta, vilken sedan uppdelas i real ränta och inflationskompensation. Endast realräntan är skattepliktig resp. avdragsgill. Skulle vid ett indexlån ha föreskrivits att indextilläggen helt eller delvis skall läggas till kapitalet, bör gälla att den ränta som årligen utbetalas i första hand antas tagen av reala räntedelen av den nominella räntan och inte av inflationskompensationsdelen.

För penninglånens del är den grundläggande principen att den nominella räntan skall uppdelas i två delar, realränta och inflationskompensation. Endast realräntan blir skattepliktig resp. avdragsgill. Kapitalvinster på fordringar och skulder görs generellt skattepliktiga till 100 procent. Kompensation för penningsvärdets fall lämnas genom den årliga skattefria inflationskompensationen. Kapitalvinster utgör därför vad som erhålls vid inlösen eller avyttring med avdrag för den nominella anskaffningskostnaden.

Enligt utredningens uppfattning medför alla schablonmetoder för uppdelning av den nominella räntan i inflationskompensation och realränta betydande möjligheter till kringgåendetransaktioner. Räntan på varje individuellt lån måste därför uppdelas exakt. Då det i vissa fall kan vara besvärligt för den enskilde skattskyldige att själv göra denna uppdelning bör penninginstitut åläggas att lämna sina kunder uppgift om hur årets nominella ränta fördelas på inflationskompensation och realränta. Datateknikens utveckling har givit helt nya möjligheter för kreditinstituten att ge sina kunder denna service.

Det kan diskuteras hur inflationskompensationens storlek skall beräknas i det fall en fordran, t. ex. en obligation, förvärvats till annan kurs än pari. Önskemålet om reciprocitet i beskattningen av långivare och låntagare medför att utredningen anser att inflationskompensationen för såväl gäldenär som borgenär bör beräknas med utgångspunkt i betalningsförpliktelsens storlek.

Ett problem vid penninglån är hur negativa realräntor skattemässigt skall behandlas, dvs. de fall då en nominell ränta understiger årets inflation. Räntefria lån och lån med låg ränta är synnerligen vanliga. Utredningen finner dock – trots den avvikelse från ett konsekvent system som det innebär – att beaktandet av negativa realräntor medför så stora tekniska problem att det är lämpligast att negativa realräntor inte får medföra några skattekonsekvenser alls. Vill de skattskyldiga träffa avtal om sådana nominella räntor, som inte ger kompensation för penningvärdets fall, kan det anses ligga ett benefikt moment i detta. Enligt gällande inkomstskatterättsliga principer anses det medföra att avdragsrätt resp. skatteplikt utesluts. Den senare motiveringen gäller dock ej äldre lån med låga bundna räntesatser.

Stigande penningvärde medför inte några tekniska problem för reallånens del. För penninglånens del uppstår dock problemet att det skattepliktiga beloppet skulle bli större än vad den skattskyldige faktiskt uppbär, om samma principer tillämpas som vid fallande penningvärde. Eftersom det varit en utgångspunkt för utredningen att belopp som inte är tillgängliga för lyftning inom hushållssektorn inte skall beskattas, får penningvärdestegringen i stället beaktas vid kapitalvinstbeskattningen.

Utredningen anser dock ej att lagtexten bör tyngas med detta fall. Skulle penningvärdet börja stiga får lagtexten kompletteras.

Beskattningen av aktier

Motiveringen för införandet av reala beskattningsprinciper när det gäller aktiemarknaden ligger på ett annat plan än när det gäller fordringar och skulder. För aktiemarknadens del är det inte förmögenhetsförskjutningar mellan långivare och låntagare utan önskemålet om största möjliga skattemässiga neutralitet mellan olika placeringsformer som träder i förgrunden.

Det finns två huvudalternativ för utformningen av en real beskattning av aktier. Aktieutdelningen kan antingen ses som närmast likställd med en nominell ränta (nominalräntesynsättet) eller som närmast likställd med en real ränta (realräntesynsättet).

Nominalräntesynsättet innebär att beskattningen i princip utformas som beskattningen av penninglån. Det medför att den av aktieägaren mottagna utdelningen vid beskattningen minskas med ett avdrag för inflationskompensation. I den mån utdelningen överstiger den årliga inflationen beskattas den. Gör den inte det blir den obeskattad. Aktievinstbeskattningen utformas så att alla aktievinster beskattas till 100 %. Någon uppräkning av anskaffningskostnaderna är inte erforderlig. Aktieägarna anses ha kompenserats för inflationen genom att den del av utdelningen, som motsvarar inflationen, lämnats skattefri.

Realräntesynsättet innebär att utdelningen i sin helhet beskattas hos mottagaren. Eftersom inflationen inte beaktas vid den löpande beskattningen får det istället ske vid aktievinstbeskattningen. Anskaffningskostnaden måste därför indexuppräknas. Vid avyttring av aktien skall då endast skillnaden mellan försäljningspriset och indexuppräknad anskaffningskostnad upptas till beskattning.

Den största fördelen med nominalräntesynsättet är att det medför en lägre skatt på den löpande utdelningen och därför ger aktien en bättre position i förhållande till fordringar. Utredningens ståndpunkt att negativa realräntor inte skall beaktas medför i detta fall att företagens utdelningspolitik eventuellt påverkas så att bolagen anstränger sig att lämna en utdelning som överstiger årets inflation.

Fördelarna med realräntesynsättet är emellertid flera. Det leder till en lägre skatt vid avyttring av aktierna och följaktligen till mindre inlåsningseffekter. Ett starkt argument för realräntesynsättet är att det är lättare att kombinera med en del aktuella och tänkbara reformer av bolagsbeskattningen. Om exempelvis ett skatteavräkningssystem (l'avoir fiscal-system) skulle införas i Sverige för att minska eller upphäva dubbelbeskattningen av aktiebolag och aktieägare förutsätter det att aktieutdelningen i aktieägarens hand är helt skattepliktig. För fåmansföretagens del medför realräntesynsättet att det inte får någon skattemässig betydelse om vinsten tas ut som lön eller som utdelning. Den blir skattepliktig i båda fallen.

Utredningen anser därför att beskattningen av aktieutdelningar och aktievinster bör utformas enligt realräntesynsättet, dvs. aktieägaren beskattas för hela den årliga utdelningen och anskaffningsvärdet uppräknas med index vid realisationsvinstbeskattningen. (När det gäller realisationsvinstbeskattningen av aktier finns dock starka skäl att välja ett förenklingsalternativ. Jfr s. 26.)

Beskattningen av egnahem

Enligt utredningens uppfattning är den ursprungliga uppbyggnaden av beskattningen av egnahem i Sverige principiellt riktig. Därmed avses att fastigheter utgör förvärvskälla, att ett skäligt värde beräknas för förmånen av fri bostad i den egna fastigheten och att avdrag ges för kostnaderna.

Den år 1953 införda intäktsschablonen är ett uttryck för en real princip vid beskattningen. Det faktum att taxeringsvärdena ändras vid varje allmän fastighetstaxering så att de enligt vissa regler avspeglar priserna på fastigheter medför att intäkten vid inflation stiger i kronor räknat. Real beskattning och reala lån kommer att medföra att den nuvarande, mindre lyckade blandningen av reala och nominalistiska principer ersätts med ett konsekvent realt system. När reala principer tillämpas på avdragssidan kommer det nuvarande systemets fördel, den reala principen för intäktsbeskattningen, att träda i dagen. Det bör då vara möjligt att avlägsna en del påbyggnader av nuvarande system, som tillkommit för att förhindra alltför stötande effekter av det nominalistiska inslaget i villabeskattningen.

Taxeringsvärdet skall enligt fastighetstaxeringslagen sättas så att det motsvarar 75 % av en fastighets marknadsvärde två år före fastighetstaxeringsperiodens ingång. Utredningen anser att det är möjligt att behålla taxeringsvärdet som underlag för beräkningen av schablonintäkten. Det bör dock årligen indexuppräknas. (Frågan om s. k. rullande fastighetstaxering utreds f. n. av 1976 års fastighetstaxeringskommitté.)

Intäktsschablonen kan sättas till 2 % av det med hänsyn till säkerhetsmarginalen på 33 % framräknade taxeringsvärdet, vilket motsvarar 1,5 % av marknadsvärdet. Denna intäktsprocent motsvarar ungefärligen den realränta som enligt tidigare erfarenheter sannolikt ungefärligen kan påräknas på alternativa placeringar.[1] Från renodlad skattesynpunkt finns det inte någon anledning att behålla den progressiva skalan för intäktsprocentsatser. Denna har motiverats av att man inte velat att de fördelar som säkerhetsmarginalen och avdragsrätten även för inflationskompensationen ger skulle utsträckas även till de dyrbaraste villorna. Då ränteavdragsrätten begränsas till realräntan och underskott endast undantagsvis uppkommer finns det inte längre någon anledning att behålla den.

Realisationsvinstbeskattningen av fastigheter kan bygga på nuvarande principer. Det finns vid ett realt system inte någon anledning att vid realisationsvinstbeskattningen av fastigheter beakta de vinster som fastighetsägarna vid ett nominalistiskt skattesystem gör på sina lån. De begränsningar i rätten att omräkna anskaffningsvärde och förbättringskostnader som infördes år 1980 bör avskaffas.

Önskvärdheten att penningvärdets förändringar beaktas vid beskattningen efter så enhetliga principer som möjligt bör medföra att samma officiella index bör användas för att fastställa inflationstalet som det omräkningstal, som skall användas vid realisationsvinstbeskattningen av fast egendom. Det innebär att omräkningstalet för året för realisationsvinstbeskattningen kommer att fastställas senare än f. n.

[1] Se bil 4, Realräntans nivå vid real beskattning, av Ingemar Hansson.

Beskattningen av bostadsrätter

Även vad gäller beskattningen av bostadsrättsinnehavare och bostadsrättsföreningar medför införandet av real beskattning en möjlighet till återgång till tidigare, mer principiellt riktiga och konsekventa regler. När ränteavdraget begränsats till realräntan, uppkommer vid nuvarande intäktsschablon på 3 % av taxeringsvärdet normalt inte några underskott. Den särskilda schablonbeskattningen av medlemmarna kan därför avskaffas.

För att åstadkomma största möjliga likhet med beskattningen vid olika upplåtelseformer kunde intäktsschablonen sänkas till 1,5 % av taxeringsvärdet för fastighet som tillhör bostadsrättsförening eller bostadsaktiebolag eller allmännyttigt bostadsföretag. Bostadsrättsinnehavare och hyresgäster kan inte göra det extra avdrag på 1 500 kr., som medges på schablonbeskattat eget hem mantalsskriven fysisk person, vilket motiverar en lägre intäktsschablon än 2 % av taxeringsvärdet.

Då kapitalvinstkommittén sysslar med realisationsvinstbeskattningen av bostadsrätter, har det synts realbeskattningsutredningen mindre lämpligt att utforma en sådan beskattning. Utredningens grundläggande uppfattning är att beskattning skall ske på samma sätt som när det gäller fastigheter, vilket bör underlättas av att utredningen ansett att samma regler bör tillämpas även för aktier.

Beskattningen av övrig lös egendom

Utredningen finner det inte nödvändigt att i samband med införandet av real beskattning införa några nya regler för löpande beskattning av övrig lös egendom. Genom utredningens förslag att endast realräntan skall vara avdragsgill uppnås att möjligheten till stora skattevinster genom att uppta lån och förvärva värdebeständig egendom reduceras.

Realisationsvinstbeskattningen av lösöre fyller knappast någon funktion och kunde i varje fall begränsas till att enbart omfatta de första två åren.

Underskott i inkomstslaget tillfällig förvärvsverksamhet

Symmetrin i inkomstbeskattningen fordrar inte bara att realisationsvinster och realisationsförluster beräknas enligt samma principer utan också att ett underskott i inkomstslaget tillfällig förvärvsverksamhet får avdras från den skattskyldiges övriga inkomst.

Här vållar emellertid realisationsprincipen problem. Eftersom kapitalvinster inte beskattas förrän de realiseras kan den skattskyldige uppskjuta beskattningen av realisationsvinsterna till ett obestämt fjärran men ta hem kapitalförlusterna genast. Utredningen anser därför att övervägande skäl talar för en viss begränsning av avdrag för underskott i inkomstslaget tillfällig förvärvsverksamhet. Avdrag bör endast få medges i samma förvärvskälla sex år framåt i tiden. Tidigare underskott bör dock få indexuppräknas.

Förenklingsmöjligheter

Ett realt skattesystem innebär en hel del betydelsefulla förenklingsmöjligheter. Den progressiva villaschablonen, den särskilda schablonen för bostadsrätter och regeln att indexuppräkning av anskaffningsvärde och förbättringskostnad inte skall få ske för de fyra första åren kan avskaffas. Den speciallagstiftning som syftar till att ge spararna en viss lättnad vid beskattningen blir överflödig.

Beskattningen av fordringar och skulder, egnahem och bostadsrätter synes med utredningens förslag inte bli mer komplicerad än f. n. När det gäller realisationsvinstbeskattningen av aktier kan dock sägas att den är relativt komplicerad redan idag. Utredningens förslag om indexuppräkning innebär ytterligare ett komplicerat moment. Utredningen anser det därför av förenklingsskäl motiverat att frita kapitalvinster på placeringsaktier från beskattning efter två års innehav.

Eftersom ränteavdragsrätten begränsats till realräntan finns inte längre behovet att via kapitalvinstbeskattningen dra in de vinster som på grund av inflationen och ränteavdragen i kombination i realiteten gjorts på de lån som upptagits för att förvärva aktierna. Avgränsningen mellan placeringsaktier och kontrollerande aktieinnehav kan ske på samma sätt som i de nyligen införda danska reglerna.

Om också kapitalvinstbeskattningen av fordringar och skulder av förenklingsskäl skulle avskaffas blir gränsdragningen mellan kapitalinkomst och kapitalvinst av större betydelse. Det bör då övervägas om inte agio och disagio vid obligationsemission bör betraktas som ränta.

Real beskattning av företagssektorn (kap. 6)

Allmänna principer

Samma skäl som motiverar en real beskattning av hushållssektorn gör sig också gällande inom företagssektorn. De fördelnings- och allokeringsmässiga nackdelar, som skattesystemets bristande anpassning till inflationen medför, uppkommer också här. Det måste vara en ambition att inte bara den enskilde löntagarens utan också den enskilde jordbrukarens och rörelseidkarens skatteunderlag fastställs på ett så rättvisande sätt som möjligt. Syftet med real företagsbeskattning är därför att skattemässigt försätta företagen i samma situation som hade förelegat utan inflation. Det innebär att anskaffningskostnaderna för förbrukade resurser måste justeras med hänsyn till penningvärdets förändringar.

Ett företags vinst kan antingen beräknas som skillnaden mellan dess intäkter och kostnader under en bestämd period, lämpligen ett år, eller som förändringen av dess egna kapital från periodens början till dess slut. Resultatet blir detsamma.

Det blir då en närliggande fråga om man inte kunde beräkna den erforderliga inflationskompensationen genom att multiplicera det ingående egna kapitalet med årets inflationstakt och sedan helt enkelt medge avdrag för denna inflationsjustering.

Denna lösning har emellertid två brister ur skatterättslig synvinkel.

1. Den reala vinsten blir felaktigt periodiserad. Att beräkna ett inflationsav-

drag som det egna kapitalet multiplicerat med årets inflation är detsamma som att beräkna det som samtliga tillgångar multiplicerade med årets inflation minskat med samtliga skulder multiplicerade med årets inflation. Denna beräkningsmetod innebär att avdraget för årets inflation för många tillgångar medges för tidigt. För fastigheter gäller t. ex. att det är först vid avyttringen som en eventuell realisationsvinst beskattas. Om avdraget årligen beräknades med utgångspunkt i fastighetens anskaffningsvärde, skulle avdrag för inflationen medges långt innan fastigheten realiserats. Den skattepliktiga vinsten skulle då bli för liten. Vid fastighetens avyttring skulle sedan den skattepliktiga vinsten bli för stor. En betydande inlåsningseffekt skulle därför uppkomma.

2. Vissa intäkter, t. ex. vissa kapitalvinster, är inte skattepliktiga. Inflationsavdrag bör inte medges om motsvarande intäkt är skattefri.

Det är således inte möjligt att vid företagsbeskattningen beakta årets inflation genom ett avdrag som beräknats på totaliteten av företagets tillgångar eller det egna kapitalet. Avdrag för inflationskompensationen måste relateras till de skatterättsliga regler som gäller för beräkning av den skattepliktiga vinsten.

Mot bakgrund av den i svensk företagsbeskattning vedertagna principen att i största möjliga utsträckning anknyta till företagens affärsredovisning hade det legat nära till hands att anknyta beräkningen av den reala vinsten till en i affärsbokföringen beräknad real vinst. Som Rundfelts studie[1] av inflationsredovisning visar har denna emellertid ännu inte nått en sådan utvecklingsgrad att det är möjligt att anknyta beskattningen till några bestämda principer för en som riktig betraktad inflationsredovisning. Det är inte heller erforderligt. Det är fullt möjligt att anknyta beräkningen av den erforderliga inflationsjusteringen till ett enligt traditionella, nominalistiska principer upprättat bokslut. Det får då ske på det sättet att de av företaget enligt nominalistiska principer gjorda värderingarna av tillgångarna och skulderna godtages. Sedan beräknas inflationsjusteringen särskilt enligt i skattelagstiftningen angivna regler. Avdrag sker sedan vid beskattningen från den enligt nominalistiska principer beräknade årsvinsten för denna inflationsjustering genom ett taxeringstekniskt avdrag, förslagsvis betecknat inflationsavdrag.

Inflationsavdraget måste vara definitivt, dvs. det får inte i någon situation återföras till beskattning. Det skulle vara detsamma som en beskattning av en del av företagets egna kapital.

Genom inflationsavdraget förhindras att ett företag beskattas för skenvinster på vissa tillgångar. Den vinst som företaget gör genom att inflationen minskar värdet av dess förpliktelser måste emellertid också beaktas. Annars kan företaget komma att göra vinster på inflationen. Det kan ske på olika sätt. Man kan urskilja två huvudlinjer.

Den årliga vinst som företaget gör genom minskningen av det reala värdet på dess förpliktelser kan beräknas. Denna vinst kan upptas till beskattning. Alternativt kan det avdrag som beräknats för att förhindra beskattningen av skenvinster minskas med den andel skulderna utgör av balansräkningens passivsida (skuldandelsjustering).

En annan principiell möjlighet är att på samma sätt som inom hushållssektorn beakta inflationen genom att inte medge avdrag för den del av räntan som motsvarar inflationen. En sådan begränsning av avdragsrätten innebär

[1] Se bil. 1, Inflationsredovisning – en jämförelse mellan modeller, av Rolf Rundfelt.

således inte att företagen påläggs någon extra börda, utan är endast ett tekniskt sätt att förhindra att företagen vid beskattningen gör vinster på inflationen. Eftersom utredningen intagit ståndpunkten, att negativa realräntor inte skall beaktas, medför dock denna lösning att inflationens inverkan på räntelösa fordringar och skulder (dvs. normalt kundfordringar och leverantörsskulder) lämnas obeaktade.

Valet mellan dessa huvudlinjer blir beroende av hur väsentligt det är med en likabehandling av företagssektorn och hushållssektorn. Gränsen mellan olika inkomstslag är relativt flytande. Problemet att fördela räntor på hushållssektor och företagssektor är inte löst vare sig teoretiskt eller praktiskt. Utredningen anser därför att räntor bör behandlas på samma sätt inom företagssektorn som inom hushållssektorn.

Frågan, om tillgångarnas anskaffningsvärde skall korrigeras för den allmänna inflationen eller om återanskaffningsvärdet skall användas, hör till de mest diskuterade i den internationella debatten om inflationsredovisning. Problemställningen har också varit aktuell vid valet av metod för real företagsbeskattning.

Starka skäl talar emellertid för en allmän penningvärdekorrigering vid beskattningen. Även i ett inflationsfritt läge skulle en del företag haft återanskaffningsvärden som legat högre eller lägre än resp. anskaffningsvärde. Det är tveksamt om det från allokeringssynpunkt är önskvärt att eliminera effekten av olika företagsspecifika prisutvecklingar. Den allmänna penningvärdekorrigeringen medför också att enhetliga principer används inom företagssektorn och hushållssektorn. Metoden ställer sig också mycket enklare i den praktiska hanteringen. Används återanskaffningsvärden måste företaget hålla reda på dessas utveckling för ett stort antal olika tillgångar. Vid allmän penningvärdekorrigering sätts ett officiellt årligt index i relation till olika tillgångsposter.

Utredningen anser att inflationsavdrag obligatoriskt skall beräknas. Det innebär framför allt att skattemyndigheterna – om de har erforderligt underlag – ex officio skall beräkna inflationsavdraget även om den skattskyldige glömt eller underlåtit att yrka avdrag. Att sådana bestämmelser som är till den skattskyldiges nackdel, som begränsningen av ränteavdraget till realräntan och beskattningen av deflationsvinster, är obligatoriska ligger i sakens natur. Vad gäller deflationsvinster anser utredningen dock att lagstiftningen inte behöver tyngas med några bestämmelser om hur beskattning skall ske.

Utländska utredningar om real företagsbeskattning

Utredningen har hämtat ledning när det gäller detaljutformningen av en real företagsbeskattning inte bara från de i kap. 4 refererade utländska erfarenheterna utan även från en del utländska skatteutredningar. Det gäller främst professor Hofstras kommitté i Nederländerna, professor Matthews kommitté i Australien, Gabbais kommitté i Israel och den finländska inflationsredovisningskommissionen.

Beräkning av inflationsavdrag och reala värdeminskningsavdrag

Syftet med inflationsavdraget beträffande *varor* är att kostnaden för sålda varor skall redovisas i samma penningvärde som intäkten. Utredningen

förutsätter att FIFO-metoden liksom tidigare skall användas, dvs. de tidigast anskaffade varorna anses i första hand avyttrade. Det är dock inte nödvändigt att beräkna penningvärdeförändringen för varje såld vara individuellt. Det ger samma resultat om man beräknar inflationens inverkan på det genomsnittliga lagret. För att undvika den tidskrävande och kostsamma procedur som en inventering innebär anser utredningen att man kan nöja sig med att bestämma varulagrets värde vid en tidpunkt. Detta värde bör då vara varulagrets ingående värde. Vid denna tidpunkt har lagret ändå inventerats.

De svenska varulagervärderingsreglerna medger en internationellt sett mycket betydande nedskrivning av varulagret. Nedskrivningen, vars syfte är att ge skydd för prisfallsrisken och att bidra till företagens konsolidering, innebär endast en skattekredit. Den medger inte någon definitiv kompensation för inflationen och är inget alternativ till inflationsavdraget. Däremot kan det diskuteras hur den omständigheten att varulagret nedskrivits skall påverka beräkningen av inflationsavdraget.

Utredningen anser att det nedskrivna värdet skall utgöra underlag för beräkning av inflationsavdraget. Även om varulagernedskrivningen inte är någon definitiv skatteförmån medför den dock en betydelsefull effekt ur inflationssynvinkel. Till den del och från den tidpunkt ett varulager nedskrivits drabbas det inte av några negativa skatteeffekter på grund av inflationen. Även om det kan hävdas, att varulagrets storlek endast är ett underlag för beräkningen av den av konsolideringsskäl medgivna varulagernedskrivningens storlek, har dock nedskrivningen inte motiverats på detta sätt.

Inflationsavdraget bör således beräknas genom att den ingående balansen på varukontot multipliceras med det för beskattningsåret gällande inflationstalet.

Det för den räkenskapsenliga avskrivningen av *maskiner och inventarier* fundamentala är att det skattemässiga avdraget skall motsvara den avskrivning som skett i bokföringen. Den betydelsefulla förenkling av företagens deklarationsförfarande, som denna princip medger, gör att sambandet mellan bokföring och beskattning när det gäller maskiner och inventarier endast bör överges om det föreligger synnerligen starka skäl.

Helst bör inflationsjusteringen vid beskattningen för ett visst års inflation inte ske omedelbart utan i takt med de årliga avskrivningarna. Ett sådant system vid räkenskapsenlig avskrivning blir emellertid relativt komplicerat. Det medför också en upplösning av det hittillsvarande sambandet mellan affärsbokföring och beskattning. I varje fall så länge affärsbokslutet upprättas enligt nominalistiska principer blir det nödvändigt att för maskiner och inventariers del ha skattebokföringen skild från affärsbokföringen.

Utredningen anser det väsentligt att hålla fast vid principen att beskattningen skall kunna fastställas med utgångspunkt från *årets* bokslut. Utredningen anser därför att inflationsavdraget när det gäller maskiner och inventarier skall beräknas med den ingående balansen på inventariers konto som utgångspunkt, dvs. den ingående balansen multipliceras med inflationstalet för året. Den korta avskrivningstiden vid den räkenskapsenliga avskrivningen av maskiner och inventarier medför att den ekonomiska skillnaden mellan denna förenklade metod och den teoretiskt riktigare metoden att inflationsjusteringen sker i takt med avskrivningarna blir relativt obetydlig.

Enligt svensk skatterätt avskrivs *byggnad* efter plan oavsett vilket av i

inkomstslagen rörelse, jordbruksfastighet eller annan fastighet byggnaden ingår i. Av central betydelse för utredningen är att det inte finns något samband mellan bokföring och beskattning beträffande byggnader. Den grundläggande principen att inflationsjustering skall ske i takt med framtagandet av den skattepliktiga nominella vinsten kan därför beträffande byggnader förverkligas genom reala värdeminskningsavdrag.

Reala värdeminskningsavdrag kan beräknas med utgångspunkt från nominalistiska värdeminskningsavdrag. Enklast är emellertid att årligen korrigera anskaffningsvärdena för inflationen på planerna för de olika byggnaderna och att direkt beräkna värdeminskningsavdraget med detta underlag. Eftersom planerna ändå är till för beskattningens skull, uppstår inte något problem när det gäller sambandet mellan affärsbokföring och skattebokföring.

Omräkning av anskaffningsvärdena kan ske med samma omräkningstal som de som används vid realisationsvinstbeskattningen.

Primäravdraget bör på samma sätt som det vanliga värdeminskningsavdraget beräknas på ett inflationsomräknat anskaffningsvärde.

Medgivna värdeminskningsavdrag återförs vid realisationsvinstbeskattningen. Den omständigheten att värdeminskningsavdragen är reala medför en möjlighet att förenkla beräkningarna. Det blir inte nödvändigt att vid uträkning av skattepliktig realisationsvinst vid avyttring av fastigheten omräkna de tidigare medgivna värdeminskningsavdragen, så att de blir uttryckta i försäljningsårets penningvärde. Man kan i stället undersöka hur stor del av det ursprungliga reala anskaffningsvärdet som återstår oavskrivet och dra detta från försäljningsintäkten.

Det går knappast att finna någon objektivt riktig linje i frågan, om indexuppräkning skall få medges först från och med det år real beskattning införs eller redan från och med det år en byggnad har förvärvats. Före införandet av real beskattning har ju den skattskyldige åtnjutit fördel av obegränsad ränteavdragsrätt. Å andra sidan blir fördelen av reala värdeminskningsavdrag inte så stor just de första åren efter fastighetsförvärvet. En gräns måste sättas någonstans och utredningen föreslår att den sätts schablonmässigt så att under det första beskattningsår real beskattning tillämpas en uppräkning får ske från anskaffningsåret, dock ej för mer än de senaste tio årens inflation.

Övriga tillgångar kan behandlas enligt någon av de här utvecklade principerna. Alla tillgångar som avskrivs enligt plan behandlas på samma sätt som byggnader. Tillgångar som liksom maskiner och inventarier kan avskrivas enligt räkenskapsenlig metod bör behandlas på samma sätt. Som exempel kan nämnas patent och good-will.

Några konsekvensändringar vid övergång till real företagsbeskattning

Indexuppräkning bör även få ske av *förlustavdrag*.

De principer som här utvecklats beträffande real företagsbeskattning anser utredningen också kan användas för sådana skattesubjekt för vilka särskilda skatteregler gäller, även sådana som bedriver penningrörelse. För det fall att inflationstakten skulle överstiga de nominella räntorna, medför utredningens ståndpunkt, att de negativa realräntorna inte skall beaktas, att hela räntemar-

ginalen eventuellt skulle kunna bli skattefri för sådana skattesubjekt, vars inkomster huvudsakligen härrör från in- och utlåning av penningmedel. Utredningen anser emellertid att denna situation, om den skulle uppkomma annat än tillfälligt, får medföra åtgärder från antingen lagstiftarens eller riksbankens sida.

Även vid *utskiftningsbeskattningen* bör reala principer användas så att utskiftat och tillskjutet belopp beräknas i samma penningvärde. Det sker enklast genom indexuppräkning av tillskjutet belopp.

Real beskattning av hushållssektorn och nominalistisk beskattning av företagssektorn

Enligt direktiven bör utredningen pröva frågan om företagssektorn kan undantas från real beskattning. En real företagsbeskattning medför normalt fördelar för de skattskyldiga jämfört med en nominalistisk beskattning. Om företagen undantas från real beskattning innebär det således att företagen inte får del av de fördelar, som införandet av reala principer skulle innebära. Skulle man anse att företagsbeskattningen i dag är alltför fördelaktig genom de olika stimulansregler, som den innehåller, är det mer motiverat att ompröva dessa regler än att hålla företagen utanför den reala beskattningen. För vissa skattesubjekt kan real företagsbeskattning medföra problem vid införandet, exempelvis för ägare av nyuppförda privata hyreshus med låg kapitalinsats. Utredningens uppfattning är emellertid att de problem, som begränsningen av avdragsrätten kan medföra för dessa skattesubjekt, bör lösas genom att de erbjuds reallån.

Utredningen har för sin del funnit att svårigheten att fördela räntor mellan hushållssektorn och företagssektorn är ett starkt skäl för att använda samma reala principer såväl inom hushållssektorn som inom företagssektorn.

Önskemålet att undanta företagssektorn från reala beskattningsprinciper kan möjligen också förstås så, att räntorna rent tekniskt borde behandlas på samma sätt som i ett nominalistiskt system men att företagsbeskattningen i övrigt borde utformas enligt reala principer. Det är i så fall fråga om en real företagsbeskattning om än med en annan metod än den som utredningen föreslagit. Det kan ske så att fullt avdrag ges för alla nominella räntor, indextillägg och kursförluster, samtidigt som motsvarande intäkter görs skattepliktiga. Systemet erfordrar då att den vinst företaget gör på skulderna beräknas särskilt och i förekommande fall upptas till beskattning. Vill man förhindra att real företagsbeskattning i något fall medför högre beskattning än en nominalistisk beskattning, kan man låta de avdrag, som motiverats av inflationen, begränsas i proportion till företagets skuldsättningsgrad. Inflationsavdragen upphör då helt först vid en skuldsättning på 100 %.

I förhållande till de här presenterade lösningarna medför utredningens förslag fördelen att man undviker svårigheterna att fördela räntor mellan företagssektorn och hushållssektorn.

Internationellt-skatterättsliga problem vid real beskattning (kap. 7)

Vid internationella transaktioner, t. ex ett låneavtal mellan ett svenskt och ett utländskt skattesubjekt, blir beskattningen beroende av skattereglerna i Sverige, beskattningsreglerna i det andra landet och det dubbelbeskattningsavtal, som eventuellt finns slutet mellan de två staterna. Sveriges omfattande nät av dubbelbeskattningsavtal beträffande inkomst och förmögenhet gör att ett sådant avtal normalt finns.

Dubbelbeskattningsavtalen är än så länge bilaterala. Om de skall ändras, erfordras att såväl Sverige som avtalsparten är överens om detta. Ändringar av dubbelbeskattningsavtal är därför en synnerligen omfattande och tidskrävande procedur. Det är därför önskvärt, att nya skatteprinciper, som introduceras i den svenska skattelagstiftningen, går att förena med dubbelbeskattningsavtalen i deras gällande lydelse.

Den stora svenska utlandsupplåningen gör det framför allt betydelsefullt att beakta de internationellt-skatterättsliga effekterna av utländska lån vid införandet av real beskattning. En annan viktig fråga är hur svensk företagsamhet, bedriven utanför Sveriges gränser, påverkas.

Vid internationella lånetransaktioner tillkommer en del skatterättsliga omständigheter som skiljer dem från interna. Valutakursförändringar kan påverka kursvinster och kursförluster. Den olikartade skatterättsliga behandlingen av räntor i olika länder gör att en reciprok behandling av långivare och låntagare är omöjlig att uppnå. Reallån som de definierats av utredningen kan knappast bli vanliga i internationella transaktioner, vilket däremot indexlån kan bli.

Frågan blir då om utredningens förslag beträffande uppdelning av nominella räntor i en real del och en inflationskompensationsdel medför några problem vid internationella transaktioner. Eftersom skattelindringen för långivare knappast kan medföra några problem för de skattskyldiga, gäller frågan framför allt behandlingen av utländska lån, särskilt där företag är låntagare.

Uppdelningen i Sverige av den nominella räntan i en avdragsgill och en icke avdragsgill del påverkar inte den skattemässiga behandlingen av räntan i det andra landet eller i dubbelbeskattningsavtalet, i varje fall inte så länge inflationskompensationen fortfarande betecknas som ränta. En försämrad skattemässig situation för låntagaren i Sverige motsvaras inte av någon förbättring för långivaren.

Utredningens utformning av den reala företagsbeskattningen bygger emellertid inte på att den försämring låntagarna får vidkännas genom begränsad ränteavdragsrätt alltid måste kombineras med en motsvarande förbättring hos långivarna. I stället skall beskattningen av inflationsförorsakade skenvinster undvikas genom ett särskilt inflationsavdrag samt reala värdeminskningsavdrag. Det synes därför för företagsbeskattningens del inte föreligga några skäl att låta den bristande reciprociteten i långivarnas och låntagarnas beskattning medföra några särregler för behandlingen av räntor som betalas till utländska långivare.

Det samband som normalt finns mellan låg inflationstakt och låga nominella räntor kunde göra det motiverat att beräkna inflationskompensa-

tionen med utgångspunkt i inflationen i det land, i vars valuta lånet upptagits. Utredningen anser dock att det är lämpligast att använda den i Sverige rådande inflationen för uppdelning av alla räntor. Härigenom uppnås en enhetlig behandling av alla räntekostnader. Utredningen anser också att det av enkelhetsskäl är lämpligast att inte sammankoppla beskattningen av räntor med kursvinster resp. kursförluster. Kursvinster och kursförluster bör således behandlas som f. n.

Utredningens uppfattning att negativa realräntor inte skall beaktas kan medföra att svenska moderbolag sänker priserna på varor till sina dotterbolag för att i stället betinga sig ränta på leverantörskrediten till dotterbolaget. Denna ränta blir då skattepliktig i Sverige endast till sin realräntedel. Dotterbolaget torde däremot även i fortsättningen kunna dra av hela den nominella räntan.

Även om det självfallet är en nackdel att företagens uppträdande skall påverkas av beskattningen anser utredningen inte att den är så stor att några specialregler behöver införas eller att grundprincipen, att negativa realräntor inte skall beaktas, behöver omprövas.

Värdesäkringskommittén befarade att ett isolerat genomförande av real beskattning i Sverige skulle medföra att den inhemska räntenivån skulle sjunka både absolut sett och i förhållande till utlandet, vilket skulle verka snedvridande på de internationella kapitalrörelserna. Utredningen delar inte dessa farhågor.

Utredningen anser för det första att ränteregleringarna och den roll som de skattefria subjekten spelar i Sverige medför att ett införande av real beskattning inte får den nedpressande inverkan på den nominella räntenivån, som värdesäkringskommittén befarade. För det andra anser utredningen att förekomsten av internationella kapitalrörelser medför en utjämning av de internationella räntesatserna. Skulle räntenivån visa en fallande tendens i Sverige på grund av införandet av real beskattning, kommer en ökad utländsk efterfrågan på lån i Sverige att åter driva upp den nominella räntenivån i Sverige, såvida inte kreditpolitiska åtgärder dessförinnan vidtagits av riksbanken. För det tredje är det tvivelaktigt om räntenivån i andra länder verkligen i allmänhet påverkats av en effektiv nominalistisk beskattning där.

Utländsk ekonomisk verksamhet i Sverige och svensk ekonomisk verksamhet i utlandet bedrivs normalt genom dotterbolag. Dessa är helt underkastade värdlandets skatteregler. Innebörden blir att real företagsbeskattning utan problem kan införas för utlandsägda dotterbolag i Sverige. För de jämförelsevis mer ovanliga fall att verksamheten drivs genom filial blir den skatterättsliga behandlingen i första hand beroende av på vilket sätt dubbelbeskattningen av den utländska inkomsten införs.

Exemptionmetoden är oproblematisk. Tillämpas tax-creditmetoden kan effekten vid ordinary credit bli att en genom real företagsbeskattning uppkommen skattesänkning inte kommer företaget utan den utländska staten till del. I denna situation kan dock filialen ombildas till dotterbolag.

Val av index (kap. 8)

Det grundläggande kravet från utredningens sida på det index, som skall användas vid beskattningen, är att samma index skall kunna användas i en

mängd olika sammanhang för att förhindra att obehöriga skattevinster görs, detta för att uppnå en förenkling av systemet. Vid beskattningen skall således detta index användas för att uppdela nominella räntor i en icke skattepliktig resp. icke avdragsgill inflationskompensationsdel och en skattepliktig resp. avdragsgill realräntedel. Det skall också användas för beräkning av de omräkningstal som skall användas för uppräkning av anskaffningsvärdena vid realisationsvinstbeskattningen samt för uppräkning av avskrivningsunderlagen för byggnader vid beräkning av de reala värdeminskningsavdragen. Beräkningen av de inflationsavdrag, som skall medges vid företagsbeskattningen, med utgångspunkt från varulagrets och maskiners och inventariers ingående värden är ytterligare ett användningsområde. Vid utskiftningsbeskattningen skall tillskjutet belopp beräknas med hjälp av index. Det skall också användas för uppräkning av äldre förluster enligt lag om förlustutjämning. Index skall också användas vid fastställandet av reallånens värden i kronor vid varje tidpunkt.

Den mångsidiga användning detta index skall få gör att det är uteslutet att använda någon form av specialindex. Det måste vara fråga om ett allmänt penningvärdeindex, vars syfte är att så väl som möjligt mäta allmänna förändringar i penningvärdet. De uppställda kraven gör att av förefintliga index endast konsumentprisindex, nettoprisindex och basbeloppsindex kan övervägas.

Önskemålet att index skall avspegla inflationen, som den uppfattas av långivare och låntagare, tillgodoses bäst av konsumentprisindex (KPI). Om en höjning av priserna sker genom ändrad beskattning av andra orsaker torde vara likgiltigt för de berörda. De svårgripbara övervältringseffekterna gör också värdet av ett använda ett rensat index som nettoprisindex och basbeloppsindex något tvivelaktigt. Dessa index rensas för skatter, som sannolikt delvis övervältrats.

Utredningen finner därför övervägande skäl tala för att använda KPI som officiellt index för real beskattning och reala lån.

Resursallokering vid real beskattning (kap. 9)

Den nuvarande nominalistiska inkomstbeskattningens effekter på hushållens val mellan olika placeringsformer har belysts av Sven-Erik Johansson i Hushållssparande och skatteregler (SOU 1978:13, bil. 2 till kapitalmarknadsutredningens betänkande). Han undersöker där placeringsformerna banksparande, aktier och fastigheter (en- och tvåfamiljsfastigheter) med olika antaganden om inflationstakt, belåningsgrad och marginalskatt. Det sker under vissa förenklade förutsättningar som att jämförda alternativ ger samma avkastning före skatt, att fastigheters och aktiers realvärden är konstanta och att fastigheters taxeringsvärden årligen utgör en viss procent av resp. marknadsvärde. Sven-Erik Johansson visar att nuvarande nominalistiska skattesystem under dessa förutsättningar är synnerligen oneutralt i alla de studerade avseendena. Det medför således en felaktig resursallokering.

För att studera om införandet av real beskattning skulle medföra en ändring har utredningens förslag applicerats på Sven-Erik Johanssons modell. Det visar sig då att under de valda förutsättningarna skulle utredningens förslag

medföra att avkastningen på den individuelle spararens placeringar blev oberoende av såväl inflationstakten som placeringsformen (banksparande, aktier, fastigheter).

Sven-Erik Johansson studerar inverkan av belåning under förutsättningen att låneräntan är lika stor som den reala avkastningen på tillgångarna. Under denna förutsättning medför real beskattning också att avkastningen på den individuelle spararens placeringar blir oberoende av belåningsgraden.

Utredningens förslag medför dock full neutralitet blott när det gäller de viktigaste placeringsformerna, dvs. banksparande, aktier och fastigheter. Om realräntan inte är positiv medför utredningens ståndpunkt beträffande behandlingen av de negativa realräntorna ett avsteg från full neutralitet. Om låneräntan inte överensstämmer med den reala avkastningen på tillgångarna kan även i ett realt system en leverageeffekt uppkomma. Icke desto mindre är det emellertid klart att utredningens förslag till skillnad från nuvarande system i stort sett medför neutralitet när det gäller den individuella spararens placeringar såväl när det gäller placeringsformer som inflationstakt och belåningsgrad.

När det gäller den reala beskattningens inverkan på företagens investeringar torde utredningens förslag medföra att investeringar i rörelsetillgångar främjas relativt sett. De skattemässiga fördelarna av att göra kapitalvinster på lånefinansierade tillgångar minskar. Vad beträffar rörelsetillgångar – varor, maskiner och inventarier – uppvägs dock nackdelen av ränteavdragsbegränsningen mer än väl av att inflationsavdraget eliminerar beskattningen av skenvinster.

Därtill kommer effekten av att reallån kan användas utan skattemässiga nackdelar. För många företag kan det vara en avsevärd belastning att behöva betala de nuvarande höga nominella räntorna, när investeringsprojektet inte ger avkastning förrän i framtiden. Reallånens annorlunda tidsprofil när det gäller kapitalutgifterna torde här vara en fördel, eftersom den bättre överensstämmer med tidsprofilen för intäkterna.

Kreditmarknaden vid real beskattning och real finansiering (kap. 10)

Allmänt om ett realt systems effekter på kreditpolitiken och kreditmarknaden

Den nuvarande ordningen i fråga om skatter, lån och räntor skapar en otillfredsställande situation på kreditmarknaden och medför många svårigheter för kreditpolitiken. Ett av huvudproblemen har varit att hushållens efterfrågan på krediter – väsentligen för konsumtionsändamål – varit stor. Skattesystemet har gjort hushållen föga räntekänsliga och inflationen har underlättat skuldåterbetalningen. Hushållens låneanspråk och räntebetalningsförmåga skulle, utan regleringar och överenskommelser, i hög grad ha trängt undan industrins och stora delar av bostadssektorns lånemöjligheter. Självfallet har också statens stora upplåningsbehov under senare år motiverat avsevärda ingrepp på kreditmarknaden.

Ett realt system eliminerar låntagarnas möjligheter till inflationsvinster på

lån och minskar hushållens möjligheter att betala höga räntor på övriga skattebetalares bekostnad. En bättre balans mellan främst hushållens kreditefterfrågan och övriga sektorers torde därför uppstå som en naturlig följd av ett realt system. En av kreditpolitikens nuvarande huvuduppgifter, nämligen att begränsa hushållens kredit- och räntebetalningsmöjligheter, torde därför bli väsentligen underlättad.

Också utbudssidan på kreditmarknaden får väsentligt ändrade förutsättningar. Främst hushållens sparande bör rimligen öka genom att den del av räntan, som svarar mot inflationskompensationen, blir undantagen från beskattning. Genom att hushållens kreditefterfrågan torde bli mindre än tidigare blir utbudet av kapital för andra sektorer än hushållssektorn större än tidigare. Kreditpolitikens uppgift att förse bl. a. industrin med erforderligt kapital torde alltså bli avsevärt lättare än f. n. Ett realt system ändrar således i väsentliga avseenden förutsättningarna för kreditpolitiken och kreditmarknaden.

Också i ett realt system behövs det kreditpolitiska medel. Kredittillgången måste kunna varieras med hänsyn till konjunkturer och utrikesaffärer. Någon form av övergripande kreditplanering och kreditfördelning torde likaså behövas.

Övergången från nuvarande system till ett realt system ställer dessutom vissa nya krav på kreditpolitiken.

Omläggning av befintliga penninglån till reallån

Real beskattning medför en skattehöjning för de hushåll, som har stora lån och därav betingade stora ränteutgifter. En allmän och omedelbar övergång till real beskattning skulle således – om inte övergångsåtgärder vidtogs – leda till stora störningar för många låntagare. Låntagarna skulle i många fall inte kunna klara betalningarna på sina lån. Härigenom skulle också kreditinstituten drabbas av svårigheter att uppfylla sina förpliktelser mot placerarna.

Det krävs därför övergångsanordningar från främst statens sida. Den kanske viktigaste är att skapa förutsättningar för en övergång till reallån. Därigenom kan låntagarnas årliga betalningar vid övergången hållas på i princip den nivå som de med dagens regler betalar netto med hänsyn till effekten av skattelindring och räntebidrag. Bruttobetalningarna till långivarna blir då emellertid mindre. Den likviditetsbrist som därigenom uppstår i kreditsystemet måste således jämnas ut.

Det får ske genom att staten minskar sin upplåning i banker, försäkringsbolag och AP-fond med motsvarande belopp. Staten kan också avstå från denna upplåning därför att staten får avsevärt minskade utgifter för räntebidrag och ökade skatteinkomster på grund av den reducerade avdragsrätten för skuldräntor.

Utredningen anser att en helt frivillig övergång till reallån inte ger låntagarna garantier för att så sker. Utredningen anser därför att det behövs en lag om rätt för låntagare och skyldighet för långivare att lägga om lån till reala villkor i vissa fall.

Låntagarens rätt till omläggning bör avse alla innehavare av långfristig kredit för bostadsbyggandet, dvs. sådan långfristig kredit för bostadsbyggandet som avses i 19–21 §§ lagen (1974:922) om kreditpolitiska medel (LKM) och

som är prioriterad enligt riksbankens tillämpningsföreskrifter. Det innebär att prioriterade bottenlån från kreditaktiebolag, stadshypoteksinstitutionen samt direkta prioriterade bottenlån från bank- och försäkringsinstitut bör få läggas om. Möjligheten till omläggning bör, av administrativa skäl, begränsas till lån av viss minsta storlek, t. ex. 20 000 kr.

Möjligheten till omläggning bör vidare avse innehavare av statliga bostadslån samt innehavare av prioriterade bottenlån från Sveriges allmänna hypoteksbank, dvs. långfristiga prioriterade bottenlån till jordbrukssektorn.

Bostadsinstituten (kreditaktiebolagen och stadshypoteksinstitutionen) lämnar också andra lån, som är utpräglade bottenlån utan att för den skull vara prioriterade i LKM:s mening.

Dessa lån är otvivelaktigt av samma slag som de prioriterade bottenlånen, sett från låntagarnas synpunkt. Alla lån från bostadsinstituten bör således omfattas av den lagfästa rätten till omläggning till reallån.

Statsmakterna måste skapa kreditpolitiskt utrymme för omlagda lån. Lån som läggs om till reala lån får i inledningsskedet en skuldökning. Sett från långivarnas synpunkt ökar fordringarna på låntagarna. Det innebär att också villkoren för upplåning måste ändras. I den mån upplåningen har skett i form av obligationsupplåning måste villkoren för obligationerna ändras till reala villkor.

Bostadsinstitutens (kreditaktiebolagen och stadshypoteksinstitutionen) upplåning – främst från banker, försäkringsbolag och AP-fond i form av bostadsobligationer – bör således beträffande den skuldökning som uppkommer ges en prioriterad ställning. Detsamma bör gälla för skuldökningen på omlagda prioriterade bottenlån från bank- och försäkringsinstitut. Den kreditpolitiska hanteringen av landshypoteksbankens upplåning bör vara densamma som för bostadsinstitutens motsvarande upplåning.

Några särskilda kreditpolitiska åtgärder för statliga lån som läggs om till reallån behövs inte.

Beträffande lån från bostadsinstituten som inte är prioriterade i LKM:s mening bör prioriteringen avse skillnaden mellan låneskulden i det reala systemet och låneskulden vid omläggningstillfället. Det skulle innebära att skuldökningen på sådana lån, efter omläggning till reallån, får beaktas vid bestämning av likviditetskvoter enligt 9 § LKM och vid tillämpning av allmän placeringsplikt enligt 19 § och i övrigt vid riksbankens tillämpning av kreditpolitiken.

Vid sidan av de lån som bör få läggas om med stöd av särskild lag finns det andra lån, som sett ur låntagarnas synvinkel kan behöva läggas om, men där en tvingande lagstiftning av olika skäl är olämplig.

De viktigaste lånen av detta slag är långfristiga lån, som inte är prioriterade, från bank- och försäkringsinstitut. Sett ur låntagarnas synvinkel finns det goda skäl för omläggning av sådana lån.

Utredningen har dock funnit att en tvingande lagstiftning i dessa fall skulle onödigtvis komplicera hanteringen av nu berörda banklån och lån från försäkringsinstitut. Staten bör i stället bidra till att skapa förutsättningar för frivilliga överenskommelser. Det kan ske genom att skuldökningen på omlagda lån beaktas i den kreditpolitiska hanteringen.

En ytterligare förutsättning bör vara att det är fråga om lån med inteckningssäkerhet (eller kommunal borgen). Då bör staten kunna lämna en

garanti för skuldökningen på lån av ifrågavarande slag som läggs om.

De statliga åtagandena bör gälla enbart lån till fysiska personer samt företag i bostads- och jordbrukssektorn.

Utredningens allmänna utgångspunkt är, som redan framgått, att låntagare med långfristiga penninglån bör få sina lån omlagda till reallån. Det gäller främst lån inom bostadssektorn, där låntagare som önskar det bör få sina samtliga bostadslån och sina bottenlån omlagda till reallån.

Det förekommer slutligen vissa kortfristiga lån, krediter under byggnadstiden, som i ett övergångsskede kan skapa svårigheter för låntagarna om inte hela räntan är avdragsgill. Också i dessa fall behövs det särskilda statliga åtgärder. Utredningen förordar beträffande bostäder med statliga lån att räntan läggs till låneunderlaget. Härigenom ökar storleken av de slutligt beviljade bostads- och bottenlånen. I fråga om byggnadskrediter till icke statligt belånade bostäder (och jordbruk) får räntan läggas till det slutliga bottenlånet. Räntan, som läggs till låneunderlaget resp. bottenlånet, bör beaktas i den kreditpolitiska hanteringen. Den ökade skuld, som härigenom uppkommer, bör omfattas av den statliga garantin.

Alla övriga långfristiga lån till enskilda personer – som inte kan läggas om till reallån – får beaktas i skatteanståndssystemet (se kap. 15).

När det gäller övriga lån, t. ex. bankernas in- och utlåning, torde såväl reallån som penninglån förekomma i framtiden. I den närmare kreditpolitiska hanteringen behöver några särskilda åtgärder knappast vidtas i någon större utsträckning. Huvudregeln bör vara att lån, som är prioriterade, bör få en prioriterad behandling både i fråga om de ursprungligt beviljade nominella lånebeloppen och i fråga om den nominella skuldökningen på dessa lån.

Ränte- och amorteringsvillkor vid omläggning av gamla lån till reallån

Beträffande räntesättningen på lån som läggs om till reallån föreslår utredningen att räntan på omlagda lån bör bli densamma som för nya reallån av motsvarande typ. I fråga om bottenlån och bostadsobligationer från bostadsinstituten innebär detta att en extra räntejustering sker vid omläggningstillfället.

När det gäller löptiderna för lån som läggs om till reallån föreslår utredningen som huvudregel att löptiderna skall vara desamma som enligt amorteringsplanen före omläggningen. Några undantag från denna huvudregel förordas dock. För bottenlån och statliga bostadslån till flerbostadshus resp. småhus föreslås att amorteringsplanen skall grundas på en sextiondedel (1,67 %) resp. en femtiondedel (2 %) av ursprungligt realt lånebelopp (ursprungligt lån uppräknat med KPI). För äldre lån innebär det en förkortning av amorteringstiderna. För nyare bostadslån och vissa bottenlån (beviljade fr. o. m. år 1980) innebär regeln en förlängning. För nyligen förvärvade egnahem föreslås också vissa särregler.

Kreditriskprövningen i ett realt system

Det är uppenbart att långivarna i ett realt system kommer att anse sig tvungna till en noggrannare säkerhetsprövning än f. n. I nuvarande system blir

säkerhetsproblemen till avsevärd del lösta genom inflationen. Säkerheterna för lån blir successivt allt bättre genom att fastighetsvärdena stiger medan låneskulderna inte stiger.

Den försämrade risksituation för långivarna som följer av ett realt system är i själva verket ett av de största hindren för ett realt system. Ett system där långivarna inte vågar lämna nya lån eller riskerar att lida förluster på redan lämnade lån skulle skapa en ohållbar situation för det ekonomiska livet. Utredningen har också ägnat dessa frågor en betydande uppmärksamhet i olika sammanhang.

På grundval av bil. 5 har utredningen förordat system för reducering av kapitalutgifter vid ogynnsam fastighetsprisutveckling resp. löneutveckling.

Vidare bör inteckningsväsendet, när det gäller framtida lån, anpassas till ett realt lånesystem med innebörd att inteckningar och säkerheter kan följa uppskrivningen av lån (se kap. 13 och bil. 3).

Dessa åtgärder, som utredningen förordar, tar sikte på att skapa en rimlig risksituation i ett realt system.

I fråga om framtida statliga reala bostadslån förordar utredningen ett kommunalt ansvar uppgående till 40 % av lånebeloppet vid förlusttillfället. Ansvaret bör avse såväl det ursprungliga nominella lånebeloppet som den nominella skuldökningen. Resterande 60 % bör falla på staten.

Övriga kreditpolitiska åtgärder

Penningpolitiken på en real kreditmarknad, med förekomst också av penninglån, har utförligt behandlats av värdesäkringskommittén. Utredningen anser sig därför inte ha anledning att ytterligare behandla denna fråga. Utredningen förutsätter, liksom värdesäkringskommittén, att riksbanken också i ett realt system har det yttersta ansvaret för räntesättningen på kreditmarknaden.

Behovet av övriga kreditpolitiska medel – likviditetskrav, kassakrav, utlåningsreglering, allmän och särskild placeringsplikt – påverkas i princip inte av införandet av ett realt system. Det torde också vara möjligt att anpassa de nuvarande reglerna i LKM till ett realt system. En särskild utredning, kommittén (E 1980:3) om översyn av kreditpolitiken och den kreditpolitiska lagstiftningen, arbetar f. n. med bl. a. frågorna om vilka kreditpolitiska medel som behövs i framtiden. Med hänsyn härtill har realbeskattningsutredningen avstått från att gå närmare in på dessa frågor.

Allmänt sett gäller emellertid, som framhölls inledningsvis, att många kreditpolitiska problem blir mindre i ett realt system. Därigenom kan också kreditpolitiken underlättas i flera väsentliga avseenden. Även det bostadspolitiska regelsystemet kan förenklas i ett realt system.

Real bostadsfinansiering i det framtida beståndet (kap. 11)

Sambandet mellan real beskattning och real bostadsfinansiering

En korrekt beskattning av räntor med hänsynstagande till inflationen och ett avskaffande av räntebidrag som i praktiken innebär bidrag till realamorteringar skulle vid oförändrat lånesystem betyda en katastrofal höjning av kapitalutgifterna för nyproducerade småhus. Detta skulle i praktiken leda till att småhusproduktionen praktiskt taget upphörde. Detta visar hur orimligt det nuvarande lånesystemet är. Det allmänna låter inflationen tidigarelägga realamorteringarna på bostadslånen och löser sedan de boendes likviditetsproblem genom räntesubventioner i form av direkta statliga räntebidrag och genom avdragsrätt för ränteutgifter som till största delen är realamorteringar.

Avskaffandet av direkta och indirekta bidrag till realamorteringar gör det nödvändigt att också avskaffa systemet med att låta inflationen tidigarelägga realamorteringarna[1] på bostadslån. Annars blir likviditetspåfrestningarna för boende i nya hus alltför stora. Real beskattning nödvändiggör således införandet av reallån. Som tidigare påpekats finns också det omvända sambandet. Real beskattning är en nödvändig förutsättning för att en mer omfattande förekomst av reallån skall vara möjlig.

I diskussionen ovan har förutsatts att nuvarande räntebidragssystem avvecklas samtidigt som real beskattning införs. Det är visserligen i princip möjligt att bibehålla nuvarande räntebidragssystem i kombination med ett bibehållande av nuvarande lånesystem även vid real beskattning. I så fall kvarstår dock till stor del den effekt som det är ett av huvudsyftena med real beskattning att avskaffa, nämligen förmögenhetsomflyttningarna till följd av att bidrag med skattemedel ges till husägares realamorteringar på bottenlån och statliga bostadslån. Eftersom detta bör undvikas bör man ta steget fullt ut vid införandet av real beskattning genom att också avskaffa nuvarande räntebidragssystem. En jämn fördelning av de reala kapitalutgifterna över tiden kan i stället åstadkommas genom reallån.

Införandet av real beskattning nödvändiggör en övergång till reallån för att undvika kraftiga utgiftsökningar för egnahemsägare. För allmännyttiga bostadsföretag och för bostadsrättsföreningar blir konsekvenserna av en övergång till real beskattning i sig mycket mindre omvälvande. I den mån man har räntekostnader som kraftigt överstiger schablonintäkterna kan man vid nuvarande skatteregler normalt inte dra skattemässig fördel av underskotten, eftersom man i allmänhet inte har nämnvärda andra skattepliktiga inkomster att dra av underskotten ifrån. I stort sett förlorad avdragsrätt för sådana räntor till följd av övergång till real beskattning innebär således inte någon större förändring i praktiken. Övergång till real beskattning leder följaktligen inte till motsvarande tvångssituation som för egnahemsägare för vilka det skulle bli nödvändigt att byta lånesystem eller vidta kraftiga förändringar inom ramen för rådande lånesystem. Allmännyttiga bostadsföretag och bostadsrättsföreningar skulle klara likviditeten vid en övergång till real beskattning även om det nuvarande bostadsfinansieringssystemet med penninglån bibehölls, förutsatt att också nuvarande räntebidragssystem bibehölls.

[1] Realamortering = Amortering + Ränta – Realränta.

Ett viktigt syfte med real beskattning är att avskaffa avdragen för utgifter som realt sett utgör amorteringar. Det ligger i linje med detta syfte att också avskaffa *bidragen* till realamorteringar, vilka ger ungefär motsvarande snedvridningar. Därför har ovan föreslagits att nuvarande räntebidragssystem inom bostadsfinansieringen i huvudsak avskaffas vad avser egnahem. Resonemanget är lika giltigt när det gäller hyres- och bostadsrätter. Det skulle f. ö. vara omöjligt att försvara ett avskaffande av bidragen till egnahemsägarnas förmögenhetsuppbyggnad samtidigt som motsvarande bidrag bibehölls för hyres- och bostadsrättshus.

Om nuvarande räntebidragssystem i huvudsak avskaffas samtidigt som real beskattning införs blir således en övergång till reallån lika nödvändig för allmännyttiga bostadsföretag och bostadsrättsföreningar som för egnahemsägare.

Real bostadsfinansiering – en kortfattad beskrivning

Real bostadsfinansiering är ett lånesystem där statens bostadslån och bostadsinstitutens bottenlån utgår som reallån. Villkoren för reallånen är så utformade att amorteringar sker ungefär i takt med fastigheters normala reala ekonomiska förslitning. Kapitalutgifterna uttryckta i fast penningvärde fördelas i stort sett jämnt över fastighetens ekonomiska livslängd så att i framtiden boendekostnaderna är ungefär desamma för likvärdiga bostäder oavsett de jämförda fastigheternas ålder (om man bortser från produktivitetsutveckling). Summan av amorteringar uttryckt i fast penningvärde under lånets löptid motsvarar exakt det ursprungliga lånebeloppet, dvs. samma resultat som vid penninglån och fast penningvärde.

Utredningens utgångspunkt är att kapitalutgifterna i nyproduktionen inte får bli högre vid övergången till real bostadsfinansiering än vad som gäller för bostäder med statliga lån i dagens bostadsfinansieringssystem. Om den årliga amorteringen normalt antas vara 1,67 % av den reala anskaffningskostnaden för en hyresfastighet (60 års löptid med rak amortering) får räntan vara högst 1,0 % för att den sammanlagda kapitalutgiften säkert skall bli lägre än den nuvarande garanterade räntan på 3 % som gäller för nyproducerade flerbostadshus. Eftersom marknadsräntan för reallån kan antas komma att ligga på 2–3 % ställs krav på räntebidrag i storleksordningen 1–2 procentenheter om den garanterade bostadsräntan sätts till 1,0 %. Det skall jämföras med nuvarande räntebidrag på 9–10 procentenheter första året för nyproducerade flerbostadshus.

För att de reala boendekostnaderna skall kunna fördelas jämnt över en fastighets ekonomiska livslängd krävs vid sidan av real bostadsfinansiering ett system för finansiering av det periodiska underhållet där utgifterna mätta i fast penningvärde fördelas jämnt över tiden. Detta kan åstadkommas antingen genom ett system med underhållsfonder eller genom ett system med underhållslån.

Ytterligare ett villkor för att kravet på en jämn fördelning av boendekostnaderna över tiden skall uppfyllas är att amorteringsplanen för nyproduktionslån (bottenlån och statslån) justeras i samband med upptagande av ombyggnadslån. Amorteringsplanerna bör justeras så att de sammanlagda kapitalutgifterna inte blir högre för ombyggda statsbelånade hus än för nyproducerade statsbelånade hus av motsvarande storlek och standard.

Vad innebär reallån?

Reallån kan beskrivas som att man lånar i en värdebeständig enhet, realenheter, i stället för kronor. Om det lånade beloppet är 100 realenheter, lånets löptid är 50 år och rak amortering tillämpas blir varje års amortering 2 realenheter. Eftersom skulden mätt i realenheter sjunker år för år blir räntebetalningarna mätt i realenheter också lägre år för år. Om räntesatsen är 2 % blir räntebetalningarna de första tre åren 2 realenheter, 1,96 realenheter resp. 1,92 realenheter.

Realenheten bör fastställas för varje månad och utgöra 1 000 kr. multiplicerat med det tal som anger förhållandet mellan konsumentprisindex (med en decimal) två månader tidigare och konsumentprisindex i genomsnitt för år 1980 (100, eftersom år 1980 är nytt basår för konsumentprisindex).

Då inflation råder i ekonomin kommer reallån många gånger att innebära att skulden stiger i löpande penningvärde trots att den sjunker mätt i realenheter och att den årliga kapitalutgiften ökar mätt i kronor trots att den sjunker mätt i realenheter. Om man räknar framåt i tiden med en antagen hög inflationstakt kommer man snart upp i nominella skuldbelopp som ligger högre än en belånad fastighets ursprungliga nominella värde och i nominella kapitalutgifter som skulle vara omöjliga att klara med låntagarens nominella inkomst i utgångsläget. Det är dock inte sannolikt att fastighetens nominella värde ligger stilla och att låntagarens inkomst ligger konstant i kronor vid en stark allmän inflation. Mer sannolikt är att fastighetens värde ökar ungefär i takt med den allmänna inflationen minus normal realvärdeminskning och att låntagarens årliga disponibla inkomst ökar ungefär i takt med den allmänna inflationen. Då finns det hela tiden minst samma reala säkerhet för lånet som vid utbetalningen av lånet och då innebär de årliga kapitalutgifterna inte någon ökande ekonomisk börda för låntagaren.

Amorteringstiden för ett reallån till en fastighet får inte vara längre än fastighetens ekonomiska livslängd. En byggnad har en begränsad ekonomisk livslängd vilket gör att man kan förvänta sig en årlig realvärdeminskning. Om amorteringsplanen för reallånet på ett realistiskt sätt är anpassad till detta kommer det hela tiden att finnas rimlig säkerhet för lånet.

Vid tillämpning av vanliga penninglånevillkor vid stark inflation sjunker egentligen realvärdet på en inteckningsskuld alldeles för snabbt i förhållande till fastighetens reala ekonomiska förslitning eller realvärdeminskning. Fastighetsägaren tvingas ge långivaren kompensation för inflationens urholkning av skuldbeloppet genom en hög nominell räntesats på lånet. Huvuddelen av – kanske hela – räntan fungerar således som realamortering. Genom höga realamorteringar i början av lånets löptid bygger fastighetsägaren snabbt upp en stor förmögenhet. Med hjälp av ränteavdrag och i vissa fall räntebidrag kan fastighetsägaren likviditetsmässigt klara av denna förmögenhetsuppbyggnad.

Utformning av lånevillkoren vid real bostadsfinansiering

Ett system med real bostadsfinansiering måste bygga på realistiska ekonomiska förutsättningar i fråga om husens livslängder och därmed lånetider. Därtill får det nya systemet inte innebära ökade kapitalutgifter i nyproduktionen,

främst därför att det skulle leda till alltför lågt bostadsbyggande. Dessa båda krav måste förenas.

I ett system med real bostadsfinansiering är det nödvändigt att fördela kostnaderna för det periodiska underhållet jämnt över en fastighets livstid. Detta är i princip nödvändigt också i nuvarande lånesystem. Eftersom de reala kapitalutgifterna i det senare fallet vid bibehållen inflationstakt sjunker ganska snabbt uppstår emellertid ett ökat utrymme för underhåll. Om man i ett realt system inte från början beaktar behovet av medel för det framtida periodiska underhållet är risken stor att de totala utgifterna för äldre hus blir alltför höga jämfört med för nya hus.

I ett system med real beskattning och real bostadsfinansiering kommer frågan om säkerheter för lån i ett förändrat läge på grund av att lånen inte längre till väsentlig del amorteras av inflationen. I ett system med reallån kommer det inte att bli fråga om så stora marginaler mellan marknadsvärde på fastigheten och återstående skuld vid varje given tidpunkt som i dagens system. Från långivarnas synpunkt blir det därför av mer avgörande betydelse än tidigare att det periodiska underhållet inte eftersätts så att fastighetens realvärde sjunker snabbare än enligt amorteringsplanen.

Summan av de årliga kostnaderna för periodiskt underhåll (1 % av reala anskaffningskostnaden) och den nödvändiga årliga amorteringen för att ge utrymme för normal realvärdeminskning och framtida ombyggnad (1,4 % av reala anskaffningskostnaden för hyreshus) motsvarar fastighetens årliga reala ekonomiska förslitning och uppgår till 2,4 % av reala anskaffningskostnaden.[1]

Mot denna bakgrund är det skäligt att bottenlån och statliga bostadslån får 60 års löptid vad avser lån till flerbostadshus och 50 års löptid vad avser lån till småhus, i samtliga fall reallån med rak amortering. Utredningen föreslår detta. Ett system med s. k. realannuitetslån i stället för reallån med rak amortering framstår som alltför riskabelt med tanke på risken för s. k. omvänd utgiftssplittring och för att fastighetspriserna inte hänger med skuldupprä̈kningen i ett realt system.

F. n. är amorteringsplanerna för nya bottenlån till småhus resp. flerbostadshus 40 resp. 50 år. Fram till mars 1980 var amorteringsplanerna för nya bottenlån 50 resp. 60 år. Det ovan framlagda förslaget ansluter således väl till vad som gällt till nyligen.

Det finns skäl för kortare amorteringstider för småhus än för flerbostadshus även efter övergången till ett realt system. Överlåtelser av småhus är vanligare än överlåtelser av flerbostadshus, vilket betyder större behov av den ökade säkerhetsmarginal som snabbare amortering medför.

En viktig förutsättning för ett fungerande realt system är då det gäller hyreshus att hyresintäkterna hela tiden är tillräckliga för att täcka kapitalutgifter samt drift- och underhållskostnader. Om hyresintäkterna visar en vikande tendens i förhållande till de kostnader som skall täckas kan man räkna med en snabbare realvärdeminskning än den ovan antagna, vilket betyder att amorteringstakten blir otillräcklig för att det skall finnas säkerhet för lånen.

Förslaget om amorteringstider ovan är anpassat till den traditionella tanken att det periodiska underhållet finansieras genom avsättningar till underhållsfonder.

[1] Bakgrunden till denna uppskattning framgår av kap. 11.

Frågan om var marknadsräntan skulle ligga i ett reallånesystem har utretts av Ingemar Hansson, dels i ett appendix till boken Bostadsfinansiering och bostadsbeskattning under inflation (1977) och dels i bil. 4 till detta betänkande.[2] Han kommer fram till att det är rimligt att anta att marknadsräntan skulle ligga på 2–3 %.

Man kan omedelbart konstatera att det inte går att konstruera ett ekonomiskt realistiskt reallånesystem med lika låga utgifter i nyproduktionen som med nuvarande räntebidragssystem, om räntan i det reala systemet är osubventionerad. Som tidigare redovisats betyder nuvarande system vid 10 % inflation att kapitalutgiften första året för en hyreslägenhet är 2,84 % av den reala produktionskostnaden. Vid tillämpning av 60-årigt reallån med rak amortering och 2 % ränta blir kapitalutgiften första året 3,66 % av den reala produktionskostnaden. Om räntesatsen med hjälp av räntebidrag reduceras till 1 % blir kapitalutgiften 2,66 % av den reala produktionskostnaden, dvs. något lägre än i nuvarande system.

Den garanterade räntesatsen 1 % måste gälla hela löptiden på lånen om den nominella ökningen av genomsnittliga produktionskostnader ungefär motsvarar ökningen av KPI. Indexuppräkningen av skulderna inom reallånesystemet medför då en alldeles tillräcklig utjämning mellan yngre och äldre årgångar bostäder i fråga om kapitalutgifter. Vid ändrade genomsnittliga reala produktionskostnader kan det dock bli motiverat med justeringar av garanterade räntesatser i såväl det framtida äldre beståndet som i nyproduktionen.

Om räntesatsen fixeras till 1 % ger 60-åriga reallån med rak amortering en lagom stor total kapitalutgift första året jämfört med nuvarande system (2,66 % av reala produktionskostnaden mot 2,84 %), vad avser flerbostadshus. För småhus erhålls den lämpliga kapitalutgiftsnivån om amorteringstiden för reala bottenlån och statliga bostadslån sätts till 50 år.

F. n. ligger kapitalutgiftsnivån vid normala marginalskattesatser något högre för egnahem (den vanligaste upplåtelseformen för småhus) än för hyres- och bostadsrätter (de dominerande upplåtelseformerna för flerbostadshus) i nyproduktionen. Denna skillnad bibehålles i stort sett efter omläggningen till real bostadsfinansiering. I det reala systemet beror skillnaden på differentiering i fråga om amorteringsplanernas längder medan den i nuvarande system beror på differentiering i fråga om garanterade räntesatser.

Modifieringar i ett system med real bostadsfinansiering

Ett traditionellt penninglån i kombination med en hög inflationstakt ger ett snabbt sjunkande realt lånebelopp. Vid en normal utveckling av det reala fastighetspriset ger detta ett snabbt växande eget kapital, beräknat som skillnaden mellan fastighetsvärdet och det kvarvarande skuldbeloppet.

En övergång till reallån innebär att det reala skuldbeloppet sjunker betydligt långsammare. Det föreslagna lånesystemet leder därför efter hand till en mindre säkerhetsmarginal mellan fastighetsvärdet och skuldbeloppet.

Bostadspolitiska önskemål om låga insatser för köpare av nybyggda fastigheter och låga amorteringar medför i ett realt system relativt små säkerhetsmarginaler. En mindre säkerhetsmarginal innebär en större risk för att fastighetsvärdet kan komma att understiga det kvarvarande skuldbeloppet

[2] Se bil. 4, Realräntans nivå vid real beskattning, av Ingemar Hansson.

under ogynnsamma omständigheter. Detta kan leda till problem genom att fastigheten inte längre utgör fullgod säkerhet för lånen och genom att fastighetsägaren kan få en kvarvarande skuld efter en försäljning. Den mindre säkerhetsmarginalen leder därför till en försämrad risksituation för låntagaren jämfört med dagens system.

Reala lån innebär också att de reala kapitalutgifterna sjunker förhållandevis långsamt. Detta kan leda till problem för låntagarna under perioder med sjunkande reala inkomster.

Reallån innebär också att skuldbeloppet normalt stiger mätt i kronor under den första delen av lånets löptid, trots att värdet av lånebeloppet (mätt i realenheter) sjunker hela tiden. Många låntagare ser i första hand på utvecklingen av skuldbelopp och kapitalutgifter i kronor och inte i reala termer. De i kronor stigande skuldbeloppen och kapitalutgifterna kan därför misstolkas av många låntagare.

Minskningen av de generella bostadssubventionerna och övergången till reala lån innebär således en försämring av en låntagares faktiska risksituation. Den uppfattas dessutom som en väsentligt större försämring av en låntagare som är offer för s. k. penningillusion.

Utredningen har därför gjort en speciell undersökning av möjliga åtgärder för att förebygga låntagarnas oro. Denna undersökning redovisas i bil. 5.[1] Där presenteras följande tre regler för reduktion av kapitalutgifter i vissa fall:

1. Reduktion av kapitalutgiften vid en oförmånlig utveckling av fastighetspriserna för aktuell region och fastighetsklass från byggnadstillfället jämfört med utvecklingen av skuldbeloppet under motsvarande period.
2. Partiell avskrivning av skuld vid försäljning vid en oförmånlig utveckling av fastighetspriserna för aktuell region och fastighetsklass från inköpstillfället jämfört med utvecklingen av skuldbeloppet under motsvarande period.
3. Reduktion av kapitalutgiften vid en oförmånlig utveckling av lönerna jämfört med kapitalutgifterna vid reallån knutna till KPI.

Avsikten med dessa regler är att förbättra låntagarnas faktiska risksituation och att motverka den oro som orsakas av penningillusion. Reglerna kan tolkas som en försäkring som ger förmåner under ogynnsamma omständigheter samt som en informationsbärare som motverkar omotiverad oro. Sådana regler, som förebygger vissa tänkbara negativa effekter av ett realt lånesystem för bostadsfinansiering, kan väntas underlätta införandet av och vidmakthållandet av ett realt lånesystem. Utredningen förordar alternativen 1 och 3.

Bostadspolitiska konsekvenser av en övergång till real bostadsfinansiering i det framtida beståndet

Real beskattning och real bostadsfinansiering skulle betyda stopp för de godtyckliga förmögenhetsöverföringar som förekommer i nuvarande system på grund av inflationen, ränteavdragen och räntebidragen. Kapitalutgifterna mätta i fast penningvärde skulle utjämnas över tiden så att hyresgäster i det framtida äldre beståndet skulle få ungefär samma hyror som hyresgäster i likvärdiga nyproducerade lägenheter. Kravet på egeninsatser vid förvärv av äldre villor skulle i framtiden bli avsevärt lägre än i dag eftersom amorteringsvillkoren för reallån skulle anpassas till fastighetens normala reala ekonomiska förslitning så att det inte skulle uppstå något större gap mellan marknadsvärde och återstående inteckningsskuld.

[1] Se bil. 5, Garantiregler vid reala lån, av Ingemar Hansson.

Kapitalutgifterna för egnahemsägare skulle i ett realt system inte påverkas nämnvärt av skillnader i marginalskattesatser, eftersom det inte skulle uppkomma några nämnvärda skattemässiga underskott. Detta skulle gälla även om ett realt system tillämpades utan att kombineras med en avdragseffektsbegränsning i enlighet med riksdagens beslut med anledning av prop. 1981/82:197. Gynnandet av höginkomsttagare och den kraftiga stimulansen till inkomstsegregering i boendet skulle således minska avsevärt vid införande av ett realt system likaväl som vid införande av ett system för avdragseffektsbegränsning enligt det ovan nämnda riksdagsbeslutet. Det skulle från kapitalutgiftssynpunkt inte vara ekonomiskt gynnsammare att bo i eget hem eller bostadsrätt i stället för i hyreslägenhet ens för höginkomsttagare.

En övergång till real beskattning och real bostadsfinansiering i det framtida beståndet innebär att huvuddelen av de generella bostadssubventionerna (räntebidrag och effekterna av ränteavdrag) i det framtida beståndet kan avskaffas. Trots detta blir hushållens boendekostnader i nyproducerade lägenheter första året efter omläggningen i stort sett desamma som om det gamla systemet fortfarande hade varit i kraft. För ägare av nyproducerade egnahem med statliga lån blir boendekostnaderna första året t. o. m. något lägre med de föreslagna räntesatserna och amorteringstiderna. För ägare av nyproducerade egnahem *utan* statliga lån blir det fråga om *mycket* lägre boendekostnader de första åren.

Vid fortsatt inflation innebär real beskattning och real bostadsfinansiering i princip högre boendekostnader i det framtida äldre beståndet än om nuvarande system tillämpas även i fortsättningen. Däremot blir, som nämnts, boendekostnaderna i det framtida nyproducerade beståndet vid föreslagna amorteringstider och föreslagen garanterad räntesats i ett realt system snarast något lägre än om nuvarande system tillämpas även i fortsättningen. Det innebär att kostnadssplittring mellan olika årgångar bostäder motverkas och att det medför ungefär samma kostnad att bo i likvärdiga lägenheter, vare sig de hör till det äldre beståndet eller till nyproduktionen. Från bostadspolitisk synpunkt är detta en positiv effekt av reformen.

Övergången till det reala systemet kan indirekt bidra till att befrämja rörligheten på bostadsmarknaden genom att kostnadssplittring mellan olika framtida årgångar motverkas. Motsvarande effekt skulle f. ö. kunna uppnås inom ramen för nuvarande system om man lyckades med att kraftigt nedbringa inflationen. Redan nu åstadkoms rätt mycket i fråga om utjämning av kapitalutgifter över tiden genom systemet med avtrappning av garanterade räntesatser, så att äldre årgångars kapitalutgifter inte blir så mycket lägre än nyproduktionens. Reallån är emellertid en effektivare metod att utjämna kapitalutgifterna över tiden.

Bostadsbyggande vid real bostadsfinansiering

I bil. 6[1] har Ingemar Hansson gjort ett försök att bedöma effekter på byggandet av utredningens förslag. Ingemar Hansson gör följande sammanfattande bedömning av effekter på byggandet av utredningens förslag.

Minskningen av det generella bostadsstödet i form av räntebidrag och förmånliga skatteregler vid övergång till ett realt system tenderar att ge ett fortsatt lågt bostadsbyggande speciellt för egnahem men eventuellt också för bostads-

[1] Se bil. 6, Effekter på fastighetspriser m. m. vid en övergång till real beskattning, av Ingemar Hansson.

rättsfastigheter under stora delar av 1980-talet. Real finansiering i stället för finansiering med penninglån av kommunala följdinvesteringar vid bostadsbyggande kan dock få en motverkande effekt.

En dämpning av bostadsbyggandet kan i och för sig undvikas genom riktade subventioner till byggande. Detta skulle dock förstärka prisfallet för befintliga fastigheter eftersom man därigenom skulle eliminera marknadens tendens att återupprätta en "normal" prisnivå för byggnadsdelen av fastigheter på lång sikt.

En övergång till real beskattning leder emellertid normalt till lättnader i företagsbeskattningen, vilket stimulerar företagens investeringar inklusive byggnadsinvesteringar. Övergången till real beskattning kan därför få en relativt liten effekt på det totala byggandet, samtidigt som det uppkommer en omfördelning till förmån för företagens byggnadsinvesteringar och till nackdel för byggandet av främst egnahem. Denna slutsats är ett exempel på att övergången till real beskattning rättar till de snedvridningar av investeringarna som uppkommit genom ett inflationskänsligt skattesystem och en trendmässigt stigande inflationstakt under 1970-talet.

Real bostadsfinansiering i det befintliga beståndet (kap. 12)

Enligt diskussionen i kap. 11 innebär real bostadsfinansiering i det framtida beståndet att nuvarande räntebidragssystem till största delen avvecklas. Utjämning av kapitalutgifterna över tiden åstadkoms i stället med hjälp av reallån. Räntebidrag förekommer fortfarande men endast för en del av realräntan och inte som i nuvarande system även för inflationskompensationsdelar (realamorteringsdelar) av nominella räntor på penninglån. Det skulle i detta läge vara godtyckligt och fördelningspolitiskt stötande att bibehålla nuvarande stöd för det befintliga beståndet. Redan etablerade fastighetsägare som under tidigare år i många fall gjort stora inflationsvinster på lån skulle då bli en privilegierad grupp som ensam skulle få fortsätta att dra fördel av det orättvisa systemet. Även för det befintliga beståndet bör räntesubventioner i form av räntebidrag och skatteeffekter på grund av ränteavdrag således avse endast realräntor.

En avveckling av nuvarande omfattande räntebidragssystem och ett införande av generell real beskattning innebär – i en inflationsekonomi med höga nominella räntesatser – en kraftig höjning av kapitalutgifterna i framför allt nyare årgångar bostadshus och en orimlig fördelning av kapitalutgifterna över tiden. Liksom när det gäller det framtida beståndet är det således nödvändigt att införa real bostadsfinansiering även i fråga om det redan befintliga beståndet.

Då det gäller det framtida beståndet har i kap. 11 skisserats ett system med reallån och rak amortering där amorteringstiden är 60 år för lån till hyres- och bostadsrätter och 50 år för lån till egnahem och där den garanterade räntesatsen är 1 %. Detta betyder i normalfallen något lägre kapitalutgifter i nyproduktionen än i dagens system.

Man anknyter på ett mjukt sätt till dessa villkor genom att sätta den årliga amorteringsprocenten till 1,67 % resp. 2 % av ursprungliga reala skuldbeloppet även för gamla lån till flerbostadshus resp. till småhus. För äldre lån betyder det att lånens amorteringsplaner blir kortare än 50 resp. 60 år,

eftersom skuldbeloppen vid omläggningstillfället är lägre än om reallån hade tillämpats från början.

Anknytningen till villkoren för lån till nyproducerade bostäder fullföljs om den garanterade ränteutgiftsnivån för gamla lån maximeras till de räntebelopp som skulle erlagts om 50- eller 60-åriga reallån med rak amortering hade tillämpats från begynnelsen och den garanterade räntesatsen hade varit 1 %. Med denna modell blir kapitalutgifterna för olika årgångar bostäder redan det första året efter omläggningen i princip desamma som om real bostadsfinansiering hade tillämpats en längre tid.

Omläggningen till real bostadsfinansiering enligt denna modell betyder en viss sänkning av kapitalutgifterna i yngre årgångar bostäder och en i vissa fall påtaglig ökning av kapitalutgifterna i äldre årgångar från ena året till det andra. Trots detta kommer kapitalutgifterna fortfarande att vara klart högre i yngre årgångar än i äldre. Omläggningen betyder en minskning men inte ett avskaffande av utgiftssplittringen mellan olika årgångar bostäder.

Förslaget är således förenligt med rimliga krav i fråga om kostnadsparitet mellan olika årgångar bostäder. Det är också i rimlig utsträckning förenligt med kravet att omläggningen inte får leda till kraftiga ökningar av kapitalutgifter eller boendekostnader för låntagare eller boende. Förslagets effekter på boendekostnaderna belyses närmare i kap. 12 och i tabellbilagor till detta kapitel. Först måste dock frågan om utformning av räntevillkor närmare diskuteras.

I kap. 11 har föreslagits att den garanterade räntesatsen för statliga bostadslån och för bottenlån till bostadshus med statliga lån i det framtida beståndet skall vara 1 % i ett system med real bostadsfinansiering. För äldre fastigheter bör gälla att räntebeloppet vid varje betalningstillfälle inte skall vara högre än att det motsvarar det räntebelopp som skulle erlagts om reallån hade tillämpats från början med rak amortering i 50 år (småhus) eller 60 år (flerbostadshus) och den garanterade räntesatsen hade varit 1 %. I kombination med regeln att amorteringsbeloppet vid varje tillfälle skall motsvara 2 % (småhus) eller 1,67 % (flerbostadshus) av ursprungliga reala skuldbeloppet innebär förslaget att kapitalutgifterna blir desamma som om reallån hade tillämpats från början med de lånevillkor som föreslagits i kap. 11 för det framtida beståndet.

I det föreslagna systemet tillämpas amorteringsprocenten alltid på *ursprunglig* real låneskuld medan den föreslagna räntesatsen appliceras på återstående real låneskuld, dock inte den verkliga, utan en *hypotetisk* återstående real låneskuld. Denna hypotetiska låneskuld motsvarar det skuldbelopp som skulle ha förelegat om det för det framtida beståndet föreslagna reala lånevillkoren hade tillämpats från början. Då det garanterade räntebeloppet divideras med *verklig* återstående låneskuld erhålls den aktuella garanterade räntesatsen. Räntebidrag utgår i det föreslagna systemet så länge den garanterade räntesatsen understiger marknadsräntan.

Trots att de garanterade reala *räntebeloppen* sjunker successivt i det föreslagna systemet, till följd av att den hypotetiska reala låneskulden sjunker, blir det fråga om successivt stigande garanterade *räntesatser*. Vid tillämpning av föreslagna amorteringsvillkor vid omläggning till reallån är det möjligt att räkna ut – vid antagande om oförändrad marknadsräntenivå och exempelvis 10 % årlig inflation – när marknadsräntan uppnås och räntebidrag upphör att utgå.

Utredningens förslag innebär att systemet med garanterade räntesatser blir i princip detsamma för hyres- och bostadsrätter som för egnahem. När det gäller hyres- och bostadsrätter *i småhus* blir systemet inte bara i princip detsamma utan exakt detsamma. För nya bottenlån och statliga bostadslån till småhus föreslås att reallån med rak amortering i 50 år skall tillämpas och att garanterade räntan på gamla lån skall motsvara 1 % av det skuldbelopp som skulle ha förelegat om reallån med rak amortering i 50 år hade tillämpats från början.

När det gäller hyres- och bostadsrätter *i flerbostadshus* blir systemet för garanterade räntesatser detsamma som ovan beskrivits men med anpassning till att nya reallån till flerbostadshus föreslås få 60 års amorteringstid. Den garanterade räntan på gamla lån skall således motsvara 1 % av det skuldbelopp som skulle ha förelegat om reallån med rak amortering i 60 år hade tillämpats från början.

Regeln att den årliga amorteringen av ett lån efter omläggning till reallån skall vara minst 2 % av ursprungliga reala skuldbeloppet vid färdigställandet av fastigheten (jfr kap. 10) ger rimliga utgiftsnivåer i de fall då de ursprungliga ägarna bor kvar i sina hus. Om ett hus bytt ägare under tiden från färdigställandet till tiden för omläggning till reallån och nya lån upptagits innebär emellertid ett konsekvent fasthållande vid denna regel ofta oacceptabelt höga utgiftsnivåer under relativt lång tid.

För att komma till rätta med ovannämnda problem har regeln enligt utredningens förslag utformats så att kraven på amortering med minst 2 % av ursprungliga reala skuldbeloppet knyts till ägaren i stället för till fastigheten. Det skall således krävas amortering med minst 2 % av *resp. låntagares* ursprungliga reala skuldbelopp då det gäller lån som läggs om till reallån i samband med omläggningen till real beskattning.

Om inte den ursprungliga ägaren bor kvar i huset bör således skulden vid förvärvstidpunkten för den vid omläggningstillfället aktuelle ägaren vara bestämmande för minsta tillåtna årliga amortering.

Utredningen föreslår att räntebidrag efter omläggningen endast skall utgå då reala lånevillkor tillämpas för både bottenlån och statliga bostadslån. Villkoren bör skärpas ytterligare, så att räntebidrag endast utgår då reala lånevillkor med amorteringsvillkor som innebär att den årliga amorteringen på bottenlån och statligt bostadslån är 2 % (småhus) och 1,67 % (flerbostadshus) av *fastighetens* ursprungliga reala skuldbelopp. Därigenom säkerställs att eventuella räntebidrag till äldre statligt belånade egnahem successivt trappas av och till slut upphör. Den som nyligen förvärvat ett äldre statligt belånat eget hem får således välja mellan fördelen av räntebidrag och fördelen av förlängd amorteringstid på det sätt som skisserats ovan.

Enligt kap. 10 och bil. 5 kan införandet av reala lån underlättas genom olika typer av garantiregler. I kap. 11 föreslås att två sådana regler för reduktion av kapitalutgifter i vissa fall skall tillämpas för reala bottenlån och reala statliga bostadslån för tillkommande bostadsfastigheter. De föreslagna reglerna innebär att kapitalutgiften kan reduceras dels vid en oförmånlig utveckling av fastighetspriserna jämfört med utvecklingen av lånebeloppet från byggnadstillfället, dels vid sjunkande reala löner.

För att förbättra låntagarnas risksituation och för att motverka den oro som beror på penningillusion föreslås att dessa regler även tillämpas för det befintliga beståndet.

Reglerna om reduktion av kapitalutgift bör, när det gäller lån till det befintliga beståndet, omfatta bottenlån, statliga bostadslån och långfristiga, ej prioriterade, lån med inteckningssäkerhet från bank- och försäkringsinstitut. Det är samma lånetyper som i kap. 10 föreslås omfattas av en statlig garanti för skuldökning på omlagda lån.

Av kostnads- och förenklingsskäl föreslås att regeln för reducering av kapitalutgifter vid ogynnsam utveckling av fastighetspriserna tillämpas med utgångspunkt i fastighetspris och lånebelopp vid inköpstidpunkten för den som äger huset vid övergång till real beskattning och att den begränsas till att endast gälla hus som köpts de senaste 10 åren före införandet av real beskattning.

Civilrättsliga regler (kap. 13)

Bokföring av anläggningstillgångar

Utredningen har valt att inte göra någon sammankoppling av företagsbeskattning och inflationsredovisning. Den reala företagsbeskattningen bygger på ett traditionellt bokslut. Den reala beskattningen gör det således inte nödvändigt att tillgångar upptas till annat än de historiska anskaffningsvärdena i affärsbokföringen.

Däremot aktualiserar införandet av reallån vissa bokföringsproblem. Skulderna kommer vid inflation att årligen öka i nominella tal. Normalt kommer även tillgångarna att öka nominellt vid inflation. Om en fastighet finansierats med reallån och både fastighetens pris och lånebeloppet ökar nominellt i takt med inflationen har ju inte företagets position försämrats. Gällande bokföringsregler medför emellertid att det inte finns några möjligheter att låta byggnadens bokförda värde öka i takt med dess nominella värde.

Att värdestegringar på anläggningstillgångar, främst fastigheter, inte får påverka resultatet förrän de realiserats är ett problem för redovisningen redan i dag. Den förbättring av företagets ställning som värdeökningen innebär blir inte synlig förrän den realiserats. Om finansieringen av en viss tillgång i framtiden kommer att ske med reallån accentueras denna olikhet vid värderingen av tillgångar och skulder, eftersom värdeökningen varken på tillgångs- eller skuldsidan är likvid. Den årliga nominella ökningen av reallåneskulden kommer att betraktas som en kostnad.

Även om införandet av real beskattning och reallån bör kunna ske utan införande av en generell inflationsredovisning, synes dock en ändring vara nödvändig på denna punkt. Annars kan effekten bli att företag, som finansierar anläggningstillgångar med lång varaktighet – främst fastigheter – med reallån, kan komma att tvingas redovisa förlust, fastän deras resultat i själva verket är positivt.

Om både tillgången och skulden kan sägas att dess nominella ökning inte är realiserad. Den grundläggande principen i 15 § bokföringslagen, att uppskrivning av anläggningstillgång inte skall få påverka resultaträkningen och därmed för aktiebolagens del möjliggöra en utdelning av icke realiserande vinster, borde kunna upprätthållas. Det kan ske genom ett stadgande varigenom uppskrivning av sådana anläggningstillgångar, som inte förbrukas alltför snabbt i rörelsen, medgives. Sådana anläggningstillgångar är aktier,

byggnader, skog, vattenrättigheter samt mark. Förutsättningen för uppskrivningen skulle vara att indexuppräkningen av reallåneskulder uppgick till motsvarande belopp. Uppskrivning skulle då maximalt kunna ske till reallånets nominella värde vid bokslutstillfället.

Genom det diskuterade tillägget till 15 § bokföringslagen undviks att aktiebolag i onödan behöver upprätta en särskild "balansräkning vid befarat likvidationstvång" enligt 13 kap. 2 § 3 st. aktiebolagslagen, för att utreda om bolaget är likvidationsskyldigt genom att dess egna kapital understiger en tredjedel av det registrerade aktiekapitalet. I en sådan balansräkning skall tillgångarna redovisas till försäljningsvärdet med avdrag för försäljningskostnaderna.

Säkerhetsrättsliga frågor

Utredningen anser att det inte föreligger något avgörande skäl mot att man inför lagregler som möjliggör indexreglering av inteckningar (och därmed av pantbrev). Ett krav bör dock vara att indexregleringen kopplas till det officiella index som utredningen har föreslagit skall användas vid real beskattning och vid indexuppräkning av reallåneskulder.

Något hinder synes inte föreligga mot att både inteckningar på bestämda nominella belopp och indexreglerade inteckningar gäller i en och samma fastighet.

Möjligheten finns emellertid alltid att en indexreglerad inteckning i det långa loppet innebär en större belastning på en fastighet än en i kronor bestämd inteckning. Om man ersätter en till det nominella beloppet fixerad inteckning med en indexreglerad sådan, måste detta alltid anses innebära en nedsättning av efterföljande inteckningar. Reglerna om nedsättning i 22 kap. 9 § jordabalken blir således tillämpliga såvitt gäller de sistnämnda inteckningarna.

Enligt utredningen bör den framtida bostadsfinansieringen ske genom reallån. Säkerhet för dessa bör lämnas genom reala inteckningar, vilket inte borde möta några svårigheter, eftersom det i en nybyggd fastighet inte finns några tidigare inteckningshavare vilkas rätt försämras.

Vad beträffar det befintliga beståndet av bostäder anser utredningen att låntagare bör ges en lagfast rätt att få lägga om vissa lån från penninglån till reallån. Det är vid en sådan omläggning mycket sannolikt att det i fastigheten finns inteckningar med sämre rätt än de som lämnats som säkerhet för bottenlånen och de statliga bostadslånen. Dessa inteckningshavares ställning skulle otvivelaktigt försämras om de befintliga till nominella belopp fixerade inteckningarna med bättre rätt lades om till realinteckningar. Det finns därför inte någon anledning att anta att de skulle vara beredda att utan vidare medge en sådan omläggning.

Utredningen finner det också vara uteslutet att genom lagstiftning försämra dessa inteckningshavares ställning i förhållande till nuläget genom en lagstiftning med innebörd att alla till nominella belopp fixerade inteckningar läggs om till realinteckningar. Problemet att ge långivarna erforderlig säkerhet för bottenlån och statliga bostadslån under den period då reallånets nominella belopp kommer att överstiga den i kronor bestämda inteckningens belopp återstår därför. Utredningen anser inte att problemet kan ges någon annan

lösning än att staten ikläder sig en garanti för den del av ett reallåns aktuella nominella skuldbelopp som överstiger lånets ursprungliga nominella belopp.

Det är emellertid angeläget att den statliga garantin för ett reallåns skuldökning över dess ursprungliga nominella belopp inte görs mera omfattande än vad som är erforderligt för att ge långivaren säkerhet. Skulle staten bli tvungen att infria garantin bör statens fordran på låntagaren göras så god som omständigheterna medger.

Utredningen har övervägt olika alternativ att säkerställa statens rätt för den händelse att statsgarantin skulle behöva infrias. Vid en avvägning av för- och nackdelar av de olika alternativen har utredningen funnit det alternativ vara att föredra, som innebär, att en förutsättning för rätten till statsgaranti är att fastighetsägaren inte tar ut nya inteckningar i fastigheten. Denna regel är enkel och lättillämpad och medför ett minimum av ingrepp i nuvarande inteckningsordning. Önskar fastighetsägaren ta ut nya inteckningar får det ske då långivaren anser sig kunna avstå från garantin, exempelvis då reallånet amorterats så långt att dess återstående nominella belopp ligger inom ramen för den nominella inteckningen. Vid överlåtelse får låne- och inteckningsbilden övervägas i grunden. Förvärvaren befinner sig här i samma situation som förvärvaren av en nybyggd fastighet. Reallån och realinteckningar är då naturliga finansierings- och säkringsformer. Förutsättningen är dock en fungerande kreditmarknad, där reallån kan erhållas. Denna förutsättning bör kunnan infrias i ett realt system. Real beskattning och reala lån bör nämligen medföra en mer balanserad kreditpolitisk situation, där låntagarnas möjligheter att få krediter ökar.

Statsfinansiella aspekter (kap. 14)

Kalkylerna i detta kapitel bygger främst på riksrevisionsverkets (RRV) taxeringsstatistiska undersökning för år 1979 och på bostadsdepartementets prognoser för räntebidragens utveckling till år 1984.

Det förutsätts att den ökning av den kommunala inkomstskatten, som följer av övergången till real beskattning, i sin helhet dras in till staten. Hela budgetförstärkningen för det allmänna till följd av övergången till ett realt system blir således en förstärkning av statsbudgeten.

För att upprätthålla balansen på kreditmarknaden i samband med övergången till ett realt system, med omfattande omläggningar av befintliga lån till reallån, är det nödvändigt att budgetförstärkningen för det allmänna helt utnyttjas till att minska den statliga upplåningen.

Enligt utredningens kalkyler skulle en övergång till ett realt system år 1984 betyda en budgetförstärkning mätt i 1981/82 års penningvärde (KPI = 668 med år 1949 som basår) med 10 miljarder kr. vid 6 % inflation och med 13 miljarder kr. vid 10 % inflation.

En övergång till ett realt system skulle innebära ett ökat skatteuttag inom hushållssektorn, till följd av att skatteökningen på grund av reducerade avdragsräntor skulle vara mycket större än skatteminskningen på grund av reducerade skattepliktiga intäktsräntor. För företagssektorn skulle det däremot bli fråga om en skatteminskning. Räntebidragsanslaget skulle minska

kraftigt till följd av en övergång till ett realt system. Den nyssnämnda budgetförstärkningen vid en övergång till ett realt system år 1984 skulle vara summan av förändringarna av hushållsbeskattning, företagsbeskattning och räntebidrag enligt följande tabell (beloppen anges i miljarder kr.).

	Inflation	
	6 %	10 %
Hushållsbeskattning	+ 6,1	+ 6,8
Företagsbeskattning	− 2,2	− 3,4
Räntebidrag	+ 6,6	+ 9,9
Summa	+10,5	+13,3

Övergångsbestämmelser (kap. 15)

Övergångsbestämmelser vid omedelbar övergång

Utredningens huvudalternativ är att övergång till ett fullständigt system med real beskattning skall ske på en gång. Utgångspunkten för de beräkningar som utförts av utredningen har varit att denna tidpunkt är den 1 januari 1984. De nya reglerna skulle således tillämpas för första gången vid 1985 års taxering. Något principiellt hinder föreligger emellertid inte för att välja en annan tidpunkt.

En omedelbar övergång verkar inte medföra några orimliga skattetekniska problem.

Principen att nominella räntor skall uppdelas i en inflationskompensationsdel och en realräntedel borde inte ge upphov till övergångsproblem av den karaktären att speciella övergångsbestämmelser behövs. Uppdelningen kan ske fr. o. m. den 1 januari 1984 oberoende av i vilket inkomstslag räntan skall upptas. Gällande principer beträffande avdrag för förskottsräntor medför dock att det särskilt för år 1983 bör föreskrivas, att avdrag för ränta som belöper sig på en senare period endast får medges till den del räntan belöper sig på perioden.

Utredningens förslag beträffande realisationsvinstbeskattningen medför normalt lättnader för de skattskyldiga. Det kan medföra att planerade avyttringar uppskjuts till perioden efter den 1 januari 1984. De nya realisationsvinstskattereglerna bör därför genomföras innan det reala systemet i övrigt träder i kraft, förslagsvis per det datum lagrådsremissen om införande av real beskattning översänds eller möjligen den dag proposition om införande av real beskattning läggs.

Vad den reala företagsbeskattningen beträffar är det stora principiella övergångsproblemet av avskrivningsunderlagen för beräkning av reala värdeminskningsavdrag för byggnader. Utredningen har där stannat för uppfattningen att uppräkning skall få ske från anskaffningstidpunkten dock längst för de senaste tio åren före införandet av real beskattning.

Vad beträffar förlustavdragen blir övergångsproblemen minst om även äldre förluster indexuppräknas från tidpunkten för införandet av real

beskattning. Samma synpunkter gäller för utskiftningsskatten.

De stora övergångsproblem, som uppkommer vid ett omedelbart införande av real beskattning, gäller inte beskattningen utan villkoren för befintliga lån vid övergångstillfället. Det gäller främst lånen på bostadsmarknaden. Dessa problem behandlas i kap. 10 och 12.

Anstånd med skatt

Enligt utredningens uppfattning bör låntagare i stor utsträckning ges rätt att vid införandet av real beskattning lägga om sina befintliga penninglån till reallån. Inom företagssektorn medför de föreslagna inflationsavdragen och de reala värdeminskningsavdragen normalt fördelar för de skattskyldiga som mer än väl uppväger begränsningen av ränteavdragsrätten för nominella räntor. Det kommer dock att förekomma fall, där den reala beskattningen inte medför så stora fördelar i fråga om värdeminskningsavdrag m. m. att de uppväger begränsningar av ränteavdragsrätten. Det återstår dessutom en del lån, som inte omfattas av omläggningsrätten. Exempel på sådana lån är säljarreverser, topplån och privatlån för andra ändamål än bostäder. Är dessa lån långfristiga, får det antas att låntagarna på sikt har möjlighet att lägga om dem till reallån.

Vid en omedelbar övergång till real beskattning, t. ex. den 1 januari 1984, kan det emellertid vara svårt att omedelbart lägga om dessa lån i önskad utsträckning. Utredningen anser därför att reglerna om rätt till omläggning av vissa lån skall kombineras med en rätt att få anstånd med skatt i vissa fall.

Den grundläggande tanken är att skattskyldig som drabbas av merbeskattning på grund av den omedelbara övergången till real beskattning under en övergångsperiod skall kunna erhålla anstånd med belopp, som motsvarar den genom omläggningen uppkomna merbeskattningen. Av förenklingsskäl är vissa schabloniseringar nödvändiga vid fastställandet av anståndsbeloppet.

Företagssektorn bör undantas från systemet med rätt till anstånd med skatt, eftersom utredningens förslag där normalt medför skattelättnader. För hushållssektorn utgör behandlingen av räntor den stora förändringen i förhållande till nuläget, om ett realt system införs. Jämförelsen av den skattskyldiges situation före och efter införandet av real beskattning kan därför begränsas till räntebeskattningen inom hushållssektorn. Alla räntor bör emellertid inte medtagas. Undantag bör i första hand göras för räntor på skulder som har lagts om eller mot borgenärens vilja kan läggas om till reallån.

Reglerna om anstånd med skatt syftar endast till att underlätta situationen för sådana skattskyldiga, som inte fått möjlighet att lägga om sina lån till reallån. Lån mellan närstående bör också undantas vid jämförelsen. Om dessa lån medtogs skulle de skattskyldiga lätt kunna erhålla skattefördelar genom olika skatteplanerande åtgärder.

Jämförelsen mellan den skattskyldiges situation i det reala systemet och i ett tänkt fortfarande gällande nominalistiskt system kan lätt ske med utgångspunkt från den skattskyldiges deklaration i det reala systemet. Underlaget för beräkningen av anståndsbeloppet blir nämligen skillnaden mellan inflationskompensationsdelarna av utgiftsräntorna och inflationskompensations-

delarna av intäktsräntorna. Inflationskompensationsdelen av den nominella räntan är ju den del av denna som i ett realt system inte längre är avdragsgill resp. skattepliktig.

Av förenklingsskäl föreslås sedan anståndsbeloppet beräknas som 50 % av detta underlag. Det innebär att en enhetlig schablonmarginalskattesats på 50 % för alla skattebetalare antagits.

Anståndsreglerna syftar till att underlätta övergången till real beskattning. Övergångstidens längd kan diskuteras men under en femårsperiod borde det normalt vara möjligt att anpassa sig till det nya systemet. Anståndsreglerna bör således gälla under en övergångstid på fem år. Under vart och ett av dessa år bör den skattskyldige som så önskar kunna få anstånd med ett visst belopp, beräknat enligt här angivna principer. Anståndsbeloppen kan således skifta år från år.

I princip borde rätten till anstånd inte omfatta nya penninglån, som den skattskyldige upptagit under femårsperioden. Det torde emellertid vara svårt att skilja mellan gamla och nya lån. Det torde därför vara nödvändigt att medge anstånd under femårsperioden, oberoende av när lånen tagits. För att anstånd inte skall medges med oskäligt stora belopp bör det maximala underlaget för anståndsbeloppet första året också utgöra spärrbelopp under de följande åren. Spärrbeloppet blir således ett bestämt nominellt belopp.

Anstånd bör medges under en relativt lång period, eftersom betalningarna skall fullgöras av skattskyldiga, som också i normalfallet är relativt skuldtyngda och därför har en pressad situation. Utredningen finner därför att anståndsperioden bör vara tjugo år. Den skatt för vilken anstånd medgivits skall inte behöva betalas förrän åtta år efter det år för vars skatt anstånd medgivits. Möjligheten till anstånd bör också kunna beaktas vid preliminärskatteuppbörden.

Successiv övergång

Det finns skäl såväl för en omedelbar som en successiv övergång till real beskattning. För en omedelbar övergång talar främst att det då torde vara lättare att förstå det nya systemets uppbyggnad och effekter. För en successiv övergång talar framför allt att det ger en viss anpassningstid.

Utredningen anser att övervägande skäl talar för en omedelbar övergång vid en bestämd tidpunkt, särskilt om övergångsproblemen lindras genom möjligheten till anstånd med skatt. Utredningen har emellertid också undersökt alternativa lösningar, som innebär att real beskattning och reala lån införs successivt.

En tänkbar successiv övergångsmetod innebär att inflationen presumeras vara en successivt ökande kvotdel av den verkliga. Om systemet införs under en period av fem år med början t. ex. den 1 januari 1984, innebär det att man antar att inflationen första året varit 20 % av vad den verkligen var, nästa år 40 %, osv. Metoden tillämpas konsekvent (med undantag för realisationsvinstbeskattningen som omgående görs fullständigt real) och får gälla både beskattningen och reallånen.

Problemen gäller även vid en successiv övergång huvudsakligen utformningen av lånevillkor i det nya systemet. Reallånen får under övergångstiden inte full reallånekaraktär. De får i själva verket under denna period karaktären av ett mellanting mellan real- och penninglån.

Även när det gäller räntebidragen måste ett system väljas som innebär successiv avveckling av nuvarande system och successivt införande av det av utredningen föreslagna för det reala systemet.

Enligt utredningens uppfattning är det en mycket stor nackdel om reallånen under övergångsperiod inte får full reallånekaraktär. Reallånens innebörd blir då svåra att förstå, vilket medför problem för många att planera sin ekonomi.

Det talar för en annan typ av övergångslösning som möjliggör att reallån får fulla reala verkningar från det ögonblick de tas. Det fordrar i sin tur att de blir realt beskattade redan från början.

En tänkbar lösning, som skulle tillgodose både önskemålet att reallån får fulla reala verkningar på en gång och önskemålet om ett successivt införande av det reala systemet, skulle vara att omedelbart införa real beskattning av reallån (och real realisationsvinstbeskattning) men i övrigt införa den reala beskattningen enligt det tidigare diskuterade systemet med att inflationen i beskattningshänseende presumeras vara en successivt stigande del av den verkliga.

Argumenten mot en sådan övergångslösning är uppenbara. De möjligheter till kringgående av skattelagarna, som en blandning av reala och nominalistiska beskattningsprinciper medför, öppnar sig. Oinskränkt skattskyldiga skulle låna upp enligt penninglånevillkor och låna ut enligt reallånevillkor och göra skattevinster. Skattefria subjekt skulle låna upp enligt reallånevillkor och låna ut enligt penninglånevillkor och därmed få likviditetsmässiga fördelar. Olika intressen som kunde balansera varandra skulle inte finnas.

Det är emellertid möjligt att dessa oönskade konsekvenser inte skulle uppkomma i alltför stor utsträckning, eftersom de endast skulle vara möjliga under en kortare tid och dessutom årligen minska.

Missbruksmöjligheterna måste dock mötas med specialregler om denna övergångslösning väljs. Det enklaste vore att begränsa möjligheten till realt beskattat sparande under övergångstiden till bestämda belopp för varje skattskyldig.

Av de båda successiva övergångslösningar som beskrivits förordar utredningen den senare, trots de uppenbara nackdelarna. Låntagarna utsätts inte för någon omedelbar press att lägga om sina lån till reallån utan lockas i viss utsträckning att vänta med en omläggning. Samtidigt stimuleras sparandet omedelbart, eftersom spararna kan använda sig av reala sparformer med en gång.

Real beskattning, reallån och inflation (kap. 16)

Även om införandet av real beskattning och reallån undanröjer några av de allvarligaste negativa effekterna av inflationen, kvarstår många av dessa negativa effekter. En viktig fråga är därför om införandet av real beskattning och reallån kan förväntas öka eller minska inflationstakten.

Själva skattereformen, dvs. införandet av real beskattning, måste rimligtvis verka dämpande på inflationstakten. Effekten blir framför allt att spararnas reala avkastning efter skatt ökar och att låntagarnas reala kostnader efter skatt också ökar. Hushållssparandet torde således stimuleras och hushållens efterfrågan på kredit minskas, vilket torde skapa en bättre balans på

kreditmarknaden och underlätta en politik som syftar till dämpning av hushållens efterfrågan på varor och tjänster.

När det gäller frågan, om reallån eller indexlån kan väntas öka eller minska inflationstakten, föreligger sedan lång tid tillbaka en omfattande internationell diskussion. De tidigare årens diskussion finns väl sammanfattad i Palanders arbete från år 1957. Argumenteringen synes enligt utredningen inte ha ändrats i någon avgörande mån sedan Palanders arbete utgavs. Palander visade att det föreligger två starka argument för uppfattningen att indexlån eller reallån är inflationsdämpande. Betydelsefulla grupper skulle inte längre göra vinster på inflationen och kreditpolitiken skulle få nya möjligheter att påverka allmänhetens inflationsförväntningar. Risken med reallån skulle snarast vara att en indexering av lånen skulle på irrationella grunder sprida sig till andra sektorer av ekonomin, som till slut skulle bli helt "genomindexerad", vilket skulle kunna minska motståndskraften mot inflationistiska impulser.

Utredningen kan endast konstatera att den ökning av inflationstakten som ägt rum i Sverige under 1970-talet i varje fall inte sammanhängt med förekomsten av något realt skatte- och lånesystem.

1 Utredningsuppdraget

I anförande till protokollet vid regeringssammanträde 1978-11-02 anförde chefen för budgetdepartementet, statsrådet Mundebo:

Genom riksdagens beslut hösten 1977 har den statliga inkomstskatteskalan inflationsskyddats. Därigenom har en av de mest iögonenfallande inflationseffekterna i skattesystemet, nämligen den automatiska skatteskärpningen, motverkats. Diskussionen om de svårigheter inflationen vållar i skattesystemet kan emellertid inte upphöra härmed. Även själva inkomstberäkningen påverkas nämligen på ett sätt som medför snedvridningar och som kan leda till stora omfördelningar av skattebördan mellan olika kategorier skattskyldiga. Det har därför hävdats att inkomstbegreppet borde ändras så att den reala, dvs. av inflationen opåverkade, inkomsten läggs till grund för beskattningen. Det finns dock kritiker som menar att vissa av dagens problem inte går att lösa inom inkomstbeskattningens ram utan först genom införande av ett helt nytt skattesystem.

Jag delar uppfattningen att det föreligger betydande problem i det nuvarande inkomstskattesystemet. Problemen har i viktiga hänseenden accentuerats under den senaste tioårsperioden. Det finns därför enligt min mening anledning att undersöka om inte en genomgripande omläggning av beskattningen kan ge så stora fördelar att reformen – trots de svårigheter som den med nödvändighet för med sig – ter sig önskvärd. Förslag om sådana reformer har också förekommit i den politiska debatten. För att en diskussion om grundläggande ändringar i skattesystemet skall kunna föras vidare krävs emellertid att förslagen utvecklas till en sådan grad av konkretion att deras troliga verkningar i olika avseenden kan bedömas och för- och nackdelarna värderas.

Ett tänkbart alternativ till dagens inkomstskattesystem har nyligen fått en sådan konkret belysning inom ramen för 1972 års skatteutrednings arbete. Jag syftar här på vad som kallas den progressiva utgiftsskatten. I detta alternativ är det principiellt den skattskyldiges konsumtionsutgifter under året i stället för hans inkomster som utgör skattebasen. Ett nettosparande kommer därigenom att ske med obeskattade medel, medan i gengäld varje upplösning av tidigare sparande leder till beskattning. En teknisk modell för hur en progressiv utgiftsskatt skulle kunna ersätta den nuvarande progressiva delen av inkomstskatten har utarbetats i rapporten (SOU 1976:62) Progressiv utgiftsskatt – ett alternativ. Skatteutredningen har låtit remissbehandla rapporten och redovisar i sitt slutbetänkande (SOU 1977:91) Översyn av skattesystemet en sammanfattning av remissinstansernas synpunkter. Här är alltså en god grund lagd för en fortsatt diskussion om för- och nackdelarna. Skatteutredningen framhåller dock att ytterligare utredningsarbete behövs på vissa punkter för att utröna om utgiftsskatten kan vara ett framkomligt alternativ till vårt nuvarande inkomstskattesystem.

Skatteutredningen påpekar i sin diskussion av utgiftsbeskattningen att en av dess fördelar synes vara att hänsyn automatiskt tas till inflationens inverkan på skatteunderlaget. Utgifter för investeringar är således avdragsgilla när utgiften betalas medan inkomsten av försäljningen beskattas i det penningvärde som gäller när den skattskyl-

dige konsumerar inkomsten. Genom att såväl räntor som amorteringar blir avdragsgilla resp. skattpliktiga medför inflationen inte heller någon snedvridning på denna punkt.

Vid sin genomgång av det nuvarande inkomstskattesystemet visar skatteutredningen hur den faktiska inflationstakten på ett avgörande sätt påverkar det reala beskattningsresultatet för olika sparformer och hur en och samma ekonomiska avkastning blir helt olika beskattad beroende på vilken placering det är fråga om. Såväl den samhällsekonomiska effektiviteten som den fördelningsmässiga rättvisan blir lidande, framhåller utredningen, när det inte går att med rimlig säkerhet förutse utfallet av olika avtal och när skilda former av sparande och kapitalplacering blir helt olika behandlade.

Utredningen tar också upp frågan om vilka reformer som kan vara möjliga utan att överge inkomstbeskattningen som princip. Utredningen pekar på olika lösningar, t. ex. att införa en konsekvent real beskattning av räntor eller att vid realisationsvinstberäkningen ta hänsyn till hur tillgångar finansierats. Vidare nämns möjligheten att införa s. k. indexlån på kreditmarknaden. Att klarlägga konsekvenserna av åtgärder av detta slag har emellertid, anför utredningen, varit en så omfattande arbetsuppgift att utredningen inte haft möjlighet att genomföra den. Utredningen rekommenderar därför att de problem som sammanhänger med inflationens inverkan på inkomstskattesystemet blir föremål för en särskild utredning. I det sammanhanget bör enligt utredningen också effekterna på kreditmarknaden och bostadsfinansieringen beaktas.

Även kapitalmarknadsutredningen har haft anledning att ta upp frågan om nuvarande skattereglers snedvridande effekt vid fortgående penningvärdeförsämring. En utförlig genomgång med olika exempel redovisas i bilaga 2 till utredningens betänkande (SOU 1978:11–13) Kapitalmarknaden i svensk ekonomi 1–3.

För egen del vill jag anföra följande. De svenska skattereglerna bygger traditionellt på ett nominalistiskt betraktelsesätt, dvs. de är med få undantag utformade utan hänsyn till förekomsten av penningvärdeförändringar. I många sammanhang spelar detta ingen roll. Reglerna ger i princip samma skatteuttag i perioder av fast penningvärde som i inflationstider. Så är t. ex. fallet med indirekta skatter och avgifter som är värdebaserade och proportionella mot underlaget (mervärdeskatt, arbetsgivaravgifter osv.). För de direkta skatterna ger inflationseffekterna däremot upphov till större svårigheter. Detta sammanhänger bl. a. med att de direkta skatterna ofta är progressiva, dvs. det procentuella skatteuttaget beror på inkomstens eller förmögenhetens storlek. Om skatteskalan då är fastlagd i nominella termer innebär det att en inkomst eller förmögenhet som motsvarar en oförändrad köpkraft kommer att beskattas successivt allt hårdare ju mer penningvärdet sjunker. Mest uppenbart är detta i fråga om den statliga inkomstskatten, där progressiviteten är så stark att inflationseffekten blir starkt kännbar redan från ett år till nästa. Skattetrycket påverkas även av att skattefria belopp, schablonavdrag o. d. i många fall är uttryckta i fasta krontalsbelopp, vars värde sjunker vid inflation.

Inflationens effekter i fråga om skiktgränser, avdragsgränser och fribelopp är trots allt tämligen lätta att bedöma och det är sällan tekniskt svårt att anvisa motgåtgärder om sådana anses behövliga. För inkomstbeskattningen skapar inflationen emellertid, som jag inledningsvis antytt, även mer djupgående problem, nämligen i fråga om principerna för bestämningen av vissa slag av intäkter och kostnader. Svårigheterna är här oberoende av om skatten är proportionell eller progressiv eftersom det gäller själva definitionen av skatteunderlaget. Vissa sådana problem är speciella för beräkningen av inkomst av rörelse och jordbruk, t. ex. avskrivningsregler och lagervärderingsregler. Andra problem är av mer generell natur. Av intresse är här i första hand den skattemässiga behandlingen av räntor och kapitalvinster. När exempelvis den avtalade räntan till viss del får ses som en kompensation till långivaren för att kapitalet realt sett minskar i värde, medför en nominell beskattning att låntagare gynnas och långivare missgynnas i förhållande till det läge som skulle föreligga i en period med fast penningvärde.

Som framgått av min tidigare lämnade redogörelse har 1972 års skatteutredning föreslagit att de problem som sammanhänger med inflationens inverkan på det nuvarande inkomstskattesystemet blir föremål för en särskild utredning. Jag delar denna uppfattning. Enligt min uppfattning är det lämpligt att tillkalla en särskild utredare för att belysa denna problematik.

En central fråga som utredaren har att ta ställning till är hur kapitalvinster och kapitalförluster bör behandlas. När penningvärdet inte är fast sammanfaller de nominella värdeförändringarna inte längre med de reala. Prisstegring på fastigheter, aktier osv. som beror endast på penningvärdets fall utgör inte någon real inkomst. Å andra sidan sjunker nominella fordringar – banktillgodohavanden, obligationer, vanliga inteckningslån etc. – realt sett i värde och låntagaren gör därigenom en vinst, medan långivaren gör motsvarande förlust. En real inkomstberäkning måste beakta dessa effekter på ett konsekvent sätt. Som skatteutredningen och kapitalmarknadsutredningen visat kan man få stora snedvridningar om inkomstberäkningen på vissa punkter görs realt medan den på andra fortfarande sker nominellt.

En huvuduppgift för utredaren bör alltså vara att undersöka om det är möjligt att utforma ett system där inkomstberäkningen ger ett realt riktigt resultat oberoende av den faktiska inflationstakten och dess variationer. Långivare bör således inte beskattas för sådana nominella inkomster som endast utgör kompensation för inflationen och i konsekvens med detta bör låntagare inte få avdrag för sådana utgifter som realt motsvarar amorteringar. Beträffande kapitalvinster och kapitalförluster bör skatteplikt resp. avdragsrätt ta sikte på det reala och inte på det nominella resultat som en försäljning har gett upphov till. Vanligen synes man i debatten utgå ifrån att ett sådant system för real inkomstberäkning bör byggas upp kring en real behandling av ränteinkomster resp. -utgifter. Jag vill emellertid erinra om att även andra metoder kan vara tänkbara i speciella sammanhang. Sålunda har den tanken förts fram att man i fråga om fastighetslån skulle kunna uppnå ett realt riktigt beskattningsresultat genom att ändra reglerna för realisationsvinstberäkningen när fastigheten säljs. Indexuppräkning av anskaffningsvärdet skulle då medges endast för den del av anskaffningsvärdet som motsvaras av ägarens i fastigheten nedlagda egna kapital. Utredaren bör ha frihet att pröva såväl denna som andra tänkbara konstruktioner.

Av det anförda följer att utredaren skall söka klarlägga om det nuvarande på nominalistisk grund baserade inkomstbegreppet kan ersättas av ett inkomstbegrepp som i högre grad beaktar förändringar i penningvärdet. Utredaren skall däremot inte ta upp spörsmål som rör utformningen av skatteskalan eller det samlade skatteuttagets storlek. Jag vill vidare stryka under att utredarens uppgift är av teknisk natur. Det gäller att konstruera en modell för hur en real inkomstbeskattning skulle kunna utformas, att peka på särskilda problem som aktualiseras, etc. Denna modell kan därefter på samma sätt som den utgiftsskattemodell 1972 års skatteutredning låtit utarbeta ligga till grund för statsmakternas fortsatta överväganden om önskvärdheten av någon mer grundläggande skattereform. Utredaren bör söka redovisa de erfarenheter av olika slags inflationsjusteringar vid inkomstberäkningen som finns från andra länder och den debatt i dessa frågor som förts i bl. a. Danmark, USA och Storbritannien. Likaså måste frågan om eventuella svårigheter som en isolerad svensk övergång till nya beskattningsprinciper kan vålla för våra internationella åtaganden enligt konventioner och bilaterala avtal belysas. Jag vill erinra om att många remissinstanser menat att just de internationella komplikationerna är ett av utgiftsskattens största problem.

En övergång till real beskattning skulle påverka samhällsekonomins funktionssätt i en rad avseenden. Utredaren bör allmänt söka ge en bild av dessa återverkningar med särskilt beaktande av vad de kan innebära för den ekonomiska politiken och dess instrument. I sammanhanget kan framhållas att värdesäkringskommittén i sitt betänkande (SOU 1964:1 och 2) Indexlån, del I och II, behandlat flera frågor som torde bli aktuella i detta utredningsarbete.

Att utveckla ett fungerande system för real skattemässig behandling av kapitalav-

kastning och kapitalvinster torde ingalunda vara en lätt uppgift. Problemen synes kunna delas in i fyra huvudgrupper:

1. att avgöra vilka slag av avkastning och vilka former av kapitalvinster som skall omfattas av den reala beskattningen
2. att fastlägga regler för hur den reala avkastningen eller den reala vinsten skall beräknas i olika situationer.
3. att bedöma i vad mån en real beskattning får sådana konsekvenser att ändringar kommer att krävas även i civilrättslig lagstiftning, t. ex. beträffande inteckning och bokföring.
4. att belysa vilka effekter en real beskattning av kapitalavkastning och kapitalvinster skulle få på avtal om lån, köp m. m. som har träffats innan de nya reglerna har trätt i kraft och vilka övergångsregler som kan tänkas för att minska eventuella svårigheter.

I nu angivna hänseende bör utredaren beakta följande.

Avgränsningen

Frågan om en real skattebehandling av lån har i stor utsträckning diskuterats mot bakgrund av bostadssektorns och hushållssparandets förhållanden, eftersom inflationseffekterna har varit särskilt framträdande på dessa områden. En grundläggande fråga som utredningen bör pröva är därför om en real beskattning bör vara generell eller begränsas till exempelvis vissa typer av kapitalavkastning eller vissa samhällssektorer.

Vad först gäller bostadssektorn har möjligheterna att upprätthålla neutralitet i fråga om kapitalkostnader mellan olika ägarkategorier och upplåtelseformer länge varit en central fråga. Den nominella behandlingen av ränteutgifter har emellertid starkt försvårat uppfyllandet av önskemålet om neutralitet. När räntenivån har stigit som en återspegling av inflationen har kostnaden för det i en fastighet nedlagda kapitalet sålunda alltmer kommit att överstiga det schablonmässigt beräknade belopp som – såvitt gäller egna hem och flertalet nyproducerade flerfamiljshus – skall tas upp som intäkt vid beskattningen. De höga räntesatserna och de låga intäktsschablonerna leder alltså till en skattelättnad för dessa fastighetsägare. Värdet av skattelättnaden beror emellertid helt på ägarens marginalskatt. Ett uppkommet underskott saknar exempelvis betydelse för en fastighetsägare som inte kan kvitta underskottet mot andra inkomster. Statsmakterna har sökt motverka detta genom att i den statliga bostadslångivningen garantera en lägre räntesats för de ägarkategorier som normalt inte kan utnyttja underskottsavdrag. De stora variationerna på marginalskattesidan gör det dock ytterst svårt att med tillräcklig flexibilitet utjämna den effektiva kapitalkostnaden mellan olika kategorier av fastighetsägare. Det har i debatten framhållits att en väg runt dessa svårigheter just skulle vara att medge avdrag endast för real ränta eftersom man då – oberoende av inflationstakten – kunde räkna med att kapitalkostnadsavdraget skulle bli ungefär lika stort som den schablonmässigt beräknade intäkten. Som jag tidigare antytt har även möjligheten av ändringar i realisationsvinstreglerna framförts som ett alternativ i sammanhanget.

Ett annat besvärande problem inom bostadssektorn är att nominella lån i en inflationsperiod ger en mycket ojämn fördelning i tiden av de reala kapitalkostnaderna. Lånen utformas som regel med lika annuiteter vilkas reala värde minskar i takt med penningvärdets fall. Omedelbart efter uppförandet av ett hus blir kostnaden således störst för att sedan successivt minska. Denna sneda fördelning leder till att boendekostnaden i ett nyproducerat hus ofta ligger på en högre real nivå än som är långsiktigt motiverat. Även här har statsmakterna sökt motverka snedvridningen genom åtgärder i samband med bostadslångivningen, nämligen genom att ge en räntesubvention som är

störst de första åren och som sedan successivt minskar. Det har emellertid ifrågasatts om detta system av generella subventioner till fastighetsägarna innebär den bästa lösningen och om inte realt utformade lån till bostäder vore att föredra. Dessa skulle emellertid förutsätta också en real behandling i beskattningshänseende för att få de avsedda effekterna. Utredaren bör mot denna bakgrund pröva om en real beskattning av lån kan göra det lättare att finna tillfredsställande lösningar på de aktuella problemen inom bostadssektorn.

Den nominella räntan på besparingar i banker, obligationer och liknande placeringar har under senare år ofta endast obetydligt överstigit inflationen eller t. o. m. varit lägre. Redan före skatt har därför den reala avkastningen varit ringa eller rent av negativ. Hela den nominella räntan är emellertid i princip skattepliktig. Detta medför att den reala avkastningen efter skatt i flertalet fall blivit kraftigt negativ. Kombinationen av hög inflationstakt och hög marginalskatt drabbar alltså banksparande och placeringar i obligationer mycket hårt. Förhållandet har i viss utsträckning föranlett åtgärder från statsmakternas sida. Den nyligen genomförda lagstiftningen om värdesäkert lönsparande kan exempelvis ses som ett uttryck för ambitionen att förbättra utbytet av långsiktigt sparande inom hushållssektorn.

Det är emellertid uppenbart att de skattelättnader som f. n. ges åt vissa sparformer endast i begränsad utsträckning kan motverka den kombinerade effekten av inkomstskatt och inflation. Det finns därför skäl att utgå från att åtgärder som medför en allmän höjning av avkastningen (efter skatt) på hushållens banksparande och obligationsinnehav skulle leda till ett ökat intresse för dessa sparformer. Detta torde i sin tur få till följd att tillgången på kapital för investeringar i bostäder och industrianläggningar m. m. ökar. Samtidigt talar åtskilligt för att hushållens benägenhet att använda medel för placeringar i diamanter, frimärken och antikviteter skulle minska om dessa inte längre framstår som skattemässigt gynnade.

En real beskattning av ränteintäkter skulle avsevärt öka hushållens möjligheter att erhålla en positiv avkastning på sitt utlånade kapital. Även en real utformning av lånen skulle emellertid ha betydelse i detta avseende. Mot bakgrund av vad jag nyss har sagt om önskvärdheten – inte minst från samhällsekonomisk synpunkt – att öka bank- och obligationssparandet anser jag att utredaren bör belysa vilka tekniska och ekonomiska konsekvenser en realt utformad utlåning från hushållen skulle få.

I debatten har gjorts gällande att det finns skäl som talar för att undanta företagssektorn från real beskattning. Utredaren bör givetvis pröva denna fråga. Därvid torde det bli aktuellt att särskilt beakta förhållandena för jordbrukare och andra enskilda näringsidkare. För dessa kategorier av skattskyldiga gäller att tillgångar och skulder i näringsverksamheten utgör en integrerad del av den personliga ekonomin. Frågan är om det i dessa fall är praktiskt möjligt att behandla vissa lån enligt en real och andra enligt en nominell metod.

Ett system som innebär att vissa lån skall beskattas nominellt och andra realt torde förutsätta att det går att fastställa hur olika lån har använts. En särbehandling av exempelvis lån enbart inom bostadssektorn kan göra det nödvändigt att klarlägga t. ex. att ett visst lån visserligen har tagits med en bostadsfastighet som säkerhet men använts för inköp av en båt eller att ett lån visserligen har tagits med aktier som säkerhet men använts för förvärv av en bostadsfastighet.

Vid sin behandling av avgränsningsproblematiken bör utredaren särskilt beakta att förekomsten av realt beskattade lån inte får öppna möjlighet till obehöriga skatteförmåner. Den skattskyldige bör t. ex. inte kunna ta upp ett nominellt beskattat lån (med avdragsrätt för hela räntan) och placera de lånade medlen på en realt beskattad bankräkning e. d. (med endast realräntan skattepliktig). Införandet av realt beskattade lån får vidare inte leda till obefogad skattelindring genom utlåning mellan närstående personer eller genom lån till eller från utlandet. Dessa problem av kontrollteknisk natur bör belysas om utredaren finner att nominellt beskattade lån kan godtas vid sidan av realt beskattade lån.

Såvitt gäller kapitalavkastning bör utredaren i första hand redovisa konsekvenserna av en real beskattning av räntor. Utredaren bör emellertid också diskutera i vad mån kreditavgifter, avbetalningstillägg och andra s. k. lånebikostnader bör bli realt beskattade. Vidare kan det finnas skäl för utredaren att överväga om vissa typer av räntor – t. ex. ränta på vinstandelslån eller konvertibla skuldebrev – bör undantas från en real skattemässig behandling. I fråga om sådana tillgångar kan det, liksom i fråga om aktier, visa sig lämpligare att lägga realbeskattningen på värdestegringen med konsekvensen att den löpande avkastningen beskattas nominellt.

Vad gäller kapitalvinster och kapitalförluster bör utredarens översyn avse i första hand avyttringar som f. n. beskattas enligt reglerna om realisationsvinst. Om utredaren emellertid kommer fram till att en real beskattning bör avse även lån som är nedlagda i rörelse eller jordbruk torde prövningen få omfatta även den skattemässiga behandlingen av lager, maskiner och liknande tillgångar. Utgångspunkten för utredarens överväganden på detta område bör vara att den reala – och alltså inte den nominella – förändringen av egendomens värde skall ligga till grund för den skattemässiga bedömningen.

Indexomräkningen

En mycket viktig uppgift för utredaren blir att överväga hur nominella inkomster och vinster skall kunna räknas om till reala inkomster och vinster. Principen här synes böra vara att den del av t. ex. en ränta som kan ses som en kompensation för inflationen – indextillägget – skall vara skattefritt för långivaren och inte avdragsgillt för låntagaren. Uppenbarligen talar här starka skäl för att omräkningen med hänsyn till förändringar i prisnivån skall göras enligt en enda officiell indexserie. Utredaren bör dock pröva om de skattskyldiga i något fall skall ha rätt att fordra att prisförändringarna på exempelvis viss råvara skall läggas till grund för den skattemässiga bedömningen.

Reglerna om hur en nominell ränta eller vinst skall delas upp på ett indextillägg och en real del bör givetvis vara så enkla att tillämpa som möjligt. Utredaren bör undersöka i vad mån utnyttjande av schablonmetoder kan underlätta den praktiska hanteringen. En schablonisering får dock inte drivas så långt att den ger upphov till resultat som i alltför hög grad gynnar eller missgynnar vissa kategorier skattskyldiga.

Samordning med civilrättslig lagstiftning

Som jag tidigare antytt bör man räkna med att en real beskattning åtminstone för flertalet lån kommer till stånd genom att endast realräntan görs skattepliktig resp. avdragsgill, medan indextillägget är skattefritt för långivaren och inte avdragsgillt för låntagaren. Om indextillägget skall betalas fortlöpande under lånetiden, något som gäller för nominella lån men som kan förekomma även vid realt utformade lån, kan detta avdragsförbud i tider med hög inflation väntas förorsaka svåra likviditetsproblem för låntagaren. Det finns därför anledning att utgå från att en real beskattning får till konsekvens att lån i långt större utsträckning än i dag utformas så att indextillägget skall helt eller delvis läggas till kapitalet. Lånevillkoren torde med andra ord komma att innebära att indextillägget inte alls eller endast delvis påverkar den reala amorteringstakten.

Det kan inträffa att indextillägget kommer att överstiga den årliga amorteringen. Följden blir att lånebeloppet nominellt sett är högre vid årets utgång än vid dess ingång. Denna egenskap hos realt utformade lån kan ge upphov till åtskilliga problem. En fråga som utredaren bör belysa är om en ökad förekomst av reallån nödvändiggör en omläggning av reglerna om bl. a. fastighets- och företagsinteckningar. Utredaren bör således överväga om behov föreligger att införa någon form av indexreglering inom

inteckningsväsendet eller om konflikten mellan realt utformade lån och inteckningar på nominella belopp kan lösas på annat sätt.

Den omständigheten att det nominella skuldbeloppet på ett reallån kan öka under ett år trots att viss amortering har skett kan vidare vålla svårigheter inom företagens bokföring. Ökning av skuldbeloppen kan exempelvis – såvida inte motsvarande uppskrivning sker på tillgångssidan – medföra att företagets egna kapital helt förbrukas. En uppskrivning av tillgångar kan emellertid stå i strid mot god redovisningssed. Utredaren bör klarlägga om en mer allmän förekomst av reallån motiverar ändringar i bokföringsreglerna. Erfarenheterna av systemet med s. k. paritetslån och den särskilda lag om bokföring av sådana lån, som fortfarande gäller, är av intresse i detta sammanhang.

Jag har här pekat på några av de svårigheter som en övergång till realt utformade lån kan förorsaka på det civilrättsliga området. Problem av olika slag kan emellertid tänkas uppkomma också vid sidan av inteckning- och bokföringsreglerna. Utredaren bör redovisa även denna problematik och i mån av behov lägga fram förslag om hur samordningen mellan reala lån och civilrättsliga regler bäst löses.

Övergångsproblem

Ett införande av en real beskattning av kapitalavkastning och kapitalvinster kommer att påverka värdet av ingångna kreditavtal och kommer utan tvivel även att få betydelse för värdet av olika slag av egendom. Utredaren bör belysa omfattningen av dessa värdeförändringar av engångsnatur och föreslå de åtgärder som kan vara påkallade för att motverka ej önskvärda vinster och förluster.

Som tidigare har framhållits kan antalet realt utformade lån väntas öka påtagligt vid real beskattning av räntor m. m. Det finns anledning räkna med att dessa lån kommer att utformas så att det belopp som motsvarar inflationen – indextillägget – inte skall i sin helhet utbetalas årligen utan läggas till kapitalet så att låntagaren årligen skall erlägga endast ett med hänsyn till inflationen justerat amorteringsbelopp samt realräntan. En övergång till real beskattning torde inte vålla några särskilda svårigheter beträffande de lån av denna typ som kan finnas redan vid övergången.

Vid tidpunkten för en övergång till real beskattning torde det emellertid finnas ett mycket stort antal lån som är nominellt utformade och baserade på förutsättningen att hela den avtalade räntan är avdragsgill för låntagaren och skattepliktig för långivaren. En real skattebehandling av sådana lån skulle sannolikt i många fall medföra en sådan påfrestning på låntagarens likviditet att denne försattes i en ohållbar ekonomisk situation. Motsvarande gäller i fråga om realt utformade lån där indextillägget skall i sin helhet utbetalas årligen eller på en gång vid lånetidens slut. För att undvika sådana effekter skulle lånevillkoren behöva ändras. Eftersom vid oförändrade villkor den reala beskattningen skulle vara enbart till fördel för långivaren, torde det dock inte vara realistiskt att räkna med att sådana ändringar regelmässigt skall kunna åstadkommas på frivillig väg.

Utredaren bör mot bakgrund av det anförda diskutera frågan om tillämpning av den reala beskattningen på äldre lån och vilka åtgärder som därvid kan behövas. En lösning kan vara att ge låntagaren en generell rätt att ändra lånevillkoren i syfte att anpassa dem till de nya skattereglerna. Låntagaren kan t. ex. få rätt att kräva att lånet blir realt utformat med kapitalisering av indextillägget eller att den del av den avtalade räntan, som anses svara mot inflationen, skall läggas till kapitalet. Utredaren kan givetvis också överväga möjligheten att under en period låta nuvarande skatteregler vara tillämpliga på vissa äldre lån.

2 Vad är real beskattning och reala lån?

I den internationella debatten om skatter och inflation är det tre typer av problem som brukar diskuteras, nämligen

1. Skatteskalorna vid en progressiv beskattning.
2. Definitionen av skatteunderlaget.
3. Effekten av att uppbörd av skatt sker under en annan tidsrymd än den för vilken skatten beräknas.

Problemen är också synnerligen olikartade. Problemen gällande skatteskalornas utformning vid inflation gäller i Sverige förhållandet mellan staten och de skattskyldiga samt i vilken utsträckning det är motiverat att inflationen ändrar tidigare av riksdagen gjorda avvägningar om skatteskalans progressivitet. För skatteuppbörden utgör inflationen ett problem om skatten erläggs vid en annan, ofta senare, tidpunkt än det beskattningsår på vilket den belöper. I Sverige är detta problem för den helt övervägande delen av inkomstbeskattningens del löst genom att källskatt löpande inbetalas.

Problemen gällande definitionen av skatteunderlaget är mycket mer komplexa. De skulle finnas även vid en rent proportionell beskattning. De sammanhänger med att vid inkomstbeskattningen jämförelser görs mellan storheter, som i själva verket inte är jämförbara, nämligen belopp som uttryckts i kronor av olika värde. Att de i kronor uttryckta beloppen har olika värde beror på att de hänför sig till olika tidpunkter. Problemen med definitionen av skatteunderlaget vid inflation gäller således hur tidsfaktorn skall beaktas så att vid beräkningen av skattepliktig inkomst jämförelser görs mellan belopp, hänförliga till samma tidpunkt.

Som framgår av direktiven är denna utredningsuppgift begränsad till den andra typen av problem, de som sammanhänger med definitionen av skatteunderlaget, närmare bestämt de som uppkommer inom inkomstbeskattningens ram. Vid real inkomstbeskattning hänförs alla intäkter och kostnader med användandet av ett officiellt index, som mäter penningvärdets förändringar, till beskattningsårets penningvärde. Vid nominalistisk inkomstbeskattning beaktas inte penningvärdets förändringar. Att inkomstbeskattningen är nominalistisk i stället för real medför vinster för en del skattebetalare, förluster för andra. Storleken på dessa vinster resp. förluster sammanhänger med inflationstakten.

I den mån som såväl intäkter som kostnader redan är hänförliga till beskattningsåret föreligger således inte någon skillnad mellan nominalistisk och real beskattning. Det gäller den beloppsmässigt dominerade delen av den

svenska inkomstbeskattningen, beskattningen av tjänsteinkomster.

Den internationella debatten om real inkomstbeskattning har flammat upp under 1970-talets slut. I Sverige har emellertid de problem, som ett föränderligt penningvärde medför, redan gjorts till föremål för ett betydelsefullt och djupgående utredningsarbete. Värdesäkring av fordringar och skulder har belysts av värdesäkringskommittén i det år 1964 utgivna betänkandet Indexlån (SOU 1964:1 och 2).

Denna utredning skiljer sig från värdesäkringskommittén beträffande utgångspunkten. Värdesäkringskommittén utredde i första hand hur värdesäkring av fordringar och skulder skulle ske samt vilka effekter en sådan värdesäkring skulle medföra. Skattefrågorna behandlades i samband med behandlingen av de olika lånetyperna. Möjligheten av att införa ett generellt realt system behandlades i en bilaga.

I sitt principuttalande hänvisar kommittén till möjligheten att övergå till en beskattning enligt reala principer av samtliga kapitalinkomster och kapitalvinster men begränsar sig till att föreslå en mycket begränsad reform, nämligen skattefrihet för indextillägg, som uppbärs av innehavare av vissa, särskilt angivna, statliga lån. Värdesäkringskommittén bygger i sin tur i viss utsträckning på ett betydelsefullt arbete av professor Tord Palander, den år 1957 utgivna skriften "Värdebeständighet. Ett problem vid sparande, livförsäkringar och pensioner". När det gäller skatteproblem nöjer sig Palander dock med att påpeka deras existens (s. 30).

Denna utredning är däremot en skatteutredning. Möjligheten att utforma ett generellt system för beskattningen av kapitalinkomster och kapitalvinster är utredningens primära intresse. När skatteproblemen väl lösts blir en mycket stor del av det arbete som nedlagts av Palander och värdesäkringskommittén direkt användbar. Vad beträffar Palander synes det utredningen som om hans resonemang i själva verket förutsätter att ett generellt system för real beskattning av kapitalinkomster och kapitalvinster genomförts. Det finns således ingen anledning för denna utredning att på nytt belysa de frågor, som behandlats av Palander och värdesäkringskommittén, till den del det inte är fråga om skattefrågor eller sådana frågor, där utvecklingen medfört att förhållandena förändrats alltför mycket. Till den senare kategorin hör enligt utredningens uppfattning bostadsmarknaden och bostadsfinansieringen, som behandlas utförligt i detta betänkande. Vad beträffar analysen av penningvärderisker vid låneavtal, konstruktionen av olika lånetyper, penningpolitiken i en kreditmarknad med såväl penninglån som reallån, indexklausuler i bank- och försäkringsväsende samt frågan om värdebeständiga lån verkar inflationsdämpande eller inflationsfrämjande anser sig utredningen i stort kunna hänvisa till Palander och värdesäkringskommittén. Utredningen bygger också i betydande utsträckning på värdesäkringskommitténs terminologi.

Syftet med att införa real beskattning är enligt utredningens uppfattning trefaldigt:

1. att eliminera den fördelningspolitiskt orimliga förmögenhetsomflyttning som kombinationen av inflation och nominalistisk beskattning medför,
2. att åstadkomma en bättre resursallokering,
3. att möjliggöra införandet av reallån i stor utsträckning.

Inflationen förorsakar årligen enorma omflyttningar av värden från långivare (sparare) till låntagare.

Om såväl sparare som låntagare är medvetna om inflationens inverkan, är den naturliga lösningen att låntagarna kompenserar långivarna för penningvärdets fall antingen genom högre nominella räntor, så att den nominella räntan även får innehålla en inflationskompensationsdel, eller genom indextillägg.

Denna effekt har dock ej uppnåtts till följd av det svenska skattesystemets nuvarande uppbyggnad. De nominella räntorna är visserligen numera höga i förhållande till tidigare, men eftersom hela räntan beskattas vid rådande nominalistiska beskattning, erhåller inte sparama mer än en del av den kompensation, som varit erforderlig. Låntagarna erhåller å andra sidan genom avdragsrätten för hela den nominella räntan avdrag för vad som realt är en amortering av lånen. Låntagarnas vinster sker således i allmänhet inte direkt på långivarnas bekostnad annat än i de fall de drar nytta av bundna räntor på äldre lån med låga räntor. I allmänhet lämnar de kompensation till sparama genom höga nominella räntor. Vinsterna uppstår i stället genom skattesystemets utformning. Sparama gör förluster av samma skäl.

Den nominella inkomstbeskattningen medför också en snedvridning av valet mellan olika placeringsalternativ. Denna snedvridning har för hushållens del belysts av professor Sven-Erik Johansson i bil. 2 till kapitalmarknadsutredningens betänkande (SOU 1978:13), där det framgår att en individuell placerares rangordning av olika placeringsalternativ före och efter skatt på ett slående sätt påverkas av inflationstakten, belåningsgraden och marginalskatten. Fastighetsplaceringar är skattemässigt avsevärt gynnsammare behandlade än aktieplaceringar och banksparande. Rent improduktiva investeringar som diamanter o. d. belyses inte men bör vara ännu gynnsammare. Dessa snedvridningar måste verka starkt nedsättande på den samhällsekonomiska effektiviteten.

Värdesäkringskommittén skilde på penninglån, indexlån och reallån. Vid penninglån är i Sverige svenska kronor kontraktsenhet och vid indexlån är annan värdeenhet kontraktsenhet. Ett specialfall av indexlån är reallån, vars värdeenhet utgörs av en allmän köpkraftsenhet, som tillämpas utan begränsningar. Värdesäkringskommittén ägnar reallånen sitt huvudsakliga intresse.

I anslutning till denna terminologi betecknar utredningen som penninglån ett lån där lånebeloppet bestämts i svenska kronor eller annat lands valuta. Indexlån är varje form av lån där lånebeloppets storlek gjorts beroende av något slags index. Reallån är ett lån där lånebeloppets storlek utan begränsningar anknutits till ett enda officiellt index, som syftar till att mäta allmänna penningvärdeförändringar, vilket index också används vid beskattningen. Reallån är således ett slags indexlån. När risk för missförstånd inte föreligger betecknar utredningen för enkelhets skull sådant indexlån som inte är reallån enbart som indexlån.

I svensk skattepraxis har fastslagits att indextillägg vid inlösen av indexlån utgör skattepliktig intäkt för långivaren och avdragsgill kostnad för låntagaren (RÅ 1943 ref. 19, RÅ 1943 not Fi 349 och RN 1953 nr 5:4). Med indextillägg avses den i anledning av indexklausul uppkomna kompensationen för penningvärdets fall. En annan ståndpunkt hade knappast heller varit möjlig i ett nominalistiskt system. Härmed har introduktion av indexlån och reallån motverkats. När indextillägg beskattas som ränta uppnås inte den värdesäk-

ring av lånebeloppen som är syftet med indexlån.

Även riksbankens motstånd mot inflationssäkrade låneformer förorsakas sannolikt av effekterna av den nominalistiska beskattningen.

Utredningen anser för sin del att det är en viktig uppgift att genomföra sådana reformer inom skattesystemet att införandet av reallån inte längre förhindras. Vid nuvarande höga inflation och därmed sammanhängande höga nominella räntor blir de reala kapitalutgifterna för ett lån fördelade över tiden på ett olyckligt sätt. Utgifterna blir så höga i början av ett låns löptid att de blir praktiskt taget omöjliga att bära. På bostadsmarknaden har man fått lösa detta problem genom räntebidrag, som just utformats för att undvika att kapitalutgifterna blir för höga i början av ett låns löptid. Även ränteavdragsrätten har, för den som kan utnyttja den, effekten att minska dessa svårigheter och göra de höga räntekostnaderna uthärdliga. Genom reallån uppnås en bättre fördelning av kapitalutgifterna över tiden, dvs. i jämförelse med ett penninglån blir de lägre i början och högre senare.

Av framställningstekniska skäl har i betänkandet real beskattning av hushållssektorn och av företagssektorn behandlats var för sig.

Enligt direktiven skulle utredningen även undersöka möjligheten av att införa ett realt system inom hushållssektorn samtidigt som det nominalistiska systemet inom företagssektorn behålls. Den diskussionen underlättas om hushållssektorn och företagssektorn behandlas separat.

Vidare finns det en del skattefrågor som är specifika för företagssektorn. Det gäller frågan hur beskattningen av skenvinster på vissa tillgångar, i första hand varulager, som endast finns inom företagssektorn, skall förhindras. Med skenvinst avses då den nominella ökningen vid indexuppräkning av det historiska anskaffningsvärdet från anskaffnings- till försäljningstidpunkten. Endast i den mån försäljningspriset överstiger det indexuppräknade anskaffningsvärdet föreligger en verklig – real – vinst.

Med hushållssektorn avses skattskyldiga, som inte är näringsidkare. Skattetekniskt avses inkomstlagen kapital, tillfällig förvärvsverksamhet samt annan fastighet, då det är fråga om schablontaxerad fastighet. Företagssektorn omfattar inkomstslagen rörelse och jordbruksfastighet samt annan fastighet, då det ej är fråga om schablontaxerad fastighet.

3 Inflationen, beskattningen och förmögenhetsfördelningen

3.1 Inledning

Under 1970-talet skedde stora omfördelningar av förmögenheter från nettosparare och det allmänna till nettolåntagare. I avsnitt 3.3 i detta kapitel görs ett försök att med hjälp av beräkningar utförda av statistiska centralbyrån (SCB) och riksrevisionsverket (RRV) ange storleksordningen på dessa förmögenhetsomfördelningar för olika kategorier inom hushållssektorn. Egnahemsägare med stora lån var en utpräglad vinnargrupp. I avsnitt 3.4 redovisas räkneexempel för att belysa hur stora vinsterna på fastighetslån kunde bli under 1970-talet för individuella egnahemsägare vid genomsnittlig industritjänstemannalön och genomsnittliga villapriser.

I avsnitt 3.2 beskrivs med hjälp av några räkneexempel det tillvägagångssätt som använts vid utredningens beräkningar av inflationsvinster och inflationsförluster. Vid dessa beräkningar har jämförelsenormen hela tiden varit realränta 0. Goda argument kan anföras för att i stället tillämpa någon positiv real diskonteringsfaktor men man kan alltid tvista om *vilken* real diskonteringsfaktor som bör väljas. Utredningen har funnit att det varit mest praktiskt att konsekvent tillämpa den reala diskonteringsfaktorn 0, vilket betyder att överdrivna uppgifter om inflationsvinster och inflationsförluster i nuvarande system undviks.

I tabellbilagor till kap. 11 och 12 förekommer mer noggranna beräkningar med delvis andra förutsättningar än i detta kapitel. En viktig skillnad är att beräkningarna i detta kapitel utgår från den förenklande förutsättningen att räntor och amorteringar erläggs en gång per år medan beräkningarna i tabellbilagorna till kap. 11 och 12 bygger på den i praktiken gällande förutsättningen att räntor och amorteringar på bottenlån och statliga bostadslån erläggs två gånger per år.

3.2 Tillvägagångssätt vid beräkning av inflationsvinster m. m.

3.2.1 *Realränta och realamortering*

Om inflationen ett år är 10 % och räntesatsen är 12 % är 10 procentenheter av räntan inflationskompensation eller *realamortering* och resterande 2 procentenheter är *realränta*. Vid 10 % inflation måste det utlånade beloppet 100 växa till 110 på ett år för att långivaren inte skall göra en förlust resp. låntagaren inte

skall göra en vinst. Om räntesatsen är 12 % växer beloppet till 112 på ett år, dvs. 2 enheter mer än nödvändigt för att ge full inflationskompensation. De överskjutande 2 enheterna är realränta och realräntesatsen är 2/110 eller 1,82 %.

Efter erlagd ränta är det nominella skuldbeloppet åter 100. Det motsvarar 100/110 eller 90,91 % av det ursprungliga skuldbeloppet mätt i fast penningvärde (= ursprungliga reala skuldbeloppet). Realamorteringsdelen av räntan, 10 enheter, är 10/110 eller 9,09 % av det ursprungliga skuldbeloppet mätt i fast penningvärde.

Om räntan är större än inflationen som i exemplet ovan är realräntan positiv. Om räntan däremot är mindre än inflationen är realräntan negativ. Vid 10 % inflation och räntesatsen 8 % växer skuldbeloppet (ordinarie skuld plus ränta) i nominella termer från 100 till 108 på ett år, men i reala termer minskar skuldbeloppet till 108/110 eller 98,18 % av det ursprungliga reala skuldbeloppet. Realräntesatsen är negativ, −1,82 %. När räntan erläggs, motsvarar hela räntebeloppet på 8 enheter en realamortering motsvarande 8/110 eller 7,27 % av det ursprungliga skuldbeloppet mätt i fast penningvärde. Summan av realamortering och negativ realränta, dvs. 10 enheter eller 9,09 % av det ursprungliga reala skuldbeloppet, motsvarar den totala reala skuldminskningen på ett år. Långivaren har emellertid i detta fall inte faktiskt fått tillbaka hela detta värde.

3.2.2 *Räntebidrag och inflation*

Systemet med räntebidrag tillämpas på lån till bostadshus med statliga lån och omfattar räntor på bottenlån (från bostadsinstitut) och statliga bostadslån. Bottenlån brukar utgå till ett belopp motsvarande 70 % av låneunderlaget och statliga bostadslån till ett belopp motsvarande 15–30 % av låneunderlaget. Vid lån till hyres- och bostadsrätter är det statliga bostadslånet amorteringsfritt de första åren.

Om den garanterade räntesatsen är 3 %, räntesatsen på statliga bostadslån 10 % och inflationen 10 % är hela räntan realamortering, varav 3 procentenheter betalas av låntagaren/husägaren (indirekt av hyresgästerna) och 7 procentenheter av staten (indirekt av skattebetalarna). Den sammanlagda realamorteringen – skuldminskningen – är givetvis liksom i de föregående exemplen 10/110 eller 9,09 % av det ursprungliga reala skuldbeloppet, varav 7/110 eller 6,36 procentenheter täcks genom räntebidraget. Räkneexemplen bygger på det förenklande antagandet att räntan erläggs en gång per år och första gången exakt ett år efter att lånet utbetalades.

Den garanterade räntesatsen för stats- och bottenlån till hyres- och bostadsrättshus trappas upp med 0,25 procentenheter per år. Andra året skulle således den garanterade räntesatsen i vårt exempel vara 3,25 % och räntebidraget uppgå till 6,75 % av skuldbeloppet. Vid tiden för räntebetalningen skulle – vid oförändrad årlig inflationstakt på 10 % – det ursprungliga skuldbeloppets köpkraft motsvaras av det nominella beloppet 121. Årets realamortering skulle således motsvara 10/121 eller 8,26 % av det ursprungliga reala skuldbeloppet, varav 6,75/121 eller 5,58 procentenheter skulle täckas genom räntebidraget.

Fortsätter man kalkylen på detta sätt finner man t. ex. att vid slutet av år 8 skulle vid 10 % årlig inflation det oförändrade nominella skuldbeloppet 100 motsvara 46,7 % av det ursprungliga lånebeloppets köpkraft. Summa realamorteringar under åtta år skulle således vara (100 ./. 46,7 =) 53,3 %, varav 20 procentenheter täckts genom räntebetalningar (indirekt genom hyresbetalningar) och 33,3 procentenheter täckts genom räntebidrag. Om hela huset varit finansierat på statslånevillkor skulle således en förmögenhet motsvarande en tredjedel av husets produktionskostnad ha tillfallit husägaren genom utbetalning av räntebidrag.

Ett hyreshus är en s. k. real tillgång som förväntas hålla ett i stort sett konstant realvärde under lång tid, vilket innebär att det förväntas öka i nominellt värde i stort sett i takt med den allmänna inflationen. De skattemässiga värdeminskningsavdragen för stenhus bygger på antagandet att värdeminskningen är 1,5 % av anskaffningskostnaden per år. Om realvärdeminskningen är 1,5 % av anskaffningskostnaden per år betyder det i vårt exempel att husets realvärde vid slutet av år 8 är 88 enheter mätt i anskaffningstidpunktens penningvärde. Eftersom skulden vid samma tidpunkt är 46,7 % av den reala anskaffningskostnaden är nettoförmögenheten i huset (88 ./. 46,7 =) 41,3 % vid slutet av år 8.

Hela den antagna realvärdeminskningen under åtta år med 12 % av den reala anskaffningskostnaden täcks via hyresbetalningar, vilka därutöver ger utrymme för ett realt sparande motsvarande 8 % av den reala anskaffningskostnaden, förutsatt att hyresintäkterna varje år antas motsvara kapitalutgifterna plus kostnaderna för drift och underhåll. Nettoförmögenheten i huset borde inte vara större än 8 % av den reala anskaffningskostnaden men den är i själva verket mer än fem gånger så stor. Husägaren har nämligen fått statliga räntebidrag uppgående till sammanlagt ett värde motsvarande en tredjedel av husets reala anskaffningskostnad, ca 38 % av husets aktuella värde och drygt 80 % av nettoförmögenheten i huset.

En normal produktionskostnad för flerbostadshus var år 1980 ca 4 000 kr./m^2 och en normal lägenhetsstorlek var ca 80 m^2, vilket betyder att en normal produktionskostnad för en lägenhet var ca 320 000 kr. Om räkneexemplet ovan tillämpas på en sådan lägenhet skulle förmögenhetsöverföringen via räntebidrag under åtta år uppgå till mer än 100 000 kr. i 1980 års penningvärde.

Om man antar fortsatt inflation med 10 % varje år och att räntesatsen hela tiden är 10 %, upphör räntebidrag att utgå efter år 28, varvid det ackumulerade räntebidragsbeloppet uppgår till 46,8 % av den reala anskaffningskostnaden, marknadsvärde till 58 % (vid fortsatt realvärdeminskning med 1,5 % av den reala anskaffningskostnaden per år) och nettoförmögenheten till 51,1 %. Hyrorna har täckt förslitningen plus 4,3 % av reala anskaffningsvärdet, men nettoförmögenheten, som alltså borde vara 4,3 enheter i anskaffningsårets penningvärde, uppgår i själva verket till ca 12 gånger så stort belopp.

Nettoförmögenheten är som störst år 19, då den är 55,2 % av den reala anskaffningskostnaden, varav 45,4 procentenheter ackumulerade räntebidrag och 9,8 procentenheter hyresintäkter utöver förslitningen à 1,5 procentenheter per år. Marknadsvärdet är då 71,5 % av den reala anskaffningskostnaden.

I räkneexemplet ovan har antagits statslånevillkor för hela lånet, dvs. ingen (nominell) amortering förrän den garanterade räntesatsen överstiger räntesat-

sen på bostadslånet. Den nominella skulden är således 100 t. o. m. år 28.

Antagandet om en realvärdeminskning på huset med 1,5 % av den reala anskaffningskostnaden per år är naturligtvis förenklat. I verkligheten inverkar förutom s. k. normal förslitning även bl. a. prissvängningar på fastighetsmarknaden på utvecklingen av ett hyreshus realvärde. Under 1970-talet förlorade hyreshusen i genomsnitt i realvärde. Den nominella prisökningen åren 1970–1978 var 40 % samtidigt som KPI steg med 99 %. Detta innebar en realvärdeminskning på åtta år med närmare 30 % eller en genomsnittlig årlig realvärdeminskning med 4,3 %.

Om en realvärdeminskning utöver normal förslitning motsvarande den verkliga för hyreshus åren 1970–1978 förs in i vårt exempel visar det sig att realvärdet på huset vid slutet av år 8 blir 61,9 % i stället för 88 % av den reala anskaffningskostnaden. Skulden skulle fortfarande vara 46,7 %, vilket betyder en nettoförmögenhet på (61,9 ./. 46,7 =) 15,2 %. Hyresbetalningarna under åtta år antas vara tillräckliga för att täcka en realvärdeminskning till 80 % av anskaffningskostnaden, vilket skulle ha betytt en negativ förmögenhet, en nettoskuld, vid slutet av år 8 på (80 ./. 61,9 =) 18,1 %. Tack vare räntebidrag motsvarande en tredjedel av husets reala anskaffningskostnad föreligger i stället en nästan lika stor positiv nettoförmögenhet (15,2 % av den reala anskaffningskostnaden) vid slutet av år 8.

Om den årliga inflationstakten är 7 % blir den sammanlagda förmögenhetsöverföringen genom räntebidrag enligt förutsättningarna ovan till slut 23,4 % av reala anskaffningsvärdet, dvs. exakt hälften så stor som om den årliga inflationstakten är 10 %. Förmögenhetsöverföringen sker under loppet av 16 år. År 17 är garanterade räntan lika med inflationstakten, dvs. 7 % och fr. o. m. detta år sker följaktligen ingen förmögenhetsöverföring via räntebidragen. År 8, då de ackumulerade förmögenhetsöverföringarna via räntebidragen uppgick till 33,33 % av reala anskaffningsvärdet vid 10 % inflation, är motsvarande andel vid 7 % inflation 19,2 %.

Vi har hittills antagit att räntan före räntebidrag är lika med inflationen. Om vi antar att inflationen är 10 % och de garanterade räntesatserna är desamma som i exemplen ovan spelar det ingen roll för ränteutgiftsbilden eller inflationsvinstbilden om räntesatsen på bostadslånet före räntebidraget är t. ex. 8 %, 10 % eller 12 %. Reala ränteutgiften *efter räntebidrag* är i alla tre fallen 2,73 % första året och vinsten på inflationen är 6,36 % av ursprungliga lånebeloppet mätt i fast penningvärde. Summan av real ränteutgift och real inflationsvinst är (2,73 + 6,36 =) 9,09 %, vilket är den reala skuldminskningen första året vid 10 % inflation och oförändrat nominellt skuldbelopp.

Det som påverkas om man ändrar ränteantagandena är räntebidragsbeloppet. Som tidigare nämnts blir räntebidragsbeloppet första året 7 % av ursprungliga nominella skuldbeloppet då räntesatsen på bostadslånet är 10 % och den garanterade räntesatsen är 3 %. Om räntesatsen på bostadslånet är 12 % blir givetvis räntebidraget 9 procentenheter och om räntesatsen är 8 % blir räntebidraget lika självklart 5 procentenheter.

Om vi fortsätter att anta att inflationen är 10 % är inflationsvinsten första året 7 procentenheter (6,36 procentenheter i fast penningvärde), även om räntesatsen på bostadslånet är 8 %, men räntebidraget bidrar endast till 5/7 av inflationsvinsten medan resterande 2/7 är en direkt förmögenhetsöverföring

från långivare till låntagare. Vid räntesatsen 10 % bidrar räntebidraget till hela inflationsvinsten liksom vid räntesatsen 12 %. I det senare fallet (räntesatsen 12 %) är 7/9 av räntebidragsbeloppet inflationsvinst och resterande 2/9 bidrar till att subventionera bort realräntan, dvs. den del av räntan som överstiger 10 %.

Räntebidrag utgår inte bara till hyres- och bostadsrätter utan även för egnahem, för vilka särskilda garanterade räntesatser gäller. Första året är den garanterade räntesatsen för egnahem 5,5 %. Därefter sker upptrappning av den garanterade räntesatsen med 0,5 procentenheter per år. Det nuvarande räntebidragssystemet beskrivs utförligt i kap. 11 och 12.

3.2.3 *Hushållsbeskattning och inflation*

3.2.3.1 Ränteutgifter och ränteinkomster

Om räntesatsen på ett lån är 10 % och marginalskatten är 60 % så är nettoräntesatsen efter skatt 4 %. Om räntesatsen är lika med inflationstakten under ett år så är realräntan 0. I detta fall skulle således nettorealräntan efter skatt vara lika med 0 om inflationstakten var 4 %.

Den obegränsade avdragsrätten för räntor inom hushållssektorn sätter ned räntekänsligheten. Den egna uppoffringen i form av nedsatt konsumtionsutrymme motsvarar bara en del av räntan. Hur liten del beror på marginalskatten. Detta förhållande skulle inte ändras om inflationen upphörde eller om real beskattning infördes men kombinationen av inflation och nominalistisk beskattning bidrar ytterligare till att minska räntekänsligheten inom hushållssektorn. Vid dagens höga marginalskattesatser kan resultaten bli groteska.

För en person som kan göra avdrag mot 85 % marginalskatt krävs vid 15 % inflation (som oktober 1979–oktober 1980) att räntesatsen på ett lån är 100 % (ett hundra procent) för att nettorealräntan efter skatt skall bli 0. Så fort räntesatsen är lägre än 100 % blir det en real vinst för låntagaren. Om man halverar inflationsantagandet till 7,5 % eller ändrar marginalskatteantagandet till 70 % blir den nödvändiga räntesatsen för att få realränta 0 "bara" 50 %. Om man gör bådadera, dvs. antar att inflationen är 7,5 % och att marginalskatten är 70 % blir den nödvändiga räntesatsen 25 %.

När det gäller intäktsräntor föreligger motsvarande samband vid kombinationen av hög inflation och nominalistisk beskattning som för utgiftsräntor. För en person med 85 % marginalskatt på den del av inkomsten som tillkommer på grund av skattepliktiga ränteintäkter krävs vid 15 % inflation att räntesatsen på ett lån är 100 % för att nettorealräntan efter skatt skall bli 0. Så fort räntesatsen är lägre än 100 % blir det real förlust för spararen/långivaren. Om man halverar inflationsantagandet till 7,5 % eller ändrar marginalskatteantagandet till 70 % blir den nödvändiga räntesatsen för att få realränta 0 "bara" 50 %. Om man gör bådadera, dvs. antar att inflationen är 7,5 % och att marginalskatten är 70 % blir den nödvändiga räntesatsen 25 %.

Symmetrin i systemet med räntebeskattning och ränteavdrag gör att skatten på sparande är densamma oavsett om den sker i form av nysparande eller i form av amortering. Vid 15 % inflation och 85 % marginalskatt krävs det

således att låneräntan är 100 % för att amortering på ett lån inte skall medföra förlust.

Real beskattning av räntor innebär att den ränta som en sparare årligen uppbär på ett penninglån vid beskattningen skall uppdelas i två delar. Den ena delen ses som en kompensation för penningvärdets fall, inflationskompensationen. Den andra delen utgör det verkliga priset på kredit, räntan i egentlig mening eller realräntan. Endast realräntan utgör skattepliktig inkomst.

Full reciprocitet skall råda vid beskattningen av långivare och låntagare i ett system med konsekvent real beskattning. För låntagaren blir endast realräntan avdragsgill.

Vid tillämpning av real beskattning av räntor gäller att nettorealräntan efter skatt blir lika med 0 i de fall då den nominella räntesatsen för ett penninglån är lika med inflationstakten. Vid 15 % inflation krävs således räntesatsen 15 % för att nettorealräntan efter skatt skall bli 0. I detta fall är realräntan före skatt också lika med 0, dvs. hela räntan är inflationskompensation. Då real beskattning tillämpas betyder det att hela ränteintäkten (eller ränteutgiften) är skattefri (icke avdragsgill). De skyhöga räntesatser som är nödvändiga för att ge full inflationskompensation i ett nominalistiskt system (t. ex. 100 % ränta vid 15 % inflation och 85 % marginalskatt) är således inte alls nödvändiga för att ge inflationskompensation i ett realt system. Det räcker med en nominell räntesats som motsvarar inflationen.

Frågan om real beskattning av räntor diskuteras utförligt i kap. 5.

3.2.3.2 Ränteutgifter och schablonintäkter av villafastigheter

Inom den långfristiga bostadslångivningen har räntesatserna under 1970-talet ofta nätt och jämnt legat över inflationstakten och ibland t. o. m. legat under denna till följd av att räntesatser varit bundna under flera år samtidigt som inflationstakten har ökat. Sedan år 1973 har den genomsnittliga årliga inflationstakten varit 10 % samtidigt som räntesatsen på nya statliga bostadslån och på nya bottenlån från bostadsinstituten successivt närmat sig och efter hand klart överskridit 10-procentnivån.

Om inflationen är 10 % och räntesatsen är 10 % så är realräntesatsen 0 %. Vid marginalskattesatsen 60 % blir nettoräntesatsen efter skatt 4 % och nettorealräntan efter skatt blir minus 6 procentenheter eller (6/1,10 =) −5,45 %. Låntagarens vinst är 6 % nominellt eller 5,45 % av det lånade beloppet mätt i fast penningvärde. Om marginalskatteantagandet ökas till 80 % blir vinsten på lånet 8 % nominellt eller (8/1,10 =) 7,27 % av det lånade beloppet mätt i fast penningvärde.

Räntesatsen 12 % vid 10 % inflation betyder att realräntan är positiv och att realräntesatsen uppgår till (2/1,10 =) 1,82 %. Vid marginalskattesatsen 60 % blir nettoräntesatsen efter skatt (12 x 0,4 =) 4,8 % och vinsten på grund av ränteavdraget är (12 x 0,6 =) 7,2 procentenheter. Vinsten på grund av ränteavdraget vad avser den del av räntan som är inflationskompensation är (10 x 0,6 =) 6 procentenheter. Detta är också lika med låntagarens vinst på grund av att nominalistisk i stället för real beskattning tillämpas. Vid real beskattning skulle endast de översta två procentenheterna av räntan (realrän-

tan) vara avdragsgilla, vilket skulle betyda att nettoräntesatsen efter skatt skulle bli (10 + 0,4 x 2 =) 10,8 %, dvs. 6 procentenheter mer än vid nominalistisk beskattning.

Den reala vinsten på lånet vid 10 % inflation, 12 % ränta och 60 % marginalskatt är (10 ./. 4,8 =) 5,2 procentenheter, dvs. mellanskillnaden mellan inflationskompensationsbeloppet och nettoräntan efter skatt. Detta betyder i fast penningvärde (5,2/1,10 =) 4,73 % av det lånade beloppet. Detta är vad man under givna förutsättningar tjänar på att låna jämfört med att betala kontant då minalistisk beskattning tillämpas. Vid positiv realränta är det beloppet (i detta fall 5,2 procentenheter) alltid mindre än vinsten på grund av ränteavdraget, dvs. effekten av att rätten att göra ränteavdrag över huvud taget finns (i detta fall 7,2 procentenheter) och även mindre än vinstbeloppet på grund av att nominalistiska i stället för reala principer tillämpas (i detta fall 6 procentenheter).

Inom villabeskattningen förekommer på inkomstsidan s. k. schablonintäkter medan avdragssidan domineras av utgiftsräntor. F. n. gäller vid taxeringsvärden upp till 450 000 kr. att schablonintäkten är 2 % av taxeringsvärdet (som är 75 % av det uppskattade marknadsvärdet). Vid permanentboende på fastigheten görs ett särskilt avdrag (f. n. 1 500 kr.) från schablonintäkten. Reglerna för villabeskattningen beskrivs närmare i kap. 5.

Nettovinsten på lånet är alltid större än nettovinsten på grund av lånet och schablonintäktsbeskattningen i kombination. Om exempelvis schablonintäkten motsvarar 1 % av det nominella lånebeloppet i vårt exempel[1] blir underskottet (12 ./. 1 =) 11 procentenheter (eftersom räntesatsen var 12 %) och nettoutgiften för räntan efter underskottsavdrag blir vid 60 % marginalskatt (12 ./. 0,6 x 11 =) 5,4 procentenheter. Nettovinsten på grund av lånet och schablonintäktsbeskattningen blir således (10 ./. 5,4 =) 4,6 procentenheter, dvs. ett lägre belopp än nettovinsten på grund av enbart lånet. Skatteeffekten på grund av villabeskattningen är ytterligare ett annat belopp, nämligen 6,6 procentenheter (60 % av underskottet).

Sammanfattningsvis får vi vid 10 % inflation, 12 % ränta, 60 % marginalskatt och en intäktsschablon motsvarande 1 % av det nominella lånebeloppet följande olika resultat mätta i procentenheter:

Nettovinst på lånet (inflationsvinst)	5,2
Vinst på grund av ränteavdraget	7,2
Vinst på grund av nominalistisk i stället för real beskattning	6,0
Nettovinst på grund av lånet och schablonintäktsbeskattningen	4,6
Vinst på grund av villabeskattningen	6,6

Låt oss ändra ränteantagandet från 12 % till 8 %.

Räntesatsen 8 % vid 10 % inflation betyder att realräntesatsen är negativ och uppgår till (–2/1,10 =) –1,82 %. Vid marginalskattesatsen 60 % blir nettoräntesatsen efter skatt (8 x 0,4 =) 3,2 % och vinsten på grund av ränteavdraget är (8 x 0,6 =) 4,8 procentenheter. Den reala vinsten på lånet är (10 ./. 3,2 =) 6,8 procentenheter, dvs. mellanskillnaden mellan inflationskompensationsbeloppet och nettoräntan efter skatt. Detta betyder i fast penningvärde (6,8/1,10 =) 6,18 % av det lånade beloppet. Vinsten på lånet består av två delar, nämligen det negativa realräntebeloppet före skatt på

[1] Om marknadsvärdet vid taxeringen uppskattas till 600 000 kr. är schablonintäkten (2 % x 75 % x 600 000 ./. 1 500 =) 7 500 kr., dvs. 1,25 % av marknadsvärdet vid taxeringen. Om den aktuella prisnivån ligger 25 % över taxeringsårets betyder det 1 % av aktuella marknadsvärdet (= lånebeloppet vid 100 % belåning).

(10 ./. 8 =) 2 procentenheter och skatteffekten på 4,8 procentenheter.

Hur stor vinsten är på grund av att nominalistiska i stället för reala principer tillämpas beror på hur man antar att negativa realräntor behandlas vid real beskattning. Det finns i huvudsak två alternativ. Antingen bortser man från negativa realräntor, dvs. de är varken skattepliktiga eller avdragsgilla, eller också blir negativa realräntor skattepliktiga inkomster för låntagare och avdragsgilla utgifter för långivare. (De två nämnda alternativen diskuteras utförligt i kap. 5). Om man bortser från negativa realräntor vid real beskattning blir vinsten på grund av nominalistisk i stället för real beskattning i vårt exempel med 8 % ränta vid 10 % inflation lika med skatteeffekten på grund av ränteavdraget, dvs. 4,8 procentenheter. Om man beaktar negativa realräntor vid real beskattning blir vinsten på grund av nominalistisk i stället för real beskattning 6 procentenheter (60 % av inflationskompensationsbeloppet).

Om det förutom skatteffekter på grund av ränteavdrag förekommer räntebidrag ökar vinsten på lånet ytterligare. Vid den garanterade räntesatsen 5,5 % och inflationstakten 10 % är realräntesatsen före skatt (–4,5/1,10 =) minus 4,09 %. Vid marginalskattesatsen 60 % blir nettoräntesatsen efter skatt (5,5 x 0,4 =) 2,2 % och den reala vinsten på lånet blir (10 ./. 2,2 =) 7,8 procentenheter, dvs. mellanskillnaden mellan inflationskompensationsbeloppet och nettoräntan efter skatt. Detta betyder i fast penningvärde (7,8/1,10 =) 7,09 % av det lånade beloppet.

Förutsatt att realräntan på själva bostadslånet inte är negativ, dvs. i detta fall att räntesatsen är minst 10 %, består vinsten på lånet av två delar, nämligen räntebidragsbeloppet vad avser inflationskompensationsdelen av räntan (4,5 procentenheter) och skatteeffekten (3,3 procentenheter). Om räntesatsen på själva bostadslånet är 12 % blir belastningen på det allmännas budget ytterligare ett annat belopp, nämligen (12 ./. 2,2 =) 9,8 procentenheter, varav räntebidragsbeloppet omfattar (12 ./. 5,5 =) 6,5 procentenheter och skatteeffekten fortfarande omfattar (5,5 x 0,6 =) 3,3 procentenheter.

Villaägarens sammanlagda vinst på grund av räntebidraget och underskottsavdraget för eget hem blir vid en schablonintäkt motsvarande 1 % av det nominella lånebeloppet och 12 % ränta på bostadslånet 9,2 procentenheter, varav 6,5 procentenheter på grund av räntebidraget och (4,5 x 0,6 =) 2,7 procentenheter på grund av underskottsavdraget på (5,5 ./. 1 =) 4,5 procentenheter. Nettoränteutgiften är (1 + 0,4 x 4,5 =) 2,8 procentenheter. Den sammanlagda vinsten på grund av lånet och schablonintäktsbeskattningen blir 7,2 procentenheter (inflationskompensationsbeloppet 10 procentenheter minus nettoränteutgiften 2,8 procentenheter).

Sammanfattningsvis får vi vid 10 % inflation, 12 % ränta på bostadslånet, 5,5 % garanterad ränta, 60 % marginalskatt och en intäktsschablon motsvarande 1 % av det nominella lånebeloppet följande olika resultat mätta i procentenheter:

Nettovinst på lånet (inflationsvinst)	7,8
Vinst på grund av ränteavdrag och räntebidrag	9,8
Nettovinst på grund av lånet och schablonintäktsbeskattningen	7,2
Vinst på grund av räntebidrag och villabeskattning	9,2

Om realräntan på själva bostadslånet är negativ, dvs. i detta fall om räntesatsen är lägre än 10 %, består vinsten på lånet av tre delar. Om räntesatsen på bostadslånet är 8 % och övriga antaganden är oförändrade består vinsten, som totalt fortfarande är 7,8 procentenheter, av det negativa realräntebloppet före skatt på 2 procentenheter, räntebidraget på (8 ./. 5,5 =) 2,5 procentenheter (vid den garanterade räntesatsen 5,5 %) och skatteeffekten på 3,3 procentenheter.

Det från utredningens utgångspunkt intressantaste resultatet av de fem framräknade i de två räkneexemplen ovan (utan resp. med räntebidrag) är vinsten på lånet eller inflationsvinsten (5,2 resp. 7,8 procentenheter i de två räkneexemplen). Samma definition på inflationsvinst har nämligen tillämpats i SCB:s och RRV:s beräkningar för utredningens räkning.

3.2.3.3 Ränteutgifter och realisationsvinster

Inom hushållsbeskattningen tillämpas en blandning av reala och nominalistiska principer. Räntebeskattningen är konsekvent nominalistisk medan beräkningen av skattepliktiga realisationsvinster är både real och nominalistisk. När det gäller fast egendom tillämpades fram till utgången av år 1980 en konsekvent real realisationsvinstberäkning. I kombination med den nominalistiska räntebeskattningen och inflationen innebar det en bristande symmetri i systemet som gav upphov till stora godtyckliga förmögenhetsomfördelningar.

Om man köper fast egendom helt och hållet för lånade pengar, räntesatsen är 10 %, inflationen är 10 %, marginalskatten är 60 % och den fasta egendomen har ett konstant realvärde, dvs. den nominella årliga värdestegringen är 10 %, innebär kombinationen av real realisationsvinstberäkning och nominalistisk räntebeskattning att man på ett år indirekt får ett bidrag till realamortering motsvarande (6/1,10 =) 5,45 % av egendomens realvärde som man kan ta ut helt skattefritt genom försäljning efter ett år. Eftersom realvärdestegringen är 0 betalas ingen realisationsvinstskatt. Om ytterligare ett år går innan egendomen realiseras får låntagaren ytterligare ett års bidrag till realamortering motsvarande ($6/1,10^2$ =) 4,96 % av egendomens realvärde, förutsatt att lånet är amorteringsfritt. Vid försäljning är således den ackumulerade vinsten (5,45 + 4,96 =) 10,4 % av egendomens realvärde, trots att ingen realvärdestegring skett. Efter fem år skulle den ackumulerade vinsten vara 22,7 % och efter 10 år 36,9 %.

Resultatet av real realisationsvinstberäkning i kombination med nominalistisk räntebeskattning blir korrekt endast vid kontantinköp. Så fort köpet till någon del är lånefinansierat blir det snedvridningar.

Fr. o. m. år 1981 införs successivt ett system med nominalistisk realisationsvinstberäkning vid avyttring av fast egendom efter högst fyra års innehav. För delar av innehavstiden utöver fyra år tillämpas det gamla systemet med real realisationsvinstberäkning, dvs. den nominella anskaffningskostnaden räknas upp med hänsyn till inflationen för tiden efter fyra års innehav men inte för tiden dessförinnan. När det gäller annan lös egendom än aktier och andelar tillämpas nominalistisk realisationsvinstberäkning t. o. m. fem års innehav (fast med successivt reducerad skattesats, vilket inte gäller för fastigheterna). Därefter vidtar skattefrihet.

Om vi gör den förändringen i förutsättningarna för exemplet ovan att nominalistisk i stället för real realisationsvinstberäkning tillämpas blir den skattepliktiga realisationsvinsten efter ett års innehav 10 enheter och skatten på realisationsvinsten blir (10 x 0,6 =) 6 enheter, vilket precis motsvarar den erhållna skattelättnaden på grund av ränteavdrag. Slutresultatet blir alltigenom korrekt: Ingen realvärdestegring, ingen nettovinst, ingen nettoskatt.

Efter två års innehav skulle den skattepliktiga realisationsvinsten bli 21 enheter och skatten 60 % därav, dvs. 12,6 enheter, vilket motsvarar ($12{,}6/1{,}10^2$ =) 10,4 enheter i anskaffningsårets penningvärde. Summan ränteavdrag under två år i anskaffningsårets penningvärde är också 10,4 enheter, dvs. nettoskatten blir 0 då den reala vinsten är 0. Efter fem års innehav skulle den skattepliktiga realisationsvinsten bli 61 enheter och skatten (61 x 0,6 =) 36,6 enheter, vilket motsvarar ($36{,}6/1{,}10^5$ =) 22,7 enheter i anskaffningsårets penningvärde, dvs. samma reala belopp som ackumulerade skatteminskningar på grund av ränteavdrag. Återigen ett korrekt slutresultat.

Kombinationen av konsekvent nominalistisk beskattning och 100 % belåning ger som framgått ovan korrekta resultat även utifrån ett realt betraktelsesätt. Så fort belåningen är mindre än 100 % får emellertid en nominalistisk realisationsvinstberäkning konfiskatoriska inslag. Om den fasta egendomen i exemplet ovan hade inköpts kontant skulle en nominalistisk realisationsvinstberäkning ha inneburit en förlust motsvarande 5,45 % av reala anskaffningsvärdet efter ett års innehav, 10,4 % efter två års innehav, 22,7 % efter fem års innehav och 36,9 % efter tio års innehav. Man skulle således få det precis omvända resultatet mot i exemplet med 100 % belåning, real realisationsvinstberäkning och nominalistisk räntebeskattning. Där var de ackumulerade beloppen vid olika tidpunkter desamma men stod för vinster i stället för förluster. Bidrag motsvarande ca 37 % av egendomen efter tio års innehav eller konfiskation av ca 37 % av egendomen – i båda fallen har realvärdet på fastigheten varit konstant, endast skatte- och belåningsförutsättningarna har varierats. Vid konsekvent real beskattning skulle det varken ha blivit vinst eller förlust, oavsett inflationstakt och oavsett belåningsgrad.

Alternativet med konsekvent nominalistisk beskattning diskuteras mer utförligt i kap. 5 (avsnitt 5.1.2).

Efter fem års innehav tillämpas f. n. skattefrihet vid försäljning av annan lös egendom än aktier och andelar. Då kan man skattefritt tillgodogöra sig inte bara inflationsvinster på lån under hela innehavstiden utan även eventuell realvärdestegring på egendomen. Denna möjlighet har speciellt stor betydelse när det gäller bostadsrätter.

När det gäller beräkning av realisationsvinster vid avyttring av fast egendom är det f. n. tänkt att man övergår till reala principer efter fyra års innehav. Man kommer i detta system aldrig undan beskattning av den nominella vinst som gjorts under de första fyra årens innehav. Om vi återgår till vårt räkneexempel skulle den nominella vinsten efter fyra års innehav vid 10 % årlig inflation och värdestegring vara 46,41 enheter, vilket motsvarar ($46{,}41/1{,}10^4$ =) 31,7 % av anskaffningskostnaden mätt i fast penningvärde. Om försäljning skulle ske efter fem års innehav skulle intäkten bli 161,05 enheter och ingångsvärdet med ett års indexuppräkning skulle vara 110, vilket skulle betyda en skattepliktig realisationsvinst på 51,05 eller ($51{,}05/1{,}10^5$ =) 31,7 % av reala anskaffningskostnaden. Efter sex års innehav skulle realisationsvinsten vara

(177,15–121 =) 56,15 enheter eller (56,15/1,10^6 =) 31,7 % av reala anskaffningskostnaden. Om försäljningen sker efter fyra år eller senare blir den reala skattepliktiga vinsten alltid 31,7 % av reala anskaffningskostnaden.

Systemet med fyra års nominalistisk och därefter real realisationsvinstberäkning innebär vid 100 % belåning att tidigare godtyckliga förmögenhetsöverföringar vad avser de första fyra årens innehav stoppas men att all den godtyckliga förmögenhetsöverföring som äger rum därefter lämnas orubbad. Vid kontantinköp innebär systemet evig konfiskatorisk beskattning vad avser de första fyra årens innehav och korrekt beskattning vad avser eventuell innehavstid därutöver.

I vårt exempel med 10 % årlig inflation, 10 % årlig nominell värdestegring, 100 % belåning med amorteringsfrihet och 60 % marginalskatt skulle den ackumulerade vinsten på grund av ränteavdrag under fyra års tid uppgå till 19 % av egendomens konstanta realvärde. Vid nominalistisk realisationsvinstberäkning vid avyttring efter fyra års innehav skulle skatten bli 60 % av 31,7 % av egendomens realvärde, dvs. 19 %. Oavsett när försäljningen skulle ske efter minst fyra års innehav skulle skatten bli 19 % av egendomens realvärde, dvs. de ackumulerade vinsterna de första fyra åren i form av skatteminskningar på grund av ränteavdrag skulle återtas genom realisationsvinstbeskattningen. Detta skulle däremot inte ske med motsvarande vinster fr. o. m. femte innehavsåret, eftersom då *real* realisationsvinstberäkning skulle tillämpas. Av ackumulerade vinster efter fem år motsvarande 22,7 % av egendomens realvärde skulle fortfarande bara 19 procentenheter återtas genom realisationsvinstbeskattningen. Av ackumulerade vinster efter tio år motsvarande 37 % av egendomens realvärde skulle fortfarande bara 19 procentenheter återtas genom realisationsvinstskatten. Nettoöverföringen av skattemedel till egendomsägaren skulle således vid tio års innehav uppgå till (37 ./. 19 =) 18 % av egendomens realvärde.

Hittills har i resonemanget om realisationsvinstbeskattning bortsetts från existensen av räntebidrag. Om vi i vårt exempel för in antagandet att den garanterade räntesatsen är 5,5 % blir bidraget till realamortering genom räntebidraget första året (4,5/1,10 =) 4,09 % av egendomens realvärde. Marginalskattesatsen 60 % och räntesatsen 5,5 % betyder en skatteminskning med 3,3 procentenheter eller ett "bidrag" till realamortering om (3,3/1,10 =) 3 % av egendomens realvärde. Det sammanlagda "bidraget" till realamortering (räntebidrag plus skatteeffekt på grund av ränteavdrag) blir således 7,09 %. Om real realisationsvinstberäkning tillämpas är detta en definitiv förmögenhetsöverföring. Avyttring efter ett år ger vid konstant realvärde realisationsvinstskatten 0 och nettoeffekten av det allmännas insats blir en vinst för låntagaren med 7,09 % av egendomens realvärde.

Om i stället nominalistisk realisationsvinstberäkning tillämpas blir den skattepliktiga realisationsvinsten vid avyttring efter ett år liksom tidigare 10 enheter eller 9,09 % av egendomens realvärde och skatten blir 6 enheter eller 5,45 % av egendomens realvärde. Nettoeffekten av beskattningen blir i detta fall inte 0 som i fallet då räntebidrag inte förekom utan en vinst för låntagaren motsvarande (7,09 ./. 5,45 =) 1,64 % av egendomens realvärde.

Om vi antar att den garanterade räntesatsen trappas upp med 0,5 procentenheter per år blir den garanterade räntesatsen andra året 6,0 %. Bidraget till realamortering detta år genom räntebidraget skulle bli (4/1,10^2 =)

3,31 % av egendomens realvärde. Med marginalskattesatsen 60 % skulle ränteavdraget göra att det totala bidraget till realamortering skulle bli (3,31 + 0,6 x $6/1,10^2$ =) 6,28 % av egendomens realvärde och det ackumulerade bidraget efter två år skulle vara (7,09 + 6,28 =) 13,37 %. Det sistnämnda beloppet skulle också vara nettovinsten för låntagaren vid avyttring efter två år och vid real realisationsvinstberäkning. Vid nominalistisk realisationsvinstberäkning skulle realisationsvinstskatten bli 10,4 % av egendomens realvärde och den reala nettovinsten för låntagaren skulle bli (13,37 ./. 10,4 =) 2,97 % trots att ingen realvärdestegring skett.

Vid avyttring efter fyra år skulle den ackumulerade nettoöverföringen av skattemedel till låntagaren vara 23,85 % av egendomens realvärde vid real realisationsvinstberäkning och 4,83 % vid nominalistisk realisationsvinstberäkning.

I räkneexemplen ovan har antagits amorteringsfrihet. När det gäller statliga bostadslån och bottenlån till egnahem tillämpas i själva verket annuitetslån och s. k. serielån med mycket låga amorteringsdelar (och höga räntedelar) av kapitalutgifterna de första åren av lånens löptider. Som tidigare konstaterats är det förenklande antagandet om amorteringsfrihet de första åren inte så långt från verkligheten.

Sammanfattningsvis kan konstateras att kombinationen av nominalistisk räntebeskattning och real realisationsvinstberäkning vid den inflationstakt som var normal under 1970-talet betyder kraftiga nettoöverföringar av skattemedel till fastighetsägare/låntagare medan en konsekvent tillämpning av nominalistiska principer på både räntor och realisationsvinster ger ett i stort sett korrekt resultat vid 100 % belåning. Vid konsekvent nominalistisk beskattning och mindre än 100 % belåning uppstår konfiskatoriska effekter. Om effekten av räntebidrag läggs till effekten av nominalistiska ränteavdrag kan det även vid nominalistisk realisationsvinstberäkning bli fråga om en inte obetydlig nettoöverföring av skattemedel till fastighetsägare/låntagare.

3.2.3.4 Ränteinkomster och ränteutgifter i kombination

I avsnitt 3.3 redovisas inflationsvinster och inflationsförluster på skulder och finansiella tillgångar i kombination för olika kategorier inom hushållssektorn under några år på 1970-talet enligt beräkningar utförda av SCB och RRV. Tillvägagångssättet vid dessa beräkningar illustreras nedan med ett räkneexempel.

Antag att en individ har finansiella tillgångar som uppgår till 50 enheter, att individens skulder uppgår till 100, att intäktsräntesatsen är 8 %, utgiftsräntesatsen är 12 %, inflationen är 10 % och individens marginalskattesats är 60 %. Antag vidare att den beskattningsbara inkomsten vid nominalistisk beskattning är 40. Antag att marginalskattesatsen är 50 % i inkomstskiktet 36–44, 60 % i inkomstskiktet 44–48 och 70 % i inkomstskiktet 48–52.

Man kan lätt konstatera att nettovinsten på skulden, om man ser den isolerat, är 5,2. Om ränteavdraget 12 togs bort skulle den beskattningsbara inkomsten bli 52. Den genomsnittliga marginalskatten i inkomstskiktet 40–52 är 60 %. Om räntan är 12 och marginalskatten är 60 % är nettoräntan (12 x 0,4 =) 4,8. Om bruttovinsten på lånet är (100 x 0,10 =) 10 och nettoräntan är 4,8 blir nettovinsten på lånet (10 ./. 4,8 =) 5,2.

Man kan lika lätt konstatera att nettoförlusten på den finansiella tillgången, om man ser den isolerat, är 3. Om ränteinkomsten 4 togs bort skulle den beskattningsbara inkomsten sjunka från 40 till 36. Den genomsnittliga marginalskatten i inkomstskiktet 36–40 är 50 %. Om räntan är 4 (8 % av 50) och marginalskatten är 50 % är nettoräntan (4 x 0,5 =) 2. Om bruttoförlusten på fordran är (50 x 0,10 =) 5 och nettoräntan är 2 blir nettoförlusten (5 ./. 2 =) 3.

Vid beräkning av vad som blir nettovinst eller nettoförlust av fordran och skuld tillsammans är det den genomsnittliga marginalskattesatsen i det skikt som ligger mellan den beskattningsbara inkomsten och den beskattningsbara inkomst, som skulle uppkomma om räntenettot togs bort, som är av intresse. I vårt exempel var den beskattningsbara inkomsten 40 och räntenettot –8. Om ränteavdraget 8 tas bort blir den beskattningsbara inkomsten 48. Den genomsnittliga marginalskattesatsen i skiktet 40–48 är 55 %.

Vid marginalskattesatsen 55 % blir nettoränteintäkten (0,45 x 4=) 1,8 och nettoränteutgiften (0,45 x 12 =) 5,4. Nettoförlusten på fordran blir följaktligen (5 ./. 1,8 =) 3,2 och nettovinsten på skulden blir (10 ./. 5,4 =) 4,6. Den sammanlagda nettovinsten blir således (4,6 ./. 3,2 =) 1,4.

Vad som mäts med den metod som anvisats är de vinster eller förluster som sammantaget görs på fordringar och skulder vid nominalistisk beskattning jämfört med om dessa fordringar och skulder inte alls fanns. För den händelse realräntan på skulder och fordringar efter skatt genomgående skulle vara 0 skulle totaleffekten bli densamma som om skulderna och fordringarna inte alls hade funnits.

3.3 Förmögenhetsomflyttningar på grund av inflation och skatteregler m. m. – makronivå

3.3.1 *Beräkningar grundade på SCB:s inkomstfördelningsundersökningar*

3.3.1.1 SCB:s grundmaterial

En del av de uppgifter som används i realbeskattningsutredningens tabeller är hämtade från SCB:s årliga inkomstfördelningsundersökningar. Huvudsyftet med dessa undersökningar är att kartlägga den disponibla inkomstens fördelning bland samtliga hushåll i Sverige. Personer som vistas på s. k. institutionshushåll ingår dock ej. Exempel på sådana är sjukhem inom långtidsvården, fängelser och ålderdomshem.

Uppgifter om hushållens sammansättning inhämtas direkt från hushållen genom en enkät. De uppgifter som ligger till grund för inkomstberäkningarna har insamlats från deklarationsmaterialet samt register hos olika myndigheter. Dessa uppgifter kan genomgående sägas vara av god kvalitet. Beträffande ränteinkomster förekommer erfarenhetsmässigt en viss underdeklaration.

Inkomstfördelningsundersökningarna är urvalsundersökningar. Urvalet, som är ett s. k. stratifierat urval, består av ca 10 000 hushåll. Liksom andra urvalsbaserade undersökningar är inkomstfördelningsundersökningarna därför behäftade med s. k. slumpfel.

För det urval som ingår i inkomstfördelningsundersökningarna har förmögenhetsuppgifter insamlats avseende åren 1978 och 1979. Uppgifterna är

överförda direkt från deklarationsmaterialet. Det betyder att de har den kvalitet detta material har. Erfarenheter från tidigare undersökningar visar att man i deklarationsmaterialet underskattar hushållens förmögenheter och då särskilt vissa tillgångsposter.

I den förmögenhetsundersökning, som redovisades av utredningen om löntagarna och kapitaltillväxten (SOU 1979:9) och som var gjord på samma material, påvisades att de verkligt stora problemen med underdeklaration fanns inom fem tillgångsposter, nämligen inventarier, banktillgångar, kontanter, premieobligationer och insatslägenheter. Enligt denna undersökning uppgav hushållen i deklarationerna ca 65 % av hushållssektorns totala banktillgångar.

Den utvärdering som gjorts av 1978 års förmögenhetsundersökning visar på samma tendenser när det gäller underdeklaration. Beträffande skulder är dock överensstämmelsen med finansräkenskaperna god.

Sammanfattningsvis kan man säga att såväl positiv finansiell förmögenhet som ränteinkomster underskattas mest för hushåll med låga inkomster.

3.3.1.2 SCB:s beräkningar för utredningen

I tabellerna 3.1 A t. o. m. 3.5 B ingår ej hushåll där någon hushållsmedlem har företagarinkomst. De definitioner som används är speciella för denna undersökning, varför resultaten är svåra att kontrollera mot annat material utan särskilda bearbetningar av detta.

Ett hushåll består av högst två vuxna (gifta eller sammanboende under äktenskapsliknande former) enligt de definitioner som används i inkomstfördelningsundersökningarna. S. k. flergenerationshushåll förekommer således ej.

De framtagna tabellerna är redovisade dels efter kategorier (löntagare, jordbrukare, företagare, pensionärer, övriga och samtliga), dels efter inkomst av tjänst. De omfattar inkomståren 1978 och 1979.

I tabellerna 3.1 A t. o. m. 3.7 D redovisas material som bygger på följande beräkningar.

Först har den justerade genomsnittliga finansiella nettoförmögenheten räknats fram. Den finansiella förmögenheten är summan av

- tillgångar i affärsbanker
- tillgångar i föreningsbank, PK-bank
- tillgångar i sparbanker
- tillgångar i andra penninginrättningar
- tillgångar i sparobligationer
- tillgångar i övriga obligationer
- tillgångar i övriga fordringar

Den finansiella nettoförmögenheten erhålls genom att man från summan av ovannämnda tillgångsposter drar följande poster:

- inteckningsskulder
- andra skulder
- privata skulder i jordbruksfastigheter
- ränteinkomster

Genom multiplikation med en justeringsfaktor erhålls den justerade genomsnittliga finansiella nettoförmögenheten. Justeringsfaktorn är KPI i genomsnitt under året/KPI i december. För år 1978 är justeringsfaktorn 0,976 och för år 1979 är justeringsfaktorn 0,954.

Den justerade genomsnittliga finansiella nettoförmögenheten har multiplicerats med resp. års inflation, dvs. den procentuella ökningen av KPI mellan december år (t–1) och december år t. Inflationen har i SCB-beräkningarna satts till 7,36 % för år 1978 och till 9,75 % för år 1979.

Därefter har ränteutgifter/inkomster räknats fram. Där ingår följande poster:

- ränteinkomster
- skuldräntor under inkomstslaget kapital
- extra avdrag från kapital (800/1 600-kronorsavdraget)
- räntekostnader för egnahem
- räntekostnader för fritidshus
- privata skuldräntor på jordbruksfastigheter

Efter det att ränteutgifter/inkomster lagts till/dragits ifrån den beskattningsbara inkomsten har en justerad statlig inkomstskatt och en justerad kommunal inkomstskatt kunnat räknas fram. Den s. k. skattedifferensen har erhållits genom att från statlig och kommunal inkomstskatt dra justerad statlig och kommunal inkomstskatt.

Genom att från ränteutgifter/inkomster dra skattedifferensen har nettoränteutgifter/inkomster (efter skatt och räntebidrag) erhållits.

Därefter har den s. k. inflationsvinsten/förlusten beräknats. Inflationsvinsten för en individ som hör till vinnarna är den finansiella nettoskulden x årets inflationstakt ./. nettoränteutgifterna (efter skatt och räntebidrag). Inflationsförlusten för en individ som hör till förlorarna är de finansiella nettotillgångarna x årets inflationstakt ./. nettoränteinkomsterna (efter skatt och räntebidrag).

I SCB-materialet har de sålunda erhållna individuella inflationsvinsterna/förlusterna fördelats på hushåll och därefter åter beräknats per individ efter att inflationsvinsterna/förlusterna för varje hushåll fördelats 50-50 mellan makar och sammanboende. Beloppen har därefter räknats upp till 1982 års penningvärde, som antas motsvara KPI = 121 med år 1980 som basår.

För en utförligare beskrivning av variabler, beräkningar m. m. hänvisas till en särskild volym i Ds-serien, som publiceras vid ett senare tillfälle än själva betänkandet.

3.3.1.3 Resultat på grundval av SCB:s material

Beräkningsresultaten finns sammanfattade i tabellerna 3.1 A t. o. m. 3.7 D.

Tabell 3.1 A anger hur andelen inflationsvinnare (bland 20–64-åringar utan företagarinkomst) beror på individens inkomst (av tjänst). Redovisningen gäller åren 1978 och 1979. Vid utsortering av vinnare och övriga är jämförelsenormen realränta 0. En individ är vinnare om han ingår i ett hushåll med positivt realräntenetto på finansiella tillgångar och skulder efter skatt och räntebidrag. En individ är förlorare om han ingår i ett hushåll med motsvarande negativt realräntenetto. Andelen vinnare är klart högre i de

högsta inkomstintervallen än i de lägsta. Den totala andelen vinnare var 42 % resp. 51 % åren 1978 resp. 1979.

Tabell 3.1 B anger storleken på inflationsvinsterna och -förlusterna totalt i miljoner kronor för vinnare och förlorare i resp. inkomstintervall (bland 20–64-åringar utan företagarinkomst) åren 1978 och 1979. Både vinst- och förlustbeloppen och inkomstintervallen är angivna i 1982 års antagna genomsnittliga penningvärde (KPI = 121 med år 1980 som basår). Förmögenhetsöverföringen till vinnarna var 8,5 miljarder resp. 15,4 miljarder åren 1978 resp. 1979.

Tabell 3.1 C anger storleken på inflationsvinsterna och -förlusterna i kronor per individ för vinnare och övriga i resp. inkomstintervall åren 1978 och 1979. Inom gruppen vinnare är det genomsnittliga vinstbeloppet per individ klart högre i de högsta inkomstintervallen än i de lägsta. Förmögenhetsöverföringen till vinnarna (samtliga inkomstklasser) var 4 600 kr. per individ resp. 6 900 kr. per individ åren 1978 resp. 1979.

I alla inkomstskikt finns individer med vinster och individer med förluster. Sammanlagt är dock vinsterna större än förlusterna, vilket också är fallet för samtliga inkomstintervall som redovisas, både år 1978 och år 1979. Detta framgår av tabell 3.1 D, där genomsnittsindividerna i samtliga inkomstintervall står på plus. Det genomsnittliga vinstbeloppet per individ är klart högre i de högsta inkomstintervallen än i de lägsta.

Det brukar sägas att inflationen årligen omfördelar ett antal miljarder kr. från sparare till låntagare. En mer korrekt beskrivning är att inflationen, skattesystemet och räntebidragen inom bostadsfinansieringssystemet i kombination leder till en förmögenhetsöverföring från sparare och det allmänna till låntagare. Det allmänna (indirekt skattebetalarna) står för en större del av förlusterna till låntagarna inom hushållssektorn än spararna inom hushållssektorn.

I tabellerna 3.1 A t. o. m. 3.1 D redovisas resultatet sedan inflationsvinster/förluster fördelats 50–50 mellan makar och sammanboende. Det betyder att exempelvis en person med låg inkomst av tjänst som med strikt individuell redovisning står som förlorare kan ha blivit vinnare i tabellmaterialet därför att vederbörande sammanbor med en person som med strikt individuell redovisning står som klar vinnare och kanske också är höginkomsttagare. Omvänt får en vinnare (vid strikt individuell redovisning) som sammanbor med en förlorare (vid strikt individuell redovisning) sin vinst reducerad eller rentav förbytt till förlust i det material som ligger till grund för de nämnda tabellerna.

Tabell 3.2 A anger hur andelen inflationsvinnare år 1978 beror på individens inkomst vid 50–50-fördelning av inflationsvinster/förluster mellan makar och sammanboende resp. vid strikt individuell redovisning. Tendensen att andelen vinnare är klart högre i de högsta inkomstintervallen än i de lägsta är väsentligt tydligare vid strikt individuell redovisning än vid 50–50-fördelning av inflationsvinster/förluster. Skillnaden i fråga om andel vinnare är tydligast i de tre lägsta inkomstintervallen. I det allra lägsta inkomstintervallet (0–19 000 kr.) är andelen vinnare 40 % med 50–50-fördelning och 11 % utan 50–50-fördelning av inflationsvinster/förluster mellan makar och sammanboende. Bland de mest utpräglade höginkomsttagarna (över 285 000 kr.) är andelen vinnare 85 % resp. 84 %. Andelen vinnare totalt är 42 % med

50–50-fördelning av inflationsvinster/förluster och 28 % vid en strikt individuell redovisning.

Tabell 3.2 B anger storleken på inflationsvinsterna och -förlusterna år 1978 i kronor per individ för vinnare och övriga i resp. inkomstintervall vid 50–50-fördelning av inflationsvinster/förluster mellan makar och sammanboende resp. vid strikt individuell redovisning. Tendensen att det genomsnittliga vinstbeloppet per individ inom gruppen vinnare är klart högre i de högsta inkomstintervallen än i de lägsta är väsentligt tydligare vid strikt individuell redovisning än vid 50–50-fördelning av inflationsvinster/förluster. Skillnaden är tydligast i de högre inkomstintervallen där de genomsnittliga vinstbeloppen per individ bland vinnarna är nästan dubbelt så höga vid strikt individuell redovisning som vid 50–50-fördelning av inflationsvinster/förluster. Förmögenhetsöverföringen till vinnarna (samtliga inkomstklasser) var år 1978 4 600 kr. per individ resp. 7 100 kr. per individ med resp. utan 50–50-fördelning av inflationsvinster/förluster mellan makar och sammanboende.

Tabellerna 3.3 A och 3.3 B ger motsvarande information beträffande år 1979 som tabellerna 3.2 A och 3.2 B beträffande år 1978. De tendenser, som påvisats i tabellerna avseende år 1978, återfinns även i tabellerna avseende år 1979. Av tabell 3.3 A framgår att andelen vinnare totalt år 1979 var 51 % resp. 36 % vid 50–50-fördelning av inflationsvinster/förluster mellan makar och sammanboende resp. vid en strikt individuell redovisning. Av tabell 3.3 B framgår att förmögenhetsöverföringen till vinnarna (samtliga inkomstklasser) år 1979 var 6 900 kr. per individ resp. 10 000 kr. per individ med resp. utan 50–50-fördelning av inflationsvinster/förluster mellan makar och sammanboende.

Tabell 3.4 A anger hur andelen inflationsvinnare (bland 20–64-åringar utan företagarinkomst) år 1978 berodde på individens inkomst bland egnahemsägare, övriga och totalt. 50–50-fördelning av inflationsvinster/förluster mellan makar och sammanboende har tillämpats. Andelen vinnare är i samtliga inkomstintervall avsevärt högre inom gruppen egnahemsägare än inom gruppen övriga. Den totala andelen vinnare (samtliga inkomstklasser) var år 1978 42 %. Inom gruppen egnahemsägare var den 81 % och inom gruppen övriga 22 %.

Tabell 3.4 B anger storleken på inflationsvinsterna och -förlusterna (bland 20–64-åringar utan företagarinkomst) år 1978, dels totalt i milj. kr., dels i kronor per genomsnittsindivid i gruppen egnahemsägare och i gruppen övriga i olika inkomstintervall. Förmögenhetsöverföringen, netto, till gruppen egnahemsägare var drygt 6,2 miljarder kr. eller ca 4 200 kr. per individ, medan inflationsförlusten, netto, för gruppen övriga var ca 450 milj. kr. eller ca 200 kr. per individ mätt i 1982 års antagna penningvärde.

Tabellerna 3.5 A och 3.5 B ger motsvarande information beträffande år 1979 som tabellerna 3.4 A och 3.4 B beträffande år 1978. De tendenser, som påvisats i tabellerna avseende år 1978, återfinns även i tabellerna avseende år 1979. Av tabell 3.4 A famgår att den totala andelen vinnare (samtliga inkomstklasser) år 1979 var 51 %. Inom gruppen egnahemsägare var den 84 % och inom gruppen övriga 29 %. Av tabell 3.4 B framgår att förmögenhetsöverföringen, netto, till gruppen egnahemsägare år 1978 var drygt 12 miljarder kr. eller ca 6 800 kr. per individ, medan inflationsförlusten, netto, för gruppen övriga var drygt 200 milj. kr. eller ca 100 kr. per individ.

I tabellerna 3.1 A t. o. m. 3.5 B ingår ej hushåll där någon hushållsmedlem

har företagarinkomst (inkomst av jordbruksfastighet, hyresfastighet eller rörelse). Individer som är 65 år eller äldre ingår inte heller i de nämnda tabellerna. I tabellerna 3.6 A t. o. m. 3.7 D har däremot de nämnda begränsningarna tagits bort. Där redovisas resultat avseende de socioekonomiska grupperna löntagare, jordbrukare, företagare, pensionärer och övriga. Genom att begränsningen till hushåll utan företagarinkomster har tagits bort, är det emellertid mer osäkert än i de tabeller där begränsningen tillämpats, om de som redovisas som vinnare verkligen är vinnare och om de uppgivna vinst- och förlustbeloppen är någorlunda korrekta.

Jämförelsenormen vid utsortering av vinnare och förlorare är realränta 0 på finansiella tillgångar och skulder. Ingen hänsyn har tagits till inflationens urholkning av avskrivningsunderlag och underlag för värdeminskningsavdrag för personer med företagarinkomster. Detta betyder att underlaget för beräkning av inflationsvinster/förluster för personer med företagarinkomster har varit ofullständigt och att uppgifterna i tabellerna 3.6 A t. o. m. 3.7 D avseende främst jordbrukare och företagare är något missvisande.

Tabell 3.6 A anger andelen inflationsvinnare inom de socioekonomiska grupperna löntagare, jordbrukare, företagare, pensionärer och övriga. Redovisningen avser åren 1978 och 1979. Tabell 3.6 B anger storleken på inflationsvinsterna och -förlusterna totalt i miljoner kronor för vinnare och förlorare i de olika socioekonomiska grupperna. Tabell 3.6 C anger motsvarande uppgifter i kronor per individ. I alla socioekonomiska grupper finns individer med vinster och individer med förluster. Tabell 3.6 D anger netton av inflationsvinster och -förluster i de fem redovisade socioekonomiska grupperna åren 1978 och 1979. Inom samtliga grupper utom pensionärsgruppen är vinsterna större än förlusterna, dvs. nettot är positivt.

Pensionärsgruppen innehåller en obetydlig andel vinnare vars vinster dessutom är jämförelsevis små. Andelen vinnare och vinsternas genomsnittliga storlek är störst inom gruppen jordbrukare. Därefter kommer i tur och ordning företagare, löntagare och övriga, både i fråga om andel vinnare och vinsternas genomsnittliga storlek. Skillnaderna mellan dessa fyra grupper är dock inte särskilt stora. Det är endast pensionärsgruppen som markant skiljer sig från de övriga redovisade grupperna i fråga om andel vinnare och vinsternas genomsnittliga storlek.

Den totala andelen vinnare (samtliga socioekonomiska grupper) var 35 % resp. 42 % åren 1978 resp. 1979. Förmögenhetsöverföringen till vinnarna var 10 miljarder resp. 17,8 miljarder eller 4 700 kr. per individ resp. 6 900 kr. per individ åren 1978 resp. 1979.

Tabell 3.7 A anger andelen inflationsvinnare i olika socioekonomiska grupper år 1979 vid 50–50-fördelning av inflationsvinster/förluster mellan makar och sammanboende resp. vid strikt individuell redovisning. Tabell 3.7 B anger storlekenav inflationsvinsterna och -förlusterna år 1979 i miljoner kronor totalt för de olika socioekonomiska grupperna med resp. utan 50–50-fördelning av inflationsvinster/förluster mellan makar och sammanboende. Tabell 3.7 C anger motsvarande uppgifter i kronor per genomsnittlig individ (vinnare resp. förlorare) i de olika socioekonomiska grupperna. Tabell 3.7 D anger nettot av inflationsvinster/förluster per genomsnittlig individ i de olika socioekonomiska grupperna med resp. utan 50–50-fördelning av inflationsvinster/förluster mellan makar och sammanboende.

Andelen vinnare totalt är 42 % med 50–50-fördelning av inflationsvinster/förluster och 30 % vid en strikt individuell redovisning. Skillnaden i fråga om andel vinnare är tydligast för gruppen övriga (45 % resp. 15 % med resp. utan 50–50-fördelning av inflationsvinster/förluster). Den totala inflationsvinsten för vinnarna (samtliga socioekonomiska grupper) är 17,8 miljarder kr. resp. 18,7 miljarder kr. och den totala inflationsförlusten för förlorarna är 7 miljarder kr. resp. 7,9 miljarder kr. med resp. utan 50–50-fördelning av inflationsvinster/förluster mellan makar och sammanboende. Motsvarande siffror i genomsnitt per individ är 6 900 kr. resp. 10 200 kr. och 2 000 kr. resp. 1 900 kr.

Tabell 3.1 A Andel inflationsvinnare i olika inkomstskikt åren 1978 och 1979. SCB

Inkomst av tjänst (1 000-tal kronor)	1978		1979	
	Antal individer[a] (1 000-tal)	Andel vinnare (%)	Antal individer[a] (1 000-tal)	Andel vinnare (%)
0– 19	1 001	40	882	44
19– 38	629	37	519	51
38– 57	784	30	686	40
57– 76	972	42	972	45
76– 95	532	51	698	58
95–114	229	53	272	71
114–133	99	66	147	71
133–152	56	70	96	69
152–171	30	65	44	78
171–190	23	69	29	81
190–285	40	71	53	81
Över 285	13	85	18	77
Totalt	4 408	42	4 417	51

[a] Personer utan inkomst av jordbruksfastighet, hyresfastighet eller rörelse. 20–64 år.

Tabell 3.1 B Inflationsvinster och inflationsförluster i olika inkomstskikt åren 1978 och 1979. Totalbelopp. SCB

Inkomst av tjänst (1 000-tal kronor)	1978 Miljoner kronor		1979 Miljoner kronor	
	Vinnare	Förlorare	Vinnare	Förlorare
0– 19	+1 765	– 547	+ 2 496	– 701
19– 38	+1 032	– 336	+ 1 561	– 384
38– 57	+ 940	– 575	+ 1 665	– 467
57– 76	+1 331	– 615	+ 2 163	– 923
76– 95	+1 091	– 214	+ 2 459	– 576
95–114	+ 672	– 180	+ 1 627	– 202
114–133	+ 433	– 70	+ 904	– 117
133–152	+ 281	– 31	+ 695	– 111
152–171	+ 214	– 23	+ 384	– 42
171–190	+ 126	– 39	+ 380	– 34
190–285	+ 335	– 24	+ 727	– 28
Över 285	+ 231	– 18	+ 340	– 22
Totalt	+8 453	–2 670	+15 401	–3 608

Tabell 3.1 C Inflationsvinster och inflationsförluster i olika inkomstskikt åren 1978 och 1979. Belopp per individ. SCB

Inkomst av tjänst (1 000-tal kronor)	1978 Per individ (kronor)		1979 Per individ (kronor)	
	Vinnare	Övriga	Vinnare	Övriga
0– 19	+ 4 400	– 900	+ 6 500	–1 400
19– 38	+ 4 500	– 800	+ 5 900	–1 500
38– 57	+ 4 000	–1 100	+ 6 000	–1 100
57– 76	+ 3 300	–1 100	+ 5 000	–1 700
76– 95	+ 4 100	– 800	+ 6 000	–2 000
95–114	+ 5 500	–1 700	+ 8 500	–2 500
114–133	+ 6 600	–2 100	+ 8 700	–2 700
133–152	+ 7 100	–1 900	+10 500	–3 700
152–171	+11 200	–2 200	+11 200	–4 300
171–190	+ 7 800	–5 500	+15 900	–6 200
190–285	+11 700	–2 100	+16 800	–2 800
Över 285	+21 100	–9 200	+24 800	–5 400
Totalt	+ 4 600	–1 000	+ 6 900	–1 700

Tabell 3.1 D Netto av inflationsvinster och inflationsförluster i olika inkomstskikt åren 1978 och 1979. Belopp per individ. SCB

Inkomst av tjänst (1 000-tal)	1978 Per individ (kronor) Totalt	1979 Per individ (kronor) Totalt
0– 19	+ 1 200	+ 2 000
19– 38	+ 1 100	+ 2 300
38– 57	+ 500	+ 1 700
57– 76	+ 700	+ 1 300
76– 95	+ 1 700	+ 2 700
95–114	+ 2 100	+ 5 200
114–133	+ 3 700	+ 5 400
133–152	+ 4 400	+ 6 100
152–171	+ 6 500	+ 7 700
171–190	+ 3 800	+11 800
190–285	+ 7 700	+13 100
Över 285	+16 500	+17 900
Totalt	+ 1 300	+ 2 700

Tabell 3.2 A Andel inflationsvinnare i olika inkomstskikt år 1978, med resp. utan 50–50-fördelning av inflationsvinster och inflationsförluster mellan sammanboende. SCB

Inkomst av tjänst (1 000-tal kronor)	Antal individer[a] (1 000-tal)	Andel vinnare (%)	
		Med 50–50-fördelning	Utan 50–50-fördelning
0– 19	1 001	40	11
19– 38	629	37	14
38– 57	784	30	17
57– 76	972	42	36
76– 95	532	51	47
95–114	229	53	52
114–133	99	66	65
133–152	56	70	68
152–171	30	65	66
171–190	23	69	70
190–285	40	71	73
Över 285	13	85	84
Totalt	4 408	42	28

[a] Personer utan inkomst av jordbruksfastighet, hyresfastighet eller rörelse. 20–64 år.

Tabell 3.2 B Inflationsvinster och inflationsförluster i olika inkomstskikt år 1978, med resp. utan 50–50-fördelning mellan sammanboende. Belopp per individ. SCB

Inkomst av tjänst (1 000-tal kronor)	Med 50–50-fördelning Per individ (kronor)		Utan 50–50-fördelning Per individ (kronor)	
	Vinnare	Övriga	Vinnare	Övriga
0– 19	+ 4 400	– 900	+ 5 200	– 600
19– 38	+ 4 500	– 800	+ 4 600	– 700
38– 57	+ 4 000	–1 100	+ 5 100	– 100
57– 76	+ 3 300	–1 100	+ 4 500	– 200
76– 95	+ 4 100	– 800	+ 6 300	– 100
95–114	+ 5 500	–1 700	+ 9 100	– 700
114–133	+ 6 600	–2 100	+12 000	– 2 500
133–152	+ 7 100	–1 900	+13 300	– 2 400
152–171	+11 200	–2 200	+19 000	– 2 300
171–190	+ 7 800	–5 500	+14 200	–10 000
190–285	+11 700	–2 100	+20 600	– 2 900
Över 285	+21 100	–9 200	+41 000	–14 600
Totalt	+ 4 600	–1 000	+ 7 100	– 1 000

Tabell 3.3 A Andel inflationsvinnare i olika inkomstskikt år 1979, med resp. utan 50–50-fördelning av inflationsvinster och inflationsförluster mellan sammanboende. SCB

Inkomst av tjänst (1 000-tal kronor)	Antal individer[a] (1 000-tal)	Andel vinnare (%)	
		Med 50–50-fördelning	Utan 50–50-fördelning
0– 19	882	44	13
19– 38	519	51	18
38– 57	686	40	24
57– 76	972	45	37
76– 96	698	58	52
95–114	272	71	66
114–133	147	71	69
133–152	96	69	70
152–171	44	78	77
171–190	29	81	81
190–285	53	81	82
Över 285	18	77	80
Totalt	4 417	51	36

[a] Personer utan inkomst av jordbruksfastighet, hyresfastighet eller rörelse. 20–64 år.

Tabell 3.3 B Inflationsvinster och inflationsförluster i olika inkomstskikt år 1979, med resp. utan 50–50-fördelning mellan sammanboende. Belopp per individ. SCB

Inkomst av tjänst (1 000-tal kronor)	Med 50–50-fördelning Per individ (kronor)		Utan 50–50-fördelning Per individ (kronor)	
	Vinnare	Övriga	Vinnare	Övriga
0– 19	+ 6 500	–1 400	+ 6 700	– 800
19– 38	+ 5 900	–1 500	+ 6 400	–1 200
38– 57	+ 6 000	–1 100	+ 6 200	–1 200
57– 76	+ 5 000	–1 700	+ 5 900	–1 800
76– 95	+ 6 000	–2 000	+ 8 800	–2 200
95–114	+ 8 500	–2 500	+12 500	–3 000
114–133	+ 8 700	–2 700	+14 400	–3 400
133–152	+10 500	–3 700	+16 700	–4 200
152–171	+11 200	-4 300	+20 200	–5 200
171–190	+15 900	–6 200	+25 500	–7 000
190–285	+16 800	–2 800	+28 800	–2 800
Över 285	+24 800	–5 400	+46 900	–8 200
Totalt	+ 6 900	–1 700	+10 000	–1 600

Tabell 3.4 A Antal inflationsvinnare i olika inkomstskikt år 1978. Egnahemsägare och övriga. SCB

Inkomst av tjänst (1 000-tal kronor)	Antal indvider (1 000-tal)[a]			Andel vinnare (%)		
	Egna-hems-ägare	Övriga	Totalt	Egna-hems-ägare	Övriga	Totalt
0– 19	338	663	1 001	78	21	40
19– 38	201	428	629	77	18	37
38– 57	196	588	784	71	17	30
57– 76	308	664	972	82	23	42
76– 95	203	329	532	88	28	51
95–114	98	131	229	88	28	53
114–133	55	44	99	87	41	66
133–152	35	21	56	94	31	70
152–171	18	12	30	89	28	65
171–190	14	10	23	94	34	69
190–285	28	13	40	89	32	71
Över 285	9	4	13	93	66	85
Totalt	1 502	2 906	4 408	81	22	42

[a] Personer utan inkomst av jordbruksfastighet, hyresfastighet eller rörelse. 20–64 år.

Tabell 3.4 B Netto av inflationsvinster och inflationsförluster i olika inkomstskikt år 1978. Egnahemsägare och övriga. SCB

Inkomst av tjänst (1 000-tal kronor)	Miljoner kronor		Per individ (kronor)		
	Egnahems-ägare	Övriga	Egnahems-ägare	Övriga	Totalt
0– 19	+1 248	– 29	+ 3 700	0	+ 1 200
19– 38	+ 754	– 57	+ 3 800	– 100	+ 1 100
38– 57	+ 598	–232	+ 3 000	– 400	+ 500
57– 76	+ 918	–201	+ 3 000	– 300	+ 600
76– 95	+ 848	+ 30	+ 4 200	+ 100	+ 1 700
95–114	+ 547	– 56	+ 5 600	– 400	+ 2 100
114–133	+ 328	+ 36	+ 6 000	+ 800	+ 3 700
133–152	+ 258	– 8	+ 7 400	– 400	+ 4 400
152–171	+ 165	+ 28	+ 9 200	+2 400	+ 6 500
171–190	+ 104	– 17	+ 7 600	–1 800	+ 3 800
190–285	+ 278	+ 33	+10 100	+2 600	+ 7 700
Över 285	+ 194	+ 21	+21 200	+5 400	+16 500
Totalt	+6 238	–455	+4 200	– 200	+ 1 300

Tabell 3.5 A Andel inflationsvinnare i olika inkomstskikt år 1979. Egnahemsägare och övriga. SCB

Inkomst av tjänst (1 000-tal kronor)	Antal individer (1 000-tal)[a]			Andel vinnare (%)		
	Egna-hems-ägare	Övriga	Totalt	Egna-hems-ägare	Övriga	Totalt
0– 19	312	570	882	80	24	44
19– 38	210	309	519	86	27	51
38– 57	218	468	686	78	23	40
57– 76	309	664	972	81	28	45
76– 95	308	390	698	87	36	58
95–114	158	115	272	89	45	71
114–133	87	60	147	90	43	71
133–152	60	36	96	88	38	69
152–171	31	14	44	96	37	78
171–190	21	9	29	96	46	81
190–285	38	15	53	94	50	81
Över 285	12	6	18	93	47	77
Totalt	1 762	2 655	4 417	84	29	51

[a] Personer utan inkomst av jordbruksfastighet, hyresfastighet eller rörelse. 20–64 år.

Tabell 3.5 B Netto av inflationsvinster och inflationsförluster i olika inkomstskikt år 1979. Egnahemsägare och övriga. SCB

Inkomst av tjänst (1 000-tal kronor)	Miljoner kronor		Per individ (kronor)		
	Egnahems-ägare	Övriga	Egnahems-ägare	Övriga	Totalt
0– 19	+ 1 885	– 90	+ 6 000	– 200	+ 2 000
19– 38	+ 1 234	– 56	+ 5 900	– 200	+ 2 300
38– 57	+ 1 160	+ 38	+ 5 300	+ 100	+ 1 700
57– 76	+ 1 613	–373	+ 5 200	– 600	+ 1 300
76– 95	+ 1 935	– 52	+ 6 300	– 100	+ 2 700
95–114	+ 1 287	+138	+ 8 200	+ 1 200	+ 5 200
114–133	+ 791	– 6	+ 9 100	– 100	+ 5 400
133–152	+ 563	+ 21	+ 9 400	+ 600	+ 6 100
152–171	+ 352	– 11	+11 500	– 800	+ 7 700
171–190	+ 309	+ 38	+14 900	+ 4 300	+11 800
190–285	+ 645	+ 54	+16 800	+ 3 700	+13 100
Över 285	+ 251	+ 66	+21 500	+11 100	+17 900
Totalt	+12 026	–233	+ 6 800	– 100	+ 2 700

Tabell 3.6 A Andel inflationsvinnare i olika socioekonomiska grupper åren 1978 och 1979. SCB

Yrkesgrupp	1978		1979	
	Antal individer (1 000-tal)	Andel vinnare (%)	Antal individer (1 000-tal)	Andel vinnare (%)
Löntagare	3 540	44	3 607	54
Jordbrukare	129	67	122	65
Företagare	201	49	197	57
Pensionärer	1 565	7	1 559	12
Övriga	632	40	584	45
Totalt	6 067	35	6 068	42

Tabell 3.6 B Inflationsvinster och inflationsförluster i olika socioekonomiska grupper åren 1978 och 1979. Totalbelopp. SCB

Yrkesgrupp	1978 Miljoner kronor		1979 Miljoner kronor	
	Vinnare	Förlorare	Vinnare	Förlorare
Löntagare	+ 7 480	–2 185	+13 564	–3 012
Jordbrukare	+ 724	– 93	+ 1 018	– 240
Företagare	+ 583	– 140	+ 1 021	– 169
Pensionärer	+ 194	–1 738	+ 417	–3 260
Övriga	+ 1 065	– 296	+ 1 761	– 338
Totalt	+10 044	–4 453	+17 782	–7 019

Tabell 3.6 C Inflationsvinster och inflationsförluster i olika socioekonomiska grupper åren 1978 och 1979. Belopp per individ. SCB

Yrkesgrupp	1978 Per individ (kronor)		1979 Per individ (kronor)	
	Vinnare	Övriga	Vinnare	Övriga
Löntagare	+4 800	–1 100	+ 7 000	–1 800
Jordbrukare	+8 400	–2 200	+12 900	–5 600
Företagare	+5 900	–1 400	+ 9 100	–2 000
Pensionärer	+1 900	–1 200	+ 2 300	–2 400
Övriga	+4 200	– 800	+ 6 800	–1 000
Totalt	+4 700	–1 100	+ 6 900	–2 000

Tabell 3.6 D Netto av inflationsvinster och inflationsförluster i olika socioekonomiska grupper åren 1978 och 1979. Belopp per individ. SCB

Yrkesgrupp	1978 Per individ (kronor) Totalt	1979 Per individ (kronor) Totalt
Löntagare	+1 500	+2 900
Jordbrukare	+4 900	+6 400
Företagare	+2 200	+4 300
Pensionärer	–1 000	–1 800
Övriga	+1 200	+2 400
Totalt	+ 900	+1 800

Tabell 3.7 A Andel inflationsvinnare i olika socioekonomiska grupper år 1979, med resp. utan 50–50-fördelning av inflationsvinster och inflationsförluster mellan sammanboende. SCB

Yrkesgrupp	Antal individer (1 000-tal)	Andel vinnare (%)	
		Med 50–50-fördelning	Utan 50–50-fördelning
Löntagare	3 607	54	40
Jordbrukare	122	65	57
Företagare	197	57	45
Pensionärer	1 559	12	9
Övriga	584	45	15
Totalt	6 068	42	30

Tabell 3.7 B Inflationsvinster och inflationsförluster i olika socioekonomiska grupper år 1979, med resp. utan 50–50-fördelning mellan sammanboende. Totalbelopp. SCB

Yrkesgrupp	Med 50–50-fördelning Miljoner kronor		Utan 50–50-fördelning Miljoner kronor	
	Vinnare	Förlorare	Vinnare	Förlorare
Löntagare	+13 564	–3 012	+15 166	–3 798
Jordbrukare	+ 1 018	– 240	+ 1 136	– 276
Företagare	+ 1 021	– 169	+ 1 404	– 221
Pensionärer	+ 417	–3 260	+ 378	–3 321
Övriga	+ 1 761	– 338	+ 643	– 312
Totalt	+17 782	–7 019	+18 725	–7 928

Tabell 3.7 C Inflationsvinster och inflationsförluster i olika socioekonomiska grupper år 1979, med resp. utan 50–50 fördelning mellan sammanboende. Belopp per individ. SCB

Yrkesgrupp	Med 50–50-fördelning Miljoner kronor		Utan 50–50-fördelning Miljoner kronor	
	Vinnare	Övriga	Vinnare	Övriga
Löntagare	+ 7 000	–1 800	+10 400	–1 800
Jordbrukare	+12 900	–5 600	+16 400	–5 200
Företagare	+ 9 100	–2 000	+15 800	–2 100
Pensionärer	+ 2 300	–2 400	+ 2 800	–2 300
Övriga	+ 6 800	–1 000	+ 7 500	– 600
Totalt	+ 6 900	–2 000	+10 200	–1 900

Tabell 3.7 D Netto av inflationsvinster och inflationsförluster i olika socioekonomiska grupper år 1979. Belopp per individ. SCB

Yrkesgrupp	Med 50–50-fördelning Per individ (kronor) Totalt	Utan 50–50-fördelning Per individ (kronor) Totalt
Löntagare	+2 900	+3 200
Jordbrukare	+6 400	+7 000
Företagare	+4 300	+6 000
Pensionärer	–1 800	–1 900
Övriga	+2 400	+ 600
Totalt	+1 800	+1 800

3.3.2 *Beräkningar grundade på RRV:s taxeringsstatistiska undersökningar*

3.3.2.1 RRV:s grundmaterial

RRV genomför varje år en taxeringsstatistisk undersökning av svenska folkets inkomster, avdrag och skatter. Undersökningen omfattar ett urval av ca 23 000 deklaranter med tillhörande maka/e av de drygt 6,3 miljoner som avlämnar allmän självdeklaration. Undersökningen utgör underlag för RRV:s beräkningar av statens inkomster av fysiska personers skatt på inkomst, realisationsvinst, rörelse samt förmögenhet som redovisas i budgetpropositionen och den reviderade budgetpropositionen. Undersökningen används även i RRV:s remissvar, beräkningar av statsfinansiella effekter av skattepropositioner, statliga utredningar m. m.

I undersökningen samlas bruttouppgifter in i så hög grad som möjligt. Inkomst av rörelse och jordbruk nettoredovisas dock, och från dessa inkomstslag samlas endast inkomst/underskott in. En viss insamling av förmögenhetsuppgifter sker också. De uppgifter som samlas in följer i stort indelningen på deklarationsblankettens (huvudblanketten) tredje sida. RRV:s undersökning har varit i gång sedan år 1968.

Undersökningen är avsedd att utgöra ett "Skattesverige i miniatyr". Eftersom undersökningen är en urvalsundersökning innebär det också att en viss osäkerhet finns i materialet. Denna osäkerhet brukar anges i form av konfidensintervall.

Urvalet är ett stratifierat urval, vilket innebär att man delar in de 6,3 miljoner deklaranterna i homogena grupper. Detta görs för att få en så bra skattning som möjligt. Stratifieringsvariabler är statligt beskattningsbar inkomst och preliminärskattekoder. Stratifieringen innebär att osäkerheten i materialet vad gäller inkomster, avdrag och skatter är mycket liten. Däremot är osäkerheten större vad gäller de insamlade förmögenhetsuppgifterna. Detta beror på att det inte finns samma samband mellan förmögenheten och inkomsten som det finns mellan exempelvis avdragen och inkomsten. Dessutom lider förmögenhetsredovisningen av brister vad gäller de skattskyldiga som inte kommer upp till skattepliktsgränsen (som de aktuella åren var 200 000 kr.). Av erfarenhet vet man att redovisningen av tillgångarna tenderar att underskattas.

För en utförligare presentation av undersökningen och dess kvalitet hänvisas till publikationen "Statistiska meddelanden, serie N" som utges av SCB.

3.3.2.2 RRV:s beräkningar för utredningen

De inkomstvariabler som använts i beräkningarna är följande:

- intäkt av kapital
- avdragsräntor under kapital
- extra avdrag från kapital (800/1 600-kronorsavdraget)
- avdragsräntor under inkomstslaget annan fastighet
- tomträttsavgäld för fastigheten

De förmögenhetsvariabler som använts i beräkningarna är följande:

- tillgångar i bankmedel
- tillgångar i obligationer, aktier, bostadsrätter
- tillgångar i kontanter, fordringar, andelar i handelsbolag
- inteckningsskulder i villor, fritidsfastigheter och flerfamiljsfastigheter
- andra låneskulder (skulder utöver inteckningsskulder och obetalda skatter)

I intäkt av kapital ingår bankräntor, aktieutdelningar, ränta på överskjutande skatt, inkomst av uthyrd bostadslägenhet och av fastighet i utlandet. För att få fram de egentliga bankräntorna har RRV tvingats göra en schablonisering. För varje deklarant har tillgångarna i bankmedel satts i relation till summa finansiella tillgångar (bankmedel + obligationer, aktier + kontakter, fordringar). Denna andel har sedan multiplicerats med deklarantens intäkter av kapital, varefter man behandlat detta belopp som bankräntor.

De framtagna tabellerna är redovisade dels efter kategorier (löntagare, pensionärer, övriga och samtliga), dels efter inkomst av tjänst. De omfattar inkomståren 1975, 1976, 1977 och 1979.

I tabellerna 3.8 A t. o. m. 3.9 C har följande beräkningar gjorts. Först har de finansiella nettotillgångarna (dvs. tillgångar i bankmedel + kontanter/fordringar ./. inteckningsskulder ./. övriga låneskulder) räknats fram. Genom multiplikation med justeringsfaktorer för varje år på motsvarande sätt som i SCB:s beräkningar har de justerade genomsnittliga finansiella nettotillgångarna för varje år räknats fram. Dessa har multiplicerats med resp. års inflation, dvs. den procentuella ökningen av KPI mellan december år (t–1) och december år t.[1] Därefter har nettoräntan räknats fram som summan av bankräntor ./. avdragsräntor från villafastigheter och kapital.

Skatteeffekten på nettoräntan har räknats fram på följande sätt. Man har utgått från beskattningsbar inkomst och beräknat de statliga och kommunala skatterna. Därefter har man till den beskattningsbara inkomsten adderat avdragsräntorna, dragit ifrån bankräntorna och räknat fram skatterna på nytt. Skillnaden mellan de två fallen i fråga om skatter uttrycker därvid den positiva eller negativa skatteeffekt deklaranten erhåller på grund av avdragsräntorna och bankräntorna i kombination. Denna skatteffekt är således en marginaleffekt.

[1] 9,0 % år 1975, 9,7 % år 1976, 12,6 % år 1977 och 9,8 % år 1979.

Därefter har man summerat inflation x finansiella nettotillgångar, nettoräntan och skatteeffekterna på nettoräntan. Det belopp som då erhålls uttrycker "inflationsvinsten/förlusten" för deklaranten. Beloppen har därefter räknats upp till 1982 års penningvärde.

För en utförligare beskrivning av variabler, beräkningar m. m. hänvisas till en särskild volym i Ds-serien, som publiceras vid ett senare tillfälle än själva betänkandet.

3.3.2.3 Resultat på grundval av RRV:s material

Beräkningsresultaten finns sammanfattade i tabellerna 3.8 A t. o. m. 3.9 C.

Tabell 3.8 A anger hur andelen inflationsvinnare bland löntagare beror på individens inkomst av tjänst. Redovisningen gäller åren 1975, 1976, 1977 och 1979. Vid utsortering av vinnare och övriga är jämförelsenormen realränta 0. En individ är vinnare om han själv har ett positivt realräntenetto på finansiella tillgångar och skulder efter skatt och räntebidrag. En individ är förlorare om han själv har motsvarande negativt realräntenetto. Ingen hänsyn har i RRV-materialet kunnat tas till makars och sammanboendes inkomst- och förmögenhetsförhållanden såsom i SCB-materialet. Andelen vinnare stiger från ca 15 % i de lägsta inkomstklasserna till 80 % och däröver i de högsta. Den totala andelen vinnare (samtliga inkomstklasser) var 33 %, 35 %, 36 % resp. 41 % åren 1975, 1976, 1977 resp. 1979.

Tabell 3.8 B anger storleken på inflationsvinsterna och -förlusterna totalt i miljoner kronor för vinnare och förlorare i resp. inkomstintervall bland löntagare åren 1975, 1976, 1977 och 1979. Både vinst- och förlustbeloppen och inkomstintervallen är, liksom vid redovisningen av resultaten av SCB:s beräkningar, angivna i 1982 års antagna genomsnittliga penningvärde (KPI = 121 med år 1980 som basår). Förmögenhetsöverföringen till vinnarna var 10,8 miljarder, 13 miljarder, 18 miljarder resp. 15,1 miljarder kronor åren 1975, 1976, 1977 och 1979. Inflationstakten var motsvarande år 9,0 %, 9,7 %, 12,6 % resp. 9,8 %.

Tabell 3.8 C anger storleken på inflationsvinsterna och -förlusterna i kronor per individ för vinnare och övriga i resp. inkomstintervall åren 1975, 1976, 1977 och 1979. Inom gruppen vinnare är de genomsnittliga vinstbeloppen per individ klart högre i de högsta inkomstintervallen än i de lägsta. Förmögenhetsöverföringen till vinnarna (samtliga inkomstklasser) var 8 300 kr., 9 300 kr., 12 100 kr. resp. 9 200 kr. per individ åren 1975, 1976, 1977 resp. 1979.

Som nämnts har i RRV-materialet ingen hänsyn kunnat tas till makars och sammanboendes inkomst- och förmögenhetsförhållanden såsom i SCB-materialet. Det betyder en viss underskattning av andelen vinnare, en viss överskattning av totala vinstbelopp och genomsnittliga vinstbelopp per individ och en klar överskattning av hur andelen vinnare och vinstbeloppen ökar med stigande inkomst.

I tabellerna 3.9 A, 3.9 B och 3.9 C redovisas resultat avseende de socioekonomiska grupperna löntagare, pensionärer och övriga. Inom gruppen övriga utgör jordbrukare och företagare en stor del av det totala antalet individer. Eftersom ingen hänsyn har tagits till inflationens urholkning av avskrivningsunderlag och underlag för värdeminskningsavdrag för personer

med företagarinkomster torde uppgifterna i tabellerna avseende gruppen övriga vara något missvisande. Inom grupperna löntagare och pensionärer är inslaget av personer med företagarinkomster väsentligt mindre och missvisningen är följaktligen också väsentligt mindre. Jämförelsenormen vid utsortering av vinnare och förlorare har genomgående varit realränta 0 på finansiella tillgångar och skulder med hänsyn tagen till effekterna av räntebeskattning, ränteavdrag och räntebidrag.

Tabell 3.9 A anger andelen inflationsvinnare inom de socioekonomiska grupperna löntagare, pensionärer och övriga. Redovisningen avser åren 1975, 1976, 1977 och 1979. Tabell 3.9 B anger storleken på inflationsvinsterna och -förlusterna totalt i miljoner kronor för vinnare och förlorare i de olika socioekonomiska grupperna. Tabell 3.9 C anger motsvarande uppgifter i kronor per individ.

Pensionärsgruppen innehåller en obetydlig andel vinnare vars vinster dessutom är jämförelsevis små. Andelen vinnare är störst inom gruppen löntagare medan vinsternas genomsnittliga storlek är störst inom gruppen övriga.

Den totala andelen vinnare (samtliga socioekonomiska grupper) var 28 %, 29 %, 31 % resp. 33 % åren 1975, 1976, 1977 resp. 1979. Förmögenhetsöverföringen till vinnarna var 14,3 miljarder, 17,3 miljarder, 23,4 miljarder resp. 18,7 miljader kr. eller 8 700 kr., 9 900 kr., 12 600 kr. resp. 9 200 kr. per individ åren 1975, 1976, 1977 resp. 1979. Inflationstakten var motsvarande år som nämnts 9,0 %, 9,7 %, 12,6 % resp. 9,8 %.

Tabell 3.8 A Andel inflationsvinnare i olika inkomstskikt åren 1975, 1976, 1977 och 1979. RRV

Inkomst av tjänst (1 000-tal kronor)	Antal individer[a] (1 000-tal)				Andel vinnare (%)			
	1975	1976	1977	1979	1975	1976	1977	1979
0– 19	488	450	434	334	16	15	15	25
19– 38	457	450	467	433	15	16	15	19
38– 57	524	544	569	588	18	19	20	24
57– 76	683	631	682	725	26	25	30	30
76– 95	846	882	923	959	38	42	44	48
95–114	484	552	512	515	52	51	55	59
114–133	214	212	220	217	58	59	65	67
133–152	97	109	105	106	65	72	70	76
152–171	58	62	56	59	72	74	75	80
171–190	32	39	36	34	81	77	78	82
190–285	57	60	56	54	74	82	82	83
Över 285	18	19	15	14	83	79	87	86
Totalt	3 957	4 011	4 076	4 036	33	35	36	41

[a] Löntagare.

Tabell 3.8 B Inflationsvinster och inflationsförluster i olika inkomstskikt åren 1975, 1976, 1977 och 1979. Totalbelopp. RRV

Inkomst av tjänst (1 000-tal kronor)	Vinnare (milj. kr.)				Förlorare (milj. kr.)			
	1975	1976	1977	1979	1975	1976	1977	1979
0– 19	+ 442	+ 885	+ 499	+ 672	– 244	– 309	– 306	– 172
19– 38	+ 182	+ 344	+ 421	+ 396	– 271	– 364	– 505	– 231
38– 57	+ 455	+ 618	+ 630	+ 768	– 375	– 353	– 529	– 410
57– 76	+ 1 159	+ 774	+ 1 337	+ 1 110	– 553	– 541	– 697	– 520
76– 95	+ 1 896	+ 2 162	+ 3 301	+ 2 823	– 761	– 826	–1 048	– 846
95–114	+ 2 051	+ 2 560	+ 3 942	+ 2 691	– 392	– 554	– 634	– 477
114–133	+ 1 209	+ 1 321	+ 2 428	+ 1 850	– 219	– 252	– 248	– 198
133–152	+ 762	+ 1 128	+ 1 423	+ 1 307	– 106	– 146	– 163	– 115
152–171	+ 732	+ 751	+ 1 020	+ 933	– 76	– 65	– 79	– 41
171–190	+ 473	+ 551	+ 738	+ 663	– 23	– 59	– 61	– 36
190–285	+ 899	+ 1 262	+ 1 521	+ 1 232	– 103	– 91	– 90	– 74
Över 285	+ 530	+ 658	+ 734	+ 691	– 106	– 92	– 63	– 51
Totalt	+10 792	+13 015	+17 996	+15 134	–3 232	–3 655	–4 424	–3 173

Tabell 3.8 C Inflationsvinster och inflationsförluster i olika inkomstskikt åren 1975, 1976, 1977 och 1979. Belopp per individ. RRV

Inkomst av tjänst (1 000-tal kronor)	Vinnare (kr. per individ)				Övriga (kr. per individ)			
	1975	1976	1977	1979	1975	1976	1977	1979
0– 19	+ 5 800	+12 800	+ 7 700	+ 8 000	– 600	– 800	– 800	– 700
19– 38	+ 2 700	+ 4 700	+ 6 100	+ 4 800	– 700	– 1 000	– 1 300	– 700
38– 57	+ 4 900	+ 6 000	+ 5 400	+ 5 500	– 900	– 800	– 1 200	– 900
57– 76	+ 6 500	+ 4 800	+ 6 500	+ 5 200	– 1 100	– 1 100	– 1 500	– 1 000
76– 95	+ 5 800	+ 5 900	+ 8 100	+ 6 100	– 1 500	– 1 600	– 2 000	– 1 700
95–114	+ 8 200	+ 9 000	+13 900	+ 8 800	– 1 700	– 2 100	– 2 800	– 2 300
114–133	+ 9 800	+10 600	+17 100	+12 600	– 2 400	– 2 900	– 3 200	– 2 800
133–152	+12 100	+14 500	+19 200	+16 100	– 3 100	– 4 700	– 5 300	– 4 700
152–171	+17 400	+16 300	+24 600	+19 700	– 4 900	– 4 100	– 5 500	– 3 600
171–190	+17 900	+18 200	+26 200	+23 900	– 4 100	– 6 500	– 7 700	– 6 300
190–285	+21 200	+25 800	+33 300	+27 300	– 7 200	– 7 900	– 8 400	– 8 900
Över 285	+35 500	+43 300	+56 900	+56 300	–31 700	–27 100	–29 800	–35 500
Totalt	+ 8 300	+ 9 300	+12 100	+ 9 200	– 1 200	– 1 400	– 1 700	– 1 100

Tabell 3.9 A Andel inflationsvinnare i olika socioekonomiska grupper åren 1975, 1976, 1977 och 1979. RRV

Yrkesgrupp	Antal individer (1 000-tal)				Andel vinnare (%)			
	1975	1976	1977	1979	1975	1976	1977	1979
Löntagare	3 957	4 011	4 076	4 036	33	35	36	41
Pensionärer	980	997	1 068	1 223	9	9	11	9
Övriga	841	902	934	965	29	27	28	27
Totalt	5 779	5 910	6 078	6 223	28	29	31	33

Tabell 3.9 B Inflationsvinster och inflationsförluster i olika socioekonomiska grupper åren 1975, 1976, 1977 och 1979. Totalbelopp. RRV

Yrkesgrupp	Vinnare (milj. kr.)				Förlorare (milj. kr.)			
	1975	1976	1977	1979	1975	1976	1977	1979
Löntagare	+10 792	+13 015	+17 996	+15 135	–3 232	–3 655	–4 424	–3 173
Pensionärer	+ 417	+ 525	+ 823	+ 451	–2 362	–2 506	–3 003	–2 628
Övriga	+ 3 041	+ 3 723	+ 4 585	+ 3 152	–1 504	–1 430	–1 923	–1 275
Totalt	+14 251	+17 263	+23 404	+18 738	–7 097	–7 590	–9 350	–7 076

Tabell 3.9 C Inflationsvinster och inflationsförluster i olika socioekonomiska grupper åren 1975, 1976, 1977 och 1979. Belopp per individ. RRV

Yrkesgrupp	Vinnare (kr. per individ)				Övriga (kr. per individ)			
	1975	1976	1977	1979	1975	1976	1977	1979
Löntagare	+ 8 300	+ 9 300	+12 100	+ 9 200	–1 200	–1 400	–1 700	–1 300
Pensionärer	+ 4 800	+ 5 800	+ 7 000	+ 3 900	–2 600	–2 800	–3 200	–2 400
Övriga	+12 400	+15 300	+17 800	+12 000	–2 500	–2 200	–2 800	–1 800
Totalt	+ 8 700	+ 9 900	+12 600	+ 9 200	–1 700	–1 800	–2 200	–1 700

3.3.3 *Jämförelse mellan SCB:s och RRV:s beräkningsresultat*

De redovisade beräkningarna från SCB avser åren 1978 och 1979 och de redovisade beräkningarna från RRV avser åren 1975, 1976, 1977 och 1979. Det enda år för vilket en jämförelse mellan SCB:s och RRV:s beräkningsresultat är möjlig är följaktligen år 1979. SCB:s beräkningar kan endast jämföras när det gäller utfallet för olika socioekonomiska grupper. Beräkningarna avseende olika inkomstintervall är inte jämförbara, eftersom SCB har utgått från gruppen 20–64-åringar utan företagarinkomst medan RRV har utgått från gruppen löntagare. (RRV har även gjort motsvarande beräkningar för pensionärer, övriga och totalt, beräkningar som inte heller de är direkt jämförbara med SCB:s beräkningar avseende olika inkomstintervall.)

SCB:s tabeller avseende socioekonomiska grupper omfattar löntagare, jordbrukare, företagare, pensionärer och övriga medan RRV:s motsvarande tabeller omfattar löntagare, pensionärer och övriga. I tabellerna 3.10 A, 3.10 B och 3.10 C har uppgifterna avseende jordbrukare, företagare och övriga i SCB-materialet (jfr tabellerna 3.7 A, 3.7 B och 3.7 C) förts samman inom gruppen övriga.

Som framgår av tabell 3.10 A råder en något bristande överensstämmelse mellan SCB:s och RRV:s material i fråga om klassificering av individer på olika socioekonomiska grupper, speciellt fördelningen mellan gruppen löntagare och gruppen pensionärer.

RRV:s grundmaterial bygger på en strikt individuell redovisning, dvs. det är inte möjligt att kombinera uppgifter angående makar och sammanboende som i SCB:s material. Tabellerna 3.10 A, 3.10 B och 3.10 C bygger följaktligen på en strikt individuell redovisning både beträffande SCB:s material och beträffande RRV:s material.

Tabell 3.10 A anger andelen inflationsvinnare inom de socioekonomiska grupperna löntagare, pensionärer och övriga år 1979 enligt SCB resp. RRV. Tabell 3.10 B anger storleken på inflationsvinsterna och -förlusterna totalt i miljoner kronor för vinnare och förlorare i de olika socioekonomiska grupperna. Tabell 3.10 C anger motsvarande uppgifter i kronor per individ.

Som framgår av tabellerna är överensstämmelsen någorlunda god mellan SCB:s och RRV:s resultat för år 1979. Den totala andelen vinnare (samtliga socioekonomiska grupper) var år 1979 30 % resp. 33 % enligt SCB resp. RRV. Förmögenhetsöverföringen till vinnarna var år 1979 18,7 miljarder enligt både SCB och RRV, vilket utslaget per individ betydde 10 200 kr. resp. 9 200 kr. Inflationsförlusten för förlorarna var år 1979 7,9 miljarder resp. 7,1 miljarder enligt SCB resp. RRV.

Tabell 3.10 A Andel inflationsvinnare i olika socioekonomiska grupper år 1979. SCB (utan 50–50-fördelning av inflationsvinster och inflationsförluster mellan sammanboende) resp. RRV

Yrkesgrupp	SCB		RRV	
	Antal individer (1 000-tal)	Andel vinnare (%)	Antal individer (1 000-tal)	Andel vinnare (%)
Löntagare	3 607	40	4 036	41
Pensionärer	1 559	9	1 223	9
Övriga	902	27	965	27
Totalt	6 068	30	6 223	33

Tabell 3.10 B Inflationsvinster och inflationsförluster i olika socioekonomiska grupper år 1979. Totalbelopp. SCB (utan 50–50-fördelning mellan sammanboende) resp. RRV

Yrkesgrupp	SCB Miljoner kronor		RRV Miljoner kronor	
	Vinnare	Förlorare	Vinnare	Förlorare
Löntagare	+15 166	–3 798	+15 135	–3 173
Pensionärer	+ 378	–3 321	+ 451	–2 628
Övriga	+ 3 181	– 809	+ 3 152	–1 275
Totalt	+18 725	–7 928	+18 738	–7 076

Tabell 3.10 C Inflationsvinster och inflationsförluster i olika socioekonomiska grupper år 1979. Belopp per individ. SCB (utan 50–50-fördelning mellan sammanboende) resp. RRV

Yrkesgrupp	SCB Per individ (kronor)		RRV Per individ (kronor)	
	Vinnare	Övriga	Vinnare	Övriga
Löntagare	+10 400	–1 800	+ 9 200	–1 300
Pensionärer	+ 2 800	–2 300	+ 3 900	–2 400
Övriga	+13 100	–1 200	+12 000	–1 800
Totalt	+10 200	–1 900	+ 9 200	–1 700

3.4 Förmögenhetsomflyttningar på grund av inflation och skatteregler m. m. – mikronivå

Av tabellerna 3.11 och 3.12 framgår egnahemsägares vinster på inflationen under 1970-talet under vissa förutsättningar. Räkneexemplen avser gruppbyggda småhus med statliga lån, med ungefär genomsnittliga produktionskostnader och med ägare som har genomsnittliga industritjänstemannalöner. I tabellerna redovisas enbart inflationsvinster på bottenlån och statliga bostadslån. Eventuella vinster på topplån har således inte medtagits.

Antaganden om löner och om produktionskostnader/låneunderlag är nödvändiga för att få fram hur stor del av ränteutgifterna som täcks genom skattereduktioner på grund av ränteavdrag. Dessa antaganden kan självfallet varieras. Det är möjligt att de här aktuella räkneexemplen bygger på allför låga antaganden om produktionskostnader/låneunderlag i förhållande till antagandena om lönenivåer.

När det gäller att räkna fram realamorteringar (reala skuldminskningar) i procent av låneunderlaget och hur stor del av dessa som täcks av negativa realräntor före skatt och räntebidrag behövs däremot inga löneantaganden eller antaganden om låneunderlagsbelopp. Dessa procentandelar av låneunderlaget kan räknas fram utifrån de bostadsfinansieringsvillkor som gällt för småhus med statliga lån under 1970-talet.

I räkneexemplen har den förenklingen gjorts att ränta och amortering på statligt bostadslån och bottenlån antas ha erlagts endast vid ett tillfälle per år, nämligen den sista december. Vid beräkning av realräntor har inflationen definierats som ökningen av konsumentprisindex från december till december. Vid beräkning av reallöner och reala låneunderlag har genomsnittliga konsumentprisindex resp. år legat till grund. KPI för år 1982 antas bli 121, dvs. den genomsnittliga prisnivån år 1982 antas ligga 21 % över den genomsnittliga prisnivån år 1980.

Ingen hänsyn har tagits till effekter av intäktsschabloner på kapitalutgifterna efter skatt. Det har således inte räknats fram några underskott av annan fastighet. I stället har beräkningarna helt siktat in sig på frågan vad egnahemsägare tjänar på lån. Intäktsschablonen skulle ju inte försvinna även om huset köptes kontant.

I tabellerna 3.11 och 3.12 anges inflationsvinster dels år för år, dels ackumulerat under en följd av år. I tabell 3.11 anges inflationsvinsterna i kronor, 1982 års penningvärde. I tabell 3.12 anges inflationsvinsterna i procent av låneunderlaget mätt i fast penningvärde.

Även i tabellerna 3.13–3.15 redovisas uppgifter i procent av låneunderlaget mätt i fast penningvärde.

I tabell 3.13 anges skuldbelopp den sista december åren 1969–1979 i småhus färdigställda den sista december åren 1969–1978. Dessutom redovisas årlig real skuldminskning för nämnda årgångar och ackumulerat sparande år för år.

I tabell 3.14 anges årliga realamorteringar för de nämnda årgångarna och hur stora delar av dessa realamorteringar som år för år under 1970-talet betalades av de boende resp. långivare och skattebetalare vid genomsnittliga industritjänstemannalöner och ungefär genomsnittliga produktionskostnader för småhus med statliga lån. I tabell 3.15 anges motsvarande ackumulerade

belopp, dvs. ackumulerat sparande år för år och delar därav som betalats av de boende resp. av långivare och skattebetalare.

Delar av realamorteringar som betalats av långivare och skattebetalare enligt tabellerna 3.14 och 3.15 är samma sak som inflationsvinster enligt tabell 3.12.

De ränteantaganden som ligger till grund för beräkningarna redovisas i tabell 3.16. De marginalskattesatser på inflationskompensationsdelar av räntor, som blir följden av tidigare redovisade antaganden om årslöner och låneunderlag, redovisas i tabell 3.17. Därvid har också hänsyn tagits till de genomsnittliga kommunala skattesatser för Sverige åren 1970–1979 som redovisas i tabell 3.18 och de årliga inflationstakter som redovisas i tabell 3.19.

Tabell 3.11 Inflationsvinster i kronor, 1982 års penningvärde, åren 1970–1979 vid genomsnittliga industritjänstemannalöner[a] och ungefär genomsnittliga produktionskostnader[b] för småhus med statliga lån (385 000 kr. i 1982 års penningvärde)

Betalningsår	Produktionsår									
	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978
1970	17 400									
1971	10 700	11 700								
1972	6 700	7 300	8 700							
1973	11 100	12 100	13 400	14 200						
1974	19 600	21 300	23 200	24 900	19 200					
1975	12 900	14 100	11 600	16 600	18 100	21 100				
1976	13 700	15 000	16 200	17 500	19 200	23 100	25 800			
1977	17 900	19 600	21 100	22 800	24 800	30 100	33 500	35 800		
1978	8 300	9 200	10 000	10 700	11 800	14 300	15 400	17 300	19 600	
1979	10 900	12 500	12 800	13 800	14 800	18 400	20 700	22 200	25 200	27 300
Ackumulerade inflationsvinster i kronor, 1982 års penningvärde, åren 1970–1979										
1970	17 400									
1971	28 100	11 700								
1972	34 800	19 000	8 700							
1973	45 900	31 100	22 100	14 200						
1974	65 000	52 400	45 200	39 200	19 200					
1975	78 300	66 500	56 800	55 700	37 300	21 100				
1976	92 000	81 500	73 000	73 200	56 400	44 200	25 800			
1977	110 000	101 100	94 100	96 000	81 200	74 200	59 300	35 800		
1978	118 300	110 300	104 100	106 700	93 000	88 500	74 700	53 100	19 600	
1979	129 200	122 800	116 900	120 500	107 800	106 900	95 400	75 300	44 800	27 300

[a] Genomsnittliga årslöner för industritjänstemän åren 1970–1979, 1982 års penningvärde.

Inkomstår	
1970	115 600
1971	116 200
1972	118 700
1973	120 400
1974	122 900
1975	132 400
1976	132 100
1977	129 800
1978	124 900
1979	(125 000)

[b] Genomsnittliga pantvärden för gruppbyggda småhus med statliga lån åren 1969–1978, 1982 års penningvärde

Produktionsår	
1969	377 000
1970	355 000
1971	365 000
1972	362 000
1973	365 000
1974	366 000
1975	372 000
1976	386 000
1977	408 000
1978	425 000

Tabell 3.12 Inflationsvinster i procent av låneunderlaget, fast penningvärde, åren 1970–1979 vid genomsnittliga industritjänstemannalöner och ungefär genomsnittliga produktionskostnader för småhus med statliga lån (varje procent motsvarar 3 850 kr. i 1982 års penningvärde)

Betal-ningsår	Produktionsår									
	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978
1970	4,51									
1971	2,78	3,03								
1972	1,75	1,90	2,26							
1973	2,88	3,15	3,47	3,70						
1974	5,08	5,54	6,02	6,47	4,99					
1975	3,34	3,65	3,00	4,30	4,69	5,48				
1976	3,56	3,90	4,22	4,55	4,98	5,99	6,70			
1977	4,66	5,09	5,48	5,89	6,44	7,81	8,70	9,31		
1978	2,16	2,39	2,59	2,78	3,06	3,71	4,01	4,49	5,10	
1979	2,84	3,24	3,33	3,59	3,84	4,77	5,37	5,77	6,54	7,08
Ackumulerade inflationsvinster										
1970	4,51									
1971	7,29	3,03								
1972	9,04	4,93	2,26							
1973	11,92	8,08	5,73	3,70						
1974	17,00	13,62	11,75	10,17	4,99					
1975	20,34	17,27	14,75	14,47	9,68	5,48				
1976	23,90	21,17	18,97	19,02	14,66	11,47	6,70			
1977	28,56	26,26	24,45	24,91	21,10	19,28	15,40	9,31		
1978	30,72	28,65	27,04	27,69	24,16	22,99	19,41	13,80	5,10	
1979	33,56	31,89	30,37	31,28	28,00	27,76	24,78	19,57	11,64	7,08

Tabell 3.13 Skuldbelopp i småhus med statliga lån i procent av låneunderlaget, fast penningvärde, åren 1970–1979

Betal-ningsår	Produktionsår									
	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978
1969	90									
1970	82,48	90								
1971	76,30	83,28	90							
1972	71,13	77,65	83,91	90						
1973	65,53	71,55	77,32	82,96	90					
1974	58,13	63,49	68,62	73,63	81,90	95				
1975	53,12	57,74	63,40	66,98	74,70	86,95	95			
1976	48,22	52,42	57,36	60,52	67,71	79,05	86,67	95		
1977	42,53	46,26	50,74	53,15	59,73	69,85	76,41	84,04	95	
1978	39,36	42,82	47,06	49,24	55,22	64,77	70,90	78,00	88,21	95
1979	35,60	38,62	42,71	44,61	50,28	58,72	64,33	70,81	80,11	86,30
Årlig real skuldminskning (realamortering)										
1970	7,52									
1971	6,18	6,72								
1972	5,17	5,63	6,09							
1973	5,60	6,10	6,59	7,04						
1974	7,40	8,06	8,70	9,33	8,10					
1975	5,01	5,75	5,22	6,65	7,20	8,05				
1976	4,90	5,32	6,04	6,46	6,99	7,90	8,33			
1977	5,69	6,16	6,62	7,37	7,98	9,20	10,26	10,96		
1978	3,17	3,44	3,68	3,91	4,51	5,08	5,51	6,04	6,79	
1979	3,76	4,20	4,35	4,63	4,94	6,05	6,57	7,19	8,10	8,70
Real skuldminskning (ackumulerat sparande)										
1970	7,52									
1971	13,70	6,72								
1972	18,87	12,35	6,09							
1973	24,47	18,45	12,68	7,04						
1974	31,87	26,51	21,38	16,37	8,10					
1975	36,88	32,26	26,60	23,02	15,30	8,05				
1976	41,78	37,58	32,64	29,48	22,29	15,95	8,33			
1977	47,47	43,74	39,26	36,85	30,27	25,15	18,59	10,96		
1978	50,64	47,18	42,94	40,76	34,78	30,23	24,10	17,00	6,79	
1979	54,40	51,38	47,29	45,39	39,72	36,28	30,67	24,19	14,89	8,70

Tabell 3.14 Årliga realamorteringar på lån i småhus med statliga lån i procent av låneunderlaget, fast penningvärde, åren 1970–1979 vid genomsnittliga industritjänstemannalöner och ungefär genomsnittliga produktionskostnader för småhus med statliga lån (varje procent motsvarar 3 850 kr. i 1982 års penningvärde)

Betal-ningsår	Produktionsår									
	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978
1970	7,52									
1971	6,18	6,72								
1972	5,17	5,63	6,09							
1973	5,60	6,10	6,59	7,04						
1974	7,40	8,06	8,70	9,33	8,10					
1975	5,01	5,75	5,22	6,65	7,20	8,05				
1976	4,90	5,32	6,04	6,46	6,99	7,90	8,33			
1977	5,69	6,16	6,62	7,37	7,98	9,20	10,26	10,96		
1978	3,17	3,44	3,68	3,91	4,51	5,08	5,51	6,04	6,79	
1979	3,76	4,20	4,35	4,63	4,94	6,05	6,57	7,19	8,10	8,70
Delar av realamorteringar som betalats av de boende (= nettokapitalutgifter)										
1970	3,01									
1971	3,40	3,69								
1972	3,42	3,73	3,83							
1973	2,72	2,95	3,12	3,34						
1974	2,32	2,52	2,68	2,86	3,11					
1975	1,67	2,10	2,22	2,35	2,51	2,57				
1976	1,34	1,42	1,82	1,91	2,01	1,91	1,63			
1977	1,03	1,07	1,14	1,46	1,54	1,39	1,56	1,65		
1978	1,01	1,05	1,09	1,13	1,45	1,37	1,50	1,55	1,69	
1979	0,92	0,96	1,02	1,04	1,10	1,28	1,20	1,42	1,56	1,62
Delar av realamorteringar som betalats av långivare och skattebetalare										
1970	4,51									
1971	2,78	3,03								
1972	1,75	1,90	2,26							
1973	2,88	3,15	3,47	3,70						
1974	5,08	5,54	6,02	6,47	4,99					
1975	3,34	3,65	3,00	4,30	4,69	5,48				
1976	3,56	3,90	4,22	4,55	4,98	5,99	6,70			
1977	4,66	5,09	5,48	5,89	6,44	7,81	8,70	9,31		
1978	2,16	2,39	2,59	2,78	3,06	3,71	4,01	4,49	5,10	
1979	2,84	3,24	3,33	3,59	3,84	4,77	5,37	5,77	6,54	7,08

Tabell 3.15 Ackumulerat sparande i småhus med statliga lån i procent av låneunderlaget, fast penningvärde, åren 1970–1979 vid genomsnittliga industritjänstemannalöner och ungefär genomsnittliga produktionskostnader för småhus med statliga lån (varje procent motsvarar 3 850 kr. i 1982 års penningvärde)

Betal-ningsår	Produktionsår									
	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978
1970	7,52									
1971	13,70	6,72								
1972	18,87	12,35	6,09							
1973	24,47	18,45	12,68	7,04						
1974	31,87	26,51	21,38	16,37	8,10					
1975	36,88	32,26	26,60	23,02	15,30	8,05				
1976	41,78	37,58	32,64	29,48	22,29	15,95	8,33			
1977	47,47	43,74	39,26	36,85	30,27	25,15	18,59	10,96		
1978	50,64	47,18	42,94	40,76	34,78	30,23	24,10	17,00	6,79	
1979	54,40	51,38	47,29	45,39	39,72	36,28	30,67	24,19	14,89	8,70
Delar av det ackumulerade reala sparandet som betalats av de boende										
1970	3,01									
1971	6,41	3,69								
1972	9,83	7,42	3,83							
1973	12,55	10,37	6,95	3,34						
1974	14,87	12,89	9,63	6,20	3,11					
1975	16,54	14,99	11,85	8,55	5,82	2,57				
1976	17,88	16,41	13,67	10,46	7,83	4,48	1,63			
1977	18,91	17,48	14,81	11,92	9,37	5,87	3,19	1,65		
1978	19,92	18,53	15,90	13,05	10,82	7,24	4,69	3,20	1,69	
1979	20,84	19,49	16,92	14,09	11,92	8,52	5,89	4,62	3,25	1,62
Delar av det ackumulerade reala sparandet som betalats av långivare och skattebetalare										
1970	4,51									
1971	7,29	3,03								
1972	9,04	4,93	2,26							
1973	11,92	8,08	5,73	3,70						
1974	17,00	13,62	11,75	10,17	4,99					
1975	20,34	17,27	14,75	14,47	9,68	5,48				
1976	23,90	21,17	18,97	19,02	14,66	11,47	6,70			
1977	28,56	26,26	24,45	24,91	21,10	19,28	15,40	9,31		
1978	30,72	28,65	27,04	27,69	24,16	22,99	19,41	13,80	5,10	
1979	33,56	31,89	30,37	31,28	28,00	27,76	24,78	19,57	11,64	7,08

Tabell 3.16 Räntesatser för bottenlån och statliga bostadslån till egnahem åren 1970–1979

Betal-ningsår	Produktionsår									
	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978
a) Räntesatser för statliga bostadslån åren 1970–1979										
1970	7,5									
1971	7,5	7,5								
1972	7,25	7,25	7,25							
1973	7,25	7,25	7,25	7,25						
1974	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25					
1975	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25				
1976	9,25	9,25	9,25	9,25	9,25	9,25	9,25			
1977	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75		
1978	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75	
1979	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
b) Räntesatser för bottenlån åren 1970–1979										
1970	7,45									
1971	|	7,45								
1972	|	|	7,2							
1973	|	|	|	7,2						
1974	|	|	|	|	7,2					
1975	|	|	|	|	|	8,2				
1976	|	|	|	|	|	|	9,2			
1977	|	|	|	|	|	|	|	9,7		
1978	|	|	|	|	|	|	|	|	9,7	
1979	7,45	7,45	7,2	7,2	7,2	8,2	9,2	9,7	9,7	9,95
c) Garanterade räntesatser för statliga bostadslån och bottenlån till egnahem åren 1975–1979										
1975	(6,6)	(6,5)	(6,4)	(6,2)	(6,0)	(5,8)	(endast halva året)			
1976	6,8	6,7	6,6	6,4	6,2	6,0	6,0			
1977	7,0	6,9	6,8	6,6	6,4	6,2	6,2	6,0		
1978	7,2	7,1	7,0	6,8	6,6	6,4	6,4	6,2	6,0	
1979	7,4	7,3	7,2	7,0	6,8	6,6	6,6	6,4	6,2	6,0

Villkor för statliga bostadslån åren 1970–1974: 30-årigt lån med rak amortering. Beloppet motsvarar 20 % av låneunderlaget.
Villkor för statliga bostadslån åren 1975–1979: 30-årigt annuitetslån med 8 % ränta ± räntedifferens. Beloppet motsvarar 25 % av låneunderlaget.
Villkor för bottenlån åren 1970–1979: 50-årigt annuitetslån. Beloppet motsvarar 70 % av låneunderlaget.

Tabell 3.17 Marginalskatt på del av inkomst som motsvarar inflationskompensationsdelen av räntan, åren 1970–1979, vid genomsnittliga industritjänstemannalöner och ungefär genomsnittliga produktionskostnader för småhus med statliga lån (procent)

Betal-ningsår	Produktionsår									
	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978
1970	63,6									
1971	56,1	56,1								
1972	57,4	57,4	57,4							
1973	57,5	57,5	57,5	57,5						
1974	60,1	59,9	59,8	59,6	59,5					
1975	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2				
1976	67,0	67,1	66,9	66,8	66,7	66,3	66,2			
1977	74,5	74,3	74,0	73,9	74,0	73,1	72,9	72,5		
1978	73,5	74,4	74,4	74,4	74,3	74,2	73,9	73,6	73,2	
1979	75,1	75	75	74,9	74,9	74,7	74,7	74,5	74,0	73,8

Tabell 3.18 Kommunala skattesatser, genomsnitt för Sverige åren 1970–1979

År	Skattesats, %
1970	21,00
1971	22,54
1972	23,79
1973	23,94
1974	24,03
1975	25,23
1976	26,15
1977	26,85
1978	28,71
1979	29,02

Tabell 3.19 Inflationstakt åren 1970–1979 (ökning av KPI från december till december)

År	Inflationstakt, %
1970	8,13
1971	7,11
1972	6,25
1973	7,51
1974	11,58
1975	8,88
1976	9,59
1977	12,71
1978	7,36
1979	9,75

4 Real beskattning i andra länder

4.1 Real beskattning i Sydamerika[1]

4.1.1 *Relevansen av de sydamerikanska erfarenheterna*

De ekonomiska, politiska och sociala förhållandena i Latinamerika skiljer sig radikalt från förhållandena i Sverige. Inflationstakten har också varit och är många gånger större än den svenska. Från dessa synpunkter är därför erfarenheterna från Sydamerika av mindre intresse för denna utredning. Å andra sidan har samtliga sydamerikanska stater vidtagit åtgärder för att anpassa sitt skattesystem till inflationen. Då dessa är av synnerligen olika karaktär visar Sydamerika upp en intresseant provkarta på olika metoder att anpassa skattesystemet till inflationen. Av särskilt intresse är att denna anpassningsprocess i allmänhet börjat med att partiella reformer genomförts. De problem som dessa åtgärder gett upphov till har i varje fall i en del stater medfört att ett praktiskt taget fullständigt system av inflationsanpassning successivt införts. Brasilien är ett typiskt exempel på denna utvecklingsprocess. Den brasilianska utvecklingen kommer därför att särskilt beskrivas.

4.1.2 *Allmänna drag i den sydamerikanska utvecklingen*

Staterna i Sydamerika har i allmänhet infört partiella metoder för inflationsanpassning. En del av dem har sedan gått vidare. De partiella metoderna syftar i allmänhet till att förhindra att skenvinster på icke-monetära tillgångar blir föremål för företagsbeskattning. Med skenvinst avses därvid den del av en nominell vinst som blott motsvarar penningvärdets fall.

Dessa metoder leder således alltid till att företagens skattepliktiga vinster blir lägre än vad de skulle ha blivit i ett rent nominalistiskt system. Då skenvinster inte blir föremål för beskattning kan företagen uppehålla sin fysiska kapacitet ograverad.

[1] Materialet till avsnittet om Sydamerika är hämtat från Milka Casanegra de Jantscher. Taxing business profits during inflation: The Latin American Experience (The International Tax Journal 1976 s. 128–146), Raphael Bernardo d'Almeida Jr/Tarcisio Neviani. Brazil. Brasiliansk nationalrapport till 1977 års kongress med International Fiscal Association om ämnet Inflation and Taxation (Cahiers de droit fiscal international. Volume L XII a s. 271–281) samt Pedro Massone. Adjustments of profits for inflation – developments in Latin America (Bulletin for International Fiscal Documentation 1981 s. 3–16, 51–62).

Partiella metoder för inflationsanpassning av företagsbeskattningen brukar i allmänhet omfatta någon form av höjning av de årliga avskrivningarna. Det kan antingen ske genom en årlig uppskrivning av avskrivningsunderlaget eller genom en ökning av själva avskrivningarna. Det har förekommit såväl att återanskaffningsvärdet som att den historiska anskaffningskostnaden uppräknat med något generellt index använts som avskrivningsunderlag. Här har således såväl index för olika kapitaltillgångar och olika industriprodukter som konsumentprisindex använts.

Även när det gäller varulager har man sökt att förhindra beskattningen av skenvinster. Till viss del kan det ske genom användande av LIFO-metoden, som ju innebär att de senast förvärvade varorna anses vara de först förbrukade eller sålda. Denna metod används dock tydligen i allmänhet inte. I stället har man försökt värdera varorna till återanskaffningsvärdet. Skillnaden mellan detta värde och det med tillämpning av FIFO-metoden beräknade bokförda värdet vid beskattningsårets ingång har fått dras av från den skattepliktiga vinsten. Ofta har emellertid uppvärderingen av varulagret belagts med en särskild skatt, tydligen för att förhindra att företagen i syfte att erhålla kommande skattefördelar skall uppta sitt varulager oskäligt högt.

Partiella åtgärder för att beakta inflationen har införts genom särskild lagstiftning, då inflationen blivit alltför pressande. Det finns emellertid också exempel på att de här beskrivna partiella metoderna ingår som en permanent del av skattesystemet.

Om kostnadsräntor är fullt avdragsgilla, medför metoder som syftar till att företagen ges möjlighet att upprätthålla sin fysiska kapacitet att företagen kan göra verkliga vinster genom inflationen. Det sker till den del företagen är finansierade med skulder i fasta nominella belopp. Genom inflationen minskas skuldernas reala värde. I sydamerikansk doktrin har därför en viktig distinktion på ett tidigt stadium gjorts mellan monetära och icke-monetära tillgångar. Med monetära tillgångar avses då tillgångar, som har ett oföränderligt nominellt värde, t. ex. en fordran på ett bestämt nominellt belopp. En icke-monetär tillgångs värde kan inte uppskattas till något bestämt belopp. Vanligen stiger den i värde, mer eller mindre i takt med inflationen. Det finns dock inte några som helst garantier för att en bestämd tillgång skall stiga i nominellt värde i samma takt som den allmänna prisnivån. Typiska exempel på icke-monetära tillgångar är aktier, fastigheter, varulager, maskiner och inventarier.

När det gäller de icke-monetära tillgångarna följer deras värde i stort med den allmänna prisutvecklingen. Vid beskattningen medför de emellertid problem. Är de bokförda till anskaffningsvärde kan det medföra att ett företag beskattas för en skenvinst om företaget beskattas för skillnaden mellan försäljningspriset och anskaffningspriset. Den verkliga – reala – vinsten är här skillnaden mellan försäljningspriset och det historiska anskaffningspriset uttryckt i försäljningstillfällets penningvärde. Skillnaden mellan det historiska anskaffningsvärdet uppräknat till försäljningstillfällets penningvärde och det *nominella* historiska anskaffningsvärdet är blott en skenvinst.

De partiella reformer som införts av de sydamerikanska staterna åsyftade i första hand att förhindra beskattningen av sådana skenvinster och därmed möjliggöra för företagen att upprätthålla sin fysiska kapacitet.

För de monetära tillgångarnas del var situationen principiellt annorlunda.

Om de var uttryckta i ett bestämt nominellt belopp medförde inflationen här att företagen gjorde en verklig förlust under förutsättning att räntan var fullt skattepliktig. Om en fordran vid årets början var 100, förblev den visserligen nominellt 100 vid årets slut (förutsatt att ingen amortering ägt rum). Om inflationen varit 100 % under året hade emellertid fordrans halva realvärde, dvs. 50, gått förlorat. Det nominella beloppet 100 representerar vid årets slut samma köpkraft som beloppet 50 vid årets början. Vad beträffar fordringar gäller det således inte att förhindra beskattningen av en skenvinst utan att beakta en verklig förlust.

Ännu viktigare var den motsatta aspekten. För skuldsatta företags del kunde inflationen medföra att de gjorde verkliga vinster. En nominell skuld vid årets början på 100 förblev nominellt 100 vid årets slut. Vid 100 % inflation hade emellertid halva dess realvärde försvunnit.

Om de partiella reformerna blott syftade till att förhindra beskattningen av skenvinster på vissa tillgångar, blev inte de principiella problemen så allvarliga. Om dessa tillgångar var lika med eller understeg företagens egna kapital kom företagen inte att göra några vinster på inflationen. Vinsterna på skulderna kom att motsvaras av förluster på fordringar och extra skattebördor på grund av skenvinster, som inte undantagits från beskattning. Ju större del av tillgångarna som omfattades av de partiella reformerna, desto närmare kom man en situation, där företagen direkt tjänade på inflationen. Det skedde genom att företagen inte beskattades för den vinst de gjorde på skulderna.

En del sydamerikanska stater har därför gått vidare och infört åtgärder, vars syfte är att beakta det faktum att företagen vid inflation gör en verklig vinst om det reala värdet av deras skulder faller, samtidigt som hela den nominella räntan är avdragsgill. Inflationsjustering av tillgångarna bör med andra ord bara ske till den del de är finansierade med eget kapital. Uppmärksamheten riktas då inte längre primärt mot önskemålet att företagen skall kunna behålla sin fysiska kapacitet oförändrad utan mot att deras egna kapital skall bibehållas realt oförändrat.

De stater, Brasilien och Chile, som idag löpt hela linan ut och infört system som i princip helt beaktar inflationens effekter vid företagsbeskattning, gick emellertid inte direkt över från de tidigare partiella systemen. Under ett antal år tillämpades, huvudsakligen av förenklingsskäl, en mellanform.

Utgångspunkten var emellertid att det egna kapitalet skulle bibehållas realt oförändrat och inte längre att företagens kapacitet skulle bibehållas oförändrad. Denna effekt uppnåddes i princip genom att företagen medgavs ett särskilt avdrag beräknat som inflationens inverkan på det egna kapitalet (ingående eget kapital multiplicerat med årets inflation). Härmed uppnådde man en betydande förenkling. Någon omräkning av de olika tillgångarnas anskaffningsvärden var inte erforderlig. En variant av denna metod innebär att det "arbetande nettokapitalet" i stället tas till utgångspunkt. Är tillgångarna större än skulderna, medges avdrag för inflationens inverkan på nettobeloppet. I motsatt fall anses en skattepliktig inkomst uppkomma. Avskrivningsbara tillgångar anses dock vid denna metod alltid böra inflationsjusteras. Det "arbetande nettokapitalet" beräknas därför som skillnaden mellan ej avskrivningsbara tillgångar och skulder.

Även om dessa mellanformer mellan en partiell och en fullständig real företagsbeskattning innebär att vinsten på skulderna beaktas och det där-

igenom förhindras, att företagen gör obeskattade vinster på inflationen, har de en fundamental svaghet. Den reala vinsten blir felaktigt periodiserad. På sikt blir den visserligen riktigt beräknad, men för de enskilda åren blir den felaktig. Det beror på att inflationens verkan beräknats med det egna kapitalet som utgångspunkt, oberoende av om någon vinst realiserats genom avyttring av någon tillgång.

Brasilien och Chile har i dag infört system som innebär att en i princip fullständig real företagsbeskattning tillämpas. Det innebär att man dels eliminerar skenvinsterna och som vinst betraktar endast skillnaden mellan försäljningspris och ett inflationskorrigerat anskaffningspris, dels beaktar företagens vinster eller förluster på skulder och fordringar genom inflationen. Effekten blir att beskattningsbar inkomst uppkommer enbart om företagets egna kapital ökat mer under beskattningsåret än den allmänna prisnivån. Genom denna metod kan den beskattningsbara inkomsten inte bara som efter de partiella reformerna bli lägre än vid ett nominalistiskt system utan också högre.

Inflationen beaktas genom användandet av ett officiellt index. Om tillgångarna efter uppräkning med ett sådant index får ett högre värde än återanskaffningsvärdet kan skillnaden dras av särskilt.

4.1.3 *Utvecklingen i Brasilien*

Uppräkning av anskaffningsvärden på anläggningstillgångar vid den särskilda beskattning som utgick på företagens övervinster infördes år 1958 i Brasilien. Denna uppräkning, som var frivillig, kunde ske vartannat år med ett officiellt index som grund. Uppskrivningen utlöste en skatt på 10 %. Vanlig inkomstskatt beräknades emellertid på de historiska anskaffningsvärdena, inte på de uppräknade värdena.

Nästa steg togs år 1964, då avskrivningar på det uppräknade värdet medgavs. Beskattning av det uppskrivna beloppet avskaffades helt år 1966. Fram till år 1973 betraktades det uppskrivna beloppet som förvärv av en ny tillgång, på vilken avskrivningen beräknades separat. Det uppskrivna beloppet blev således slutavskrivet vid en senare tidpunkt än den ursprungliga anskaffningskostnaden. År 1973 infördes samtidigt avskrivning av ursprunglig anskaffningskostnad och uppräknade belopp, varvid differensen mellan uppräknat belopp och uppräknade ackumulerade avskrivningar fördes till en särskild kapitalreserv på passivsidan.

År 1968 togs ett ytterligare steg i riktning mot ett mer fullständigt realt system. Ett särskilt avdrag medgavs för inflationens inverkan på företagets egna kapital. Eftersom realt beräknade värdeminskningsavdrag på avskrivningsbara tillgångar då redan införts, beräknades inflationsavdraget på skillnaden mellan det egna kapitalet och de avskrivningsbara tillgångarna.

De första stegen på vägen mot en real företagsbeskattning i Brasilien var således mycket trevande. År 1974 gjordes ett försök att samordna reglerna till ett mer enhetligt system. Detta system innebar att hänsyn till vinsten på skulderna i princip skulle tas. Liksom tidigare beräknades värdeminskningsavdrag på anskaffningsvärden, som uppräknats med ett officiellt index. Om det "arbetande nettokapitalet" (skillnaden mellan eget kapital och avskrivningsbara tillgångar plus aktier i andra bolag) var positivt, medgavs inflationsavdrag för inflationens inverkan på detta. Ett försök att införa beskattning av

motsvarande vinst för det fall det "arbetande nettokapitalet" var negativt möttes av våldsam opposition. Principen kunde därför inte genomföras.

Fordringar och skulder är i allmänhet indexreglerade i Brasilien. Före 1974 års reform var indextilläggen skattefria. Å andra sidan inräknades inte indexerade fordringar i företagens "arbetande nettokapital", vilket medförde att något inflationsavdrag inte beräknades för dem. I samband med 1974 års reformer genomfördes den tekniska förändringen att indextillägget gjordes skattepliktigt samtidigt som fordringen kom att inräknas i företagets "arbetande nettokapital". För företag med positivt nettokapital innebär detta ingen förändring, eftersom samma index används för lånen som vid beskattningen. Indextillägget blev skattepliktigt men inflationsavdrag kom att medges med samma belopp. Om företagens "arbetande nettokapital" däremot var negativt blev situationen annorlunda. Eftersom man inte lyckades genomföra ett symmetriskt system, där inflationsvinsten upptogs till beskattning, blev effekten att indextillägget blev skattepliktigt, samtidigt som företaget inte fick någon egentlig glädje av att fordringen ingick i det "arbetande nettokapitalet". Eftersom någon skattepliktig vinst inte ansågs uppkomma vid negativa "arbetande nettokapital" var det utan effekt att detta negativa belopp blev mindre än tidigare så länge det förblev negativt.

Tidigare hade som nämnts indexuppräkningen varit helt skattefri. Däremot hade indextillägget på skulder varit avdragsgillt. Denna brist på balans i systemet försvann genom reformen, men den omständigheten att det inte var möjligt att införa beskattning av ett negativt "monetärt nettokapital" gjorde att systemet ändå haltade.

År 1977 infördes ett i princip fullständigt system för real företagsbeskattning i Brasilien. Företag, vars egna kapital överstiger en viss storlek, skall upprätta ett särskilt bokslut, där alla värden inte är uttryckta i brasiliansk valuta utan i en real enhet. Denna reala enhet är en indexreglerad brasiliansk statsobligation. Mindre företag kan alternativt räkna om värdena i sitt i brasiliansk valuta (cruzeiros) uppgjorda bokslut med hänsyn till inflationen.

Den uttalade grundtanken i det nya brasilianska systemet är att inflationen åstadkommer en ökning av tillgångarnas nominella värde och en minskning av det egna kapitalets reala värde.

Innebörden av detta måste vara att inflationen medför skenvinster på vissa tillgångar och en urholkning av det egna kapitalets reala värde.

Inflationsjustering av den nominella vinsten sker genom att värdet av tillgångarna uppräknas i bokföringen med årets inflation. Samma sak sker med det egna kapitalet, där ökningen tillförs en reservfond. Motkontot till dessa båda transaktioner kan kallas det monetära justeringskontot (conta correçao monetaria), vilket behandlas som ett resultatkonto. Vid uppräkning av tillgång krediteras således detta konto, vid uppräkning av det egna kapitalet debiteras det. Är uppräkningen av det egna kapitalet större än uppräkningen av tillgångarna har företaget förlorat på inflationen. Differensen är avdragsgill. Är däremot uppräkningen av tillgångarna större än uppräkningen av det egna kapitalet har företaget gjort en vinst på inflationen. I det fallet är differensen i princip skattepliktig. Den skattskyldige kan emellertid uppskjuta beskattningen av den del av inflationsvinsten som inte är realiserad. Hur stor del som är realiserad fastställs genom komplicerade regler.

Det brasilianska systemet för real företagsbeskattning har vissa brister ur

teoretisk synvinkel. En brist är att varulagret inte räknas in i de tillgångar, vars anskaffningsvärde justeras för inflationen. Vidare är systemet inte fullt symmetriskt.

Orealiserade inflationsförluster beaktas men däremot inte motsvarande vinster. I stort måste man ändå säga att systemet innebär en avancerad form av real företagsbeskattning. Av särskilt intresse är att dessa i vissa avseenden komplicerade regler anses kunna tillämpas av administration och skattskyldiga och att man inte valt att genom mer schablonartade lösningar uppnå en förenkling av regelsystemet.

Vad beträffar hushållssektorn kan konstateras att indextillägg på fordringar, vilkas nominella värde uppräknas med ett officiellt index, inte utgör skattepliktig inkomst. Detsamma gäller fondaktier till den del de motsvarar en ökning av ett bolags egna kapital, som motsvarar inflationen.

På vissa andra fordringar utgör en viss procentsats av den nominella räntan skattepliktig intäkt. Procentsatsen varierar efter fordringens löptid.

4.2 Införande av real beskattning på Island

4.2.1 *Bakgrunden*

4.2.1.1 Införandet av real beskattning

Av utländska erfarenheter av real beskattning tilldrar sig de isländska ett särskilt intresse. I detta nordiska land, vars samhällsstruktur i så hög grad liknar Sveriges, har nyligen ett i princip fullständigt system av real beskattning införts.

Tidigare bestämmelser av partiell karaktär visade sig medföra betydande olägenheter. Den generella reala beskattningen infördes genom lag nr 40/1978 om inkomst- och förmögenhetsskatt till staten. Lagen ändrades sedan på en del punkter. Den nya lagstiftningen trädde i kraft vid 1980 års taxering (inkomståret 1979) utom beträffande privatpersoners ränteinkomster och ränteutgifter, där reglerna trädde i kraft först ett år senare (1981 års taxering, inkomståret 1980).

4.2.1.2 Övergången till indexlån[1]

Inflationen på Island har sedan länge varit ett svårt problem. Trots det fullföljde Island länge en politik med låga och fasta nominella räntor. Under perioden 1960–1972 var den nominella räntesatsen på bankräkningar i genomsnitt 6,7 %. På sparräkningar var den 7,6 %.

Realräntan under samma period var för bankernas totala inlåning –3,8 %, för sparräkningar –3,0 %. Bankernas nominella utlåningsränta var genomsnittligt 9,4 %, den reala –1,3 %. Fr. o. m. år 1972 accelererade inflationen. Realräntesatserna sjönk kraftigt. På bankinlåningen var den genomsnittliga realräntesatsen under perioden 1972–1977 –15,5 %.

Den negativa realräntan kom snart att medföra allvarliga problem. Sparandets andel av bruttonationalprodukten (BNP) föll starkt. Bankinlåningen som procent av BNP utgjorde 35,6 % under perioden 1955–1968, 28,6 % under perioden 1969–1972 och 25,7 % under perioden 1972–1977. Samtidigt ökade ef-

[1] Materialet till avsnitt 4.2.1.2 har erhållits från den isländska centralbanken, Sedlabanki Islands.

terfrågan på lån kraftigt, vilket framtvingade hårda kreditrestriktioner.

Indexlån var tidigare kända på Island men hade använts i mycket begränsad utsträckning. Partiell indexering av bostadslån introducerades år 1955. För ungdomstvångssparandet skedde det år 1957. Helt indexerade statsobligationer utgavs år 1964. Den accelererande inflationen fr. o. m. år 1972 framtvingade emellertid mer genomgripande åtgärder. Fr. o. m. år 1977 består bankernas låneräntor av två delar, en låg grundränta och en prisändringsfaktor. Prisändringsfaktorn står i en bestämd relation till inflationen och motsvarar den i allmänhet. Endast för mycket korta lån tillämpas fortfarande nominella räntor.

År 1979 lanserades den nuvarande räntepolitiken. Räntorna på Island regleras direkt av centralbanken, inte enbart indirekt via diskontot och open market operations. Den nya räntepolitiken innebar därför i princip en fullständig indexering av kreditmarknaden.

För långa krediter tillämpas *fullständig indexering*. Det index som används är en kombination av byggnadskostnadsindex och levnadskostnadsindex. Indextillägget läggs i sin helhet till huvudstolen och amorteras i takt med denna. Som långa krediter räknades år 1979 krediter på mer än 4 år. Denna gräns sänktes år 1981 till 2,5 år. Realräntan på inlåningen till bankerna är 1 %, på utlåningen ursprungligen 2 %, fr. o. m. den 1 juli 1980 2,5 %.

För medellånga och korta krediter används *ett system med grundränta plus prisändringsfaktor*. Som nämnts innebar detta system ursprungligen att den årligen utbetalade räntan beräknades på detta sätt. Dessa räntebetalningar blev emellertid alltför påfrestande för låntagarna i initialskedet. Låntagarna har därför fått rätt att begära att prisändringsfaktordelen av räntan läggs till huvudstolen. Det gäller även bankerna, som medgivits rätt att förfara så beträffande sin inlåning. Det har dock ännu inte skett. Skillnaden mellan det system som används för långa krediter, dvs. full indexering, resp. för medellånga och korta har således minskat i betydelse. Kvar står emellertid fortfarande vissa skillnader i fråga om beräkning av inflationskompensationen. Prisändringsfaktorn beräknas på ett sätt som skall utesluta häftiga svängningar i index och som dessutom innebär ett moment av prognos. Prisändringar under det närmast föregående och närmast kommande kvartalet väger tillsammans 66 % medan de kvartal som ligger före resp. efter tillsammans endast väger 34 %. Avvikelsen mellan prognos och verklighet beaktas sedan vid beräkningen av framtida prisändringsfaktorer.

För mycket korta krediter (mindre än 3 månader), checkräkningsöverdrag o. d. används *rent nominella räntesatser*.

Det finns också möjligheter att uppta lån *i utländsk* valuta. Vanligast är dollar. Sådana lån förekommer framför allt om långivaren själv lånat upp de utlånade medlen utomlands. Sådana lån ger långivaren kompensation för skillnaden i inflationstakt mellan Island och valutalandet, vanligen USA. Fr. o. m. den 21 september 1980 har räntan på dollarlån sänkts från 8,5 till 4 % för bankernas av centralbanken rediskonterade lån till exportproducenter. I samband med införandet av den nya räntepolitiken beslöts att bankerna på begäran av sina kunder skulle kunna ändra villkoren på äldre lån så att amorteringarna kunde ges en jämnare spridning.

4.2.2 *Företagsbeskattningen*[1]

4.2.2.1 Grundläggande principer

De isländska reglerna för real beskattning inom företagssektorn syftar till att säkra ett före skatt oförändrat realt värde hos det egna kapitalet. Det skall vid beskattningsårets slut realt vara detsamma som vid årets början. För att uppnå detta syfte uppräknas anskaffningskostnaden för avskrivningsbara tillgångar med ett officiellt index. Den uppräknade anskaffningskostnaden avskrivs sedan enligt plan. Samma officiella index används också för att beräkna den vinst eller förlust som företaget gör på omsättningstillgångar och skulder på grund av inflationen.

Det officiella index som används syftar till att mäta den generella ändringen av penningvärdet under året. Härtill används byggnadskostnadsindex, som bättre än något annat isländskt index anses mäta ändringar i allmänhetens köpkraft.

Företagssektorn omfattar på Island både rörelse och jordbruk. Hyreshus, som är en synnerligen ovanlig företeelse på Island, räknas också till företagssektorn.

4.2.2.2 Avskrivningsbara tillgångar

Fartyg, luftfartyg, maskiner och inventarier samt byggnader avskrivs på Island enligt plan. Fartyg utgör en mycket betydelsefull tillgångstyp. Som byggnad räknas också kostnad för nyodling inom lantbruket.

Vid införandet av real beskattning inom företagssektorn på Island fr. o. m. år 1979 skedde en engångsuppskrivning av alla avskrivningsbara tillgångar. Samtliga i bruk varande avskrivningsbara tillgångar uppräknades med hjälp av det officiella indexet från förvärvsåret fram till år 1979. Även tidigare avskrivningar omräknades. För fastigheter kunde alternativt taxeringsvärdet år 1979 användas.

Det nya anskaffningsvärdet utgör sedan grunden för de framtida årliga omräkningarna av anskaffningsvärdena med hjälp av det officiella indexet. Effekten blir densamma som om uppräkning skett av varje tillgång från tiden för dess anskaffande till det aktuella året.

Det kan således noteras att övergången till real företagsbeskattning på Island skedde med full retroaktivitet till den skattskyldiges fördel. Trots att de skattskyldiga under åren före den konsekventa reala beskattningens införande fått fördelen av full ränteavdragsrätt, utan motsvarande beskattning av inflationsvinsten, medgavs således uppräkning av alla avskrivningsbara tillgångar från förvärvsåret, inte från året för reformens införande.

De årliga avskrivningarna sker sedan på det omräknade anskaffningsvärdet. Anskaffningsvärdet enligt planen uppräknas före avskrivningen med hjälp av de vid slutet av varje beskattningsår av riksskatteverket fastställda indextalen. Avskrivningarna anges i lagen till fast procentsatser för olika tillgångsslag.

1.	Fartyg och fartygsutrustning	8 %
2.	Luftfartyg och tillhörande utrustning	10 %
3.	Maskiner och utrustning för jordbruk och anläggningsarbete, bilar och transportmedel samt annat lösöre som ej omfattas av 1 och 2	12 %

[1] Materialet till avsnitt 4.2.2 och 4.2.3 har erhållits från det isländska finansdepartementet (Fjármálaráduneytid) och riksskatteverket (Ríkisskattstjóri).

4. Anläggningar, därunder nyodling på lantgårdar samt byggnader andra än bostadslokaler 2 %
   Finansministern kan i förordning besluta om en högre maximisats för avskrivning inom enstaka kategorier av tillgångar enligt detta mom. med hänsyn till användning, utformning eller byggnadsmateriel, dock ej högre än 6 %

I praktiken uppläggs tydligen en plan för de tillgångar av samma slag som förvärvats samma år. Avskrivningarna är obligatoriska, dvs. avskrivningar med här angivna procentsatser måste årligen ske hur resultatet än blir för den skattskyldige.

Ett traditionellt drag i isländsk företagsbeskattning är att 10 % av anskaffningsvärdet alltid skall kvarstå oavskrivet tills tillgången i fråga avyttras eller utrangeras.

Tillämpningen av systemet underlättas av att brutet räkenskapsår nästan aldrig användes på Island. Kalenderåret är således nästan alltid i praktiken både räkenskapsår och beskattningsår.

På Island håller man starkt fast vid principen om att anskaffningsvärdena skall uppräknas med ett enda, officiellt fastställt, index. Det är således inte medgivet att alternativt använda återanskaffningsvärdet för någon tillgång eller att omräkna anskaffningsvärdet med annat index än det officiella.

En viss osäkerhet råder om huruvida avdrag för extra avskrivning kan medges om verkliga värdet är lägre än de indexuppräknade avskrivningsunderlagen. Varken lagstiftningen eller praxis har tagit ställning till problemet. En ansökan till riksskatteverket synes tillrådlig.

4.2.2.3 Kapitalvinster

Inom företagssektorn är alla kapitalvinster skattepliktiga oavsett innehavstidens längd och tillgångens karaktär. Som skattepliktig intäkt upptas försäljningspriset med avdrag för det indexuppräknade anskaffningsvärdet. För avskrivningsbara tillgångar gäller att avskrivningarna skall återföras till beskattning. Det sker genom att för varje år avskrivning skett avskrivningsbeloppet omräknas till försäljningsårets penningvärde. De inflationsuppräknade avskrivningarna dras sedan från det inflationsuppräknade anskaffningsvärdet innan den skattepliktiga intäkten beräknas. Uppräkningen av tidigare avskrivningar underlättas av att dessa är obligatoriska och utgår med bestämda procentsatserna. Detta förhållande gör det möjligt att beräkna avskrivningen av varje enskild tillgång, vilket är nödvändigt för att kunna beräkna vinsten vid avyttringen av varje enskild tillgång. Regeln att 10 % av anskaffningsvärdet alltid skall kvarstå oavskrivet medför att det aldrig förekommer att en tillgång är helt avskriven, när den avyttras.

Vid den starka inflation, som tidvis rått på Island (40–60 %), uppkommer en tendens att avyttra tillgångar tidigt på året. En följd av den använda metoden med årlig uppräkning är att minskningen av penningvärdet mellan försäljningstidpunkten och beskattningsårets slut inte kommer fram vid beräkningen av den skattepliktiga vinsten.

4.2.2.4 Räntor och kursvinster

Som nämnts är huvudsyftet med den reala företagsbeskattningen på Island att företagets egna kapital skall vara realt oförändrat. Det innebär att de vinster, som företaget gör, genom att inflationen minskar det reala värdet av dess skulder, skall beaktas liksom omvänt förlusterna på minskningen av det reala värdet av fordringarna.

Rent tekniskt uppnås denna effekt genom att sådana vinster och förluster upptas som särskilda intäkts- resp. avdragsposter. Den valda tekniken medför att full avdragsrätt resp. skatteplikt måste föreligga för samtliga räntor. Som räntor behandlas då också indextillägg, vare sig de utbetalats kontant eller lagts till huvudstolen. Genom reformen har en tidigare tveksamhet om den skatterättsliga behandlingen av indextillägg undanröjts.

Full skatteplikt resp. avdragsrätt föreligger också för kursvinster resp. kursförluster på lån i utländsk valuta. Kursvinster och kursförluster behandlas som indextillägg, dvs. det spelar inte någon roll vid beskattningen om de realiserats eller ej.

Den tidigare olikartade behandlingen av kursvinster och kursförluster har medfört vissa övergångsproblem. Dessa saknar emellertid principiell betydelse.

4.2.2.5 Beräkning av prisändringsvinst och prisändringsförlust

Om införandet av reala avskrivningar är den ena hörnpelaren i den isländska reala företagsbeskattningen är reglerna för beräkning av prisändringsvinst resp. -förlust den andra. Huvudprincipen är att inflationens inverkan på nettot av vissa tillgångar och skulder årligen beaktas. Betydelsen av dessa bestämmelser gör att den grundläggande paragrafen i den isländska inkomst- och förmögenhetsskattelagen citeras (53 §).

Hos dem som bedriver rörelse eller självständig verksamhet skall årligen hänsyn tagas till den inverkan som allmänna prisändringar utövar på de av deras tillgångar och skulder som har samband med driften, enligt närmare bestämmelser i denna paragraf.

Årligen skall beräknas en viss procentandel av skillnaden mellan de tillgångar som avses i 3 stycket och de skulder som avses i 4 stycket och det sålunda beräknade beloppet upptagas som utgift om tillgångarna är störst, men som intäkt om skulderna är störst.

Som skattskyldigs tillgångar vid beräkning enligt 2 stycket räknas alla icke värdesäkrade tillgångar som ej stiger i pris vid allmän prishöjning, samt sådana tillgångar som är värdesäkrade eller stiger i pris vid allmän prishöjning, om prisstegringen eller värdesäkringen räknas som skattepliktiga intäkter enligt denna lag. Härunder räknas t. ex. kassabehållning, inhemska och utländska banktillgodohavanden, affärsfordringar, affärsväxlar och andra kortfristiga fordringar, skuldebrev och andra långfristiga fordringar, betalningsförskott och varulager. Som tillgångar i denna förbindelse räknas däremot inte värdesäkrade tillgångar, tillgångar som behåller sitt värde vid allmän prishöjning eller tillgångar som får omvärderas enligt denna lag utan att priskompensation för dessa, ökning av deras penningpris eller omvärderingspriset räknas som intäkter enligt denna lag. Bland sådana tillgångar räknas t. ex. avskrivbara tillgångar, bostadslokaler och andra oavskrivbara fastigheter, kreatur samt andelar i bolag.

Som skattskyldigs skulder enligt 2 stycket räknas varjehanda skulder, jfr 76 paragrafen; dock räknas därvid ej aktiekapital, grundfonder, grundkapital, omvärderingskonto, reservfond och andra egenkapitalkonton. Som skulder hos dem som driver rörelse eller självständig verksamhet räknas i denna förbindelse icke sådana skulder som ej har samband med rörelse eller självständig verksamhet, förutsatt att den skattskyldige kan styrka detta.

Den beräknade procentandelen enligt 2 stycket skall motsvara procentsatsen för prisändringar från ett år till ett annat, jfr 26 paragrafen.

Intäkts- eller utgiftsposter enligt denna paragraf skall beräknas vid slutet av varje räkenskapsår, varvid utgångspunkten skall vara ställningen vid räkenskapsårets början för tillgångar och skulder som har samband med rörelse eller självständig verksamhet.

I underlaget för beräkningen av den årliga prisändringsvinsten resp. prisändringsförlusten ingår således vissa tillgångar. Härifrån dras sedan i princip alla skulder.

Bland tillgångarna görs således i första hand en distinktion mellan sådana tillgångar som stiger i pris vid allmän prishöjning och sådana som inte gör det. Det avgörande är inte om de *faktiskt* stiger i pris eller ej utan om de *typiskt* gör det. Aktier är ett typiskt exempel på sådana tillgångar som stiger i pris medan ett banktillgodohavande är ett exempel på en tillgång som förblir nominellt oförändrad.

Till tillgångar som inte stiger i pris vid inflation räknas emellertid också sådana tillgångar, där prisstegringen räknas som skattepliktig intäkt, t. ex. indexlån. Resultatet blir således att alla monetära tillgångar ingår i underlaget för beräkning av inflationsjusteringen.

Tillgångar som får omvärderas enligt skattelagen ingår ej i underlaget för beräkning av inflationsjusteringen. Det gäller således de avskrivningsbara tillgångarna fartyg, luftfartyg, maskiner, inventarier och byggnader. Däremot ingår enligt lagens uttryckliga stadgande varulagret i underlaget för beräkningen av inflationsjusteringen. Varulagret har visserligen inte karaktär av monetär tillgång och kan i viss mening sägas behålla sitt värde vid inflation. De skattemässiga skälen för att förhindra beskattningen av skenvinster på varulagret är emellertid utomordentligt starka. Då detta resultat tekniskt kan uppnås genom att avdrag beräknat som ingående varulager multiplicerat med årets inflation, har man valt att behandla varulagret på samma sätt som monetära tillgångar. Den använda tekniken är densamma i båda fallen.

Sammanfattningsvis kan således sägas att underlaget för beräkning av inflationsjusteringen utgörs av monetära tillgångar plus varulager minus skulder.

Inflationsjusteringen beräknas sedan med användande av samma officiella index som vid uppräkningen av de avskrivningsbara tillgångarnas anskaffningsvärden. Beräkningen innebär således att underlaget vid räkenskapsårets början multipliceras med årets inflation.

Den isländska metoden för real företagsbeskattning innebär således att inflationsjusteringen kan medföra såväl att en skattepliktig intäkt uppkommer som att ett avdrag skall medges. Är underlaget positivt, dvs. om de monetära tillgångarna plus varulagret överstiger skulderna, medges således ett avdrag för prisändringsförlust. Är underlaget däremot negativt, dvs. är skulderna större än de monetära tillgångarna plus varulagret, uppkommer däremot en skattepliktig prisstegringsvinst.

En konsekvens av det isländska systemet är att om ett företag betalar en skuldränta som understiger den årliga inflationen, kommer skillnaden mellan inflationen och räntan att medföra uppkomsten av en skattepliktig intäkt. Låntagare blir således beskattade för negativa realräntor. Denna effekt uppkommer genom att avdrag medges för hela skuldräntan, medan som skattepliktig intäkt skall upptas årets inflation multiplicerad med skuldens ingående belopp.

Exempel 4:1

Företaget Islandsfisk hade vid beskattningsårets ingång en skuld på 100 000 NIsl Kr.[1] Räntan är 46 %. Vid slutet av året konstateras att årets inflation utgjort 54 %.

Avdrag medges då i första hand för räntan på 46 000 NIsl Kr. I underlaget för beräkning av inflationsjusteringen skall emellertid skulden på 100 000 NIsl Kr. ingå. Det innebär att som prisstegringsintäkt skall upptas 54 % av 100 000 NIsl Kr., dvs. 54 000 NIsl Kr. Nettoeffekten för företagets del blir således uppkomsten av en skattepliktig intäkt på (54 000 ./. 46 000=) 8 000 NIsl Kr., dvs. den negativa realräntan på 8 000 NIsl Kr. kommer att upptas till beskattning, oaktat företaget inte haft någon motsvarande intäkt i pengar.

Man bör emellertid inte glömma bort att beräkningen av prisstegringsvinst resp. -förlust endast är den ena hörnpelaren i den isländska reala företagsbeskattningen. Den andra utgörs av de reala avskrivningarna. Även om skulderna skulle överstiga de monetära tillgångarna plus varulagret och inflationsjusteringen således skulle medföra uppkomsten av en skattepliktig intäkt, behöver det inte innebära att den reala företagsbeskattningen medfört en skatteskärpning i förhållande till ett nominalistiskt system. Det är ju mycket möjligt att denna intäkt mer än väl uppvägs av den ökning i det årliga avskrivningsunderlaget, som införandet av reala avskrivningar medfört.

4.2.2.6 Extra avskrivning

Den isländska metoden att uppta prisändringsvinster till beskattning innebär att till beskattning årligen upptas en intäkt, som inte är realiserad. Prisstegringsvinsten på grund av det fallande reala värdet på skulderna är ju strängt taget inte realiserad förrän lånet återbetalats.

För att uppväga den från likviditetssynpunkt negativa effekt, som den årliga beskattningen av prisstegringsvinsten medför, har en möjlighet till extra avskrivning tillskapats. Syftet är att därigenom uppskjuta beskattningen av prisstegringsvinsterna. Avskrivningsbara tillgångar må enligt 44 § avskrivas med ett belopp som motsvarar 40 % av den enligt 53 § beräknade prisstegringsvinsten. Avdraget är ej medgivet om det skulle medföra att rörelsen skulle visa underskott.

Extra avskrivning är således endast möjlig under vissa bestämda förutsättningar, nämligen att en prisstegringsvinst uppkommit, att företaget över huvud taget har avskrivningsbara tillgångar och att avdraget inte överstiger det överskott som företaget visar före utnyttjandet av avdraget.

Det är svårt att finna någon egentlig teoretisk motivering för det belopp

[1] En ny isländsk kr. = 100 gamla. När den nya isländska kr. infördes den 1 jan. 1981 motsvarade den 0,77 svenska kr.

varmed det extra avdraget medges. Det är helt schablonmässigt. Å andra sidan innebär det extra avdraget inte någon definitiv skatteeftergift utan endast en skattekredit.

Avdraget är tekniskt sett en tidigarelagd avskrivning, som läggs till de kumulativa avskrivningarna av de tillgångar man valt ut. Avskrivningsunderlaget påverkas således inte, endast det restvärde som återstår att avskriva.

4.2.2.7 Förlustavdrag

Effekten av de isländska skattereglerna kan bli att företag kommer att visa förlust. Härtill medverkar att värdeminskningsavdragen måste utnyttjas och ej får förskjutas och att företag med stora monetära tillgångar och stort varulager lätt kan göra prisstegringsförluster. Denna effekt av reglerna är inte oavsiktlig. Syftet har ju varit att erhålla ett realt riktigt resultat och inte beskatta företag för skenvinster, när de i själva verket varit förlustgivande.

De beskrivna dragen i det isländska skattesystemet gör det till en betydelsefull omständighet att en real förlustutjämning är tillåten under obegränsad tid. Förlusten under ett beskattningsår omräknas årligen med hänsyn till inflationen. Avdrag kan sedan erhållas med den uppräknade förlusten. Någon tidpunkt efter vars utgång gamla förluster inte längre får utnyttjas finns inte. Förlustens belopp fastställs i samband med taxeringen för det förlustgivande beskattningsåret, inte i samband med att avdrag för den indexuppräknade förlusten yrkas.

4.2.2.8 Redovisning och beskattning

Det finns på Island inte några formella krav om att beskattning och affärsbokföring skall överensstämma. De skattemässiga bestämmelserna om indexuppräkning av avskrivningsbara tillgångars anskaffningsvärden gäller således endast vid beskattningen. Det är ingenting som hindrar att i affärsbokföringen helt andra värden upptas på dessa tillgångar.

I praktiken är det emellertid så att man på Island tar relativt lätt på bestämmelserna i bokföringslagen och aktiebolagslagen. Värderingen av tillgångarna styrs helt av de skatterättsliga reglerna. Redan första året då den reala företagsbeskattningen tillämpades hade praktiskt taget alla isländska företag anpassat sig till de nya bestämmelserna och värderat sina tillgångar i överensstämmelse med dem. Överensstämmelsen mellan affärsbokföringen och skattebokföringen är således i praktiken mycket god på Island.

För säkerhets skull har det i skattelagen intagits en avslutande paragraf enligt vilken årsredovisningen vad beträffar indexuppräkning av avskrivningsbara tillgångar, avskrivningar och inflationsjustering kan ske enligt de i skattelagen givna reglerna oberoende av bestämmelserna i bokföringslagen m. m.

4.2.2.9 Utgivandet av fondaktier

Om företagen varit framgångsrika kommer deras egna kapital att öka. Huvudsyftet med de isländska reglerna är just att den ökning som motsvarar den årliga inflationen skall kunna ske utan skattekonsekvenser.

På Island finns traditionellt speciella regler för utgivning av fondaktier. Dessa har anpassats till den reala företagsbeskattningen på så sätt, att utgivande av fondaktier upp till ett belopp motsvarande ett med hänsyn till inflationen uppräknat aktiekapital kan ske utan skattekonsekvenser.

Det är också vanligt att fondaktier upp till detta belopp årligen utges av isländska aktiebolag.

En liten besynnerlighet i reglerna är emellertid att det index, som används just i detta sammanhang, inte är samma officiella index, som i övrigt används vid den reala företagsbeskattningen. Även detta indextal fastställs årligen av riksskatteverket men på andra grunder. Detta förhållande lär ha historiska orsaker.

4.2.2.10 Några exempel

I syfte att närmare belysa den reala företagsbeskattningen på Island anförs här några exempel, som erhållits från det isländska riksskatteverket (Ríkísskattstjóri) och finansdepartementet (Fjármálaráduneytid). Exemplen visar effekterna av omläggningen till real företagsbeskattning och bygger på av skattskyldiga företag avgivna deklarationer.

Exempel 4:2 Fiskindustriföretag

Balansräkning den 31 december 1979

	31 dec. 1978	31 dec. 1979	
		Enligt tidigare lag	Enligt ny lag
Tillgångar:			
Penningtillgångar, affärsfordringar, lager o. d.	455	500	500
Avskrivningsbara tillgångar	495	445	1 020
Kursskillnad	40	55	20
	990	1 000	1 540
Skulder och eget kapital:			
Skulder	740	700	700
Eget kapital	250	300	840
	990	1 000	1 540

Resultat på vinst- och förlusträkning 1979

	Enligt tidigare lag	Enligt ny lag
Vinst före avskrivningar och räntor	200	200
Avskrivningar	(50)	(101)
Räntor och kursförlust	(100)	(135)
Intäktspost p. g. a. prisändringar 50 % av (740 ./. 455)		143
Vinst	50	107
Rätt till extraavskrivning, 40 % av 143		(57)
Skattepliktig vinst	50	50

Exempel 4:3 Serviceföretag

Balansräkning den 31 december 1979

	31 dec. 1978	31 dec. 1979	
		Enligt tidigare lag	Enligt ny lag
Tillgångar:			
Penningtillgångar, affärsfordringar, lager	27	45	45
Avskrivningsbara tillgångar	173	145	280
	200	190	325
Skulder och eget kapital:			
Skulder	140	160	160
Eget kapital	60	30	165
	200	190	325

Resultat på vinst- och förlusträkning 1979

	Enligt tidigare lag	Enligt ny lag
Vinst före avskrivningar och räntor	10	10
Avskrivningar	(28)	(46)
Räntor	(12)	(12)
Intäktspost p. g. a. prisändringar 50 % av (140 ./. 27)		57
(Förlust) vinst	(30)	9
Rätt till extraavskrivning, högst 40 % av 57		(9)
(Förlust) vinst	(30)	0

4.2.3 *Hushållsbeskattningen*

4.2.3.1 Grundläggande principer

Real beskattning har fr. o. m. år 1980 införts även beträffande hushållssektorn. Reglerna har emellertid förenklats avsevärt för att underlätta den praktiska hanteringen.

4.2.3.2 Räntor

De nominella räntorna på nya lån har på Island i stort sett följt inflationstakten. Av denna anledning har man ansett sig kunna genomföra den grundläggande förenklingen att alla intäktsräntor inom hushållssektorn gjorts skattefria. Det gäller även indextillägg och kursvinster.

På avdragssidan var syftet ursprungligen att införa motsvarande bestämmelser, dvs. stadga avdragsförbud för alla räntor. Det visade sig emellertid inte vara möjligt. Vid 1981 års taxering gäller därför att räntor och kursförluster på lån som upptagits för förvärv av eget hem är avdragsgilla upp till ett belopp av

36 250 NIsl Kr. för ensamstående och 72 500 NIsl kr. för äkta makar.

Egnahem på Island är väl så dyra som i Sverige. Nya egnahem är lånefinansierade till i genomsnitt ca 60 %.

Effekten av det medgivna avdraget för räntor på lån som upptagits för förvärv av egna hem minskas dock avsevärt av det förhållandet att i stället för andra avdrag ett schablonmässigt beräknat avdrag på 10 % av löneintäkten kan medges. Det medför att för skattskyldiga som har ränteavdrag, som understiger detta belopp, är det normalt lönsamt att yrka schablonavdrag i stället för ränteavdrag. De kommer då i samma situation som löntagare helt utan ränteavdrag. Ränteavdragen blir således normalt lönsamma endast för skattskyldiga med avdrag som överstiger 10 % av löneinkomsten. Schablonavdraget på 10 % av löneintäkten infördes i samband med införandet av den reala beskattningen (och övergången från sambeskattning till särbeskattning av makar). Samtidigt avskaffades systemet att beräkna skattepliktig intäkt för utnyttjande av ett eget hem som bostad.

4.2.3.3 Kapitalvinster

Kapitalvinster beskattas i princip på samma sätt inom hushållssektorn som inom företagssektorn.

Även här finns emellertid ett undantag för egnahem. Eget hem, som säljaren innehaft i minst 5 år, beskattas inte om säljaren vid avyttringen inte äger bostäder som är större än 600 kubikmeter (1 200 m^3 för äkta makar). Är bostadsinnehavet större beskattas den del av innehavet, som ligger över gränsen, efter de allmänna reglerna. Försäljningsintäkten upptas då som skattepliktig intäkt och avdrag medges för ett indexuppräknat anskaffningsvärde.

4.2.3.4 Räntefördelningen mellan hushållssektorn och företagssektorn

Olikheten mellan hushållssektorn och företagssektorn i behandling av fordringar och skulder medför problem på Island. Några klara regler för om och en fordran eller en skuld skall hänföras till företagssektorn eller hushållssektorn finns inte. I praktiken tycks man försöka att göra uppdelningen med utgångspunkt i situationen innan den reala beskattningen infördes. En skuld som då hänfördes till företagssektorn hänförs dit även i fortsättningen. Beträffande nya skulder är utgångspunkten för deras fördelning mellan företagssektorn och hushållssektorn de investeringar som gjorts under året. Har en rörelseidkare under beskattningsåret uppfört ett eget hem och inte gjort några nämnvärda investeringar i rörelsen, anses således skulden falla inom hushållssektorn.

På Island är man medveten om att avgränsningsproblemen inte är lösta, men man hoppas att de kan lösas med tiden. Man befarar dock en tendens att försöka hänföra exempelvis gamla fordringar med låg nominell ränta till företagssektorn.

4.2.4 *Avslutande synpunkter*

Det isländska systemet för real beskattning är utomordentligt intressant. Det gäller inte bara de tekniska lösningar som valts utan också det sätt på vilket genomförandet skett.

De personer, som i första hand stått för utarbetandet av den nya lagstiftningen, har inte byggt på några utländska förebilder. De latinamerikanska lösningarna har inte studerats. I stället har man tagit del av Hofstra-rapporten och de amerikanska och brittiska revisorernas arbeten och reviderat dem grundligt för att få fram ett system, som är användbart vid det praktiska taxeringsarbetet.

Den reala beskattningen infördes efter ett enhälligt beslut i Alltinget. Erfarenheterna av de tidigare partiella lösningarna var synnerligen negativa, inte bara på grund av att skenvinster beskattades, utan också på grund av de vinster som kunde göras på skattesystemets bristande inflationsanpassning i en inflationsekonomi.

Trots den stora förändring, som införandet av real beskattning otvivelaktigt kommit att medföra för en del skattskyldiga, verkar uppslutningen kring det nya systemet fortfarande vara stor. Den kritik som främst framförts innebär att man på Island valt ett system, som passar bäst för en stat med måttlig inflation, inte för en stat med den höga inflationstakten på Island.

Det är också av intresse att konstatera, att den reala beskattningen inte infördes successivt utan vid ett bestämt tillfälle (inkomståret 1979 beträffande företagssektorn och 1980 beträffande privatpersoners räntor). Att reformen inte genomfördes samtidigt för hushållssektorn och företagssektorn berodde främst på arbetstekniska skäl.

Samtidigt som den reala beskattningen infördes lades lånen om. Sambandet mellan dessa reformer är klar. Gemensamt utgör de ett reformpaket genom vilket de negativa effekterna av den höga isländska inflationen på förmögenhetsfördelningen och resursallokeringen i betydelsefulla avseenden verkar att ha neutraliserats.

5 Real beskattning av hushållssektorn

5.1 Allmänna principer

5.1.1 *Den svenska inkomstbeskattningen – ett nominalistiskt system med reala inslag*

Enligt 1928 års fortfarande gällande kommunalskattelag bygger den svenska inkomstbeskattningen i princip på källteorin. Som inkomst skall beskattas endast vad som tillflyter den skattskyldige från källor av viss varaktighet. Kapitalvinster skall därför i princip inte beskattas. Beskattningen är nominalistisk. Hänsyn tas ej till penningvärdeförändringars inverkan på beskattningsunderlaget. Inkomster skall i princip beskattas först då de realiseras.

Under kommunalskattelagens mer än 50-åriga tillvaro har emellertid nya synsätt trängt fram. Beskattningens höjd har framtvingat ett ökat hänsynstagande till rättvisa i det individuella fallet. Realiserade kapitalvinster har ansetts medföra skatteförmåga på samma sätt som inkomster av mer löpande natur. S. k. evig realisationsvinstbeskattning tillämpas sedan år 1966 för aktier och andelar och sedan år 1968 för fastigheter.

Inte heller den nominalistiska skatteprincipen har upprätthållits obruten. I viktiga avseenden har reala beräkningsprinciper införts. Vid inflation är det relativt lätt att se behovet av sådana beräkningsprinciper just vid kapitalvinstbeskattningen. Vid införandet av den eviga realisationsvinstbeskattningen av fastigheter år 1968 infördes en real beräkning av den skattepliktiga realisationsvinsten.

Reala beräkningsprinciper hade emellertid införts i skattesystemet redan tidigare. Av stor betydelse är 1953 års villabeskattningsreform, enligt vilken i förenklingssyfte en schablonmässigt beräknad inkomst av en- och tvåfamiljsfastigheter fick ersätta en beräkning av hyresvärdet av ägarens boende i fastigheten. Schablonintäkten beräknades som en viss procentsats av fastighetens taxeringsvärde. Eftersom fastigheten i princip omtaxerades vart femte år, kom intäkten av villan således att beräknas enligt reala principer.

Utvidgningen av inkomstbegreppet till att omfatta de viktigaste kapitalvinsterna har således gjort den svenska inkomstbeskattningen mer känslig för inflationens inverkan. Samtidigt har inflationen under det senaste decenniet ökat i förhållande till tidigare. Den svenska inkomstbeskattningen befinner sig då i ett läge, där genom partiella reformer de viktigaste men inte alla kapitalvinster beskattas och där vissa typer av inkomst beräknas enligt reala principer men beräkningsprinciperna till övervägande del fortfarande är

nominalistiska. När det gäller kapitalinkomster, som hela tiden varit skattepliktiga, är beskattningen helt nominalistisk.

Inom inkomstbeskattningen tillämpas således en blandning av nominalistiska och reala principer. Denna blandning är särskilt påfallande på bostadsbeskattningens område. Intäkter av en- och tvåfamiljsfastigheter beräknas enligt reala principer liksom realisationsvinster vid all avyttring av fastigheter. Avdrag för de årliga räntekostnaderna beräknas däremot enligt nominalistiska principer liksom avdragen för realisationsförluster.

5.1.2 *Konsekvent nominalistisk eller real beskattning?*

Inom svenska inkomstbeskattning används, som nämnts, f. n. en blandning av nominalistiska och reala beräkningsprinciper, vilket är särskilt påfallande inom bostadsbeskattningen. Samtidigt är det uppenbart, att just fastighetsägare av olika kategorier under senare år starkt ökat sin förmögenhet.

I sin bok Betalt för att bo (1978) hävdar Bo Sandelin och Bo Södersten att denna blandning av olika beräkningsprinciper är en avgörande orsak till fastighetsägarnas förmögenhetsökningar. Då författarna anser att det nominalistiska betrakelsesättet är det enda realistiska alternativet "i varje fall för en överskådlig framtid" (s. 112) kräver de att nuvarande reala inslag i inkomstberäkningen avskaffas och att ett konsekvent nominalistiskt betraktelsesätt anläggs. I sammanfattning innebär det att indexuppräkningen av anskaffningsvärdena helt avskaffas, att kapitalvinster på fast egendom beskattas med en proportionell skattesats på 40 % och att intäktsschablonen höjs till 5 % (vilket av författarna anges vara för lågt med hänsyn till då rådande räntesatser, den borde enligt dem i stället vara 7 %). Sandelin/Södersten understryker starkt sambandet mellan skatteförslaget och en kreditmarknad som fungerar så att alla fastigheter kan belånas till 100 %.

Utredningen finner dock inte att Sandelin/Söderstens förslag, dvs. en konsekvent nominalistisk beskattning, erbjuder någon utväg ur de problem, som inflationen vållar för inkomstbeskattningens del. Skälen är främst följande:

1. Genom en konsekvent nominalistisk beskattning enligt Sandelin/Söderstens förslag elimineras i stort de skattemässiga fördelar, som nuvarande system ger till fastighetsägarna/låntagarna (härvid bortses då från att intäktsschablonen satts lägre än vad som vore principiellt motiverat av förslagets uppläggning). Förslaget erbjuder dock inte någon lösning för spararna/långivarnas del. De skulle bli lika hårt beskattade som f. n.

Vid en real beskattning elimineras såväl låntagarnas skattefördelar som spararnas skattenackdelar. Även om inte Sandelin/Södersten föreslår några åtgärder för att förbättra spararnas situation, är det dock möjligt att förbättra denna även i ett nominalistiskt system. Sådana åtgärder står då inte i något samband med den skattemässiga behandlingen av låntagarna. Om spararna kompenseras genom att endast viss del av deras ränteintäkter beskattas, uppkommer en brist på symmetri i systemet. Hela den nominella räntan förutsätts ju vara avdragsgill. Kombinationen av avdragsgilla räntor och blott delvis skattepliktiga intäktsräntor hos en och samma skattskyldig öppnar möjligheter till diverse skatteflyktstransaktioner.

2. Sandelin/Söderstens förslag bygger på förutsättningen att ett fastighetsinnehav till 100 % finansierats genom lån. Det kan förvisso framföras skäl för en sådan finansiering. Villaboendet begränsas då inte till dem som har råd till en tillräcklig kontantinsats. Ur skattemässig synvinkel medför denna förutsättning att systemet blir konsekvent ur den enskilde låntagaren/villaägarens synvinkel. Är en fastighet till 100 % lånefinansierad bortfaller ett avgörande argument för indexering av en fastighets anskaffningsvärde. Det egna kapitalet behöver inte realsäkras, eftersom det inte finns. De vinster fastighetsägarna gör genom avdragsrätten för hela den nominella räntan kommer att vid en framtida försäljning återtas vid realisationsvinstbeskattningen.

Även om vissa sociala skäl talar för en möjlighet till ökad lånefinansiering av fastigheter finns det dock starka skäl emot att bygga ett skattesystem på förutsättningen av 100 % lånefinansiering. Många fastighetsägare har i dag genom egen kapitalinsats eller genom amorteringar som överstiger fastighetens förslitning till betydande del finansierat sina fastigheter genom eget kapital. De skulle därför göra stora förluster på det konsekventa nominalistiska systemet. Från rättvisesynpunkt borde de väl då rimligen sättas i stånd att också finansiera sina fastigheter till 100 % med lånat kapital. Fungerar kreditmarknaden så väl att fastigheter alltid kan belånas till 100 % är det ju heller ingenting som hindrar att även ett övervärde i en fastighet, som uppkommit genom värdestegring, belånas. Fastighetsägaren skulle i så fall utan skattekonsekvenser kunna öka sin konsumtion. För hela den nominella räntan på det upplånade beloppet skulle han få avdrag.

3. Sandelin/Södersten visar att realisationsvinstbeskattning inte kan ske förrän fastigheten realiserats. Då skall å andra sidan hela den nominella vinsten beskattas. Även om förslaget om en proportionell skatt på 40 % är gynnsamt i förhållande till nuvarande realisationsvinstbeskattning, där hela realisationsvinsten läggs på toppen av den skattskyldiges övriga inkomst, kan det dock förmodas att betydande inlåsningseffekter uppstår. Eftersom förslaget innebär att några uppskovsregler inte skulle finnas, medför förslaget att varje fastighetsavyttring innebär ett framtagande av den latenta skatteskulden. Sandelin/Söderstens förutsättning om en fungerande kreditmarknad och 100 % lånefinansiering medför visserligen att den som avyttrat sin bostadsfastighet har möjlighet att förvärva en ny, vilket är en fördel i förhållande till i dag. Å andra sidan föreligger knappast några skäl att avyttra fastigheten. Genom belåning kan den enskilde i stället öka sin konsumtion utan skattekonsekvenser. Villan kan ju hyras ut i stället för att säljas.

4. Det verkar som om Sandelin/Södersten avsett att behålla det reala moment i bostadsbeskattningen som den på taxeringsvärdet belöpande intäktsschablonen innebär (även om den föreslås höjd till 5 %). Det är också konsekvent med uppfattningen att 100 % av en fastighets värde hela tiden skall vara belånat. Det innebär dock att förslaget inte är helt konsekvent nominalistiskt. Ett konsekvent nominalistiskt förslag borde ha inneburit att schablonen under samma ägares hela innehavstid beräknades på fastighetens anskaffningsvärde eller taxeringsvärdet vid anskaffningstillfället.

Sandelin/Söderstens förslag visar på de effekter som uppkommer såväl vid nuvarande blandning av reala och nominalistiska principer som de som skulle uppkomma i ett rent nominalistiskt system. Enligt utredningens uppfattning visar emellertid Sandelin/Söderstens studie att även en konsekvent nomina-

listisk beskattning medför synnerligen betydande nackdelar vid inflation. Dessa kan inte lösas på annat sätt än genom en konsekvent real beskattning.

5.1.3 *Generalitet*

I sitt betänkande från år 1964 (SOU 1964:1 och 2) diskuterar värdesäkringskommittén i avdelning II frågan om skatter och värdesäkring. Därvid utreds såväl alternativet med en konsekvent nominalistisk beskattning som alternativet med en real beskattning av reallån och en nominalistisk beskattning av övriga lån. Vidare skisseras i en bilaga (bil. 1) ett system med en konsekvent real beskattning av samtliga låneformer.

Som värdesäkringskommittén konstaterar kommer indexlånens huvudsyfte – att åstadkomma värdesäkra kontrakt – inte till sin rätt i ett på nominalistisk grund uppbyggt skattesystem. Kommittén ägnar sig därför åt en omfattande diskussion av möjligheten att samtidigt ha real beskattning av reallån och nominalistisk beskattning av övriga lån, inkl. övriga indexlån (kap. 9). Som framgår av värdesäkringskommitténs diskussion öppnar en sådan blandning av olika principer möjligheter till icke avsedda skattefria vinster för de skattskyldiga. Kommittén förordar därför en nominalistisk beskattning av indexlån som generell lösning, vilket innebär att indextillägg blir skattepliktig inkomst hos långivare resp. avdragsgill kostnad för låntagare. Effekten blir då att indexlån får sin största betydelse från värdesäkringssynpunkt för skattefria eller lågt beskattade subjekt. Däremot finner kommittén det möjligt med en speciallagstiftning, som befriar vissa indextillägg från beskattning. Man tänker då på statliga indexlåneemissioner, där indexobligationerna görs överlåtbara endast i begränsad utsträckning.

Sedan värdesäkringskommittén framlade sitt betänkande har ytterligare erfarenhet vunnits om effekterna av en blandning av nominalistiska och reala beskattningsprinciper. För svenskt vidkommande gäller det främst bostadsbeskattningen. I många andra länder har olika former av partiella lösningar i fråga om räntebeskattning prövats. Ett närliggande exempel är Finland, där räntor på vissa bankräkningar och obligationer är skattefria och ränteavdragsrätten inom hushållssektorn starkt begränsats.

En genomgående erfarenhet av system med blandning av reala och nominalistiska principer för beskattning av räntor och kapitalvinster är att de ger möjligheter till stora skattevinster för de skattskyldiga. Föreligger avdragsrätt för räntor på lån samtidigt som intäktsräntor på vissa bankräkningar är helt eller delvis skattefria lånar de skattskyldiga medel, som sedan placeras på de skattefria kontona. Samma sak måste bli fallet om reallån och penninglån beskattas enligt olika principer. Om vi förutsätter att i ett system, där realräntan på reallån beskattas realt medan övriga lån beskattas nominalistiskt, den nominella räntan anpassar sig efter den förväntade inflationen i samhället, bör effekten bli (bortsett från skattefaktorer) att personer med inflationsförväntningar över genomsnittet väljer att placera i reallån. Skattefaktorerna medför emellertid att effekterna av en sådan partiell reform blir helt annorlunda. Valet mellan reallån och penninglån skulle i stället bli beroende av den skattskyldiges marginalskattesats. Skattskyldiga med hög marginalskattesats skulle placera i reallån och låna upp till nominell, helt avdragsgill

ränta. Skattefria subjekt skulle däremot låna ut till nominell ränta. Vid höga marginalskattesatser skulle de skattskyldiga genom dylika transaktioner kunna göra mycket betydande skattevinster.

I princip är det här fråga om samma effekter, som uppkommer vid varje avvikelse från ett konsekvent system och som kan studeras t. ex. när det gäller statsobligationer i de många länder i världen, där räntorna på sådana är skattefria för att inte staten skall belastas med alltför höga räntekostnader. Sådana obligationer blir begärliga som placeringsobjekt framför allt för personer med höga marginalskatter.

Det är inte heller någon verklig utväg att genom olika begränsningar i rätten att inneha eller överlåta de skattemässigt gynnade placeringarna försöka undvika skatteflykt. Om det t. ex. föreskrevs att endast realobligationer skulle beskattas realt och att varje fysisk person endast fick förvärva dem till ett visst begränsat maximibelopp och inte överlåta dem, skulle effekten sannolikt bli, att de som inte hade möjlighet att nyspara dessa medel eller omplacera andra tillgångar skulle låna upp dem. Räntan skulle då vara avdragsgill. Om man anser denna konsekvens som acceptabel kommer antagligen ett mycket stort antal skattskyldiga att utnyttja denna möjlighet till skattebesparing. Skattekostnaden blir då mycket stor för det offentliga. Om man anser att effekten inte är acceptabel återstår endast möjligheten att på olika sätt försöka begränsa det som illojalt ansedda utnyttjandet av skattefrihet för indextilläggen på reallånen, exempelvis genom att förbjuda avdragsrätt för räntor på lån som upptagits för att förvärva realobligationer. Svårigheterna blir då enorma. Olika mer eller mindre godtyckliga schablonlösningar måste användas för att klargöra hur stor del av den skattskyldiges skulder som upptagits för att förvärva realobligationer. Exemplen kan mångfaldigas. Det är knappast möjligt att finna någon partiell reform, som inte öppnar möjlighet till skatteflykt i större eller mindre skala.

De möjligheter till ekonomiskt omotiverade skattevinster, som en blandning av reala och nominalistiska principer i skattesystemet skulle medföra för de skattskyldiga är så uppenbara, att utredningen inte kan annat än gå in för ett generellt realt system. En effekt av denna ståndpunkt är att utredningen inte på nytt behöver diskutera de frågor, som värdesäkringskommittén ägnade sin huvudsakliga uppmärksamhet åt. I stället kommer utredningen att på den skatterättsliga sidan helt koncentrera sig på det problem, en generell real beskattning, som värdesäkringskommittén behandlade mer översiktligt.

5.1.4 *Enkelhet i beskattningen*

Det är en allmän uppfattning att det svenska skattesystemet blivit synnerligen komplicerat och svåröverskådligt. Det finns många orsaker till detta förhållande. En av dem är olika försök att genom partiella reformer råda bot på vissa konsekvenser av skattesystemets bristande anpassning till inflationen. Som exempel kan nämnas avskaffandet år 1980 av indexuppräkningen av anskaffningsvärdet för fastigheter vid realisationsvinstbeskattningen under de fyra första åren, den progressiva skatteskalan för schablonberäkning av intäkt av villor samt de olika reformer, som vidtagits i syfte att genom olika skattelättnader stimulera det enskilda sparandet. Möjligen kan också en del investeringsfrämjande åtgärder på företagsbeskattningens område räknas hit.

Det huvudsakliga skälet till den svenska inkomstbeskattningens komplexitet är emellertid önskemålet att åstadkomma största möjliga rättvisa mellan enskilda individer vid beskattningen. Betydelsen av detta önskemål har ökat starkt vid nu gällande höga skattesatser.

Realbeskattningsutredningen fullföljer med sitt arbete denna på individuell skatterättvisa inriktade tradition. Det kan därför inte hjälpas om utredningens förslag i vissa avseenden kan innehålla komplicerade moment.

Utredningen har dock som ambition att göra förslagen så enkla som möjligt utan att schablonlösningar behöver användas. Sådana ger alltför lätt upphov till skatteflyktsmöjligheter.

Utredningens förslag kommer dock att i en del betydelsefulla avseenden medföra förenklingar av den svenska inkomstbeskattningen. Det gäller en del av de förut nämnda partiella reformerna.

En ytterligare metod att uppnå största möjliga enkelhet är att göra skattereglerna så enkla som möjligt för den låneform, som utredningen antar kommer att bli särskilt betydelsefull i framtiden. Denna låneform är reallånen. En möjlighet att åstadkomma största möjliga enkelhet inom ramen för ett generellt system för real beskattning är således att utforma reglerna så att beskattningen av reallånen blir så enkel som möjligt. Sedan får man ta den konsekvensen att beskattningen av andra lån som penninglån och indexlån blir relativt mer komplicerad.

Utredningens syfte är att utarbeta ett konsekvent system av generell real beskattning. Samtidigt har utredningen till syfte att detta skall ske med så små ändringar som möjligt av gällande svensk skatterätt. Utredningen föreslår således inte andra ändringar än de som betingas av önskemålet om införande av en generell real beskattning av kapitalinkomster ocn kapitalvinster, även om de i och för sig kunde vara motiverade.

I syfte att visa att införandet av en generell real beskattning inte behöver medföra att skattesystemet görs mer komplicerat föreslår utredningen också en del förenklingsalternativ. Dessa är inte att betrakta som utredningens huvudförslag, vilka kommer att redovisas mer detaljerat. Förenklingsalternativen syftar till att, med bibehållande av principen om att inkomstbeskattningen skall bygga på generella reala principer, genom mer omfattande ingrepp i skattelagstiftningen åstadkomma betydande förenklingar. Förenklingsalternativen redovisas mer översiktligt.

5.1.5 *Sambandet mellan kapitalinkomstbeskattning och kapitalvinstbeskattning*

Historiskt sett bygger den svenska inkomstbeskattningen på källprincipen, dvs. endast avkastningen av en inkomstkälla skall beskattas, däremot inte vinster och förluster vid avyttring av denna inkomstkälla. Kapitalvinsterna har emellertid successivt gjorts till föremål för beskattning, även om det inte skett genomgående och inte enligt något konsekvent system.

Om reallån införs blir sambandet kapitalinkomst-kapitalvinst uppenbart. Kapitalvinster blir då inte endast effekten av oväntade händelser, t. ex. en räntesänkning vid lån med fast real ränta, utan lånets nominella belopp blir föremål för årliga justeringar med hänsyn till inflationen. Om inte kapitalvinster skall lämnas helt obeskattade måste det således finnas regler för

realisationsvinstbeskattningen som tar hänsyn till och lämnar obeskattade dessa årliga justeringar av lånens nominella belopp. Skall penninglån beskattas enligt reala principer måste det finnas regler för den skattemässiga behandlingen av inflationskompensationsdelen av den nominella räntan, som inte får skilja sig från de principer som tillämpas för reallån. Det blir således nödvändigt att för varje form av tillgång i ett sammanhang diskutera såväl kapitalinkomst- som kapitalvinstbeskattningen.

Ett ytterligare skäl för denna uppläggning är att de flesta placerare numera torde betrakta sin avkastning som summan av löpande avkastning och värdeförändringar.

5.1.6 *Realisationskriteriet*

En av de klassiska inkomstdefinitionerna är att inkomst är vad den skattskyldige kunnat konsumera under året plus värdeförändringar på hans ingående förmögenhet. En sådan princip har emellertid inte ansetts kunna läggas till grund för beskattningen inom hushållssektorn. Skattebetalarna saknar ofta medel till att betala den skatt, som skulle ha pålagts dem på grund av värdestegringar på deras förmögenhet. Av den anledningen har man uppställt ett realisationskriterium. Tillgångarna beskattas bara då de realiseras eftersom de skattskyldiga endast då har den erforderliga likviditeten för att betala skatten.

Teoretiskt vore det möjligt att lösa detta problem genom att skatten fick erläggas genom reverser. Det allmännas skattefordran skulle således inte behöva erläggas kontant förrän det skatteskuldbelastade kapitalföremålet avyttrats.

Det kan emellertid riktas både praktiska och teoretiska invändningar mot en sådan lösning. Om effekten av den årliga beskattningen inte blir att stat och kommun tillförs likvida medel, kan man fråga sig varför man inte lika väl kan vänta med beskattningen tills den skattskyldige förfogar över sådana. En årlig beskattning av förmögenhetstillgångarnas värdetillväxt medför under alla omständigheter stora administrativa problem. Dessa sammanhänger med svårigheten att göra en riktig värdering av tillgångarna. Helt bortsett från svårigheten att administrativt hantera ett stort antal värderingar avseende många tillgångar och ett stort antal skattskyldiga kan man fråga sig om det över huvud taget är möjligt att göra en rättvisande värdering. Den mest rättvisande värderingen uppnås onekligen då tillgången avyttras. Värderingssvårigheterna är så pass stora att de framstår som ett centralt argument för upprätthållandet av ett realisationskriterium.

Den grundläggande tanken att beskattning inte bör ske förrän de skattskyldiga tillförts erforderliga likvida medel för att betala skatten, ligger också bakom den princip som används inom hushållssektorn för inkomstberäkningen, den s. k. kontantprincipen. Enligt denna skall en intäkt i princip upptagas till beskattning det år den är tillgänglig för lyftning.

De skäl, som traditionellt anförs för uppställandet av ett realisationskriterium, likviditets- och värderingsproblemen, synes bärkraftiga än i dag. Realisationskriteriet medför emellertid *en* mycket besvärande nackdel, nämligen inlåsningseffekter. De skattskyldiga tvekar att realisera sina innehav av olika tillgångar, om de stigit starkt i värde och realisationen följaktligen utlöser en kraftig inkomstbeskattning.

Realisationskriteriet medför ett dilemma för utredningen. Det finns starka skäl för att hålla fast vid ett realisationskriterium av hänsyn till de skattskyldiga. Det medför också en förenkling av utredningsarbetet att göra så eftersom det begränsar det antal alternativ, som måste utredas. Å andra sidan blir effekten att inlåsningseffekter kan uppkomma, som i vissa situationer kan bli så besvärande, att särskilda lösningar måste övervägas.

Det synes dock som om fördelarna av att upprätthålla realisationskriteriet överväger. Utredningen har således som princip att inom hushållssektorn endast realiserad vinst skall beskattas.

5.1.7 *Inflationsneutral beskattning*

Ett huvudsyfte med ett konsekvent system med real beskattning är att systemet skall verka på samma sätt oberoende av inflationstakten. Eller med andra ord, en hastig förändring av inflationstakten skall inte få medföra oförutsedda effekter. Systemet måste således utformas så att det håller såväl vid en drastisk ökning av inflationstakten som om inflationen helt skulle upphöra eller övergå i deflation.

Det reala systemet skall således – oavsett inflationstakt – ge samma effekt som det nominalistiska ger endast vid stabilt penningvärde (= inflationstakt 0).

Även om utredningen har för avsikt att utforma ett system som är neutralt till inflationstakten, kan det vara onödigt att på nuvarande stadium tynga lagtexten med bestämmelser, som avser mycket höga inflationstakter eller deflation. Vid mycket höga inflationstakter måste även penningvärdets förändringar under mycket korta perioder beaktas. Även om det sker enligt samma grundläggande principer, som kommer till användning vid lägre inflationstakter, komplicerar det reglerna på ett onödigt sätt. Det är också fallet vid deflation. För att uppnå samma principer som vid inflation erfordras en något annorlunda teknisk utformning av reglerna.

5.2 Beskattningen av fordringar och skulder

5.2.1 *Gällande rätt*

5.2.1.1 Nuvarande beskattning av fordringar och skulder

Gällande rätt för beskattning av fordringar och skulder bygger helt på en nominalistisk princip. Den nominella räntan på en fordran beskattas helt. Inom hushållssektorn sker beskattningen i inkomstslaget kapital enligt 38 § 1 mom. 1 st. KL. Avdrag får också ske för hela den nominella räntan på skuld. Inom hushållssektorn sker beskattningen i inkomstslaget kapital enligt 38 § 1 mom. 1 st. KL. Avdrag får också ske för hela den nominella räntan på skuld. Inom hushållssektorn kan avdrag medges i inkomstslaget annan fastighet enligt 25 § 3 mom. KL, tjänst enligt 33 § 1 mom. KL, samt kapital enligt 39 § 1 mom. KL. I det senare inkomstslaget beviljas avdrag för ränta, som inte kunnat avdras i annat inkomstslag. Att det skall föreligga reciprocitet i beskattningen av långivare och företagare utsägs inte i lagtexten, men kan ändå ses som en grundläggande princip.

Vid en del tillfällen har speciella regler införts genom lagstiftning vid sidan om kommunalskattelagen i syfte att stimulera hushållssparandet. Så är sparpremie, som helt eller delvis bekostas av staten, ej skattepliktig inkomst

samt bonus, som läggs till rätta på svenska statens sparobligationer vilka utges den 1 maj 1972 eller senare, skattefri enligt Lag om skattefrihet vid premiering av sparande (SFS 1972:182). Särskilt betydelsefull är Lag om skattelättnad för vissa sparformer (SFS 1978:423). Enligt denna lag i dess nu gällande lydelse åtnjutes sparskattereduktion med 20 % av belopp som under inkomståret har satts in på särskilt lönsparkonto samt med 30 % av belopp som under inkomståret har insatts på aktiesparkonto. Räntan på sparmedlen utgör enligt 3 § inte skattepliktig inkomst under inkomståret och närmaste följande fem år.

Vad som menas med ränta i skatterättslig mening definieras inte i KL. Det har dock varit en mycket betydelsefull fråga i rättspraxis. Det kan dock sägas, att ett renodlat ekonomiskt synsätt inte accepteras skatterättsligt. Ett sådant hade inneburit att ränta definierats som priset på kredit. I stort sett kan sägas att ränta skatterättsligt föreligger, då en viss betalning betecknats som ränta och beräknats med kredittiden som grund. I plenimålet RÅ 1970 ref 9 medgavs en person, som yrkat avdrag som ränta för en del kostnader vid förvärv av en bil på avbetalning, avdrag för ränta på ännu ej betald del av köpeskillingen men däremot inte för avbetalningstillägg och expeditionskostnader.

Vid överlåtelse av obligationskupong beskattas förvärvaren för hela kupongen då den blir tillgänglig för lyftning. Han medges dock avdrag för vad han betalt överlåtaren för den upplupna räntan vid förvärvstillfället. Överlåtaren beskattas i sin tur för detta belopp.

Utifrån den här lämnade definitionen på ränta borde indextillägg ej ha betraktats som ränta i skatterättslig mening. Så har emellertid skett. I rättsfallen RÅ 1943 ref 19, RÅ 1943 not Fi 379 och RN 1953 nr 5:4 har RegR fastslagit att indextillägg vid inlösen utgör skattepliktig intäkt för långivaren och avdragsgill kostnad för låntagaren och följaktligen är att likställa med ränta.

I RÅ 1943 ref 19 medgavs en privatperson vid återbetalning av ett lån avdrag för det belopp, som på grund av penningvärdets fall under lånetiden utbetalades till långivaren utöver lånets nominella belopp. Penningvärdet fastställdes enligt låneavtalet med hjälp av socialstyrelsens levnadskostnadsindex.

I RÅ 1943 not Fi 379 beskattades långivaren för samma belopp som låntagaren medgivits avdrag för i referatmålet RÅ 1943 ref 19.

I RN 1953 nr 5:4 gällde beskattningen av ett av KF utgivet förlagslån. Lånets löptid var 20 år och räntefoten 3 %. Kompensation för penningvärdets fall skulle lämnas vid lånetidens utgång. Kompensationen skulle beräknas på grundval av socialstyrelsens levnadskostnadsindex men begränsades till maximalt 50 % av lånets nominella belopp. RegR fann "att vad fackförbundet (den skattskyldige) vid lånets inlösen må komma att uppbära såsom ersättning för penningvärdets fall skall utgöra för fackförbundet skattepliktig intäkt jämväl i det fall förlagsbevis, som berättigar till sådan ersättning, innehafts under minst fem år".

RegR har i många sammanhang avgjort frågan om vad som skall anses som ränta eller ej utifrån överväganden om lämplig beskattning i olika konkreta situationer. Så fastslog RegR i det uppmärksammade plenimålet RÅ 1956 ref 11 att ränta på benefika barnreverser inte utgjorde ränta utan periodiska understöd. Avdrag kommer därför normalt att vägras.

RegR har däremot upprätthållit principen att skattepliktig ränta endast skall anses föreligga om någon ränta verkligen utbetalts. RegR har således avvisat tanken på beskattning av beräknad ränta på räntefria lån även i transaktioner mellan närstående i fallen RÅ 1936 not Fi 782 och RÅ 1960 not Fi 152. Ett undantag har emellertid gjorts vid räntefria lån från aktiebolag till aktieägare.

Ränta i inkomstslaget kapital beskattas enligt kontantprincipen, dvs. beskattning kan inte ske förrän räntan blir tillgänglig för lyftning. Räntor, som enligt tidigare avtal inte utbetalas förrän vid en framtida tidpunkt, utan som endast läggs till kapitalet, blir således inte föremål för beskattning det år på vilket de belöper. Avdrag medges först då räntan betalas.

Det har emellertid gjorts en del undantag från kontantprincipen både i lagstiftning och praxis. Viktigast torde vara de principer som gäller för årsskiftesbetalning. En ränta kan hänföras till det år, på vilket den belöper, även om den betalats före eller efter beskattningsåret enligt anv. till 41 § p. 2 KL. Det innebär exempelvis, att även om en bankränta inte blir tillgänglig för lyftning förrän den 2 januari året efter det år på vilket den belöper, kan den ändå hänföras till detta år.

Kapitalvinstbeskattningen av fordringar har inte reformerats under de senaste decenniernas täta reformer av realisationsvinstbeskattningsreglerna. Fordringar är att räkna till annan lös egendom än som avses i 2 eller 3 mom. av 35 § KL (dvs. fastigheter samt aktier och andelar). Kapitalvinster blir helt skattefria om fordringen innehafts mer än fem år. Är innehavstiden kortare sker beskattningen enligt en fallande skala. Som skattepliktig realisationsvinst räknas enl. 35 § 4 mom. KL:

om egendomen innehafts	
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.

Har fordringen förvärvats genom annat än oneröst fång kan kapitalvinstbeskattning endast ske om den s. k. skyldemannaregeln i 4 mom. 2 st. är tillämplig. Den innebär, att har egendomen förvärvats från make eller skyldeman genom benefikt fång, skall man bortse från detta och gå tillbaka till dennes förvärv.

5.2.1.2 Effekten av gällande skatteprinciper för reallånens del

Enligt praxis beskattas således långivaren vid inlösen av reallånen för indextilläggen som skattepliktig intäkt. Låntagaren medges avdrag.

Effekten av kontantprincipen blir för låntagarens del att indextilläggen inte beskattas förrän de är tillgängliga för lyftning. Är det tillgängliga för lyftning först vid lånets inlösen, blir effekten för progressivt beskattade subjekt att skatteeffekten blir särskilt drastisk. Långivaren beskattas för hela ökningen av lånets nominella värde på en gång. Amorteras däremot reallånet kommer varje årlig amortering att innehålla en skattepliktig del, som utgör skillnaden mellan den reala amorteringen och vad den nominella skulle ha varit. Det är lätt att inse att skatteeffekterna för reallånens del blir helt avskräckande.

Reallånemarknaden har följdriktigt inte kunnat utvecklas.

För låntagarens del blir förhållandet det motsatta. Situationen är visserligen så till vida gynnsam, att hela skillnaden mellan skulden och skuldens nominella värde blir avdragsgill vid återbetalningen, men kontantprincipen[1] medför att denna avdragsrätt uppkommer vid ett tillfälle, då den kanske inte fullt kan utnyttjas.

Det kan konstateras att RegR inte tagit ställning till frågan hur beskattning skall ske om ett reallån i stället för att inlösas överlåtes till tredje man. Det har dock allmänt antagits att beskattning i så fall endast kan ske enligt realisationsvinstskattereglerna. Om ett reallån överlåts till ett skattefritt subjekt efter fem års innehav skulle beskattning helt kunna undgås. Överlåtaren blir inte beskattad på grund av att realisationsvinstskattereglerna inte medger detta och förvärvaren är skattefri. Ett systematiskt utnyttjande av denna möjlighet hade säkert föranlett ingripande från lagstiftaren.

5.2.2 *Real beskattning av fordringar och skulder*

Ett fungerande system för real beskattning av fordringar och skulder är utredningens primära uppgift. Den reala beskattningen av hushållssektorn i övrigt kan ses som en konsekvens av införandet av real beskattning av fordringar och skulder. Genom att i största möjliga utsträckning tillämpa samma principer för alla slags tillgångar förhindras att vissa investeringar blir relativt mer gynnsamt behandlade.

Den reala beskattningen av fordringar och skulder bör bygga på de allmänna principer som utvecklades i det inledande avsnittet, dvs. generalitet, enklaste möjliga utformning av reglerna, särskilt för reallånens del, beskattning av endast realiserade vinster och neutralitet i förhållande till inflationstakten.

5.2.2.1 Den löpande beskattningen

Utredningens grundläggande princip beträffande räntebeskattningen är att den ränta som en sparare årligen uppbär på ett penninglån skall uppdelas i två delar vid beskattningen. Den ena delen ses som en kompensation för penningvärdets fall, inflationskompensationen. Den andra delen utgör det verkliga priset på kredit, räntan i egentlig mening eller realräntan. Endast realräntan utgör skattepliktig inkomst.

Full reciprocitet skall råda vid beskattningen av långivare och låntagare. För låntagaren blir endast realräntan avdragsgill.

Inflationskompensationens storlek fastställs årligen av en officiell instans, regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer. Realräntans belopp beräknas i princip genom subtraktion, dvs. sedan den nominella räntan beräknats avdras inflationskompensationen. Differensen blir realräntan. Inflationskompensationens procentuella storlek under ett och samma beskattningsår är således i princip densamma för alla lån och för låntagare och långivare. Om en person sätter in 100 kr. på en bank och den nominella räntefoten är 10 % får han 10 kr. i ränta. Har inflationstakten under året varit 8 % blir inflationskompensationen 8 kr. Den skattepliktiga realräntan blir då (10 ./. 8 =) 2 kr.[2] Lånar banken sedan ut de 100 kr. till en annan person till räntefoten 12 %, får denne således betala 12 kr. i ränta. Inflationskompensa-

[1] När bokföringsmässiga grunder tillämpas medges årligen avdrag för den nominella skuldökningen hos låntagaren. Försiktighetsprincipen medför att långivaren sannolikt inte behöver uppta indextilläggen som skattepliktig intäkt förrän de betalts.

[2] Det bör observeras att realräntan om man vill uttrycka den som en räntesats i detta fall är $\frac{2}{108} = 1{,}85\ \%$. Realräntans belopp 2 kr. bör ställas i relation till värdet vid årets slut av en fordran på 100 kr. i penningvärdet vid årets början, dvs. i detta fall 108 kr.

tionen är 8 kr. och den avdragsgilla realräntan således (12 ./. 8 =) 4 kr.

Som framgår av avsnitt 4.2.3.2 har man på Island valt den förenklade lösningen att fysiska personer inte beskattas för ränteinkomster samtidigt som de endast beviljas ett begränsat avdrag för räntekostnader. Den nominella räntan antogs i stort sett motsvara inflationen. Utredningen anser emellertid inte en sådan lösning vara möjlig trots den betydande förenkling den skulle innebära eftersom det, såsom framgår av Ingemar Hanssons studie om realräntor, som återfinns som bil. 4 till detta betänkande[1], föreligger anledning att räkna med positiva realräntor.

Det officiella indexet bör användas i alla sammanhang, där det är önskvärt att rensa bort inflationseffekter från beskattningsunderlaget. Samma index bör således exempelvis också användas för att räkna upp anskaffningsvärdena vid realisationsvinstbeskattningen av fast egendom.

Det är emellertid inte nog med detta. Samma officiella index bör också användas civilrättsligt. Det bör således i största möjliga utsträckning användas i de fall då man önskar justera det nominella värdet av en finansiell tillgång med hänsyn till inflationen. Endast sådana lån, vars nominella värde vid förändringar i penningvärdet justeras med detta officiella index, bör betecknas reallån. Lån, vars nominella värde justeras med index, betecknas indexlån. Reallån är således ett slags indexlån, där index fastställs av samma officiella organ, som fastställer det index, som skall användas i skattesammanhang. Räntan på ett reallån beräknas således på lånets nominella värde vid årsskiftet. Är räntesatsen 1,85 % blir vid 8 % inflation realräntan på ett lån som var 100 kr. vid årets början (1,85 % x 108 =) 2 kr. Räntan på ett reallån kan betecknas som den explicita realräntan och realräntedelen av räntan på ett penninglån som den implicita realräntan.

Fördelen med att samma index används civilrättsligt och skatterättsligt är att den skattemässiga behandlingen kan göras synnerligen enkel. Det blir möjligt att skattemässigt acceptera räntan på ett reallån som realränta.

Även om den skattemässiga hanteringen av reallån kommer att skilja sig från övriga låns, är det väsentligt att alla lån i materiellt avseende behandlas enligt samma principer. Varje avvikelse innebär att någon låneform för vissa personer blir skattemässigt gynnsammare än andra och möjliggör därmed olika skatteflyktstransaktioner.

Av principen att beskattningen skall vara neutral till penningvärdeförändringar följer att även deflation bör beaktas vid beskattningen. Det kan dock inte ske vid den löpande beskattningen eftersom realräntan i sådana fall kommer att överstiga den nominella räntan vid penninglån. Principen att endast realiserade vinster skall beskattas medför att beskattningen i så fall bör ske i samband med kapitalvinstbeskattningen.

5.2.2.2 Principer för uppdelning av den nominella räntan

Utredningens ståndpunkt, att ränta på penninglån vid beskattningen skall uppdelas i två delar, inflationskompensation och realränta, kan sägas vara ett uttryck för uppfattningen, att den nominella räntan inte endast fyller funktionen att vara ett pris på kredit, dvs. rätten att disponera ett penningbelopp nu i stället för i framtiden. Den nominella räntan fyller också funktionen att kompensera långivaren för den av inflationen förorsakade minskningen i köpkraft av de utlånade medlen under en tidsperiod.

[1] Se bil. 4, Realräntans nivå vid real beskattning, av Ingemar Hansson.

Räntenivån påverkas förvisso av en mängd olika faktorer. Den kan inte sägas vara uttryck för en fri prisbildning, då den är ett av de viktigaste kreditpolitiska medlen. Icke desto mindre kan det sägas att den allmänna höjning av den nominella räntenivån, som ägt rum under senare år, visar ett påfallande samband med inflationsutvecklingen (se bil. 4, diagrammet, s. 11).

Det torde vara riktigast att säga att den nominella räntenivån påverkas av den *förväntade* inflationen, inte av den faktiskt inträffade inflationen. Den nominella räntan under en viss tidsperiod står således främst i visst samband med den inflation som rått under en tidigare period.

Ur skatterättslig synvinkel är det ändå riktigast att uppdelningen av den nominella räntan sker med utgångspunkt i den inflation, som inträffat under samma period som räntan hänför sig till. Det är den under denna period faktiskt inträffade inflationen som minskat det reala värdet av långivarens utlånade medel.

För utredningen är det också väsentligt att samma officiella index används såväl skatterättsligt som civilrättsligt. När det gäller reallån, där det uttalade syftet med låneformen är att långivaren exakt skall kompenseras för inflationen, kan man knappast tänka sig annat än att indextilläggen beräknas med den faktiskt inträffande inflationen under en viss tidsperiod som grund. Den för utredningen fundamentala principen, att samma index principiellt skall användas genomgående, gör att uppdelningen av de nominella räntorna i inflationskompensation och realränta i princip bör ske med den faktiskt inträffade inflationen under den period räntan hänför sig till som grund.

Effekten av denna metod kan bli, att det under vissa beskattningsår kan uppkomma en ganska stor skillnad mellan den realränta, som beräknats som skillnaden mellan den nominella räntan på ett penninglån och inflationen (implicit realränta), och den, som under samma period normalt används för reallån (explicit realränta). Denna situation uppkommer främst då den faktiska inflationen blir annorlunda än den förväntade.

5.2.2.3 Kapitalvinstbeskattningen

Annan lös egendom än aktier och andelar beskattas f. n. i Sverige vid avyttring endast enligt 35 § 4 mom. KL. Det innebär att efter en femårsperiod är de helt skattefria. Endast de två första åren sker full beskattning, därefter avtrappas den skattepliktiga vinsten successivt. Om inte den s. k. skyldemannaregeln är tillämplig beskattas endast oneröst förvärvade tillgångar vid avyttring.

En betydelsefull fråga är hur kapitalvinstbeskattningen av fordringar och skulder skall anordnas vid införandet av real beskattning. Det finns starka skäl för att införa en full beskattning av kapitalvinster även i detta fall. Härmed avses då att kapitalvinsten beskattas till 100 %, att den beskattas oberoende av innehavstid och att man vid benefikt förvärv går tillbaka till senaste onerösa förvärv. Å andra sidan medför en real beskattningsprincip att vinster, som endast utgör skenvinster, inte skall beskattas. Full kapitalvinstbeskattning innebär således att beskattningen anordnas enligt samma princip som åren 1968–1980 använts vid avyttring av fast egendom.

Skälet för en full kapitalvinstbeskattning av fordringar är främst att även i detta fall åstadkomma största möjliga individuella rättvisa. En kapitalvinst på

en sådan tillgång ger skatteförmåga på samma sätt som en kapitalvinst på en fastighet. Önskemålet att inte snedvrida den skattskyldiges val mellan olika placeringsalternativ talar i samma riktning.

Ett betydelsefullt skäl är att kapitalvinster och kapitalförluster i vissa situationer kan bli ganska stora. Det gäller i första hand sådana fordringar, som kan avyttras, men som endast inlöses i en avlägsen framtid och som löper med fast ränta, t. ex. en obligation med fast nominell ränta. Stiger den allmänna nominella räntenivån faller kursen på obligationen med fast nominell ränta. Om en obligation, emitterad till 100 kr., löper med en fast ränta på 4 %, medför en räntestegring till 8 % att obligationens kurs faller till hälften. Vid ett värde av 50 kr. kommer räntesatsen på obligationen med avkastningen 4 kr. att ha anpassat sig till den nya allmänna räntenivån, dvs. 8 %.

Det ovan anförda exemplet gäller vid fast penningvärde. Vid inflation och real beskattning enligt utredningens metod ökas denna effekt rimligen. Antag att den ovan nämnda stegringen av räntefoten från 4 % till 8 % beror på att inflationen ökat från 0 % till 4 %. Realräntan blir då oförändrat 4 % både före och efter inflation och räntestegring. Genom att den skattskyldige erhållit en inflationskompensation på 4 kr. har han kompenserats för penningvärdets fall. Eftersom obligationen löper med fast nominell ränta på 4 kr. har realräntan på obligationen dock sjunkit till 0 kr. Det är svårt att säga hur prisbildningen på obligationer blir i en sådan situation. Å ena sidan kan det förmodas att den reala beskattningen skärpt allmänhetens blick för den reala avkastningens betydelse. Denna har nu för den i exemplet antagna obligationen sjunkit till 0 kr., när den allmänna reala räntenivån är oförändrat 4 %, vilket borde medföra ett stort kursfall. Å andra sidan har den skattskyldige erhållit kompensation för inflationen, en kompensation som inte är skattepliktig.

Helt oberoende av hur införandet av real beskattning påverkar kursutvecklingen på obligationer med fast nominell ränta vid inflation får vi räkna med ändringar i den explicita realräntenivån i samhället. Dessa bör dock rimligen bli avsevärt mindre än nuvarande ändringar i nominell räntenivå eftersom de delvis tillkommer för att kompensera spararna för inflationen. Det kan emellertid finnas skäl även i framtiden att ändra den reala räntenivån. Obligationer med fast realränta kommer då att liksom penningobligationer utsättas för kursvariationer.

Ett annat skäl för full kapitalvinstbeskattning av fordringar, som även gäller f. n., är att en del besvärliga gränsdragningsproblem mellan kapitalinkomst och kapitalvinst därigenom undvikes. I ett skattesystem, där kapitalvinster lämnas helt obeskattade men kapitalinkomsterna beskattas fullt ut, blir denna distinktion av stor betydelse, särskilt vid höga marginalskatter.

Det finns också skäl mot kapitalvinstbeskattning av fordringar och skulder. Skattelagstiftningen blir onekligen enklare om de är skattefria. För de flesta fordringar uppkommer dessutom aldrig några kapitalvinster. Det gäller t. ex. ett vanligt lån som inlöses på förfallodagen. Kapitalvinster och kapitalförluster uppkommer i de fall, då inlösentillfället är avlägset, tillgången möjlig att avyttra och räntan fast. Obligationer är normalt exempel på detta. Ett annat skäl som kapitalvinstbeskattning av finansiella tillgångar och skulder, som gäller för all kapitalvinstbeskattning, är inlåsningseffekterna. Har den skattskyldige en obligation, vars kurs stigit starkt, medför en avyttring att vinsten

realiseras och blir föremål för beskattning. Många skattskyldiga blir i en sådan situation obenägna att avyttra sina tillgångar.

Det finns således skäl såväl för som emot kapitalvinstbeskattning av fordringar och skulder. Däremot kan det sägas att nuvarande realisationsvinstskatteregler inte fyller någon funktion vid real beskattning. Valet står således mellan full kapitalvinstbeskattning och avskaffad kapitalvinstbeskattning. Utredningen räknar i sitt huvudalternativ med att full kapitalvinstbeskattning införs, eftersom detta alternativ måste betecknas som mest konsekvent och medförande den största individuella rättvisan. En genomsnittsberäkning av anskaffningsvärdet bör då ske för fordringar av samma slag, t. ex. samma slags obligationer.

Reciprocitetsprincipen medför att en full kapitalvinstbeskattning också bör omfatta skulderna. En kapitalvinst uppstår dock mer sällan i detta fall eftersom en skuld inte på samma sätt som en fordring avyttras. Utgivaren av en obligation påverkas inte av om den ursprungliga ägaren av en obligation överlåter den till annan person. Han påverkas endast om han själv förvärvar eller inlöser obligationen, eftersom skulden då upphör.

Vid det tillfället kan kapitalvinster och kapitalförluster uppkomma. Det torde dock inte ens då bli alltför vanligt, eftersom en skuldförbindelse normalt får förutsättas inlöst till skuldens storlek, varvid någon kapitalvinst eller kapitalförlust inte kommer.

Det kan påpekas, att uppdelningen av nominell ränta i inflationskompensation och realränta innebär, att spararna årligen kompenseras för penningvärdets fall samt att låntagarna årligen lämnar sådan kompensation. Vid en eventuell kapitalvinstbeskattning måste självfallet beaktas att sådan inflationskompensation lämnats. Enklaste sättet att göra det är att inte räkna upp anskaffningskostnaden för nominella fordringar med index (se närmare avsnitten 5.2.5.4 och 5.2.5.5).

5.2.2.4 Underskottsavdrag

En grundläggande målsättning i modern skattelagstiftning är att beskattningen skall träffa den skattskyldiges sammanlagda skatteförmåga. Det innebär att det inte skall spela någon roll i vilket inkomstlag en viss inkomst uppkommit och att underskott i ett inkomstlag skall kunna dras av från överskott i ett annat.

Detta resonemang gäller i princip också för kapitalförluster. Om fordringar och skulder skall göras till föremål för kapitalvinstbeskattning, uppnås inte samma behandling av kapitalvinster och kapitalförluster, om inte ett underskott även i inkomstslaget tillfällig förvärvsverksamhet blir fullt avdragsgillt från den skattskyldiges övriga inkomster. Medges inte sådana avdrag, utan avdragsrätten på samma sätt som f. n. begränsas till att gälla inom inkomstslaget tillfällig förvärvsverksamhet, blir det inte skatterättsligt likgiltigt om en viss inkomst eller ett visst avdrag hänförs till inkomstslaget kapital eller inkomstslaget tillfällig förvärvsverksamhet. Avgränsningen mellan inkomstslagen kan då behöva göras annorlunda.

5.2.2.5 Inlösen och avyttring

Vid nuvarande beskattning av fordringar och skulder kan beskattningen bli olika, beroende på om en fordran avyttrats eller inlösts. Om den avyttrats kan beskattning endast ske om realisationsvinstskattereglerna blir tillämpliga. Om fordran däremot inlösts kan ibland en ränta anses föreligga, som beskattas i inkomstkällan kapital. Denna distinktion blir som nämnts i nuvarande skattesystem särskilt betydelsefull om inlösen sker med annat nominellt belopp än den ursprungliga skuldförbindelsen, t. ex. vid indexerade fordringar.

Om full kapitalvinstbeskattning införs försvinner betydelsen av distinktionen mellan kapitalvinst och kapitalinkomst i detta hänseende.

5.2.2.6 Indexfrågor

F. n. används index vid beskattningen vid fastställandet av de tal med vilka anskaffningskostnaden får uppräknas vid avyttring av fast egendom vid realisationsvinstbeskattningen. Detta index fastställs med konsumentprisindex (KPI) för juli månad som grund och publiceras i augusti månad under beskattningsåret. Endast ett index fastställs för ett visst år. Någon nedbrytning på kortare tidsperioder, t. ex. månader, sker ej.

Vid real beskattning kommer självfallet index att få starkt ökad betydelse vid beskattningen av fordringar och skulder. Samma officiella index skall användas såväl vid uppdelning av nominell ränta i inflationskompensation och realränta som vid kapitalvinstbeskattningen som vid fastställandet av ett reallåns nominella belopp.

Det kan diskuteras, vilket index som bäst ägnar sig som officiellt index. Särskild diskussion ägnas denna fråga i kap. 8. I detta avsnitt diskuteras några tekniska frågor vid användandet av index vid fordringar och skulder.

Vid real beskattning av reallån räcker det inte med att endast beakta inflationstakten för kalenderåret. Det blir nödvändigt att beakta inflationstakten åtminstone på månadsbasis. Om ett reallån löses in under året är det nödvändigt att veta till vilket nominellt belopp det skall ske. Användningen av indextalet för föregående kalenderår blir för inexakt om reallånet inlöses i slutet av året. En betydande prisstegring kan ha ägt rum från årets ingång.

En konsekvens av ovanstående resonemang blir att indextal på månadsbasis även måste användas vid kapitalvinstbeskattningen av reallån. Annars uppnås inte syftet att vid reallån samma index skall användas vid fastställandet av lånens nominella värden som vid beskattningen. Endast om samma index används uppnås effekten att skattepliktig realisationsvinst inte uppkommer vid inlösen av ett realt lån till dess nominella värde.

Reallån är indexlån kopplade till samma indexserie – exempelvis KPI – som används vid beskattning av räntor och realisationsvinster och vid reala värdeminskningsavdrag inom ramen för ett system med real beskattning. Vid reallån sluter man avtal i realenheter i stället för i kronor. En realenhet motsvarar förslagsvis 1 000 kr. i 1980 års genomsnittliga penningvärde. Vad en realenhet motsvarar i kronor fastställs månad för månad på motsvarande sätt som då det gäller basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring. Realenheten för december grundas således på KPI i oktober

samma år, realenheten för januari på KPI i november föregående år, osv. Eftersom år 1980 är nytt basår för KPI, dvs. KPI för år 1980 är lika med 100, kommer realenheten för en månad att motsvara konsumentprisindex gånger tio (KPI x 10) två månader tidigare. KPI för april 1981 var 110,5. Realenheten för juni 1981 skulle således ha blivit 1 105 kr., om systemet hade tillämpats fr. o. m. år 1981.

KPI publiceras av statistiska centralbyrån (SCB). SCB färdigställer index vid mitten av månaden, vilket är ca en månad efter prisinsamlingsveckan. Nettoprisindex bygger på KPI och är färdigt tio dagar senare. KPI publicerat i mitten av december visar således prisnivån i mitten av november. Det synes knappast möjligt att påskynda beräkningen av KPI mera. Även om något befintligt index används som officiellt index måste man räkna med två månaders eftersläpning. På samma sätt som vid beräkning av basbelopp vid lagen om allmän försäkring kommer realenheten att fastställas med prisnivån två månader tidigare som bas.

Reala lånevillkor innebär att skulden räknas upp med inflationen och att vid uträkning av räntan räntesatsen appliceras på den med index uppräknade skulden. Villkoren för amorteringar och räntor fungerar exakt på motsvarande sätt som för penninglån men med den skillnaden att man räknar i realenheter i stället för i kronor. Om man lånar 50 realenheter med räntesatsen 2 % och rak amortering i 50 år (ränta och amortering erläggs en gång per år) betyder det att amorteringen blir en realenhet per år och att räntan första året blir 1 realenhet. Andra året blir räntan 0,98 realenheter, eftersom räntesatsen 2 % då appliceras på den då aktuella skulden 49 realenheter. Vad räntor, amorteringar och skulder mätta i realenheter motsvarar i kronor erhålls genom att multiplicera antalet realenheter med det för månaden aktuella realenhetsbeloppet.

Då det gäller fastställandet av realräntedel och inflationskompensationsdel av den nominella räntan på ett penninglån finner utredningen ett annat system än för reallån motiverat. Till skillnad från när det gäller reallån är det inte nödvändigt att löpande ha kännedom om vad som är realränta resp. inflationskompensation. Till skillnad från när det gäller reallån blir det egendomliga effekter om man vid beskattningen tar hänsyn till inflationstaktens variationer månad för månad. För en fast nominell ränta på ett penninglån skulle fördelningen på realränta resp. inflationskompensationsdel kunna fluktuera mycket kraftigt under loppet av ett år, vilket framgår av följande tabell över inflationstakten månad för månad under åren 1978 och 1979 (% ökning av KPI).

År	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Hel-år	Per mån.
1978	2,10	1,12	0,04	0,63	0,54	0,11	0,43	0,06	0,70	0,51	0,40	0,63	7,36	0,59
1979	0,67	0,81	0,51	0,57	0,59	0,44	0,68	1,42	0,43	0,94	1,46	0,82	9,75	0,78

Utredningen anser därför att man i slutet av varje år bör fastställa ett inflationstal uttryckt som en räntesats som motsvarar inflationstakten från oktober föregående år till oktober innevarande år, dvs. den procentuella

ökningen av realenhetsbeloppet från december föregående år till december innevarande år. Vid beskattning av räntor på penninglån antas den inflationstakt som uttrycks i inflationstalet ha gällt under hela året. Vid uträkning av inflationskompensationsdelar av nominella räntor på penninglån antas dock inte en exakt jämn inflationstakt (med "ränta på ränta"), utan av förenklingsskäl används inflationstalet som en räntesats att applicera på samma belopp som nominella räntesatser appliceras på vid uträkning av nominella räntebelopp. Realränta 0 erhålls således alltid för lån för vilka den nominella räntesatsen varit lika med inflationstalet men endast i undantagsfall då den *effektiva* nominella räntesatsen varit lika med inflationstalet. (Detta innebär en viss avvikelse från ett korrekt resultat, vilket dock saknar betydelse så länge det handlar om en- och tvåsiffriga inflationstakter.)

Det "räntebelopp" som erhålls vid tillämpning av inflationstalet på ett penninglån dras från det räntebelopp som erhålls vid ordinarie ränteberäkning. Den rest som erhålls är realräntan, dvs. det skattepliktiga resp. avdragsgilla beloppet.

Eftersom uppdelningen av de nominella räntorna inte behöver ske förrän vid beskattningsårets utgång, kan man, när det gäller att beräkna inflationskompensationen för kortare perioder än ett år, i stället för inflationstal, fastställda på månadsbasis, använda sig av inflationstalet för året delat med tolv. Har en person haft ett banktillgodohavande under perioden den 1 april–den 1 juli, således under tre månader, är det tekniskt möjligt att i stället för inflationstalet för de aktuella månaderna anse att inflationskompensationen utgör tillgångsbeloppet gånger en fjärdedel av inflationstalet för året.

För lån som löper på annan tid än kalenderår får två årsinflationstal användas vid beskattningen. Om ett lån löper från den 1 april 1979 till den 31 mars 1980 blir inflationskompensationen tillgångsbeloppet gånger nio tolftedelar av inflationstalet för år 1979 plus tillgångsbeloppet gånger tre tolftedelar av inflationstalet för år 1980. Den så beräknade inflationskompensationen används vid 1981 års taxering avseende beskattningsåret 1980. Enligt kontantprincipen skall räntan upptas till beskattning detta år.

Skillnaden mellan användandet av årsinflationstalet och tolv inflationstal som fastställts på månadsbasis är att inflationstal på månadsbasis blir mer rättvisande i den meningen att den verkliga prisstegringen under perioden bättre beaktas. Fullständig exakthet uppnås dock ej, eftersom det inte är möjligt att fastställa inflationstal annat än med viss eftersläpning. Om årsinflationstalet i stället används, förutsätter man schablonmässigt att varje månads prisstegring är en tolftedel av årets. Detta schablonartade synsätt underlättar ränteberäkningarna.

Olägenheten med att använda årsinflationstalet som uppdelningsgrund vid penninglån i stället för inflationstal på månadsbasis är att den skattskyldige under året, då ett banktillgodohavande lyfts eller ett penninglån återbetalats, inte kan beräkna exakt hur stor del av den då utbetalade nominella räntan som utgör skattepliktig realränta. Denna nackdel måste vägas mot fördelen av den förenkling som uppkommer vid användningen av årsinflationstalet. Utredningen finner för sin del att önskemålet om förenkling här bör få ta över. Därtill kommer, att inflationstal fastställda på månadsbasis blir starkt varierande.

Vid real beskattning av penninglån blir det inte möjligt att vänta till efter

beskattningsårets utgång med att fastställa inflationstalet. Inflationstalet måste föreligga före beskattningsårets utgång för att uppdelning av nominella årsräntor skall kunna ske hos kreditinstituten och vara de skattskyldiga till handa i god tid före deklarationstidpunkten. Inflationstalet för beskattningsåret synes därför böra föreligga omkring den 20 december.

Även om det är tekniskt möjligt att använda KPI för november för att i tid fastställa inflationstalet är det nödvändigt att arbeta med samma tidseftersläpning som vid fastställande av realenheten för reallån, dvs. två månader. Inflationstalet för beskattningsåret visar således prisutvecklingen från oktober till oktober.

Vid överlåtelse av obligationskupong under beskattningsåret skall förvärvaren uppta hela obligationskupongen som intäkt, när den förfaller till lyftning. Han får då avdrag för vad han betalt till säljaren för upplupen ränta, för vilken denne i sin tur beskattas. Vid penningobligationer sker denna avräkning i nominella belopp. Uppdelning i inflationskompensation och realränta sker först vid årsskiftet. Om årsinflationstalet skall användas vid penninglån bör det ske även i detta fall.

5.2.3 *Beskattningen av reallån*

En utgångspunkt för utredningen är, som nämnts, att införandet av real beskattning skall stimulera införandet av reallån. Denna effekt skall uppnås genom att endast den reala räntan görs till föremål för årlig beskattning. Utredningen eftersträvar också ett system, som är så generellt som möjligt. Det kan medföra att reglerna för beskattningen i vissa sammanhang kan bli mer komplicerade än f.n. Utredningens syfte är dock att den generella beskattningen skall utformas så att den för reallånens del blir så enkel som möjligt.

Den reala beskattningen blir också för reallånens del synnerligen enkel och okomplicerad. En grundläggande förutsättning, som utredningen infört, är att samma index används för fastställande av indextillägget vid reallånen som vid beskattningen. Innebörden blir då för reallånens del att den uppdelning i indextillägg och realränta, som sker för ett reallån, kan helt godtagas vid beskattningen. Den ränta, som betalas på ett reallån, är en realränta. Den skall oavkortat upptas till beskattning. Skulle räntan inte vara tillgänglig för lyftning följer av kontantprincipen att beskattningen uppskjuts tills den blir det. Beskattning sker även då i inkomstslaget kapital. Det torde emellertid bli ett mycket ovanligt fall. Det normala är säkert, att realräntan årligen utbetalas. Räntan blir då föremål för beskattning. Överlåtes en real fordran, t. ex. en realobligation, följer av nu gällande skatteregler att förvärvaren blir skattskyldig för hela räntan, när den blir tillgänglig för lyftning. Förvärvaren beviljas avdrag för det pris han erlagt för förvärvet av räntan. Överlåtaren beskattas i sin tur för denna summa. Det finns inte någon anledning att ändra denna vedertagna princip.

Även för låntagaren blir beskattningen synnerligen enkel. Den realränta, som han betalar ut, blir generellt avdragsgill. Det bör som f. n. gälla oberoende av det ändamål som skulden upptagits för. Däremot finns det inte någon anledning att låta införandet av real beskattning innebära någon ändring av nu gällande avdragsförbud för vissa slag av räntor på benefika reverser. Dessa

avdragsförbud, som utvecklats i rättspraxis, har motiverats av andra skäl än sådana som har samband med problemet nominell eller real beskattning av räntor. Nuvarande praxis förutsätts därför förbli oförändrad.

Det kan diskuteras, om principen att räntan på ett reallån alltid är helt skattepliktig resp. avdragsgill och indextillägget skattefritt resp. inte avdragsgillt också skall upprätthållas, när en real fordran, t. ex. en realobligation, förvärvats till annat än pari. Om en realobligation utgivits till ett nominellt belopp av 100 kr. och 2 % ränta blir vid 10 % inflation obligationens nominella värde vid beskattningsårets slut 110 kr. och realräntan 2,20 kr. Om nu realobligationen förvärvats till 90 kr. erhåller obligationsinnehavaren således 10 kr. i inflationskompensation och 2,20 kr. i realränta. I relation till förvärvspriset 90 kr. borde inflationskompensationen endast vara 9 kr. Det innebär att den skattepliktiga realräntan borde vara (12,20 ./. 9 =) 3,20 kr. (Här bortses från att enligt kontantprincipen endast 2,20 kr. är tillgängliga för lyftning och därför kan beskattas under detta beskattningsår.)

Låntagaren påverkas emellertid inte av det faktum att förvärvaren lyckats köpa obligationen till 90 kr. Hans skuld är 100 kr. Reciprocitetsprincipen borde således medföra att även långivaren, den nye obligationsinnehavaren, beskattas för en realränta på 2,20 kr. Det är också uppenbart, att beskattningen av reallånen blir avsevärt enklare om räntan på dem alltid är skattepliktig resp. avdragsgill till sitt fulla belopp. Utredningen anser att det bör gälla generellt oberoende av vilket pris en real fordran förvärvats till. Det bör heller inte spela någon roll om en realobligation emitterats till annan kurs än pari.

Kapitalvinstbeskattningen borde normalt bli enkel för reallånens del även om den görs evig och beskattning till 100 % av kapitalvinsterna införs. Skälet är att samma indextillägg används vid reallånen som vid beskattningen. Om ett reallån inlöses efter ett antal år till det värde i nominella termer som det då har, uppkommer inte någon skattepliktig kapitalvinst, eftersom långivaren skall räkna upp fordrans ursprungliga belopp med samma index.

Även om långivaren avyttrar sin fordran blir kapitalvinstskatteberäkningen normalt enkel. Indexuppräkningen av anskaffningskostnaden ger ju exakt samma resultat som en beräkning av lånets nominella värde vid avyttringen. Denna summa jämföres sedan med vad som erhålles vid avyttringen av fordran.

Exempel 5:1

En realobligation utges till 100 kr. år 1981. År 1990 är dess nominella värde 200 kr., dvs. inflationen har varit 100 % under perioden. Om den då avyttras för 210 kr. är den skattepliktiga realisationsvinsten (210 ./. 200 =) 10 kr. Avyttras den för för 190 kr. uppkommer i stället en förlust på 10 kr.

Däremot blir situationen mer komplicerad om fordran omsätts flera gånger. Om en realfordran, t. ex. en realobligation, förvärvats till annat pris än dess nominella värde (ursprungligt lånebelopp plus indextillägg) får förvärvaren vid kapitalvinstbeskattningen ett annat ingångsvärde än realobligationens nominella värde. Indexuppräkningen skall då ske av förvärvspriset i stället för

av realobligationens nominella värde vid förvärvstidpunkten. Obligationens nominella värde kommer i framtiden inte längre att överensstämma med den indexuppräknade anskaffningskostnaden. Denna konsekvens synes omöjlig att undvika. Skulle man låta förvärvaren som ingångsvärde uppta realobligationens nominella värde vid förvärvstidpunkten i stället för det verkliga anskaffningspriset, skulle det innebära ett brott mot kontinuitetsprincipen. Får förvärvaren ett annat ingångsvärde än den summa säljaren skall uppta som skattepliktig intäkt, öppnas dörren för diverse kringgående manövrer. En annan möjlighet vore att anse att all avyttring sker till obligationens nominella värde vid avyttringstidpunkten oberoende av vad som verkligen erhållits. Effekten skulle med andra ord bli den att någon kapitalvinst aldrig uppkom vid avyttring av reala fordringar. Reala fordringar skulle således vara skattefria vid realisationsvinstbeskattningen.

Man kan emellertid inte bortse från möjligheten av att särskilt realobligationer kan komma att avyttras till priser som starkt avviker från deras nominella värden vid försäljningspunkterna. Om en realobligation utges med lång löptid och fast realränta kommer dess försäljningspris att påverkas av ändringar i realräntenivån på samma sätt som nominella obligationers kurser i dag påverkas av den nominella räntenivån, om de löper med fast ränta. Kapitalvinsterna synes då kunna bli så betydande att önskemålet om rättvisa i det enskilda fallet talar för beskattning.

Om ett reallån inlöses vid annan tidpunkt än vid årsskiftet föreligger, som utvecklats i avsnitt 5.2.2.6 Indexfrågor, behov av att kunna fastställa reallånets nominella värde vid inlösentidpunkten. Indexuppräkning borde därför ske på månadsbasis, dvs. realenheten måste fastställas månad för månad. Önskemålet om att samma index skall användas vid indexuppräkningen av lånet och vid beskattningen medför att indexuppräkningen på månadsbasis även måste ske vid kapitalvinstbeskattningen. Konsekvensen erfordrar, att det sker även om ingångsvärdet på den reala fordringen är ett annat än dess nominella värde vid förvärvstillfället.

Enkelheten i utformningen av ovanstående principer för kapitalvinstbeskattning av reala fordringar kommer onekligen klarare till uttryck om man uttrycker såväl den reala fordringen som skattereglerna i realenheter i stället för i nominella termer.

Exempel 5:2

En person förvärvar den 1 mars år 1 obligationer för 10 realenheter. Den 11 november år 7 inlöses obligationerna för 10 realenheter. Någon skattepliktig kapitalvinst uppkommer ej.

Är realenheten den 1 mars år 1 1 000 kr. och den 11 november år 7 1 730 kr. betyder det att han den 11 november år 7 får sina realobligationer inlösta till 1 730 kr.

Exempel 5:3

Om personen i ovanstående exempel den 9 augusti år 2 avyttrar sina obligationer för 12 realenheter gör han en kapitalvinst på 2 realenheter. Om köparen behåller sina obligationer till inlösentillfället gör han vid det tillfället

en kapitalförlust på 2 realenheter. Kapitalvinstens resp. kapitalförlustens storlek i nominella tal framkommer genom att multiplicera vinsten i antal realenheter (2) med realenhetens storlek för månaden i fråga.

5.2.4 *Beskattningen av indexlån*

Nuvarande skatteregler innebär att hela indextillägget på ett indexlån betraktas som ränta. Beskattning sker i enlighet med kontantprincipen, då indextillägget blir tillgängligt för lyftning. Om det endast sker i samband med att lånet i sin helhet inlöses vid en framtida tidpunkt, innebär det att hela indextillägget vid detta tillfälle beskattas som intäkt av kapital. Utbetalaren har avdragsrätt enligt motsvarande principer. Om en indexerad fordran avyttras till tredje man kan indextillägget vid det tillfället endast beskattas som realisationsvinst.

Utredningen önskar stimulera införandet av reallån. Det sker genom införandet av ett generellt system för real beskattning, där tillämpningen av systemet görs enkel just för reallånens del genom att samma index används vid lånens indexering som vid beskattningen. Skulle beskattningen av alla indexlån förenklas på samma sätt, skulle det innebära att den fördelning mellan ränta och indextillägg, som de skattskyldiga gjort, skulle godtas vid beskattningen, oberoende av indexets karaktär. Ett sådant system skulle emellertid ge möjlighet till skatteflyktsoperationer i stor skala. Skattskyldiga med hög marginalskatt skulle välja index, som med säkerhet kunde väntas stiga avsevärt mer än det officiella indexet, samtidigt som en mycket låg årlig ränta utfästes.

Som redan värdesäkringskommittén framhöll finns knappast någon annan möjlighet än att behandla vanliga indexlån som penninglån. Deras beskattning blir således utformad på samma sätt som penninglånens. På samma sätt som nu måste således såväl indextillägg som utfäst ränta behandlas som nominell ränta.

Endast genom ett sådant system kan en real beskattning av fordringar och skulder göras verkligt generell, dvs. det skattemässiga resultatet påverkas inte av vilken låneform, som väljs.

Om indextillägget årligen utbetalas eller kan lyftas, blir effekten att utfäst ränta och indextillägg slås samman på samma sätt som f. n. Den sammanslagna posten, lämpligen kallad nominell ränta, behandlas sedan på samma sätt som den nominella räntan på ett penninglån, dvs. den uppdelas i real ränta och inflationskompensation. Endast den reala räntan blir föremål för årlig beskattning som intäkt av kapital.

Exempel 5:4

Ett lån utges till 100 kr. och skuldbeloppet knyts till guldpriset. Den årliga räntan är enligt lånehandlingen 1 %. Indextillägget utbetalas årligen. Inflationen första året enligt det officiella indexet uppgår till 10 %. Guldpriset stiger under året med 20 %. Beskattningsbar intäkt av kapital blir då (1 + 20 ./. 10 =) 11 kr. Skattefri inflationskompensation blir 10 kr.

Om däremot indextillägget inte utbetalas årligen utan först vid en senare

tidpunkt, t. ex. vid lånets inlösen, är flera olika lösningar tänkbara. En lösning innebär att bortse från kontantprincipen och förfara på samma sätt som vid årliga indextillägg. Överstiger indextillägget inflationstalet, kan vid en låg utfäst ränta lätt den situationen uppstå, att den skattskyldige får betala skatt för en större årlig ränta än han uppbär. En sådan situation hade exempelvis uppstått om ovanstående exempel endast ändras så, att indextillägget inte skulle årligen utbetalas.

En beskattning av indextillägget, oberoende av om det är tillgängligt för lyftning eller ej, kan motiveras med önskemålet om att stimulera användningen av reallån och i viss utsträckning avskräcka från användandet av andra indexlån och därigenom förenkla kapitalmarknadens uppbyggnad.

Utredningen önskar emellertid finna ett skattesystem, som i största möjliga utsträckning verkar neutralt i förhållande till olika låneformer. En annan målsättning är att inkomster inte skall beskattas förrän de realiserats. Det talar för att upplupna indextillägg inte beskattas förrän de blir tillgängliga för lyftning.

Beräkningen av inflationskompensation och skattpliktig realränta skulle då visserligen ske årligen, men beskattning skulle inte ske förrän realräntan verkligen blir tillgänglig för lyftning. Vid indexlån kan emellertid tveksamhet råda om den ränta som årligen utbetalas i första hand utgör inflationskompensation eller realränta. En sådan tvekan kan inte uppkomma om hela indextillägget årligen utbetalas eller om såväl räntan som indextillägget utbetalas först vid en framtida tidpunkt. Den kan emellertid uppkomma i en situation som i det här redovisade exemplet, om indextillägget utbetalas först vid en senare tidpunkt.

Det synes mest konsekvent att föreskriva, att om av en nominell ränta en viss del årligen utbetalas och en viss del utbetalas först vid en senare tidpunkt, tas den del som årligen utbetalas i första hand av realräntan. Situationen kan tänkas uppkomma även vid penninglån och kan tillämpas även där. Den torde dock bli aktuell just för indexlån på grund av att det för denna låneform skulle föreskrivas att utfäst ränta plus indextillägg utgör nominell ränta, som skall fördelas på vanligt sätt på inflationskompensation och realränta.

Principen, att den ränta som årligen utbetalas i första hand tas av realräntedelen, synes mest konsekvent, därför att den största likheten med behandlingen av reallån uppnås på detta sätt. Vid reallån läggs ju inflationskompensationen helt till kapitalet. Den utbetalda räntan utgör realränta.

Tillämpat på vårt exempel blir effekten att den skattefria inflationskompensationen på 10 kr. anses i sin helhet lagd till kapitalet. Realräntan i exemplet var 11 kr. Därav har 1 kr. utbetalats under beskattningsåret. Endast denna del av realräntan upptas således till beskattning under året. Återstående realränta på 10 kr. beskattas däremot först vid lånets inlösen.

Även vid penninglån är det som nämnts tänkbart att det kan ha avtalats att en viss del av räntan inte skall erläggas genast utan vid en senare tidpunkt. Även för detta fall bör därför föreskrivas, att realräntedelen av den nominella räntan först skall antas utbetalad. Penninglån med på detta sätt uppdelad ränta är dock ovanliga och det finns inte någon anledning att anta att införandet av real beskattning skulle ändra detta förhållande.

5.2.5 *Beskattningen av penninglån*

Den grundläggande principen för beskattningen av penninglån är att den nominella räntan skall uppdelas i två delar, realränta och inflationskompensation. Realräntan beräknas genom att inflationskompensationen, som årligen beräknas med det officiellt fastställda inflationstalet som grund, dras från den nominella räntan. Endast realräntan blir skattepliktig resp. avdragsgill vid den årliga beskattningen.

Kapitalvinster på fordringar görs generellt skattepliktiga till 100 %. Kompensation för penningvärdets fall lämnas genom den årliga skattefria inflationskompensationen. Kapitalvinster utgör därför vad som erhålles vid inlösen eller avyttring med avdrag för den nominella anskaffningskostnaden.

Även i ett realt beskattningssystem får man räkna med förekomsten av ett relativt stort antal penninglån, varför möjligheten av en konsekvent och något så när enkel behandling av dem i ett realt system blir en nyckelfråga. Man får särskilt anta att lån mellan privatpersoner och bankernas inlåning till stor del kommer att vara penninglån liksom alla korta lån.

5.2.5.1 Schablonmetoder

Värdesäkringskommittén ansåg i bil. 1, som behandlade den generella reala beskattningen, att det inte var möjligt att göra uppdelningen av nominella räntor i inflationskompensation och realränta exakt. Man föreslog därför att någon schablonmetod skulle användas. Kommittén diskuterade två metoder – kapitalmetoden (realavdraget = inflationskompensationen beräknas på grundval av kapitalet som en viss procentsats av detta) och normalräntemetoden (realavdraget utgör en viss procentsats av den skattskyldiges ränteinkomster).

Det är emellertid uppenbart att båda dessa metoder på grund av sin schablonkaraktär ger betydande möjligheter till kringgåendetransaktioner.

Problemen finns utförligt diskuterade i värdesäkringskommitténs betänkande. I korthet kan sägas, att problemen vid kapitalmetoden uppkommer, då kapitalet inte är oförändrat under året. Om t. ex. ett banktillgodohavande ändras ett stort antal gånger genom insättningar och uttag, borde ränteberäkningen i princip ske för varje period, där kapitalet varit oförändrat. Detta ansågs av kommittén vara ogörligt. Det blir då i stället nödvändigt att använda sig av någon mer schablonartad lösning. Kommittén diskuterar möjligheten av att i stället tillämpa en genomsnittsberäkning av kapitalet. Schablonlösningen kommer emellertid att då avvika ganska kraftigt från verkligheten. Ökas den skattskyldiges fordringar kraftigt strax före ett årsskifte, kommer det för året genomsnittliga kapitalet att öka. Därmed ökar också det realavdrag, som medges vid beskattningen, eftersom det enligt denna metod skulle anses utgöra en viss procentsats av den skattskyldiges kapital.

Vid normalräntemetoden uppkommer i stället problemen, när räntesatserna är olika. Enligt metoden skall realavdraget fastställas genom att relationen mellan den årliga inflationen och en bestämd normalränta fastställs. Realavdraget beräknas sedan genom att denna procentsats sätts i relation till den skattskyldiges ränteinkomster. Är inflationen 3 % och normalräntan 5 % blir

således realavdraget 60 %. Vid räntesatser över normalräntan erhålls således ett för den skattskyldige mycket förmånligt resultat. Även om räntan på ett visst lån är 20 % skall i det här beskrivna fallet realavdraget utgöra 60 %. Den skattskyldige blir då fyrfaldigt kompenserad för det årets inflation. Metoden stimulerar således till höga räntor och kan leda till synnerligen orättvisa skattekonsekvenser i det enskilda fallet.

5.2.5.2 Hofstra

År 1975 ombads professor H.J. Hofstra av den dåvarande nederländske finansministern att utreda önskvärdheten av att förändra det nederländska skattesystemet för att förhindra inflationens snedvridande effekter och lämna praktiska förslag om hur det skulle ske. Han accepterade erbjudandet och i samarbete med en grupp experter utarbetades en omfattande rapport, som överlämnades den 20 december 1977. Rapporten betecknas i det följande Hofstra-rapporten.[1] Den omfattar såväl hushållssektorn som företagssektorn.

Även Hofstra-rapporten rekommenderar en schablonmetod för beskattningen av räntor inom hushållssektorn. Hofstra utgår ifrån det befintliga nederländska skattesystemets uppbyggnad, som förutsättes i stort bibehållas. Enligt nederländsk skatterätt sker ingen kapitalvinstbeskattning av monetära tillgångar.

Inflationen kan därför enligt Hofstra beaktas enbart vid den löpande beskattningen av räntor. Utifrån iakttagelsen att de nominella räntorna tenderar att stiga vid inflation, drar Hofstra slutsatsen att en viss del av ökningen av de nominella räntorna under en inflationsperiod syftar till att kompensera långivarna för penningvärdets fall. Denna del bör då inte betraktas som ränta. Långivaren bör inte beskattas och låntagarna inte medges avdrag.

Hofstra finner det uteslutet att göra den typ av uppdelning av de nominella räntorna han föreslår för räntan på varje enskild finansiell tillgång. I stället föreslår han att principen, att inte all ränteinkomst utgör skattepliktig inkomst, skall appliceras på all ränta som den skattskyldige mottager under ett beskattningsår.

Efter studier av ränteutvecklingen för olika holländska lån drar Hofstra slutsatsen att ungefär hälften av ökningen i den årliga inflationstakten återspeglas i ränteökningen. Han föreslår därför följande schabloner:

Inflationstakt, %	Ej skattepliktig del av nominell ränta
1	0
2	1/5
3–4	1/3
5	2/5
6–8	1/2
9–11	3/5
12–15	2/3
över 15	3/4

[1] Hofstra-rapportens nederländska titel är Inflatienneutrale belastingshessing (Haag 1978). En sammanfattning finns utgiven på engelska med titeln An inflation-adjusted tax system (Haag 1978).

Hofstra konstaterar att metoden inte lämnar några möjigheter till kompensation för penningvärdets fall om lånen är räntefria. Full kompensation kan över huvud taget inte lämnas om räntan inte stiger i takt med inflationen. Äldre lån med låg fast ränta får en förhållandevis låg kompensation för inflationen.

Vad beträffar upplupna räntor måste beskattning och inflationskompensation ske det år de uppbärs. Ett indextillägg på ett indexlån kan inte betraktas som skattefritt, eftersom olika behandling av olika lån skulle leda till skatteflykt. Indextilläggen måste därför betraktas som nominella räntor.

Enligt utredningens uppfattning är Hofstras metod inte acceptabel. Det beror såväl på att den inte utgår från principen, att hela inflationen skall kompenseras i den mån den nominella räntan ger utrymme för det, som på dess schablonartade karaktär. Metoden stöder sig endast på vissa korrelationer mellan inflationstakt och ränteutveckling under en viss tidsperiod. Det synes lämpligare att utgå från den verkliga inflationen under beskattningsåret vid fastställande av inflationskompensationens storlek. Som Hofstra själv påpekar leder metoden till olika rättviseproblem. Placeringar till låg räntefot erhåller lägre inflationskompensation än placeringar till högre. Ockrare blir särskilt gynnsamt beskattade (särskilt vid hög inflationstakt). Metoden har således i mycket samma svaghet som normalräntemetoden.

Ur utredningens synvinkel är dessutom den beskattning av reallån, som blir en följd av Hofstras metod, en allvarlig nackdel. Den förenkling av beskattningen som uppkommer, om reallånens uppdelning av avkastningen i realränta och inflationskompensation kan accepteras, blir inte möjlig vid Hofstras system.

5.2.5.3 Tekniska möjligheter till real beskattning av penninglån

De metoder värdesäkringskommittén angav för real beskattning av penninglån måste avvisas på grund av att de i det enskilda fallet medför en alltför stor avvikelse från ett materiellt riktigt beskattningsresultat och öppnar möjligheten till en del kringgåendetransaktioner. En tekniskt möjlig metod till en i stort sett korrekt beräkning av realräntor på penninglån har redan beskrivits i avsnitt 5.2.2.6.

Realräntan torde även för normala skattskyldiga vara möjlig att beräkna om antingen kapitalet eller räntefoten är konstant under beskattningsåret. Så torde normalt vara fallet för obligationer samt vid lån mellan privatpersoner. Det gäller dock ofta inte för t. ex. banktillgodohavanden och inte heller för amorteringslån. Särskilt för banktillgodohavanden uppkommer stora beräkningstekniska svårigheter på grund av ett stort antal insättningar och uttag, ränteändringar, etc.

Det är därför nödvändigt att den skattskyldige får hjälp av låntagaren/kreditinstitutet eller långivaren/kreditinstitutet med dessa beräkningar.

Värdesäkringskommittén berör i bil. 1 också möjligheten att de enskilda spararna och låntagarna kunde få ett sådant bistånd av kreditinstituten i framtiden. Det bedömdes tydligen icke som möjligt vid den tidpunkt då kommitténs betänkande publicerades, eftersom tanken inte utvecklades närmare. Datateknikens utveckling gör att situationen är helt annorlunda i dag.

De uppgifter, som den enskilde skattskyldige främst skulle behöva få, är den nominella räntan på hans fordran (eller skuld) uppdelad på inflationskompensation och realränta.

Bankernas kunder erhåller självfallet uppgifter om den på året belöpande räntan och kapitalbehållningen vid årets slut, när de så begär. Dessa uppgifter är ju nödvändiga för att den skattskyldige skall kunna avge en korrekt deklaration. De flesta banker skickar också spontant dessa uppgifter till sina kunder efter årets slut.

Det är i och för sig inte en nödvändig förutsättning att alla banktillgodohavanden finns upplagda på data, för att banken skall kunna hjälpa kunden med uppdelningen av räntan i inflationskompensation och realränta. Beräkningarna kan utföras manuellt. Det är emellertid uppenbart att dessa beräkningar kan rationaliseras oerhört genom automatisk databehandling. Det är därför intressant att konstatera att så många konton redan i dag faktiskt upplagts på data.

Enligt vad utredningen inhämtat bereder det inte någon teknisk svårighet för bank, som har sin inlåning upplagd på data, att ge kunden uppgift om uppdelningen av den nominella räntan i inflationskompensation och realränta enligt den metod som skisserats i avsnitt 5.2.2.6.

Av riksskatteverkets (RSV) utredning Kontroll av räntor, som presenterades i november 1980, framgick att av totalt ca 27 milj. konton ca 6 milj. saknar uppgift om person- eller organisationsnummer. Det gäller främst PK-banken och en del mindre sparbanker. Även en del av dessa torde vara upplagda på data.

Det synes således vara möjligt att dra slutsatsen att det blir möjligt att åstadkomma en materiellt riktig beskattning av penninglån om real beskattning införs. Det är en synnerligen betydelsefull skillnad i förhållande till år 1964, då värdesäkringskommitténs betänkande publicerades.

Kreditinstituten bör åläggas att lämna sina kunder uppgift om hur årets nominella ränta fördelas på inflationskompensation och realränta.

Bankerna kommer sannolikt att i allmänhet se det som en naturlig serviceåtgärd att ge sina kunder hjälp med uppdelningen av de nominella räntorna. Utredningen anser emellertid att alla som yrkesmässigt bedriver in- och utlåning av penningmedel bör lämna sina kunder hjälp med uppdelningen av de nominella räntorna. En lagstadgad skyldighet att göra det bör införas.

Vad beträffar obligationslån synes det vara tillräckligt om, på sätt som diskuterats i bil. 1 till värdesäkringskommitténs betänkande, Svenska fondhandlarföreningens vid varje års slut sammanställda fondnoteringsuppgifter kompletteras med uppgifter om nominella räntor och realräntor. Eventuellt kan uppgiften att svara för de erforderliga beräkningarna ges åt RSV.

5.2.5.4 Fordringar och skulder med positiv realränta

Om de praktiska problem, som skiftande kapitalbehållningar och ränteändringar vållar, kan bemästras, synes det inte föreligga några större teoretiska problem vid beskattningen av penninglån, om realräntan är positiv. Det gäller hos såväl långivaren som låntagaren.

Vid den årliga inkomstbeskattningen sker således en fördelning av den

nominella räntan i inflationskompensation och realränta. Endast realräntan är skattepliktig resp. avdragsgill.

Vid realisationsvinstbeskattningen är det enklast att den ersättning, som den skattskyldige erhåller vid avyttring resp. inlösen, upptas som skattepliktig intäkt. Avdrag medges för den skattskyldiges anskaffningskostnad för fordringen. Det är således inte nödvändigt att räkna upp anskaffningskostnaden med index för att säkerställa att endast reala vinster blir föremål för beskattning, eftersom den skattskyldige redan kompenserats för inflationen genom att årligen erhålla en skattefri inflationskompensation, som täcker det årets penningvärdeförsämring.

Exempel 5:5

Om inflationen under ett visst år är 8 %, den nominella räntan på en obligation 10 % och obligationens nominella belopp 100 kr. blir den skattskyldiges skattepliktiga intäkt av kapital 2 kr. Den nominella räntan på 10 kr. har då uppdelats i en inflationskompensation på 8 kr. och en realränta på 2 kr. Om obligationen säljs vid årsskiftet för 105 kr. och den skattskyldige förvärvat den för 100 kr. blir den skattepliktiga realisationsvinsten (105 ./. 100 =) 5 kr. Den skattskyldige har kompenserats för inflationen genom den skattefria inflationskompensationen på 8 kr. Eftersom inflationskompensationen aldrig kan överstiga inflationen är det således inte nödvändigt att vid realisationsvinstbeskattningen hålla reda på och återföra de erhållna inflationskompensationerna till beskattning.

Införandet av en "evig" realisationsvinstbeskattning av fordringar och skulder, som beskattas till 100 %, medför att en del problem i nuvarande skattesystem försvinner. Frågan om en intäkt skall klassificeras som kapitalinkomst eller kapitalvinst förlorar i betydelse. Utges obligation till underkurs (disagio) medför det endast att den skattskyldige fordringsägaren får ett lägre ingångsvärde. Beskattning sker vid obligationens inlösen eller avyttring. Om obligationen i föregående exempel antas emitterad till 98 kr. i stället för 100 kr. blir den skattepliktiga realisationsvinsten, om den avyttras för 105 kr., lika med (105 ./. 98 =) 7 kr. Samma sak gäller om den emitteras till överkurs (agio). Om obligationen antas utgiven till en kurs av 102 kr. blir den skattepliktiga realisationsvinsten således (105 ./. 102 =) 3 kr. under i övrigt oförändrade förutsättningar.

Avyttring under löpande beskattningsår synes inte heller behöva medföra något större problem. På samma sätt som nu kan förvärvaren beskattas för hela årets ränta, när den blir tillgänglig för lyftning. Vid överlåtelse av obligationer sker f. n. en fördelning, så att säljaren beskattas för den ränta, som belöper på tiden fram till överlåtelsedagen. Förvärvaren beskattas sedan för hela kupongen vid dess inlösen men erhåller då avdrag för den ränta som belöper på tiden före förvärvet. Motsvarande principer bör kunna tillämpas även efter införandet av real beskattning.

Sedan den nominella ränta på detta sätt fördelats mellan köpare och säljare av obligationen, beräknas realräntan på vanligt sätt hos var och en av dem med användande av årsinflationstalet fördelat på kalendermånader.

Även för låntagaren sker en uppdelning av den nominella räntan i realränta

och inflationskompensation. Låntagaren erhåller som nämnts endast avdrag för realränta. Han kompenserar därmed löpande långivaren för penningvärdets fall genom den icke avdragsgilla inflationskompensationen.

I konsekvensens namn bör även låntagaren kunna beskattas för kapitalvinster. Det blir dock inte så många situationer, då en sådan kapitalvinstbeskattning blir av praktisk betydelse. Viktigast torde vara de fall då utgivare av obligationer förvärvar egna obligationer till en kurs under pari eller då obligationer inlöses till särskilt förmånlig kurs. Det är således oftast fråga om företag.

Det är emellertid möjligt att även privatpersoner lämnar lån på motsvarande villkor. Även en privatperson kan tänkas förvärva en fordran på sig själv till lägre pris än vad han förpliktigat sig att infria skulden med.

Den grundläggande principen bör alltså vara att en låntagare anses göra en skattepliktig kapitalvinst resp. lida en avdragsgill kapitalförlust om hans skuld upphör genom att han infriar den till ett annat belopp än han ursprungligen erhållit. På samma sätt vid fordringar behöver indexuppräkning inte ske, eftersom låntagaren kontinuerligt kompenserar långivaren genom den icke avdragsgilla inflationskompensationen.

Exempel 5:6

En person lånar ett belopp om 100 kr. på villkor att han återbetalar 110 kr. efter 10 år. Han gör då en kapitalförlust på (110 ./. 100 =) 10 kr., vilken bör vara avdragsgill. Det vore möjligt att i detta fall i stället anse att de 10 kr. utgjorde ränta under inlösenåret. Det torde emellertid vara enklare att hänföra räntor, som inte kontinuerligt beräknas och som uppbäres först vid ett låns inlösen, till kapitalvinstbeskattningen. Den ekonomiska effekten blir densamma under förutsättning att kapitalförluster anses avdragsgilla.

Exempel 5:7

En person lånar ett belopp om 100 kr. till en fast nominell ränta. Lånet skall betalas om 10 år. Räntenivån i samhället stiger emellertid och långivaren vill ge sina medel en mer räntabel placering. Han erbjuder därför låntagaren förtidsinlösen av lånet till en kurs av 80 kr. år 5.

I och med att lånet inlöses är låntagaren fri från skulden. Han skall således under inlösenåret beskattas för en kapitalvinst på (100 ./. 80 =) 20 kr.

En effekt av att låntagare kapitalvinstbeskattas blir att gäldenärer blir skattskyldiga för ackordsvinster. Skattskyldighet kommer också att föreligga i konkurs. I det senare fallet föreligger speciella problem, som inte behöver lösas i detta sammanhang, exempelvis beträffande frågan om boet eller gäldenären skall anses skattskyldig och om man över huvud taget kan betrakta skulden som helt försvunnen efter konkursen.

5.2.5.5 Beräkning av inflationskompensationen när fordran ej förvärvats till pari

En 100-procentig beskattning av kapitalvinster på fordringar medför, som nämnts, att innehavaren av en obligation eller annat fordringsbevis beskattas för skillnaden mellan emissionskurs eller förvärvskurs och inlösenkurs. Om en fordran förvärvats till annat pris än pari, uppkommer emellertid ett annat problem än hur kapitalvinsten skall beskattas. Skall inflationskompensationens storlek beräknas med utgångspunkt i innehavarens förvärvspris eller med utgångspunkt i fordringens nominella värde?

Exempel 5:8

En person förvärvar en obligation för 70 kr. Pari är 100 kr. Årets inflation uppgår till 8 %. Räntan är 10 %. Skall inflationskompensationen för obligationsinnehavarens del anses vara (8 % x 70 =) 5,60 kr. blir den skattepliktiga realräntan (10 ./. 5,60 =) 4,40 kr. Om däremot inflationskompensationen anses vara (8 % x 100 =) 8 kr. blir den skattepliktiga realräntan (10 ./. 8 =) 2 kr.

För den första lösningen talar att obligationsinnehavaren förvärvat obligationen för 70 kr. Kompensationen för penningvärdets fall för hans del blir då rätteligen 5,60 kr., dvs inflationens inverkan på hans satsade kapital.

För den andra lösningen talar den omständigheten att gäldenären får betala 10 % ränta och att inflationskompensationen för hans del måste beräknas med hans förpliktelse som utgångspunkt. Denna betalningsförpliktelse är 100 kr. i exemplet. Om inflationskompensationen endast ansågs utgöra 5,60 kr. för obligationsinnehavaren skulle bristande reciprocitet uppstå. Borgenären och gäldenären skulle beskattas för resp. få avdrag för realräntan med olika belopp.

Denna senare olägenhet synes utredningen vara större. Utredningen förordar således att inflationskompensationens storlek för såväl borgenär som gäldenär beräknas med utgångspunkt i betalningsförpliktelsens storlek.

Den valda lösningen borde rimligtvis påverka marknaden så att förvärvskurserna kommer att ligga närmare pari.

5.2.5.6 Fordringar och skulder med negativ realränta

En utgångspunkt för utredningen vid diskussionen om den lämpliga utformningen av en real beskattning av penninglån är att samma principer skall tillämpas som vid beskattningen av reallån. Vid penninglån står man emellertid inför ett betydande praktiskt problem, som visserligen rent teoretiskt kan uppkomma även vid reallån men knappast någonsin kommer att göra det, nämligen negativa realräntor. Det kan visserligen tänkas att ett reallån utges med negativ realränta, men det är svårt att föreställa sig den kreditpolitiska situation, då sådana lån skulle användas i större utsträckning.

Vid penninglån finns det emellertid många skäl att räkna med negativa realräntor. Inflationen har vissa år varit så stor under 1970-talet, att realräntorna varit negativa[1] vid de allmänt tillämpade räntesatserna. Även om realräntan skulle vara positiv vid dessa räntesatser, kan det finnas anledning

[1] Realräntan beräknad som skillnaden mellan den nominella räntan och inflationen under samma period, dvs. de principer som utredningen anser bör användas vid beskattningen.

att anta att många lån kommer att ske till lägre räntor. Räntelagen medger ju parterna full avtalsfrihet och säger dessutom att ett lån in dubio skall anses som räntefritt. AGL räknar liksom många andra lagar med räntesatser på penninglån som i dag innebär att realräntan blir klart negativ. I AGL:s fall räknas med en ränta på 5 %.

Dessutom tillkommer det faktum att många lån i Sverige mellan privatpersoner lämnas räntefritt. RegR har fastslagit att någon ränta inte skall beräknas i detta fall. Räntefriheten står också, som nämnts, i enlighet med räntelagens principer och torde motsvara djupt liggande värderingar hos många personer. Om den nominella räntan är 0 % kan det vid inflation sägas att realräntan är negativ om man skall betrakta de räntefria lånen på samma sätt som andra lån.

Om inflationen överstiger den nominella räntan på ett lån uppkommer ingen positiv realränta som blir skattepliktig resp. avdragsgill vid den löpande beskattningen. Problemet är emellertid hur den negativa realräntan eller den del av inflationskompensationen, som överstiger den nominella räntan, skall skattemässigt behandlas. Flera olika möjligheter är här tänkbara.

En möjlighet är att beakta negativa realräntor vid den löpande beskattningen. Långivaren skulle i stället för en skattepliktig intäkt få en avdragsgill post. I konsekvens med detta borde låntagaren beskattas för den negativa realräntan. Frågan är emellertid om en sådan princip inte bryter väl starkt mot det konventionella tänkandet. Den skulle också innebära ett starkt incitament för personer med goda inkomster att låna ut pengar till låga nominella räntor. Om låntagaren är en person med avsevärt mindre inkomster än långivaren, skulle långivaren och låntagaren gemensamt göra en skattevinst. Lagstiftningen skulle därför, om denna princip infördes, sannolikt få kompletteras med regler riktade mot transaktioner mellan närstående.

En närliggande möjlighet är att i stället låta långivarna utnyttja ett icke-utnyttjat avdrag för negativ realränta endast mot en positiv realränteinkomst under exempelvis en sexårsperiod. Om den nominella räntan var så låg att realräntan aldrig blev positiv, skulle således den negativa realräntan på detta sätt inte bli möjlig att dra av. Däremot skulle de skattskyldiga skyddas mot årliga oväntade fluktuationer i realräntenivån. Problemet kvarstår emellertid på låntagarsidan. Reciprociteten mellan långivarnas och låntagarnas beskattning bryts vare sig man anser att låntagarna årligen skall beskattas för den negativa realräntan eller om man lämnar dem helt obeskattade. Den praktiska hanteringen blir också relativt komplicerad.

En ytterligare möjlighet är att i stället beakta de negativa realräntorna i samband med kapitalvinstbeskattningen. För fordringarnas del skulle det tekniskt sett innebära, att den skattskyldiges anskaffningskostnad ökades med den del av inflationskompensationen som översteg den nominella räntan (= den negativa realräntans belopp). Effekten blir då att vid avyttring eller inlösen av fordran detta belopp ej kommer att beskattas.

Exempel 5:9

Antag att den skattskyldige förvärvat en obligation för 100 kr. i början av beskattningsåret. Obligationen löper med en nominell ränta av 5 %. Inflationstakten under året är 8 %.

I detta exempel blir realräntan (5 ./. 8 =) –3 kr. Vid den årliga inkomstbeskattningen skall inte någon skattepliktig ränta anses föreligga, eftersom det inte finns någon positiv realränta. För kapitalvinstbeskattningens del gäller då att anskaffningskostnaden på 100 kr. skall ökas med 3 kr. Avyttras således obligationen något senare år för exempelvis 110 kr. är anskaffningskostnaden 103 kr. (under förutsättning att realräntan inte varit negativ ytterligare år). Den skattskyldiges skattepliktiga kapitalvinst blir då vid denna senare tidpunkt (110 ./. 103 =) 7 kr.

Även låntagarna skall, om den här diskuterade principen tillämpas, öka sitt ingångsvärde med den del av inflationskompensationen som överstiger den nominella räntan (= den negativa realräntans belopp). Härigenom kommer de att erhålla en skattepliktig kapitalvinst vid en senare inlösen av skulden.

Exempel 5:10

En person har lånat 100 kr. i början av ett beskattningsår till 5 % ränta. Inflationen under året utgör 8 %. Några år senare betalas skulden till sitt nominella belopp. Realräntorna har under mellantiden varit positiva.

Realräntan utgör här således (5 ./. 8 =) –3 kr. Den skattskyldiges ingångsvärde på skulden blir således vid ingången av påföljande beskattningsår 103 kr. När lånet sedan inlöses uppstår en skattepliktig kapitalvinst på (103 ./. 100 =) 3 kr.

Långivaren gör under samma förutsättningar en kapitalförlust av samma storlek, dvs. 3 kr.

Systemet är således konsekvent under förutsättning att kapitalförluster är avdragsgilla från de skattskyldigas övriga inkomster.

Å andra sidan är just kapitalförlusterna ett av problemen med ett system av denna typ. Det är sannolikt att stora kapitalförluster kommer att vara en ganska normal företeelse. Man behöver endast tänka på det stora antalet räntefria lån. I dessa fall kommer realräntan normalt att vara negativ. Långivarnas ingångsvärden kommer då att årligen räknas upp, och när lånet slutligen inlöses skulle en stor kapitalförlust uppkomma. Inlösen kan då antas ske vid ett från skattesynpunkt gynnsamt tillfälle, t. ex. då den skattskyldige har stora extraordinära intäkter.

Det är naturligtvis möjligt att begränsa avdragsrätten för kapitalförluster. Avdrag kan helt vägras, det kan vägras mot annan inkomst än realisationsvinst och det kan vägras för annan inkomst än sådan som är hänförlig till fordringar och skulder. Nackdelen är emellertid att man då genombryter den generella principen om lika behandling av kapitalvinster och kapitalförluster. Distinktionen mellan kapitalinkomst och kapitalvinst (förlust) får ökad betydelse.

Man kan också tänka sig andra begränsningar. Särskilda regler kan införas för räntefria lån. Då uppstår emellertid genast avgränsningsproblem. Den reella skillnaden mellan ett räntefritt lån och ett lån med en nominell ränta på 1 % är ju vid tider av stark inflation högst obetydlig. Samma sak gäller, som tidigare utvecklats, en eventuell särbehandling av närståendetransaktioner.

Varje system som erfordrar särbehandling av vissa typer av transaktioner medför tillämpningsproblem av olika slag och administrativa komplikationer.

En annan invändning mot det här beskrivna systemet är att det blir ganska komplicerat. Så fort realräntan är negativ måste ingångsvärdena på fordringar och skulder justeras. Eftersom det knappast är möjligt att långt efteråt pröva om det under tidigare år förelåg negativa realräntor på en del lån, måste rimligen uppräkningen av ingångsvärdena ske i samband med fastställandet av den skattskyldiges deklaration för beskattningsåret. Skattemyndigheterna belastas då med ett betydande merarbete.

Dessutom tillkommer den för utredningen betydelsefulla omständigheten att det knappast är ens teoretiskt lämpligt att föreskriva en motsvarande behandling av reallånen. Innebörden skulle vara att vid ett reallån med negativ realränta (dvs. en sparare får betala ett årligt belopp för förmånen att få placera sina pengar på så fördelaktiga villkor som reallånet innebär) skulle anskaffningskostnaden successivt uppräknas med de negativa realräntorna. Härigenom skulle den enkelhet vid kaptalvinstbeskattningen, som annars borde vara möjlig i normalfallet för reallånens del, omintetgöras.

Trots de möjligheter till ett konsekvent system, som den ovan beskrivna lösningen innebär, synes det av ovan anförda skäl vara lämpligast att hävda *att negativa realräntor inte skall få medföra några skattekonsekvenser alls.* Vill de skattskyldiga träffa avtal om sådana nominella räntor, som inte ger kompensation för penningvärdets fall, får det anses ligga ett benefikt moment i detta, som inte bör få medföra avdragsrätt vid inkomstbeskattningen i någon form.

Ett benefikt moment föreligger dock inte när det gäller äldre lån med låga, bundna räntesatser. Förenklingsskäl talar emellertid för att inte heller i detta fall skattemässigt beakta negativa realräntor.

Exempel 5:11

I det tidigare nämnda exemplet hade en person förvärvat en obligation med 5 % nominell ränta för 100 kr. Inflationen under året uppgick till 8 %. Ett antal år senare avyttrades obligationen för 110 kr.

Principen att negativa realräntor inte skall medföra några skattemässiga konsekvenser medför att obligationsinnehavaren först och främst blir helt obeskattad vid den löpande beskattningen eftersom realräntan i exemplet uppgår till –3 kr. Om principen skall följas medför den också att anskaffningskostnaden för obligationen inte skall justeras. Den utgör fortfarande 100 kr. Vid den senare avyttringen uppkommer således en kapitalvinst på (110 ./. 100 =) 10 kr. Kapitalvinstbeskattningen blir således tekniskt synnerligen enkel i detta fall.

Låntagarens situation framgår av det tidigare diskuterade fallet.

Exempel 5:12

En person har lånat 100 kr. i början av ett skatteår till 5 % ränta. Inflationen under året utgör 8 %. Några år senare betalas skulden till sitt nominella belopp.

Då realräntan är negativ erhåller låntagaren inte något avdrag vid den löpande beskattningen. Någon justering av ingångsvärdet skall inte ske. Vid lånets återbetalning uppkommer således inte någon skattepliktig kapitalvinst (100 ./. 100 = 0 kr.).

5.2.5.7 Stigande penningvärde

Den hittillsvarande diskussionen har förts under förutsättning att penningvärdet faller och KPI följaktligen stiger (inflation). De historiska erfarenheterna ger dess värre vid handen att den förutsättningen kan betraktas som realistisk. Som angavs i det inledande avsnittet är det emellertid en utgångspunkt för utredningen att kunna finna ett system, som är helt neutralt till förändringar i penningvärdet. Det skall således inte krävas ändringar i de principer lagstiftningen bygger på för att möta en situation där penningvärdet stiger och KPI följaktligen faller (deflation).

Reallånen skall enligt utredningens förslag regleras med ett officiellt index. Stiger penningvärdet innebär således det att reallånens nominella belopp minskar.

För reallånens del betyder således ett stigande penningvärde inte några komplikationer. Den avtalade realräntan utbetalas som vanligt. Det enda som händer är att lånets värde i nominella termer minskar.

För penninglånens del är situationen mer komplicerad. Det är inte möjligt att göra på samma sätt som vid fallande penningvärde, dvs. helt enkelt subtrahera inflationskompensationen (i detta fall negativ) från den nominella räntan. Det skulle innebära att den skattskyldige skulle få ett större skattepliktigt belopp än vad han faktiskt fått i handen.

En av utredningens utgångspunkter har varit att belopp som inte varit tillgängliga för lyftning inte skall beskattas. Det medför således att den skattskyldige inte bör beskattas för större belopp än den nominella räntan.

Det kan tilläggas, att de skattskyldigas entusiasm för förbättringar av penningvärdet inte torde öka, om det medför beskattning av ränteintäkter, som man inte uppbär.

Penningvärdestegringen synes i stället i sin helhet få beaktas vid kapitalvinstbeskattningen. Tekniskt får det ske genom att den skattskyldiges ingångsvärde minskas med årets deflation. Fordringar kommer då att beskattas vid avyttring eller inlösen. Avdrag vid skulder kommer att ske på samma sätt.

Denna lösning medför nackdelen att ingångsvärdena måste justeras. Fördelen är emellertid att den blir likartad den som gäller för reallånen och att ingen beskattning behöver ske förrän de skattskyldiga har medel att betala skatten med.

Exempel 5:13

En person lånar en annan ett belopp om 100 kr. till 8 % ränta. Under beskattningsåret minskar KPI med 2 %. Långivaren beskattas då för intäkt av kapital med 8 kr. Hans ingångsvärde minskas med deflationsbeloppet på 2 kr. och utgör därefter (100 ./. 2 =) 98 kr. När lånet inlöses efter ett antal år beskattas hon för en kapitalvinst av (100 ./. 98 =) 2 kr.

Beskattningen av låntagaren sker på motsvarande sätt. Han medges avdrag för en ränta av 8 kr. under beskattningsåret. Vid lånets inlösen erhåller han avdrag för en kapitalförlust av (100 ./. 98 =) 2 kr.

Utredningen anser emellertid ej att lagtexten bör tyngas med deflationsfallet. Skulle penningvärdet börja stiga kan lagstiftningen kompletteras.

5.3 Beskattningen av aktier

5.3.1 *Gällande rätt*

Fysisk person, som äger aktier, beskattas för utdelningen enl. 38 § 1 mom. KL. Beskattning sker, när kupongen blir tillgänglig för lyftning. Har kupongerna överlåtits utan samband med aktierna skall vid en onerös transaktion överlåtaren beskattas för vad han erhåller. När kupongen sedan förfaller, beskattas förvärvaren endast för skillnaden mellan vad han då erhåller och vad han betalt. Vid benefikt förvärv av aktiekupong är dock förvärvaren skattskyldig för hela utdelningen, när den blir tillgänglig för lyftning.

I syfte att stimulera aktiesparandet antogs hösten 1980 Lag om skattereduktion för aktieutdelning, vilken trätt i kraft den 1 januari 1981. Genom denna lag medges en skattereduktion på 30 % av mottagen utdelning till den del denna inte överstiger 7 500 kr. för ensamstående och 15 000 kr. för makar gemensamt. Lagstiftningen syftar enligt departementschefen till att "åstadkomma en provisorisk lindring av dubbelbeskattningen av bolagsvinster i avvaktan på ett mer permanent system". (Prop. 1980/81:39 s. 22.)

Realisationsvinst vid avyttring av aktier beskattas enligt 35 § 3 mom. KL. Beskattningen är evig. Vid benefikt förvärv går man tillbaka till senaste onerösa förvärv vid fastställandet av ingångsvärdet. Vid avyttring av aktier, som ägts mindre än två år, beskattas hela vinsten. Har aktierna innehafts mer än två år upptas 40 % av vinsten som skattepliktig intäkt. Någon indexuppräkning av anskaffningskostnaden äger inte rum.

Fondemissioner och nyemissioner medför komplicerade problem. Deltagande i fond- eller nyemission utlöser inte beskattning. Däremot måste anskaffningskostnaden omräknas så att den totala anskaffningskostnaden fördelas på varje aktie. Säljes vid nyemission en teckningsrätt utlöser det däremot realisationsvinstbeskattning, eftersom därigenom en del av den skattskyldiges aktieinnehav avyttras. En proportionell del av aktiens anskaffningsvärde avdras då från försäljningsintäkten (teckningsrättens kursvärde/aktiens kursvärde). Kvarvarande aktiers anskaffningsvärde minskas i motsvarande mån.

Svårigheterna att utreda den verkliga anskaffningskostnaden har medfört att vissa schablonregler får alternativt tillämpas. Ingångsvärdet på börsnoterade aktier, som innehafts mer än två år, kan alternativt sättas till 50 % av försäljningsintäkten. Börsnoterad aktie, som den 1 april 1976 innehafts i minst 5 år, kan alternativt upptas till två tredjedelar av deklarationsvärdet den 31 december 1975.

För aktier i fåmansbolag får man räkna med tre fjärdedelar.

5.3.2 *Real beskattning och aktiemarknaden*

Den reala beskattningsprincipen fyller inte samma funktion på aktiemarknaden som vid beskattningen av fordringar och skulder. I det senare fallet är syftet med införande av real beskattning i främsta hand att stimulera användningen av reallån samt förhindra att inflationen förorsakar förmögenhetsförskjutningar från sparama till låntagarna. När det gäller aktier finns inte samma partförhållande som vid fordringar och skulder. Aktieägarna och aktiebolaget kan inte ses som två parter med stridiga intressen, där en vinst för

den ena parten motsvaras av en förlust för den andra. En förlust för aktieägaren motsvaras inte av någon vinst för bolaget och tvärtom. Aktieägaren är ägare av en andel i bolagets förmögenhet.

Motiveringen för införandet av reala beskattningsprinciper, när det gäller aktier, ligger därför på ett annat plan, nämligen önskemålet om största möjliga skattemässiga neutralitet mellan olika placeringsmöjligheter. Om real beskattning införs på obligationsmarknaden och effekten blir att ett avsevärt antal realobligationer emitteras, är det sannolikt att, om nuvarande skatteregler bibehålls oförändrade för aktiernas del, aktiemarknaden påverkas negativt.

Det är emellertid inte självklart hur en real beskattning av aktier skall utformas. Frågan kompliceras i viss mån av att det är allmänt erkänt, att nuvarande principer för utdelningsbeskattning och aktievinstbeskattning är mindre lyckade och att kapitalvinstkommittén f. n. arbetar med att söka reformera dessa. Det är särskilt utredningsarbetet med syfte att integrera bolagsskatten med aktieägarnas inkomstskatt genom ett avräkningssystem (eller l'avoir-fiscalsystem) som är av intresse. Den danska diskussionen i Betenkning om beskatning af aktieavancer (1978:856) om att åstadkomma en viss förenkling av aktievinstbeskattningen vid en indexering är också föremål för kommitténs intresse. Det gäller särskilt frågan om införande av en s. k. saldometod.

Det är knappast möjligt för realbeskattningsutredningen att beakta alla de tänkbara reformer, som f. n. är föremål för diskussion och utredningsarbete. Utredningen får inskränka sin diskussion till att visa grundprincipema för uppbyggnaden av ett regelsystem för beskattning av aktier utifrån reala principer. Att det inte är självklart, hur beskattningen skall utformas utifrån dessa principer, får medföra att fler huvudalternativ undersöks. Vid diskussionen av dessa alternativs för- och nackdelar kan deras förenlighet med andra aktuella reformtankar som berör aktiebeskattningen analyseras.

De två huvudalternativen för real beskattning av aktier är att antingen se aktieutdelningen som närmast likställd med nominell ränta (nominalräntesynsättet) eller att se den som närmast likställd med real ränta (realräntesynsättet).

Konsekvensen av att betrakta aktieutdelningen som närmast likställd med nominell ränta är att beskattningen av neutralitetshänsyn i princip bör utformas som vid real beskattning av penninglån. I enlighet med de principer som utredningen tidigare utvecklat för denna beskattning innebär det, att den av aktieägaren mottagna utdelningen vid beskattningen minskas med ett avdrag för inflationskompensation. I den mån utdelningen överstiger den årliga inflationen, beskattas den. Gör den inte det blir den obeskattad. Aktievinstbeskattningen utformas så att alla aktievinster beskattas till 100 %. Någon indexuppräkning av anskaffningskostnaderna är inte erforderlig. Aktieägarna anses ha kompenserats för inflationen genom att den del av utdelningen som motsvarar inflationen lämnats skattefri. I övrigt behöver nuvarande principer för aktiebeskattning inte ändras.

Om aktieutdelningen däremot närmast betraktas som jämställd med realränta bör i princip de regler tillämpas som gäller beskattningen av reallån. Den viktiga skillnaden föreligger dock, att vid reallån exakt kompensation alltid lämnas för penningvärdeförsämringen, medan utvecklingen av aktie-

kurserna förorsakas av en mängd olika faktorer, vilket måste beaktas vid beskattningen.

Den viktigaste effekten av att se utdelning som realränta blir att utdelningen liksom f. n. helt beskattas hos mottagaren. Eftersom inflationen inte beaktas vid den löpande beskattningen får det i stället ske vid aktievinstbeskattningen. Anskaffningskostnaden måste därför indexuppräknas. Vid avyttring av aktien skall då endast skillnaden mellan försäljningspriset och indexuppräknad anskaffningskostnad upptas till beskattning. En kapitalförlust bör i konsekvensens namn vara avdragsgill och underskottsavdrag medges.

Ur ekonomisk synvinkel är det helt klart att det är det senare synsättet – utdelning som realränta – som närmast motsvarar dagens verklighet. Det kapital som aktieägarna investerat i företagen har karaktären av realinvesteringar; kapitalet investeras i varor, maskiner och byggnader med en förväntan om en viss avkastning. Om inflationstakten ökar förväntas avkastningen stiga i motsvarande grad och vice versa. Det här sambandet gäller visserligen inte automatiskt, särskilt inte på kort sikt. Ett flertal börsnoterade företag har dock på senare tid deklarerat att de ser det som naturligt att vinsterna kommer att öka i takt med inflationen och att det följaktligen bör vara möjligt att också höja utdelningen i takt med inflationen. Det finns således ett direkt samband mellan aktieutdelningen och realräntan.

Med aktiemarknadens synsätt skulle det visserligen vara en förmån om det andra synsättet valdes och inflationskompensationen följaktligen gavs löpande, snarare än när aktierna försåldes. Detta skulle nämligen ge upphov till en räntefri skattekredit som höjer den förväntade aktieavkastningen. Storleksordningen av denna framgår av nedanstående exempel.

Exempel 5:14

Antag att en person köper aktier för 100 kr. Utdelningen är 5 % och väntas stiga i takt med inflationen som är 10 % per år. Innehavstiden beräknas till 5 år. Marginalskatten är 75 %. Med nuvarande regler skulle den nominella avkastningen (utdelning plus värdestegring efter skatt) mätt som internränta på denna investering blir 8,7 % per år (realisationsvinsten antas bli beskattad med 40 % x 75 %). Med real beskattning där utdelningen jämställs med en realränta stiger den förväntade avkastningen till 11,25 % per år (100 % av realisationsvinsten skattepliktig). Skulle utdelningen i stället behandlas som en nominell ränta stiger avkastningen ytterligare, nämligen till 12,8 % per år. I det senare fallet förutsätts dock att den del av inflationskompensationen som inte löpande kan utnyttjas får avräknas mot andra inkomster. Enligt utredningens uppfattning är det emellertid tveksamt om en sådan kvittningsrätt bör få förekomma. Skälen är desamma som för penninglån, dvs. negativa realräntor bör inte få kompenseras. Ändras förutsättningarna i exemplet, så att kvittning inte får ske, sjunker den förväntade avkastningen till 8,6 % per år.

En konsekvens av att behandla utdelningen som nominell ränta är att utdelningsandelen (utdelningarnas andel av vinsten) måste höjas för att inflationsavdraget skall kunna utnyttjas fullt ut. Annars kommer ju, som exemplet ovan understryker, den förväntade aktieavkastningen att sjunka (för såvitt man inte i stället inför en rätt för den skattskyldige att kvitta den icke utnyttjade delen av inflationskompensationen mot andra inkomster). Därtill

kommer, att utdelningarna kommer att variera mer än hittills mellan åren. När inflationstakten sjunker kommer således utdelningen att sänkas, liksom den stiger vid ökande inflation. Detta är inte nödvändigtvis någon nackdel. Teoretiskt har man länge hävdat att det vore en fördel om en större del av vinsten delades ut. Å andra sidan har den svenska företagsbeskattningen traditionellt stimulerat företag att reinvestera vinstmedel. En ändring av detta synsätt skulle därför behöva kombineras med flera åtgärder än att behandla aktieutdelningar som en nominell ränta.

Ytterligare ett argument för att behandla aktieutdelningen som realränta utgör realisationsvinstbeskattningen. Vid tillämpningen av denna princip uppräknas aktiernas anskaffningskostnad med index. Själva avyttringen av aktierna ger då endast upphov till realisationsvinstbeskattning om försäljningssumman överstiger detta indexuppräknade värde. Ses utdelningen däremot som nominell ränta blir konsekvensen vid kapitalvinstbeskattningen att hela skillnaden mellan försäljningspriset och anskaffningskostnaden beskattas. Aktieägarna erhåller kompensation för penningvärdets fall i båda systemen. Den väsentliga skillnaden kommer emellertid att föreligga, att inlåsningseffekten blir avsevärt mycket större om utdelningen ses som nominell ränta än som realränta. Om utdelningen jämställs med nominell ränta kan aktierna endast säljas för priser motsvarande deras nominella anskaffningskostnader utan att realisationsvinstbeskattning äger rum. Kompensation för inflationen har ju redan lämnats vid den årliga beskattningen. Om utdelningen däremot jämställs med realränta kan aktierna säljas för den reala anskaffningskostnaden, dvs. den nominella anskaffningskostnaden uppräknad med index, utan att realisationsvinstbeskattning äger rum. I detta fall har ju inflationskompensation inte tidigare erhållits. I stället blir det så mycket mer lockande att i vissa situationer skattemässigt ta hem en realisationsförlust. Den tidpunkten avgörs ju av den skattskyldige. Sammanfattningsvis kan sägas att inlåsningseffekter på aktiemarknaden mer sällan torde uppkomma vid realräntesynsättet men däremot blir besvärande vid nominalräntesynsättet.

Det är naturligtvis möjligt att den här tidigare gjorda bedömningen av nominalräntesynsättets inverkan på utdelningspolitiken är felaktig. Bolagen kanske inte höjer utdelningarna till den nivå som är erforderlig för att avdraget för inflationskompensation fullt skall kunna utnyttjas. Ligger utdelningarna normalt under inflationstakten innebär det att aktieägarna vid nominalräntesynsättet, som det här beskrivits, inte får full kompensation för penningvärdets fall. Vid realräntemetoden erhålls en sådan kompensation vid realisationsvinstbeskattningen, om inte på annat sätt så genom underskottsavdrag. Behandlas utdelning som real ränta underlättas det om underskott vid realisationsvinstberäkningen beaktas vid taxeringen. Om nämligen framtidsutsikterna för ett företag är osäkra, kommer dess aktiekurs att sjunka till dess att direktavkastningen (utdelning/aktiekurs) närmar sig avkastningskravet. I det exempel som gavs ovan skulle det innebära att aktiens värde sjönk från 100 till någonstans under 50. En köpare skulle därefter fortfarande få en förväntad avkastning kring 15 % men i stort sett enbart i form av utdelning. Om hela denna utdelning beskattades och ingen hänsyn togs till att aktiens värde inte steg i takt med inflationen skulle den förväntade avkastningen efter skatt bli densamma som med nu gällande skatteregler.

Ett starkt argument för synsättet att utdelningen närmast är att jämställa

med realränta är att denna princip är lättare att kombinera med en del aktuella och tänkbara reformer av bolagsbeskattningen. Särskilt gäller det om Sverige i likhet med ett stort antal västeuropeiska stater skulle integrera bolagsskatten med aktieägarnas inkomstskatt enligt ett l'avoir-fiscal-system (skatteavräkningssystem). De provisoriska regler som införts år 1980 för att lindra dubbelbeskattningen är ett steg i den riktningen. Vare sig full integration genomförs som i Västtyskland eller blott partiell integration som i t. ex. Frankrike, förutsätter integrationen att aktieägaren är skattskyldig för mottagen utdelning. I dessa system ses den av bolaget erlagda skatten som en källskatt på skatten på aktieägarens utdelningsinkomst. Bolagsskatten blir följaktligen avräkningsbar från denna. Om aktieägaren inte beskattas för utdelningen är avräkningen således inte möjlig.

Även vid andra tänkbara former för integration av bolagsskatt och aktieägarnas inkomstskatt verkar realräntesynsättet ligga närmare till hands. Vid det sannolikt mindre aktuella alternativet att integrationen sker genom att aktiebolaget erhåller avdrag helt eller delvis för lämnad utdelning, finns visserligen inte några tekniska hinder för att tillämpa nominalräntealternativet. Psykologiskt torde det emellertid sannolikt vara svårt att vid en sådan reform avstå från att helt beskatta aktieägaren för mottagen utdelning. Det gäller även beträffande det alternativ till förenkling av företagsbeskattningen som utretts genom denna utrednings försorg, totalt avskaffande av skatten på rörelseinkomst och beskattning först vid uttag ur rörelsen (bil. 2).[1]

En negativ konsekvens av att behandla aktieutdelning som real ränta är att möjligheterna att köpa aktier för lånade pengar försämras. Anledningen är inte i första hand lönsamhetsskäl utan snarare likviditetsfaktorer. Den som sålunda köper aktier i dag gör det med förväntningar om en avkastning före skatt på ca 15 %. Det motsvarar 11–12 % efter skatt om utdelningen behandlas som realränta (jfr exempel 5:14). Låneräntan efter skatt torde komma att ligga något lägre (efter införandet av real beskattning). Genom upplåningen uppkommer alltså en s. k. hävstångseffekt som medför att avkastningen på det satsade egna kapitalet förväntas bli högre än utan belåning.

Från likviditetssynpunkt kan dock denna transaktion ställa sig oförmånligare. Avgörande blir huruvida lånet är ett reallån, där skulden räknas upp med index, eller ej. Om skulden är ett penninglån skall investeraren betala ut ca 11 % av lånebeloppet varje år efter skatt. Mot det står en utdelningsinkomst som endast uppgår till någon eller några procent per år efter skatt.

Enligt utredningens uppfattning är detta argument inte tillräckligt starkt för att uppväga de fördelar som ligger i att se utdelningen jämställd med realränta. Dels är belåning av aktieportföljer inte av någon större storleksordning. Dels bör det finnas möjlighet att finansiera aktieköpet med reallån varvid de negativa likviditetseffekterna bortfaller.

Ett problem med realräntesynsättet är dock att beräkningen av skattepliktig realisationsvinst kompliceras. Det blir besvärande framför allt i fråga om sådana aktier, som ofta omsätts.

Diskussionen om aktiebeskattningen har i detta kapitel hittills gällt aktien som en penningplacering för fysiska personer. Det är emellertid ett önskemål att likartade principer skall tillämpas för all aktiebeskattning, således även vid avyttring av fåmansbolag. Eftersom realräntesynsättet innebär att den årliga utdelningen fullt beskattas, medför det att det blir av mindre betydelse vid

[1] Se bil. 2, Avskaffad inkomstbeskattning av rörelser och jordbruk – ett komplement till andra skattereformer?, av Erik Haglund.

inkomstbeskattningen, om ägaren/företagsledaren tar ut bolagets vinst som utdelning eller som lön. Vid nominalräntesynsättet blir det emellertid vid den årliga beskattningen fördelaktigare att ta ut vinsten som utdelning upp till den årliga inflationens nivå. För att kunna lämna utdelning måste ägaren/företagsledaren emellertid ta fram och redovisa vinst i bolaget. Effekterna av de olika alternativen kan således inte närmare analyseras förrän ställning tagits till bolagsbeskattningen. I detta sammanhang kan emellertid påpekas, att nominalräntesynsättet medför att årlig utdelning upp till inflationstakten stimuleras och att ägaren vid avyttring av företaget blir hårdare beskattad än vid realräntesynsättet. Det kan också hävdas att redan det faktum att företagsbeskattningen utformas realt är ett argument för realräntesynsättet. Utdelning sker ju av en vinst, som är realt beräknad.

Sammanfattningsvis kan sägas att nominalräntesynsättet verkar ha en del fördelar vid nu gällande bolagsskatteregler, framför allt därför att aktierna annars skulle kunna komma i en mindre gynnsam ställning som placering vid den årliga beskattningen. Mot detta talar emellertid inlåsningseffekterna. Situationen ändras emellertid om aktiebolagets och aktieägarens skatt integreras genom någon form av skatteavräkningssystem. Det blir då inte bara tekniskt nödvändigt med realräntesynsättet. Det främsta argumentet emot det, den ogynnsamma årliga beskattningen av aktieägaren, förvinner helt eller delvis.

Även vid andra metoder för lindring eller undanröjande av dubbelbeskattningen av aktiebolagsvinster verkar realräntesynsättet medföra avsevärda fördelar.

Utredningen anser därför att beskattningen av aktieutdelningar och aktievinster bör utformas enligt realräntesynsättet, dvs. aktieägaren beskattas för hela den årliga utdelningen och anskaffningsvärdet uppräknas med index vid realisationsvinstbeskattningen. Omräkningstalet fastställes med samma officiella index som grund som används för att beräkna det inflationstal, som används vid uppdelningen av nominella räntor. (Jfr s. 189 f angående förenklingsmöjligheter.)

I det följande utvecklas några synpunkter på den tekniska utformningen av de här diskuterade huvudalternativen för en real aktiebeskattning.

5.3.3 *Utdelning som nominell ränta*

Om utdelningen betraktas som nominell ränta måste årligen en uppdelning av denna i inflationskompensation och real del ske. Det tekniska problemet i sammanhanget är närmast att fastställa den nominella räntans storlek i förhållande till insatt kapital. Själva beräkningen av realräntan blir däremot enkel, eftersom aktieutdelningen beslutas en gång per år och utgår med samma belopp för samma slag av aktier. Den är således konstant i förhållande till det insatta kapitalet under året.

Att bolagsstämma beslutat om en viss utdelning per aktie, t. ex. 8 kr. per aktie, säger endast att utdelningen utgår med detta belopp för varje av aktieägaren innehavd aktie. Är pari 100 innebär det också att utdelningen utgör 8 % av det belopp, som bolaget bokfört som aktiekapital på balansräkningens passivsida. Däremot säger ett sådant beslut inte något om den nominella avkastningens storlek i förhållande till aktieägarens insatta kapital. Vid beräkningen av realränta med nominell avkastning som utgångspunkt är

det emellertid det av aktieägaren insatta kapitalet som är utgångspunkten. Det är ju detta kapital som skall inflationssäkras. Det aktiekapital som redovisas av bolaget påverkas ju däremot även av andra faktorer än inbetalningar från aktieägarna som t. ex. fondemissioner.

Begreppet "av aktieägarna insatt kapital" kan emellertid uppfattas på olika sätt. Man kan avse vad den enskilde aktieägaren faktiskt betalt för aktien, dvs. vad han personligen investerat. Beräkningarna blir då i princip desamma som de som görs vid realisationsvinstbeskattningen. Insatt kapital är då anskaffningskostnaden för aktien vid dess förvärv från tidigare innehavare plus vad som inbetalats vid eventuella nyemissioner fördelat på antalet nu innehavda aktier. Om insatt kapital fattas på detta sätt erhålls fördelen att det verkligen blir den skattskyldiges egen investering som ligger till grund för beräkningen av inflationsskyddet. Nackdelen är emellertid att beräkningarna blir individuella för varje enskild aktieägare och dessutom inte kända för bolaget. Bolaget kan således inte då avpassa sin utdelningspolitik så att avdraget för inflationskompensationen fullt medges alla aktieägare. Dessutom kan hjälp från bolaget inte erhållas vid beräkningarna av den reala utdelningens storlek.

En annan möjlighet är att se begreppet "insatt kapital" ur bolagets synvinkel. Det blir då fråga om vad aktieägare verkligen satsat till bolaget. Man koncenterar sig då på relationen bolag-aktieägare och bortser från transaktioner med tredje man. Det innebär att man fullt ut tillämpar samma principer som vid penningobligationer, då man, som utvecklats, utgår från den nominella ränta som betalats utan hänsyn till vad innehavaren förvärvat obligationen för. Beräkningarna blir då i princip desamma som vid beräkningarna av tillskjutet kapital vid utskiftningsbeskattningen. Såsom insatt kapital räknas då vad som ursprungligen inbetalats för en viss aktie plus eventuellt aktieägartillskott som inte ökat aktiekapitalet minus vad som återbetalats till aktieägarna i samband med nedsättning av aktiekapitalet. Har fondemission skett får beräknas hur mycket av det ursprungligen insatta kapitalet som faller på varje aktie.

Exempel 5:15

En aktie utges i samband med bolagets bildande till 100 kr. Efter ett antal år genomförs en fondemission med villkoren 1:1. Av aktieägarna insatt kapital/aktie blir då 50 kr. Medges en utdelning på 4 kr. efter fondemissionen motsvarar det en nominell avkastning av 8 % på insatt kapital. Om årets inflation varit 6 % skall 2 % anses utgöra den reala avkastningen på insatt kapital. I förhållande till aktiens nuvarande nominella värde blir det 1 %, dvs. av den lämnade utdelningen på 4 kr. blir 3 kr. inflationskompensation och 1 kr. real avkastning.

Rent beräkningsmässigt kan samma resultat erhållas på det sättet att man i stället beräknar inflationskompensation per aktie. Eftersom bolagets bokförda värde för aktiekapitalet förhåller sig till det av aktieägarna inbetalda kapitalet som 2:1 skall inflationskompensationen per aktie utgöra hälften av inflationsbeloppet, dvs. (6 : 2 =) 3 kr. Utdelningen på 4 kr. skall således minskas med 3 kr. Real avkastning, vilken skall upptas till beskattning, utgör 1 kr.

Eftersom man vid denna metod endast använder sig av uppgifter som är kända för bolaget och som dessutom gäller generellt för alla aktieägare, synes det inte innebära några svårigheter att föreskriva att bolagen årligen skall beräkna och publicera uppgift om exempelvis inflationskompensationens storlek per aktie. Med denna uppgift är det inte svårt för de enskilda aktieägarna att beräkna den skattepliktiga, reala avkastningens storlek. Det erfordrar ju endast att utdelningen minskas med detta belopp.

Kapitalvinstbeskattningen erbjuder inga problem i detta alternativ ur teknisk synvinkel, i varje fall inte några andra än som finns i nuvarande system. Anskaffningskostnaden per aktie beräknas på samma sätt som nu, således enligt en genomsnittsmetod. Vid avyttring av aktie upptas försäljningsintäkten som intäkt. Avdrag medges för anskaffningskostnaden. Eftersom inflationskompensation redan givits vid den årliga beskattningen behöver inte någon indexuppräkning ske. Alla beräkningar sker med nominella belopp. Önskar man förenkla systemet något kan man, som föreslås i det danska betänkandet om aktievinstbeskattning, avstå från att räkna om anskaffningskostnaden vid ny- och fondemission och i stället beskatta vad som erhålles för teckningsrätter som utdelning. Det är teoretiskt felaktigt men innebär en viss förenkling.

Som nämnts är det huvudsakliga problemet vid detta alternativ de inlåsningseffekter som kan uppkomma på aktiemarknaden, då indexuppräkning av anskaffningskostnaden inte äger rum och kapitalvinsterna beskattas med 100 %. I viss utsträckning kan de problemen mildras genom införande av någon form av saldometod, dvs. att beskattning endast äger rum, när de skattskyldiga definitivt minskat sitt aktieinnehav med så stort belopp att de skattepliktiga realisationsvinsterna konsumerat anskaffningsvärdet på den skattskyldiges hela aktieinnehav. Då saldometoden f. n. utreds av kapitalvinstkommittén är det emellertid inte lämpligt att på detta stadium diskutera den i samband med real beskattning.

5.3.4 *Utdelning som realränta*

De tekniska problemen vid alternativet att betrakta utdelningen som real och således i sin helhet skattepliktig ligger helt inom kapitalvinstbeskattningen. Den löpande beskattningen av utdelningen blir exakt densamma som vid nu gällande system, dvs. utdelningen upptas i sin helhet till beskattning.

Vid kapitalvinstbeskattning uppkommer däremot problemet att indexuppräkna anskaffningsvärdena. Det vållar avsevärda tekniska problem, eftersom aktier kan vara förvärvade vid olika tidpunkter. Särskilda problem vållar de omräkningar av anskaffningskostnaden, som i princip måste ske vid varje enskild försäljning även om det endast gäller teckningsrättsbevis och delbevis.

De beskrivna problemen har närmare utvecklats i det danska Betænkning om beskatning af aktieavancer. I detta sammanhang förtjänar blott att påpekas, att realisationsvinster torde bli så pass sällsynta vid detta alternativ att saldometoden inte behöver övervägas av hänsyn till inlåsningseffekterna. Det synes också tveksamt om den i kombination med indexuppräkning innebär så stora fördelar från förenklingssynpunkt att den bör övervägas av denna anledning.

Exempel 5:16

Den skattskyldiges transaktioner med aktier i AB Realus framgår av nedanstående sammanställning:

	Antal	Pris per aktie	Anskaffnings-värde	Försälj-ningspris
1967 Köp	100	150	15 000	
1972 Arv	50	190	9 500	
1976 Köp	20	110	2 200	
1980 Försäljning	65	400		26 000

För beräkning av de sålda aktiernas anskaffningsvärden används i exemplet av RSV fastställda omräkningstal vid försäljning av fastighet under år 1980. Metoden innebär ju att vid försäljning av aktier samma beräkningsmetod skall användas som under år 1980 användes vid avyttring av fast egendom.

Sålda aktiers anskaffningsvärden efter indexuppräkning

	Nominellt anskaffningsvärde	Omräkningstal	Realt anskaff-ningsvärde
1967	15 000	2,69	40 350
1972	9 500	2,11	20 045
1976	2 200	1,48	3 256
Totalt realt anskaffningsvärde			63 651
Sålda aktiers anskaffningsvärde (65/170 x 63 651)			24 187
Försäljningsintäkt 1980			26 000
Skattepliktig realisationsvinst (26 000 ./. 24 187)			1 813
Återstående indexuppräknat anskaffningsvärde (63 651 ./. 24 187)			39 464
Återstående aktieinnehav (170 ./. 65)			105

Det återstående indexuppräknade anskaffningsvärdet efter 1980 års försäljning indexuppräknas sedan i framtiden (som om det förvärvats år 1980). det år försäljningsintäkt skall upptas till beskattning. Fastställelse av det reala anskaffningsvärdets storlek under tidigare år är inte erforderlig.

Det kan diskuteras från vilket år indexuppräkning skall medges. Det synes dock alltför snävt att bara medge indexuppräkning framåt i tiden. Nuvarande aktievinstbeskattningsregler, som trädde i kraft den 1 januari 1975, enligt vilka 40 % av en nominellt beräknad vinst upptas till beskattning, kan sägas innebära ett försök att schablonmässigt åstadkomma samma resultat som vid en 100-procentig realisationsvinstbeskattning av en realt beräknad vinst. I varje fall efter den 1 januari 1975 bör de skattskyldiga ha reda på aktiernas anskaffningsvärden. Det synes därför vara lämpligt att indexuppräkning medges från denna tidpunkt.

Omräkningstalet bör fastställas med samma officiella index som grund som används för att fastställa inflationstalet. Är således inflationen från oktober föregående år till oktober innevarande år 10 % blir inflationstalet 10 % och omräkningstalet 1,1.

Som nämnts fordrar metoden att undanröja dubbelbeskattning av aktiebolagsvinster genom skatteavräkning att realräntesynsättet anläggs.

Exempel 5:17

Antag att 100 % integration av bolagsskatten med aktieägarnas marginalskatter genomförts. Bolagsskatten antas vara 60 %. Aktieägarnas marginalskatter antas vara 40, 50, 60, 70 resp. 80 %.

	40 %	50 %	60 %	70 %	80 %
Bolagets vinst före skatt	100				
Bolagsskatt	58				
Vinst efter skatt	42				
Utdelning	42				
Skattetillgodohavande	58				
För aktieäg. skattepliktig intäkt	100				
Aktieägarens skatt	40	50	60	70	80
Skattetillgodohavande	58				
Restitution	18	8			
Skatt efter avräkning			2	12	22
Total skatt	40	50	60	70	80

Som synes blir beskattningen alltid avhängig av aktieägarens marginalskatt under förutsättning att restitution ges om skattetillgodohavandet överskjuter skatten. Skattens storlek blir således inte beroende av inflationen på något sätt. Denna får i stället beaktas vid kapitalvinstbeskattningen. Däremot bör det faktum, att den aktieägare med samma marginalskatt som bolagsskattesatsen (i exemplet 58 %) inte behöver betala någon skatt på mottagen utdelning, göra aktier mer attraktiva.

5.4 Beskattningen av egnahem

5.4.1 *Gällande rätt*

Enligt gällande skatteregler anses egnahem utgöra en egen förvärvskälla. De beskattas i inkomstslaget annan fastighet. Det innebär att man betraktar egnahem på annat sätt än segelbåtar, konstverk och andra förmögenhetstillgångar. Intäkten av egnahemmet skall upptas till beskattning, avdrag skall ges för kostnader.

Med bibehållandet av huvudprincipen att egnahem utgör förvärvskällor infördes till 1955 års taxering av förenklingsskäl särskilda regler för beskattning av sådana fastigheter som är inrättade till bostad för en eller två familjer. Intäkten skulle beräknas till 3 % av fastighetens taxeringsvärde, vilket i dåvarande ränteläge ansågs motsvara en skälig beskattning av det kapital fastighetsägaren investerat i fastigheten (den s. k. villaschablonen). Den schablonmässigt beräknade intäkten trädde således i stället för såväl ett

uppskattat värde för förmånen av bostad i den egna fastigheten som eventuella intäkter av fastigheten i form av hyra. Blev sidointäkterna för stora skulle fastigheten emellertid inte schablonbeskattas.

På avdragssidan infördes den begränsningen att avdrag endast medgavs för ränta och tomträttsavgäld. Härigenom undveks ett stort antal tvister om gränsdragningen mellan reparation och underhåll å ena sidan och ny-, till- och ombyggnad å andra sidan.

Vid de allmänna fastighetstaxeringarna åren 1957 och 1965 höjdes taxeringsvärdena betydligt. För att förebygga att det skulle medföra skattehöjningar för villaägarna sänktes procentsatsen för schablonberäkningen till 2,5 % resp. 2 %. Dessutom infördes ett extra avdrag för de villaägare, som var mantalsskrivna på fastigheten.

Sänkningen av intäktsprocenten och den successiva ökningen av den allmänna räntenivån medförde att allt fler fastigheter visade underskott. Underskotten blev självfallet mer värdefulla vid högre marginalskattesatser än vid lägre. För att förhindra att skattereglerna även skulle stimulera uppförandet av mer utpräglade lyxbyggnader infördes vid 1968 års taxering en progressiv skala för intäktsberäkningen. Denna skala har vid flera tillfällen ändrats, bl. a. vid 1979 års taxering, då intäktsprocenten i lägsta skiktet åter höjdes till 3 %. Skalan har nu fr. o. m. 1982 års taxering följande utseende:

0–450 000	2 %
450 000–600 000	4 %
600 000–750 000	6 %
750 000–	8 %

De olika procentsatserna används för den del av fastighetens taxeringsvärde, som ligger inom de angivna gränserna.

Avdrag för underskott medges inte vid den kommunala beskattningen för underskott som är hänförligt till fastighet, som är belägen i annan kommun.

År 1968 infördes också principiellt helt nya regler för realisationsvinstbeskattning av fastigheter. Tidigare hade en kapitalvinst vid en avyttring av fastighet varit skattefri, om fastigheten innehafts mer än 10 år eller om den var förvärvad vid ett benefikt fång och den s. k. skyldemannaregeln[1] inte var tillämplig. Nu infördes en i princip evig beskattning av fastighetsvinster. Vid benefika förvärv gick man i princip tillbaka till senaste onerösa förvärv.

Principiellt mest betydelsefullt var att den skattskyldiges anskaffningskostnad fick uppräknas med index. Indexuppräkningen skedde ursprungligen från anskaffningsåret, dock tidigast från år 1914. Omräkningstal fastställdes med KPI som grund. År 1976 genomfördes en ändring med innebörd att indexuppräkning tidigast sker från år 1952. Vissa alternativa metoder finns. Den skattskyldige har fritt val mellan dessa. Utgångspunkt för indexuppräkningen för fastighet förvärvad före år 1952 utgör 150 % av 1952 års taxeringsvärde. Vid fastigheter som innehafts i mer än 20 år kan den skattskyldige som ingångsvärde uppta ett belopp motsvarande 150 % av det taxeringsvärde, som gällde 20 år före avyttringen. Har fastigheten förvärvats genom arv eller testamente eller bodelning i anledning av makes död, kan som ingångsvärde under vissa förutsättningar upptas 150 % av det taxeringsvärde som gällde året före dödsåret (vid dödsfall år 1970 och senare 133 %).

[1] Se avsnitt 5.2.1.

Beräkningen av skattepliktig realisationsvinst bygger sedan år 1968 på en real princip.

Genom lagändring år 1980 har emellertid vissa avsteg gjorts från den reala beräkningsprincipen (SFS 1980:998). Ingångsvärdet samt förbättringskostnader räknas endast om med hänsyn till prisutvecklingen från det fjärde året efter det år då fastigheten förvärvades resp. kostnaderna lades ned till det år då fastigheten avyttras. Begränsningen av rätten till indexuppräkning motiveras i propositionen (1980/81:32) med att fastigheter till stor del är lånefinansierade (s. 19):

> Särskilt rätten till full indexuppräkning har – i kombination med den obegränsade avdragsrätten för låneräntor vid den löpande inkomstbeskattningen – lett till att många fastighetsägare på grund av inflationens effekter vid belåning har kunnat göra mycket stora vinster som har lämnats helt obeskattade vid en försäljning. Dessa förhållanden är inte längre acceptabla.

5.4.2 *Schablonbeskattning av villor*

Enligt utredningens uppfattning är den ursprungliga uppbyggnaden av beskattningen av egnahem i Sverige principiellt riktig. Därmed avses att fastigheten utgör förvärvskälla, att ett skäligt värde beräknas för förmånen av fri bostad i den egna fastigheten och att avdrag ges för kostnaderna. Genom denna konstruktion blir det kapital ägaren investerat i den egna fastigheten beskattat. Avsikten är att ägare i princip inte skall uppnå någon skattemässig fördel genom att flytta över sitt kapital från en räntegivande bankräkning till fastigheten. Såväl räntan som det i fastigheten investerade kapitalet blir beskattat. Härigenom uppnås likartade skatteförhållanden för egnahemsägare och hyresgäster. Hyresgästen åtnjuter inte avdrag för hyran och fastighetsägaren beskattas för värdet av att bo i sin fastighet.

Genom införandet av den s. k. villaschablonen år 1953 förenklades villabeskattningen. Som nämnts innebär denna att som intäkt i förvärvskällan upptas ett visst schablonbelopp. Avdrag ges endast för i fastigheten nedlagd gäld och tomträttsavgäld. Intäktsschablonen beräknas som viss procent av fastighetens taxeringsvärde.

Intäktsschablonen är uttryck för en real princip vid villabeskattningen. Den är därför av särskilt intresse ur denna utrednings synvinkel. Det faktum att taxeringsvärdena ändras vid varje allmän fastighetstaxering, så att de enligt vissa regler avspeglar priserna på fastigheter, medför att intäkten stiger i kronor räknat vid inflation. Avdrag medges däremot för nominella räntor. Villabeskattningen är således ett exempel på blandning av reala och nominalistiska beskattningsprinciper. Som tidigare utvecklats i detta kapitel ger en sådan blandning ofta upphov till problem. Om endast den reala räntan beskattas men hela den nominella räntan är avdragsgill, blir investeringen i fråga lönsammare ju högre inflationen är och ju högre marginalskatt den skattskyldige har.

Blandningen av reala och nominalistiska principer var således inte så allvarlig när schablonbeskattningen infördes som den är f. n., eftersom inflationen då var obetydlig. Skillnaden mellan den nominella räntan och realräntan var då inte så stor. Den starka stegring av inflationen som ägt rum under 1970-talet har emellertid medfört att skillnaden mellan schablonintäkten (ett slags real-

ränta) och den avdragsgilla ränteutgiften (en nominell ränta) successivt ökat. Underskotten i inkomstkällorna annan fastighet och kapital har därför ökat starkt. Effekten har blivit ett betydande skattebortfall för stat och kommun och en genom beskattningen uppkommen växande olikhet mellan villaägare och hyresgäster, vilken fått kompenseras med åtgärder utanför beskattningssystemets ram. Bland villaägarna gör personer med högre marginalskatt större skattevinster än personer med lägre marginalskatt.

De problem för villabeskattningen, som inflationen medfört, har ytterligare komplicerats av att man tvekat att fullt ut genomföra den reala princip, som intäktsberäkningen vid villabeskattningen är ett uttryck för. Det faktum, att intäktsschablonen vid flera tillfällen sänkts, för att höjningen av taxeringsvärdena vid en allmän fastighetstaxering inte skall få leda till ökad beskattning i nominella tal, är ett avsteg från den reala principen för intäktsberäkning. Effekten har självfallet blivit att underskotten ytterligare ökats. Denna effekt har man försökt att dämpa för de dyraste villornas del genom införandet av den progressiva intäktsschablonen. Därmed har man emellertid på intet sätt minskat den olika behandling av de stora grupperna av hyresgäster och villaägare, som är det huvudsakliga problem, som uppkommit genom villabeskattningens bristande anpassning till inflationen.

Skapandet av likvärdiga ekonomiska villkor för olika upplåtelseformer är ett av de viktigaste målen för utredningen. Utredningen anser att denna effekt kan uppnås genom införandet av reala lån och real beskattning. Den skattemässiga utformningen av beskattningen av de reala lånen har redan utvecklats i det avsnitt som behandlar beskattningen av reallån.

Vid utformningen av de speciella reglerna för bostadsbeskattningen bör utgångspunkten därför vara en situation, där villaägarna finansierat sina fastigheter med reallån och där endast den reala räntan är avdragsgill. Å andra sidan är det för många villaägare också nödvändigt att reallån står till buds vid villafinansieringen. Övergången till real beskattning skulle innebära en alltför stor likviditetsbelastning för många villaägare om de var tvungna att betala höga nominella räntor men endast få avdrag för realräntan.

Om villabeskattningens utformning diskuteras med utgångspunkt i att reala principer används på avdragssidan, kommer de nu använda principerna på intäktssidan i ett helt annat läge. Det nuvarande systemets fördel, den reala principen för intäktsbeskattningen, träder då fram i dagen.

Det finns inte någon anledning att ändra på denna punkt. Tvärtom kan det sägas, att införandet av real beskattning och reala lån medför att villabeskattningen kommer att bygga på riktiga grundprinciper och att villabeskattningen kommer att medföra de effekter, som ursprungligen avsågs. Införandet av real beskattning av fordringar och skulder medför således att grunderna för nuvarande villabeskattning kan lämnas oantastade på ett helt annat sätt än vad som sannolikt annars kunnat vara fallet. Dessutom bör det vara möjligt att avlägsna en del principiellt felaktiga påbyggnader av nuvarande system, som tillkommit för att man inte fullt ut velat ta konsekvenserna av nuvarande situation.

Det kan emellertid finnas anledning att diskutera vissa detaljer i utformningen av de nuvarande reglerna för villabeskattningen för att anpassa villabeskattningen ännu bättre till ett konsekvent system för real beskattning.

5.4.3 *Underlaget för schablonberäkningen*

Underlaget för schablonberäkningen utgör i dag fastighetens taxeringsvärde. Detta ändras normalt endast i samband med de allmänna fastighetstaxeringarna, som i princip skall äga rum vart femte år. Taxeringsvärdet skall enligt fastighetstaxeringslagen sättas så, att det motsvarar 75 % av en fastighets marknadsvärde två år före fastighetstaxeringsperiodens ingång. Det finns således en säkerhetsmarginal på 25 %.

Effekten av nu gällande principer är att det uppstår en viss eftersläpning i beskattningens anpassning till penningvärdets förändringar. Justering av underlaget sker normalt endast vart femte år. Då blir å andra sidan vid tider av stark inflation förändringen ganska stor. Det är möjligt, att det faktum att taxeringsvärdena ändras endast vart femte år och att förändringarna då blir ganska drastiska, har medfört, att det inte varit möjligt att fullt ut tillämpa reala principer för beräkningen av schablonintäkten, utan schablonbeloppet har sänkts.

Det problem, som i första hand uppställer sig, när det gäller underlaget för schablonberäkningen vid real beskattning är om detta underlag bör utgöras av taxeringsvärdet. Alternativt vore det möjligt att i stället utgå från det för ägaren gällande ingångsvärdet. Underlaget skulle således fastställas på samma sätt som anskaffningsvärdet vid realisationsvinstbeskattningen av fast egendom och bestå av ägarens anskaffningskostnad plus förbättringskostnader minus eventuella delförsäljningar. Ingångsvärdet skulle då årligen uppräknas med index.

Fördelen med att använda det för ägaren gällande ingångsvärdet på fastigheten i stället för taxeringsvärdet är i första hand att det kan fastställas mer exakt. De kostnader som verkligen betalts går i princip att ange på öret medan fastighetstaxeringen får arbeta med relativt grova uppskattningar. En ytterligare fördel vore att de allmänna fastighetstaxeringarna skulle förlora avsevärt i betydelse och, om taxeringsvärdet inte tillerkändes betydelse vid förmögenhetsbeskattningen och ytterligare en del skatterättsliga sammanhang, helt kunna avskaffas. Eftersom de skattskyldiga med hänsyn till realisationsvinstbeskattningen ändå är tvungna att hålla reda på de erforderliga uppgifterna för underlagets beräkning, skulle något merarbete inte vara nödvändigt.

Taxeringsvärdet har emellertid vissa fördelar som underlag för schablonberäkningen. Det är mer objektivt i den meningen att det påverkas mindre av relationen mellan köpare och säljare. Försäljningspriset på en fastighet kan ju påverkas av parternas inbördes relationer så att priset blir lägre, t. ex. vid släktköp. Det spelar ju mindre roll vid realisationsvinstbeskattningen, eftersom ett lägre pris innebär ett lägre ingångsvärde och följaktligen högre beskattning i framtiden. Om ingångsvärdet användes som grundval för beräkningen av schablonintäkten, skulle emellertid ett lägre pris innebära en lägre årlig beskattning av köparen.

Om anskaffningskostnaden användes som underlag, borde den principiellt justeras med hänsyn till förslitningen av den på fastigheten befintliga byggnaden. Det blir däremot inte nödvändigt om taxeringsvärdet användes som grundval, eftersom taxeringen sker med hänsyn till fastighetens skick vid värderingstillfället.

En principiellt betydelsefull skillnad mellan taxeringsvärdet och anskaff-

ningskostnaden som underlag för schablonberäkningen är att taxeringsvärdet avspeglar prisutvecklingen på fastigheter i det aktuella området. Ett index-uppräknat anskaffningsvärde, där uppräkning sker med KPI, avspeglar den allmänna inflationstakten i samhället.

Sammanfattningsvis kan det sägas att det inte verkar som om en övergång från taxeringsvärdet till det för ägaren gällande ingångsvärdet på fastigheten vore någon nödvändig förutsättning för övergång till real beskattning. Utredningen anser därför att taxeringsvärdet kan vara grunden för beräkningen av det underlag, på vilket intäktsschablonen skall beräknas.

Däremot kan det sägas att starka skäl talar för en årlig justering av detta värde. Intäktsschablonen kommer därmed att mer kontinuerligt anpassas till realräntan. Justeringarna kommer också att verka mer naturliga. Taxeringsvärdet bör således årligen räknas upp med index. Vid större värdeförändring bör på samma sätt som nu särskild fastighetstaxering äga rum.

Ur principiell synvinkel finns det inte något skäl att använda en säkerhetsmarginal, när det gäller att lägga taxeringsvärdet som grund för beräkningen av schablonintäkten. Denna blir på detta sätt systematiskt för låg. Det är självfallet möjligt att säga att fastighetstaxeringen är behäftad med så allvarliga felkällor, att en viss säkerhetsmarginal är nödvändig för att förhindra att någon skattskyldig överbeskattas. Det måste dock sägas att denna aspekt inte motiverar en generell säkerhetsmarginal på 25 %. Snarare är den ett skäl för att medge ökade möjligheter till omtaxering.

Om man skall öka underlaget med säkerhetsmarginalen (således med 33 %) eller i stället öka schablonen med samma procentsats, är en smakfråga. I sak förändrar det inget. Av förenklingsskäl anser utredningen att man kan utgå från taxeringsvärdet och i stället öka schablonen.

Underlaget för beräkningen av schablonintäkten bör således vara taxeringsvärdet. Detta värde bör årligen uppräknas med något index. Lämpligt sådant index utreds f. n. av 1976 års fastighetstaxeringskommitté (Fi 1976:05), som också utreder andra frågor som aktualiseras vid rullande taxering. Fastställes nytt taxeringsvärde via allmän eller särskild fastighetstaxering, bildar det nya taxeringsvärdet i stället underlag för de kommande indexuppräkningarna.

5.4.4 *Intäktsschablonens nivå*

Intäktsschablonen bör således fastställas med utgångspunkt i att ett med 33 % uppräknat taxeringsvärde motsvarar fastighetens verkliga värde.

En konsekvens av att intäktsschablonen i princip skall motsvara realräntenivån är att vid real beskattning och reala lån underskott i annan fastighet endast i undantagsfall kan förekomma. Från renodlad skattesynpunkt finns då inte längre någon anledning att behålla den progressiva intäktsschablonen. Den har motiverats av att man inte velat att de fördelar, som säkerhetsmarginalen och avdragsrätten för nominella räntor ger, skulle utsträckas även till de dyrbaraste villorna. Då ränteavdragsrätten begränsas till realräntan finns det inte längre någon anledning att behålla den progressiva schablonen.

Man kan diskutera hur intäktsschablonen bör fastställas. Principen att den bör motsvara realräntan borde strängt taget medföra att den borde fastställas årligen i efterhand med hänsyn till realräntan under året. På så sätt skulle intäktssidan och avdragssidan balansera varandra, underskott genomsnittligt

inte uppkomma och tanken bakom villabeskattningen bäst förverkligas.

En sådan princip medför dock svårigheter för de skattskyldiga att beräkna skattekonsekvenserna av sitt boende. För den enskilde villaägaren ändras räntan på reallånen sannolikt endast sällan. Räntan på reallånen får normalt antas vara fast för flera år i följd. Variationer i intäktsschablonen skulle då på ett svårförutsebart sätt förändra kalkylen för boendekostnaderna. Det synes därför lämpligast med en i lag angiven bestämd intäktsschablon. Skulle realräntenivån förändras på något mer bestående sätt får intäktsschablonen ändras genom lagändring.

Intäktsschablonen bör fastställas med utgångspunkt i den reala avkastning villaägaren kan få vid alternativa placeringar. De uppskattningar av realräntans väntade storlek, som Ingemar Hansson gör i bil. 4, tyder på en real inlåningsräntesats av 0,5 %. Vid placeringar i statsobligationer uppskattas realräntesatsen till 2 %. Utredningen anser mot denna bakgrund att intäktsschablonen lämpligen kan sättas till 2 % av taxeringsvärdet, vilket motsvarar 1,5 % av det med säkerhetsmarginalen på 33 % uppräknade taxeringsvärdet. Intäktsschablonen skulle således generellt bli densamma som den f. n. är i lägsta intervallet.

5.4.5 *Realisationsvinstbeskattningen*

Om realisationsvinstbeskattningen av fast egendom går det att fatta sig kort. Den är f. n. delvis ett uttryck för principen om real beskattning. Det index som används syftar till att mäta allmänna penningvärdeförändringar. De problem, som enligt utredningen vållas av nuvarande skatteregler, främst de stora obeskattade vinsterna som skuldsatta villaägare gör på sina lån, beror inte på utformningen av realisationsvinstbeskattningen utan på blandningen av reala och nominalistiska beskattningsprinciper. I och med att utredningen föreslår införande av konsekvent real beskattning undanröjs dessa problem.

De begränsningar i rätten att omräkna anskaffningsvärde och förbättringskostnader till försäljningsårets penningvärde, som infördes år 1980, bör avskaffas.

Exempel 5:18

En villaägare köper år 1 en villa för 100 000 kr. Lånet finansieras med ett amorteringsfritt reallån på 100 000 kr. 10 år senare har inflationen varit 100 %. Fastigheten avyttras då för 200 000 kr.

Det nominella värdet av det reallån med vilket villan finansierats är då 200 000 kr. Det med index uppräknade anskaffningsvärdet är också 200 000 kr. När ägaren säljer villan är han således varken rikare eller fattigare än i utgångsläget. Någon skattepliktig realisationsvinst uppkommer inte, eftersom 200 000 kr. minus 200 000 kr. är lika med 0.

I ett konsekvent realt system finns det inte någon anledning att inte också beräkna realisationsförlusterna enligt de reala principer, som gäller för realisationsvinster. Utredningen anser att så bör ske.

Vad beträffar realisationsvinstbeskattningen bör dock anmärkas att när det gäller icke schablontaxerade fastigheter tidigare värdeminskningsavdrag

återförs vid beskattning av realisationsvinst. Det sker inte när det gäller schablontaxerade fastigheter. Eftersom intäktsschablonen är så beräknad att den skall motsvara en beskattning av alla intäkter med avdrag för alla kostnader utom ränta och tomträttsavgäld, har villaägarna i själva verket medgivits årliga värdeminskningsavdrag. Dessa borde principiellt återföras till beskattning vid realisationsvinstskatteberäkningen. Det skulle kunna ske genom en nedjustering av omräkningstalen. Utredningen anser emellertid att frågan om en sådan förändring är önskvärd eller ej inte sammanhänger med om en real beskattning införs eller ej. Eftersom införandet av real beskattning medför en så betydande ändring av villkoren på fastighetsmarknaden, anser utredningen inte att det finns anledning att också införa nya principer för beräkning av skattepliktig realisationsvinst.

Utredningen anser inte heller att det finns någon anledning att ändra andra regler för realisationsvinstberäkningen. Indexuppräkning kommer då att ske fr. o. m. år 1952.

5.4.6 *Ändrat omräkningstal*

Som nämnts i avsnitt 5.2.2.6 fastställs f. n. det omräkningstal som används vid realisationsvinstbeskattningen av fastigheter med KPI för juli månad som grund. Omräkningstalet publiceras i augusti.

Det inflationstal som utredningen ansett skall användas för uppdelning av nominella räntor i inflationskompensation och realränta bör fastställas med officiellt index som grund och föreligga senast den 20 december. Utredningen bedömde det inte som realistiskt att årets inflationstal kunde byggas på annat än prisförändringen från oktober föregående år till oktober innevarande år.

Enligt utredningens uppfattning är det önskvärt att penningvärdets förändringar vid beskattningen uppskattas efter så enhetliga principer som möjligt. Samma officiella index bör användas för att fastställa såväl inflationstalet som omräkningstalet. Det skulle innebära att omräkningstalet för året för realisationsvinstbeskattningens del skulle fastställas senare är f. n., eftersom inflationstalet bör fastställas så sent som möjligt under beskattningsåret. Nackdelen med denna ändring är att sådana skattskyldiga som avyttrar sina fastigheter under senare delen av beskattningsåret inte som nu exakt kan veta om avyttringen medför att skattepliktig realisationsvinst uppkommer. Eftersom omräkningstalet skall bygga på ett officiellt index som måste föreligga åtminstone månadsvis går det dock att bilda sig en ungefärlig uppfattning om omräkningstalet för beskattningsåret. Ju senare på året försäljningen sker, desto säkrare blir denna uppfattning. Utredningen anser således att omräkningstalet liksom inflationstalet bör fastställas med KPI för oktober månad som grund.

5.5 Beskattningen av bostadsrätter

5.5.1 *Gällande rätt*

Grundprincipen för beskattning av bostadsrättshavare är att beskattning skall ske hos bostadsrättsföreningen (eller bostadsaktiebolaget), ej hos medlemmen/bostadsrättshavaren. I 24 § 3 mom. KL föreskrivs, att en fastighet, som tillhör bostadsrättsförening eller bostadsrättsaktiebolag, skall schablonbeskat-

tas. Schablonen utgör 3 % av taxeringsvärdet året näst före taxeringsåret. Medlemmen beskattas däremot inte för värdet av bostadsförmånen. Beskattning av medlemmen sker däremot, om bostaden helt eller till övervägande del varit av medlemmen mot vederlag upplåten under hela eller större delen av beskattningsåret. Enligt anvisningarna till 38 § p. 2 KL beskattas i så fall medlemmen för vederlaget som intäkt av kapital.

Den av inflationen förorsakade höjningen av de nominella räntorna har emellertid för bostadsrättsföreningarnas del medfört problemet, att de kommit att regelbundet visa underskott. Utgiftsräntorna kommer att överstiga intäktsschablonen även vid en relativt låg belåningsgrad. Då bostadsrättsföreningen och medlemmarna utgör olika skattesubjekt är det inte möjligt att överföra underskotten från föreningen till medlemmarna. Bostadsrättsinnehavarna har därför inte på samma sätt som villaägarna haft möjlighet att utnyttja underskott i inkomstlaget annan fastighet som avdrag från sina övriga inkomster.

Föreningarnas outnyttjade underskottsavdrag har medfört att metoder skapats för att låta delägarna få utnyttja dem. Så har skett genom att lånen i viss utsträckning upptagits av medlemmarna i stället för av föreningen. I fallet RÅ 1971 ref. 2 fastslog RegR:s majoritet att ränteavdrag ej kunde vägras medlemmen i ett sådant fall. Att avdrag däremot vägrades i fallet RSV Dt 1973:8 berodde på att i detta fall avdrag yrkades för ränta på en insatsrevers. Då det var fråga om en inbetalning till föreningen, vägrades avdrag på grund av det uttryckliga förbudet för avdrag för inbetalningar till bostadsrättsföreningen i anvisningarna till 38 § p. 2 KL.

RegR:s dom i RÅ 1971 ref. 2 medförde stor popularitet för bostadsrättsföreningar med s. k. strimlade lån. Det föranledde ett lagstiftningsingripande med innebörd att även medlemmen skall uppta en viss schablonmässigt beräknad inkomst till beskattning. I sin nu gällande utformning innebär regeln, att 3 % av den del av medlemmens andel i föreningens behållna förmögenhet som överstiger 50 000 kr. skall upptas till beskattning i inkomstslaget kapital enligt anvisningarna till 38 § p. 2 KL. Schablonbeskattningen kommer att drabba bostadsrättsinnehavare som är medlemmar i föreningar som av ena eller andra anledningen har låga lån.

Vid avyttring av andel i bostadsrättsförening gäller att sådan andel inte skall beskattas som andra andelar enligt reglerna i 35 § 3 mom. I stället sker beskattning enligt reglerna i 4 mom. Efter fem års innehav blir en eventuell kapitalvinst helt skattefri.

5.5.2 *Den löpande beskattningen av medlem och förening*

Även vad beträffar beskattningen av bostadsrättsinnehavare och bostadsrättsföreningar medför införandet av real beskattning en möjlighet till återgång till tidigare gällande, mer principiellt riktiga och konsekventa regler. När ränteavdraget begränsats till realräntan, uppkommer vid nuvarande intäktsschablon på 3 % i regel inte några underskott. Den särskilda schablonbeskattningen av medlemmarna kan således avskaffas.

För att åstadkomma största möjliga likhet i beskattningen vid olika upplåtelseformer bör intäktsschablonen sänkas till 1,5 %.

Det bör gälla alla fastigheter, som schablonbeskattas enligt 24 § 3 mom. KL,

dvs. fastigheter som tillhör bostadsrättsförening eller bostadsaktiebolag eller allmännyttigt bostadsföretag. Bostadsrättshavare och hyresgäster kan inte göra det extra avdrag på 1 500 kr., som medges på schablonbeskattat eget hem mantalsskriven fysisk person, vilket motiverar en lägre intäktsschablon än 2 %.

5.5.3 *Kapitalvinstbeskattningen*

Principiellt borde bostadsrättsinnehavare helt beskattas som villägare. För kapitalvinstbeskattningens del skulle det innebära en "evig", 100-procentig realisationsvinstbeskattning, där anskaffningsvärden och förbättringskostnader fick uppräknas med index.

Då kapitalvinstkommittén sysslar med realisationsvinstbeskattningen av bostadsrätter, synes det dock mindre lämpligt att här utforma en sådan beskattning i detalj. Utredningens grundläggande uppfattning är att beskattning skall ske på samma sätt som när det gäller fastigheter. En sådan beskattning borde underlättas av att utredningen föreslagit att beskattningen av aktier och andelar skall ske på samma sätt. Realisationsvinstbeskattningen av fastigheter samt alla aktier och andelar, inklusive andelar i bostadsrättsföreningar, skulle således komma att ske efter samma grundläggande principer.

5.6 Beskattningen av övrig lös egendom

5.6.1 *Gällande rätt*

Lös egendom, som inte ger någon avkastning, beskattas inte årligen. I motsats till vad som gäller för fastigheter anses således inte ägandet av lös egendom ge upphov till någon skattepliktig intäkt. Trots detta är räntor på lån som upptagits för att förvärva egendomen avdragsgill enligt 39 § KL.

Avyttring av lös egendom realisationsvinstbeskattas enligt 35 § 4 mom. KL. Oneröst förvärvad egendom beskattas om den avyttras inom fem år efter förvärvet. Enligt den s. k. skyldemannaregeln går man vid benefika förvärv från närstående till givarens eget onerösa förvärv. 100-procentig vinstbeskattning sker bara under de två första åren. Därefter sker en successiv avtrappning av den del av vinsten som upptas som skattepliktig realisationsvinst.

5.6.2 *Den löpande beskattningen*

Några större förändringar i den löpande inkomstbeskattningen av lös egendom, som inte ger någon avkastning, är knappast tänkbar. Endast beträffande mycket värdefulla tillgångar kunde man tänka sig en beskattning efter samma principer som gäller för fastigheter. Utredningen finner det inte nödvändigt att i samband med införandet av real beskattning föreslå några sådana åtgärder. Om sådan beskattning skulle ske i framtiden är den dock inte oförenlig med reala beskattningsprinciper.

En väsentligare förändring uppnås genom utredningens förslag att endast realräntan skall vara avdragsgill. Härigenom försvinner möjligheten att göra stora skattevinster på inflationen genom att uppta lån och förvärva lös egendom, vars nominella värde ökar med inflationen.

5.6.3 *Kapitalvinstbeskattningen*

Praktiska skäl talar också emot en mer omfattande utvidgning av realisationsvinstbeskattningen av övrig lös egendom. Skulle en sådan utvidgning ske måste det vara fråga om mer värdefulla tillgångar, där det är möjligt att kontrollera äganderättsövergångar. Sker en utvidgning av det område, som skall omfattas av evig 100-procentig realisationsvinstbeskattning, bör anskaffningsvärdena på samma sätt som för fastigheter, aktier och andelar uppräknas med index.

I nuvarande situation kan snarast ifrågasättas om realisationsvinstbeskattningen av lösöre i princip fyller någon funktion över huvud taget. Den kunde i varje fall begränsas till att enbart omfatta de två första åren, om man vill beskatta de snabba, rörelseliknande vinsterna.

Behovet av realisationsvinstbeskattning av lösöre är dock mindre i ett realt system genom att avdragsrätten begränsats till realräntan på de lån, som eventuellt upptagits för att finansiera förvärvet av tillgångarna.

Vad beträffar fordringar och skulder har skälen för och tekniken vid en evig 100-procentig kapitalvinstbeskattning diskuterats i avsnitt 5.2.2.3.

Premieobligationer bör behandlas som lösöre, ej som andra fordringar. De speciella lotterivinstliknande regler som gäller för beskattningen av dessa vinster gör det svårt att inpassa dem i övriga inkomstskatteregler. Det synes därför naturligast att helt se dem som ett slags eviga lottsedlar från skattesynpunkt.

5.7 Underskott i inkomstslaget tillfällig förvärvsverksamhet

Principen om symmetri vid beskattningen innebär att i de fall en kapitalvinst utgör beskattningsbar realisationsvinst bör också motsvarande kapitalförlust utgöra en avdragsgill realisationsförlust. En sådan avdragsrätt är dock för de flesta skattskyldiga av mer begränsat värde, om inte också ett underskott i inkomstslaget tillfällig förvärvsverksamhet kan avdras som allmänt avdrag. Vid diskussion om den skattemässiga behandlingen av fordringar och skulder i avsnitt 5.2.2.4 konstaterade utredningen att en begränsning av denna avdragsrätt skulle kunna medföra uppkomsten av gränsdragningsproblem mellan kapitalinkomster och kapitalvinster.

Frågan är emellertid av betydelse även beträffande andra tillgångar. Argumentet för en obegränsad avdragsrätt för realt beräknade realisationsförluster är att skattesystemet därmed blir symmetriskt. Är den reala realisationsvinsten skattepliktig är också realisationsförlusten avdragsgill. Skall avdragsrätten normalt ha ett praktiskt värde måste underskottsavdrag få ske för underskott i inkomstslaget tillfällig förvärvsverksamhet.

Argumentet mot en obegränsad avdragsrätt för sådana underskott sammanhänger med realisationsprincipens inverkan på beskattningen. Eftersom en kapitalvinst inte beskattas förrän den realiserats har den skattskyldige stora möjligheter att välja när han vill bli beskattad. Han kan välja detta ögonblick då hans övriga inkomster är låga och följaktligen hans marginalskatt också är det eller då han råkat få en stor realisationsförlust. Framför allt har han möjlighet att uppskjuta beskattningen till ett avlägset fjärran genom att över huvud taget inte avyttra tillgångar som är belastade med en latent realisa-

tionsvinstskatt. Om underskottsavdrag medgavs för underskott i inkomstslaget tillfällig förvärvsverksamhet skulle den skattskyldige kunna tillgodogöra sig ett sådant avdrag, när det från andra skatterättsliga synpunkter var lämpligt. Hade den skattskyldige höga inkomster skulle det exempelvis vara frestande att minska dessa genom avyttring av en tillgång med en latent realisationsförlust. Det är sannolikt att man vid införandet av en sådan princip skulle vara tvungen att införa särskilda regler om närståendetransaktioner för att förhindra de mest uppenbara spekulationsmöjligheterna. Viktigast är emellertid att skattskyldighet för realisationsvinster och full avdragsrätt för realisationsförluster sannolikt medför att realisationsvinsterna uppskjuts medan realisationsförluster tas hem genast. Beträffande fastigheter föreligger också en risk för att de sköts sämre om den skattskyldige alltid effektivt kan tillgodogöra sig avdrag för realisationsförluster.

Vad beträffar reala realisationsförluster på schablontaxerade fastigheter bör också beaktas att beräkningen sker enligt fördelaktiga regler, som inte tar hänsyn till fastighetens värdeminskning (se avsnitt 5.4.5).

Behandlingen av realisationsvinster och realisationsförluster utgör en svår avvägningsfråga. Utredningen anser dock att skälen för en viss begränsning av rätten till avdrag för underskott i inkomstslaget tillfällig förvärvsverksamhet överväger. Avdrag bör endast medges från annan inkomst i detta inkomstslag sex år framåt i tiden. Tidigare underskott bör dock få indexuppräknas.

5.8 Förenklingsmöjligheter

I enlighet med vad som angavs i avsnitt 5.1.4 kommer här som avslutning på detta kapitel att diskuteras om några möjligheter finns att förenkla det reala systemet. Det är då fråga om förenkling av sådana delar av systemet som i och för sig är konsekventa följder av ett realt system, men där det kan diskuteras om vissa förenklingar bör ske av praktiska skäl. Dessförinnan ges en översiktlig redovisning av vilka förenklingar i skattesystemet som det föreslagna reala systemet i sig innebär.

5.8.1 *Förenklingar av skattesystemet genom införande av real beskattning*

Som framhållits i samband med behandlingen av beskattningen av olika tillgångar innebär ett realt skattesystem i sig förenklingar på många punkter. En del sentida förändringar av KL, som tillkommit för att avlägsna några särskilt stötande effekter av inkomstbeskattningens bristande inflationsanpassning, kan avlägsnas. Det gäller den progressiva villaschablonen, den särskilda schablonen för bostadsrätter och regeln att indexuppräkning av anskaffningsvärde och förbättringskostnad vid realisationsvinstbeskattningen inte skall få ske för de fyra första åren.

Den lagstiftning, som syftar till att medge spararna viss skattelättnad, borde också bli överflödig efter införandet av real beskattning, eftersom real beskattning av räntor medför en mycket stark förbättring av spararnas avkastning efter skatt. En nominell räntesats på 10 % ger vid 8 % inflation och 50 % marginalskatt en real avkastning efter skatt på (10 x 0,5 ./. 8 =) –3 %. Vid real beskattning stiger avkastningen till (8 + 2 x 0,5 ./. 8 =) +1 %. Realräntesat-

sen efter skatt har således ökat med 4 procentenheter. Lagen om skattefrihet för vissa sparformer borde kunna omprövas. Sparobligationer borde kunna utges utan skattefri bonus.

Det särskilda sparavdraget fyller samma funktion i ett realt som i ett nominalistiskt system. Att mindre kapitalinkomster undantas från beskattning medför en betydande förenkling. Utredningen anser därför inte någon ändring på denna punkt vara motiverad, även om avdragets storlek (f. n. 800 kr. för en skattskyldig, 1 600 kr. för äkta makar) kan diskuteras, när en mindre del av den nominella räntan är skattepliktig.

För de flesta skattskyldiga medför även införandet av en konsekvent real beskattning förenklingar i förhållande till nuläget. Inkomstslaget tjänst berörs inte alls. Vad beträffar kapitalinkomster beskattas aktieutdelningar som nu. För räntornas del sker den förändringen att realräntan skall upptas som intäkt resp. avdras som kostnad i stället för den nominella räntan. Är fordringarna eller skulderna reallån är den erhållna resp. betalade räntan den som skall deklareras. För penninglåns del skall visserligen en uppdelning ske i realränta och inflationskompensation, men om det är fråga om en insättning i ett kreditinstitut eller ett lån från ett sådant, skall detta lämna uppgift om realräntans storlek. Det blir i sådana fall inte svårare att deklarera räntor än f. n. På ett räntefritt privatlån uppkommer, på grund av utredningens ståndpunkt att negativa realräntor inte skall beaktas, inte heller någon skattepliktig intäkt resp. avdragsgill kostnad.

Deklarationen av normala kapitalinkomster synes således varken bli svårare eller enklare än i nuvarande nominalistiska system. Förenklingen uppkommer genom att behandlingen av ränteinkomster och ränteutgifter blir mer enhetlig än i dag. Spararna får en högre real avkastning utan att behöva sätta in medlen på särskilda konton och förete sparbevis. Mindre kapitalvinster på aktier elimineras som f. n. genom ett schablonavdrag.

Beräkningen av schablonintäkt underlättas genom att en enda procentsats används oberoende av taxeringsvärdet. De bostadsrättsinnehavare som i dag upptar en schablonmässigt beräknad intäkt som skattepliktig behöver inte längre göra det. Beskattningen läggs helt hos föreningen.

5.8.2 *Ytterligare förenklingsmöjligheter*

Vad beträffar den grundläggande principen inom den reala beskattningen av hushållssektorn, nämligen uppdelningen av nominella räntor i inflationskompensation och realränta, är inte någon förenkling möjlig. Som visas redan i avsnitt 5.2.5.1 medför sådana alltför stora möjligheter för en del skattskyldiga att utnyttja dessa schabloner till att skaffa sig skattefördelar.

Förenklingsmöjligheterna ligger i stället på kapitalvinstbeskattningssidan. Förenklade lösningar innebär dock ett avsteg från vad som är principiellt riktigt. De bör därför endast göras när starka praktiska skäl talar för dem och när konsekvenserna inte blir så stora i det enskilda fallet. När det gäller avyttring av fastigheter och bostadsrätter samt aktier i fåmansbolag kan sägas, att beskattningskonsekvenserna blir så betydelsefulla i det enskilda fallet, att det är motiverat att tillämpa en exakt real princp. Eftersom dylika tillgångar omsätts relativt sällan blir det heller inte så administrativt betungande.

Värdepapper som börsnoterade aktier och obligationer omsätts oftare. Det administrativa arbetet med att beräkna den skattepliktiga realisationsvinsten blir större i förhållande till skatteinkomsterna. Inte heller är det normalt fråga om några större belopp för den enskilde. På detta område skulle förenklingsregler kunna övervägas.

Olika slag av förenklingsregler är här möjliga. Den närmast till hands liggande är ett relativt högt bottenavdrag. Realisationsvinster på aktier och andelar i annat än fåmansbolag samt fordringar och skulder skulle exempelvis vara skattefria till den del de understeg 10 000 kr. under ett beskattningsår. Deklarationsskyldighet skulle då inte heller föreligga för kapitalvinster under 10 000 kr. Eftersom utredningen intagit ståndpunkten att reala kapitalförluster är avdragsgilla, bör i så fall även stadgas att en real kapitalförlust till den del den understiger 10 000 kr. inte är avdragsgill. En dylik regel skulle innebära att beskattning endast skulle ske vid mer betydande kapitalvinster. Det medför också fördelen att i varje fall mindre kapitalförluster och kapitalvinster behandlas lika. Utredningens ståndpunkt angående begränsningen av rätten till underskottsavdrag i inkomstlaget tillfällig förvärvsverksamhet medför ju annars i realiteten en olikartad behandling, trots avdragsrätten för kapitalförluster.

Den radikalaste förenklingslinjen är att helt avskaffa kapitalvinstbeskattningen vid avyttring av vissa tillgångar. Motivet för en sådan mer långtgående åtgärd skulle vara att inflationen svarar för den övervägande delen av en tillgångs värdestegring och att verkliga kapitalvinster är relativt små. Ett sådant antagande är mer sant i ett realt beskattningssystem än i ett nominalistiskt. Vid ett realt beskattningssystem behöver inte kapitalvinstbeskattningen av realtillgångar också fylla funktionen att till viss del beskatta de vinster, som ägarna i själva verket gjort genom avdragsrätten för hela den nominella räntan på de lån de upptagit. Kapitalvinstbeskattningen kan dock inte undvaras när det gäller fastigheter, bostadsrätter och aktier och andelar i fåmansbolag. Beträffande fastigheter och andelar i bostadsrättsföreningar är det sannolikt att också reala kapitalvinster och kapitalförluster av betydande storlek uppkommer. Prisutvecklingen på sådana tillgångar är ojämn, beroende på deras belägenhet, en omständighet som inte sammanhänger med inflationstakten i samhället. Vad beträffar fåmansföretag kan sägas att deras värde till stor del är resultatet av ägarens arbetsinsats. Skulle beskattning inte ske här skulle det innebära en ojämnhet vid beskattningen av arbete. Det faktum, att ägaren av fåmansföretaget får ersättning för sin insats vid ett engångstillfälle, motiverar att inflationseffekten beaktas såsom utredningen föreslagit men inte att den reala realisationsvinsten blir skattefri. Om både vinst- och förlustfallet kan sägas att det normalt rör sig om så betydande belopp för den enskilde, att det är rimligt att de beaktas vid beskattningen.

Även om kapitalvinstbeskattningen av förenklingsskäl skulle avskaffas för andra tillgångar än fastigheter, andelar i bostadsrättsföreningar och aktier och andelar i fåmansföretag kan det vara motiverat att uppehålla en full beskattning under exempelvis två år. Vid korttidsinnehav är det avsevärt lättare att hålla reda på anskaffningsvärden och andra för beskattningen relevanta uppgifter. Om kapitalvinstbeskattningen avskaffas för dessa tillgångar medför det att även rätten till avdrag för kapitalförluster försvinner i

motsvarande mån. Kapitalvinster och kapitalförluster kommer då att också reellt behandlas på likartat sätt.

En förenklingsregel som syftar till att frita kapitalvinster på placeringsaktier från beskattning efter en viss innehavstid, samtidigt som avyttring av kontrollerande aktieinnehav skall beskattas, innebär att det uppstår behov av att kunna avgränsa de skattepliktiga från de skattefria försäljningarna. Denna fråga har ägnats ett betydande intresse i Norge och Danmark. I Norge är kapitalvinster vid försäljning av aktier skattefria efter två års innehav. Skattefriheten gäller inte då det är fråga om försäljningen av hela eller en större del av ett bolags verksamhet. Dessa regler om "selgende gruppe" är dock komplicerade och manar inte till efterföljd.

Genom en nyligen genomförd lagändring i Danmark (Lov nr. 295 af 10. juni 1981 om beskatning af fortjeneste ved afståelse af aktier m. v.) har kapitalvinstbeskattningen av aktier avskaffats i Danmark efter tre års innehav. Det gäller dock inte försäljningar som omfattas av "værnsreglen".

"Værnsreglen" omfattar skattskyldiga, som vid någon tidpunkt under de senaste fem åren före avyttringen av aktierna har ägt minst 25 % av aktiekapitalet eller har ägt aktier med ett bestämmande inflytande (minst 50 % av rösterna) i bolaget.

Vid avgörande av frågan om aktieinnehavet överstiger 25 % inräknas också närståendes innehav. Närståendekretsen är vid.

En avgränsning enligt de föreslagna danska reglerna synes vara praktiskt användbar.

Avskaffas kapitalvinstbeskattningen av fordringar och skulder blir gränsdragningen mellan kapitalinkomst och kapitalvinst av större betydelse. Det bör då övervägas om inte agio och disagio vid obligationsemission bör betraktas som ränta.

6 Real beskattning av företagssektorn

6.1 Allmänna principer

6.1.1 *Syftet med real beskattning av företagssektorn*

Samma skäl som motiverar en real beskattning av hushållssektorn gör sig också gällande inom företagssektorn. De fördelnings- och allokeringsmässiga nackdelar, som skattesystemets bristande anpassning till inflationen medför, uppkommer också här. Det måste vara en ambition att inte bara den enskilde löntagarens utan också den enskilde jordbrukarens och rörelseidkarens skatteunderlag fastställs på ett så rättvisande sätt som möjligt. Företagens skatt skall i större utsträckning än f. n. bestämmas med utgångspunkt i en beräkning av inkomsten som tar hänsyn till att penningvärdet förändras.

Beskattningen inom inkomstslagen rörelse och jordbruk sker i princip efter bokföringsmässiga grunder. Det innebär att det är ökningen av det egna kapitalet under året som utgör beskattningsbar vinst. En rättvisande beskattning av denna vinst måste då innebära att jämförelsen mellan det egna kapitalet vid periodens början och slut sker mellan jämförbara storheter, dvs. som vinst kan endast betraktas vad som återstår sedan det ingående egna kapitalet uppräknats med hänsyn till inflationen.

Företagsbeskattningen har emellertid i Sverige också andra än fiskala syften. Den skall inte försvåra företagens möjligheter att svara för en effektiv produktion och uppehålla sysselsättningen.

För att ett företag skall kunna uppehålla sin produktion på sikt måste det kunna ersätta de resurser som förbrukats i produktionen. Denna synpunkt beaktas också i den traditionella nominalistiska redovisningen, där som vinst betraktas vad som återstår av intäkterna sedan därifrån dragits kostnaderna för förbrukade resurser.

Kostnaderna för de förbrukade resurserna värderas emellertid till vad det kostar att anskaffa eller tillverka dem. Vid inflation innebär det att den på traditionellt sätt framräknade skattepliktiga vinsten blir för stor. För att företaget skall kunna upprätthålla sin produktionskapacitet erfordras att det har möjlighet att ersätta de förbrukade resurserna. Det måste då beaktas om inflationen medfört att de stigit i pris sedan de anskaffades eller tillverkades.

Om inflationens effekter på kostnader för de förbrukade resurserna inte beaktas vid beskattningen, blir effekten att inkomstberäkningen blir felaktig. Det innebär att företaget tvingas att betala för höga skatter. Det medför i sin tur

att företagets likviditet försämras. Företaget har inte längre medel att helt återanskaffa de produktionsresurser, som förbrukats.

Det finns olika sätt för ett företag att reagera på en sådan situation. Om företaget inte tidigare höjt sina priser så mycket som marknadssituationen medger, kanske det sker nu. Inflationstendenserna i den redan inflationistiska ekonomin förstärks ytterligare. Kan priserna inte höjas, är det möjligt, att företaget i stället tar konsekvenserna och inte återanskaffar sina förbrukade resurser fullt ut. Det kan återverka på produktion och sysselsättning. Företaget kan också försöka att upprätthålla sin produktionskapacitet genom att skaffa nytt kapital. Företaget kan då försöka skaffa nytt kapital genom lån. Det medför att företagets soliditet försämras och därmed sannolikt dess riskvilja. Dessutom innebär det att situationen blir farligare ur företagets synvinkel. I värsta fall kan företagets ställning undergrävas och sysselsättningen hotas.

De allvarliga effekter som inflationen medför för företagen, har tidigare i viss mån undanskymts av det faktum, att de relativt fördelaktiga svenska företagsbeskattningsreglerna möjliggjort för företagen att leva med en viss inflation. Genom att utnyttja de möjligheter den svenska företagsbeskattningen erbjudit, har företagen kunnat minska sin skattepliktiga vinst så mycket, att de förbrukade resurserna kunnat återanskaffas. Det finns emellertid en gräns för den inflationstakt, den svenska företagsbeskattningen kan absorbera. Som Rolf Rundfelt visar i sin studie om inflationsredovisning, som återfinns som bil. 1 till detta betänkande[1], torde denna gräns ligga mellan 10 % och 20 %. Den senare siffran gäller vid 100 % lånefinansiering.

De regler, som den svenska företagsbeskattningen f. n. innehåller, är således inte tillräckliga vid tvåsiffrig inflation. Än viktigare är emellertid att de regler i den svenska företagsbeskattningen, med vars hjälp företagen kunnat nedbringa sin skattepliktiga vinst, inte utformats med tanke på att kompensera företagen för inflationen. De har andra, speciella syften. Investeringsfonder och investeringsavdrag har konjunkturpolitiskt och regionalpolitiskt syfte, avskrivnings- och nedskrivningsreglerna är till för att företagen skall kunna konsolideras, etc.

Syftet med en real företagsbeskattning är därför att skattemässigt försätta företagen i samma situation, som hade förelegat utan inflation. Det innebär att anskaffningskostnaderna för förbrukade resurser måste justeras med hänsyn till penningvärdets förändringar.

En självklar konsekvens av detta resonemang är också att företagen inte genom åtgärder för inflationskompensation vid beskattningen får försättas i ett bättre läge än om ingen inflation ägt rum. Företagen skall inte vinna något på inflationen. Beskattningen skall vara neutral till inflationstakten.

Utredningens målsättning att beskattningen inte skall förhindra att företagen uppehåller sin fysiska kapacitet gäller företagsamheten som helhet. Frågan om skattesystemet också skall innebära att varje enskilt företag också skall kunna uppehålla sin kapacitet kommer att behandlas i avsnitt 6.1.7. Det är då fråga om ett problem som föreligger även i en ekonomi, där ingen allmän penningvärdeförsämring inträffat men där en relativ prisförändring kan ha ägt rum.

[1] Se bil. 1, Inflationsredovisning – en jämförelse mellan modeller, av Rolf Rundfelt.

6.1.2 *Grundläggande metodproblem vid real företagsbeskattning*

Ett företags vinst kan antingen beräknas som skillnaden mellan dess intäkter och kostnader under en bestämd period, lämpligen ett år, eller som förändringen av dess egna kapital från periodens början till dess slut. Resultatet blir detsamma.

Exempel 6:1

Balansräkning den 1 januari

Tillgångar[1]	100	Skulder	50
		Eget kapital	50
	100		100

Balansräkning den 31 december

Tillgångar	120	Skulder	50
		Eget kapital	70
	120		120

Det egna kapitalet har således ökat med 20 under året. I ett tillstånd av fast penningvärde är också denna nominella vinst en real vinst. Tillgångssidan kan minskas med detta belopp för exempelvis skatter och utdelningar utan att företagets kapacitet minskar i förhållande till utgångsläget.

Om däremot inflation rått under året – exempelvis 10 % inflation – förändras bilden. Låt oss antaga att företagets skulder är penninglån och att räntorna är fullt avdragsgilla.

Om vi förutsätter en inflation under året på 10 % finner vi att företaget om det vill återanskaffa de tillgångar det hade den 1 januari måste disponera resurser på 110. Om vi med denna utgångspunkt beräknar den reala vinsten från tillgångssidan blir den 10. Om vi däremot tittar på passivsidan, finner vi att ett bibehållande av det reala värdet av det egna kapitalet erfordrar en inflationsjustering på 10 % av det ingående egna kapitalet på 50, dvs. (0,10 x 50 =) 5. Då det egna kapitalet under året ökat från 50 till 70, dvs. med 20, blir den reala vinsten under året (20 ./. 5 =) 15.

Penningvärdets förändring har visserligen för företaget medfört att tillgångar som ursprungligen anskaffats för 100 nu motsvarar 110. Men därutöver har företaget dragit fördel av att det reala värdet av skulderna minskat med 5.

Skattemässigt kan samma förhållande uttryckas så att en beskattning av hela den nominella vinsten på 20 innebär att en där ingående skenvinst på 10 beskattas. Samtidigt har företagets kompensation till dess långivare, den nominella räntans inflationskompensationsdel, helt avdragits. Det innebär avdrag för en real amortering på skulden på 5. Företagets reala vinst är därför 15. Denna vinst kan vi antingen beräkna som ökningen av tillgångarnas värde (20) minus årets inflation (10) plus inflationsvinsten på skulderna (5). Enklare är emellertid att ta årets ökning av det egna kapitalet som utgångspunkt (20) och minska denna summa med den erforderliga inflationsjusteringen av det egna kapitalet (5).

Det här anförda exemplet visar således, att den reala vinsten kan beräknas

[1] Omsättningstillgångar med snabb omsättningstid värderade till löpande inköpspris.

med utgångspunkt såväl i aktivsidan som i passivsidan, men att det verkar enklast att minska ökningen av det egna kapitalet under året (=årets nominella vinst) med det belopp, som är erforderligt för att hålla dess reala värde oförändrat (årets inflation x ingående eget kapital).

Det blir således en närliggande fråga om man inte alltid kunde beräkna den erforderliga inflationskompensationen genom att multiplicera det ingående egna kapitalet med årets inflationstakt. Vid beskattningen kunde man sedan helt enkelt medge avdrag för denna inflationsjustering.

Denna lösning har emellertid två brister ur skatterättslig synvinkel.

1) *Den reala vinsten blir felaktigt periodiserad.* Syftet med real företagsbeskattning är ju att årets nominella vinst skall korrigeras för inflationen, så att skenvinster elimineras och enbart den reala vinsten blir beskattad. Att beräkna ett inflationsavdrag som det egna kapitalet multiplicerat med årets inflation är detsamma som att beräkna det som samtliga tillgångar multiplicerade med årets inflation minskat med samtliga skulder multiplicerade med årets inflation.

Utgångspunkten för beräkningen av avdraget är således årets inflation multiplicerad med samtliga tillgångars bokförda ingående värde. Denna beräkningsmetod innebär normalt att avdraget för årets inflation medges för tidigt. För många tillgångar gäller att vinst på dem inte beskattas förrän de realiserats. Det gäller exempelvis enligt svensk skatterätt fastigheter. Först vid avyttring av fastigheten beskattas en eventuell realisationsvinst.

Om avdraget årligen beräknas med utgångspunkt i fastighetens anskaffningsvärde, medför det således att avdraget kommer att medges tidigare än då vinsten upptas till beskattning. Det medför nackdelen att företagets skattepliktiga vinst blir felaktigt beräknad hela tiden. De första åren innebär felaktigheten att avdrag för inflationen beträffande fastigheten kommer att medges från företagets övriga vinst, vilken således inte inkluderar någon vinst just på fastigheten. Den skattepliktiga vinsten blir således för liten, vilket medför att skatten blir för låg. När fastigheten sedan avyttras, blir den skattepliktiga vinsten å andra sidan för stor. Den kommer då att innefatta vad som erhållits vid avyttringen av fastigheten minskat med det nominella anskaffningsvärdet för fastigheten. Inflationsuppräkning av anskaffningsvärdet kan då inte ske, eftersom företaget redan genom årliga avdrag erhållit kompensation för inflationen.

Själva metoden att beräkna vinsten vid avyttringen medför dessutom en ytterligare nackdel. Eftersom vinstberäkningen då blir rent nominalistisk (försäljningsintäkt minus anskaffningskostnad), till följd av att avdrag för inflationen erhållits successivt, kommer en betydande inlåsningseffekt att uppkomma. Denna kommer att växa med innehavstiden.

Det bör understrykas att det föreligger en avsevärd skillnad från inlåsningssynpunkt mellan att behandla fastigheter och att behandla fordringar på detta sätt. Utredningens lösning beträffande fordringar innebär ju att inflationens inverkan beaktas genom att den nominella räntan uppdelas i en inflationskompensationsdel och en skattepliktig realränta. Konsekvensen blir då att kapitalvinstberäkningen vid fordrans avyttring och inlösen sker så att försäljningsintäkten eller inlösenbeloppet minskas med det nominella anskaffningsvärdet. Kompensation för inflationen har redan erhållits vid de årliga taxeringarna under fordrans bestånd.

Orsaken till att denna teknik medför besvärande inlåsningseffekter beträffande fastigheter men inte beträffande fordringar är den omständigheten, att långivaren när det gäller fordringar också årligen erhåller kompensation för inflationen av låntagare. När fordran betalas sker detta till dess nominella värde. Någon kapitalvinst uppstår inte vid inlösentidpunkten. Vid avyttring av fordringsbevis kan detta visserligen bli fallet, men det är dock ett relativt sett mer ovanligt fall. När det däremot gäller fastigheten kompenseras fastighetsägaren för inflationen genom att fastighetens värde normalt följer inflationsutvecklingen. Detta värde kommer dock inte fastighetsägaren till del förrän vid fastighetens avyttring. Det samband, som beträffande fordringar finns mellan erhållandet av inflationskompensation och det skattemässiga beaktandet av inflationen, uppstår beträffande fastigheter endast om kompensation för inflationen först sker när kapitalvinsten på fastigheten skall beskattas.

Även beträffande kostnadsavdrag uppstår periodiseringsproblem om inflationsavdraget beräknas som årets inflation multiplicerad med tillgångens ingående värde. I jämförelse med den situation som förelegat om inflationsavdraget medgivits i takt med avskrivningarna blir avdraget för stort i början. Det är ju en följd av att det inte fördelas. Om inflationen fortsätter uppkommer dock förr eller senare ett läge, där avdrag i takt med avskrivningarna blir lika med och överstiger ett avdrag beräknat med ingångsvärdet som utgångspunkt.

2) *Vissa intäkter är inte skattepliktiga.* Det gäller t. ex. kapitalvinster på annan lös egendom än aktier och andelar efter fem års innehav enligt gällande svensk skatterätt. Det är då inte primärt på grund av att det skulle bli en felaktig periodisering, som inflationsavdrag inte bör medges i ett sådant fall, utan för att ett avdrag då skulle ställas mot en skattefri intäkt. Problemet är dock numera inte så stort inom företagssektorn, eftersom de flesta intäkter successivt gjorts skattepliktiga.

Den viktigaste skattefria intäkten, aktiebolags utdelning från dotterbolagsaktier, utgör emellertid ett särfall. Syftet med skattefriheten är att undvika kedjebeskattning. Den synpunkten är av relevans också när det gäller inflationsavdragets beräkning. Om såväl dotterbolaget som moderbolaget medges inflationsavdrag beräknat med utgångspunkt i dess egna kapital, innebär det att inflationsavdraget medges dubbelt. Denna svårighet kan dock undgås genom att moderbolagets egna kapital minskas med aktieinnehavet i dotterbolaget och inflationsavdraget hos moderbolaget beräknas på det på så sätt reducerade egna kapitalet.

Till de här diskuterade principiella invändningarna mot att beräkna inflationsavdraget med utgångspunkt i företagets egna kapital och årets inflation kommer de rent tekniska svårigheterna att fastställa vad som är eget kapital. Svårigheterna är kanske inte olösliga men innebär att det finns tekniska svårigheter även vid denna synbarligen enkla lösning.

Slutsatsen blir således att det inte är möjligt att vid företagsbeskattningen beakta årets inflation genom ett avdrag som beräknats på totaliteten av företagets tillgångar eller på det egna kapitalet. Avdrag för inflationskompensation måste relateras till de skatterättsliga regler, som gäller för beräkning av den skattepliktiga vinsten.

6.1.3 *Redovisning och beskattning*

Beskattningen anknyter i Sverige i stor utsträckning till företagens affärsbokföring. Det medför uppenbarligen en stor förenkling i förhållande till situationen i många länder, där företagen måste upprätta både affärs- och skattebokslut.

Emellertid godtages inte den av företagen redovisade vinsten reservationslöst vid beskattningen. Skattelagstiftningen uppställer en mångfald olika regler för värderingen av tillgångar och skulder. Värderas tillgångarna lägre eller skulderna högre än vad dessa regler anger och den redovisade vinsten således därigenom blir lägre än vad som skattemässigt kan accepteras, återförs de som oacceptabla ansedda av-, ned- eller uppskrivningarna till beskattning. Detaljerade värdestegringsregler för de viktigaste tillgångarna, som inventarier och varor, finns i skattelagstiftningen.

I andra fall råder inget samband mellan bokföring och beskattning. Byggnader avskrivs t. ex. efter särskilda regler i skattelagstiftningen helt oberoende av vilken avskrivning som skett i affärsbokföringen.

I svensk företagsbeskattning är det emellertid en viktig princip att företagets årsbokslut bildar utgångspunkten för beräkningen av dess skattepliktiga vinst. Den årliga redovisade vinsten korrigeras vid uppgörandet av företagets deklaration enligt särskilda regler, varigenom den skattepliktiga vinsten framkommer.

Mot bakgrund av den vedertagna svenska principen att i största möjliga utsträckning anknyta till företagets redovisning, hade det legat nära till hands att anknyta beräkningen av den reala vinsten till en i affärsbokföringen beräknad real vinst. Den stora studie om inflationsredovisning, som utförts av Rolf Rundfelt (bil. 1), visar emellertid att inflationsredovisningen ännu inte nått en sådan utvecklingsgrad att det är möjligt att anknyta beskattningen till några bestämda principer för en som riktig betraktad inflationsredovisning. Olikheterna i uppfattningen om riktiga inflationsredovisningsmetoder är fortfarande, trots en intensiv debatt, mycket stora. Som Rundfelt visar, sammanhänger meningsmotsättningarna till stor del med olikheter i uppfattningen om inflationsredovisningens syfte. Olika intressenter kan ha intresse av olika typer av inflationsredovisning. Företagsledaren, kreditgivaren och finansanalytikern kan ha behov av olika former av inflationsredovisning.

Olika former av inflationsredovisning har emellertid en gemensam utgångspunkt, nämligen det traditionella, på nominalistiska principer upprättade bokslutet. Utöver det faktum att detta bokslut bildar en god grund för uppgörandet av olika typer av inflationsredovisning, har det alltid den fördelen att dess siffror överensstämmer med verifikationerna. Det finns således från kontrollsynpunkt starka argument för att bevara det traditionella, på nominella belopp grundade bokslutet.

Det förefaller således inte möjligt att anknyta beräkningen av en real skattepliktig vinst till någon form av inflationsredovisning. Det är heller inte erforderligt. Det är fullt möjligt att anknyta beräkningen av den erforderliga inflationsjusteringen till ett enligt traditionella, nominalistiska principer upprättat bokslut. Det får då ske på det sättet att de av företaget enligt nominalistiska principer gjorda värderingarna av tillgångarna och skulderna godtages. Sedan beräknas inflationsjusteringen särskilt enligt i skattelagstift-

ningen angivna regler. Avdrag sker sedan vid beskattningen från den enligt nominalistiska principer beräknade årsvinsten för denna inflationsjustering. Detta avdrag betecknas i fortsättningen inflationsavdrag.

Det faktum att en enligt nominalistiska principer upprättad redovisning ligger till grund för beräkningen av det årliga inflationsavdraget hindrar emellertid inte företagen från att införa inflationsredovisning. Som Rundfelt studie visar, utgår man vid inflationsredovisningen normalt från ett traditionellt, nominellt bokslut byggt på anskaffningskostnadsredovisning. Vid beskattningen tar man då detta bokslut till utgångspunkt för beräkningen av det inflationsavdrag, som är motiverat av skattemässiga skäl. Skulle ett företag helt avstå från att lämna ett bokslut, byggt på traditionella redovisningsprinciper (vilket inte i Sverige torde gå att förena med gällande lagstiftning), torde det inte möta några oöverstigliga svårigheter att från detta bokslut rekonstruera ett traditionellt på anskaffningsvärdeprincipen upprättat bokslut. Det bör i varje fall vara möjligt att kräva att så skall ske.

Det finns emellertid fler aspekter på sambandet mellan affärsbokföring och beskattning. Även om inflationsavdraget beräknas med ett traditionellt bokslut som grund enligt särskilda i skattelagstiftningen angivna regler, kan det finnas skäl för att kräva att detta avdrag också beaktas i räkenskaperna. Om det som förutsättning för avdrag krävs att motsvarande reservering görs i företagets räkenskaper får det till effekt, att den årliga redovisade vinsten minskas med det belopp, som reserverats. Härmed uppnås den effekten, att den utdelningsbara vinsten i ett aktiebolag eller en ekonomisk förening minskas.

På samma sätt som det är ett skäl för real företagsbeskattning att underlätta upprätthållandet av företagets produktionskapacitet genom att inte skenvinster upptas till beskattning, kan det anföras skäl för att skenvinster inte heller bör utdelas. Det kunde därför övervägas om inte en förutsättning för inflationsavdrag skulle vara att ett motsvarande belopp avsattes till ett lämpligt konto, förslagsvis betecknat "inflationsreserv". Detta konto skulle då komma att bli en del av företagets egna kapital. Kravet på avsättning till inflationsreserv skulle enligt sakens natur endast kunna gälla aktiebolag och ekonomiska föreningar. Det är endast vid företagsformer utan personligt ansvar för delägarna, där den associationsrättsliga lagstiftningen uppställer regler för att begränsa den utdelningsbara vinsten.

Mot kravet på en obligatorisk avsättning till inflationsreserv för aktiebolags och ekonomiska föreningars del talar emellertid att inflationsavdraget bara är en av de åtgärder utredningen föreslår för att anpassa företagsbeskattningen till inflationen. Inflationsavdragets storlek är således inte något mått på nettoeffekten av de regler, som syftar till att anpassa företagsbeskattningen till inflationen.

Syftet med regler för att begränsa utdelningen i aktiebolag och ekonomiska föreningar är att skydda dessas egna kapital och därigenom skydda borgenärernas intressen. Det ankommer på revisorerna i dessa företagsformer att uttala sig om den föreslagna utdelningen. På samma sätt som när det gäller inflationsredovisning synes det vara bättre att inte binda den framtida utvecklingen beträffande vilken utdelning som är möjlig vid inflation.

Utredningen anser därför att inflationsavdraget bör vara taxeringstekniskt, dvs. det bör få göras vid beskattningen oberoende av bokföringen.

6.1.4 *Uppskov med beskattningen eller definitiv skattefrihet*

Inflationen skulle således vid beskattningen inom företagssektorn i första hand beaktas genom ett särskilt inflationsavdrag.

Tekniken med särskilt inflationsavdrag används också i flera av de utländska utredningar, vars innehåll närmare kommer att beskrivas i detta kapitel. I dessa föreligger emellertid olika uppfattningar i en central fråga. Är avdraget att betrakta som en definitiv skattelättnad eller är det bara att se som ett uppskov med beskattningen? Innebörden av den senare ståndpunkten är att avdraget kan återföras till beskattning, om vissa händelser inträffar, exempelvis nedläggning av verksamheten. Tanken är då, att avdragets syfte är att förhindra att inflationen urholkar företagets kapacitet. Genom den av avdraget förorsakade skattelindringen skall företaget ha resurser att återanskaffa de tillgångar, som är erforderliga för att upprätthålla en oförändrad kapacitet. Skulle emellertid företaget av olika skäl ändå inte upprätthålla sin kapacitet, exempelvis genom en fullständig eller partiell nedläggning av driften, borde avdraget enligt detta synsätt återföras till beskattning.

Detta synsätt går emellertid inte att förena med en konsekvent real beskattning. Vid ett realt synsätt gör nämligen företaget inte någon som helst vinst på sina tillgångar genom inflationen.

Exempel 6:2

Ett företag har som enda tillgång ett varulager, som vid beskattningsårets ingång är värt 100. Företaget är helt finansierat med eget kapital. Under året (strax före beskattningsårets utgång) säljs hela varulagret för 140. Inflationen under året har varit 10 %.

Vid en nominalistisk vinstberäkning gör företaget här en vinst på 40. Vid real vinstberäkning är vinsten (40 ./. 10 =) 30.

Till grund för det synsätt, som vill se ett inflationsavdrag som ett tillfälligt skatteuppskov, ligger uppfattningen, att företaget, om tillgångarna inte återanskaffas, verkligen gör en vinst på 40. Denna vinst består då dels av den reala vinsten på 30, dels av en vinst på inflationen på 10. Denna senare vinst uppkommer då genom att företaget endast behövt betala 100 för tillgångarna i fråga. Vill företaget fortsätta driften bör då denna vinst, som är av annan karaktär än den reala, inte upptas till beskattning. Om företaget däremot läggs ned föreligger inte längre någon anledning att den vinst, som ägaren gör på att ha förvärvat tillgångarna till ett lägre penningvärde än det som råder då de avyttras, fritas från beskattning.

Från real synpunkt är emellertid detta synsätt felaktigt. Om de 10 någonsin beskattas innebär det att en viss del av företagets egna kapital beskattas. Att de 10 undantas från beskattning är en följd av att det egna kapitalet i företaget inflationsjusterats för att bibehålla sitt reala värde.

	Den 1 januari år 1		
Varor	100	Eget kapital	100
	Den 1 januari år 2		
Kassa	140	Eget kapital	110
		Årets vinst	30

Det egna kapitalet är realt oförändrat vid 10 % inflation. Inflationsavdraget bör således vara ett definitivt avdrag, som inte under några omständigheter kan återföras till beskattning.

Inflationsavdraget bör skattetekniskt ges formen av ett kostnadsavdrag i förvärvskälla. Skulle vinsten före inflationsavdrag inte förslå till avdraget medför det att förvärvskällan uppvisar ett underskott. Detta underskott bör på samma sätt som andra underskott kunna avdras från överskott i andra förvärvskällor. I sista hand kommer avdraget att kunna utnyttjas genom tillämpning av lagen om förlustutjämning.

6.1.5 *Olika sätt att behandla inflationsvinster och inflationsförluster på skulder och fordringar*

Genom inflationsavdraget skall det förhindras att ett företag beskattas för skenvinster på vissa tillgångar. Som belysts i avsnitt 6.1.2 innebär det att också den vinst, som företaget gör genom att inflationen minskar värdet av dess förpliktelser, måste beaktas. Om så inte sker, kan företaget komma att göra vinster på inflationen.

Den vinst företaget gör på skuldsidan vid inflation kan beaktas på olika sätt. Man kan principiellt särskilja två huvudlinjer.

Den första innebär att den årliga vinst, som företaget gör genom minskningen av det reala värdet på dess förpliktelser, beräknas. Det inflationsavdrag som beräknats för att kompensera företaget för förlusten på tillgångssidan reduceras då med inflationsvinsten på skuldsidan. Med användande av siffrorna i exempel 6:1 innebär denna metod att skenvinsten på tillgångssidan beräknas till (0,10 x 100 =) 10. Avdrag ges emellertid inte för hela denna. Hänsyn tas först till vinsten på skulderna (0,10 x 50 =) 5. Avdraget blir således (10 ./. 5 =) 5. Den nominella vinsten (20) minskas således med ett inflationsjusteringsavdrag på 5. Den skattepliktiga (= reala) vinsten blir (20 ./. 5 =) 15.

Den ovan beskrivna metoden av vilka olika varianter som finns är den som oftast rekommenderas i de utländska utredningar, som över huvud taget önskar att inflationsvinsten på skulderna skall beaktas. De utländska utredningarna har dock i allmänhet inte haft möjlighet att göra en total översyn av skattesystemet ur real synvinkel.

För denna utrednings vidkommande tillkommer den omständigheten att den även beaktat frågan om behandlingen av skulderna inom hushållssektorn och där föreslagit att hänsyn till inflationen skall tas genom att en del av den årliga nominella räntan betraktas som kompensation för inflationen. Den blir då inte avdragsgill.

Enligt den andra huvudlinjen skulle inflationsvinsten även inom företagssektorn kunna beaktas genom att avdrag inte medgavs för den del av räntan som motsvarade inflationen.

Det bör observeras att införandet av detta system inom företagssektorn inte innebär att man pålägger företagen någon extra börda. En begränsning av avdragsrätten för hela den nominella räntan även inom företagssektorn är endast ett tekniskt sätt att förhindra att företagen vid beskattningen gör vinster genom inflationen. Som redan utvecklats, skulle det bli en sådan vinst, om företaget erhöll ett särskilt avdrag för att förhindra beskattning av skenvinster på tillgångarna genom inflationen, utan att samtidigt hänsyn togs till företagets vinst på skuldsidan. Vinsten på skulder kan antingen beaktas genom

begränsning av avdragsrätten för nominella räntor eller genom att inflationsavdraget minskas med vad skuldernas reala värde minskat med på grund av inflationen under beskattningsåret (ingående balans gånger årets inflation).

Metoderna är inte likvärdiga. I båda fallen föreligger visserligen den likheten, att fordringar och skulder behandlas enligt en konsekvent princip. Begränsas avdragsrätten för räntor til realräntan, gäller på samma sätt som inom hushållssektorn motsvarande begränsning till realräntan när det gäller beskattning av intäktsräntor. Skall vinsten på skulderna beaktas vid beräkningen av det särskilda inflationsavdraget, måste det också gälla förluster på fordringar. Det kan ske genom att den årliga inflationen beräknas på nettoskuldsättningen. Är den negativ, dvs. fordringarna mindre än skulderna, gör företaget en vinst som skall minska inflationsavdraget. Är den positiv, dvs. fordringarna större än skulderna, gör företaget en förlust som skall ytterligare öka inflationsavdraget.

Den väsentliga skillnaden mellan de båda metoderna sammanhänger med att utredningen vid diskussionen om beskattningen av räntor inom hushållssektorn intog ståndpunkten, att negativa realräntor inte skulle beaktas. Om man inom företagssektorn stannar för samma lösning som inom hushållssektorn, kommer inflationens verkan på räntelösa fordringar och skulder (dvs. normalt leverantörsskulder och leverantörsfordringar) att lämnas obeaktade.

I själva verket förekommer principiellt ganska olikartade lösningar inom den grupp av lösningar, som innebär att full avdragsrätt resp. skatteplikt för nominella räntor formellt bibehålls. Den viktigaste skillnaden föreligger mellan sådana system, som innebär att det inflationsavdrag, som beräknats med tillgångarna som utgångspunkt, skall minskas med den andel som skulderna utgör av balansräkningens passivsida (skuldandelsjustering) och sådana system, som innebär att den verkliga vinst som ett företag gör på inflationen skall upptagas till beskattning (beräkning av vinst på skulder). Ur skatterättslig synvinkel är den viktigaste skillnaden mellan dessa system att i det första fallet företagen aldrig kan komma i en skattemässigt sämre situation än vid en nominalistisk beskattning, medan de i det andra fallet kan det. Det senare gäller exempelvis företag, som har ett relativt litet eget kapital och som äger stora tillgångar, som inte är avskrivningsbara, t. ex. markområden. Skillnaden mellan skuldandelsjustering och vinst på skulder framkommer i de redogörelser som lämnats för utländsk rätt och utländska förslag om real företagsbeskattning samt av Rundfelts studie, särskilt avsnittet Skuldandelsjustering eller vinst på skulder. För utredningens del finns det emellertid anledning att gå in på dessa frågor endast om utredningen skulle stanna för huvudalternativet att behandla fordringar och skulder på annat sätt än inom hushållssektorn.

Ett ståndpunktstagande i denna fråga erfordrar ett ställningstagande till frågan hur väsentligt det är med en likabehandling av företagssektorn och hushållssektorn.

6.1.6 *Företagssektorn och hushållssektorn*

Ett ställningstagande i frågan om hur väsentligt det är med en likabehandling av företagssektorn och hushållssektorn erfordrar ett klarläggande av vad en olika behandling skulle innebära samt en bedömning av om det är tekniskt

möjligt att särskilja hushållssektorn och företagssektorn.

Som utredningen utformat den reala beskattningen av fordringar och skulder inom hushållssektorn blir av inflationen förorsakade vinster resp. förluster på räntelösa skulder resp. fordringar obeaktade vid beskattningen, eftersom negativa realräntor inte skall beaktas. Särskiljes företagssektorn från hushållssektorn blir det möjligt, att inom företagssektorn också beakta de inflationsvinster resp. -förluster, som uppkommer vid räntelösa skulder och fordringar. Särskilt i internationellt skatterättsliga sammanhang kan det möjligen vara en fördel att den nominalistiska principen formellt bibehållits vid beskattningen av räntor (se avsnitt 7.3).

I klarhetens intresse har utredningen skiljt på behandlingen av hushållssektorn och företagssektorn och låtit företagssektorn omfatta rörelse, jordbruk samt ej schablontaxerade fastigheter inom inkomstslaget annan fastighet. I svensk skatterätt är emellertid gränserna mellan de olika inkomstslagen ofta flytande. Det gäller t. ex. mellan rörelse och tjänst vid olika typer av uppdrag, mellan jordbruk och schablontaxerad annan fastighet vid "fritidsjordbruk" och mellan schablon- och icke schablontaxerade fastigheter. Av den anledningen är det önskvärt att skattereglerna utformas generellt. Föreligger betydelsefulla skillnader mellan olika inkomstslag, när det gäller beskattningseffekter, ger detta upphov till olika försök från de skattskyldigas sida att beakta dessa skillnader vid sin skatteplanering. Det ger i sin tur upphov till krav på ökad kontroll från det allmännas sida. Härtill kommer att olikhet i skattereglerna ger upphov till särskilda problem, när viss verksamhet skall överföras från ett inkomstslag till ett annat. Den formlöshet som kännetecknar svensk skatterätt, när det gäller sådana övergångar, gör det särskilt angeläget att undvika att byte av inkomstslag får alltför stor skatterättslig betydelse. Härtill kommer svårigheterna att avgöra om en viss skuld skall hänföras till företagssektorn eller till hushållssektorn. Är en företagares skulder att hänföra till rörelsen eller till den schablontaxerade fastigheten?

Behandlas räntor olika inom företagssektorn och hushållssektorn uppkommer problemet hur man skall kunna avgöra till vilken sektor de skall hänföras.

Problemet att fördela räntor har varit aktuellt vid flera tillfällen i svensk skatterätt. Det utreds f. n. av kommittén (B 1980:05) om underskottsavdrag, som möjligtvis kan finna en lösning. Denna utredning har emellertid inte för sin del kunnat finna någon metod varigenom en sådan fördelning skulle kunna ske på något helt invändningsfritt sätt (jfr avsnitt 4.3.4 om behandlingen av denna fråga på Island).

Det bör således vara mycket starka skäl som skall föreligga för att den reala beskattningen skall utformas olika inom företagssektorn och hushållssektorn. Det gäller då fordringar och skulder, som kan beskattas inom båda dessa sektorer. När det gäller sådana tillgångar som endast kan förekomma inom företagssektorn som exempelvis maskiner och inventarier och varulager är situationen annorlunda. Där föreligger större frihet för utformningen av den reala beskattningsprincipen inom företagssektorn eftersom avgränsningsproblem i förhållande till hushållssektorn inte uppkommer.

När det gäller behandlingen av aktier och fastigheter synes de möjligheter, som en särbehandling av företagssektorn skulle kunna ge, inte innebära några fördelar. Även inom företagssektorn föreligger skäl för att inflationens verkan

på tillgångarnas värden inte beaktas förrän eventuell vinst på dessa tillgångar konstateras i samband med avyttring.

Behandlingen av fordringar och skulder är emellertid mer problematisk. Om samma princip används inom hushållssektorn och företagssektorn innebär det att inflationens verkningar på främst leverantörsskulder och kundfordringar inte beaktas. Dessa är nu normalt räntefria. Detta förhållande är onekligen en olägenhet. Normalt är emellertid sådana fordringar och skulder kortfristiga. Det föreligger således inte samma anledning till inflationskompensation som vid långfristiga krediter.

Det faktum, att leverantörskrediter oftast är kortfristiga, hindrar dock inte att ett företag har en ständig balans av utelöpande sådana. För en del företags del kan kortfristiga monetära tillgångar och skulder i stort sett motsvara varandra, vilket gör att behovet av inflationskompensation minskar. Det är emellertid långt ifrån alltid fallet. Om företagssektorn behandlas på samma sätt som hushållssektorn när det gäller fordringar och skulder, blir effekten sannolikt att sådana företag som har avsevärda kundfordringar, som inte motsvaras av leverantörsskulder, överväger att i större utsträckning betinga sig ränta.

Det innebär således att beskattningen kan förmå företagen att uppträda på ett annat sätt än de normalt anser vara företagsekonomiskt motiverat. Det förefaller dock inte utredningen som om denna nackdel vore så stor att den uppvägde de fördelar som kan uppnås, om beskattningen av samma tillgångar och skulder utformas likartat i företagssektorn och hushållssektorn. Den för hushållssektorn utarbetade metoden bör således också användas inom företagssektorn.

6.1.7 *Penningvärdekorrigerat anskaffningsvärde eller återanskaffningsvärde*

Frågan, om tillgångarnas anskaffningsvärde skall korrigeras för den allmänna inflationen eller om återanskaffningsvärdet skall användas, hör till de mest diskuterade i den internationella debatten om inflationsredovisning. Problemställningen har också varit aktuell vid valet av metod för real företagsbeskattning.

Vid inflationsredovisning kan som framgår av Rundfelts studie olika argument framföras för de båda principerna. I skatterättsliga sammanhang är emellertid problemet mer renodlat. För en beräkning av inflationsavdrag, där inflationen beräknas genom att återanskaffningsvärdet av olika tillgångar jämförs med anskaffningsvärdet, talar att därigenom det enskilda företagets situation bättre beaktas. Inflationsavdraget ger då företaget en skatteminskning, som underlättar för företaget att upprätthålla sin specifika fysiska kapacitet. Har återanskaffningsvärdet av företagets tillgångar stigit snabbare än den allmänna prisnivån, medför användandet av återanskaffningsvärdet en möjlighet för företaget att trots detta förhållande upprätthålla sin fysiska kapacitet.

För en beräkning av inflationsavdraget genom en allmän penningvärdekorrigering talar först och främst principen att situationen då blir densamma som om ingen inflation hade ägt rum. Även i ett inflationsfritt läge skulle en del företag haft återanskaffningsvärden som legat högre eller lägre än resp.

anskaffningsvärde. Det är tveksamt om det från allokeringssynpunkt är önskvärt att eliminera effekterna av olika företagsspecifika prisutvecklingar. Därtill kommer att användandet av en allmän penningvärdekorrigering möjliggör användandet av ett enhetligt och konsekvent system. Det gäller först och främst inom företagssektorn, där det knappast kan tänkas annat än att använda en allmän penningvärdemetod för vissa tillgångar som monetära tillgångar, aktier och fastigheter. Den allmänna penningvärdekorrigeringen medför också att enhetliga principer används inom företagssektorn och hushållssektorn.

Ett annat starkt skäl för den allmänna penningvärdekorrigeringen är att den ställer sig avsevärt mycket enklare. För denna utredning är det en mycket betydelsefull omständighet. Vid en allmän penningvärdekorrigering sätts ett officiellt årligt index i relation till vissa tillgångsposter. Används återanskaffningsvärden måste företaget hålla reda på dessas utveckling för ett stort antal olika tillgångar. Det torde vara mycket svårt i praktiken. För många små företag torde det vara praktiskt helt ogörligt. Svårigheterna att hålla reda på återanskaffningsvärdenas utveckling för de skattskyldiga skulle antagligen medföra att skattemyndigheterna inte i realiteten kunde kontrollera dem. Det skulle antingen medföra att de skattskyldigas uppgifter helt fick godtagas eller att man i praktiken fick arbeta med vissa schabloner i form av olika index för olika tillgångar. Det synes oundvikligt att effekten skulle bli ett avsevärt antal tvister mellan de skattskyldiga och skattemyndigheterna.

En allmän penningvärdekorrigering vid beräkningen av inflationsavdraget vid beskattningen synes således vara att föredra från såväl teoretiska som praktiska synpunkter.

6.1.8 *Obligatorisk eller frivillig inflationsjustering*

Enligt utredningens uppfattning bör således inflationen beaktas på samma sätt inom företagssektorn som inom hushållssektorn när det gäller fordringar och skulder. Samma regler skall också gälla för realisationsvinstbeskattningen av aktier och fastigheter. Speciellt för företagssektorn blir däremot de särskilda inflationsavdrag, vars syfte är att kompensera företagen för de inflationsförorsakade förluster de gör på tillgångar, som bara förekommer inom företagssektorn, främst varulager, maskiner och inventarier och byggnader.

Reglerna beträffande fordringar och skulder är självfallet obligatoriska. Begränsningen av avdragsrätten för räntor till att enbart gälla realräntan är till nackdel för de skattskyldiga i förhållande till den situation, som förelegat vid oinskränkt avdragsrätt. Det särskilda inflationsavdraget är däremot enbart till fördel för de skattskyldiga.

Eftersom inflationsavdraget liksom övriga avdrag är en fördel vid beskattningen för de skattskyldiga på samma sätt som övriga avdrag, kan det diskuteras om det finns anledning att göra dem obligatoriska. Den skattskyldige som önskar utnyttja ett avdrag får yrka det i sin självdeklaration.

Normalt kommer de skattskyldiga säkerligen inte att försumma att utnyttja avdraget. Det finns dock vissa situationer, då de skattskyldiga kan föredra att inte göra det. Det viktigaste fallet är då avdraget för en viss skattskyldig kan betyda så litet, att det inte lönar sig att göra beräkningarna och yrka avdraget. Det gäller sådana rörelseidkare och jordbrukare, som inte har annat än

obetydliga tillgångar i form av varulager, maskiner och byggnader, t. ex. olika uppdragstagare. Ett annat tänkbart fall är ett företag som går med förlust. Visar företaget underskott inflationsavdraget förutan finns det knappast anledning att yrka inflationsavdrag. Det kan då inte utnyttjas annat än vid förlustutjämning och kommer därför att fastställas i detta sammanhang. Eventuellt finner man därvid att företaget haft så stora förluster att alla avdrag inte kan utnyttjas. Det kan betyda att det inte blir någon anledning att beräkna inflationsavdragen.

Avdragsrätten för inflationsförluster kan sättas i samband med skatteplikt för deflationsvinster. På samma sätt som när det gäller räntor anser utredningen att det inte finns anledning att nu tynga lagstiftningen med deflationsfallet. Det bör emellertid i princip stå klart hur det skall behandlas.

En penningvärdeförbättring kan tekniskt beaktas genom att en skattepliktig inkomst beräknas på samma sätt som inflationsavdraget beräknas vid en penningvärdeförsämring. Eftersom det då vore fråga om en skattepliktig inkomst kan det inte överlåtas till den skattskyldige att avgöra om han skall deklarera den eller ej.

Skall en skattepliktig vinst obligatoriskt beräknas vid deflation är det ett argument för att också avdraget vid inflation görs obligatoriskt. Betydelsen av ett obligatorium ligger framför allt i att det innebär att skattemyndigheterna – om de har erforderligt underlag – *ex officio* skall beräkna inflationsavdraget även om den skattskyldige glömt eller underlåtit att yrka avdrag. Beräkningen av ett sådant avdrag blir normalt enklare för skattemyndigheterna än beräkningen av andra avdrag. Underlaget för avdragets beräkning är årets inflation samt den skattskyldiges tillgångar i rörelsen. Den första av dessa uppgifter är känd för skattemyndigheterna. Skattskyldig, som deklarerat, har normalt lämnat de andra uppgifterna. Föreskriften, att inflationsavdraget obligatoriskt skall beräknas, innebär att de skattskyldiga inte har någon valfrihet när det gäller i vilken utsträckning avdraget skall utnyttjas. Med uppgift om den skattskyldiges rörelsetillgångar kan således skattemyndigheterna beräkna avdraget exakt, även om den skattskyldige underlåtit att yrka det i sin deklaration.

Utredningen har föreslagit att inflationsavdraget skall få karaktär av ett kostnadsavdrag. Det kan således ge upphov till underskott. Möjligheten till förlustutjämning gör att ett sådant underskott inte går förlorat, även om det inte kan utnyttjas samma beskattningsår. Det finns därför inte något skäl att låta de skattskyldiga förskjuta inflationsavdraget. Eftersom avdraget kan förutsättas vara utnyttjat vid de årliga taxeringarna undviks en del problem vid beräkningen av skattepliktig vinst vid avyttring av tillgångarna. En utredning om avdragen verkligen utnyttjas eller ej blir då inte erforderlig.

Inflationsavdraget bör därför obligatoriskt beräknas vid inflation. Att skattemyndigheterna *ex officio* skall undersöka om rätt till avdrag föreligger bör vara till hjälp för de skattskyldiga.

6.2 Utländska utredningar om real företagsbeskattning

6.2.1 *Hofstra – Nederländerna*

Hofstra tillsattes, som nämnts[1], år 1975 som ordförande i en kommitté med direktiv från den nederländske finansministern att utreda inflationens inverkan på det nederländska skattesystemet. Rapporten, som förelåg den 20 december 1977, är en utförlig studie av sambandet mellan beskattning och inflation med förslag till inflationsanpassning av skattesystemet. Rapporten har väckt stor internationell uppmärksamhet och behandlar såväl hushållssektorn som företagssektorn. Vi har tidigare uppmärksammat Hofstras förslag beträffande hushållssektorn. Det är emellertid företagssektorn, som ägnas det största utrymmet i rapporten.

Hofstra finner att utgångspunkten för en inflationsanpassning av företagsbeskattningen är klar. Nominell vinst beräknas principiellt som skillnaden mellan det i företaget investerade egna kapitalet vid två tidpunkter. Real vinst är samma sak. Skillnaden är endast att man vid beräkningen av real vinst uttrycker det egna kapitalet vid de två tidpunkterna i samma penningvärde. Hofstra påpekar upprepade gånger att det är en självklar följd av detta resonemang att det nominella belopp, som måste fritas från beskattning, för att endast den reala vinsten skall beskattas, måste definitivt och slutligt fritas från beskattning.

I princip är ett företags vinst dess vinst under dess totala livstid enligt Hofstra. Eftersom skatter måste betalas årligen måste dock en årlig vinstberäkning göras. En sådan kan ske på två olika sätt, antingen genom att jämföra intäkter och kostnader eller genom att jämföra det egna kapitalet vid årets början och slut. Resultatet blir detsamma. Det är emellertid avsevärt mer tekniskt komplicerat att göra inflationsjusteringar, om det skall ske i resultaträkningen (inflationsredovisning). Hofstra finner att inflationsredovisning endast kan användas av ett fåtal mycket stora företag. Av praktiska skäl är det därför nödvändigt att utgå från att inflationsjusteringen sker i samband med en jämförelse mellan företagets eget kapital vid beskattningsårets början och slut. Det innebär, att beskattningen måste frikopplas från affärsredovisningen och en särskild skattebalansräkning göras upp. Hofstra betonar särskilt betydelsen av att inflationsjusteringen av det ingående egna kapitalet *föregår* beräkningen av vinsten.

Även om huvudprincipen för inflationsjustering är klar uppstår det enligt Hofstra avsevärda problem, när det gäller att avgöra *vilket år* en inflationsjustering skall ske. Hofstra diskuterar först situationen, då ett företag helt finansierats med eget kapital. Utgångspunkten bör då enligt Hofstra vara, att en minskning av den nominella vinsten på grund av inflationsjustering skall ske i den, men endast den, utsträckning, som motsvarande inflationsförorsakade värdestegring på en tillgång annars skulle ha inräknats i årets nominella vinst. Följden av Hofstras principiella resonemang blir att en prisstegring på varulagret leder till en skenvinst, när varorna säljs. Denna skenvinst får då inte beskattas. När det gäller avskrivningsbara tillgångar får endast avskrivningen leda till inflationsjustering, inte den inflationsförorsakade stegringen i tillgångens värde.

Hofstra medger att det vore mycket enklare att införa ett system enligt vilken den inflationsförorsakade prisstegringen på alla tillgångar fick minska

[1] Se avsnitt 5.2.5.2.

årets beskattningsbara vinst samtidigt som hela den bokföringsmässiga vinsten togs fram till beskattning om en tillgång avyttrades. Detta system avvisas dock, då det kan medföra godtyckliga resultat.

Exempel 6:3 (efter Hofstra)

Balansräkning per den 31 december

Varor (10 000 enh. à 6)	60 000	Eget kapital	100 000
Anläggningstillgångar	40 000		
	100 000		100 000

Inflationen, som antas vara 10 %, medför en skenvinst på varulagret på (0,10 x 60 000 =) 6 000. När det gäller anläggningstillgångarna, som antas ha en tioårig avskrivningsplan, blir den av inflationen förorsakade ökningen av avskrivningarna, som bör minska årets nominella vinst, (4 400 ./. 4 000 =) 400. Om den nominella vinsten är 30 000 blir således den skattepliktiga reala vinsten (30 000 ./. 6 400 =) 23 600.

Hofstra anser att den ovan exemplifierade metoden går att förena med vilken metod för varulagervärdering som helst, även LIFO-metoden (last in – first out).

Det stora problemet vid real företagsbeskattning ligger enligt Hofstra i hur monetära tillgångar och skulder skall behandlas. Här finns det inga enkla lösningar. Det är emellertid nödvändigt att beakta det förhållandet, att ett företag förlorar på sina monetära tillgångar och tjänar på sina skulder på grund av inflationen. Problemet är enkelt endast om de monetära tillgångarna och skulderna helt motsvarar varandra. I få fall uppväger vinsten och förlusten varandra och man kan avstå från att göra någon inflationsjustering av dem. Man bör emellertid alltid först ställa monetära tillgångar och skulder mot varandra, för att se om ett monetärt överskott eller underskott uppkommer.

Ett monetärt överskott medför att företaget måste få rätt till ytterligare minskning av sin skattepliktiga vinst. Det bör då ske genom ett särskilt avdrag utan att de monetära tillgångarnas värde justeras för inflationen i skattebalansräkningen. En sådan justering skulle enligt Hofstra verka artificiell.

Ett monetärt underskott medför däremot verkliga problem vid en real företagsbeskattning. Hofstra diskuterar och avfärdar en del olika metoder för att beakta monetära underskott. Hofstras egen metod utgår från tanken att inflationsvinster på skulder återspeglas i inflationsförorsakade värdestegringar på de tillgångar, som förvärvats för de upplånade medlen. Om man inte justerar anskaffningsvärdena för sådana tillgångar, som förvärvats för lånade medel, uppnås automatiskt resultatet, att inflationsvinsten på skulderna beskattas det år ökningen i den reala vinsten kommer fram. Förhållandet kan också uttryckas så, att ett nominalistiskt system bibehålls för skulder och av skulder finansierade tillgångar. Vinsterna på skulderna och "förlusten" på tillgångarna tar ut varandra.

Företagsbeskattningen kommer därmed att uppdelas på en real och en nominalistisk del. Justering av anskaffningsvärdena är nödvändig endast för sådana tillgångar, som anskaffats medelst eget kapital.

Exempel 6:4 (efter Hofstra)

Balansräkning per den 31 december

Varor	1 000	Eget kapital	1 500
Anläggningstillgångar	1 000	Skulder	1 000
Kontanter	500		
	2 500		2 500

Om inflationen är 10 % skall varulagrets värde justeras med 100 (det förutsätts helt finansierat med eget kapital). Anläggningstillgångarnas anskaffningsvärde skall justeras med 50 (eftersom det egna kapitalet inte räcker till en större justering). Avskrivningarna ökas därför med 5 %. Om anläggningstillgångarna avskrivs på tio år blir årets avskrivning 105 i stället för 100. Den nominella vinsten minskas således totalt med varulagrets prisstegring plus avskrivningarnas ökning, dvs. med (100 + 5 =) 105.

Hofstras system för inflationsjustering förutsätter att skulderna kan sammankopplas med tillgångar, vars värdeökning ingår i företagets skattepliktiga vinst. Så behöver emellertid inte alltid vara fallet. Skulderna kan av olika skäl, t. ex. ackumulerade förluster, vara större än tillgångarna. Principiellt och praktiskt mest betydelsefullt är emellertid det fall då värdestegringar på vissa tillgångar är skattefria. I Nederländerna gäller det aktier som innehas i holdingssyfte i annat aktiebolag. Det gäller såväl utdelning som kapitalvinster.

Förekomsten av skattefria tillgångar samt nödvändigheten att behandla de skattepliktiga tillgångarna olika, beroende på om de finansierats med eget eller lånat kapital, gör det nödvändigt för Hofstra att utarbeta ett system av prioriteringsregler. Dessa regler syftar till att reglera hur tillgångar och skulder resp. eget kapital skall sammanställas med varandra. Det bör understrykas att det inte spelar någon roll hur tillgångarna verkligen finansierats. Syftet med reglerna är endast att åstadkomma en korrekt inflationsjustering.

Hofstra föreslår därför följande sammanställningsregler.

1. Eftersom värdeökningen på skattefria tillgångar inte beskattas, kan någon inflationsjustering inte ske för dem. De bör därför sammankopplas med det egna kapitalet. När det gäller aktier innehavda i holdingssyfte föreslås i stället att man skall minska det egna kapitalet med dessa aktier. Resultatet blir detsamma.
2. De tillgångar, som är skattepliktiga, skall sammanställas med företagets egna kapital i första hand. Därvid skall sådana tillgångar, där skenvinster först visar sig, komma i första rummet, dvs. först varor, därefter maskiner och därefter byggnader.
3. Monetära tillgångar ställs i första hand mot lånat kapital.
4. Om företagen använder LIFO eller baslagermetoden för lagervärdering, vilket är tillåtet i Nederländerna, föreslås särskilda regler.

Aktier, som hålles i holdingssyfte, skall således minska det egna kapitalet. Det är då möjligt att ett negativt saldo uppkommer. Det bokförda värdet på holdingaktierna kan överstiga det egna kapitalet. I så fall bör den skattepliktiga vinsten ökas med ett belopp, motsvarande inflationsjusteringen av det

negativa egna kapitalet. Om dessa regler inte fanns, skulle företagen kunna uppnå skattefördelar genom att driva viss del av sin rörelse genom dotterbolag.

I Nederländerna gäller skattefriheten för aktier innehavda i holdingssyfte också om innehavet gäller utländska dotterbolag. Samma regler bör därför gälla dem.

Om ett nederländskt företag driver rörelse genom ett fast driftställe utomlands uppkommer en del problem, som sammanhänger med de nederländska reglerna för inkomstberäkning i detta fall. Däremot uppstår inget problem om utländskt företag driver rörelse genom fast driftställe i Nederländerna. Samma regler för inflationsjustering, som gäller nederländska företag, kan användas i detta fall.

6.2.2 *Matthews – Australien*

I Australien har ett betydande utredningsarbete ägnats problem om beskattning och inflation, trots att inflationstakten knappast varit högre där än i andra utvecklade industriländer. Såväl Asprey-kommittén, tillsatt år 1972, och den i november 1974 tillsatta Matthews-kommittén har behandlat frågan. Asprey-kommittén avstod dock från att lämna några konkreta rekommendationer sedan Matthews-kommittén utsetts.

Matthews-kommittén utsågs i november 1974 och presenterade sitt betänkande i maj 1975.[1] Ordföranden, Matthews, är professor i företagsekonomi med bokföringsteori som specialitet. Utredningens uppdrag omfattade såväl indexering av skatteskalor som beaktandet av inflationen vid företagsbeskattningen. I detta sammanhang kommer endast den senare aspekten att beröras.

Efter en synnerligen omfattande redogörelse för olika bokföringsteorier och för utländska erfarenheter konstaterar Matthews att någon såväl perfekt som enkel lösning knappast finns när det gäller att inflationsanpassa företagsbeskattningen. Det hindrar emellertid inte att det är nödvändigt att göra något. De rådande förhållandena medförde nämligen att företagen beskattades för skenvinster, vilket medförde att de saknade likvida medel till återanskaffning av förbrukade tillgångar. De tvingades, om de önskade bibehålla sin fysiska kapacitet, att ständigt skaffa nytt kapital utifrån.

Kommittén föreslår att företagsbeskattningen skall bygga på ett "current value concept of income". Härmed avses tydligen att tillgångar, som avses att återanskaffas, skall värderas enligt återanskaffningskostnadsprincipen (dvs. CCA)[2] medan däremot tillgångar, som är avsedda för försäljning, skall värderas till försäljningspris med avdrag för försäljningskostnader. I stort sett är det emellertid fråga om ett företagsinriktat inkomstbegrepp. Det kan emellertid konstateras att trots kommitténs stora intresse för inflationsredovisning och den stora betydelse man tillmäter en sådan anser man dock inte att inflationsjusteringen vid beskattningen skall knytas till någon form av inflationsredovisning. Man utgår i stället från en traditionell nominalistisk redovisning, där vissa avdrag får göras från den på traditionellt sett redovisade vinsten för att beakta inflationen.

Enligt Matthews är det tillräckligt att från den redovisade nominella vinsten medge två avdrag, ett för varuprisstegringar (cost of sales valuation adjust-

[1] Betänkandets engelska titel är Inflation and Taxation. Uppgifterna i detta avsnitt är hämtade från detta betänkande.

[2] Se bil. 1, Inflationsredovisning – en jämförelse mellan modeller, av Rolf Rundfelt.

ment) och ett för avskrivningar (depreciation adjustment). Systemet föreslås bli frivilligt så till vida att de skattskyldiga får välja mellan att tillämpa det eller inte. Har de väl en gång valt att använda sig av systemet, kan de inte dra sig ur. Innebörden är att om priserna i stället skulle falla en skattepliktig intäkt skall redovisas. Såväl bolag som enskilda rörelseidkare föreslås omfattas av systemet.

Kommittén ägnar en omfattande diskussion åt frågan hur avdraget för varuprisstegringar skall beräknas. I syfte att åstadkomma ett så enkelt system som möjligt stannar man slutligen för att avdrag skall medges med skillnaden mellan ingående varulager, värderat till då rådande priser, och ingående varulager, värderat till vid beskattningsårets utgång gällande priser. Endast i vissa speciella situationer var det tillåtet att, om utgående priser inte kunde fastställas, i stället alternativt räkna upp de ingående priserna med vissa grosshandelsprisindex.

Vissa varor skulle inte berättiga till varuprisjustering, nämligen djur, land, värdepapper eller tillgångar, som innehas i spekulationssyfte.

En effekt av kommitténs värderingsprinciper blir tydligen att varuprisjustering inte äger rum för lagerökningen om lagret ökar under beskattningsåret. Kommittén anser emellertid att denna nackdel uppvägs av att om varulagret minskar, varuprisjustering ändå äger rum på hela det ingående lagret. Avvikelsen i båda fallen från ett riktigt resultat motiveras med förenklingsskäl.

När det gäller varuprisjusteringen anser kommittén att den skattskyldige måste redovisa en reservering på passivsidan motsvarande totalt medgivna avdrag. Syftet är att undvika att den skatteminskning, som avdraget medger, används till utdelning. I vissa situationer skall också de medgivna avdragen återföras till beskattning. Genom reserveringen förhindras att avdragen glöms bort.

Är det fråga om ett bolag skall reserveringen återföras till beskattning om verksamheten läggs ned, om rörelsen avyttras, om äganderätten övergår i nya händer i fall som avses i § 80 i Income Tax Assessment Act eller om bolaget likvideras. Gäller det en fysisk person skall reserveringen återföras till beskattning om rörelsen överlåtes eller ägaren avlider. I det senare fallet kan man dock tänka sig att reserveringen får behållas om rörelsen fortsätts av änkan eller barnen till den avlidne.

Kommittén diskuterar också skatteflyktsmöjligheterna men ser inte några andra sådana än att de skattskyldiga kan vilja överdriva omfattningen av sina varulager det första år systemet tillämpas. Man föreslår därför att systemet inte skall införas förrän de skattskyldiga avlämnat sina deklarationer för föregående beskattningsår.

När det gäller justeringen av avskrivningarna föreslår Matthews delvis andra metoder än för varulagrets del. Tanken är att avskrivningarna skall få uppräknas med index. Det skall ske genom s. k. koefficientmetod. Den innebär, att de avskrivningsbara tillgångarna delas upp i olika åldersklasser. Alla tillgångar, som förvärvats samma år, tillhör således en klass. För varje anskaffningsår fastställs sedan årligen ett omräkningstal, som uttrycker inflationen från detta års utgång till beskattningsårets utgång.

Återanskaffningskostnaden för de avskrivningsbara tillgångarna beräknas således efter index. Det är dock inte fråga om konsumentprisindex utan om ett

särskilt index, syftande till att så nära som möjligt ange utvecklingen av återanskaffningskostnaderna för avskrivningsbara tillgångar. Ett enda index skall användas. Det skall årligen beräknas av den australiska Bureu of Statistics och baseras på "the Implicit Price Deflator for Gross Private Fixed Capital Expenditure". Matthews håller dock möjligheten öppen att verkliga återanskaffningskostnader skall få användas i framtiden. Det kan dock inte bli förrän inflationsredovisningen enligt Current Value Accounting-metoden blir mer allmän i Australien.

Till skillnad från vad som föreslagits för varuprisjusteringen anser Matthews att justeringen av avskrivningarna skall vara definitiv. Den skall således inte återföras till beskattning om rörelsen läggs ned, m.fl. fall. Det motiveras bl. a. med att vinster vid försäljning av byggnader och maskiner, som har karaktär av anskaffningstillgångar, varken beskattas som rörelseintäkter eller som kapitalvinster i Australien. Det föreligger således inte någon direkt skatteflykt. Medvetandet om att inflationsjusteringen är definitiv anses också ge företagen ett bättre beslutsunderlag när det gäller investeringar.

Matthews föreslår således inte någon begränsning av de föreslagna avdragen för inflationsjustering med syfte att beakta värdeförändringar på monetära tillgångar. Frågan ägnas dock en utförlig diskussion. Huvudargumentet mot att beakta värdeförändringar på tillgångar och skulder är enligt Matthews att kapitalvinster och -förluster inte beskattas i Australien. Det vore då felaktigt att särskilt beakta värdeförändringar på monetära tillgångar.

Kommittén anser emellertid att det finns skäl för att begränsa avdragsrätten för räntor till enbart realräntan. På samma sätt skulle endast realräntor upptas som skattepliktig inkomst. Realräntan borde då beräknas som skillnaden mellan den nominella räntan och årets inflation, mätt med något index syftande till att beräkna generella penningvärdeförändringar.

Motiveringen till att inte framlägga ett sådant förslag finner kommittén vara att införandet av real beskattning av räntor borde åtföljas av ett införande av reala lån. Den senare frågan låg utanför kommitténs uppdrag. Matthews framför också den synpunkten att införandet av real beskattning av räntor inom företagssektorn skulle medföra för stort skattebortfall för fiscus. Skälet är att enligt australisk skatterätt alla intäktsräntor är skattepliktiga. Kostnadsräntor är däremot endast avdragsgilla till den del de hänför sig till lån som upptagits för att finansiera tillgångar, som avkastar skattepliktiga inkomster. Eftersom inom företagssektorn de skattepliktiga intäktsräntorna är avsevärt större än de avdragsgilla kostnadsräntorna, skulle införande av real beskattning av räntor medföra ett avsevärt skattebortfall.

På grundval av Matthews-kommitténs förslag genomförde den australiska regeringen en bolagsbeskattningsreform med verkan från den 1 juli 1976. Reformen blev dock avsevärt mindre ingripande än vad Matthews föreslagit.

1976 års reform avsåg endast inflationens inverkan på varulagret. Avdrag medgavs för en "Trading Stock Valuation Adjustment". Som Trading Stock ansågs inte land eller värdepapper men däremot djur. Avdrag medgavs för en inflationsjustering uppgående till *halva* ökningen av varukomponenten i konsumentprisindex. Underlaget för justeringen utgjorde varulagret vid beskattningsårets ingång.

Avdraget för Trading Stock Valuation Adjustment avskaffades med verkan från den 1 juli 1979.

6.2.3 *Gabbay – Israel*

Inflationen i Israel är synnerligen hög – nära 100 % årligen. Olika skattereformer har tidigare genomförts i syfte att anpassa skattesystemet till inflationen. Dessa reformer har endast haft partiell karaktär. De har dessutom medvetet utformats så att särskilt exportindustrin gynnats.

När den israeliske finansministern i augusti 1979 tillsatte en kommitté under ledning av en hög tjänsteman i skatteförvaltningen, Joseph Gabbay, var det för att få till stånd en mer samlad lösning av de problem, som inflationen medförde för företagsbeskattningen.

Kommittén skulle därvid särskilt undersöka de problem, som sammanhängde med

- avskrivningar
- varulaget
- inflationens inverkan på företagets egna kapital.

Kommitténs förslag förelåg i mars 1980[1] och innebär i princip att de partiella lösningarna ersätts med en fullständig real företagsbeskattning.

Kommitténs huvudförslag är att en särskild reserv för bibehållandet av det egna kapitalets värde skapas (här i fortsättningen kallad kapitalreserven). Avsättningarna till denna reserv görs avdragsgilla vid beskattningen. Avsättningens storlek beräknas årligen och är sammansatt av följande fem element.

1. Viktigast är den monetära justeringen. De "flyktiga"[2] tillgångarna vid årets början justeras med årets inflationstakt. Till "flyktiga" tillgångar räknas tydligen i princip alla omsättningstillgångar (fordringar, varulager, vissa värdepapper) men också maskiner och inventarier. Underlaget för justeringen är ett nettobelopp, dvs. tillgångarna skall minskas med samtliga skulder.

Innebörden blir att maskiner och inventarier även i fortsättningen avskrivs enligt nominalistisk metod. Penningvärdets fall beaktas genom den monetära justeringen. Anskaffningskostnaden utan indexuppräkning avskrivs genom årliga värdeminskningsavdrag.

Kommittén ägnar ett avsevärt utrymme åt att motivera att man väljer denna lösning i stället för att låta inflationsjusteringen först ske i takt med de årliga avskrivningarna. Man framhåller särskilt att sluteffekten blir densamma, vilket visas med exempel.

2. När det gäller "fasta"[3] tillgångar, varmed främst avses industri- och hotellbyggnader, sker en inflationsjustering av de årliga avskrivningarna. Justeringen sker med det medgivna avdraget för nominell värdeminskning som utgångspunkt med stegringen av konsumentprisindex från det byggnaden förvärvades eller uppfördes till beskattningsårets slut.

3. Värdepapper är i viss utsträckning skattefria, dvs. vinsten vid en avyttring blir varken föremål för rörelsebeskattning eller kapitalvinstbeskattning.

I de fall då värdepapperen är skattefria minskas underlaget för beräkning av den monetära justeringen med deras bokförda värde. (För en utomstående betraktare synes det ha varit väl så enkelt att säga att begreppet "flyktiga tillgångar" enligt p. 1 inte omfattar skattefria värdepapper. Gabbay gör emellertid beräkningen i två steg.)

4. Gabbay föreslår också särskilda regler för att beakta förändringen i tillgångar och skulder under året. Här beaktas bl. a. nyemissioner, utdelning-

[1] En engelsk sammanfattning av betänkandet har publicerats med titeln Report of the committee of inquiry into Taxation under Inflation (Jerusalem 1980). Materialet till detta avsnitt har hämtats från denna engelska sammanfattning samt från Dr. J.F. Pick. Israel: The Gabbay Report. International Bulletin for Fiscal Documentation. 1980 s. 383–386.

[2] Den engelska sammanfattningen av Gabbayrapporten använder uttrycket erosible assets.

[3] Non-erosible assets.

ar, förvärv eller uppförande av byggnader, köp av patent eller skattepliktiga värdepapper och försäljning av "fasta" tillgångar.

5. Kommittén anser att på samma sätt som monetära tillgångar faller i värde under året, minskar också den vinst, som gjorts i början av året, i värde under året i ungefär samma takt. Man anser att vinsterna görs successivt under året. Inflationsjustering får därför ske med 20 % av den reala vinsten under året, som justeras med årsindex. Denna siffra bygger på att skattesatsen är 60 %. 60 % skatt dras från 50 % av vinsten, eftersom vinsten antas uppkomma jämnt under året.

De två sista justeringsposterna synes stå i samband med den extremt höga inflationstakten i Israel. Vid en inflationstakt på 100 % blir det nödvändigt att ta hänsyn till vid vilken tidpunkt under året de olika affärshändelserna äger rum.

Gabbay föreslår också vissa begränsningar av inflationsjusteringen.

1. Avdrag för avsättning till kapitalreserven skall endast medges med antingen 90 % av årets stigning av konsumtionsprisindex eller med den del av detta index som överstiger 10 %. Man skall ta det lägsta av de nämnda alternativen. Industriföretag skall dock få göra avsättningar med 100 % av årets inflation.

2. Avdraget för avsättning till kapitalreserven begränsas också till 50 % av den före detta avdrag skattepliktiga vinsten. Överskjutande belopp kan överföras till nästa år som en "flyktig tillgång".

Systemet föreslås omfatta samtliga skattskyldiga som beskattas enligt bokföringsmässiga grunder. För aktiebolagens del skall revisorerna uttala sig om beräkningarnas riktighet. Om förslaget antas, kommer det att omfatta ca 100 000 skattskyldiga.

Om inflationsjusteringen skulle ge ett negativt resultat, dvs. ett företag ha vunnit mer än det förlorat på inflationen under året, finns det inget utrymme för avsättning till kapitalreserven. I stället skall det avdrag företaget annars skulle ha erhållit för "finansiella kostnader", dvs. främst utgiftsräntor, minskas med det negativa beloppet. Effekten blir då således att företagets rätt till ränteavdrag minskas med det belopp företaget tjänat på inflationen. Det innebär att företag med byggnader som huvudsaklig tillgång, om de till stor del är finansierade med lånat kapital, kan komma att anses ha gjort inflationsvinster. Eftersom alla skulder beaktas vid beräkningen av nettoposten "flyktiga tillgångar" och byggnader inte räknas dit, uppkommer lätt ett negativt saldo. Det negativa saldot beträffande de monetära tillgångarna kan knappast uppvägas av den inflationsjustering som sker beträffande byggnaderna, eftersom denna endast sker i takt med avskrivningarna.

Om den årliga inflationsvinsten överstiger de avdragsgilla finansiella kostnaderna skall avdrag i andra hand ske från skattefria kapitalvinster eller outnyttjade förluster från tidigare år. I tredje hand får inflationsvinsten överföras till följande beskattningsår. Den skall då betraktas som skuld vid beräkningen av detta års avsättning till kapitalreserven.

6.2.4 *Inflationsredovisningskommissionen - Finland*

Den finländska inflationsredovisningskommissionen, som tillsattes år 1977, hade till uppgift att utreda "hur inflationens effekter kunde beaktas, dels för att

trygga återanskaffningen av produktionsfaktorer, dels vid bestämningen av den utdelningsbara vinsten". Kommissionens uppdrag kan således hänföras till området inflationsredovisning. Det har också behandlats i Rundfelts bilaga. Emellertid innehåller kommissionens år 1979 framlagda betänkande[1] även förslag på skatteområdet. Det kan t. o. m. hävdas, att dess förslag så väl tillgodoser de synpunkter, som kan ställas från skattesynpunkt, att betänkandet kan sägas vara huvudsakligen ett skattebetänkande. Därmed är inte sagt att det inte också kan ha förtjänster ur inflationsredovisningssynvinkel. I detta sammanhang kommer det att behandlas som om det vore ett skattebetänkande.

Kommissionens förslag innebär i korthet att företagen medges avdrag för den inflationsreservering de gör. Denna inflationsreservering beräknas enligt speciella regler. Avdraget är frivilligt i den meningen att företaget inte är tvunget att göra inflationsreservering.

Inflationsredovisningskommissionens grundläggande uppfattning är att ersättning för använda produktionsfaktorer till största delen betalas redan före bokslutet. *Beräkningen* av företagets vinst kan därför ske på traditionellt nominalistiskt sätt. Bokslutet avspeglar då nämligen vad som betalats för produktionsfaktorerna. På basen av bokslutet betalas sedan ersättning för riskkapitalet och skatter. Då är det nödvändigt att göra en *värdering* av årets resultat. I det sammanhanget bör inflationen beaktas, så att inte riskkapitalet och fiskus tar mer av resultatet än som är motiverat med hänsyn till företagets reala resultat. Inflationsreserveringen bör därför ske med ett på traditionellt sätt upprättat nominalistiskt bokslut som grund.

Inflationsreserveringen beräknas med hjälp av ett officiellt index. Inflationsredovisningskommissionen föreslår partiprisindex. Tanken att använda flera olika index avvisas.

Inflationsreserveringen uträknas sedan med utgångspunkt i företagets tillgångar. För finansieringstillgångarnas (de monetära tillgångarna) och omsättningstillgångarnas del uträknas reserveringsbehovet som årets inflation multiplicerad med finansieringstillgångarna och anskaffningsutgiften för omsättningstillgångarna i början av räkenskapsperioden. Förändringar som skett i finansierings- och omsättningstillgångar under räkenskapsperioden beaktas således ej.

För anläggningstillgångarnas del beräknas inflationsreserveringen genom att de årliga avskrivningarna tas som utgångspunkt. Anläggningstillgångarnas utgiftsrester (bokförda värden) inflationskorrigeras årligen. De inflationskorrigerade utgiftsresterna avskrivs sedan med samma avskrivningsprocent, som företaget använt i det traditionella bokslutet. Skillnaden mellan de båda avskrivningsbeloppen utgör den årliga inflationsreserveringen för anläggningstillgångarnas del. Inte heller här beaktas förändringar under räkenskapsåret. Inflationskorrigeringen sker med den ingående balansen som underlag.

Enligt finländsk skatterätt medges näringsidkare full avdragsrätt för erlagda räntor. Den inflationsjustering som sker med tillgångarna som utgångspunkt måste således korrigeras med hänsyn till de vinster företagen gör på skulderna. Inflationsredovisningskommissionen föreslår också en sådan korrigering. I princip skall korrigering ske med ett särskilt relationstal, skuldsättningsgraden, som beräknas som relationen mellan kort- och långfristigt främmande kapital och balansens omsättningssumma.

[1] Kommittébetänkande 1979:22. Inflationsredovisningskommissionens betänkande (Helsingfors 1980).

Inflationsredovisningskommissionen avviker emellertid i ett principiellt betydelsefullt avseende från principen, att inflationsjusteringen endast skall ge kompensation för företagets av inflationen förorsakade förluster och inte mer. I det fall då företagets skuldsättningsgrad är mer än 50 % skall inflationsjusteringen ändock utgöra 50 % av det belopp, som beräknats med tillgångarna som utgångspunkt.

Detta förslag innebär att de starkt skuldsatta företagen gynnas i förhållande till vad som är motiverat från inflationsjusteringssynpunkt. Är skuldsättningsgraden 70 %, borde företaget endast få göra avdrag med 30 % av det belopp, som framräknats med tillgångarna som utgångspunkt. Ett riktigt resultat erhålls endast för de företag, som har större eget än främmande kapital. Förslaget motiveras med önskemålet att förbättra företagens soliditet.

Den finländska inflationsredovisningskommissionens förslag har gjorts till föremål för en intressant vetenskaplig analys av dr Henrik Meyer vid Svenska Handelshögskolan i Helsingfors i studien Företagsbeskattning och ekonomisk utveckling. Inflationsredovisning. (Helsingfors 1980). Rapporten behandlar olika inflationsredovisningsmodeller tillämpade på finländska industriföretag. Tre av de fem studerade inflationsredovisningsmodellerna är av särskilt intresse ur skatterättslig synvinkel. Det är Hofstras förslag och den finländska inflationsredovisningskommissionens förslag och en variant av detta förslag. Varianten innebär att den speciella regel, som kommissionen föreslagit för att gynna de särskilt skuldsatta företagen, avskaffats. Dessutom undersöks AHI-metoden (en finländsk inflationsredovisningsmetod) och SSAP 16 (det engelska förslaget). Genom en modelljämförelse undersöker Meyer de fem förslagens effekter för att undersöka nivåskillnader i reserveringarnas storlek. Dessutom genomförs en fördjupad simulering beträffande inflationsredovisningskommissionens förslag och Meyers egen variant av denna med syfte att belysa följande frågeställningar:

1. Vilka skulle de sannolika skatteekonomiska konsekvenserna av inflationsreserveringsreglerna vara för
   - olika grupper av företag
   - fiskus.
2. Vilken omedelbar inverkan skulle reserveringsreglerna ha på det egna kapitalet i företagen och på skuldsättningsgraden.
3. Hur har reserveringsreglerna enligt kommissionen dimensionerats, om man jämför med det "reserveringsutrymme" som gällande lagernedskrivningsregler ger.

Den fördjupade simuleringen utförs enligt alternativa antaganden om redovisningen av lagerreserven som dold eller öppen och för olika fall av utdelningspolitik.

Meyers studie visar i samtliga fall att den största inflationsreserveringen erhålls enligt den finländska inflationsredovisningskommissionens förslag. Om den från inflationsjusteringssynpunkt omotiverade premieringen av de speciellt skuldsatta företagen slopas (Meyers variant), sänks nivån till 60 % av den reservering som kommissionens förslag medfört. Sätts den maximala inflationsreserven i relation till det egna kapitalet, finner man att Meyers variant inte ger full kompensation för inflationen, i varje fall inte under den studerade perioden. Vid den fördjupade simuleringen visades den genomsnittliga skatteminskningen vid den finländska statsbeskattningen enligt inflationsredovisningskommissionens förslag under perioden 1969–1976 vara ca

60 %. Meyers från inflationsjusteringssynpunkt mer korrekta variant gav här ett 12 procentenheter lägre värde, således 48 %. Jämförelsen mellan den föreslagna inflationsreserveringen av "reserveringsutrymmet" enligt gällande finländska lagernedskrivningsregler (som medger en nedskrivning till 50 %) visade, att lagernedskrivningsmöjligheterna under den studerade perioden 1969–1976 vid det teoretiskt mest gynnsamma fallet nätt och jämnt skulle ha räckt till för att motverka inflationseffekten.

Eftersom Meyers egen variant av inflationsredovisningskommissionens förslag tillgodoser många av de krav, som i denna utredning uppställts på en från skattesynpunkt korrekt inflationsjustering av företagsbeskattningen, har Meyers studie ett betydande intresse för denna utredning även med hänsyn tagen till olikheten i ekonomiska förhållanden och skatteregler mellan Sverige och Finland.

Beträffande inflationsredovisningskommissionens förslag kan det tilläggas att företagsbeskattningskommissionen i sitt år 1980 framlagda betänkande (1980:42) fann att "inflationens beaktande vid beskattningen är enligt kommissionens uppfattning ett problem som kräver lösning. Behärskandet av det sker i detta skede dock ändamålsenligast genom andra medel än genom att i beskattningen ta i bruk sådana inflationsreserveringar, som föreslås av inflationsredovisningskommissionen" (s. 149). Företagsbeskattningskommissionen föreslog i stället höjning av maximiavskrivningarna för fabriksbyggnader och införandet av en särskild lag, enligt vilken statsrådet (regeringen) vid exceptionellt stor inflation kunde besluta om ett extra avdrag hänförande sig till vissa anläggningstillgångar. Detta avdrag skulle inte minska underlaget för de vanliga avskrivningarna.

6.3 Beräkning av inflationsavdrag och reala värdeminskningsavdrag

6.3.1 *Varulager*

För många företag är de inflationsförorsakade skenvinsterna, som görs på varulagret, mycket betydande. Till viss del neutraliseras de genom de gynnsamma svenska varulagervärderingsprinciperna. En varulagernedskrivning är dock aldrig annat än en skattekredit. Om lagret minskas, beskattas den dolda reserven, som bildats genom nedskrivningen (även om minskningen kan dämpas genom användningen av supplementärregel I). Genom inflationsavdraget åsyftas däremot en definitiv skattelättnad som motsvarar inflationen. Den konstruktion av avdraget, som utredningen finner lämplig, medför att avdraget inte påverkar varukontots utseende. Där befintliga poster är av intresse endast därigenom att de bildar underlag för beräkningen av inflationsavdraget.

Syftet med inflationsavdraget beträffande varor är att kostnaden för sålda varor skall beräknas i samma penningvärde som intäkten. Hur detta syfte skall åstadkommas är en av de klassiska diskussionsfrågorna i den företagsekonomiska litteraturen. I många länder är LIFO-metoden (last in – first out) och normallagermetoden tillåtna. Genom dessa metoder erhålls vid tider av stigande priser den effekten, att sålda varor uppskattas till den anskaffningskostnad som de sist anskaffade varorna representerar. De svenska reglerna för

varulagervärdering bygger emellertid på att FIFO-metoden (first in – first out) används. De tidigast anskaffade varorna anses i första hand avyttrade. Föreligger det en betydande skillnad mellan anskaffningstidpunkten och avyttringstidpunkten kan inflationseffekten bli betydande.

Utredningens ståndpunkt beträffande inflationsavdraget förutsätter att FIFO-metoden används liksom tidigare.

De svenska varulagervärderingsreglerna medger också en värdering till återanskaffningsvärde. Denna värdering är dock endast möjlig om återanskaffningsvärdet är lägre än anskaffningsvärdet. Därav beteckningen "lägsta värdets princip". Vid inflation är förhållandet normalt det motsatta.

Även om huvudprincipen för inflationsavdragets beräkning är klar, dvs. att anskaffningskostnaden för sålda varor skall justeras för den allmänna inflationen, föreligger en del avvägningsproblem när det gäller preciseringen av reglerna för avdragets beräkning.

För det första kan konstateras att det inte är nödvändigt att beräkna inflationseffekten för varje såld vara individuellt. I stället kan varulagrets storlek vid någon tidpunkt under året användas. Är lagret lika stort hela året och varje vara ligger i lager i genomsnitt två månader, kan man lika väl beräkna inflationens inverkan på det genomsnittliga lagret på årsbasis som beräkna inverkan av två månaders inflation på de sålda varorna och multiplicera den med 6.

Frågan är emellertid hur man skall få en uppfattning om det genomsnittliga lagrets storlek. Teoretiskt är det naturligtvis möjligt att beräkna det på basis av ofta genomförda inventeringar, exempelvis månatliga sådana. Inventering är emellertid en tidsödande och kostsam procedur och det bör inte komma på fråga att enbart av skatteskäl belasta näringslivet med en sådan kostnad. Den inventering som ändå måste göras är den som äger rum per balansdagen. Det innebär att det är möjligt att göra en genomsnittsberäkning av utgående och ingående lager. Det är då endast fråga om lagrets fysiska omfattning. Lagret måste således vid båda dessa tidpunkter beräknas i samma penningvärde. Även detta kan vara en omständlig procedur. Det synes också vara möjligt att av förenklingsskäl bestämma att lagrets värde vid en tidpunkt skall vara underlag för inflationsavdragets beräkning. Detta värde bör då vara varulagrets ingående värde. Vid denna tidpunkt har inventering ändå utförts och skattereglerna behöver således inte medföra att ett improduktivt arbete utförs.

Det synes naturligare att ta det ingående värdet än det utgående värdet då fråga är om beräkning av effekten av årets inflation.

De svenska företagsbeskattningsreglerna är ur ett internationellt perspektiv särskilt fördelaktiga just vid varulagervärdering. Enligt anv. till 41 § p. 2 3 st. KL kan lagret nedskrivas till 40 % av det lägsta anskaffningsvärdet eller återanskaffningsvärdet. Syftet med reglerna är att ge ett ordentligt skydd för prisfallsrisken och att möjliggöra en konsolidering av företagen. Syftet är således ett annat än att ge kompensation för penningvärdets fall. Som nämnts medför också den omständigheten, att nedskrivningen endast innebär en skattekredit, att någon definitiv kompensation för inflationen inte erhålls. Varulagernedskrivningen är således inte något alternativ till inflationsavdraget. Denna rätt behöver således inte inskränkas vid införande av inflationsavdrag. Om inflationen upphörde skulle inflationsavdrag inte medges. Skälen för varulagernedskrivningen skulle dock kvarstå oförändrade.

Däremot finns det anledning att diskutera hur den omständigheten att varulagret nedskrivits skall påverka beräkningen av inflationsavdraget.

Frågan är om underlaget för beräkningen av inflationsavdraget skall vara det ingående varulagret före eller efter nedskrivning. Om det ingående lagret anskaffats för 100 och nedskrivits till 40 i föregående års bokslut och inflationen under innevarande år är 10 %, skall då inflationsavdraget beräknas som (0,10 x 100 =) 10 eller som (0,10 x 40 =) 4?

En jämförelse med en inflationsfri ekonomi skänker ingen ledning i detta fall. I så fall blir ju inget inflationsavdrag aktuellt men nedskrivningen till 40 kvarstår oförändrad. Inte heller kan man säga att förenklingsskäl talar i någon bestämd riktning. Den ena beräkningen förefaller väl så enkel som den andra.

Skälet för att använda det nedskrivna värdet som underlag för inflationsavdragets beräkning är att förhindra att dubbelavdrag medges. Medges inflationsavdrag på det ej nedskrivna värdet (100) blir samma lagertillgångar (60) föremål för såväl nedskrivning som inflationsavdrag. Å andra sidan är nedskrivningen endast en skattekredit. Om hela lagret skulle säljas under året (för exempelvis 150) kommer hela nedskrivningen att återföras till beskattning (vinst 150 ./. 40 = 110 i stället för 150 ./. 100 = 50).

Även om varulagernedskrivningen inte är någon definitiv skatteförmån, medför den dock en betydelsefull effekt ur inflationssynvinkel. Till den del och från den tidpunkt då ett varulager nedskrivits, drabbas det inte av några negativa skatteeffekter på grund av inflationen. Har ett varulager förvärvats år 1, nedskrivits år 3 och sålts år 10, innebär nedskrivningen en skatteminskning för år 3 och således en fördel mätt i detta penningvärde. Även om nedskrivningen återförs till beskattning år 10 och medför högre beskattning då, medför inflationen att förmånen år 3 har ett högre värde än belastningen år 10.

Det kan också hävdas att varulagrets storlek endast är ett underlag för beräkning av varulagernedskrivningens storlek. Varulagernedskrivningens syfte kan emellertid ses som helt oberoende av varulagrets storlek och vara att konsolidera företaget. Särskilt nu, när möjlighet har skapats att alternativt göra en avsättning till resultatutjämningsfond, där avsättningens storlek är beroende av företagets löneutbetalningar, kan det sägas att konsolideringssyftet kommit att framstå klarare. Nedskrivningsmöjligheten har dock inte motiverats på detta sätt.

Det förefaller därför mest motiverat att låta varulagrets nedskrivna värde bilda underlag för beräkningen av inflationsavdraget. Det gäller oberoende av vilket slags nedskrivning det är fråga om. Om lagret med användandet av supplementärregeln I anv. till 41 § p. 2 6 st. KL upptagits till ett negativt värde (dvs. lagret värderats till 0 och lagerregleringskonto upplagts), bör lagret anses vara värderat till 0. Avsättning till lagerregleringskonto skall återföras till beskattning nästföljande beskattningsår och är enligt sin natur en tillfällig sak. Det finns då ingen anledning att komplicera reglerna med bestämmelser om hur negativa varulager skall påverka beräkningen av inflationsavdraget.

Det faktum, att inflationsavdraget utgör en definitiv fördel vid beskattning, medför naturligtvis en frestelse för en del skattskyldiga att öka avdraget genom att redovisa stora lager. Till den del lagerökningen består av rörelsefrämmande tillgångar, kan den vid beskattningen underkännas enligt anv. till 41 § p. 2 9 st. KL.

Är det på grund av överenskommelse om återköp eller annan omständighet uppenbart att vissa varor anskaffats för annat ändamål än att ingå i den skattskyldiges normala verksamhet, skall bestämmelserna i tredje–åttonde styckena inte tillämpas i fråga om dessa varor. Varorna får i sådant fall inte tas upp till lägre belopp än det lägsta av varornas anskaffnings- eller återanskaffningsvärden, i förekommande fall efter avdrag för inkurans.

Det är också möjligt att den skattskyldige anskaffar varor för sin normala verksamhet men för att få inflationsavdrag gör det i större utsträckning än vad som är företagsekonomiskt motiverat. Här bör dock observeras att den skattskyldige inte dubbelkompenseras, eftersom ränteavdragsrätten begränsats till realräntan. Det blir avsevärt mindre lönsamt att låna pengar för att förvärva och hålla ett stort bokslutslager när endast realräntan är avdragsgill än när hela den nominella räntan är avdragsgill. Även om den skattskyldiges avsikt endast är att hålla lagret under kortare tid innebär också själva lagerhållningen betydande kostnader och risker. Skulle det visa sig att dessa risker inte tagits, kan den citerade speciella skatteflyktsklausulen vara tillämplig.

Det finns ingen anledning för denna utredning att uttrycka någon närmare uppfattning om företagens redovisning sedan utredningen väl intagit ståndpunkten att inflationsavdraget skall beräknas med ett traditionellt nominalistiskt bokslut som grund och att gällande redovisningsregler således skall iakttagas. I princip kommer beräkningen av inflationsavdraget inte att påverka varukontot.

Inflationsavdraget beräknas genom att den ingående balansen på varukontot multipliceras med det för beskattningsåret gällande inflationstalet (se avsnitt 5.2.2.6).

6.3.2 *Maskiner och inventarier*

Enligt svensk skatterätt kan maskiner och inventarier omedelbart avskrivas under förutsättning att de har en varaktighet av högst tre år. Är varaktigheten längre, sker en periodisering av utgiften. Oberoende av tillgångarnas verkliga värdeminskning sker avskrivning genom årliga värdeminskningsavdrag. Vid beskattning av rörelse kan avdrag antingen medges i form av planenlig avskrivning enligt anv. till 29 § p. 3 KL eller i form av räkenskapsenlig avskrivning enligt p. 4. Vid beskattning av jordbruksfastighet är en variant av den räkenskapsenliga avskrivningen, restvärdeavskrivning, också medgiven enligt anv. till 22 § p. 5 KL.

Eftersom den planenliga avskrivningen skall avvecklas för maskiner och inventarier, behandlas i fortsättningen uteslutande den räkenskapsenliga avskrivningen. Det kan dock nämnas att beräkningen av värdeminskningsavdrag för maskiner och inventarier vid planenlig avskrivning i ett realt system lämpligen skulle ske på samma sätt som vid planenlig avskrivning av byggnad i rörelse.[1]

Det för den räkenskapsenliga avskrivningen fundamentala är att det skattemässiga avdraget skall motsvaras av den avskrivning som skett i bokföringen. Vid räkenskapsenlig avskrivning är det således inte nödvändigt att upprätta särskilda planer för alla individuella tillgångar. Det är i princip tillräckligt att hålla reda på det ingående bokförda värdet på alla maskiner och inventarier gemensamt, inköpspriset på under året förvärvade inventarier och

[1] Se avsnitt 6.3.3.

försäljningssumman för under året avyttrade inventarier. Det är uppenbart att den räkenskapsenliga avskrivningen medför en synnerligen betydande förenkling av företagens deklarationsförfarande. Sambandet mellan bokföring och beskattning bör, när det gäller maskiner och inventarier, överges endast om det föreligger synnerligen starka skäl.

I avsnitt 6.1.2 utvecklades skälen för att beaktandet av inflationen vid beskattningen borde följa samma principer som beräkningen av den skattepliktiga vinsten. Syftet med inflationsjusteringen vid beskattningen var att förhindra att den del av den nominella vinsten beskattades, som endast var skenbar.

För sådana tillgångars del, för vilka avdrag inte omedelbart medges, utan för vilka avdrag medges genom årliga värdeminskningsavdrag, medför denna princip att inflationsjusteringen för ett visst års inflation inte sker omedelbart. Den sker endast i takt med den årliga avskrivningen.

Samma inställning präglar Hofstra-rapporten och den finländska inflationsredovisningskommissionens betänkande. Den finländska inflationsredovisningskommissionen har med ett längre klarläggande exempel visat metodens innebörd. Kommissionen utgår från förutsättningar som verkar rimliga också i ett svenskt system.

Den s. k. utgiftsresten (dvs. ingående bokförda värdet) inflationskorrigeras årligen. Under räkenskapsåret gjorda investeringar upptas till nominella värdet. Under räkenskapsåret erhållna försäljningsintäkter avdras. Detta medför att de bokföringsmässiga avskrivningarna inte korrigeras under anskaffningsåret. På den inflationskorrigerade sålunda beräknade "utgiftsresten" görs avskrivningar *med samma avskrivningsprocent som använts i bokslutet.*

Följande exempel illustrerar hur reserveringsbehovet för anläggningstillgångarnas del skall uträknas enligt kommissionens förslag (vissa beteckningar anpassade till svensk praxis).

Den årliga inflationen är 10 %. Partiprisindex i slutet av åren (räkenskapsperioderna) t_0–t_3 är följaktligen

$t_0 = 100$
$t_1 = 110$
$t_2 = 121$
$t_3 = 133{,}1$

Anläggningstillgångarnas utgiftsrest vid tidpunkten $t_0 = 100$. Under räkenskapsåret t_1 erhålls en inkomst på 5 för försäljning av anläggningstillgångar. Under räkenskapsåret t_2 görs en investering på 10. I boksluten för åren t_1 och t_2 görs i bokföringen 20 % avskrivningar på utgiftsresten och i bokslutet för år t_3 10 % avskrivningar på utgiftsresten. I boksluten för åren t_1 och t_2 görs maximal inflationsreservering, men i bokslutet för år t_3 görs inte någon inflationsreservering.

Anläggningstillgångarnas inflationskorrigerade utgiftsrest i slutet av år t_1 före avskrivningarna är

$$\frac{110}{100} \times (100 \,./.\, 5) = 105.$$

I bokföringen gjorda avskrivningar år t_1 är
20 % x (100 ./. 5) = 19.
På inflationskorrigerad utgiftsrest gjorda avskrivningar år t_1 är
20 % x 105 = 21.

Inflationsreserveringsbehovet för anläggningstillgångarnas del år t_1 är
21 ./. 19 = 2.
Motsvarande siffror för år t_2 är följande:
Anläggningstillgångarnas inflationskorrigerade utgiftsrest i slutet av år t_2 exkl. anskaffningsutgiften för de under året gjorda investeringarna är

$$\frac{121}{110} \times (105 ./. 21) = 92{,}40$$

samt då investeringarna beaktas
92,40+10 = 102,40.
I bokföringen gjorda avskrivningar är
20 % x (95 ./. 19 + 10) = 17,20.
På inflationskorrigerad utgiftsrest gjorda avskrivningar är
20 % x 102,40 = 20,48.
Inflationsreserveringsbehovet för anläggningstillgångarnas del år t_2 är
20,48 ./. 17,20 = 3,28.
I början av år t_3 är anläggningstillgångarnas inflationskorrigerade utgiftsrest, efter avdrag av i bokslutet för år t_2 gjorda avskrivningar
102,40 ./. 20,48 = 81,92
och utgiftsresten i bokföringen är
86 ./. 17,20 = 68,80.
I bokslutet för år t_3 görs i bokföringen avskrivningar
10 % x 68,80 = 6,88.
Ingen inflationskorrigering görs.
Anläggningstillgångarnas inflationskorrigerade utgiftsrest i slutet av år t_3 före avskrivningar är

$$\frac{133{,}1}{121} \times 81{,}92 = 90{,}11.$$

I början av år t_4 är anläggningstillgångarnas inflationskorrigerade utgiftsrest
90,11 ./. 6,88 = 83,23
och utgiftsresten i bokföringen
68,80 ./. 6,88 = 61,92.

Den finländska inflationsredovisningskommissionens förslag följer teoretiskt riktiga principer, när det gäller beräkningen av inflationsavdraget med maskiner och inventarier som underlag. Om detta skall beräknas med de årliga avskrivningarna som utgångspunkt, synes det knappast möjligt att utforma reglerna på något principiellt annorlunda sätt än det som kommissionen föreslagit.

Trots det teoretiskt riktiga i kommissionens föreslagna metod kan dock vissa invändningar göras mot att tillämpa den i ett svenskt system.

För det första visar det här citerade exemplet att metoden är orimligt komplicerad. Utredningen syftar för sin del till att utforma ett system som kan användas inom företagssektorn generellt, dvs. av varje företagare eller jordbrukare, som har maskiner och inventarier. Många näringsidkare torde bli tvungna att använda sig av professionell hjälp för att utföra de erforderliga beräkningarna. Det synes inte lämpligt att utforma sådana beskattningsregler, som regelbundet skall användas, på ett sådant sätt att inte de enskilda skattskyldiga själva, om de så önskar, kan utföra de erforderliga beräkningarna.

För det andra medför metoden, som exemplet visar, att det hittillsvarande

sambandet mellan beskattning och affärsbokföring upplöses. Den räkenskapsenliga avskrivningen i Sverige bygger på principen att beskattningen skall kunna fastställas med utgångspunkt i *årets* bokslut. Kommissionens exempel visar, att efter det första året kommer det att föreligga två ingående balanser för maskiner och inventarier, nämligen såväl "utgiftsresten i bokföringen" som "den inflationskorrigerade utgiftsresten".

Dessa invändningar synes så starka att ett alternativt system för beräkning av inflationsavdraget med maskiner och inventarier som underlag bör undersökas.

Beräkningen av inflationsavdraget med maskiner och inventarier som underlag kan alternativt ske på samma sätt som med varulagret som underlag. Inflationsavdraget beräknas då med den ingående balansen som underlag.

Exempel 6:5

Under år 1 förvärvas maskiner och inventarier för 100. I bokslutet per den 31 december år 1 upptas maskiner och inventarier med tillämpning av räkenskapsenlig avskrivning till 70.

Inflationsavdraget är vid 10 % årlig inflation, om den ingående balansen utgör underlag, (0,10 x 70 =) 7 för år 2. Med tillämpning av kompletteringsregeln, när den ger ett gynnsammare resultat, blir inflationsavdragets storlek:

År	0	1	2	3	4	5	6	S:a
Utg. balans		70	49	34,3	20	0		
Inflationsavdrag			7	4,9	3,43	2	0	
Nuvärde år 1, 3 % kalkylränta			6,80	4,62	3,14	1,78		16,34
Normalt avdrag		30	21	14,7	14,3	20		

Skulle principerna i den finländska inflationsredovisningskommissionens betänkande tillämpas i kombination med oförändrade regler för räkenskapsenlig avskrivning blir resultatet:

År	0	1	2	3	4	5	6	S:a
Uppräkn. utg. balans		70	77	59,29	45,65	29,28	0	
Avdrag			-23,1	-17,79	-16,37	-29,28		
Utg.balans			53,9	41,50	29,28	0		
Avdrag på uppr. värde			23,1	17,79	16,37	29,28		
Normalt avdrag			-21	-14,7	-14,3	-20		
Inflationsavdr.			2,1	3,09	2,07	9,28		
Nuvärde år 1, 3 % kalkylränta (avrundning till två decimaler)			2,04	2,91	1,89	8,25		15,09

I enlighet med principerna för räkenskapsenlig avskrivning har U.B. beräknats med hjälp av såväl trettioprocentsregeln som tjugoprocentsregeln. Den lägsta utgående balansen har därefter valts. Avdrag har medgivits med det belopp som är erforderligt för att hålla lägsta möjliga utgående balans. Vid räkenskapsenlig avskrivning kan avdrag medges med fullt belopp redan för det beskattningsår då tillgången förvärvats. Inflationsavdrag erfordrar däremot att tillgången innehades redan vid beskattningsårets ingång.

Exemplet belyser förhållandet att periodiseringen av inflationsavdraget blir helt annorlunda om avdraget medges i takt med avskrivningarna (som i den finländska inflationsredovisningskommissionens förslag) eller om det beräknas med det ingående bokförda värdet som grund (den här föreslagna förenklade varianten). Den förenklade varianten ger avsevärt större avdrag i början, medan ett inflationsavdrag i takt med avskrivningarna blir nominellt större med tiden. Möjligheten att tillämpa kompletteringsregeln vid räkenskapsenlig avskrivning gör detta förhållande särskilt markant.

Det synes inte finnas behov av att närmare diskutera någon eventuell reform av den räkenskapsenliga avskrivningen i syfte att få jämnare inflationsavdrag. Även om det som nämnts är principiellt riktigare att medge inflationsavdrag i takt med avskrivningarna, anser utredningen att skälen att välja den förenklade varianten starkt överväger. Reglerna för räkenskapsenlig avskrivning kan lämnas orubbade. Avskrivningsperioden är ändå relativt kort, vilket medför att de principiella invändningarna mot den förenklade metoden får minskad tyngd. Många företags maskinpark förnyas successivt, varför skillnaden mellan de båda metoderna i praktiken ofta skulle bli begränsad.

Det kan därför vara försvarligt att av de tidigare redovisade skälen, enkelhet och önskvärdheten av ett bibehållet samband mellan årets bokslut och beskattningen, föreslå ett förenklat system för beräkning av inflationsavdraget med den ingående balansen på maskiners och inventariers konto som grund.

6.3.3 *Byggnader*

Enligt svensk skatterätt avskrives byggnad efter plan. Det gäller oavsett vilken av inkomstkällorna rörelse, jordbruksfastighet eller annan fastighet byggnaden ingår i. Innebörden är att anskaffningskostnaden för byggnaden förs upp på plan. Avdrag medges sedan för årliga värdeminskningsavskrivningar. Dessa skall i princip sättas så att byggnaden blir totalt avskriven under byggnadens totala beräknade livslängd. Avdragen är således lika stora årligen och oberoende av byggnadens faktiska värdeminskning.

I rörelse med jordbruksfastighet fastställs de medgivna avdragen av riksskatteverket (RSV) för olika typer av byggnader. För annan fastighet är avdragens storlek direkt fastställda i lagtexten (1,5 % för stenhus och 1,75 % för trähus).

I rörelse och jordbruksfastighet får den skattskyldige dessutom under de fem första åren efter en byggnads uppförande göra s. k. primäravdrag på 2 % årligen, således sammanlagt 10 %. Dessa avdrag skall dock göras inom planen. Dubbelavdrag medges således ej.

Vid realisationsvinstbeskattning återförs tidigare medgivna värdeminskningsavdrag till beskattning efter indexuppräkning. De minskar säljarens indexuppräknade anskaffningsvärde.

Av central betydelse för denna utredning är omständigheten att det beträffande byggnader inte finns något samband mellan bokföring och beskattning. Tillgångarnas värdering i balansräkningen påverkar således inte beskattningen. Den sker helt med utgångspunkt i de planer som upplagts för de enskilda byggnaderna.

Det faktum att värdeminskningsavdrag beräknas på anskaffningsvärdet och ej på det nedskrivna värdet och att det finns en plan för varje byggnad underlättar avsevärt beräkningen av reala värdeminskningsavdrag.

Den grundläggande principen att inflationsavdrag skall medges i takt med framtagandet av den skattepliktiga nominella vinsten innebär att det nominella anskaffningsvärdet skall räknas upp med index och utgöra avskrivningsunderlag.

Exempel 6:6

En byggnad anskaffas år 0 för 1 000 kr. Inflationen är 10 % under år 1. Enligt RSV:s anvisningar får en byggnad i rörelse av denna typ skattemässigt avskrivas med 5 % årligen. (Från primäravdrag bortses.)

Det normala värdeminskningsavdraget för år 1 är (0,05 x 1 000 =) 50 kr. Om detta avdrag uppräknas med årets inflation 10 % blir resultatet 55 kr.

I praktiken torde det bli enklare att lägga upp en inflationskorrigerad plan för varje byggnad. Det blir då lättare att beräkna värdeminskningsavdragets storlek för senare år.

Exempel 6:7

Förutsättningarna är desamma som i föregående exempel. Inflationen förutsätts vara 10 % även efter år 1.

Byggnadens anskaffningsvärde enligt plan är 1 000 kr. Det inflationskorrigerade anskaffningsvärdet enligt plan för år 1 blir då 1 100 kr. Värdeminskningsavdraget beräknat på den inflationskorrigerade planen blir således (0,05 x 1 100 =) 55 kr.

Vid slutet av nästa år, år 2, blir det inflationskorrigerade anskaffningsvärdet enligt planen (1,10 x 1 100 =) 1 210 kr. Värdeminskningsavdraget beräknat på den inflationskorrigerade planen blir således (0,05 x 1 210 =) 60,50 kr.

De för realisationsvinstbeskattningen beräknade omräkningstalen kan också användas för beräkningen av de reala värdeminskningsavdragen.

Syftet med de särskilda primäravdragen är endast att förkorta den totala avskrivningstiden för en byggnad i fall den är nyuppförd. Beräkningen av inflationskorrigerade primäravdrag skiljer sig således inte i princip från beräkningen av vanliga inflationskorrigerade värdeminskningsavdrag.

Inflationen beaktas också vid realisationsvinstbeskattningen. Utredningen har där följt principen att samma regler skall användas som inom hushållssektorn. Vad beträffar värdeminskningsavdrag på byggnader förekommer sådana inte inom hushållssektorn.

Enligt nu gällande regler för realisationsvinstbeskattning av fastigheter

räknas fastighetens anskaffningsvärde upp med index. Såväl försäljningsintäkt som anskaffningsvärde uttrycks således i försäljningsårets penningvärde. För värdeminskningsavdragens del gäller att de skall återföras till beskattning på så sätt att de (om de överstiger 3 000 kr.) skall minska omkostnadsbeloppet. Värdeminskningsavdragen skall uppräknas med index.

Realisationsvinstskattereglerna medför således att endast en real vinst beskattas. Det skulle därför i och för sig vara teoretiskt försvarbart att avstå från reala värdeminskningsavdrag på byggnader. Särskilt om fullt avdrag ges för en på realt sätt beräknad realisationsförlust kan det hävdas att man kunde vänta med att beakta inflationen tills fastigheten avyttras. För aktiers del innebär ju utredningens förslag detta, eftersom anskaffningsvärdet vid avyttring skall uppräknas med index och värdeminskningsavdrag ej medges. Samma sak gäller också för exempelvis obebyggda fastigheter.

Utredningen anser emellertid att inflationen vid beskattning av byggnader bör beaktas i takt med de årliga avskrivningarna. Skälet är att det annars normalt skulle dröja för länge tills inflationskompensation erhölls.

Den omständigheten att avdrag för inflationen i form av inflationskorrigerade värdeminskningsavdrag medgivits löpande måste emellertid beaktas vid realisation av fastigheter. Utredningen anser att avdrag för inflationen skall ge en definitiv skattelindring som ej återförs till beskattning. Däremot bör förhindras att reglerna får en sådan utformning att dubbel kompensation lämnas för inflationen. Eftersom anskaffningsvärdet räknas upp med index vid avyttring av fastighet måste också de medgivna värdeminskningsavdragen uppräknas med index. Indexuppräkning måste således ske också av de reala värdeminskningsavdragen.

Eftersom inflationskorrigeringen av värdeminskningsavdragen innebär att en viss procent av ett realt oförändrat anskaffningsvärde årligen avskrivits behöver man inte räkna upp de årliga medgivna inflationskorrigerade värdeminskningsavdragen med ett index, som uttrycker inflationen mellan avdragsåret och försäljningsåret. Man kan lika väl undersöka hur mycket av det ursprungliga anskaffningsvärdet som återstår oavskrivet och räkna upp detta från förvärvsåret.

Exempel 6:8

En byggnad uppfördes år 1960 för 1 milj. kr. Den har avskrivits med 5 % årligen. År 1980 säljs byggnaden för 500 000 kr.

Enligt RSV Dt 1980:11 är omräkningstalet för år 1960 för en fastighet som avyttrats år 1980 3,57. Den årliga avskrivningen under 20 år har varit 50 000 kr. Byggnaden var således fullt avskriven år 1980. Om ett realt system för företagsbeskattning varit infört hade årligen under dessa år värdeminskningsavdrag medgivits med ett indexuppräknat anskaffningsvärde som grund. Både realt och nominellt är således byggnadens anskaffningsvärde helt avskrivet. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och de sammanlagda värdeminskningsavdragen blir vid såväl en nominalistisk som en real beräkning 0. Realisationsvinsten blir således 500 000 kr.

Vid en real beräkning kan detta resultat också uppnås på det mer komplicerade sättet att anskaffningskostnaden 1 milj. kr. uppräknas med omräkningstalet 3,57 och detta värde därefter minskas med de årliga

inflationsjusterade värdeminskningsavdragen omräknade till 1980 års penningvärde. 1960 års avdrag omräknas således med 3,57, 1961 års med 3,48 osv.

Införandet av den reala företagsbeskattningen synes således i varje fall innebära en förenkling av beräkningarna när det gäller beaktandet av värdeminskningsavdrag vid realisationsvinstbeskattningen. Byggnadens nominellt oavskrivna del kan räknas upp med index från dess anskaffningsår – särskild indexuppräkning av värdeminskningsavdragen blir onödig.

Vid ett konsekvent realt system bör även värdeminskningsavdrag under 3 000 kr. inflationsjusteras. Det finns då inte någon anledning att inte beakta dem vid realisationsvinstbeskattningen. Denna begränsning bör således upphöra.

En synnerligen central fråga när det gäller beräkningen av inflationskorrigerade värdeminskningsavdrag är från vilket år anskaffningsvärdet skall få uppräknas med index. Detta problem uppkommer inte beträffande varulager och maskiner och inventarier, där inflationsjustering sker genom att ett inflationsavdrag beräknas med årets ingående bokförda värde som grund.

Frågan är om uppräkning skall ske först fr. o. m. det år då real beskattning införs eller redan fr. o. m. det år, då byggnaden uppfördes eller förvärvades. För den första linjen talar förutom statsfinansiella synpunkter främst det förhållandet, att företagen genom den oinskränkta ränteavdragsrätten redan erhållit kompensation för att värdeminskningsavdragen inte varit reala. Om byggnaderna helt finansierats med lån, kan det sägas att företagen varken vunnit eller förlorat på inflationen. Beviljas uppräkning av anskaffningsvärdet från byggnadens förvärv eller uppförande, erhåller således de skattskyldiga en dubbel förmån.

Å andra sidan medför införandet av real beskattning av räntor att avdragsrätten för räntor reduceras med den årliga inflationskompensationsdelens hela belopp. Reala värdeminskningsavdrag medges däremot endast i takt med avskrivningarna. Periodiseringen av fördelar och nackdelar av den reala beskattningen blir således olika. Det blir särskilt kännbart för relativt nyuppförda byggnader, för vilka stora lån upptagits. För äldre byggnaders del kan sägas att lånen sannolikt till stor del har slutamorterats. Avskrivningsunderlaget vid uppräkning av anskaffningsvärdet från den ursprungliga förvärvstidpunkten blir också kraftigt förhöjt.

Det finns knappast någon objektivt riktig linje i denna fråga. Utredningen anser emellertid, med tanke på vikten av att övergången till real beskattning inte skall få medföra svårigheter för ägare av nyare lånefinansierade byggnader, att en viss retroaktivitet till de skattskyldigas fördel bör kunna accepteras, trots att det medför dubbla fördelar. En gräns måste sättas någonstans och utredningen föreslår att den sätts schablonmässigt så att under det första beskattningsåret, då real beskattning tillämpas, en uppräkning ej får ske för mer än de senaste tio årens inflation. Har en byggnad uppförts mer än tio år före den reala beskattningens införande skall således anskaffningsvärdet få uppräknas endast med de senaste tio årens inflation. För en byggnad som uppförts för fem år sedan skall däremot anskaffningsvärdet få uppräknas med hela inflationen under denna period.

6.3.4 *Övriga tillgångar*

Övriga tillgångar synes kunna behandlas efter någon av de tidigare utvecklade principerna. Ett undantag utgör skog. Avdragen där beräknas enligt mycket speciella principer. Departementetschefen har emellertid uttalat att de år 1979 införda nya reglerna endast är provisoriska och att en mer genomgripande reform snart skall föreslås. Mot den bakgrunden har utredningen funnit det mindre ändamålsenligt att utarbeta något förslag till inflationsjustering med de nuvarande skogsbeskattningsreglerna som grund.

Redan i det inledande avsnittet 6.1, Allmänna principer, diskuterades behandlingen av fordringar och skulder. Utredningen stannade där för en lösning, som överensstämmer med den, som föreslagits för hushållssektorns del. Den begränsning i skatteplikten resp. avdragsrätten för nominella räntor, som är en konsekvens av detta ställningstagande, är inte ett led i beräkningen av inflationsavdraget. Behandlingen av fordringar och skulder följer generella reala principer och är inte något för företagsbeskattningen speciellt.

Detsamma gäller beskattningen av realisationsvinster. Dessa beskattas på samma sätt som inom hushållssektorn. Konsekvenserna av samordningen med inflationskorrigeringen av värdeminskningsavdrag har utvecklats i avsnitt 6.3.3.

Alla tillgångar som avskrivs enligt plan kan behandlas som byggnader. Det gäller t. ex. markanläggningar och naturfyndigheter (där substansminskningsavdrag medges).

Tillgångar som liksom maskiner och inventarier kan avskrivas enligt räkenskapsenlig metod bör behandlas på samma sätt. Som exempel kan nämnas patent och goodwill.

6.3.5 *Brutet räkenskapsår*

Inflationsavdraget skall enligt utredningens uppfattning, som tidigare angivits, beräknas med den ingående balansen på varors, maskiners och inventariers konto som underlag. Inflationsavdrag kommer således inte att beräknas för sådana tillgångar, som förvärvats under beskattningsåret, för perioden mellan förvärvstidpunkten och beskattningsårets utgång. Samma princip bör i konsekvensens namn och av praktiska skäl gälla beträffande byggnader.

När det gällde uppdelningen av nominella räntor i inflationskompensation och realränta ansåg utredningen att det faktum, att inflationstalet fastställs för kalenderår, måste medföra att inflationstal för två kalenderår fick användas (se avsnitt 5.2.2.6). Vad beträffar de omräkningstal, som används vid uppräkningen av underlaget för de reala värdeminskningsavdragen, anser utredningen dock att förenklingsskäl talar för att varje beskattningsår – även för skattskyldiga med brutet räkenskapsår – anses sammanfalla med året närmast före taxeringsåret. Samma sak bör gälla beräkningen av inflationsavdraget.

6.4 Förlustavdrag

Enligt svensk skatterätt kan skattskyldig utnyttja en förlust, som uppkommit under tidigare år, ett antal år framåt i tiden (carry-forward). Enligt Lag om rätt till förlustutjämning vid taxering för inkomst 3 § må förlustavdrag utnyttjas

senast det beskattningsår, för vilket taxering sker sjätte eller – såvitt gäller förlustavdrag som yrkas av aktiebolag eller ekonomisk förening – tionde kalenderåret efter det, då taxeringen för förluståret ägt rum.

Utredningens ståndpunkt, att inflationsavdrag och reala värdeminskningsavdrag inte får förskjutas, medför att skattskyldiga kan komma att under vissa år visa förlust i större utsträckning än f. n. Helt oberoende av om det blir fallet eller ej, kan det sägas att ett uttryck för reala beskattningsprinciper att en förlust, hänförlig till tidigare år, skall indexuppräknas. Indexuppräkning skall således ske från förluståret till utnyttjandeåret inom de ramar som lag om förlustutjämning ger.

6.5 Särskilda skattesubjekt

För en del skattskyldiga gäller särskilda regler. Det gäller exempelvis försäkringsföretag, stiftelser och ideella föreningar. Vidare gäller att tillgångar, som för de flesta skattskyldiga utgör anläggningstillgångar, för andra utgör omsättningstillgångar. Det gäller exempelvis banker och andra företag, som utövar penningrörelse, liksom företag som uppför byggnader eller driver handel med fastigheter.

Utredningen anser att de principer som utvecklats beträffande real företagsbeskattning också kan användas i dessa fall. Det innebär att skatteplikten resp. avdragsrätten för räntor begränsas till realräntan för inländska livförsäkringsanstalter och banker.

Utredningens ståndpunkt, att negativa realräntor inte skall beaktas, kan emellertid medföra avsevärda skattefördelar för sådana skattesubjekt som bedriver penningrörelse. För det fall att inflationstakten skulle överstiga de nominella räntorna, blir hela räntemarginalen skattefri för sådana skattesubjekt, vars inkomster huvudsakligen härrör från in- och utlåning av penningmedel. Även om inflationstakten är lägre än utlåningsräntan men överstiger inlåningsräntan, uppkommer en skattefördel.

Utredningen anser emellertid att varje specialreglering medför oöverskådliga snedvridningseffekter. Även om ett beaktande av de negativa realräntorna kunde vara motiverad i här diskuterade fall, anser utredningen ändå att huvudprincipen skall tillämpas.

Skulle den här diskuterade situationen uppkomma annat än tillfälligt, får den naturligtvis medföra åtgärder antingen från skattelagstiftaren eller från riksbankens sida. Åtgärder från riksbankens sida skulle främst gälla kreditinstitutens räntemarginaler.

Vad beträffar beräkning av inflationsavdrag bör det vara möjligt att följa tidigare presenterade principer. Om exempelvis ett antal fastigheter hos viss skattskyldig utgör varulager, bör inflationsavdrag kunna beräknas med det bokförda ingående värdet som grund. Vid försäljning utgör försäljningsintäkten liksom nu intäkt av rörelse.

Däremot medför det valda systemet för beskattning av räntor att inflationsavdrag inte också kan beräknas för ett lager av fordringar hos den som bedriver penningrörelse. Inflationens inverkan beaktas ju där genom att inflationskompensationsdelen av den nominella räntan är skattefri. Om inflationsavdrag beräknat på det ingående lagret också medgavs, skulle de skattskyldiga bli dubbelt kompenserade för inflationen.

6.6 Real utskiftningsbeskattning

Dubbelbeskattningen av aktiebolag upprätthålls i svensk skatterätt genom att utskiftningsskatt uttas vid ett aktiebolags upplösning, nedsättning av dess aktiekapital och förvärv av egen aktie. Skatten uttas hos bolaget och träder i stället för den skatt på mottagen utdelning, som annars skulle ha erlagts av aktieägarna.

Utskiftningsskatt utgår på skillnaden mellan utskiftat belopp och tillskjutet belopp. Det tillskjutna beloppet motsvarar vad aktieägarna under årens lopp i en eller annan form tillfört aktiebolaget i form av aktiekapital, aktieägartillskott o. d.

I ett realt system borde utskiftat och tillskjutet belopp beräknas i samma penningvärde. Denna effekt uppnås enklast genom att tillskjutet belopp uppräknas med index. Skillnaden kommer då att utgöra det till utskiftningsskatt skattepliktiga beloppet, vilket beskattas i sin helhet. Såväl utskiftat belopp som mottagen utdelning blir således fullt beskattade. Dubbelbeskattningens andra led kommer således att effektueras enligt samma principer.

6.7 Real beskattning av hushållssektorn och nominalistisk beskattning av företagssektorn

Enligt direktiven bör utredningen pröva frågan om företagssektorn kan undantas från real beskattning. Som framgått av framställningen om real företagsbeskattning medför en sådan normalt fördelar för de skattskyldiga jämfört med en nominalistisk beskattning. Den reala företagsbeskattningen syftar ju till att ej beskatta den del av den nominella vinsten, som erfordras för att företagens eget kapital skall bibehållas realt oförändrat. Om företagssektorn undantas från real beskattning innebär det således att företagen inte får del av de fördelar, som införandet av reala principer skulle innebära. Motivet för en sådan ståndpunkt skulle då vara, att företagsbeskattningen idag är så gynnsamt utformad, att dessa fördelar uppväger de nackdelar, som den nominalistiska skatteprincipen innebär. Utredningen har behandlat denna fråga (avsnitt 6.1.1) och konstaterat att företagen på grund av de svenska företagsbeskattningsreglerna kan leva med en viss inflation. Det innebär emellertid att man ser de olika stimulansåtgärder, som företagsbeskattningen innehåller, som åtgärder syftande till att minska inflationens verkningar. Utredningen anser emellertid att det är naturligare att bedöma dem utifrån det syfte som de angivits ha, när de infördes. Om stimulansreglerna skulle vara för fördelaktiga bör de avskaffas.

För vissa företag medför real företagsbeskattning möjligtvis nackdelar i förhållande till ett nominalistiskt system. Det gäller företag som är hårt skuldsatta och vars tillgångar är av det slag att de anses ha obegränsad livslängd. Då beräknas inte reala värdeminskningsavdrag och inflationsavdrag. I andra fall kan olikheter i periodiseringsreglerna medföra att real företagsbeskattning medför nackdelar under vissa år, även om fördelarna överväger på längre sikt.

Exempel på det senare är ägare av nyuppförda privata hyreshus med låg egen kapitalinsats. Fördelen av de reala värdeminskningsavdragen förmår inte under de första åren uppväga nackdelen av den reducerade ränteavdragsrät-

ten. Exempel på det förstnämnda är ägare av mark. Enligt utredningens uppfattning bör problemet för de privata hyreshusens del lösas genom att de erbjuds reallån. Problemet behandlas utförligt i kap. 10, 11 och 12. I så fall begränsas de årliga ränteutgifterna till den avdragsgilla realräntan.

Det tekniska problem som uppkommer vid real beskattning av hushållssektorn och nominalistisk beskattning av företagssektorn är fördelningen av räntor mellan sektorerna. Utredningen har funnit svårigheterna att göra en riktig sådan uppdelning vara ett starkt argument för likabehandling av räntor inom hushållssektorn och företagssektorn.

Däremot vållar behandlingen av andra tillgångar än fordringar inte några egentliga problem, eftersom varulager och avskrivningsbara tillgångar endast förekommer inom företagssektorn och realisationsvinster på fastigheter och aktier förutsätts bli behandlade enligt samma principer i de båda sektorerna.

I Sverige arbetar kommittén om underskottsavdrag f. n. med problemet att fördela räntor mellan hushållssektorn och företagssektorn. Problemet är mycket svårlöst. Som nämnts i avsnitt 4.2.3.4 är problemet inte löst ens på Island, trots att man infört olika principer för beskattningen av räntor inom hushållssektorn och företagssektorn. Den isländska provisoriska lösningen innebär att som räntor i företagssektorn behandlas de räntor som deklarerats i företagssektorn vid det nya systemets införande. Önskar den skattskyldige hänföra räntan till annan sektor än tidigare, måste han visa riktigheten av denna förändring. När det gäller nya räntor, särskilt utgiftsräntor, får den skattskyldige utreda hur gälden uppkommit.

Sammanfattningsvis kan sägas att det är fördelningen av räntorna mellan hushållssektorn och företagssektorn som utgör problemet ur teknisk synvinkel, om den reala beskattningen endast skall tillämpas inom hushållssektorn. Utredningen tror inte att det är möjligt att lösa detta problem annat än synnerligen schablonartat, t. ex. genom den här beskrivna isländska modellen. Olika behandling av räntor inom de båda sektorerna kommer att medföra att de skattskyldiga försöker att hänföra sina intäktsräntor till hushållssektorn och sina kostnadsräntor till företagssektorn.

Önskemålet att undanta företagssektorn från reala beskattningsprinciper kan möjligen också förstås så, att räntorna borde behandlas på samma sätt som i ett nominalistiskt system, men att företagsbeskattningen i övrigt borde utformas enligt reala principer. I så fall är det emellertid fråga om en real företagsbeskattning om än med en annan metod än den som utredningen förordat. Om den reala företagsbeskattningen utformas på samma sätt som på Island erhåller företagen fullt avdrag för alla kostnadsräntor (liksom indextillägg och kursförluster). Motsvarande intäkter är skattepliktiga. Företagsbeskattningen är ändå real, eftersom värdeminskningsavdragen beräknas realt och inflationens verkan på varulagret elimineras genom ett särskilt avdrag. Därutöver upptas som en skattepliktig intäkt den vinst företaget gör på skulderna. Denna vinst utgör företagets nettoskuldsättning (skulder ./. fordringar) multiplicerad med årets inflation.

Den isländska modellen kan medföra att företagen ansetts tjäna på inflationen, dvs. vinsten på skulderna är större än de av inflationen motiverade avdragen. Vill man undvika den effekten kan man i stället välja en metod, som innebär att de avdrag som motiverats av inflationen justeras med hänsyn till företagets skuldsättningsgrad (skuldandelsjustering). Det är den metod som i

princip föreslagits av den finländska inflationsredovisningskommissionen. Då uppnår man effekten att den reala företagsbeskattningen aldrig kan ge ett för det enskilda företaget sämre resultat än det nominalistiska systemet, samtidigt som räntorna blir helt avdragsgilla, resp. skattepliktiga.

Fördelen med den senare metoden i förhållande till utredningens förslag skulle vara att den skulle vara bättre anpassad till ett system där byggnaden finansierats med penninglån. Avdrag skulle medges för hela räntan, inflationsjustering skulle ske, men beskattningen skulle aldrig kunna bli större än i ett nominalistiskt system. Denna fördel uppkommer dock endast i de fall där enligt utredningens huvudförslag en skattehöjning möjligen skulle äga rum i förhållande till nuläget. Annars innebär metoden att begränsa ränteavdragsrätten och skatteplikten för räntor inom företagssektorn till realräntan bara ett tekniskt sätt att åstadkomma en begränsning av inflationsjusteringen till de tillgångar som finansierats med eget kapital. Utredningens förslag medför att man undviker svårigheterna att fördela räntorna mellan företagssektorn och hushållssektorn.

6.8 Några räkneexempel

Följande räkneexempel utgör en illustration av tänkbara konsekvenser av ett införande av en real företagsbeskattning.

Exemplen är starkt schematiserade. Hur en real företagsbeskattning i verkligheten påverkar skattebetalningarna är beroende av förutsättningarna i varje enskilt fall. Ju större det egna kapitalet är, desto mer sjunker den beskattningsbara inkomsten, vilket framgår av exemplen.

Exemplen visar också att innehav av fastigheter med låga nominella anskaffningsvärden i förhållande till det reala anskaffningsvärdet påverkar skatteunderlaget kraftigt (jfr exemplen 6:11 och 6:12 med exemplen 6:9 och 6:10). I fastighetsbolagen kan man emellertid räkna med att effekten av de kraftigt ökade skattemässigt avdragsgilla avskrivningarna uppvägs av att de höga räntekostnaderna bara delvis är avdragsgilla. I exempel 6:13 kan vi således konstatera att den beskattningsbara inkomsten vid real beskattning faktiskt blir högre än vid nuvarande skatteregler.

F.ö. har i de fyra första exemplen medtagits en bokslutsdisposition i form av en lagerreservavsättning. Avsättningen har genomgående antagits vara 10 (nominella) enheter. Avsikten är närmast att markera att skattereglerna är så utformade att den beskattningsbara inkomsten kan avvika kraftigt från den verkliga inkomsten. För att detta i räkneexemplen inte skall tillåtas påverka skillnaderna mellan utfallen vid dagens skatteregler och vid real beskattning har bokslutsdispositionerna antagits vara desamma vid båda metoderna.

Exempel 6:9 Industriföretag med liten andel fastigheter och stor andel eget kapital

Ingående balansräkning

Räntebärande tillgångar	100	Leverantörsskulder m. m.		100
Kundfordringar	200	Räntebärande skulder		300
Lager	300	Lagerreserv	150	
Maskiner	300	Ack. överavskrivningar	50	
Fastigheter	100	Summa obeskattade reserver		200
		Eget kapital		400
	1 000			1 000

Beräkning av skatteunderlag

	(1) Dagens metod	(2) Inflations-korrigering	(3) Real metod[a]
Försäljning	1 000		1 000
Kostnad för sålda varor	– 825	–15[b]	– 840
Avskrivningar, maskiner	– 75	–25[c]	– 100
Avskrivningar, byggnader	– 10	–10[d]	– 20
Rörelsevinst	90	–50	40
Ränteintäkter	+ 15	–10[e]	+ 5
Räntekostnader	– 45	+30[e]	– 15
	60	–30	30
Bokslutsdispositioner:			
Lagerreservavsättning	– 10		– 10
Beskattningsbar inkomst	50	–30	20

[a] Inflationstakten antas vara 10 % per år.

[b] Vid beräkningen av kostnad för sålda varor vid den reala skatteberäkningen skall man lägga till ett belopp motsvarande inflationstakten multiplicerad med nettovärdet på lagret (lager minus lagerreserv) vid årets början. I exemplet blir beloppet [0,10 x (300 ./. 150) =] 15.

[c] Avskrivning av maskiner antas utgöra 30 % av det bokförda restvärdet, som är 300 minus 50 (ackumulerade överavskrivningar), dvs. (0,30 x 250 =) 75. Vid den traditionella skatteberäkningen ökas avskrivningen med inflationstakten multiplicerad med det bokförda restvärdet, dvs. (0,10 x 250 =) 25.

[d] Avskrivningarna på byggnaderna uppgår till 5 % av det nominella resp. det reala anskaffningsvärdet. Det förra antas vara dubbelt så stort som det bokförda värdet 100. Anskaffningsvärdet är följaktligen 200, vilket efter indexuppräkning antas utgöra 400. Det reala anskaffningsvärdet är således 400.

[e] Räntesatsen på de räntebärande posterna är 15 %. Eftersom inflationstakten är 10 % är den reala intäkts- resp. kostnadsräntan en tredjedel av den nominella, dvs. 5 %.

Exempel 6:10 Industriföretag med liten andel fastigheter och liten andel eget kapital

Ingående balansräkning

Räntebärande tillgångar	100	Leverantörsskulder m. m.		100
Kundfordringar	200	Räntebärande skulder		500
Lager	300	Lagerreserv	150	
Maskiner	300	Ack. överavskrivningar	50	
Fastigheter	100	Summa obeskattade reserver		200
		Eget kapital		200
	1 000			1 000

Beräkning av skatteunderlag

	(1) Dagens metod	(2) Inflations-korrigering	(3) Real metod
Försäljning	1 000		1 000
Kostnad för sålda varor	– 825	–15	– 840
Avskrivningar, maskiner	– 75	–25	– 100
Avskrivningar, byggnader	– 10	–10	– 20
Rörelsevinst	90	–50	40
Ränteintäkter	+ 15	–10	+ 5
Räntekostnader	– 75	+50	– 25
	30	–10	20
Bokslutsdispositioner:			
Lagerreservavsättning	– 10		– 10
Beskattningsbar inkomst	20	–10	10

Kommentar:
Skillnaden i förhållande till exempel 6:9 är att räntekostnaderna ökat från 45 till 75.

Exempel 6:11 Industriföretag med stor andel fastigheter och stor andel eget kapital

Ingående balansräkning

Räntebärande tillgångar	100	Leverantörsskulder m. m.		100
Kundfordringar	100	Räntebärande skulder		300
Lager	200	Lagerreserv	100	
Maskiner	200	Ack. överavskrivningar	50	
Fastigheter	400	Summa obeskattade reserver		150
		Eget kapital		450
	1 000			1 000

Beräkning av skatteunderlag

	(1) Dagens metod	(2) Inflations-korrigering	(3) Real metod
Försäljning	1 000		1 000
Kostnad för sålda varor	-825	-10	-835
Avskrivningar, maskiner	- 45	-15	- 60
Avskrivningar, byggnader	- 40	-40	- 80
Rörelsevinst	90	-65	25
Ränteintäkter	+ 15	-10	+ 5
Räntekostnader	- 45	+30	- 15
	60	-45	15
Bokslutsdispositioner:			
Lagerreservavsättning	- 10		- 10
Beskattningsbar inkomst	50	-45	5

Kommentarer:
Jämfört med exemplen 6:9 och 6:10 har avskrivningarna på maskiner minskat från 75 till 45 resp. från 100 till 60. Anledningen är den lägre ingående balansen som nu antas vara 150. 30 % härav är 45 vilket redovisas i kolumn 1. I kolumn 2 redovisas inflationskorrigeringen, som är (0,10 x 150 =) 15. Avskrivningarna på maskiner, som redovisas i kolumn 3, är följaktligen 60.

Avskrivningarna på byggnader utgör 5 % av 800 (anskaffningsvärdet) resp. 1 600 (reala anskaffningsvärdet). När det gäller kostnaden för sålda varor i kolumn 3 har det negativa beloppet i kolumn 1 ökats med 10 % av lagrets nettovärde 100, dvs. med 10. Räntesatsen är oförändrat 15 %.

Exempel 6:12 Industriföretag med stor andel fastigheter och liten andel eget kapital

Ingående balansräkning

Räntebärande tillgångar	100	Leverantörsskulder m. m.		100
Kundfordringar	100	Räntebärande skulder		400
Lager	200	Lagerreserv	100	
Maskiner	200	Ack. överavskrivningar	50	
Fastigheter	400	Summa obeskattade reserver		150
		Eget kapital		350
	1 000			1 000

Beräkning av skatteunderlag

	(1) Dagens metod	(2) Inflations-korrigering	(3) Real metod
Försäljning	1 000		1 000
Kostnader för sålda varor	−825	−10	−835
Avskrivningar, maskiner	− 45	−15	− 60
Avskrivningar, byggnader	− 40	−40	− 80
Rörelsevinst	90	−65	25
Ränteintäkter	+ 15	−10	+ 5
Räntekostnader	− 60	+40	− 20
	45	−35	10
Bokslutsdispositioner:			
Lagerreservavsättning	− 10		− 10
Beskattningsbar inkomst	35	−35	0

Kommentar:
Jämfört med exempel 6:11 har räntekostnaderna ökat med en tredjedel. Det motsvarar en sänkning av soliditeten från ca 53 % till ca 43 %.

Vid en ännu lägre soliditet skulle räntekostnaderna bli så stora att det reala skattepliktiga resultatet skulle bli negativt.

Exempel 6:13 Fastighetsbolag med liten andel eget kapital

Ingående balansräkning

Räntebärande tillgångar	100	Räntebärande skulder	800
Fastigheter	900	Eget kapital	200
	1 000		1 000

Beräkning av skatteunderlag

	(1) Dagens metod	(2) Inflations-korrigering	(3) Real metod
Fastighetsförvaltning	300		300
Förvaltningens kostnader	–150		–150
Avskrivningar, byggnader	– 45	–45	– 90
	105	–45	60
Ränteintäkter	+ 15	–10	+ 5
Räntekostnader	–120	+80	– 40
Beskattningsbar inkomst	0	+25	+ 25

Kommentar:
I likhet med i de föregående exemplen antas fastigheternas nominella anskaffningsvärde vara dubbelt så stort som det bokförda värdet. Det reala anskaffningsvärdet antas vara dubbelt så stort som det nominella anskaffningsvärdet. Med en avskrivningssats på 2,5 % blir då avskrivningarna 45 resp. 90.

7 Internationellt – skatterättsliga problem vid real beskattning

7.1 Dubbelbeskattningsavtal och intern skatterätt

Vid internationella transaktioner, t. ex. ett låneavtal mellan ett svenskt och ett utländskt skattesubjekt, blir beskattningen beroende av skattereglerna i Sverige, beskattningsreglerna i det andra landet och det dubbelbeskattningsavtal, som eventuellt finns slutet mellan de två staterna. Sveriges omfattande nät av dubbelbeskattningsavtal beträffande inkomst och förmögenhet gör att ett sådant avtal normalt finns.

Dubbelbeskattningsavtalen är än så länge bilaterala. Om de skall ändras, erfordras att såväl Sverige som avtalsparten är överens om detta. Ändringar av dubbelbeskattningsavtal är därför en synnerligen omfattande och tidskrävande procedur. Det är därför önskvärt, att sådana nya skatteprinciper, som introduceras i den svenska skattelagstiftningen, går att förena med dubbelbeskattningsavtalen i deras gällande lydelse.

Dubbelbeskattningsavtalens syfte är att fördela rätten att beskatta de skattskyldigas inkomst mellan de avtalsslutande staterna. Härigenom skall internationell dubbelbeskattning förhindras och internationell skatteflykt motverkas. En fundamental princip är då, att ett dubbelbeskattningsavtal endast kan inskränka, aldrig utvidga, den rätt till beskattning, som Sverige har enligt sin interna skatterätt. I varje konkret fall måste således såväl den svenska skatterättens regler som gällande dubbelbeskattningsavtal undersökas. Beskattning i Sverige kan endast ske om såväl den interna svenska skatterätten som det aktuella dubbelbeskattningsavtalet ger Sverige rätt att beskatta viss inkomst eller förmögenhet.

Den stora svenska utlandsupplåningen gör det framför allt betydelsefullt att beakta de internationellt skatterättsliga effekterna av utländska lån vid införandet av real beskattning. En annan viktig fråga är hur svensk företagsamhet, bedriven utanför Sveriges gränser, skulle påverkas.

7.2 Fordringar och skulder

Enligt gällande svensk skatterätt är räntor fullt skattepliktiga resp. avdragsgilla. Det spelar härvid ingen roll om de utbetalas till eller uppbärs från utländska skattesubjekt. Trots att de flesta svenska dubbelbeskattningsavtal tillförsäkrar Sverige rätt att beskatta räntor, som betalas av svenska låntagare till utländska långivare, saknar Sverige i detta fall internt-skatterättsliga regler, som hade möjliggjort en beskattning. Kupongskatt uttas således inte på räntor.

Orsaken till detta förhållande är, att man från svensk sida ansett, att kupongskatt på räntor, som betalas till utlandet, endast skulle ha medfört att den svenska låntagaren (ofta staten) fått betala en högre ränta.

Den ökande svenska upplåningen utomlands har gjort den skatterättsliga behandlingen av kursvinster och kursförluster på utländska skulder till en betydelsefull fråga. I fallet RRK R 76 1:88 fastställde RegR att kursförluster på utländska skulder var avdragsgilla driftkostnader i rörelse. Avdrag kunde medges innan förlusten definitivt konstaterats. Det var tillräckligt att den svenska kronan fallit i förhållande till den utländska valutan på balansdagen. Ett sådant avdrag måste dock återföras till beskattning påföljande år. För kursvinster på utländska skulder förelåg skatteplikt. Kursvinsten utgjorde dock inte skattepliktig inkomst förrän den blivit definitiv genom skuldens betalning. Fordringar bör i konsekvensens namn behandlas på motsvarande sätt.

RegR har dock i ett fall ansett att avdragsrätt inte föreligger för kursförluster på skulder hänförliga till utländsk fastighet (RÅ 78 1:13), som är särskild förvärvskälla. Behandlingen av räntor är synnerligen olikartad i olika länder. Räntor kan vara såväl fullt skattepliktiga som helt skattefria. I många fall behandlas vissa räntor, t. ex. räntor på statsobligationer, fördelaktigare än andra. Avdragsrätt föreligger normalt för räntor i rörelse. Räntor på konsumtionskrediter är emellertid föremål för olikartad behandling.

Helt oberoende av skattelagarnas bestämmelser om den skattemässiga behandlingen av intäktsräntor föreligger i stor utsträckning problemet att de inte deklareras. Det gäller särskilt privatpersoners utländska ränteintäkter. EG-kommissionen har vid ett flertal tillfällen utan framgång aktualiserat problemet med odeklarerade ränteinkomster inom EG.

Penninglån och indexlån behandlas ibland på samma sätt som i Sverige, ibland så att indextillägg till lån inte anses vara skattepliktig ränta. Sammanfattningsvis kan sägas, att den skatterättsliga behandlingen av räntor är så olikartad i olika länder att det under alla omständigheter är omöjligt att på samma sätt som inom ett land upprätthålla reciprocitetsprincipen vid behandling av långivare och låntagare, dvs. att låntagarens avdragsrätt motsvaras av långivarens skatteplikt.

Utredningens uppfattning beträffande räntor är att den nominella räntan skall uppdelas i en real del, som är skattepliktig resp. avdragsgill, och en inflationskompensationsdel, som inte är skattepliktig resp. avdragsgill. Räntor inom hushållssektorn och företagssektorn skall behandlas likadant.

Vid internationella lånetransaktioner tillkommer en del omständigheter, som skiljer dem från inhemska. Vi har här pekat på att valutakursförändringar kan medföra kursvinster och kursförluster och att en reciprok behandling av långivare och låntagare inte går att uppnå. Därtill kommer, att reallån knappast blir så vanliga vid internationella transaktioner som vid transaktioner inom landet, eftersom vi definierat reallån som lån där inflationen beaktas genom uppräkning av skulden med samma index som används vid beskattningen. Däremot kan man vid internationella transaktioner räkna med indexlån, om de skattemässiga förhållandena inte görs avskräckande. Lån i utländsk valuta som ej knutits till index är ej indexlån enligt utredningens definition.

Frågan blir då om utredningens förslag beträffande uppdelning av räntor i

en real del och en inflationskompensationsdel medför några problem vid internationella transaktioner. Eftersom skattelindringen för långivare knappast kan medföra några problem för de skattskyldiga, gäller frågan framför allt det praktiskt viktigare spörsmålet om behandlingen av utländska lån, framför allt sådana där företag är låntagare.

Det kan då inledningsvis konstateras, att uppdelningen av den nominella räntan i en avdragsgill och en icke avdragsgill del inte påverkar den skattemässiga behandlingen av den nominella räntan i det andra landet eller i dubbelbeskattningsavtalet, i varje fall så länge inflationskompensationen fortfarande betecknas som ränta. Avtalen kommer således att även i fortsättningen ge långivarens hemviststat rätt att beskatta hela den nominella räntan.

Kvar står emellertid det förhållandet, att en begränsning av avdragsrätten för nominella räntor, hur dessa än behandlas i långivarens hemviststat, innebär en försämrad skattemässig situation för låntagaren. Denna försämring motsvaras inte av någon förbättring för långivaren.

Utredningens uppfattning beträffande real företagsbeskattning bygger emellertid inte på att den försämring som låntagarna får vidkännas genom begränsad ränteavdragsrätt alltid måste kombineras med motsvarande förbättring hos långivarna. I stället skall beskattningen av inflationsförorsakade skenvinster undvikas genom ett särskilt inflationsavdrag samt reala värdeminskningsavdrag. De flesta företag torde erhålla en lindring i sin skattesituation vid en genomförd real beskattning. Det synes därför för företagsbeskattningens del inte föreligga några skäl att låta den bristande reciprociteten i långivarnas och låntagarnas beskattning medföra några särregler för behandlingen av räntor utomlands.

Skulle man införa särregler för lån från utländska långivare skulle det kunna medföra avsevärda risker för snedvridningar på kapitalmarknaden. Om t. ex. lån från utländska långivare skulle behandlas så att hela den nominella räntan blev avdragsgill för låntagaren, skulle det bli avsevärt mycket billigare att låna utomlands än i Sverige.

Det kunde möjligen övervägas att, i det fall ett lån upptagits i annat än svensk valuta, beräkna inflationskompensationens storlek med utgångspunkt i inflationen i det land, i vars valuta lånet upptagits. Härigenom skulle långivaren kompenseras exakt för inflationen. Normalt finns också ett samband mellan låga nominella räntor och låg inflationstakt. Om inflationskompensationen beräknades med inflationen i valutalandet som utgångspunkt, skulle effekten normalt bli att inflationskompensationen understeg den nominella räntan. De problem som uppstår vid den skattemässiga behandlingen då den inflation, som skall beaktas, överstiger den nominella räntan, skulle således normalt kunna undvikas.

Exempel 7:1

Om inflationen i Sverige är 8 % och ett lån upptagits i schweizerfranc till 5 % nominell ränta och inflationen i Schweiz är 2 % blir inflationskompensationen 2 procentenheter och den avdragsgilla realräntan 3 procentenheter, om inflationen beräknats med valutalandets inflation som utgångpsunkt.

Tas den svenska inflationen som utgångspunkt för beräkningen blir ingen

del av den nominella räntan avdragsgill. Dessutom uppstår problemet hur de överskjutande (8 ./. 5 =) 3 procentenheterna skall behandlas.

Som redan utvecklats är det emellertid osäkert hur beskattningen av långivaren sker i det andra landet. Uppdelningen av den nominella räntan i en real del och en inflationskompensationsdel syftar till att åstadkomma en rimlig beskattning av en skattskyldig i Sverige. Det möter också avsevärda problem att beräkna inflationen i andra länder. Vilket index skall användas?

Det synes därför lämpligast att använda den i Sverige rådande inflationen för uppdelning av alla räntor. Härmed uppnås en enhetlig behandling av räntekostnaderna.

Låga nominella räntor och låg inflationstakt är tecken på en ekonomi i balans. Om inflation råder i Sverige och lån upptagits i en stabil valuta föreligger avsevärda risker för att den svenske låntagaren gör en kursförlust genom att den svenska kronan faller i förhållande till den utländska valutan. Enligt redan nu gällande rätt är en på balansdagen anteciperad kursförlust avdragsgill, i varje fall i rörelse.

Det råder uppenbarligen ett samband mellan räntekostnader och anteciperade kursförluster, ett samband som motiverat avdragsrätten i båda fallen, trots att kreditkostnader inte är generellt avdragsgilla. Detta samband kan motivera att man behandlar dessa kostnader i ett sammanhang vid beräkningen av inflationskompensationens storlek. Den nominella räntan och den anteciperade kursförlusten på det utländska lånet skulle således läggas samman. Inflationskompensationen beräknad med den svenska inflationen som utgångspunkt skulle sedan dras ifrån. Avdrag skulle sedan medges med återstoden. Behandlingen skulle således i teknisk mening bli likartad den som utredningen föreslagit för indexlånens del. Anteciperade kursvinster skulle således beaktas fast de inte realiserats.

Exempel 7:2

Inflationen förutsätts som i föregående exempel vara 8 % i Sverige och 2 % i Schweiz. Den nominella räntan på det i schweizerfranc upptagna lånet är 5 %. Den svenska kronan förutsätts under året ha fallit med 10 % i förhållande till schweizerfrancen.

Den icke avdragsgilla inflationskompensationen blir 8 procentenheter. Avdrag medges för (5 + 10 ./. 8 =) 7 procentenheter.

Denna lösning förhindrar att det medför några skattemässiga fördelar att uppta lån i utländsk i stället för i svensk valuta.

Om valutamarknaden fungerade så att växelkurserna kontinuerligt anpassade sig till varandra skulle den här diskuterade metoden ge ett exakt riktigt resultat. Situationen kompliceras emellertid av att förändringarna sker språngvis med relativt stora procentsatser genom centralbankernas ingripanden. Skattemässigt betyder det att en skattskyldig ett visst år får en stor avdragsgill kursförlust. Under ett antal år har kursförhållandet emellertid varit stabilt, den utländska räntan låg och den svenska inflationen större än den nominella räntan. Det kunde övervägas att i en sådan situation föreskriva, att avdraget för kursförlusten skulle minskas med den del av inflationskompen-

sationen som under tidigare år överstigit den nominella räntan på lånet. En sådan lösning blir emellertid relativt komplicerad.

Tyvärr synes det inte vara möjligt att åstadkomma en lösning som dels ger ett helt riktigt resultat, dels inte är tekniskt komplicerad.

Förenklingsskäl talar för att man står fast vid huvudprincipen, dvs. att inflationskompensationen dras endast från årets nominella ränta. Kursvinster och kursförluster behandlas då enligt nu gällande principer. Någon sammankoppling av räntor och kursvinster resp. kursförluster sker inte.

Denna ståndpunkt kan också motiveras med att det inte är alldeles säkert att lågräntelandernas valutor apprecieras så att kursförluster uppkommer för svenska låntagare. Låga räntor behöver inte alltid vara ett tecken på frånvaro av inflation. De kan ju också vara en konsekvens av en konstlad lågräntepolitik. I så fall föreligger snarare risk för inflation och en senare devalvering av landets valuta med medföljande kursvinst för den svenske låntagaren.

7.3 Fordringar och skulder i koncernförhållanden

Det nära samband, som finns mellan moder- och dotterbolag, gör att det finns anledning att diskutera, om utredningens förslag till behandling av räntor medför att reglerna kan utnyttjas till skatteförmåner. På det interna planet undviks sådana effekter genom att reciprocitetsprincipen tillämpas vid behandling av långivare och låntagare, vilket som tidigare visats inte är möjligt på det internationella planet.

Reciprocitet torde dock även i internationellt-skatterättsliga sammanhang föreligga vid försäljning av varor. Om ett svenskt moderbolag säljer varor till utländska dotterbolag utgör försäljningsintäkten skattepliktig inkomst för moderbolaget. Försäljningspriset utgör också anskaffningsvärde för det utländska dotterbolaget. Eftersom ränta normalt inte betalas på leverantörskrediter innebär det således, att moderbolagets kostnad för den (normalt korta) krediten till dotterbolaget bakats in i varornas pris.

Om ränta är full avdragsgill i dotterbolagets hemviststat, innebär införandet av real beskattning i Sverige ett incitament för moderbolaget att sänka varans försäljningspris och istället betinga sig ränta på leverantörskrediten till dotterbolaget. Denna ränta blir då enligt utredningens förslag skattepliktig i Sverige endast till sin realräntedel. Dotterbolaget torde däremot även i fortsättningen kunna dra av hela den nominella räntan.

Omläggningen till real beskattning i Sverige medför således i det här beskrivna fallet en fördel för koncernen som sådan. Den torde medföra att ränta betingas på leverantörskrediter.

Det är självfallet en nackdel om skattelagstiftningen inte är neutral till företagens val mellan olika transaktionstyper. Frågan är här snarast, om nackdelen är så stor att den behöver föranleda en omprövning av utredningens ställningstagande, att negativa realräntor inte skall beaktas, dvs. att räntefria fordringar inte föranleder något inflationsavdrag.

Några invändningar kan knappast riktas från avtalslandets sida. Obegränsad avdragsrätt har där antagits föreligga för ränta både före och efter introduktionen av real beskattning i Sverige. Full avdragsrätt föreligger vare sig det är fråga om priset för köpta varor eller för ränta på leverantörskredit.

Från svensk sida medför emellertid det faktum, att ränta betingats, en skattefördel för företaget efter införandet av real beskattning i förhållande till situationen om kreditkostnaden bakats in i varans pris. Det synes emellertid inte som om några allvarliga invändningar kunde riktas mot förfarandet. I sig föreligger starka skäl för att beräkna inflationsavdrag även på varufordringar. Det skulle emellertid innebära en olikhet i behandlingen av företagssektorn och hushållssektorn. Företagen är dock oförhindrade att betinga sig ränta på leverantörskrediter. Eftersom reciprocitetsprincipen tillämpas inom Sverige spelar det inte någon skattemässig roll vid transaktioner inom landet. Att det vid vissa internationella transaktioner kan medföra en skattemässig fördel synes vara acceptabelt, så länge det är fråga om en verklig kreditkostnad som företagen betingat sig ersättning för och så länge den skattefördelen det otvivelaktigt är fråga om givits av lagstiftaren med öppna ögon. Skulle förmånen anses för stor återstår lösningen att uttryckligen stadga att ränta som betingats på leverantörskredit inte skall ge anledning till uppdelning i realränta och inflationskompensation utan vara helt och fullt skattepliktig. Utredningen anser dock inte denna lösning lämplig.

I den motsatta situationen köper det svenska företaget varor från det utländska koncernbolaget. Här finns det inget skäl att utfästa någon ränta på leverantörskrediten eftersom det skulle innebära en minskning av den avdragsrätt som annars förelegat för varans anskaffningskostnad. Skatteplikt torde normalt föreligga i det andra landet såväl för nominell ränta som för sålda varor. En hotande dubbelbeskattning kan således i den situationen lätt förhindras genom att tidigare principer fullföljs, dvs. kreditkostnaden bakas in i varans pris.

Det kan påpekas att den reala beskattningen av räntor torde vara en fördel vid ett annat fall av koncerntransaktioner. Enligt svensk skatterätt är aktieutdelningar inte avdragsgilla annat än om Annell-reglerna är tillämpliga. Dessutom utgår kupongskatt på aktieutdelningen till den del den inte nedsatts genom dubbelbeskattningsavtal. Ränta är däremot helt avdragsgill.

I motsats till många andra länder har man i Sverige inte ingripit mot s. k. thin capitalization, dvs. fall, då dotterbolag i onormal utsträckning finansierats genom lån istället för genom aktiekapital. Införandet av real beskattning av räntor innebär vid inflation att skillnaden mellan den skattemässiga behandlingen av räntor och aktieutdelningar minskas, vilket torde medföra en tendens till ökning av de utländska dotterbolagens aktiekapital.

7.4 Real beskattning av räntor och internationella kapitalrörelser

Värdesäkringskommittén tillmätte den inverkan ett isolerat införande av en generell real beskattning skulle få på de internationella kapitalrörelserna en utomordentlig betydelse (SOU 1964:2, s. 217–218):

> Ett mycket viktigt, kanske avgörande hinder för ett *isolerat* genomförande av real beskattning i Sverige är att det därmed skulle uppkomma möjligheter att genom lånetransaktioner med utländska subjekt göra skattevinster, som är helt analoga med dem som skulle uppkomma vid samtidig förekomst av nominalt och realt beskattade indexlån (se kap. 9.2).

Vid isolerad övergång till real beskattning i Sverige skulle den inhemska räntenivån sjunka, absolut sett och i förhållande till utlandets. För att motverka den tendens till snedvridning av de internationella kapitalrörelserna, som därigenom skulle uppkomma, borde som första åtgärd ifrågakomma en föreskrift att en här i riket bosatt långivare får realbeskattas, endast om låntagaren också är bosatt här i riket; som korrelat till denna regel finge gälla att en här i riket bosatt låntagare skulle få beskattas nominalt, när långivaren är bosatt i utlandet. Därigenom skulle visserligen uppnås, att det relativa ränteläget skulle lämnas intakt för *vissa* skattesubjekt med en låt oss säga "genomsnittlig" skattesats, men för alla övriga subjekt skulle detta icke bli fallet. Sålunda skulle det bli fördelaktigt för subjekt med mer än genomsnittlig marginalskattesats att låna upp utomlands och låna ut i Sverige, medan det för subjekt med mindre än genomsnittlig marginalskattesats skulle bli fördelaktigt att låna upp i Sverige och låna ut utomlands. På detta sätt skulle det alltså bli möjligt att göra skattevinster på precis samma sätt som vid samtidig förekomst av nominalt och realt beskattade indexlån, med den enda skillnaden att utländska subjekt skulle behöva utnyttjas som mellanled.

Med de för närvarande tillämpade restriktionerna på kapitalrörelsernas område torde de påtalade företeelserna dock kunna hållas under någorlunda tillfredsställande kontroll. Är man av den uppfattningen, att en övergång till friare kapitalrörelse bör eftersträvas, reduceras å andra sidan användbarheten av detta kontrollinstrument.

Utredningen delar för sin del uppfattningen om de negativa konsekvenser som skulle uppkomma om "en här i riket bosatt låntagare skulle få beskattas nominalt, när långivaren är bosatt i utlandet". Det skulle förvisso medföra möjligheter för de skattskyldiga till obehöriga skattevinster.

Utredningen anser emellertid inte att någon sådan princip behöver övervägas eftersom utredningen inte delar värdesäkringskommitténs grundläggande uppfattning, nämligen att ett införande av real beskattning i Sverige skulle medföra en tendens till snedvridning av de internationella kapitalrörelserna genom att den inhemska räntenivån skulle "sjunka absolut och i förhållande till utlandets".

Värdesäkringskommittén tycks ha utgått ifrån att hela världen utom Sverige tillämpar en konsekvent nominalistisk beskattning av räntor. Om real beskattning införs i Sverige skulle de nominella räntorna sjunka, eftersom långivarna skulle få sina som konstanta betraktade realränteanspråk uppfyllda vid en lägre nominell räntenivå.

Som nämndes i avsnitt 7.2 är emellertid den konsekventa nominalistiska beskattningen av räntor ingalunda någon regel i världen. I många länder är det vanligt att intäktsräntor i praktiken blir obeskattade eller lågt beskattade genom olika former av definitiva källskatter. Avdragsrätten är också i relativt stor utsträckning begränsad eller upphävd.

Både i Sverige och andra länder råder dessutom det förhållandet att skattefria subjekt spelar en avsevärd roll. För svenskt vidkommande kan man här peka på staten, kommunerna, AP-fonderna, livförsäkringsbolagen, de skattefria stiftelserna etc. På den organiserade kreditmarknaden i Sverige tillåts f. ö. inte fullt marknadsmässiga räntor. Om så hade varit fallet skulle risken ha varit större än f. n. att låntagare inom hushållssektorn (med begränsad räntekänslighet till följd av avdragssystemet) skulle ha trängt undan låntagare inom företagssektorn. Mer marknadsmässiga räntesatser anpassade till hushållssektorn förekommer däremot inom den s. k. grå kreditmarknaden. Real beskattning skulle antagligen leda till en sänkning av räntenivån inom

den grå kreditmarknaden medan räntenivån inom den organiserade kreditmarknaden troligen inte skulle påverkas nämnvärt av omläggningen.

Utredningen anser således för det första att räntereglerингarna och den roll som de skattefria subjekten spelar i Sverige medför att ett införande av real beskattning inte får den nedpressande inverkan på den nominella räntenivån, som värdesäkringskommittén befarade. För det andra anser utredningen att förekomsten av internationella kapitalrörelser medför en utjämning av de internationella räntesatserna. Skulle räntenivån visa en fallande tendens i Sverige p. g. a. införandet av real beskattning, kommer en ökad utländsk efterfrågan på lån i Sverige att åter driva upp den nominella räntenivån i Sverige, såvida inte kreditpolitiska åtgärder dessförinnan vidtagits av riksbanken. För det tredje kan det som nämnts diskuteras om räntenivån i andra länder verkligen i allmänhet påverkats av en effektiv generell nominalistisk räntebeskattning där.

7.5 Aktier

Aktieutdelningar är enligt gällande rätt fullt skattepliktiga oberoende av om de kommer från ett svenskt bolag eller ett utländskt. Om i utlandet kupongskatt uttagits, kan den normalt enligt de dubbelbeskattningsavtal Sverige ingått avräknas från den svenska skatten på utdelningen.

Utdelning på aktier i svenskt dotterbolag (innehav mer än 25 % av röstetalet) är dock inte skattepliktig för det svenska moderbolaget. Om avtal inte föreligger är dock utdelningar från utländska dotterbolag skattepliktiga. Numera har dock en dispensregel införts, som ger möjlighet till skattebefrielse även i detta fall.

Utdelning är inte avdragsgill för bolaget. Efter nyemission kan emellertid utdelning avdras upp till sammanlagt 100 % av det inbetalda kapitalet, fördelat på en 20-årsperiod med högst 10 % per år.

Eftersom utredningen vid valet mellan om utdelning i första hand skulle anses jämställd med nominell ränta på penninglån eller med realränta stannade för det senare alternativet, uppkommer inte några internationellt-skatterättsliga problem. Utdelning behandlas med andra ord som f. n.

Hade däremot utdelning till viss del betraktats som inflationskompensation hade samma problem uppkommit som för räntornas del.

Utländsk kupongskatt skulle ha utgått på hela utdelningen, men skatteplikt i Sverige hade endast förelegat för den del av utdelningen som överstigit inflationskompensationen. De internationellt-skatterättsliga förhållandena är således ett argument för att betrakta all utdelning som realränta.

7.6 Bostäder

Enligt 38 § 2 mom. KL skall fastighet och rörelse i utlandet anses utgöra en särskild förvärvskälla i inkomstslaget kapital. Inkomsten skall dock beräknas enligt de för fastighet gällande reglerna. Villor skall dock ej schablonbeskattas utan huvudregeln tillämpas även för dem.

I de svenska dubbelbeskattningsavtalen föreskrivs normalt, att fastighet skall beskattas i det land, där den är belägen.

Utlänning är således skattskyldig för fastighet i Sverige. Intäkten beräknas enligt svenska regler. En- eller tvåfamiljsfastighet schablonbeskattas. Fastighet belägen i utlandet beskattas i första hand där.

I Sverige belägna fastigheter, som ägs av utlänningar, kommer däremot att omfattas av reala beskattningsprinciper. Eftersom Sverige har rätten att beskatta dem torde det normalt inte föreligga några problem. Gällande principer för undanröjande av internationell dubbelbeskattning kan eventuellt vålla problem. De diskuteras närmare i följande avsnitt.

7.7 Företagsbeskattningen

Utländsk ekonomisk verksamhet i Sverige och svensk ekonomisk verksamhet i utlandet bedrivs normalt genom dotterbolag. Dessa är helt underkastade värdlandets skatteregler. Innebörden blir, att real företagsbeskattning utan problem kan införas för utlandsägda dotterbolag i Sverige. För de utländska ägarna blir effekten densamma som vid varje annan skatteändring. Blir resultatet en skattesänkning ökar det för utdelning disponibla beloppet. Av svenskar innehavda dotterbolag i utlandet kommer inte att omfattas av den reala företagsbeskattningen. Av dessa lämnade utdelningar till svenska mottagare kommer att behandlas på samma sätt som hittills.

För de jämförelsevis mer ovanliga fall, att verksamheten bedrivs genom filial, blir den skatterättsliga behandlingen i första hand beroende av på vilket sätt dubbelbeskattningen av den utländska inkomsten undanröjs. Om exemptionmetoden tillämpas, innebär det att det svenska företaget inte beskattas för den del av sina intäkter, som kan hänföras till utländskt fast driftställe. Rätten att beskatta dess intäkter tillkommer istället den stat, där det fasta driftstället är beläget. Om det svenska företaget är ett aktiebolag, är det proportionellt beskattat. I så fall blir det progressionsförbehåll, som exemptionmetoden normalt är förknippad med, inte aktuellt. Effekten blir således, att svenska företagsbeskattningsregler inte blir tillämpliga på den utländska inkomsten. Den reala företagsbeskattningen blir således inte alls aktuell i detta fall.

Om utländskt företag bedriver verksamhet i Sverige genom fast driftställe, tillerkänner avtalen regelmässigt Sverige beskattningsrätten, vid exemptionmetoden med den andra statens uteslutande. Reala företagsbeskattningsprinciper kommer då att tillämpas för den inkomst, som skall beskattas i Sverige.

Sammanfattningsvis verkar således den reala företagsbeskattningen oproblematisk vid exemptionmetoden.

I nyare svenska avtal tillämpas i stället (efter år 1966) tax credit-metoden eller skatteavräkningsmetoden. Enligt denna metod upptar bosättningsstaten hela den utländska inkomsten till beskattning, trots att rätten att beskatta denna tillerkänts den stat, där den intjänats (källstaten). Bosättningsstaten avräknar sedan från sin skatt på den utländska inkomsten den skatt, som erlagts i källstaten. Är skatten i källstaten lägre än skatten i bosättningsstaten kommer den utländska inkomsten således att bli beskattad såväl i källstaten som i bosättningsstaten, dock inte med högre belopp än vad som skulle ha utgått om bosättningsstaten ensam innehaft beskattningsrätten.

Om ett svenskt företag bedriver verksamhet genom ett fast driftställe

utomlands, kommer således Sverige att beräkna inkomsten från det utländska fasta driftstället enligt den reala företagsbeskattningens principer. Från den svenska skatten på denna inkomst skall sedan avräknas den erlagda utländska skatten, vilken beräknats enligt principerna i detta land. Är beskattningen relativt hård i detta land, kan den utländska skatten komma att överstiga den svenska skatten på den utländska inkomsten. Enligt principerna för ordinary credit, som normalt tillämpas i svenska dubbelbeskattningsavtal liksom i den interna svenska internationella skatterätten, avräknas då inte mer än den svenska skatten på den utländska inkomsten. I denna situation medför således införandet av real företagsbeskattning inte någon lindring i beskattningen av den utländska inkomsten. En sådan uppkommer endast, om den i utlandet erlagda skatten även efter införandet av real företagsbeskattning i Sverige är lägre än motsvarande svenska skatt.

Bedriver ett utländskt företag verksamhet genom fast driftställe i Sverige, kommer Sverige att ta ut skatt på den till det fasta driftstället hänförliga delen av rörelseinkomsten. Skatten kommer då att beräknas efter reala principer. Ur det utländska företagets synvinkel kommer det, i den utsträckning den reala företagsbeskattningen medför en skattesänkning, att verka som vilken skattesänkning som helst. Blir den svenska skatten på den svenska inkomsten lägre än skatten i företagets hemviststat, kommer den svenska skatten helt att avräknas. Någon skatteförmån kommer det dock inte att medföra för det utländska företaget, som då får erlägga en skatt som totalt motsvarar bosättningsstatens skatt på inkomsten. I denna situation torde det utländska företaget föredra att ombilda filialen i Sverige till ett dotterbolag. Om den svenska skatten även efter införandet av real företagsbeskattning är högre än den utländska på den svenska inkomsten, kan endast den senare skatten avräknas. Situationen är då oförändrad i förhållande till nuläget.

Sammanfattningsvis torde införandet av real företagsbeskattning inte ge upphov till några från principiell synpunkt nya internationellt-skatterättsliga problem.

8 Val av index

I den tidigare framställningen har vid ett flertal tillfällen uppställts krav på det index, som skall användas vid beskattningen. Det grundläggande kravet är att samma index skall kunna användas i en mängd olika sammanhang för att förhindra att obehöriga skattevinster görs och för att uppnå en förenkling av systemet. Vid beskattningen skall således detta index användas för att uppdela nominella räntor i en icke skattepliktig resp. icke avdragsgill inflationskompensationsdel och en skattepliktig resp. avdragsgill realräntedel. Det skall också användas för beräkning av de omräkningstal som skall användas för uppräkning av anskaffningsvärdena vid realisationsvinstbeskattningen samt för uppräkning av avskrivningsunderlagen för byggnader vid beräkning av de reala värdeminskningsavdragen. Beräkningen av de inflationsavdrag, som skall medges vid företagsbeskattningen, med utgångspunkt i varulagrets och maskiners och inventariers ingående värden, är ytterligare ett användningsområde. Vid utskiftningsbeskattningen skall tillskjutet belopp uppräknas med index. Indexet skall också användas för uppräkning av äldre förluster enligt lag om förlustutjämning.

Utom vid beskattningen har utredningen förutsatt att indexet används i ytterligare sammanhang. Det är således en grundläggande förutsättning för utredningen att samma index används vid fastställandet av reallånens värden i kronor vid varje tidpunkt. Den centrala karaktär detta index får, gör det motiverat att det officiellt fastställs.

Den mångsidiga användning som detta index skall få gör att det är uteslutet att använda någon form av specialindex. Det måste vara fråga om ett allmänt penningvärdeindex, vars syfte är att så väl som möjligt mäta allmänna förändringar i penningvärdet. Ett annat önskemål är att det skall vara lätt att ta fram. Behovet av att kunna använda indexet för att beräkna reallånens nominella värden vid olika tidpunkter under löpande år gör att aktuella indextal måste kunna tas fram åtminstone månadsvis. Kravet att indextalet skall vara så realistiskt som möjligt medför att det i största möjliga utsträckning bör hänföra sig till rätt tidsperiod. Avståndet mellan den tidsperiod indextalet avser och den tidpunkt då det föreligger bör vara så litet som möjligt. Behovet av att i en del sammanhang beakta händelser långt tillbaka i tiden gör att det är en avsevärd fördel om index beräknats länge eller i varje fall relativt lätt kan kopplas till redan tidigare framtagna index. Ett sista självklart krav är att det index, som används som officiellt index vid den reala beskattningen, bör vara väl känt och åtnjuta allmänt förtroende som ett tillförlitligt sätt att mäta allmänna penningvärdeförändringar.

De uppställda kraven gör att av föreliggande index endast konsumentprisindex, nettoprisindex och basbeloppsindex kan övervägas.

Konsumentprisindex (KPI) började beräknas år 1954 av socialstyrelsen med år 1949 som basår. Den 1 juli 1962 övertog statistiska centralbyrån (SCB) beräkningarna. KPI produceras nu med år 1980 som basår. Priserna på flertalet varor som ingår i KPI insamlas varje månad i den vecka som den 15:e infaller. Indexet brukar vara färdigberäknat vid mitten av månaden efter prisinsamlingsmånaden. I samband därmed utges ett pressmeddelande. SCB kommenterar indextalen i det nummer av Statistiska meddelanden som i allmänhet utkommer vid månadsskiftet.

Under året beräknas KPI med utgångspunkt i vad det kostar att köpa en "korg" varor och tjänster. I december ändras sedan "korgens" sammansättning för att bättre motsvara den verkliga konsumtionsutvecklingen under året.

En särskild av regeringen tillsatt indexnämnd avgör frågor av principiell natur rörande grunderna för beräkning av KPI.

Före KPI beräknade socialstyrelsen inte mindre än fem indexserier avseende konsumentpriser. Den som företer de största likheterna med KPI hette "socialstyrelsens allmänna konsumentprisindex" och hade år 1935 som basår. De tidigare serierna kan kopplas till KPI enligt vissa metoder.

Nettoprisindex är KPI med avdrag för indirekta skatter och tillägg för vissa subventioner, främst livsmedelssubventioner. Det avser att mäta den genomsnittliga relativa utvecklingen av de intäkter som den konsumentvaruproducerande sektorn inom näringslivet – efter avdrag av indirekta skatter och efter tillägg av subventioner – skulle erhålla från försäljning av en med konstant teknik producerad samt till sin sammansättning oförändrad mängd varor och tjänster. Priserna reduceras med de fulla beloppen av de indirekta skatterna. Om de indirekta skatterna helt eller delvis övervältrats beaktas inte.

Nettoprisindex publicerades första gången år 1965 med år 1959 som basår. Nu är år 1980 basår. Index beräknas fr. o. m. år 1979 för varje månad men en utförligare redovisning sker endast fyra gånger per år; för mars, juni, september och december.

Nettoprisindex bygger på KPI och publiceras ca tio dagar efter KPI.

Basbeloppsindex beräknas sedan oktober 1980. För beräkning av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring användes t. o. m. oktober 1980 KPI. För tid därefter används ett särskilt index – basbeloppsindex – som inte påverkas av subventioner, indirekta skatter, tullar och avgifter och ändrade energipriser.

Basbeloppet ändras när det allmänna prisläget enligt basbeloppsindex ändrats med minst 3 %.

Om befintliga index skall användas vid real beskattning och reala lån är tydligen den principiella frågan om ett index skall användas, som mäter allmänna penningvärdeförändringar för konsumenten (KPI), eller om något index som rensats för indirekta skatter och vissa subventioner (nettoprisindex, basbeloppsindex) skall användas. Denna fråga diskuterades principiellt av värdesäkringskommittén. Kommittén ansåg att det för uppkomsten av indexlån var "ett väsentligt önskemål att en lämplig index kan tillhandahållas, som inte registrerar förändringar av indirekta skatter och subventioner" (SOU

1964:1, s. 94). Ett sådant index förelåg dock inte vid den tidpunkt, då kommitténs betänkande publicerades. Läget är i detta avseende förändrat, då nettoprisindex publiceras sedan år 1965.

Valet av index kommer att påverka såväl låntagarnas och långivarnas relativa situation vid reallån som långivares och låntagares relativa skattesituation vid penninglån. Dessutom påverkas företagsbeskattningen.

Det som talar för nettoprisindex är främst önskemålet att en omläggning av beskattningen inte skall påverka index. De direkta skatterna ingår inte i index. De indirekta borde då inte heller göra det.

Effekten av detta ståndpunktstagande är att statsmakterna inte genom indirekta skatter eller subventioner medvetet skall kunna påverka index. Statsmakternas enda möjlighet att påverka index skall vara genom att bekämpa inflationen. Det blir då inte möjligt att genom exempelvis momssänkningar eller livsmedelssubventioner påverka index och därmed relationerna mellan långivare och låntagare.

Det är emellertid inte helt uppenbart att statsmakterna skall berövas detta medel. Det kan förekomma situationer, då denna effekt är önskvärd. Väljs KPI istället för nettoprisindex får således statsmakterna en ytterligare handlingsmöjlighet.

Önskemålet att index skall avspegla inflationen, som den uppfattas av långivare och låntagare, tillgodoses bäst av KPI, eftersom detta index just är ett köpkraftsindex. Om en höjning av priserna resp. en sänkning sker genom ändrad beskattning eller av andra orsaker torde vara likgiltigt för de berörda.

De svårgripbara övervältningseffekterna gör också värdet av att använda ett rensat index som nettoprisindex någon tveksamt. Som nämnts rensas index för hela skatten, fastän denna sannolikt delvis övervältrats.

De argument som kan anföras mot nettoprisindex gäller också basbeloppsindex. Utredningen finner därför övervägande skäl tala för att använda KPI som officiellt index för real beskattning och reala lån.

Utredningen är medveten om att viss kritik riktats mot KPI, särskilt mätningen av bostadskostnaderna. Att sättet att producera ett index ständigt är föremål för diskussion är emellertid enligt utredningens uppfattning inte någon nackdel. Metoderna för framställningen av ett visst index kan inte vara eviga och oföränderliga utan bör påverkas av erfarenheterna och en fortgående vetenskaplig diskussion.

Vad speciellt bostadskostnaderna beträffar föreligger emellertid ett speciellt problem. KPI påverkas av dessa i avsevärd utsträckning. Eftersom de nominella kapitalkostnaderna för bostäderna kommer att påverkas av det valda indexet, om bostäderna finansierats med reallån, föreligger här en viss risk för uppkomsten av en spiraleffekt. Reallånens nominella belopp beror på KPI, som i sin tur delvis beror av de bostadskostnader, som beror på reallånens nominella belopp.

Utredningen anser emellertid att även detta är ett problem av det slag som får beaktas vid den fortlöpande vetenskapliga diskussionen om KPI. Att inte beakta bostadskostnaderna vid fastställandet av officiellt index skulle innebära att index på ett mindre effektivt sätt skulle spegla de allmänna penningvärdeförändringarna i samhället.

Värdesäkringskommitén diskuterar också möjligheten av att använda ett

allmänt löneindex i lägen, när detta stigit mindre än KPI.

Risken för en negativ reallöneutveckling är dessvärre väl så aktuell idag som när värdesäkringskommitténs betänkande presenterades. Frågan är emellertid om detta problem bör lösas genom indexkonstruktionen. Användningen av löneindex och KPI alternativt medför visserligen den fördelen, att låntagarnas förpliktelser resp. skattebörda minskar vid negativ allmän reallöneutveckling. Å andra sidan försämras situationen för sådana löntagare, som är sparare.

Utredningen finner att problemet med negativ reallöneutveckling vid reallån är värt särskild uppmärksamhet och återkommer till denna fråga i samband med behandlingen av bostadsfinansieringen. Däremot syns det mindre lyckligt att lösa problemet genom användning av två alternativa index. Det är knappast möjligt att genom indexvalet lösa alltför olika problem. Indexvalet bör syfta till att finna ett index som så väl som möjligt återspeglar allmänna penningvärdeförändringar.

9 Resursallokering vid real beskattning

9.1 Hushållens val mellan olika placeringsformer

Den nuvarande nominalistiska inkomstbeskattningens effekter på hushållens val mellan olika placeringsalternativ har belysts av Sven-Erik Johansson i Hushållssparande och skatteregler, (SOU 1978:13, bil. 2 till kapitalmarknadsutredningens betänkande) och av Ingemar Hansson i artikeln Skattesystemet, inflationen och investeringarna (Ekonomisk Debatt 1978:4).

Sven-Erik Johansson utgår i sitt ofta citerade arbete från följande kriterium på neutral beskattning (s. 7):

> Beskattningen är neutral om varje individuell placerares rangordning av olika placeringsalternativ blir opåverkad av om hänsyn tas till skatt eller ej. Rangordningen skall med andra ord bli densamma enligt kalkyler för avkastning före skatt och efter skatt.

Sven-Erik Johansson undersöker därefter *placeringsformerna* bank, aktier och fastighet (en- och tvåfamiljsfastighet) med olika antaganden om *inflationstakt, belåningsgrad* och *marginalskatt.* Han utgår därvid från följande förenklande förutsättningar.

Jämförda alternativ ger före skatt samma avkastning (direktavkastning och värdestegring). Riskolikheter beaktas ej.

Marknadsvärden för aktier och fastigheter stiger i takt med inflationen; med andra ord förutsättes deras realvärden vara konstanta.

Fastigheters taxeringsvärden utgör varje år en viss procent av resp. marknadsvärde (ingen hänsyn tas till att taxeringsvärdet fastställs med flerårsintervall).

De skärpta regler, som gäller för aktier vid korttidsinnehav (maximalt 2 år), beaktas ej.

Ingen hänsyn tas till då (år 1978) gällande 1 000-kronorsavdrag från schablonintäkt för fastighet eller avdraget av 800 kr. (1 600 kr.) per person (gift par) från inkomst av kapital.

Räntekostnaderna är effektivt avdragsgilla vid såväl statlig som kommunal taxering.

9.1.1 *Inflation - effektiv skatt*

Frågeställningen är nu i första hand om "vid given real förräntning före skatt och givna marginalskattesatser den reala effektiva skattesatsen påverkas av inflationen på olika sätt vid olika placeringsformer". Sven-Erik Johansson utgår från "en konstant realförräntning före skatt och att således den

nominella förräntningen stiger i takt med inflationen".

För banksparande och annat sparande, där den nominella avkastningen beskattas i sin helhet, gäller då följande samband.

$$\text{Den reala effektiva skatten} = \text{marginalskatten} \times \left(1 + \frac{\text{inflationstakten}}{\text{realförräntningen före skatt}}\right)$$

Vid beräkning av realräntor på banksparande, eller motsvarande, görs den förenklingen, att realräntesatsen anses vara 4 % då den nominella räntesatsen är 4 procentenheter högre än inflationen. Således anses både 9 % ränta vid 5 % inflation och 14 % ränta vid 10 % inflation ge realräntesatsen 4 %.[1]

I fråga om aktier och fastigheter gör Sven-Erik Johansson antagandet att det föreligger identitet mellan direktavkastning och realförräntning, vilket avsevärt underlättar analysen. Det innebär för fastigheternas del, att den reala effektiva skatten sammanfaller med beskattningen av direktavkastningen, eftersom någon realisationsvinstbeskattning ej utgår, om inte realvärdestegring inträffat. (Detta gällde år 1978. Reglerna har nu ändrats.) För aktiernas del beskattas 40 % av nominell värdestegring. Vid *evigt* innehav blir den reala effektiva skatten oberoende av inflationen och identisk med skatten på direktavkastningen.

Utgående från dessa förutsättningar utför Sven-Erik Johansson några numeriska exempel, som av honom sammanfattas i följande tabell.

Tabell 9.1 Effektiv skatt på en realränta av 4 % före skatt vid olika placeringsformer, inflationstakt och marginalskatt

Marginal-skattesats, %	Placerings-form	Bank		Aktier		Fastighet	
	Inflations-takt	5 %	10 %	5 %	10 %	Oberoende av inflationstakt	
				e k	e k	a	b
50		112,5	175	50- 75	50-100	20	50
60		135	210	60- 90	60-120	24	60
70		157,5	245	70-105	70-140	28	70
80		180	280	80-120	80-160	32	80

e = evigt aktieinnehav
k = korttidsinnehav av aktier; ettårsinnehav med bortseende från de för korttidsinnehav speciella reglerna
a = den årliga schablonintäkten för fastigheten antas utgöra 2 % av taxeringsvärdet, som (av räknetekniska skäl) förutsätts vara 80 % av marknadsvärdet, vilket innebär att endast 40 % av direktavkastningen blir föremål för beskattning
b = den årliga schablonintäkten antas sammanfalla med den faktiska direktavkastningen.

[1] Vid räntebetalning en gång per år är realräntesatsen i de två fallen egentligen $\frac{4}{105} = 3{,}81\ \%$ resp. $\frac{4}{110} = 3{,}64\ \%$.

Jfr s. 143 not 2.

Sven-Erik Johanssons resultat är slående och visar framför allt hur hård beskattningen av bankplaceringarna blir vid inflation.

Den reala effektiva skatten på banksparande är i exemplet genomgående mer än 100 % (dvs. realräntan efter skatt är negativ). Den är högre ju högre inflationen är och ju högre marginalskatten är. Vid 10 % inflation och 80 %

marginalskatt är den 280 %. I exemplet ovan är det endast fastighetsalternativet, som oberoende av inflationstakt, marginalskatt och innehavsperiod ger en positiv realränta efter skatt.

Sven-Erik Johansson gör följande konstateranden beträffande banksparandets villkor (SOU 1978:13, s. 14):

> Det är välkänt att räntenivån under efterkrigstiden varit sådan att det varit svårt att uppnå en positiv realränta på nominellt sparande av typ banksparande. Den ränta, som vid hög inflation och hög marginalskatt erfordras för att *efter skatt* uppnå positiv realränta är av en sådan storleksordning att den nästan enbart är av kuriositetsintresse. Vid 10 % inflation och 80 % marginalskatt erfordras en ränta av 50 % för att erhålla en realränta av noll efter skatt. Vid 5 % inflation blir motsvarande ränta 25 %. Räntan måste således vara 5 gånger så hög som inflationen vid 80 % marginalskatt. Vid 60 %, 75 % och 85 % marginalskatt blir motsvarande multipel 2 1/2, 4 respektive 6 2/3.
>
> En slutsats är uppenbar och förvisso föga originell. Vid nu rådande inflationstakt och marginalskatter kan sparande, vars hela nominella avkastning blir föremål för beskattning, ej attrahera privatpersoner, vars sparande styrs av avkastningsmål och som kräver en rimlig chans till positiv realränta efter skatt. Dessa sparare måste söka andra placeringsformer. De sparare, som på grund av kunskapsbrist är hänvisade till banksparande, får betala ett högre pris för denna kunskapsbrist ju högre marginalskatten och ju högre inflationen är.

Frågan är i vilken utsträckning denna bild skulle förändras av de av utredningen föreslagna reformerna. Det är då lätt att se att utredningens förslag kommer att medföra avgörande förändringar. Eftersom endast realräntan beskattas vid bankplaceringar (och realräntan förutsatts positiv i Sven-Erik Johanssons exempel) blir den reala effektiva skatten lika med marginalskatten. Vad beträffar aktier uppnås samma effekt, dvs. beskattningen blir som i kolumn e i Sven-Erik Johanssons tabell. Det gäller dock enligt utredningens förslag inte endast vid eviga innehav utan alltid. Skälet är detsamma som av Sven-Erik Johansson angivits för fastigheter. Någon skatt på realisationsvinster utgår inte, om ingen real värdestegring inträffat. Endast direktavkastningen beskattas.

Vad fastigheter beträffar är utredningens grundläggande ståndpunkt att schablonintäkten skall sammanfalla med den faktiska direktavkastningen, dvs. kolumn b i tabellen.

Resultatet skulle således bli att den effektiva reala skatten skulle sammanfalla med marginalskatten såväl vid bankplaceringar som vid aktieplaceringar och fastighetsplaceringar. Detta resultat skulle uppnås såväl vid en inflationstakt på 5 % som vid en inflationstakt på 10 %. Under de valda förutsättningarna skulle således utredningens förslag medföra att avkastningen på den individuella spararens placeringar skulle bli oberoende av såväl inflationstakten som placeringsformen (banksparande, aktier och fastighet).

Sven-Erik Johansson har emellertid i sina beräkningar utgått från en real avkastning på 4 %. Eftersom utredningen föreslagit att en- och tvåfamiljsfastigheter skall beskattas med en intäktsschablon på 2 % av taxeringsvärdet (motsvarande 1,5 % av marknadsvärdet) skulle fastighetsplaceringsalternativet bli gynnsammare än de andra, förutsatt att den faktiska direkta reala avkastningen är 4 %.

Vid 50 % marginalskatt skulle den effektiva reala beskattningen bli 18,75 %, vid 60 % marginalskatt 22,5 %, vid 70 % marginalskatt 26,25 % och vid 80 % marginalskatt 30 % (37,5 % av den antagna realavkastningen på 4 %,

dvs. 1,5 procentenheter, skulle beskattas). Enligt dessa förutsättningar skulle placeringar i en- och tvåfamiljsfastigheter fortfarande vara gynnade även med utredningens förslag.

Utredningens målsättning har emellertid, som nämnts, varit att sätta schablonintäkten på den nivå som avkastningen på bankplaceringar kan väntas ligga på. Utredningen har då funnit att en realavkastning på 1,5 % mot bakgrund av historiska erfarenheter sannolikt är realistisk och att 4 % realavkastning således ligger för högt. Om Sven-Erik Johanssons räkneexempel skulle ändras, så att det kom att gälla den effektiva skatten på en realränta på 1,5 % vid olika placeringsformer, inflationstakter och marginalskattesatser skulle exemplet behöva ändras för bankplaceringarnas del på följande sätt.

Tabell 9.2 Effektiv skatt på en realränta av 1,5 % vid bankplaceringar vid olika inflationstakt och marginalskatt

Marginal-skattesats, %	Placeringsform	Bank	
	Inflationstakt	5 %	10 %
50		216,5	383,3
60		259,9	460,0
70		303,3	536,7
80		346,6	613,3

Sven-Erik Johanssons tes blir således ännu mer effektfullt illustrerad vid en antagen realavkastning på 1,5 % än vid 4 %. Effekten av utredningens förslag kan således illustreras med följande tabell.

Tabell 9.3 Effektiv skatt på en realränta av 1,5 % före skatt vid olika placeringsformer, inflationstakt och marginalskatt

Marignal-skattesats, %	Placeringsform	Bank		Aktier		Fastighet
	Inflationstakt	5 %	10 %	5 %	10 %	
50		50	50	50	50	50
60		60	60	60	60	60
70		70	70	70	70	70
80		80	80	80	80	80

Under de valda förutsättningarna föreligger således neutralitet mellan olika placeringsformer oavsett inflationstakt.

Situationen blir dock annorlunda om man släpper Sven-Erik Johanssons antagande att aktier och fastigheter stiger i pris i takt med inflationen och att det föreligger identitet mellan direktavkastning och realförräntning. Det gäller även om utredningens uppskattning av realförräntningen på bankmedel på 1,5 % skulle vara felaktig. Intäktsprocenten blir då felaktigt satt. Detta kan dock knappast betraktas som en principiell invändning, eftersom möjlighet i princip finns att vid mer bestående ändringar av realavkastningen på bankmedel ändra intäktsprocenten för fastigheter.

Det är också uppenbart att neutraliteten inte gäller alla placeringsformer. För premieobligationer är skattesatsen konstant och således oberoende av placerarens marginalskattesats. Lösöre antas såväl i nuvarande system som i

ett realt system enligt utredningens förslag inte ge någon avkastning, som årligen upptas till beskattning. Någon kapitalvinstbeskattning behöver man heller inte räkna med. Den reala effektiva skatten blir således oberoende av placerarens marginalskattesats. Bankmedel, aktier och fastigheter är dock de mest betydande placeringsformerna mellan vilka det är särskilt väsentligt att uppnå neutralitet.

9.1.2 *Effekter av belåning*

Sven-Erik Johansson studerar också effekterna av belåning av olika tillgångar. De tidigare påvisade effekterna förstärks då på ett uppseendeväckande sätt.

Fastigheter och aktier studeras under samma förutsättningar som tidigare, dvs. konstant realvärde och en direktavkastning på 4 % före skatt. Realräntesatsen på lån är också 4 % före skatt. För fastigheternas del studeras såväl fallet (a) att 40 % av avkastningen är skattepliktig inkomst som (b) att 100 % av avkastningen är skattepliktig inkomst. För aktier räknas med såväl evigt (e) som kort (k) innehav.

Det visar sig då att vid 50 % belåningsgrad stiger realräntan på eget kapital starkt med tilltagande inflationstakt. För korta aktieinnehav stiger dock realräntan på eget kapital mindre brant än för fastighetsinnehav och för eviga aktieinnehav. Detta framgår av diagram 1 (i bil. 2 i SOU 1978:13).

Det visas också att realräntan på det egna kapitalet efter skatt stiger starkt med ökad skuldsättningsgrad. Även här blir stegringen störst för fastigheter, där endast 40 % av avkastningen är skattepliktig inkomst, och minst för korttidsinnehav av aktier. Detta framgår av diagram 2 (i bil. 2 i SOU 1978:13).

Mest uppseendeväckande är kanske att det visas att vid 50 % belåning ökar realräntan efter skatt med stigande marginalskatt på sådana fastighetsinnehav, där endast 40 % av avkastningen beskattas. För fastigheter där avkastningen är lika med schablonintäkten och för eviga aktieinnehav är dock ökningen synnerligen obetydlig och för korta aktieinnehav är den negativ. Detta framgår av diagram 3 (i bil. 2 i SOU 1978:13).

I diagram 1 belyses sambandet mellan realräntan efter skatt på det egna kapitalet och inflationen under förutsättning av en belåning motsvarande 50 % av marknadsvärdet och en marginalskatt på 70 %. Den skattepliktiga schablonintäkten för fastighet antas utgöra a. 40 % (F_a) och b. 100 % (F_b) av den faktiska direktavkastningen. Nominell värdestegring i takt med inflationen beskattas ej vad fastigheter beträffar men när det gäller aktier beskattas 40 % av den nominella värdestegringen. Vid evigt aktieinnehav (A_e) blir emellertid den effektiva skatten på värdestegring noll, medan den vid kort innehav (A_k) förutsättes motsvara 0,7 x 40 = 28 %.

För att illustrera den i diagram 1 använda kalkylmodellen utgår vi från kurvan F_a. Vid 5 % inflation erhålles på det egna kapitalet en realräntesats av 8,1 % efter skatt. Denna kan beräknas enligt nedanstående formel:

$$R_E = R_T + (R_T - R_S)\, S/E$$

varvid

R_E = Realränta efter skatt på eget kapital
R_T = Realränta efter skatt på totalt kapital (obelånad fastighet)
R_S = Realränta efter skatt för lån
S/E = Relation mellan skulder och eget kapital (skuldsättningsgrad)

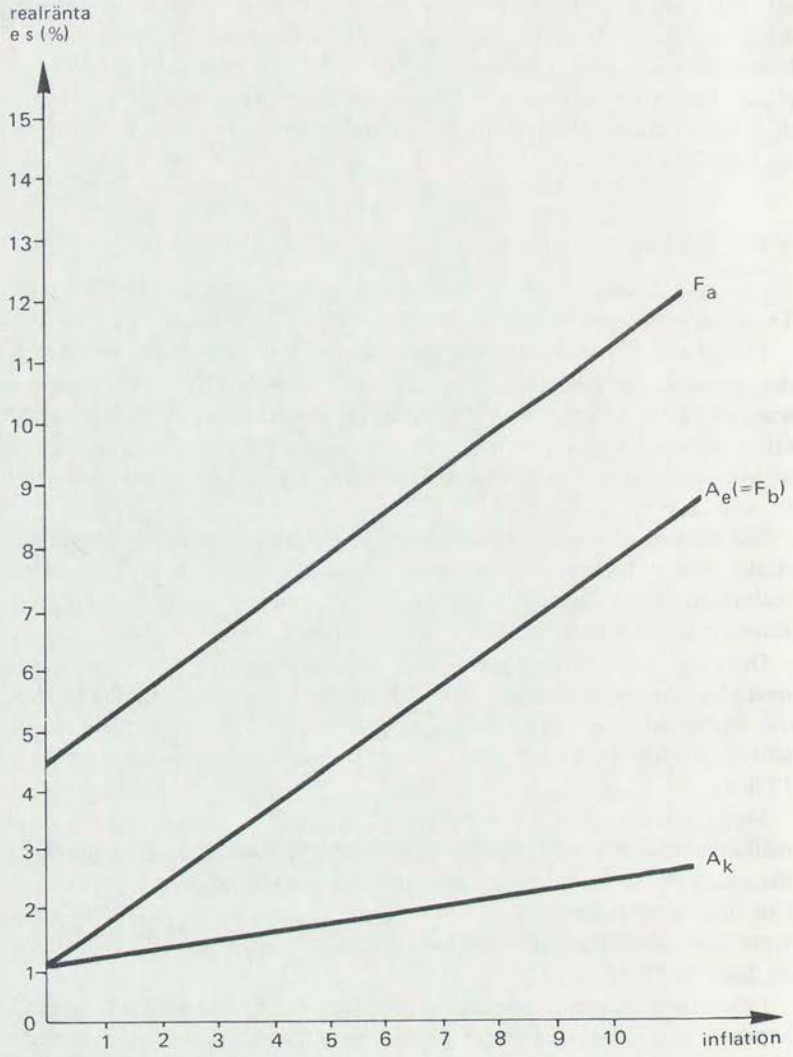


Diagram 1 Realränta efter skatt på eget kapital vid olika inflationstakt. Belåning till 50 % av marknadsvärde och till 4 % realränta. Marginalskatt 70 %. F = fastighet med konstant realvärde och direkt avkastning av 4 % före skatt, varav beskattningsbart a. 40 % och b. 100 %. A = aktier med konstant realvärde och direktbeskattning av 4 % före skatt. A_e = evigt aktieinnehav. A_k = kort aktieinnehav. Inflation i %.

Källa: SOU 1978:13 s. 16.

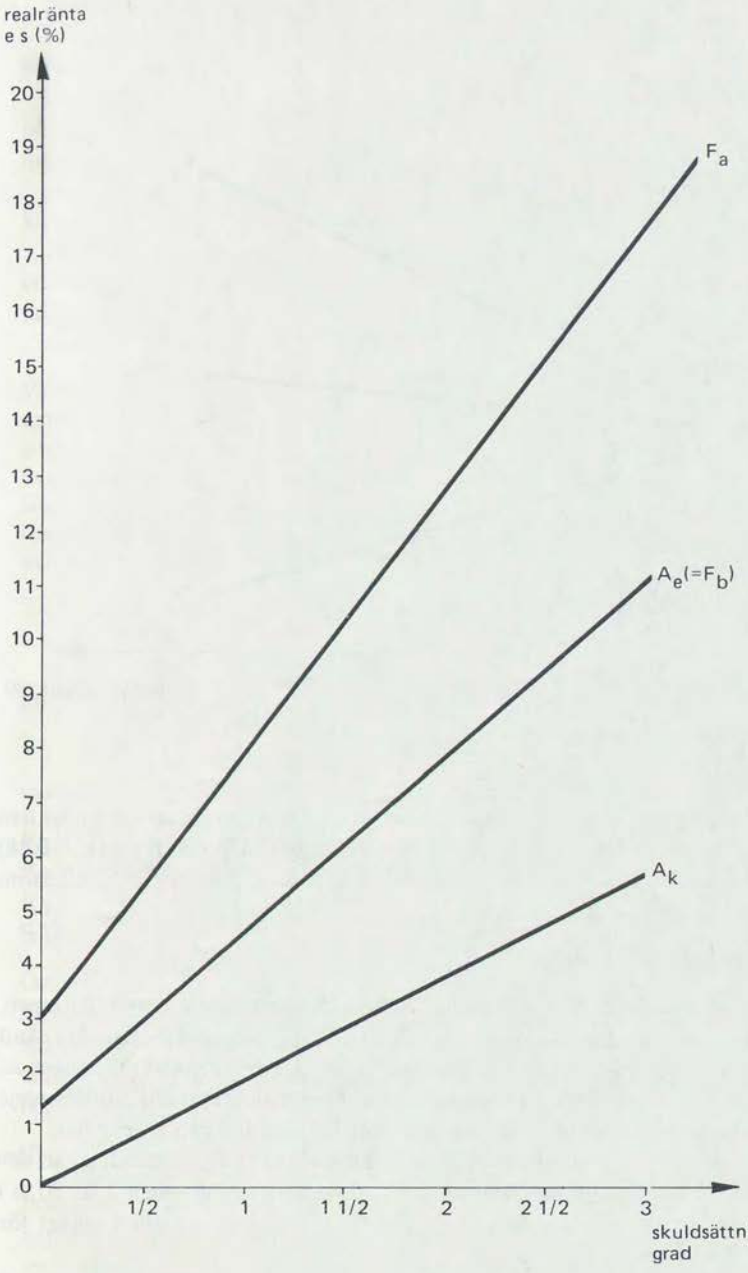


Diagram 2 Realränta efter skatt på eget kapital vid olika skuldsättningsgrad (relation skulder/eget kapital). Inflation = 5 %. Förutsättningar i övrigt enligt diagram 1.

Källa: SOU 1978:13 s. 17.

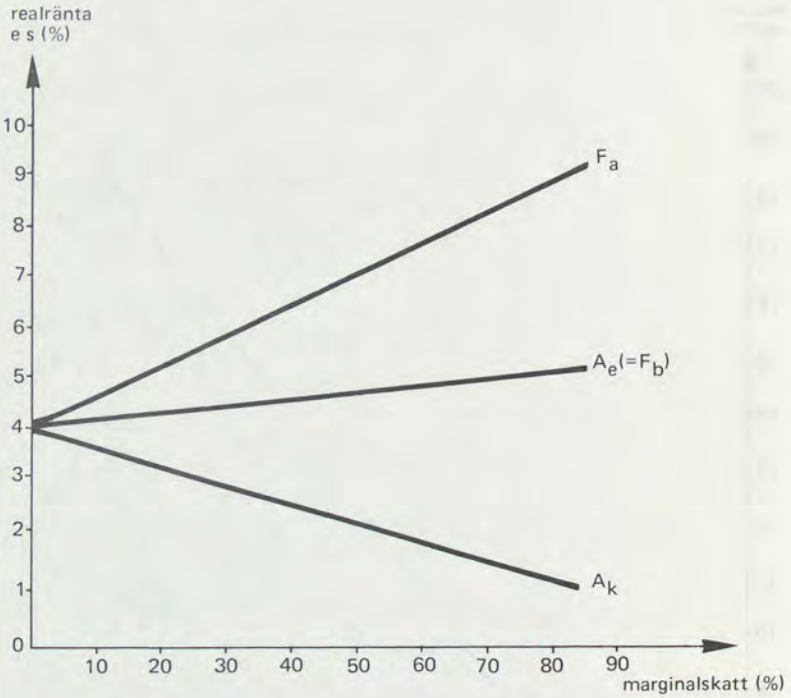


Diagram 3 Realränta efter skatt på eget kapital vid olika marginalskatt. Inflation = 5 %. Förutsättningar i övrigt enligt diagram 1.

Källa: SOU 1978:13 s. 19.

Enligt tabell 9.1 är – vid 5 % inflation och 70 % marginalskatt – den effektiva skatten på realavkastningen på obelånad fastighet 28 % och R_T = (1 ./. 0,28) x 4 = 2,9 %. Den reala låneräntan efter skatt är –2,3 %. S/E = 1, eftersom skulder och eget kapital är lika.

Således: 8,1 = 2,9 + (2,9 + 2,3) x 1

Vid 10 % inflation är R_E = 11,6. Eftersom R_T är opåverkat av inflationen, beror ökningen från 8,1 % till 11,6 % på att den reala låneräntan efter skatt ändras från –2,3 % till –5,8 %. Förändringen (3,5 %) motsvarar ökningen av inflationstakten (5 %) multiplicerad med marginalskatten (70 %). För varje procentenhets ökning av inflationen ökar R_E med 0,7 procentenheter.

Kurvan för A_e (respektive F_b) ligger på lägre nivå än F_a, beroende på att den effektiva skatten på totalkapitalets realavkastning enligt tabell 1 är 70 % i stället för 28 % och att således R_T = (1 ./. 0,7) x 4 = 1,2 % i stället för 1,9 %.

När det gäller kortsiktigt aktieinnehav (A_k) blir den effektiva skatten på totalkapitalets realavkastning högre ju högre inflationen är (se tabell 9.1). R_T sjunker således men dock icke lika snabbt som R_S vid stigande inflation, varför A_k-kurvan blir stigande.

Diagram 2 visar hur realräntan efter skatt på eget kapital (R_E) varierar med skuldsättningsgraden vid en given inflationstakt (5 %) och given marginalskatt (70 %). Ju högre R_T (= R_E vid S/E = 0), desto snabbare stiger R_E med ökad skuldsättningsgrad. Det kan bl. a. observeras, att vid kort aktieinnehav är belåning en förutsättning för att erhålla positivt R_E-värde.

Sambandet mellan R_E och marginalskattens höjd framgår av diagram 3 (inflation = 5 % och S/E = 1). Vid marginalskatten 0 ger jämförda alternativ samma realräntesats (4 %).

F_a-kurvan stiger brantast. Vid 70 % marginalskatt erhålles en realräntesats på eget kapital efter skatt på 8 %. Ju högre inflation och ju högre skuldsättningsgrad som förutsättes, desto brantare stiger F_a-kurvan.

A_e-kurvan stiger svagt. Om skuldsättningsgraden antagits vara 1/2 skulle kurvan ha varit svagt fallande.

A_k-kurvan är som synes fallande. För att denna kurva skall bli stigande erfordras antingen att skuldsättningsgraden är större än 2 eller att inflationstakten är högre än 20 %.

Sven-Erik Johansson gör följande konstaterande (SOU 1978:13, s. 18):

> Vid en kombination av hög inflation och hög skuldsättningsgrad kan uppenbarligen det egna kapitalets realförräntning efter skatt bli högre ju högre marginalskatten är. Det kan givetvis betecknas som högst anmärkningsvärt att en hög marginalskatt har en positiv förräntningseffekt. Hög marginalskatt ökar uppenbarligen också benägenheten till lånefinansiering även om man – såsom förutsatts i exemplen ovan – den nominella låneräntan stiger i takt med inflationen. Förväntas lånets realränta bli lägre ju högre inflationen är förstärks givetvis de positiva effekterna av hög marginalskatt.

Vilken effekt får då utredningens förslag när det gäller belåningens inverkan på realräntan efter skatt på eget kapital?

Sven-Erik Johansson använder såsom tidigare redovisats följande formel för att beräkna realräntan på eget kapital efter skatt.

$$R_E = R_T + (R_T - R_S)\ S/E$$

varvid

R_E = Realränta efter skatt på eget kapital
R_T = Realränta efter skatt på totalt kapital (obelånad fastighet)
R_S = Realränta efter skatt för lån
S/E = Relation mellan skulder och eget kapital (skuldsättningsgrad)

Om utredningens förslag genomförs blir $R_T = R_S$ i detta exempel under de av Sven-Erik Johansson använda förutsättningarna. R_T beräknas som realavkastningen multiplicerad med (1-s), där s är den effektiva skatten. Om realräntan på lån = realavkastningen på tillgångar, som i de valda exemplen, beräknas R_S som realräntan på lån multiplicerad med (1-s), dvs. $R_T = R_S$.

$(R_T - R_S)\ S/E$ blir då alltid = 0 och R_E alltid = R_T.

Belåningen kommer således inte att spela någon roll för avkastningen på eget kapital efter skatt. Denna effekt beror helt enkelt på att det reala skattesystemet tagit bort möjligheten till skattemässiga vinster på lånen genom att inflationskompensationsdelen av den nominella räntan inte längre är avdragsgill. Då har emellertid, som angivits, låneräntan antagits vara lika stor som den reala avkastningen på tillgångarna. Det normala är dock att R_T är större än R_S. Därvid uppkommer en positiv s. k. leverageeffekt som kan höja avkastningen på eget kapital i skuldsatta företag.

Som redan framhållits uppnår utredningen neutralitet endast mellan de viktigaste placeringsformerna, dvs. bankplaceringar, aktier och fastigheter,

men inte mellan de nämnda placeringsformerna och t. ex. premieobligationer och lösöre. Skillnaderna mellan de olika alternativen blir dock avsevärt mindre än f. n. Dessutom betyder begränsningen av ränteavdragsrätten till realräntan, att nuvarande fördelar vid lånefinansiering av t. ex premieobligationer försvinner.

Det bör också framhållas att realräntan i den här förda diskussionen förutsatts vara positiv. Vid negativa realräntor innebär utredningens förslag på denna punkt (att de ej skall skattemässigt beaktas) avsteg från full neutralitet.

9.2 Real beskattning och företagens investeringar

I föregående avsnitt har konsekvenserna av en real beskattning på hushållens val mellan placeringsalternativ diskuterats. En slutsats som kan dras av denna diskussion är att införandet av en real beskattning kan väntas leda till en omfördelning av sparandet till idag nominalistiskt beskattade sparformer men även till aktiemarknaden. Detta kan också formuleras som att med en real beskattning kan avkastningskravet på aktier sänkas i förhållande till dagsläget. Det leder i sin tur till en sänkning av företagens kapitalkostnader och ger därigenom, allt annat lika, upphov till en allmän höjning av investeringsnivån.

Kapitalmarknadsutredningen gör med anledning av resultaten i Sven-Erik Johanssons studie följande uttalande om det nuvarande skattesystemets lånestimulerande effekt (SOU 1978:11, s. 80):

> Från kapitalmarknadens synpunkt är det viktigt att notera skattereglernas effekt att stimulera en stark lånebenägenhet och en motsvarande aversion mot amorteringar. Den höga reala avkastning som kan uppnås på det egna kapitalet i fastigheter genom den ökade skuldsättningens hävstångseffekt, leder till en mycket stark låneefterfrågan. Vid varje uppmjukning av penningpolitiken gör sig denna efterfrågan också omedelbart och starkt märkbar i bl. a. bankernas utlåning. Dess styrka och okänslighet för ränteförändringar begränsar möjligheterna att utnyttja en jämviktsskapande räntebildning på den organiserade svenska kreditmarknaden.

Motsvarande problem, som påvisats när det gäller den kombinerade effekten av inflation och gällande skatteregler på hushållens avkastning på olika sparformer, uppträder i varierande grad också för andra typer av investeringar, vilket också påpekas av kapitalmarknadsutredningen. Det gäller t. ex. investeringar i jordbruks- och skogsfastigheter, i långsiktiga anläggnings- och maskininvesteringar liksom också i investeringar i konst och frimärken och i konsumtionskapitalvaror som bilar och båtar. I likhet med kapitalmarknadsutredningen har realbeskattningsutredningen inte ansett sig ha möjlighet att genomföra en systematisk studie av de frågor som här berörts.

Vid sidan av den allmänna investeringsstimulansen finns en mer svårgripbar konsekvens som följd av införandet av en real beskattning. Det är allmänt omvittnat att dagens höga ränteläge medför att många företag föredrar finansiella investeringar framför investeringar i anläggningstillgångar. Det kan synas rationellt, när finansiella placeringar ger en avkastning kring 20 % (nominellt) medan avsevärt mer riskfyllda anläggningsinvesteringar kanske inte ens ger 15 %. Det som lätt förbises i denna typ av kalkyler är dock att investeringar i anläggningar är *realinvesteringar*. Innebörden av detta är att

man i genomsnitt kan räkna med stigande vinster mätt i löpande priser när penningvärdet faller. Den ovan angivna avkastningen på 15 % skall således vara ett mått på den *reala* lönsamheten. Av den orsaken haltar en jämförelse mellan avkastningen på en realinvestering och avkastningen på en finansiell placering. Den korrekta jämförelsen vore med en finansiell placerings reala ränta – en jämförelse som sannolikt skulle leda till att den reala investeringen uppfattades som väsentligt förmånligare relativt sett. Risken är således att med kalkyler som bygger på nominell avkastning diskrimineras reala projekt i inflationstider. En viktig bieffekt av införandet av ett realt skattesystem är att stimulera till ett realt tänkande vid investeringskalkylering och i beslutsfattandet.

Kapitalmarknadsutredningen gör följande uttalande om finansiella marknader och resursallokering (SOU 1978:11, s. 70):

> Inte minst skapar inflationsutvecklingen osäkerhet. Vid en ren räntepolitik kan det hända att de lånesökande huvudsakligen utgörs av företag med låg riskaversion och stora förväntningar om att kunna göra kapitalvinster vid en stark inflation, medan andra företag, åter, med hög riskaversion och stora förväntningar om en svagare prisutveckling helt avstår från att söka lån trots att de synes ha väl så goda investeringsprojekt.

Utredningens lösningar minskar de skattemässiga fördelarna av att göra kapitalvinster på lånefinansierade tillgångar. Fastigheter och aktier blir i stort sett realisationsvinstbeskattade på samma sätt som f. n. (även om reglerna ändras i väsentliga avseenden), men ränteavdragsrätten begränsas. Vad beträffar rörelsetillgångar – varor, maskiner och inventarier – innebär den genom inflationsavdraget eliminerade beskattningen av skenvinster att nackdelen av ränteavdragsbegränsningen uppvägs. Investeringar i rörelsetillgångar borde därför främjas relativt sett.

Därtill kommer effekten av att reallån kommer att kunna användas utan skattemässiga nackdelar. För många företag kan det vara en avsevärd belastning att behöva betala de nuvarande höga nominella räntorna, när investeringsprojektet inte ger avkastning förrän i framtiden.

Vid penninglån krävs en högre nominell räntesats vid högre inflationstakt än vid lägre för att upprätthålla en konstant realräntesats. Realräntesatsen 3 % förutsätter vid 0 %, 5 % resp. 10 % inflation de nominella räntesatserna 3 %, 8,15 % resp. 13,3 %. Därvid är 0, 5 resp. 10 procentenheter realamortering. De reala amorteringarna växer alltså med inflationstakten. Amorteringstiden bestäms oftast av livslängden på det realkapital lånet skall finansiera, men vid hög inflationstakt blir amorteringsprofilen en helt annan och kortare i reala termer än den egentligen avsedda. Vid 0 %, 5 % resp. 10 % inflation är realamorteringen första året på ett lån med 30 års amorteringstid 3,33 %, 7,94 % resp. 12,12 % av ursprungliga skuldbeloppet mätt i fast penningvärde, vilket egentligen motsvarar amorteringstider på 30 år, 12,5 år resp. 8,25 år. Om i stället reallån tillämpas, blir realamorteringen det första året (och de följande 29 åren) 3,33 % av ursprungliga skuldbeloppet mätt i fast penningvärde, oavsett inflationstakt.

Reallånens annorlunda tidsprofil när det gäller kapitalutgifterna torde här vara en fördel, eftersom den bättre överensstämmer med tidsprofilen för intäkterna.

10 Kreditmarknaden vid real beskattning och real finansiering

10.1 Inledning

Den nuvarande ordningen i fråga om skatter, lån och räntor skapar en otillfredsställande situation på kreditmarknaden och medför många svårigheter för kreditpolitiken. Ett av huvudproblemen har varit att hushållens efterfrågan på krediter – väsentligen för konsumtionsändamål – varit stor. Skattesystemet har gjort hushållen föga räntekänsliga och inflationen har underlättat skuldåterbetalningen. Hushållens låneanspråk och räntebetalningsförmåga skulle, utan regleringar och överenskommelser, i hög grad ha trängt undan industrins och stora delar av bostadssektorns lånemöjligheter. Självfallet har också statens stora upplåningsbehov under senare år motiverat avsevärda ingrepp på kreditmarknaden.

Inom delsektorer där staten har ett inflytande över kreditgivningen har politiken nära samordnats med den allmänna kreditpolitiken. Ett exempel på detta är bostadspolitiken. Bostadslåneadministrationen anses, med viss rätt, vara komplicerad och byråkratisk. En av huvudanledningarna till denna komplexitet och detta krångel är att man med lånereglernas hjälp har försökt att motverka låntagarnas möjligheter att göra inflationsvinster på lån och att motverka orättvisor på grund av avdragsrätten för räntor.

Bostadslånereglerna är uppbyggda på förutsättningen att låntagarna försöker skaffa sig så stora lån som möjligt. Inflationen medför en snabb real skuldminskning och följaktligen en snabb ökning av det egna kapitalet. Samtidigt medför räntebidragen och nuvarande skatteregler att ökningen av det egna kapitalet till mycket stor del finansieras med skattemedel. Ju större lån desto större blir ökningen av det egna kapitalet och desto större blir bidragen med skattemedel till denna förmögenhetsuppbyggnad. Man har alltså varit tvungen att införa regler för noggrann prövning av lånevärden, maximeringar av lånebelopp o. d.

På grund av att avdragsrätten har så olika effekter för olika låntagare har också låne- och räntebidragsreglerna differentierats på ett ganska invecklat sätt. Avtrappningsreglerna för räntebidrag är egentligen imitationer av uppräkningen av lån i ett realt system. Reglerna för kontroll av överlåtelsevärden (för statligt belånade småhus) är ett annat exempel på regler som syftar till att förhindra att låntagarna tillgodogör sig alltför stora inflationsvinster på lån och vinster på räntebidragen.

Ett annat problem är att kreditpolitikens effektivitet bestäms bl. a. av hur stor del av de totala kreditströmmarna som går att påverka med kreditpolitiska

medel. Mycket talar för att en allt större del av kreditströmmarna under senare tid har sökt sig utanför den organiserade kreditmarknaden till en oreglerad marknad. På denna marknad har alltså kreditformer uppkommit som försöker tillgodose hushållens stora låneanspråk i nuvarande skatte- och kreditsystem.

Ett tredje exempel på problem inom kreditpolitiken och den ekonomiska politiken över huvud taget, som har sin grund i nuvarande skatte- och finansieringssystem, är svårigheterna att upprätthålla ett erforderligt sparande. För att i någon mån kompensera sparama för de förluster som inflationen och den nominalistiska inkomstbeskattningen av räntor medför, finns ett omfattande stimulanssystem (extra avdrag, sparskattereduktion, skattefri avkastning på vissa statsobligationer etc.).

Trots dessa stimulanser har inte ett tillräckligt sparande kunnat åstadkommas på kreditmarknaden. Det beror bl. a. på att fastighetsmarknaden har framstått som betydligt fördelaktigare för hushållen än sparande i traditionell form. Fastighetsinnehav har lett till en mycket snabb ökning av det egna kapitalet jämfört med andra placeringsalternativ. Ökningen av det egna kapitalet bestäms till väsentlig del av inflationstakten. Stora belåningsbara värden har uppstått på fastighetsmarknaden. Kreditpolitiken har därför inriktats på att hindra onödig återbelåning, för stora lån vid förvärv o. d. Noggranna men svårkontrollerade regler för belåning av äldre fastigheter har införts. Samtidigt har dessa kreditpolitiskt betingade regler åstadkommit bostadspolitiska problem. Det har blivit allt svårare för hushåll med måttliga inkomster och dåliga bankförbindelser att lånefinansiera förvärv av äldre bostäder.

Hur det nuvarande skatte- och finansieringssystemet påverkar hushållens val mellan olika placeringsformer och företagens investeringar har behandlats i kap. 9.

10.2 Allmänt om ett realt systems effekter på kreditpolitiken och kreditmarknaden

Ett realt system eliminerar låntagarnas möjligheter till inflationsvinster på lån och minskar hushållens möjligheter att betala höga räntor på övriga skattebetalares bekostnad. En bättre balans mellan främst hushållens kreditefterfrågan och övriga sektorers torde därför uppstå som en naturlig följd av ett realt system. En av kreditpolitikens nuvarande huvuduppgifter, nämligen att begränsa hushållens kredit- och räntebetalningsmöjligheter, torde därför bli väsentligt underlättad.

Också utbudssidan på kreditmarknaden får väsentligt ändrade förutsättningar. Främst hushållens sparande bör rimligen öka genom att den del av räntan, som svarar mot inflationskompensationen, blir undantagen från beskattning. Genom att, som nyss nämndes, hushållens kreditefterfrågan torde bli mindre än tidigare, blir utbudet av kapital för andra sektorer än hushållssektorn större än tidigare. Kreditpolitikens uppgift att förse bl. a. industrin med erforderligt kapital torde alltså bli avsevärt lättare än f. n. Ett realt system ändrar således i väsentliga avseenden förutsättningarna för kreditpolitiken och kreditmarknaden.

Också i ett realt system behövs det kreditpolitiska medel. Kredittillgången måste kunna varieras med hänsyn till konjunkturer och utrikesaffärer. Någon form av övergripande kreditplanering och kreditfördelning torde likaså behövas.

Övergången från nuvarande system till ett realt system ställer dessutom vissa nya krav på kreditpolitiken. Penningpolitiken på en real kreditmarknad, med förekomst också av penninglån, har utförligt behandlats av värdesäkringskommittén i det år 1964 utgivna betänkandet Indexlån (SOU 1964:1, s. 76–89, och 2, s. 347–391). Utredningen anser sig därför, som nämnts redan i kap. 2, inte ha anledning att ytterligare behandla denna fråga.

De problem som uppkommer på kreditmarknaden vid omläggning av penninglån till reallån behöver däremot belysas ytterligare. Det finns därför anledning att beskriva de allmänna problem som uppkommer vid en sådan övergång. Problemen gäller i särskilt hög grad befintliga lån och låntagare som i nuvarande system får belastningen av sina ränteutgifter reducerade med skattesystemets hjälp.

Real beskattning innebär att endast en del av räntan, realräntedelen, blir avdragsgill vid inkomstbeskattningen. Större delen av räntan, inflationskompensationsdelen, blir inte avdragsgill. Detta skulle särskilt drabba de hushåll, som har stora lån och därav betingade stora ränteutgifter. En allmän och omedelbar övergång till real beskattning skulle således – om inte övergångsåtgärder vidtogs – leda till stora störningar för många låntagare. Låntagarna skulle i många fall inte kunna klara betalningarna på sina lån. Härigenom skulle också kreditinstituten drabbas av svårigheter att uppfylla sina förpliktelser mot placerarna. Många placerare är nämligen helt beroende av löpande stora betalningsströmmar baserade på nuvarande räntenivåer.

Det krävs därför övergångsanordningar från främst statens sida. Den kanske viktigaste är att skapa förutsättningar för en övergång till reallån. Därigenom kan låntagarnas årliga betalningar hållas på i princip den nivå som de med dagens regler betalar netto sedan hänsyn tagits till effekterna av skattelindring och räntebidrag. Bruttobetalningarna till långivarna blir då emellertid mindre. Den likviditetsbrist som därigenom uppstår i kreditsystemet måste således jämnas ut.

Reallån betyder inledningsvis ett minskat kapitalflöde till långivaren jämfört med penninglån. Efter en tid blir det årliga kapitalflödet till långivaren större än det skulle varit vid penninglån. Förutsatt att realräntan i båda fallen inte är negativ, får långivaren tillbaka sina pengar, mätt i fast penningvärde, vid reallån lika väl som vid penninglån (under förutsättning att ränteintäkten är skattefri för långivaren).

Skillnaden mellan reallån och penninglån i fråga om årliga reala kapitalflöden vid hög inflationstakt illustreras i tabell 10.1 med tre exempel där lånens löptider är 30, 10 resp. 5 år. (Mer utförliga exempel som belyser skillnaderna mellan reallån och penninglån redovisas i kap. 11.) Inflationen antas vara 10 % och realräntesatsen 0 % (dvs. i penninglånefallet är räntesatsen 10 %). Av exemplen framgår att kapitalflödena till långivarna är väsentligt lägre i början av lånens löptider vid reallån än vid penninglån. Skillnaden minskar successivt och kapitalflödena blir större vid reallån än vid penninglån efter knappt hälften av lånens löptider.

Tabell 10.1 Ränta plus amortering i % av ursprunglig skuld i fast penningvärde. Penninglån resp. reallån med rak amortering. Inflationen = 10 %. Realräntan = 0 %

År	30-årigt penninglån Räntesats = 10 %	30-årigt reallån Räntesats = 0 %	Differens (2)–(1)
	(1)	(2)	(3)
1	12,12	3,33	–8,79
2	10,74		–7,41
3	9,52		–6,19
4	8,42		–5,09
5	7,45		–4,12
6	6,59		–3,26
7	5,82		–2,49
8	5,13		–1,80
9	4,52		–1,19
10	3,98		–0,65
11	3,50		–0,17
12	3,08		+0,25
13	2,70		+0,63
14	2,37		+0,96
15	2,07		+1,26
16	1,81		+1,52
17	1,58		+1,75
18	1,38		+1,95
19	1,20		+2,13
20	1,04		+2,29
21	0,90		+2,43
22	0,78		+2,55
23	0,67		+2,66
24	0,58		+2,75
25	0,49		+2,84
26	0,42		+2,91
27	0,36		+2,97
28	0,30		+3,03
29	0,25		+3,08
30	0,21	3,33	+3,12
Summa	100	100	0

År	10-årigt penninglån Räntesats = 10 %	10-årigt reallån Räntesats = 0 %	Differens (2)–(1)
	(1)	(2)	(3)
1	18,18	10	–8,18
2	15,70		–5,70
3	13,52		–3,52
4	11,61		–1,61
5	9,94		+0,06
6	8,46		+1,54
7	7,18		+2,82
8	6,07		+3,93
9	5,09		+4,91
10	4,25	10	+5,75
Summa	100	100	0

Tabell 10.1 (forts.) Ränta plus amortering i % av ursprunglig skuld i fast penningvärde. Penninglån resp. reallån med rak amortering. Inflationen = 10 %. Realräntan = 0 %

År	5-årigt penninglån Räntesats = 10 %	5-årigt reallån Räntesats = 0 %	Differens (2)–(1)
	(1)	(2)	(3)
1	27,27	20	–7,27
2	23,14	|	–3,14
3	19,54	|	+0,46
4	16,39	|	+3,61
5	13,66	20	+6,34
Summa	100	100	0

En omläggning i stor skala av utestående penninglån till reallån skulle kunna leda till mycket stora problem på kreditmarknaden omedelbart efter omläggningen. Kapitalflödet till långivarna minskar ju kraftigt om långfristiga penninglån med t. ex. 12–13 % ränta ersätts av reallån med t. ex. 2–3 % ränta. Kapitalflödet från banker och försäkringsbolag minskar däremot inte på motsvarande sätt. Banksparare får nämligen antas ta ut sina medel i samma utsträckning som tidigare. Försäkringsinstitutens betalningsförpliktelser påverkas inte av en övergång till real beskattning. Anspråken på nya lån torde inte heller förändras nämnvärt, i varje fall inte på kort sikt. Banker och försäkringsbolag drabbas följaktligen av en plötslig, kraftig likviditetsförsämring vid en omläggning i stor skala till reallån, om effekten av själva omläggningen ses isolerad.

Likviditetsproblemen för banker och försäkringsbolag vid omläggning i stor skala av gamla lån till reallån behöver emellertid inte bli så stora. En konsekvens av övergången till real beskattning och reduceringen av nuvarande räntebidrag (se kap. 11 och 12) blir nämligen en kraftig budgetförstärkning för det allmänna. Upplåningsbehovet i banker och försäkringsbolag minskar i motsvarande grad. Om budgetförstärkningen till följd av reformen leder till minskad upplåning så bör banker och försäkringsbolag inte få några större likviditetsproblem. Detta förutsätter att villkoren för reallån utformas så att låntagarnas nettokapitalutgifter första året efter omläggningen i genomsnitt blir ungefär desamma som de skulle ha varit i det nuvarande systemet.

Både staten och kommunerna skulle således få betydande ökade skatteintäkter på grund av den starkt begränsade avdragsrätten för räntor.[1] Därtill kommer, som nämnts, att statens utgifter för räntebidrag minskar avsevärt. Det stora likviditetstillskott som – jämfört med nuvarande system – uppkom-

[1] Stat och kommuner drabbas också av ett skattebortfall på grund av att intäktsräntorna i stor utsträckning inte behöver tas upp till beskattning i ett realt system. Skattebortfallet är emellertid avsevärt mindre än de ökade skatteintäkterna. Det beror på att intäktsräntor i förhållandevis stor omfattning inte beskattas i nuvarande system (olika former av spar- och skatteavdrag, det förhållandet att en stor del av intäktsräntorna går till placerare, typ AP-fond och försäkringsbolag, som inte inkomstbeskattas. Dessa frågor behandlas närmare i kap. 14).

mer för staten och kommunerna måste föras tillbaka in i kreditsystemet för att det skall fungera. Olika system för en sådan likviditetsutjämning har diskuterats inom utredningen. Det huvudsystem för likviditetsutjämning som utredningen förordar innebär i huvudsak följande.

I fråga om långfristiga lån från den organiserade kreditmarknaden till främst hushållssektorn är det nödvändigt att låntagarna får möjlighet att lägga om penninglån till reallån. Låntagarna bör därför ges en lagstadgad rätt till omläggning av vissa långfristiga penninglån till reallån (behandlas närmare i avsnitt 10.3.1). Förutsättningar för omläggningen bör skapas genom generella kreditpolitiska åtgärder. I det stora flertalet fall bör man till följd härav räkna med frivilliga överenskommelser mellan långivare och låntagare.

Omläggningen till reallån innebär sammanfattningsvis att långivarna – i huvudsak bostadsinstituten – inledningsvis får avsevärt minskade inbetalningar från låntagarna. Det innebär att också villkoren för bostadsinstitutens upplåning måste ändras. Även ränte- och amorteringsvillkoren för bostadsobligationer – varmed bostadsinstituten huvudsakligen finansierar sin utlåning – måste således ändras till reala villkor. Det innebär i sin tur att innehavarna av bostadsobligationer – huvudsakligen banker, försäkringsbolag och AP-fonden – inledningsvis får ta emot avsevärt mindre betalningar än tidigare. Eftersom obligationsinnehavarnas förpliktelser mot sparare och försäkringstagare inte nämnvärt förändras måste likviditetsskillnaden utjämnas. Det får ske genom att staten minskar sin upplåning i banker, försäkringsbolag och AP-fond med motsvarande belopp. Staten kan också avstå från denna upplåning därför att staten[1] får avsevärt minskade utgifter för räntebidrag och ökade skatteinkomster på grund av den reducerade avdragsrätten för skuldräntor.

Det allmänna förhållandet kan också beskrivas på följande sätt. Eftersom låntagare, genomsnittligt sett, skall få ungefär samma betalningsbörda som före övergången till real beskattning så bör statens vinst i form av ökade skatteintäkter och minskade räntebidrag balansera de minskade inbetalningarna till de skattefria långivarna. Staten kan alltså avstå från att låna upp detta belopp på kreditmarknaden.

I det följande diskuteras närmare vilka slag av lån som bör läggas om till reallån, villkor vid omläggning, säkerhets- och garantifrågor, konsekvenserna av denna omläggning på kreditmarknaden m. m. Framställningen avser främst de befintliga lånen under en övergångstid.

Konsekvenserna av en övergång till reala system blir relativt omfattande för kreditmarknaden och låntagarna. Det gäller särskilt befintliga lån. I kap. 12 beskrivs de individuella effekterna av en omläggning utförligt. Utredningen har emellertid inte funnit det nödvändigt att på detta stadium i detalj beskriva och beräkna effekterna på kreditmarknaden. I stället beskrivs konsekvenser och lösningar på ett mer principiellt sätt. Inför ett genomförande av ett realt system kan därför effekterna av ett realt system behöva belysas ytterligare. I kap. 15 behandlas bl. a. möjligheterna till ett successivt införande av reala system.

[1] Också kommunernas skatteintäkter skulle öka vid övergång till real beskattning om inte denna intäktsökning drogs in till staten. Vid en övergång till ett realt system är det nödvändigt med en indragning till statskassan av dessa ökade kommunala skatteintäkter.

10.3 Omläggning av befintliga penninglån till reallån

Utredningens allmänna utgångspunkt är, som redan framgått, att låntagare med långfristiga penninglån bör få sina lån omlagda till reallån. Det gäller främst lån inom bostadssektorn, där låntagare som önskar det bör få sina statliga bostadslån och sina bottenlån omlagda till reallån. I detta avsnitt beskrivs först de lån som bör omfattas av en lagstadgad rätt till omläggning. Omläggningen förutsätter att staten vidtar kreditpolitiska åtgärder samt ger garantier för betalning av skuldökningen på omlagda lån. Därefter beskrivs de lån som inte bör omfattas av en lagstadgad rätt till omläggning, men där staten vidtar kreditpolitiska åtgärder och ikläder sig ett garantiåtagande för återbetalning av skuldökningen på omlagda lån. Härigenom skapas förutsättningar för frivilliga överenskommelser mellan långivare och låntagare för omläggning till reallån. Slutligen beskrivs de lån där staten inte vidtar andra åtgärder än att bevilja anstånd med inbetalning av den ökade skatt som följer av övergången till ett realt skattesystem.

10.3.1 *Lagstadgad rätt till omläggning*

10.3.1.1 Behövs lagstadgad rätt till omläggning?

Utredningen anser att en helt frivillig övergång till reallån vore att föredra. Allmänt sett förefaller emellertid en rätt för låntagare utan motsvarande skyldighet för långivare vara en alltför bräcklig grund att bygga en så stor reform på. För att rätten i alla enskilda fall skall kunna bli verklighet måste det också finnas en skyldighet som garanterar denna rätt. Dessutom kompliceras bilden av att långivaren i många fall har att ta hänsyn till placerarna, dvs. innehavare av långfristiga obligationer. Långivarnas ställning skulle snabbt kunna bli ohållbar om de medgav låntagarna rätt till omläggning men inte kunde förmå placerarna till motsvarande omläggning.

Det är i och för sig möjligen inte helt uteslutet att genom en hård kreditpolitisk hantering åstadkomma såväl kreditpolitiskt utrymme för omläggning som omläggning i alla enskilda fall. Flera invändningar kan dock resas mot en sådan metod. För det första blir ju det praktiska resultatet – om hanteringen lyckas – exakt detsamma som vid en tvingande civil/offentligrättslig lagstiftning. Det skulle innebära att riksdagen ålade riksbanken att, genom i huvudsak administrativa regleringar, utföra något som riksdagen inte vågade besluta om i vederbörlig parlamentarisk ordning.

För det andra är det tveksamt om den kreditpolitiska hanteringen kan ges en sådan precision att alla enskilda låntagare verkligen kan garanteras omläggning. Den detaljreglering som skulle behövas för att nå detta syfte skulle troligen i praktiken bli ohanterlig.

Betänkligheter kan förvisso resas mot tanken på en för långivaren tvingande lagstiftning när det gäller omläggning av befintliga lån till reallån. En sådan lagstiftning kan ses som ett stort ingrepp i den bestående rättsordningen. Frågan bör dock ses i sitt rätta sammanhang. Övergång till real beskattning är en omvälvande reform med omfattande konsekvenser. Det torde vara en av de största ekonomisk-politiska reformerna i vårt land. Det innebär att det krävs en bred politisk uppslutning för att reformen skall kunna genomföras. Frågan om tvingande lagstiftning eller ej blir i det perspektivet, trots allt, en

mindre fråga, en nackdel som måste vägas mot de stora fördelar som reformen skulle medföra.

Det förefaller således ofrånkomligt med en tvingande lagstiftning. Den bör dock ses som ett komplement till de generella kreditpolitiska åtgärder, som bör vidtas för att skapa det kreditpolitiska utrymmet för omläggning till reallån (kassa- och likviditetskvoter m. m.). Tyngdpunkten vid omläggningen bör alltså ligga på generella kreditpolitiska åtgärder, som skapar förutsättningar för frivilliga överenskommelser.

Mot denna bakgrund anser utredningen att det behövs en lag om rätt för låntagare och skyldighet för långivare att lägga om lån till reala villkor i vissa fall.

10.3.1.2 Vilka befintliga penninglån bör omfattas av lagstadgad rätt till omläggning?

Sett ur låntagarnas synvinkel är det önskvärt att få så många slags lån som möjligt inom lagens räckvidd. Tillämpningsproblem och skälighetsbedömningar talar dock för begränsningar. Lagen bör bygga på att frivilliga omläggningar i första hand skall eftersträvas och att förutsättningarna för sådana omläggningar skall skapas genom kreditpolitiken. Det måste därför finnas ett logiskt samband mellan lagen om kreditpolitiska medel (och riksbankens tillämpning) och den lagfästa rätten till omläggning. Det innebär bl. a. att rätten till omläggning och den kreditpolitiska hanteringen bara kan avse lån på den s. k. organiserade kreditmarknaden.

Omläggning av lån till reala villkor medför en försämrad säkerhetssituation för långivarna (i jämförelse med säkerhetssituationen vid oförändrade penninglånevillkor). Staten bör därför garantera säkerheten för den skuldnedskrivning som följer av omläggningen till reala villkor. Statens garanti bör av främst praktiska skäl knytas till lån med inteckningssäkerhet. Av detta skäl bör det således också finnas ett samband mellan den lagfästa rätten till omläggning och den statliga garantin för skuldnedskrivningen.

Utredningen anser, som redan nämnts, att innehavare av bottenlån och statliga bostadslån med subventionerad ränta bör få möjlighet att lägga om dessa lån till reallån. Subventionering sker antingen genom räntebidrag eller genom ränteavdrag (som åstadkommer en faktisk reducering av räntebördan).

Med denna definition skulle bottenlån och statliga bostadslån utan räntebidrag till allmännyttiga företag och bostadsrättsföreningar falla utanför omläggningssystemet. Två skäl talar dock för att alla innehavare av prioriterade bottenlån och statliga bostadslån bör få rätt till omläggning. Det ena är neutralitetskravet. Om endast egnahemsägare (och enskilda ägare av hyresfastigheter) skulle få rätt till omläggning av bottenlån och bostadslån utan räntebidrag skulle nuvarande olikheter i kapitalutgiftshänseende permanentas. Det andra skälet är kravet på enkelhet. Den kreditpolitiska hanteringen är uppbyggd på en enda definition av "prioriterade bottenlån". Prioteringsreglerna tar inte någon hänsyn till förekomsten av subventioner. Alla prioriterade bottenlån och statliga bostadslån bör därför ges samma behandling, dvs. rätt till omläggning om låntagaren önskar det.

Låntagarens rätt till omläggning bör därför avse alla innehavare av långfristig kredit för bostadsbyggandet, dvs. sådan långfristig kredit för bostadsbyggandet, som avses i 19 § lagen (1974:922) om kreditpolitiska medel, i fortsättningen benämnd LKM, och som är prioriterad enligt riksbankens tillämpningsföreskrifter. Det innebär att prioriterade bottenlån från kreditaktiebolag, stadshypoteksinstitutionen samt direkta prioriterade bottenlån från bank- och försäkringsinstitut bör få läggas om. Möjligheten till omläggning bör, av administrativa skäl, begränsas till lån av viss minsta storlek, t. ex. 20 000 kr.

Möjligheten till omläggning bör vidare avse innehavare av statliga bostadslån. Beloppsgränsen bör även här vara 20 000 kr. Omläggning bör dock få ske om ett bottenlån i fastigheten läggs om till reallån.

Möjlighet till omläggning bör också tillkomma innehavare av prioriterade bottenlån från Sveriges allmänna hypoteksbank, dvs. långfristiga prioriterade bottenlån till jordbrukssektorn.

Bostadsinstituten (kreditaktiebolagen och stadshypoteksinstitutionen) lämnar också andra lån, som är utpräglade bottenlån utan att för den skull vara prioriterade i LKM:s mening. Dessa lån är av följande slag:

a) bottenlån till ombyggnader utan statliga lån
b) bottenlån till s. k. affärshus
c) bottenlån till förvärv av äldre bostadsfastigheter
d) lån till förvärv av äldre småhus (inom 75 % av värdet). Dessa lån infördes år 1980 i syfte att ersätta s. k. säljarreverser. Lånen lämnas i regel om säljaren binder viss del av köpeskillingen i instituten.

T. o. m. den 30 juni 1979 var lån enligt a), b) och c) prioriterade på upplåningssidan.

Betydande fördelar skulle uppnås om alla dessa lån (även d) kunde få läggas om – när låntagarna så önskade – och om motsvarande upplåning behandlades på likartat sätt i kreditpolitiken. Dels skulle det nämligen innebära att alla lån från bostadsinstituten skulle få samma behandling, dels är dessa lån otvivelaktigt av samma slag som de prioriterade bottenlånen, sett från låntagarnas synpunkt. Alla lån från bostadsinstituten bör således omfattas av den lagfästa rätten till omläggning till reallån. Samma beloppsgräns som för statliga bostadslån och prioriterade bottenlån bör införas.

10.3.1.3 Kreditpolitiska åtgärder

Vid omläggning till reallån av nyss beskrivna kategorier av lån blir den omedelbara effekten i fråga om relativt nyupptagna lån, att de årliga inbetalningarna i form av räntor och amorteringar från låntagare till långivare minskar. I stället sker återbetalningen av lånen vid varje amorteringstillfälle i ett oförändrat realt värde.

Statsmakterna måste skapa kreditpolitiskt utrymme för omlagda lån. Lån som läggs om till reala lån får i inledningsskedet en skuldökning. Sett från långivarnas synpunkt ökar fordringarna på låntagarna. Det innebär att också villkoren för upplåning måste ändras. I den mån upplåningen har skett i form av obligationsupplåning måste villkoren för obligationerna ändras till reala

villkor.

Bostadsinstitutens (kreditaktiebolagen och stadshypoteksinstitutionen) upplåning – främst från banker, försäkringsbolag och AP-fond i form av bostadsobligationer – bör således beträffande den skuldökning som uppkommer ges en prioriterad ställning. Detsamma bör gälla för skuldökningen på omlagda prioriterade bottenlån från bank- och försäkringsinstitut. Den kreditpolitiska hanteringen av landshypoteksbankens upplåning bör vara densamma som för bostadsinstitutens motsvarande upplåning.

Ett problem som måste lösas inom kreditpolitiken är, som nämndes redan inledningsvis, det likviditetsbortfall för långivarna som uppstår vid övergång till reallån. Denna likviditetsbrist måste kompenseras på något sätt. Det får bli statens uppgift. Som redan nämnts får staten, genom övergången till ett realt beskattningssystem, en betydande inkomstförstärkning. Det sker genom att utgifterna för räntebidrag minskar avsevärt och genom att skatteinkomsterna ökar på grund av den reducerade avdragsrätten. Denna kassaförstärkning medför att statens upplåningsbehov minskar. Staten får alltså lov att avstå från upplåning i banker, försäkringsbolag och AP-fond med belopp som svarar mot dessa institutioners likviditetsbortfall på grund av det reala systemet. Huvuddelen av detta likviditetsbortfall skulle bero på omläggningen till reala bostadsobligationer.

Några särskilda kreditpolitiska åtgärder för statliga lån som läggs om till reallån behövs inte. Vid övergång till reallån minskar å ena sidan ränteinbetalningarna till staten för bostadslån. Å andra sidan minskar också räntebidragsutbetalningarna från staten för bostadslån och bottenlån. Därtill kommer ett minskat skattebortfall (för stat och kommun) till följd av den reducerade avdragsrätten avseende räntor på bostadslån. Sammantaget innebär dessa förändringar en avsevärd likviditetsförstärkning för det allmänna. Några finansiella problem för staten att lägga om bostadslån till reallån uppstår således inte. Däremot kräver emellertid en övergång betydande administrativa förberedelser och åtgärder hos bostadsstyrelsen liksom hos andra långivare. Dessa behandlas dock inte närmare i detta sammanhang.

Den sista gruppen av lån som bör omfattas av en lagstadgad rätt till omläggning är övriga lån från bostadsinstituten. Det gäller sådana lån som inte är prioriterade i utlåningssammanhang men som är av samma karaktär, sett ur låntagarnas synvinkel. Även om de ursprungliga lånen inte (alltid) är prioriterade ur placerarnas synvinkel torde det dock inte finnas några hinder att göra skuldökningen på lånen prioriterad. Prioriteringen bör avse skillnaden mellan låneskulden i det reala systemet och låneskulden vid omläggningstillfället. Det skulle innebära att skuldökningen på sådana lån, efter omläggning till reallån, får beaktas vid bestämning av likviditetskvoter enligt 9 § LKM och vid tillämpning av allmän placeringsplikt enligt 19 § LKM och i övrigt vid riksbankens tillämpning av kreditpolitiken.

10.3.1.4 Säkerheter för lån som lagts om till reallån

Säkerhets- och inteckningsfrågor för nya reallån behandlas i kap. 13 och i bil. 3. Utredningen föreslår bl. a. att inteckningssäkerheter i framtiden skall kunna bestämmas så att det reala värdet av säkerheterna blir oförändrat. Det innebär att säkerheterna för lån räknas upp i takt med inflationen.

När det gäller redan lämnade säkerheter är läget ett annat. Utredningen har övervägt frågan om tvångsomläggning av befintliga säkerheter för lån som läggs om med stöd av lagen om omläggning av lån. Tvångsomläggning skulle innebära ett retroaktivt ingrepp som i praktiken skulle försämra de säkerheter som andra långivare tidigare erhållit. Av betydelse är också att en tvångsomläggning skulle medföra en orimligt stor börda på inteckningsväsendet. Stora kostnader skulle uppstå för såväl inteckningsväsendet som för enskilda.

Mot denna bakgrund anser utredningen att tvångsomläggning av säkerheter för redan beviljade lån måste avvisas. Självfallet bör reala inteckningar få tas ut om säkerhetshavare med sämre rätt godkänner detta. Om sådana godkännanden inte föreligger får staten i stället träda in som säkerhetsgivare för skuldökningen på lån som i samband med övergången läggs om till reallån. Detta kan ske på ett administrativt relativt enkelt sätt. Staten utfärdar en generell garanti för skuldökningen på lån som lagts om med stöd av lagen om omläggning av lån. Innebörden av garantin är att om låntagaren inte kan betala tillbaka skuldökningen så åtar sig staten att göra det. Garantin bör avse skillnaden mellan skulden i det reala systemet och låneskulden vid omläggningstillfället. Garantin bör, liksom rätten till omläggning, avse enbart lån med inteckningssäkerhet. Också lån med kommunal borgen bör få omfattas av såväl rätten till omläggning som garantin.

Några administrativa procedurer behöver i princip inte uppstå förrän en långivare faktiskt lidit en förlust (efter exekutiv auktion o. d.). Långivaren måste då självfallet kunna bevisa att lånet lagts om till reallån enligt lagen om omläggning av lån.

En i sammanhanget inte oväsentlig fråga är vilka statliga organ som skall ha ansvar för prövningen av om lagstadgad rätt till omläggning föreligger, säkerhetsgivningen och i sista hand utbetalningen till långivarna. Beträffande prövningen av låntagares rätt till omläggning av lån anser utredningen att den bör utföras av länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen. Också utbetalningarna, i det fåtal fall det kan bli fråga om, torde kunna utföras av länsstyrelserna.

10.3.1.5 Omfattningen av lån som får läggas om med stöd av lagen om omläggning av lån

Bostadsinstitutens utestående lån uppgick vid årsskiftet 1981/82 till drygt 160 miljarder kr. Hur stor del av dessa lån som kommer att läggas om är inte möjligt att exakt förutse. Omfattningen av omlagda lån beror bl. a. på låntagarnas bedömning av behovet av omläggning. Utredningen anser att ett rimligt antagande är att lån omfattande 50–75 % av bostadsinstitutens utestående lånebelopp kommer att läggas om.

Bank- och försäkringsinstitutens direkta, prioriterade, långfristiga utlåning till bostadssektorn har inte kunat fastställas exakt. Den utestående lånestocken kan preliminärt uppskattas till ca 10 miljarder kr. Omläggningsandelen torde i dessa fall kunna uppskattas till ca 50 %.

Landshypoteksbankens utlåning uppgår till ca 8,5 miljarder kr. Omfattningen av omlagda lån torde bli 50 % av utestående lånebelopp.

Volymen utestående statliga bostadslån uppgick den 1 juli 1981 till inemot

50 miljarder kr. Många av de äldre bostadslånen är mindre än 20 000 kr., den minsta lånestorlek som bör få grunda rätt till omläggning. Mot bl. a. denna bakgrund antar utredningen att lån omfattande ungefär hälften av utestående bostadslånebelopp kommer att läggas om till reallån.

10.3.2 *Lån som bör få kunna läggas om till reallån med stöd av kreditpolitiska åtgärder och statlig garanti för skuldökningen*

I det föregående har utredningen behandlat de lån som bör omfattas av en lagfäst rätt till omläggning till reallån. Till denna lagstadgade rätt bör, som nyss framgått, knytas vissa kreditpolitiska åtgärder samt ett statligt garantiåtagande i fråga om skuldökningen på omlagda lån.

Vid sidan av de lån som bör få läggas om med stöd av särskild lag finns det andra lån, som sett ur låntagarnas synvinkel kan behöva läggas om, men där en tvingande lagstiftning av olika skäl är olämplig.

De viktigaste lånen av detta slag är långfristiga lån, som inte är prioriterade, från bank- och försäkringsinstitut. Sett ur låntagarnas synvinkel finns det goda skäl för omläggning av sådana lån.

Utredningen har dock funnit att en tvingande lagstiftning i dessa fall skulle onödigtvis komplicera hanteringen av nu berörda banklån och lån från försäkringsinstitut. Staten bör i stället bidra till att skapa förutsättningar för frivilliga överenskommelser. Det kan ske genom att skuldökningen på omlagda lån beaktas i den kreditpolitiska hanteringen. Här uppkommer dock vissa svårigheter. En svårighet är att kunna skilja ut lån som i praktiken verkligen är långfristiga (i bankinstitut är flertalet lån formellt sett kortfristiga). Denna svårighet bör kunna övervinnas. Vad som skall avses med långfristighet får avgöras med ledning av de faktiska amorteringsplanerna. Om amorteringsplanen innebär en återstående löptid om t. ex. 10 år och avser lån av viss storlek, bör skuldökningen på omlagda lån få beaktas i den kreditpolitiska hanteringen.

En ytterligare förutsättning bör vara att det är fråga om lån med inteckningssäkerhet (eller kommunal borgen). Då bör staten kunna lämna en garanti för skuldökningen på lån av ifrågavarande slag, som läggs om.

De statliga åtagandena bör gälla enbart lån till fysiska personer, utom beträffande bostads- och jordbrukssektorn, där de även bör gälla juridiska personer.

Det förekommer slutligen vissa kortfristiga lån, krediter under byggnadstiden, som i ett övergångsskede kan skapa svårigheter för låntagarna om inte hela räntan är avdragsgill. Också i dessa fall behövs det särskilda statliga åtgärder. Det finns i princip följande lösningar på detta problem:

a) Den icke avdragsgilla räntan kan subventioneras bort helt eller delvis inom det statliga bostadslånesystemet.
b) Räntan kan läggas till låneunderlaget i det statliga bostadslånesystemet. Räntan ökar då storleken av de slutligt beviljade bostads- och bottenlånen och får betalas tillbaka enligt vanliga reala villkor.
c) Räntan betalas – i fråga om icke statligt belånade bostäder (och jordbruk) – vid avlyftet av byggnadskrediten. Räntan läggs då till det slutliga bottenlånet och får betalas tillbaka enligt vanliga villkor.
d) Räntan får beaktas i skatteanståndssystemet (se kap. 15).

Utredningen förordar att b) bör tillämpas för bostäder med statliga lån och c) för bostäder utan statliga lån (och jordbruk). Räntan, som läggs till låneunderlaget resp. bottenlånet, bör beaktas i den kreditpolitiska hanteringen. Den ökade skuld, som härigenom uppkommer, bör omfattas av den statliga garantin.

Volymen utestående byggnadskrediter till bostadssektorn uppgår till drygt 30 miljarder kr. Omfattningen av de långfristiga, oprioriterade lån från bank- och försäkringsinstitut som kan bli omlagda är mycket svår att bedöma. Totalt sett uppgår volymen utestående lån till hushålls- och bostadssektorn till ca 150 miljarder kr. Hur stor andel av dessa som är långfristiga och som verkligen kommer att läggas om, kan knappast bedömas i förväg. Utredningen anser, som en riktpunkt, att lån omfattande ca 20 % av utestående lånebelopp kan komma att läggas om.

10.3.3 *Övriga lån*

Alla övriga långfristiga lån till enskilda personer – som inte kan läggas om till reallån – får beaktas i skatteanståndssystemet (se kap. 15). Det gäller främst s. k. säljarreverser, lån mellan privatpersoner och lån från den icke organiserade kreditmarknaden.

Skatteanståndssystemet får också fånga upp kortfristiga lån och "smålån" (se kap. 15). De s. k. finansbolagens utlåning och inlåning bör betraktas som kortfristig. I den mån lån från dessa bolag inte kan läggas om till reallån får de således beaktas inom systemet med skatteanstånd.

10.3.4 *Sammanfattning*

Utredningens förslag beträffande omläggning av befintliga lån och förslag till behandling av skatteökning på grund av reducerad avdragsrätt avseende räntor på lån, som inte kan läggas om till reallån, kan sammanfattas i följande tablå:

Lån		Åtgärder
1 a)	Prioriterade bottenlån från kreditaktiebolag, stadshypoteks- och landshypoteksinstitutionerna samt från bank- och försäkringsinstitut.	Lagstadgad rätt till omläggning. Prioriterad kreditpolitisk behandling av skuldökning på omlagda lån. Statlig garanti för skuldökning på omlagda lån.
b)	Övrig utlåning från kreditaktiebolag och stadshypoteksinstitutionen.	Dito.
c)	Statliga bostadslån.	Lagstadgad rätt till omläggning.
2 a)	Långfristiga, ej prioriterade, lån med inteckningssäkerhet från bank- och försäkringsinstitut.	Prioriterad kreditpolitisk behandling av skuldökning på omlagda lån. Statlig garanti för skuldökning på omlagda lån.
b)	Krediter under byggnadstiden.	Se avsnitt 10.3.2
3 a)	Långfristiga lån utan inteckningssäkerhet.	Skatteanstånd i vissa fall (se kap. 15).
b)	Långfristiga lån från den ickeorganiserade kreditmarknaden.	Dito.
c)	Kortfristiga lån	Dito.

Förslag till lag om omläggning av lån har upprättats inom utredningen och bifogas betänkandet.

10.4 Ränte- och amorteringsvillkor vid omläggning av gamla lån till reallån

Statliga bostadslån och bottenlån från bostadsinstitut (samt övriga prioriterade lån) måste, som föreslagits i avsnitt 10.3.1.2, kunna läggas om till reallån om låntagaren begär det. Utredningen föreslår därför att låntagaren får en lagstadgad rätt till en sådan omläggning. Ränte- och amorteringsvillkoren vid omläggning bör läggas fast i lagen om omläggning av lån.

Även vissa andra inteckningslån bör kunna läggas om till reallån. I avsnitt 10.3.2 har dessa lån behandlats. Där konstateras att lagstadgad rätt till omläggning av dessa lån är olämplig av olika skäl. I stället förordas att staten skapar förutsättningar för frivilliga överenskommelser om omläggning. Det föreslås ske genom att skuldökningen på omlagda lån beaktas i den kreditpolitiska hanteringen. Vidare föreslås staten lämna en garanti för skuldökningen på omlagda lån. Även i dessa fall har staten anledning att föreskriva vissa lånevillkor som förutsättning för sina åtaganden.

Ränte- och amorteringsvillkoren för dessa slag av lån behandlas i det följande. Först behandlas emellertid vissa allmänna räntesättningsfrågor, som uppkommer vid omläggning av gamla lån till reallån.

10.4.1 *Allmänna räntevillkor vid omläggning till reallån*

Uppgiften att fastställa relationen mellan räntesatser på reallån och räntesatser på penninglån bör självfallet handhas av riksbanken. I ett realt system kan man förutsätta att staten ger ut både vanliga obligationer och realobligationer.

För båda dessa slag av obligationer måste räntesatsen fastställas. De båda räntesatserna blir då ett uttryck för den officiella uppfattningen om skillnaden mellan realräntan och den nominella räntan på penninglån.

Som tidigare förordats bör låntagare ges en lagstadgad rätt att lägga om befintliga lån från bostadsinstituten till reallån. Detta innebär en valfrihet för låntagaren mellan reallånevillkor och penninglånevillkor och en skyldighet för långivaren att i samband med övergången gå med på omläggning till reallån om låntagaren kräver detta. Samma valfrihet för låntagaren gäller även för befintliga statliga bostadslån. Detta betyder att det kommer att finnas statliga lån med både reala villkor och penninglånevillkor. Det måste således inför varje kalenderår fastställas två statliga bostadsräntesatser, en för reallån och en för penninglån.

Det är önskvärt att klara och enkla principer för räntesättningen tillämpas vid omläggningen av befintliga penninglån till reallån. Vid omläggning av statliga bostadslån till reallån blir räntesatsen densamma som för nya statliga reala bostadslån. Det följer av att räntesatsen på statliga bostadslån ändras varje kalenderår. Det är önskvärt med klara och enkla regler också för bottenlån som läggs om. Räntesatsen på bottenlån som läggs om till reallån bör därför bli densamma som räntesatsen på nya reala bottenlån. På samma sätt bör räntesatsen på obligationer som läggs om bli densamma som för nya reala bostadsobligationer. Motsvarande princip bör tillämpas för andra lån med bunden ränta som läggs om.

Då det gäller bostadsobligationer och bottenlån från bostadsinstituten sker för närvarande räntejustering vart femte år. En konsekvens av ovan framlagda förslag om enhetliga räntesatser blir att en extra räntejustering sker vid omläggning till reallån. Utredningens förslag innebär alltså att räntorna på alla bottenlån som läggs om till reallån justeras vid ett och samma tillfälle, nämligen vid omläggningstillfället. Därefter kan räntejustering och konvertering ske vid ursprungligt avsedd tid.

10.4.2 *Garanterade räntor och amorteringstider för bottenlån och bostadslån som läggs om till reallån*

Hur ränte- och amorteringsvillkoren för bottenlån (motsvarande) och statliga bostadslån som läggs om till reallån bör utformas samt de närmare motiven för och konsekvenserna av denna utformning behandlas i kap. 12. I kap. 12 föreslås att omlagda lån varje år skall amorteras med 1,67 % resp. 2 % av det ursprungliga reala skuldbeloppet (ursprunglig skuld uppräknad med konsumentprisindex) för flerbostadshus resp. småhus. Denna amorteringsprincip bör tillämpas oavsett vilken form av amortering som tillämpades före omläggningen. För äldre lån innebär detta en väsentlig förkortning av lånens amorteringstider. För en del nyare lån innebär det en förlängning till högst 60 resp. 50 år. Den garanterade ränteutgiftsnivån bestäms med ledning av de räntebelopp som skulle ha erlagts om 60- resp. 50-åriga reallån med rak amortering hade tillämpats från början och den garanterade reala räntesatsen hade varit 1 %.

För nyligen förvärvade äldre egnahem med nyupptagna lån blir den nyss beskrivna amorteringsprincipen för bottenlån och statliga bostadslån alltför

betungande. I kap. 12 föreslås därför beträffande egnahem som inte längre ägs av den ursprunglige ägaren att amorteringsplanen förlängs till 50 år med rak real amortering. Amorteringen bör dock inte få understiga 2 % av det reala lånebeloppet vid förvärvstidpunkten.

10.4.3 *Ränte- och amorteringsvillkor för övriga inteckningslån från den organiserade kreditmarknaden som läggs om till reallån*

I avsnitt 10.3.2 har vissa lån, som inte omfattas av den lagstadgade rätten till omläggning, behandlats. Det gäller långfristiga, ej prioriterade, lån med inteckningssäkerhet från bank och försäkringsinstitut. Dessa lån förutsätts kunna läggas om till reallån efter frivilliga överenskommelser mellan långivare och låntagare. När omläggning sker beaktas skuldökningen i den kreditpolitiska hanteringen. Vidare bör staten lämna en garanti för skuldökningen.

Också i dessa fall bör det finnas regler för räntesättning och amortering.

När det gäller räntesättningen bör principen vara enkel. Realräntan på omlagda lån bör bli densamma som för nya reallån av motsvarande typ som de penninglån som läggs om.

Också i fråga om amorteringsprinciper bör enkla och enhetliga regler eftersträvas.

Det ligger nära till hands att tillämpa samma amorteringsprinciper som för bottenlån och statliga bostadslån, som läggs om till reallån. För dessa lån föreslår utredningen – med visst undantag för nyligen förvärvade egnahem – att amortering skall ske med 1,67 % resp. 2 % av det ursprungliga reala lånebeloppet för flerbostadshus resp. småhus. Denna amorteringsprincip bygger emellertid på förutsättningen att amorteringen i vissa fall kan förlängas till 60 resp. 50 år.

De nu aktuella lånen – icke prioriterade lån från bank- och försäkringsinstitut – har i regel avsevärt kortare löptider. Amortering med 1,67 % resp. 2 % av ursprungligt, realt lånebelopp skulle i många fall leda till avsevärt förlängda amorteringstider. I kombination med den avsevärda minskning av räntesatsen som sker i samband med omläggning till reallån skulle detta i många fall leda till alltför gynnsamma villkor för låntagarna. På motsvarande sätt skulle långivarna, dvs. kreditmarknaden, drabbas ogynnsamt.

Det finns därför anledning att finna någon kompletterande amorteringsprincip för de nu aktuella lånen. Även denna princip bör vara enkel och enhetlig.

Den enklaste tänkbara principen är att hålla fast vid den ursprungliga amorteringsplanen. Det innebär att amorteringsplanen efter omläggning grundas på återstående löptid före omläggningen. Det nominella skuldbelopp som återstår vid omläggningen indexregleras. Om den ursprungliga amorteringsplanen innebär 10 års återstående löptid med rak amortering med 10 % av återstående nominella skuldbelopp per år bör således amorteringsplanen också efter omläggningen innebära 10 års återstående löptid, men med rak amortering med 10 % av återstående skuldbelopp som indexregleras efter omläggningen. Amorteringen bör dock inte få understiga 1,67 % resp. 2 % av det ursprungliga reala skuldbeloppet.

Utredningen förordar denna amorteringsprincip för nu aktuella lån, dvs. för de långfristiga, ej prioriterade lån med inteckningssäkerhet från bank- och försäkringsinstitut som närmare beskrivits i avsnitt 10.3.2. Principen med rak amortering bör tillämpas oavsett vilken återbetalningsmetod som tillämpats före omläggningen.

Det finns slutligen anledning att ställa frågan om det behövs några särbestämmelser för nyligen upptagna lån i samband med förvärv av egnahem. Särskilda bestämmelser föreslås, som redan nämnts, för bottenlån och statliga bostadslån för egnahem som inte längre ägs av den ursprungliga ägaren (se vidare kap. 12).

Den nyss beskrivna amorteringsprincipen, enligt vilken den årliga amorteringen på lån till småhus inte får understiga 2 % av det ursprungliga reala skuldbeloppet, blir alltför betungande oavsett vad de nyupptagna lånen är av för slag. Särbestämmelserna för egnahem, som inte längre ägs av den ursprunglige ägaren, bör därför gälla även lån från bank- eller försäkringsinstitut. Det innebär för lån från bank- och försäkringsinstitut att amorteringsplanen efter omläggning till reallån grundas på återstående löptid före omläggningen utom i de fall då amorteringstiden måste förkortas av hänsyn till att amorteringen inte får understiga 2 % av det reala lånebeloppet vid förvärvstidpunkten.

De ovan redovisade förslagen till ränte- och amorteringsvillkor för övriga inteckningslån från den organiserade kreditmarknaden, som läggs om till reallån, är i själva verket mycket lika dem som föreslås beträffande bottenlån och statliga bostadslån. Räntesättningsprinciperna efter omläggning till reallån är desamma. Principerna för bestämning av amorteringsplaner efter omläggning till reallån är i själva verket nästan desamma.

Enda skillnaden i fråga om bestämning av amorteringsplaner är att den nya amorteringsplanen för ett bottenlån eller ett statligt bostadslån inte grundas på den verkliga återstående löptiden före omläggningen utan på den löptid som skulle ha återstått, om den ursprungliga amorteringsplanen varit 50 år (lån till småhus) eller 60 år (lån till flerbostadshus). Detta betyder att omlagda lån varje år amorteras med 1,67 % resp. 2 % av det ursprungliga reala skuldbeloppet för flerbostadshus resp. småhus med undantag för vissa nyupptagna bottenlån och statliga bostadslån till nyligen förvärvade egnahem, för vilka amorteringsplanen i vissa fall förlängs till 50 år. (Jfr tablån i avsnitt 10.4.4.)

10.4.4 *Sammanfattning*

Utredningens förslag till ränte- och amorteringsvillkor för befintliga lån som läggs om till reallån kan sammanfattas i följande tablå.

	Lån i flerbostadshus	Ränta	Årlig amortering	Maximal löptid
1 a)	Prioriterade bottenlån från kreditaktiebolag, stadshypoteks- och landshypoteksinstitutionerna samt från bank- och försäkringsinstitut.	= räntan för nya reallån av motsv. typ.	1,67 % av ursprungligt realt lånebelopp (se kap. 12).	= löptid enligt amorteringsplan före omläggning.[a]
b)	Övrig utlåning från kreditaktiebolag och stadshypoteksinstitutionen.	Dito.	Minst 1,67 % av ursprungligt realt lånebelopp.	Dito.
c)	Statliga bostadslån (motsv.).	Dito.	1,67 % av ursprungligt realt lånebelopp (se kap. 12).	60 år.
2 a)	Långfristiga, ej prioriterade, lån med inteckningssäkerhet från bank- och försäkringsinstitut.	= räntan för nya reallån av motsv. typ.	Minst 1,67 % av ursprungligt realt lånebelopp.	= löptid enligt amorteringsplan före omläggning.
b)	Krediter under byggnadstiden.	Räntan läggs till det lånebelopp som får avlyft med slutliga lån.	Amorteras ej.	

[a] För flerbostadshus är löptiden enligt amorteringsplan före omläggning i de flesta fall 60 år. Även i de fall då löptiden är 50 år (bottenlån fr. o. m. juli 1980) bör den maximala löptiden efter omläggning till reallån vara 60 år.

	Lån i småhus m. m.	Ränta	Årlig amortering	Maximal löptid
1 a)	Prioriterade bottenlån från kreditaktiebolag, stadshypoteks- och landshypoteksinstitutionerna samt från bank- och försäkringsinstitut.	= räntan för nya reallån av motsv. typ.	2 % av ursprungligt realt lånebelopp (se kap. 12).	= löptid enligt amorteringsplan före omläggning.[b]
b)	Övrig utlåning från kreditaktiebolag och stadshypoteksinstitutionen.	Dito.	Minst 2 % av ursprungligt realt lånebelopp.	Dito.
c)	Statliga bostadslån (motsv.).	Dito.	2 % av ursprungligt realt lånebelopp.	50 år.
2 a)	Långfristiga, ej prioriterade, lån med inteckningssäkerhet från bank- och försäkringsinstitut.	= räntan för nya reallån av motsv. typ.	Minst 2 % av ursprungligt realt lånebelopp.	= löptid enligt amorteringsplan före omläggning.
b)	Krediter under byggnadstiden.	Räntan läggs till det lånebelopp som får avlyft med statliga lån.	Amorteras ej.	

[b] För småhus är löptiden enligt amorteringsplan före omläggning i de flesta fall 50 år. Även i de fall då löptiden är 40 år (bottenlån fr. o. m. juli 1980) bör den maximala löptiden efter omläggning vara 50 år.

	Lån i egnahem ägda av annan än den ursprunglige ägaren	Ränta	Årlig amortering	Maximal löptid
1 a)	Prioriterade bottenlån från kreditaktiebolag, stadshypoteks- och landshypoteksinstitutionerna samt från bank- och försäkringsinstitut.	= räntan för nya reallån av motsv. typ.	Minst 2 % av realt lånebelopp vid förvärvstidpunkten (se kap. 12).	= löptid enl. amorteringsplan före omläggning.[a]
b)	Övrig utlåning från kreditaktiebolag och stadshypoteksinstitutionen.	Dito.	Dito.	Dito.
c)	Statliga bostadslån (motsv.).	Dito.	Dito.	Dito.
2 a)	Långfristiga, ej prioriterade, reallån med inteckningssäkerhet från bank- och försäkringsinstitut.	= räntan för nya reallån av motsv. typ.	Minst 2 % av realt lånebelopp vid förvärvstidpunkten.	= löptid enl. amorteringsplan före omläggning.

[a] För småhus är löptiden enligt amorteringsplan före omläggning i de flesta fall 50 år. Även i de fall då löptiden är 40 år (bottenlån fr. o. m. juli 1980) bör den maximala löptiden efter omläggning vara 50 år.

10.5 Kreditpolitisk behandling av nya reallån

I det föregående har enbart befintliga penninglån, som läggs om till reallån, behandlats. Det är ju de existerande lånen som förorsakar de största problemen vid övergång till ett realt system.

Några ord bör, även i det kreditpolitiska sammanhanget, sägas om den framtida långivningen.

Vid införande av ett realt system för beskattning av räntor och kapitalvinster kan effekten bli en allmän övergång till reala eller liknande låneformer. I vissa fall, dvs. främst när det gäller bostadssektorns och jordbrukssektorns långfristiga finansiering, blir det ofta helt nödvändigt med reala villkor. Utformningen av det reala lånesystemet för nya bottenlån och statliga bostadslån till bostadssektorn behandlas i kap. 11.

När utlåning sker i form av reallån bör motsvarande upplåning också ske på reala villkor. Reala obligationer torde, om real beskattning och real bostadsfinansiering införes, bli den vanligaste upplåningsformen på kapitalmarknaden. Den skattetekniska behandlingen av sådana obligationer har behandlats i kap. 5 och 6.

I den kreditpolitiska hanteringen får reala bostadsobligationer (eller motsvarande prioriterade obligationer) behandlas på följande sätt.

Reala obligationer som innehas av bankerna bör självfallet betraktas som likvida medel i likviditetskvotssammanhang. Även den framtida skuldökningen på sådana obligationer måste jämställas med likvida medel. Skuldökningen är ju att jämställa med nyutlåning för prioriterade ändamål.

Vid eventuell tillämpning av bestämmelserna om allmän placeringsplikt för bank- och försäkringsinstitut måste såväl de ursprungliga obligationerna som skuldökningen på dem beaktas.

Det likviditetsbortfall som i ett inledande skede uppstår för placerarna, dvs. innehavare av bostadsobligationer (och motsvarande), måste kompenseras. Det sker genom att statens upplåning hos placerarna, dvs. främst banker,

försäkringsbolag och AP-fond, minskas med ett belopp som svarar mot likviditetsbortfallet. Detta bortfall svarar mot statens minskade utgifter för räntebidrag och ökade skatteinkomster som uppkommer på grund av den reducerade avdragsrätten för räntor. Statens lånebehov blir alltså "automatiskt" reducerat. Det behövs emellertid, sannolikt, en formaliserad överenskommelse mellan staten och kapitalmarknadens parter om storleken av detta belopp.

Frågan om statliga garantier för framtida reallån m. m. behandlas i avsnitt 10.6 av detta kapitel, frågor om reducering av kapitalutgifter vid ogynnsam fastighetsprisutveckling och om reducering av kapitalutgifter vid ogynnsam löneutveckling i bil. 5 samt inteckningsfrågor i bil. 3.

Övrig prioriterad upplåning (lån som upptas av Sveriges allmänna hypoteksbank och av staten) får i kreditpolitiskt hänseende behandlas på samma sätt som prioriterad upplåning till bostadssektorn.

När det gäller övriga lån, t. ex. bankernas in- och utlåning, torde såväl reallån som penninglån förekomma i framtiden. I den närmare kreditpolitiska hanteringen behöver några särskilda åtgärder knappast vidtas i någon större utsträckning. Huvudregeln bör vara att lån, som är prioriterade, bör få en prioriterad behandling både i fråga om de ursprungligt beviljade nominella lånebeloppen och i fråga om den nominella skuldökningen på dessa lån.

10.6 Kreditriskprövningen i ett realt system

Det är uppenbart att långivarna i ett realt system kommer att anse sig tvungna till en noggrannare säkerhetsprövning än f. n. I nuvarande system blir säkerhetsproblemen till avsevärd del lösta genom inflationen. Säkerheterna för lån blir successivt allt bättre genom att de nominella fastighetsvärdena stiger, medan de nominella låneskulderna däremot inte stiger.

Den försämrade risksituation för långivarna, som följer av ett realt system, är i själva verket ett av de största hindren för ett realt system. Ett system, där långivarna inte vågar lämna nya lån eller riskerar att lida förluster på redan lämnade lån, skulle skapa en ohållbar situation för det ekonomiska livet. Utredningen har också ägnat dessa frågor en betydande uppmärksamhet i olika sammanhang.

På grundval av bil. 5 har utredningen förordat ett system för reducering av kapitalutgifter vid ogynnsam fastighetsprisutveckling. Staten föreslås därigenom ta ett direkt ansvar för ogynnsam regional fastighetsprisutveckling. Detta ansvar avses gälla såväl nya som befintliga lån till främst bostäder.

Utredningen har också förordat ett system för reducering av kapitalutgifter vid ogynnsam löneutveckling. Detta system, som beskrivs närmare i bil. 5, innebär en till löneutvecklingen knuten begränsning av kapitalutgifterna. Även detta system avses bli tillämpat på såväl nya som befintliga lån.

När det gäller vissa redan beviljade lån, främst s. k. bottenlån, som läggs om till reala villkor, har utredningen förordat (se avsnitt 10.3.1.4) ett generellt statligt garantiåtagande för återbetalningen av den skuldökning, som uppkommer efter omläggning till reallån. Detta garantiåtagande avses gälla alla låntagare, som ges en lagstadgad rätt till omläggning. Också vissa andra lån, som inte omfattas av lagen om rätt till omläggning, bör få en statlig garanti vid omläggning.

Utredningen föreslår vidare en möjlighet till skatteanstånd i vissa övriga fall (se kap. 15). Dessa anstånd, som riktar sig till låntagarna, ger också indirekt långivarna en trygghet för att lånen skall kunna återbetalas.

Slutligen bör inteckningsväsendet, när det gäller framtida lån, anpassas till ett realt lånesystem, med innebörd att inteckningar och säkerheter kan följa uppskrivningen av lån (se kap. 13 och bil. 3).

Dessa åtgärder, som utredningen förordar, tar sikte på att skapa en rimlig risksituation i ett realt system.

I det följande behandlas vissa ytterligare säkerhetsfrågor. Det gäller frågorna om eventuell statlig garanti för återbetalning av skuldökning på vissa framtida lån och det statliga och kommunala ansvarstagandet för statliga bostadslån.

Som redan nämnts har utredningen förordat ett generellt statligt garantiåtagande för återbetalning av skuldökning på vissa lån, som läggs om till reallån. Det gäller befintliga lån från främst hypoteksinstitut och kreditaktiebolag.

Beträffande *framtida* lån från hypoteksinstitut och kreditaktiebolag är motivet för en statlig garanti för skuldökningen inte lika självklar. Både långivare och låntagare har ju möjlighet att beakta de nya förutsättningarna för långivningen. Utredningen har dessutom förordat ett system för reducering av kapitalutgifter vid ogynnsam fastighetspris- eller löneutveckling. Mot denna bakgrund har utredningen inte funnit det lämpligt att föreslå en statlig garanti för skuldökningen på framtida reala botten- och hypotekslån.

Också när det gäller framtida banklån (och lån från försäkringsinstitut) har utredningen som utgångspunkt att någon statlig garanti inte skall förekomma. Banklån (och motsvarande lån från försäkringsinstitut) bör prövas utifrån affärsmässiga synpunkter med hänsyn till de förutsättningar som råder. Beträffande s. k. topplån till bostäder är läget i någon mån annorlunda. Med hänsyn till bl. a. att behovet av s. k. topplån förutsätts bli mindre vanligt förekommande i ett realt system – särskilt i kombination med den produktionskostnadsfinansiering som redan har börjat införas – har emellertid utredningen avstått från att föreslå någon statlig garanti.

Behandlingen av krediter under byggnadstiden har beskrivits i avsnitt 10.3.2 av detta kapitel.

De statliga bostadslånen omfattas av det föreslagna systemet för reducering av kapitalutgifter vid ogynnsam fastighetsprisutveckling eller ogynnsam löneutveckling. Däremot är den statliga garantin för skuldökning på lån, som läggs om till reallån, inte tillämplig på statliga bostadslån. Ansvaret för skuldökningen på statliga bostadslån måste dock klarläggas.

I fråga om framtida statliga reala bostadslån förordar utredningen ett ansvarstagande som knyter an till existerande regler för bostadslån.

Dessa innebär att det för statliga bostadslån till egnahem f. n. krävs ett kommunalt ansvar. Det innebär att kommunerna skall svara för förluster på statslån som motsvarar 40 % av resp. lånebelopp vid förlusttillfället. Resterande 60 % tar staten, långivaren, ansvar för. Denna bestämmelse tillkom i mitten av 1970-talet när den statliga kreditprövningen utsattes för omfattande kritik. När bestämmelsen tillkom avskaffades den statliga riskprövningen – förutsatt att kommunen åtog sig ett borgensansvar. Kreditriskprövningen lades helt på kommunerna.

Utredningen förordar för framtida statliga bostadslån till egnahem ett kommunalt ansvar uppgående till 40 % av lånebeloppet vid förlusttillfället. Ansvaret bör avse såväl det ursprungliga nominella lånebeloppet som den nominella skuldökningen. Resterande 60 % bör falla på staten.

Utredningen anser vidare att införandet av ett realt system motiverar att ansvaret för samtliga framtida statliga bostadslån – alltså inte bara för bostadslån till egnahem – bör övervägas. Ett realt lånesystem för bostadslån ökar nämligen otvivelaktigt det statliga risktagandet med hänsyn till bostadslånens karaktär av topplån. En ökad statlig kreditriskprövning torde därför bli ofrånkomlig. Om statsmakterna vill undvika denna prövning kan det kommunala ansvar, som nu gäller för bostadslån till egnahem, utsträckas till att avse samtliga statliga bostadslån.

Detta skulle innebära att all kreditriskprövning avseende statliga bostadslån i framtiden lades på kommunerna. Om kommunerna skulle åta sig det kommunala ansvarsåtagandet, skulle lånemyndigheterna vara skyldiga att bevilja lån – förutsatt att andra lånevillkor var uppfyllda i låneärendet.

När det gäller redan beviljade statliga bostadslån förordar utredningen, i de fall kommunerna redan har ett borgensansvar för statslånet – obligatoriskt för egnahem eller frivilligt för lån till allmännyttiga företag i vissa fall –, att detta ansvar får gälla också den nominella skuldökningen på statslånet. Reglerna för reducering av kapitalutgifter vid ogynnsam fastighetspris- eller löneutveckling bör självfallet gälla också redan beviljade bostadslån som läggs om till reallån.

10.7 Övriga kreditpolitiska åtgärder

Penningpolitiken på en real kreditmarknad, med förekomst också av penninglån, har, som nämnts, utförligt behandlats av värdesäkringskommittén. Utredningen anser sig därför inte ha anledning att ytterligare behandla denna fråga. Utredningen förutsätter, liksom värdesäkringskommittén, att riksbanken också i ett realt system har det yttersta ansvaret för räntesättningen på kreditmarknaden.

Behovet av övriga kreditpolitiska medel – likviditetskrav, kassakrav, utlåningsreglering, allmän och särskild placeringsplikt – påverkas i princip inte av införandet av ett realt system. Det torde också vara möjligt att anpassa de nuvarande reglerna i LKM till ett realt system. En särskild utredning, kommittén (E 1980:03) om översyn av kreditpolitiken och den kreditpolitiska lagstiftningen, arbetar f. n. med bl. a. frågorna om vilka kreditpolitiska medel som behövs i framtiden. Med hänsyn härtill har realbeskattningsutredningen avstått från att gå närmare in på dessa frågor.

Allmänt sett gäller emellertid, som framhölls i inledningen till detta kapitel, att många kreditpolitiska problem blir mindre i ett realt system. Därigenom kan också kreditpolitiken underlättas i flera väsentliga avseenden. Även det bostadspolitiska regelsystemet kan förenklas i ett realt system.

11 Real bostadsfinansiering i det framtida beståndet

11.1 Allmänt om real bostadsfinansiering

11.1.1 *Real bostadsfinansiering – en kortfattad beskrivning*

Real bostadsfinansiering är ett lånesystem där statens bostadslån och bostadsinstitutens bottenlån utgår som reallån. Villkoren för reallånen är så utformade att amorteringar sker ungefär i takt med fastigheters normala reala ekonomiska förslitning. Kapitalutgifterna uttryckta i fast penningvärde fördelas i stort sett jämnt över fastighetens ekonomiska livslängd så att i framtiden boendekostnaderna är ungefär desamma för likvärdiga bostäder oavsett de jämförda fastigheternas ålder (om man bortser från produktivitetsutveckling). Summan av amorteringar uttryckt i fast penningvärde under lånets löptid motsvarar exakt det ursprungliga lånebeloppet, dvs. samma resultat som vid penninglån och fast penningvärde.

Utredningens utgångspunkt är att kapitalutgifterna i nyproduktionen inte får bli högre vid real bostadsfinansiering än vad som gäller för bostäder med statliga lån i dagens bostadsfinansieringssystem. Om den årliga amorteringen normalt antas vara 1,67 % av den reala anskaffningskostnaden för en hyresfastighet (60 års amorteringsplan med rak amortering) får räntesatsen vara högst 1,0 % (se avsnitt 11.2.4) för att den sammanlagda kapitalutgiften säkert skall bli lägre än vid den nuvarande garanterade räntesatsen på 3 % som gäller för nyproducerade flerbostadshus. Eftersom marknadsräntesatsen för reallån kan antas komma att ligga på 2–3 % ställs krav på räntebidrag i storleksordningen 1–2 procentenheter om den garanterade bostadsräntesatsen sätts till 1,0 %. Det skall jämföras med nuvarande räntebidrag på 9–10 procentenheter första året för nyproducerade flerbostadshus.

För att de reala boendekostnaderna skall kunna fördelas jämnt över en fastighets ekonomiska livslängd krävs inom ramen för real bostadsfinansiering ett system för finansiering av det periodiska underhållet, där utgifterna mätta i fast penningvärde fördelas jämnt över tiden. Detta kan åstadkommas antingen genom ett system med underhållsfonder eller genom ett system med underhållslån.

Ytterligare ett villkor för att kravet på en jämn fördelning av boendekostnaderna över tiden skall uppfyllas är att amorteringsplanen för nyproduktionslån (bottenlån och statslån) justeras i samband med upptagande av ombyggnadslån. Amorteringsplanerna bör justeras så att de sammanlagda kapitalutgifterna inte blir högre för ombyggda hus med statliga lån än för nyproducerade hus av motsvarande storlek och standard med statliga lån.

11.1.2 *Vad innebär reallån?*

Reallån är (såsom fastslogs i kap. 2) ett lån, där lånebeloppets storlek anknutits till ett enda officiellt index, vilket index också används vid beskattningen. Om inflationen är 10 %, realräntesatsen är 2 % och det lånade beloppet är 100 skrivs skulden upp till 110 på ett år. Räntebeloppet blir 2 % av det justerade skuldbeloppet, dvs. (0,02 x 110 =) 2,2. Om amorteringsplanen omfattar 50 år och rak amortering tillämpas blir amorteringen vid första amorteringstillfället efter ett år (1/50 x 110 =) 2,2. Med de valda förutsättningarna blir kapitalutgiften det första året således 4,4 % av det ursprungliga nominella lånebeloppet (eller 4 % av det ursprungliga reala lånebeloppet).

Man kan också tolka det reala systemet i nominella termer, så att indexuppräkningen är en del av räntan och att låntagaren inför varje räntebetalningstillfälle är garanterad en nybelåning till ett belopp som ger kompensation för inflationen.

Reallån kan beskrivas som att man lånar i en värdebeständig enhet, realenheter, i stället för kronor. Om det lånade beloppet är 100 realenheter, lånets löptid är 50 år och rak amortering tillämpas blir varje års amortering 2 realenheter. Eftersom skulden mätt i realenheter sjunker år för år blir räntebetalningarna mätt i realenheter också lägre år för år. Om räntesatsen är 2 % blir räntebetalningarna de första tre åren 2 realenheter, 1,96 realenheter resp. 1,92 realenheter.

Realenheten bör fastställas för varje månad och utgöra 1 000 kr. multiplicerat med det tal som anger förhållandet mellan konsumentprisindex (KPI) två månader tidigare och KPI i genomsnitt för år 1980 (= 100, eftersom år 1980 är nytt basår för KPI).

Denna definition av realenheten tillämpas på nedan redovisade exempel som gäller reallån resp. penninglån med rak amortering och 30 års löptid åren 1980–2010.

I exemplet jämförs två alternativa lånekontrakt ingångna den 31 oktober 1980, ett reallån och ett penninglån. (KPI för augusti 1980, som ligger till grund för realenheten i oktober 1980, var 570,3 enligt indexserien med år 1949 som basår, medan motsvarande indextal för år 1980 i genomsnitt var 571,0.) Lånens amorteringsplaner omfattar i båda fallen 30 år. Amortering och räntebetalning sker den 31 oktober varje år. Det lånade beloppet är 300 000 kr. (=300 realenheter) och rak amortering tillämpas. Med dessa förutsättningar amorteras reallånet med 10 realenheter per år. Penninglånet amorteras med 10 000 kr. per år.

Exemplet redovisas i diagrammen 11-1 A och 11-1 B och i tabellerna 11.1 A, 11.1 B och 11.1 C.

Inflationstakten antas vara konstant och 10 % årligen under tiden 1980–2010. Räntesatsen på reallånet sätts till 2 %. För att realräntesatsen på penninglånet också skall bli 2 % krävs en avsevärt högre räntesats som dels ger full inflationskompensation vid 10 % årlig inflation och därutöver ytterligare ett belopp som motsvarar realräntesatsen 2 %. Räntesatsen på penninglånet sätts därför till 12,2 %. (Uträkningen av den nominella räntesats som ger 2 % realränta vid 10 % inflation framgår av not till tabell 11.1 B.)

Tabell 11.1 A Reallån med 30 års amorteringsplan och rak amortering
(10 % årlig inflation. 1 realenhet = 1 000 kr. i 1980 års penningvärde.)

År	Reallån								
	Skuld	Amortering	Ränta (2 %)	A+R[a]	Skuld före amortering	Skuld efter amortering	Amortering	Ränta (2 %)	A+R[a]
	Realenheter				Kronor				
1980	300				300 000				
1981	290	10	6,0	16,0	330 000	319 000	11 000	6 600	17 600
1982	280		5,8	15,8	350 900	338 800	12 100	7 018	19 118
1983	270		5,6	15,6	372 680	359 370	13 310	7 454	20 764
1984	260		5,4	15,4	395 280	380 640	14 640	7 906	22 546
1985	250		5,2	15,2	418 860	402 750	16 110	8 377	24 487
1986	240		5,0	15,0	443 000	425 280	17 720	8 860	26 580
1987	230		4,8	14,8	467 760	448 270	19 490	9 355	28 845
1988	220		4,6	14,6	493 120	471 680	21 440	9 862	31 302
1989	210		4,4	14,4	518 760	495 180	23 580	10 375	33 955
1990	200		4,2	14,2	544 740	518 800	25 940	10 895	36 835
1991	190		4,0	14,0	570 600	542 070	28 530	11 412	39 942
1992	180		3,8	13,8	596 220	564 840	31 380	11 924	43 304
1993	170		3,6	13,6	621 360	586 840	34 520	12 427	46 947
1994	160		3,4	13,4	645 490	607 520	37 970	12 910	50 880
1995	150		3,2	13,2	668 320	626 550	41 770	13 366	55 136
1996	140		3,0	13,0	689 250	643 300	45 950	13 785	59 735
1997	130		2,8	12,8	707 560	657 020	50 540	14 151	64 691
1998	120		2,6	12,6	722 800	667 200	55 600	14 456	70 056
1999	110		2,4	12,4	733 920	672 760	61 160	14 678	75 838
2000	100		2,2	12,2	739 970	672 700	67 270	14 799	82 069
2001	90		2,0	12,0	740 000	666 000	74 000	14 800	88 800
2002	80		1,8	11,8	732 600	651 200	81 400	14 652	96 052
2003	70		1,6	11,6	716 000	626 500	89 500	14 320	103 820
2004	60		1,4	11,4	689 500	591 000	98 500	13 790	112 290
2005	50		1,2	11,2	650 100	541 750	108 350	13 002	121 352
2006	40		1,0	11,0	595 900	476 720	119 180	11 918	131 098
2007	30		0,8	10,8	524 400	393 300	131 100	10 488	141 588
2008	20		0,6	10,6	432 630	288 420	144 210	8 653	152 863
2009	10		0,4	10,4	317 260	158 630	158 630	6 345	164 975
2010	0	10	0,2	10,2	174 490	0	174 490	3 490	177 980

[a] A + R = Amortering + Ränta

Vid redovisningen av exemplet tas ingen hänsyn till skatteeffekter på grund av ränteavdrag.

Uttryckt i nominella belopp blir amorteringen på reallånet vid det första amorteringstillfället (den 31 oktober 1981) 11 000 kr. att jämföra med amorteringen med 10 000 kr. på penninglånet. Vid det trettionde amorteringstillfället (den 31 oktober 2010) blir amorteringen på reallånet 174 490 kr. medan amorteringen på penninglånet liksom alla andra år är 10 000 kr. Även den sammanlagda nominella utgiften för räntor och amorteringar på reallånet ökar för varje betalningstillfälle.

Tabell 11.1 B Penninglån med 30 års amorteringsplan och rak amortering
(10 % årlig inflation. 1 realenhet = 1 000 kr. i 1980 års penningvärde.)

År	Penninglån				I real-enhet, kr.	Penninglån		
	Skuld	Amorte-ring	Ränta (12,2 %)[a]	A+R[b]		Skuld	Real skuld-minsk-ning	A+R[b]
	Kronor					Realenheter		
1980	300 000				1 000	300		
1981	290 000	10 000	36 600	46 600	1 100	263,64	36,36	42,36
1982	280 000		35 380	45 380	1 210	231,40	32,24	37,50
1983	270 000		34 160	44 160	1 331	202,85	28,55	33,18
1984	260 000		32 940	42 940	1 464	177,60	25,25	29,33
1985	250 000		31 720	41 720	1 611	155,18	22,42	25,90
1986	240 000		30 500	40 500	1 772	135,44	19,74	22,86
1987	230 000		29 280	39 280	1 949	118,01	17,43	20,15
1988	220 000		28 060	38 060	2 144	102,61	15,40	17,75
1989	210 000		26 840	36 840	2 358	89,06	13,55	15,62
1990	200 000		25 620	35 620	2 594	77,10	11,96	13,73
1991	190 000		24 400	34 400	2 853	66,60	10,50	12,06
1992	180 000		23 180	33 180	3 138	57,36	9,24	10,57
1993	170 000		21 960	31 960	3 452	49,25	8,11	9,26
1994	160 000		20 740	30 740	3 797	42,14	7,11	8,10
1995	150 000		19 520	29 520	4 177	35,91	6,23	7,07
1996	140 000		18 300	28 300	4 595	30,47	5,44	6,16
1997	130 000		17 080	27 080	5 054	25,72	4,75	5,36
1998	120 000		15 860	25 860	5 560	21,58	4,14	4,65
1999	110 000		14 640	24 640	6 116	17,99	3,59	4,03
2000	100 000		13 420	23 420	6 727	14,87	3,12	3,48
2001	90 000		12 200	22 200	7 400	12,16	2,71	3,00
2002	80 000		10 980	20 980	8 140	9,83	2,33	2,58
2003	70 000		9 760	19 760	8 950	7,82	2,01	2,21
2004	60 000		8 540	18 540	9 850	6,09	1,73	1,88
2005	50 000		7 320	17 320	10 835	4,61	1,48	1,60
2006	40 000		6 100	16 100	11 918	3,36	1,25	1,35
2007	30 000		4 880	14 880	13 110	2,29	1,07	1,14
2008	20 000		3 660	13 660	14 421	1,39	0,90	0,95
2009	10 000		2 440	12 440	15 863	0,63	0,76	0,78
2010	0	10 000	1 220	11 220	17 449	0	0,63	0,64

[a] Realräntesats = 2 %. Inflation = 10 %. Den nominella räntesatsen = 1,10 x 1,02 – 1 = 1,122 – 1 = 0,122 = 12,2 %
[b] A + R = Amortering + Ränta

Mätt i fast penningvärde är emellertid utgiften för amortering på reallånet densamma från gång till gång (10 realenheter) medan den sammanlagda reala utgiften för amortering och ränta sjunker. Utgiften för amortering och ränta är 16 realenheter vid det första betalningstillfället och 10,2 realenheter vid det trettionde betalningstillfället.

Skuldbeloppet är i utgångsläget 300 000 kr. Till följd av indexuppräkningen vid tillämpning av reallånevillkor stiger det nominella skuldbeloppet till en början år för år. Det högsta nominella skuldbeloppet (740 000 kr.) uppnås just före amorteringen år 2001. Det nominella skuldbeloppet kryper

Tabell 11.1 C Lån med 30 års amorteringsplan och rak amortering. Reallån och penninglån
(10 % årlig inflation. 1 realenhet = 1 000 kr. i 1980 års penningvärde.)

År	Reallån			Penninglån		
	Skuld	Real-amortering[a]	A+R[c] (2 % ränta)	Skuld	Real-amortering[b]	A+R[c] (12,2 % ränta)
	Realenheter			Realenheter		
1980	300			300		
1981	290	10	16,00	263,64	36,36	42,36
1982	280		15,80	231,40	32,24	37,50
1983	270		15,60	202,85	28,55	33,18
1984	260		15,40	177,60	25,25	29,33
1985	250		15,20	155,18	22,42	25,90
1986	240		15,00	135,44	19,74	22,86
1987	230		14,80	118,01	17,43	20,15
1988	220		14,60	102,61	15,40	17,75
1989	210		14,40	89,06	13,55	15,62
1990	200		14,20	77,10	11,96	13,73
1991	190		14,00	66,60	10,50	12,06
1992	180		13,80	57,36	9,24	10,57
1993	170		13,60	49,25	8,11	9,26
1994	160		13,40	42,14	7,11	8,10
1995	150		13,20	35,91	6,23	7,07
1996	140		13,00	30,47	5,44	6,16
1997	130		12,80	25,72	4,75	5,36
1998	120		12,60	21,58	4,14	4,65
1999	110		12,40	17,99	3,59	4,03
2000	100		12,20	14,87	3,12	3,48
2001	90		12,00	12,16	2,71	3,00
2002	80		11,80	9,83	2,33	2,58
2003	70		11,60	7,82	2,01	2,21
2004	60		11,40	6,09	1,73	1,88
2005	50		11,20	4,61	1,48	1,60
2006	40		11,00	3,36	1,25	1,35
2007	30		10,80	2,29	1,07	1,14
2008	20		10,60	1,39	0,90	0,95
2009	10		10,40	0,63	0,76	0,78
2010	0	10	10,20	0	0,63	0,64

[a] Realamortering = Amortering = Real skuldminskning
[b] Realamortering = Real skuldminskning = Amortering + Ränta – Realränta
[c] A + R = Amortering + Ränta

inte definitivt under 300 000-kronorsnivån förrän efter den näst sista amorteringen, dvs. år 2009. Detta hindrar inte att lånet är slutbetalt i och med amorteringen följande år, så att skulden är 0 år 2010 vad avser reallånet likaväl som vad avser penninglånet.

I reala termer minskar skulden varje år och med lika stora reala belopp. Låneskulden mätt i fast penningvärde minskar från 300 realenheter år 1980 till 290 realenheter år 1981 och till 280 realenheter år 1982, osv. Indexuppräkningen av skulden mellan varje amorteringstillfälle innebär att skulden i reala termer hålls konstant, dvs. den representerar en oförändrad köpkraft. Därefter

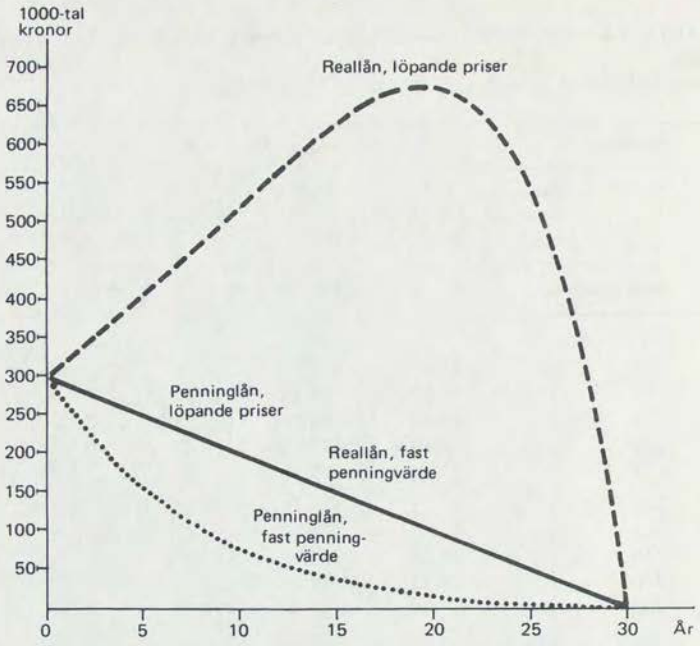


Diagram 11-1 A Reallån och penninglån med rak amortering i 30 år. Skuldbelopp i fast resp. löpande penningvärde. (10 % årlig inflation.)

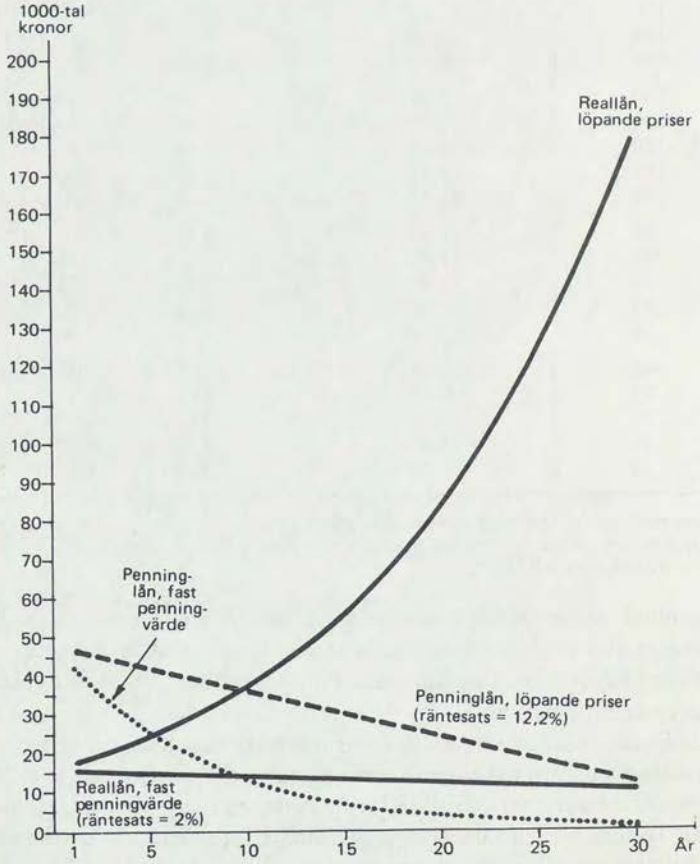


Diagram 11-1 B Reallån och penninglån med rak amortering i 30 år. Amortering plus ränta i fast resp. löpande penningvärde. (10 % årlig inflation. Realräntesats = 2 %.)

sker amortering med 10 realenheter, vilket betyder att skulden minskar med 10 realenheter. Indexuppräkningen av skulden fram till nästa amorteringstillfälle rubbar inte det faktum att skulden är 10 realenheter lägre än ett år tidigare.

Det ursprungliga penninglånet är liksom det ursprungliga reallånet 300 000 kr., vilket motsvarar 300 realenheter, eftersom realenheten för år 1980 fastställts till 1 000 kr. Återstående skuldbelopp år 1981 är 290 000 kr., vilket motsvarar 263,64 realenheter, eftersom realenheten i oktober 1981 antas vara 1 100 kr. (290 000/1 100 = 263,64). Den reala skuldminskningen (realamorteringen) år 1981 är (300 ./. 263,64 =) 36,36 realenheter.

Amortering plus ränta år 1981 är 46 000 kr., vilket motsvarar 42,36 realenheter. Detta betyder att realräntan är 6 realenheter (42,36 ./. 36,36 = 6,00).

En jämförelse mellan real skuldutveckling åren 1980–2010 vid reallån resp. penninglån enligt de förutsättningar som angivits ovan återfinns i diagram 11-1 A och i tabell 11-1 C. I tabellen jämförs även reala kapitalutgifter (ränta plus amortering) vid resp. lånetyp. Skillnaderna mellan reallånet och penninglånet i fråga om reala kapitalutgifter under åren 1981–2010 vid angivna förutsättningar framgår även av diagram 11-1 B.

De reala kapitalutgifterna är, som framgår av diagram 11-1 B och tabell 11-1 C, väsentligt högre i början av 30-årsperioden för penninglånet än för reallånet. Fr. o. m. år 1990 medför reallånet högre kapitalutgifter än penninglånet och mot slutet av 30-årsperioden är kapitalutgifterna väsentligt högre vid reallån än vid penninglån. De reala kapitalutgifterna är således väsentligt mer ojämnt fördelade över tiden vid penninglån än vid reallån. Som tidigare framgått tillämpas samma realräntesats för båda lånen, nämligen 2 %.

Då fast penningvärde råder i ekonomin är det i praktiken ingen skillnad mellan villkoren för ett reallån resp. ett penninglån. Hela räntan på ett penninglån är då realränta och realenheten är ett konstant nominellt belopp i kronor som inte förändras.

Av nedan redovisade exempel framgår i princip vad det skulle ha inneburit att låna i realenheter om ett sådant system hade tillämpats fr. o. m. år 1949 (det tidigare basåret för KPI). Realenheten fastställs i exemplet månad för månad på samma sätt som ovan beskrivits men med år 1949 som basår i stället för år 1980 och med realenheten angiven i jämna tiotal kr.

I exemplet jämförs två alternativa lånekontrakt ingångna den sista augusti 1949, ett reallån och ett penninglån. (KPI för juni 1949 var 100, dvs. samma som i genomsnitt för år 1949.) Lånets amorteringsplan omfattar i båda fallen 30 år. Amortering och räntebetalning sker den 31 augusti varje år. Det lånade beloppet är 30 000 kr. (=30 realenheter) och rak amortering tillämpas. Med dessa förutsättningar amorteras på reallånet 1 realenhet per år. På penninglånet amorteras 1 000 kr. per år.

Exemplet redovisas i diagram 11-2 och i tabellerna 11-2 A, 11-2 B och 11-2 C.

För både reallånet och penninglånet tillämpas räntesatsen 2 %. (Vi antar att man vid lånekontraktets slutande år 1949 väntade sig fortsatt fast penningvärde. Räntesatsen 2 % på penninglånet förväntades följaktligen innebära 2 % realränta.) Vid redovisningen av exemplet tas ingen hänsyn till skatteeffekter på grund av ränteavdrag.

Tabell 11.2 A Lån med 30 års amorteringsplan och rak amortering
(1 realenhet motsvarar 5 710 kr. i 1980 års penningvärde.
30 realenheter motsvarar 171 300 kr. i 1980 års penningvärde.)

År	Reallån								
	Skuld	Amortering	Ränta (2 %)	A+R[a]	Skuld före amortering	Skuld efter amortering	Amortering = en realenhet	Ränta (2 %)	A+R[a]
	Realenheter				Kronor				
1949	30					30 000			
1950	29	1,00	0,60	1,60	30 300	29 290	1 010	606	1 616
1951	28		0,58	1,58	34 220	33 040	1 180	684	1 864
1952	27		0,56	1,56	35 840	34 560	1 280	717	1 997
1953	26		0,54	1,54	34 560	33 280	1 280	691	1 971
1954	25		0,52	1,52	33 800	32 500	1 300	676	1 976
1955	24		0,50	1,50	32 750	31 440	1 310	655	1 965
1956	23		0,48	1,48	33 360	31 970	1 390	667	2 057
1957	22		0,46	1,46	33 350	31 900	1 450	667	2 117
1958	21		0,44	1,44	33 440	31 920	1 520	669	2 189
1959	20		0,42	1,42	31 920	30 400	1 520	638	2 158
1960	19		0,40	1,40	31 800	30 210	1 590	636	2 226
1961	18		0,38	1,38	30 970	29 340	1 630	619	2 249
1962	17		0,36	1,36	30 780	29 070	1 710	616	2 326
1963	16		0,34	1,34	29 750	28 000	1 750	595	2 345
1964	15		0,32	1,32	28 800	27 000	1 800	576	2 376
1965	14		0,30	1,30	28 200	26 320	1 880	564	2 444
1966	13		0,28	1,28	28 420	26 390	2 030	568	2 598
1967	12		0,26	1,26	27 430	25 320	2 110	549	2 659
1968	11		0,24	1,24	25 800	23 650	2 150	516	2 666
1969	10		0,22	1,22	24 200	22 000	2 200	484	2 684
1970	9		0,20	1,20	23 600	21 240	2 360	472	2 832
1971	8		0,18	1,18	22 590	20 080	2 510	452	2 962
1972	7		0,16	1,16	21 440	18 760	2 680	429	3 109
1973	6		0,14	1,14	20 090	17 220	2 870	402	3 272
1974	5		0,12	1,12	18 660	15 550	3 110	373	3 483
1975	4		0,10	1,10	17 200	13 760	3 440	344	3 784
1976	3		0,08	1,08	15 320	11 490	3 830	306	4 136
1977	2		0,06	1,06	12 840	8 560	4 280	257	4 537
1978	1		0,04	1,04	9 360	4 680	4 680	187	4 867
1979	0	1,00	0,02	1,02	4 970	0	4 970	99	5 069

[a] A + R = Amortering + Ränta

Uttryckt i nominella belopp skulle amorteringen på reallånet vid det första tillfället (den 31 augusti 1950) ha blivit 1 010 kr. att jämföra med amorteringen med 1 000 kr. på penninglånet. Vid det trettionde amorteringstillfället (den 31 augusti 1979) skulle amorteringen på reallånet ha blivit 4 970 kr., dvs. 3 970 kr. mer än amorteringen på penninglånet vid samma tillfälle. Även den sammanlagda nominella utgiften för amorteringar och räntor på reallånet skulle ha ökat för varje betalningstillfälle mätt i löpande penningvärde.

Mätt i fast penningvärde skulle emellertid utgiften för amortering på reallånet ha varit densamma från gång till gång medan den sammanlagda reala utgiften för amortering och ränta skulle ha sjunkit. Utgiften för amortering och ränta (före eventuell skatteminskning på grund av ränteavdrag) skulle ha varit 1,60 realenheter vid det första betalningtillfället och 1,02 realenheter vid det trettionde betalningtillfället.

Skuldbeloppet antas i utgångsläget vara 30 000 kr. Till följd av indexuppräkningen vid tillämpning av reallånevillkor stiger det nominella skuldbeloppet till en början år för år. Det högsta nominella skuldbeloppet (35 840 kr.) uppnås just före 1952 års amortering. Det nominella skuldbeloppet kryper inte definitivt under 30 000-kronorsnivån förrän efter 1962 års amortering. Därefter inträffar dock en skuldminskning även i nominella tal och liksom vid penninglån med 30 års amorteringsplan är reallånet slutbetalt efter 30 år.

I reala termer minskar skulden lika mycket varje år, från 30 realenheter år 1949 till 29 realenheter år 1950 och till 28 realenheter år 1951, osv. Indexuppräkningen av skulden mellan varje amorteringstillfälle innebär att skulden i reala termer hålls konstant, dvs. den representerar en oförändrad köpkraft. Därefter sker amortering med en realenhet, vilket betyder att skulden minskar med en realenhet. Indexuppräkningen av skulden fram till nästa amorteringstillfälle rubbar inte det faktum att skulden är en realenhet mindre än ett år tidigare.

På samma sätt som skuldutveckling och betalningar för reallånet, som bygger på ett avtal uttryckt i realenheter, kan redovisas i kronor, kan motsvarande redovisning för penninglånet, som bygger på ett avtal uttryckt i kronor, ske i realenheter.

Det ursprungliga lånebeloppet 30 000 kr. motsvarar 30 realenheter, eftersom realenheten år 1949 i exemplet fastställts till 1 000 kr. Återstående skuldbelopp år 1950 är 29 000 kr., vilket motsvarar 28,71 realenheter, eftersom realenheten år 1950 är 1 010 kr. (29 000/1 010 = 28,71). Den reala skuldminskningen (realamorteringen) år 1950 är (30 ./. 28,71 =) 1,29 realenheter.

Amortering plus ränta år 1950 är 1 600 kr., vilket motsvarar 1,58 realenheter. Detta betyder att realräntan är 0,29 realenheter. Den del av ränta plus amortering på ett penninglån som motsvarar den reala skuldminskningen (i detta fall 1,29 realenheter) är realamortering. Den överskjutande delen av räntan (i detta fall 1,58 ./. 1,29 = 0,29 realenheter) är realränta.

Tabell 11.2 B Lån med 30 års amorteringsplan och rak amortering

År	Penninglån				1 real-enhet, kr.	Penninglån		
	Skuld	Amortering	Ränta (2 %)	A+R[a]		Skuld	Real skuldminskning	A+R[a]
	Kronor					Realenheter		
1949	30 000				1 000	30		
1950	29 000	1 000	600	1 600	1 010	28,71	1,29	1,58
1951	28 000		580	1 580	1 180	23,73	4,98	1,34
1952	27 000		560	1 560	1 280	21,09	2,64	1,22
1953	26 000		540	1 540	1 280	20,31	0,78	1,20
1954	25 000		520	1 520	1 300	19,23	1,08	1,17
1955	24 000		500	1 500	1 310	18,32	0,91	1,15
1956	23 000		480	1 480	1 390	16,55	1,77	1,06
1957	22 000		460	1 460	1 450	15,17	1,38	1,01
1958	21 000		440	1 440	1 520	13,82	1,35	0,95
1959	20 000		420	1 420	1 520	13,16	0,66	0,93
1960	19 000		400	1 400	1 590	11,95	1,21	0,88
1961	18 000		380	1 380	1 630	11,04	0,91	0,85
1962	17 000		360	1 366	1 710	9,94	1,10	0,80
1963	16 000		340	1 340	1 750	9,14	0,80	0,77
1964	15 000		320	1 320	1 800	8,33	0,81	0,73
1965	14 000		300	1 300	1 880	7,45	0,88	0,69
1966	13 000		280	1 280	2 030	6,40	1,05	0,63
1967	12 000		260	1 260	2 110	5,69	0,71	0,60
1968	11 000		240	1 240	2 150	5,12	0,57	0,58
1969	10 000		220	1 220	2 200	4,55	0,57	0,55
1970	9 000		200	1 200	2 360	3,81	0,74	0,51
1971	8 000		180	1 180	2 510	3,19	0,62	0,47
1972	7 000		160	1 160	2 680	2,61	0,58	0,43
1973	6 000		140	1 140	2 870	2,09	0,52	0,40
1974	5 000		120	1 120	3 110	1,61	0,48	0,36
1975	4 000		100	1 100	3 440	1,16	0,45	0,32
1976	3 000		80	1 080	3 830	0,78	0,38	0,28
1977	2 000		60	1 060	4 280	0,47	0,31	0,25
1978	1 000		40	1 040	4 680	0,21	0,26	0,22
1979	0	1 000	20	1 020	4 970	0	0,21	0,21

[a] A + R = Amortering + Ränta

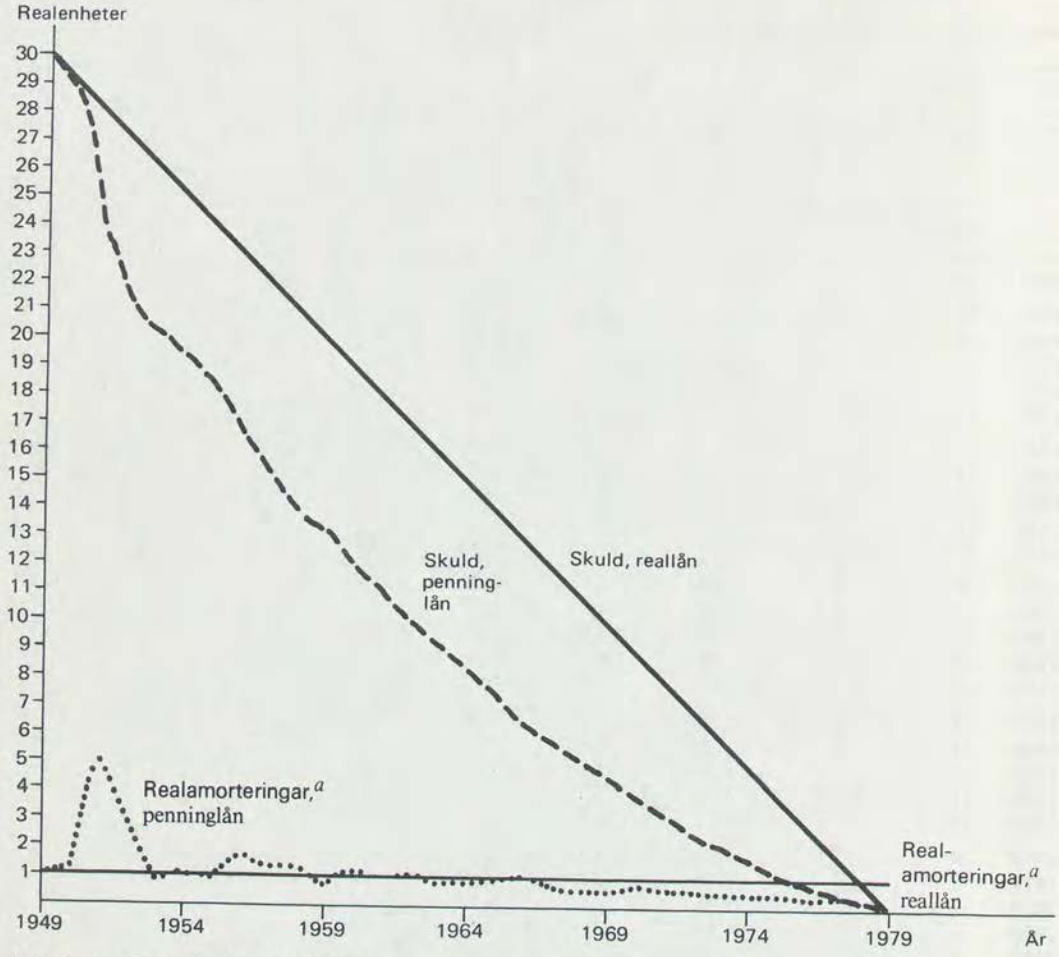
Efter amortering år 1951 är återstående skuldbelopp 28 000 kr., vilket motsvarar 23,73 realenheter, eftersom realenheten år 1951 är 1 180 kr. (28 000/1 180 = 23,73). Den reala skuldminskningen (realamorteringen) år 1951 är (28,71 ./. 23,73 =) 4,98 realenheter. Amortering plus ränta år 1951 är 1 580 kr., vilket motsvarar 1,34 realenheter. Detta betyder att realräntan är (1,34 ./. 4,98 =) –3,64 realenheter, dvs. realräntan är negativ. Hela kapitalutgiften på 1,34 realenheter är realamortering, eftersom realräntan är negativ. Årets totala realamortering (reala skuldminskning) är 4,98 realenheter, varav 1,34 realenheter täcks genom betalning av nominell amortering och nominell ränta från låntagaren till långivaren och 3,64 realenheter är negativ realränta. Den negativa realräntan är en ren vinst för låntagaren och en ren förlust för långivaren.

Tabell 11.2 C Lån med 30 års amorteringsplan och rak amortering

År	Reallån			Penninglån		
	Skuld	Real-amortering[a]	A+R[c] (2 % ränta)	Skuld	Real-amortering[b]	A+R[c] (2 % ränta)
	Realenheter			Realenheter		
1949	30			30		
1950	29	1,00	1,60	28,71	1,29	1,58
1951	28		1,58	23,73	4,98	1,34
1952	27		1,56	21,09	2,64	1,22
1953	26		1,54	20,31	0,78	1,20
1954	25		1,52	19,23	1,08	1,17
1955	24		1,50	18,32	0,91	1,15
1956	23		1,48	16,55	1,77	1,06
1957	22		1,46	15,17	1,38	1,01
1958	21		1,44	13,82	1,35	0,95
1959	20		1,42	13,16	0,66	0,93
1960	19		1,40	11,95	1,21	0,88
1961	18		1,38	11,04	0,91	0,85
1962	17		1,36	9,94	1,10	0,80
1963	16		1,34	9,14	0,80	0,77
1964	15		1,32	8,33	0,81	0,73
1965	14		1,30	7,45	0,88	0,69
1966	13		1,28	6,40	1,05	0,63
1967	12		1,26	5,69	0,71	0,60
1968	11		1,24	5,12	0,57	0,58
1969	10		1,22	4,55	0,57	0,55
1970	9		1,20	3,81	0,74	0,51
1971	8		1,18	3,19	0,62	0,47
1972	7		1,16	2,61	0,58	0,43
1973	6		1,14	2,09	0,52	0,40
1974	5		1,12	1,61	0,48	0,36
1975	4		1,10	1,16	0,45	0,32
1976	3		1,08	0,78	0,38	0,28
1977	2		1,06	0,47	0,31	0,25
1978	1		1,04	0,21	0,26	0,22
1979	0	1,00	1,02	0	0,21	0,21

[a] Realamortering = Amortering = Real skuldminskning
[b] Realamortering = Real skuldminskning = Amortering + Ränta – Realränta
[c] A + R = Amortering + Ränta

En jämförelse mellan real skuldutveckling åren 1949–1979 och årliga realamorteringar under motsvarande period vid reallån resp. penninglån enligt de förutsättningar som angivits ovan återfinns i diagram 11-2 och i tabell 11.2 C. I tabellen jämförs även kapitalutgifter (ränta plus amortering) vid resp. lånetyp. Den kraftiga reala skuldminskningen (realamorteringen) år 1951 i penninglånefallet beror på den s. k. Koreainflationen eller "engångs-inflationen" detta år.



[a] Realamortering = Real skuldminskning.

Diagram 11-2 Lån med 30 års löptid och rak amortering. Skuldbelopp och realamorteringar i realenheter åren 1949–1979 vid reallån resp. penninglån.

Då inflation råder i ekonomin kommer reallån många gånger att innebära att skulden stiger i löpande penningvärde trots att den sjunker mätt i fast penningvärde och att den årliga kapitalutgiften ökar mätt i kronor trots att den sjunker mätt i realenheter. Om man räknar framåt i tiden med en antagen hög inflationstakt kommer man snart upp i nominella skuldbelopp som ligger högre än en belånad fastighets ursprungliga nominella värde och i nominella kapitalutgifter som skulle vara omöjliga att klara med låntagarens nominella inkomst i utgångsläget. Det är dock inte sannolikt att fastighetens nominella värde ligger stilla och att låntagarens inkomst ligger konstant i kronor vid en stark allmän inflation. Mer sannolikt är att fastighetens värde ökar ungefär i takt med den allmänna inflationen minus normal realvärdeminskning och att låntagarens årliga disponibla inkomst ökar ungefär i takt med den allmänna inflationen. Då finns det hela tiden minst samma reala säkerhet för lånet som

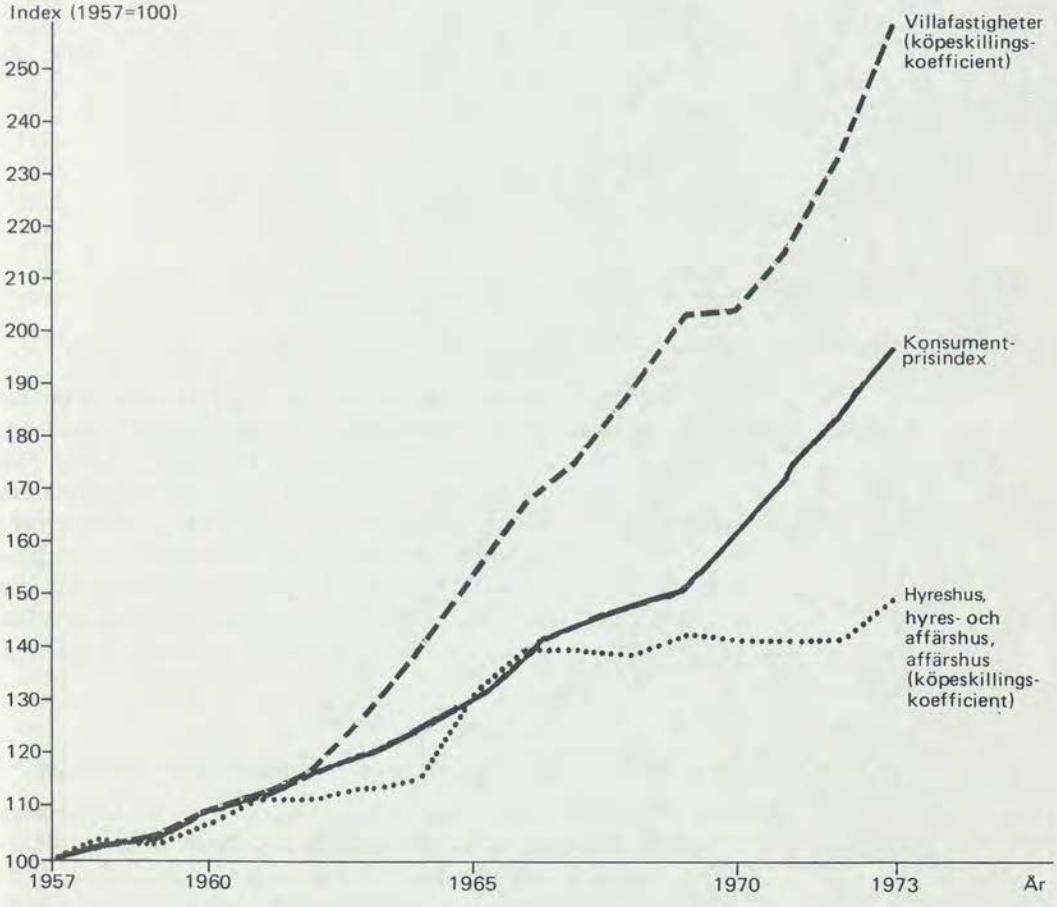
vid utbetalningen av lånet och då innebär de årliga kapitalutgifterna inte någon ökande ekonomisk börda för låntagaren.

Av diagrammen 11-3 A och 11-3 B framgår att villapriserna sedan år 1962 uppvisat en större genomsnittlig ökning än inflationen och således i genomsnitt utvecklats på ett sätt som skulle ha givit goda säkerhetsmarginaler för ett reallånesystem. Priserna på hyres- och affärsfastigheter ökade i takt med den allmänna inflationen åren 1957–1966, varefter övriga priser dragit ifrån. Denna senare utveckling, som kunnat ge upphov till vissa problem i samband med ett fungerande reallånesystem, kommenteras i avsnitt 11.2.3. Det bör dock påpekas att det inte är säkert att prisutvecklingen skulle ha varit densamma om ett realt system hade tillämpats.

Amorteringstiden för ett reallån till en fastighet får inte vara längre än fastighetens ekonomiska livslängd. En byggnad har en begränsad ekonomisk livslängd vilket gör att man kan förvänta sig en årlig realvärdeminskning. Om amorteringsplanen för reallånet på ett realistiskt sätt är anpassad till detta kommer det hela tiden att finnas rimlig säkerhet för lånet.

Diagram 11-3 A Prisutveckling för villafastigheter och hyreshus/affärshus åren 1957–1973. Hela riket.

Källa: SCB



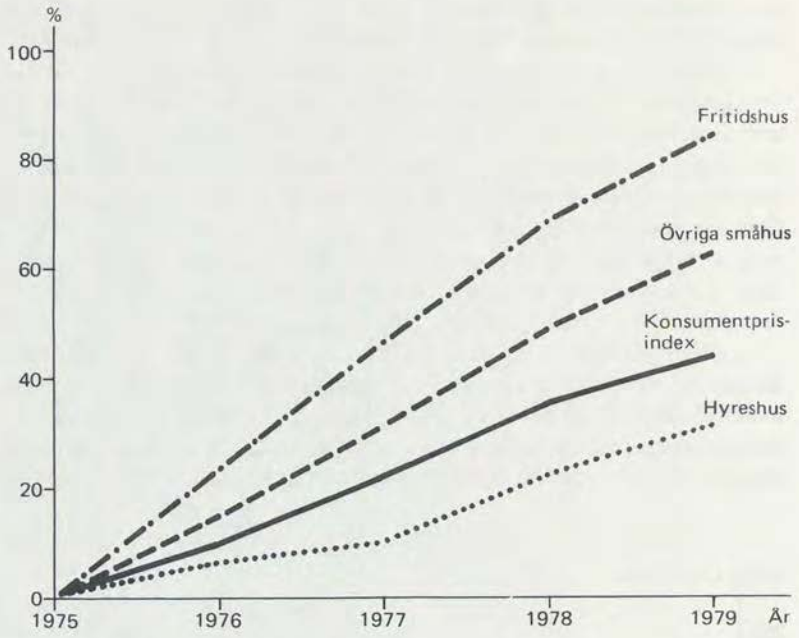


Diagram 11-3 B Procentuell prisutveckling åren 1975–1979 för småhus och hyreshus med år 1975 som basår. Hela riket. Den procentuella prisutvecklingen för småhus och hyreshus är beräknad efter köpeskillingskoefficientens vägda medelvärde och för konsumentprisindex efter årsmedeltal och totalindex (officiellt indextal).

Källa: SM P 1981:7.2 (SCB).

Vid tillämpning av vanliga penninglånevillkor vid stark inflation sjunker egentligen realvärdet på en inteckningsskuld alldeles för snabbt i förhållande till fastighetens reala ekonomiska förslitning eller realvärdeminskning. Fastighetsägaren tvingas ge långivaren kompensation för inflationens urholkning av skuldbeloppet genom en hög nominell räntesats på lånet. Huvuddelen av – kanske hela – räntan fungerar således som realamortering. Genom höga realamorteringar i början av lånets löptid bygger fastighetsägaren snabbt upp en stor förmögenhet. Med hjälp av ränteavdrag och i vissa fall räntebidrag kan fastighetsägaren likviditetsmässigt klara av denna förmögenhetsuppbyggnad.

11.1.3 *Olika metoder för utjämning av kapitalutgifter över tiden*

Vid hög inflationstakt ligger räntorna på en hög nivå för att kompensera långivarna för inflationsförluster på utestående penninglån. De genomsnittliga nominella produktionskostnaderna för bostäder ökar snabbt år för år, även om ökningen endast motsvarar den allmänna inflationstakten. Kapitalutgifterna för nyproducerade bostadshus blir då, om inte motåtgärder vidtas,

avsevärt högre än för äldre hus. Denna skillnad blir då avsevärt större än vad som motiveras av konsumenternas värderingar avseende nya lägenheter i förhållande till äldre lägenheter.

Under den andra hälften av 1970-talet blev ökande reala produktionskostnader en nästan lika viktig orsak till kostnadssplittring mellan olika årgångar flerbostadshus som lånesystemets bristande anpassning till inflationen. Produktionskostnadsutvecklingen åren 1965–1980 (nominellt och realt) framgår av tabell 11.3.

Tabell 11.3 Produktionskostnader (Pk) och lägenhetsytor (ly o. boy) för flerbostadshus och gruppbyggda småhus med preliminärt beslut om statligt bostadslån åren 1965–1980

År	Löpande priser				Index (= 100 år 1974)		
	Flerbostadshus		Småhus		Flerb. hus	Småhus	KPI
	Pk, kr./m²	ly, m²	Pk, kr./m²	boy, m²	Pk	Pk	
1965	948	74,6	1 029	102,9	61	67	60
1966	1 008	75,6	1 100	106,9	65	72	64
1967	990	74,8	–	–	64	–	67
1968	1 025	71,9	1 134	111,5	66	74	68
1969	1 038	70,1	1 128	116,2	67	74	70
1970	1 080	68,9	1 180	113,3	69	77	75
1971	1 146	68,1	1 248	114,4	74	82	80
1972	1 218	67,3	1 284	115,3	78	84	85
1973	1 358	66,6	1 391	112,8	87	91	91
1974	1 559	66,0	1 526	115,2	100	100	100
1975	1 722	70,5	1 681	116,7	110	110	110
1976	2 019	71,3	1 899	118,9	130	124	121
1977	2 512	74,9	2 291	117,1	161	150	135
1978	3 042	77,2	2 654	116,8	195	174	148
1979	3 473	78,3	2 996	118,0	223	196	159
1980	4 029	81,5	3 562	115,4	258	233	181

År	1980 års penningvärde		Index (= 100 år 1974)		
	Flerbostadshus	Småhus	Flerb. hus	Småhus	KPI
	Pk, kr./m²	Pk, kr./m²	Pk	Pk	
1965	2 846	3 089	101	112	100
1966	2 844	3 103	101	112	
1967	2 679	–	95	–	
1968	2 721	3 010	96	106	
1969	2 683	2 916	95	106	
1970	2 609	2 850	93	103	
1971	2 577	2 807	91	102	
1972	2 584	2 725	92	99	
1973	2 699	2 765	96	100	
1974	2 820	2 760	100	100	
1975	2 837	2 769	101	100	
1976	3 016	2 837	107	103	
1977	3 368	3 072	119	111	
1978	3 708	3 235	131	117	
1979	3 949	3 406	140	123	
1980	4 029	3 562	143	129	100

Källa: SCB.

För att förhindra hyressplittring och prohibitiva hyror i nyproduktionen tillämpas f. n. ett system med *räntebidrag,* som trappas av successivt år för år. De garanterade räntesatserna är f. n. som följer:

År	Hyresrätter och bostadsrätter, %	Egnahem, %
1	3,0	5,5
2	3,25	6,0
3	3,5	6,5
4	3,75	7,0
5	4,0	7,5
osv.	osv.	osv.

De garanterade räntesatserna trappas sålunda upp med 0,25 resp. 0,5 procentenheter per år tills marknadsräntan uppnås. F. n. ligger den statliga bostadslåneräntan på 13,0 %, vilket (om vi bortser från att amortering av bottenlånet påverkar avtrappningen av räntebidragen för statslånet) betyder att räntebidragen trappas av på 40 resp. 15 år. Räntebidragen utgår för räntan på bottenlån (från bostadsinstituten) resp. statliga lån men däremot inte för räntan på topplån (huvudsakligen från banker). Systemet med garanterade räntesatser på bottenlån och statslån har stor betydelse för kostnadsbilden eftersom dessa lån täcker 100 % (allmännyttans hyreshus), 99 % (vissa bostadsrätter), 95 % (egnahem), 92 % eller 85 % (privatägda hyreshus) av låneunderlaget. Låneunderlaget kan förväntas motsvara 85–95 % av produktionskostnaden. Vid s. k. produktionskostnadsbelåning (som tillämpas för hyres- och bostadsrätter påbörjade den 1 oktober 1980 eller senare och för gruppbyggda egnahem fr. o. m. den 1 juli 1982) försvinner den sista distinktionen mellan låneunderlag och produktionskostnad. Då får således räntebidragssystemet ännu större betydelse för kostnadsbilden i statsbelånade bostäder.

Det finns andra metoder att försöka komma till rätta med kostnadssplittring än räntebidrag. I slutet av 1960-talet och början av 1970-talet tillämpades *paritetslånesystemet,* som var avsett att vara ett subventionsfritt system med omfördelning av kostnaderna över tiden så att det blev billigare i början och dyrare i slutet av ett bostadshus livslängd än om ett penninglånesystem utan subventioner tillämpats.

Reallån bygger på delvis samma grundtanke som paritetslånesystemet. Kapitalutgifterna blir lägre i början och högre i slutet av lånets löptid jämfört med ett subventionsfritt penninglån. Reallån skiljer sig emellertid från paritetslånesystemet på väsentliga punkter. Framför allt föreligger det ett samband mellan real beskattning och reallån. Något motsvarande samband mellan skattesystemet och paritetslånesystemet fanns inte. Tvärtom kom skattereglerna att delvis motverka paritetslånens syfte. Också den tekniska utformningen av reallån är annorlunda än i paritetslånesystemet. Vidare avses reallån – i motsats till paritetslån – vara tillämpliga på alla bostäder, alltså inte bara bostäder med statliga lån. Tillämpligheten av reallån skall inte ens vara begränsad till bostadssektorn.

En beskrivning av paritetslånesystemet och en jämförelse med ett realt system återfinns i bil. 5.[1]

[1] Se bil. 5, Garantiregler vid reala lån, av Ingemar Hansson.

11.1.4 *Sambandet mellan real beskattning och real bostadsfinansiering*

En korrekt beskattning av räntor med hänsynstagande till inflationen och ett avskaffande av räntebidrag som i praktiken innebär bidrag till realamorteringar[1] skulle vid oförändrat lånesystem betyda en katastrofal höjning av kapitalutgifterna för nyproducerade småhus. Detta skulle i praktiken leda till att småhusproduktionen praktiskt taget upphörde. Detta visar hur orimligt det nuvarande lånesystemet är. Det allmänna låter inflationen tidigarelägga realamorteringarna på bostadslånen och löser sedan de boendes likviditetsproblem genom räntesubventioner i form av direkta statliga räntebidrag och genom avdragsrätt för ränteutgifter som till största delen är realamorteringar.

Avskaffandet av direkta och indirekta bidrag till realamorteringar gör det nödvändigt att också avskaffa systemet med att låta inflationen tidigarelägga realamorteringarna på bostadslån. Annars blir likviditetspåfrestningarna för boende i nya hus alltför stora. Real beskattning nödvändiggör således införandet av reallån. Som påpekats i kap. 5 finns också det omvända sambandet. Real beskattning är en nödvändig förutsättning för att en mer omfattande förekomst av reallån skall vara möjlig.

I diskussionen ovan har förutsatts att nuvarande räntebidragssystem avvecklas samtidigt som real beskattning införs. Det är visserligen i princip möjligt att bibehålla nuvarande räntebidragssystem i kombination med ett bibehållande av nuvarande lånesystem även vid real beskattning. I så fall kvarstår dock till stor del den effekt, som det är ett av huvudsyftena med real beskattning att avskaffa, nämligen förmögenhetsomflyttningarna till följd av att bidrag med skattemedel ges till husägares realamorteringar[1] på bottenlån och statliga bostadslån. Eftersom detta bör undvikas, bör man ta steget fullt ut vid införandet av real beskattning genom att också avskaffa nuvarande räntebidragssystem. En jämn fördelning av de reala kapitalutgifterna över tiden kan i stället åstadkommas genom reallån.

Införandet av real beskattning nödvändiggör en övergång till reallån för att undvika kraftiga utgiftsökningar för egnahemsägare. För allmännyttiga bostadsföretag och för bostadsrättsföreningar blir konsekvenserna av en övergång till real beskattning i sig mycket mindre omvälvande. I den mån man har räntekostnader som kraftigt överstiger schablonintäkterna kan man vid nuvarande skatteregler normalt inte dra skattemässig fördel av underskotten, eftersom man i allmänhet inte har nämnvärda andra skattepliktiga inkomster att dra av underskotten ifrån. I stort sett förlorad avdragsrätt för sådana räntor till följd av övergång till real beskattning innebär således inte någon större förändring i praktiken. Övergång till real beskattning leder följaktligen inte till motsvarande tvångssituation som för egnahemsägare, för vilka det skulle bli nödvändigt att byta lånesystem eller vidta kraftiga förändringar inom ramen för rådande lånesystem. Allmännyttiga bostadsföretag och bostadsrättsföreningar skulle klara likviditeten vid en övergång till real beskattning, även om det nuvarande bostadsfinansieringssystemet med penninglån bibehölls, förutsatt att också nuvarande räntebidragssystem bibehölls.

Ett viktigt syfte med real beskattning är att avskaffa avdragen för utgifter, som realt sett utgör amorteringar. Det ligger i linje med detta syfte att också avskaffa *bidragen* till realamorteringar, vilka ger ungefär motsvarande snedvridningar. Därför har ovan föreslagits att nuvarande räntebidragssystem

[1] Realamortering = Amortering + Ränta – Realränta.

inom bostadsfinansieringen i huvudsak avskaffas vad avser egnahem. Resonemanget är lika giltigt när det gäller hyres- och bostadsrätter. Det skulle f. ö. vara omöjligt att försvara ett avskaffande av bidragen till egnahemsägarnas förmögenhetsuppbyggnad samtidigt som motsvarande bidrag bibehölls för hyres- och bostadsrättshus.

Om nuvarande räntebidragssystem i huvudsak avskaffas samtidigt som real beskattning införs blir således en övergång till reallån lika nödvändig för allmännyttiga bostadsföretag och bostadsrättsföreningar som för egnahemsägare.

11.2 Utformning av lånevillkoren vid real bostadsfinansiering

11.2.1 *Grundläggande krav på ett system med real bostadsfinansiering*

Ett system med real bostadsfinansiering måste bygga på realistiska ekonomiska förutsättningar i fråga om husens livslängder och därmed lånetider. Därtill får det nya systemet inte innebära ökade kapitalutgifter i nyproduktionen, främst därför att det skulle leda till alltför lågt bostadsbyggande. Dessa båda krav måste förenas.

Sedan s. k. produktionskostnadsbelåning införts vad gäller hyres- och bostadsrättshus och efter den senaste sänkningen av den garanterade räntesatsen för bottenlån och statliga bostadslån till dessa upplåtelseformer kan man räkna med en kapitalutgift för allmännyttans nyproducerade hyrehus på 3,07 % av den nominella produktionskostnaden (3 % ränta och 0,07 % amortering första året). Vid 10 % inflation motsvarar det 2,84 % av den reala produktionskostnaden.[1] För att införandet av ett system med reallån inte skall medföra ökade kapitalutgifter i nyproduktionen krävs således vid 10 % inflation att ränta plus amortering första året uppgår till högst 2,84 % av det ursprungliga lånet, mätt i fast penningvärde.

11.2.2 *Finansiering av det periodiska underhållet*

I ett system med real bostadsfinansiering är det nödvändigt att fördela kostnaderna för det periodiska underhållet jämnt över en fastighets livstid. Detta är i princip nödvändigt också i nuvarande lånesystem. Eftersom de reala kapitalutgifterna i det senare fallet vid bibehållen inflationstakt sjunker ganska snabbt uppstår emellertid ett ökat utrymme för underhåll. Om man i ett realt system inte från början beaktar behovet av medel för det framtida

[1] Första årets kapitalutgift är i nuvarande system vid 10 % inflation =

$$= \left(\frac{1{,}5 + 0{,}7 \cdot 0{,}034}{\sqrt{1{,}1}} + \frac{0{,}3 \cdot 1{,}5 + 0{,}7 \cdot 0{,}99966 \cdot 1{,}5 + 0{,}7 \cdot 0{,}036}{1{,}1}\right) \% = 2{,}84\ \%$$

av produktionskostnaden för hyres- och bostadsrätter. Halvårsräntan är 1,5 % och amorteringen 0,034 % resp. 0,036 % av bottenlånet som i utgångsläget motsvarar 70 % av produktionskostnaden. Det tills vidare amorteringsfria statliga bostadslånet täcker resterande 30 %.

periodiska underhållet är risken stor att de totala utgifterna för äldre hus blir alltför höga jämfört med för nya hus.

Att döma av en redovisning av SABO:s underhållsplaneringssystem (se tabell 11.4) med kostnader angivna i 1978 års priser torde ett årligt utrymme motsvarande 1 % av produktionskostnaden räcka till för utgifterna för det periodiska underhållet. Visst underhåll som normalt utförs i samband med ombyggnad är inte medräknat och ingår inte heller i SABO:s underhållsplaner, nämligen byte av ledningssystem för vatten och avlopp och elektricitet samt inredningar. Beräkningarna gäller återinvesteringskostnader, som oftast är högre än ursprungliga investeringskostnader. Till de 26 kr. per år och m^2

Tabell 11.4 SABO:s underhållsplaneringssystem, 1978 års priser

Utgifter		Årskostnad	
Intervallår	Kr./m^2	Andel av totalutgift	Kr./m^2
7	13	1/7	1:86
10	108	1/10	10:80
12	60	1/12	5:00
14	3	1/14	0:21
15	20	1/15	1:33
20	48	1/20	2:40
21	17	1/21	0:81
25	29	1/25	1:16
28	18	1/28	0:64
30	45	1/30	1:50
35	22	1/35	0:63
Summa			26:34

Källa: SABO.

som måste avsättas enligt vad som framgår av tabell 11.4 kommer 4 kr. för underhåll av markanläggningar, vilket ger summa 30 kr. per m^2 och år. År 1978 var produktionskostnaden för flerbostadshus i genomsnitt 3 042 kr./m^2.

Av tabell 11.4 framgår att 13 kr./m^2 måste avsättas vart 7:e år, vilket motsvarar en årlig avsättning av 1:86 kr./m^2, att 108 kr./m^2 måste avsättas vart 10:e år, vilket motsvarar en årlig avsättning av 10:80 kr./m^2, osv. Summering ger att 26:34 kr./m^2 måste avsättas varje år för periodiskt underhåll.

I ett system med real beskattning och real bostadsfinansiering kommer frågan om säkerheter för lån i ett förändrat läge på grund av att lånen inte längre till väsentlig del amorteras av inflationen. I ett system med reallån kommer det inte att bli fråga om så stora marginaler mellan marknadsvärde på fastigheten och återstående skuld vid varje given tidpunkt som i dagens system. Från långivarnas synpunkt blir det därför av mer avgörande betydelse än tidigare att det periodiska underhållet inte eftersätts, så att fastighetens realvärde sjunker snabbare än enligt amorteringsplanen. Mot den bakgrunden kan det vara naturligt att knyta ihop finansieringen av det periodiska underhållet med finansieringen av nyproduktion och ombyggnad.

Hur underhållet i bostadssektorn skall finansieras och administreras utreds

f. n. av en särskild utredning (underhållsfondsutredningen, Bo 1978:05). Underhållsfondsutredningen har lagt fram ett delbetänkande (SOU 1981:47) angående underhållet i själva lägenheterna och utreder f. n. en långsiktig lösning för allt underhåll för hyreshus i form av en underhållslånemodell.

11.2.3 *Amorteringstider för reala bostadslån*

Åtgärder, som medför ingrepp i konstruktiva byggnadsdelar, ledningssystem, m. m., ingår inte i SABO:s underhållsplaneringssystem. Dessa åtgärder vidtas i regel i samband med större ombyggnad och modernisering. Livslängden på rörstammar, m. m., som nödvändiggör större ingrepp och aktualiserar frågan om en större ombyggnad, anses vara 30–50 år. Så korta livslängder som 30 år är emellertid mycket osannolika utom för de hus som produceras under andra världskriget. Det finns hus som stått i 60 år och längre utan att byggas om och utan att rörsystemet slutat att fungera.

Vid real bostadsfinansiering kommer frågan om det ekonomiska utrymmet för en framtida ombyggnad i ett delvis nytt läge. Det sammanlagda skuldbeloppet för nyproduktionslån, ombyggnadslån och eventuella underhållslån för ett nyligen ombyggt hus kan inte vara större än 100 % av produktionskostnaden för ett nytt hus med likvärdigt läge och med samma kvalitet och bostadsyta.

Med nu rådande skatte- och bostadsfinansieringssystem i en inflationsekonomi kan man räkna med att inflationen och skattebetalarna bidrar till att amortera ett nyproduktionslån i en sådan takt att det efter 30–40 år finns utrymme för ett ombyggnadslån nära nog motsvarande då aktuell nyproduktionskostnad. Den reala skulden på ett amorteringsfritt lån från år 1950 skulle 30 år senare ha motsvarat 17 % av det ursprungliga lånebeloppet (inflationstakten åren 1950–1980 var i genomsnitt 6 %/år). Vid 10 % inflation i 30 år minskar den reala skulden på ett amorteringsfritt lån till 6 % av det ursprungliga lånebeloppet.

Ett reallån som amorteras med exempelvis 1,67 % per år, dvs. med rak amortering på 60 år, innebär att det efter 30 år finns utrymme för att ombyggnadslån som motsvarar 50 % av den ursprungliga produktionskostnaden mätt i fast penningvärde och 50 % av den aktuella nyproduktionskostnaden – om vi förutsätter att nyproduktionskostnaderna utvecklas i samma takt som den allmänna inflationen. Därvid förutsätts att amorteringsplanen för det gamla lånet inte läggs ovanpå amorteringsplanen för det gamla lånet, utan att lånen får en gemensam amorteringsplan på samma fördelaktiga villkor som det ursprungliga nyproduktionslånet, dvs. i detta exempel 1,67 % per år. Dessutom förutsätts att det periodiska underhållet fondfinansieras.

Det torde vara en någorlunda realistisk riktpunkt att utforma villkoren i ett realt bostadsfinansieringssystem så att det efter ca 40 år finns utrymme för ett ombyggnadslån motsvarande drygt hälften av den ursprungliga nyproduktionskostnaden mätt i fast penningvärde. 60 års löptid med rak amortering är således en rimlig riktpunkt, som torde ge en viss säkerhetsmarginal.

För konventionellt beskattade (dvs. i princip enskilt ägda) hyreshus i sten är avskrivningsprocenten 1,5. Värdeminskningsavdrag görs endast på den del av anskaffningskostnaden som anses höra till byggnadsdelen. Markdelen anses inte undergå någon värdeminskning. Vid nuvarande skatteregler appliceras avskrivningsprocenten på den nominella anskaffningskostnaden. I ett system

med real beskattning skulle avskrivningsprocenten appliceras på anskaffningskostnaden uppräknad med index till aktuellt penningvärde.

Är avskrivningsprocenten 1,5 realistisk? Fram till år 1973 redovisades kostnaden för mark och exploatering i statistiken över pantvärde och produktionskostnader för flerfamiljshus. Kostnaderna för mark och exploatering uppgick då till ca 7 % av den totala produktionskostnaden.[1] Om byggnadsdelen står för 93 % av taxeringsvärdet och följaktligen anses stå för 93 % av anskaffningskostnaden innebär avskrivningsprocenten 1,5 att de årliga värdeminskningsavdragen motsvarar ca 1,4 % av hela den reala anskaffningskostnaden. På 40 år skulle det betyda nedskrivning till 44 % av den ursprungliga reala anskaffningskostnaden. Det skulle vara en ganska rimlig nivå i förhållande till det nödvändiga ekonomiska utrymmet för ombyggnad.

Enligt uppgifter som erhållits i samband med småhusundersökningen år 1978 stod marken i genomsnitt för 14 % av totala marknadsvärdet för småhus färdigställda år 1977. Avskrivningsprocenten 1,5 för byggnadsdelen av anskaffningskostnaden skulle således för småhus i genomsnitt motsvara ca 1,3 % av hela anskaffningskostnaden.

Den statistik, som tagits fram för att ge underlag för de allmänna fastighetstaxeringarna, visar att det för egnahem i praktiken knappast förekommer en snabbare årlig real värdeminskning än 1,5 % av byggnadsdelens ursprungliga anskaffningsvärde, under förutsättning att fastighetspriserna i genomsnitt inte faller i reala termer. Vid bestämningen av taxeringsvärden för småhus finns nämligen inget geografiskt område, där man grundar kalkylerna på en snabbare årlig realvärdeminskning än den nyssnämnda.

När det gäller värderingen av hyreshus har emellertid antagandet om en årlig real ekonomisk förslitning med 1,5 % av ursprungliga anskaffningsvärdet på senare år visat sig vara otillräckligt, främst på grund av att priserna på hyresfastigheter i allmänhet sjunkit i reala termer under en följd av år. Det beror på att hyressättningen inom det s k. bruksvärdesystemet i kombination med ökade kostnader inom fastighetsförvaltningen periodvis har lett till att hyrorna stigit långsammare än kostnaderna. Detta är en viktig orsak till att den reala värdeminskningen varit snabbare i hyreshus än i småhus.

Trots realt ökade inflyttningshyror de senaste åren har hyreshöjningarna inte alltid varit tillräckliga för att motsvara kostnadsökningarna. Detta belyses i tabell 11.5. Därvid bortses från den ökande subventionsgradens kostnadssänkande effekt (som belyses i tabell 11.6). Hänsyn tas endast till ökningen av produktionskostnader och av driftkostnader och löpande underhållskostnader.

Hyrorna i äldre årgångar är dessutom i många fall för låga i förhållande till hyrorna i nyproduktionen. Med en bättre anpassning av hyressättningen till kostnaderna skulle skattelagstiftningens antagande om årlig real värdeminskning bli realistiskt även för hyreshus.

Som går att utläsa av tabell 11.5 har inflyttningshyrorna åren 1977–1980 ökat väl så mycket som produktionskostnader och kostnader för drift och underhåll. Studium av det tidigare presenterade diagram 11-3 B ger också vid handen att priserna på hyresfastigheter just från år 1977 började att utvecklas ungefär som konsumentprisindex.

Summan av de årliga kostnaderna för periodiskt underhåll (1 % av reala anskaffningskostnaden) och den nödvändiga årliga amorteringen för att ge

[1] Källor: Ingemar Hansson, Bostadsfinansiering och bostadsbeskattning under inflation (Statens råd för byggnadsforskning T 26:1977), s. 139 och SCB, Statistiska Meddelanden Nr Bo 1975:29.

Tabell 11.5 Produktionskostnader, driftkostnader och löpande underhållskostnader och inflyttningshyror för lägenheter i flerbostadshus åren 1971–1980

Årgång	Kr./m², löpande priser			KPI, årets genomsnitt	Index (=100 år 1971)			
	Produktionskostnad, samtliga	Drift o. löpande underhåll, allm.nyttan	Inflyttn. hyror, 3:or, allm.nyttan		Prod. kostn.	Drift o. löpande underhåll	Inflyttn. hyror	KPI
1971	1 146	32,63	88	253,9	100	100	100	100
1972	1 218	34,79	92	269,1	106	107	105	106
1973	1 358	37,63	100	287,3	118	115	114	113
1974	1 559	45,07	107	315,7	136	138	122	124
1975	1 722	51,14	118	346,6	150	157	134	137
1976	2 019	59,36	131	382,2	176	182	149	151
1977	2 512	68,91	147	425,9	218	211	167	168
1978	3 042	77,34	184	468,4	265	237	209	184
1979	3 473	86,43	207	502,2	303	265	235	198
1980	4 029	103,91	240	571,0	352	318	273	225

Årgång	Kr./m², 1980 års penningvärde			KPI	Index (= 100 år 1971)			
	Produktionskostnad, samtliga	Drift o. löpande underhåll allm.nyttan	Inflyttn. hyror, 3:or, allm.nyttan		Prod. kostn.	Drift o. löpande underhåll	Inflyttn. hyror	KPI
1971	2 577	73,38	198	571	100	100	100	100
1972	2 584	73,82	195		100	101	98	
1973	2 699	74,79	199		105	102	101	
1974	2 820	81,52	194		109	111	98	
1975	2 837	82,25	194		110	112	98	
1976	3 016	88,68	196		117	121	99	
1977	3 368	92,39	197		131	126	99	
1978	3 078	94,28	224		144	128	113	
1979	3 949	98,27	235		153	134	119	
1980	4 029	103,91	240	571	156	142	121	100

Källor: SCB SABO SCB

utrymme för normal realvärdeminskning och framtida ombyggnad (1,4 % av reala anskaffningskostnaden för hyreshus) motsvarar fastighetens årliga reala ekonomiska förslitning och uppgår till 2,4 % av reala anskaffningskostnaden.

Underhållsfondsutredningen har med delvis annorlunda metoder beräknat den årliga reala ekonomiska förslitningen till 2–2,5 % av den ursprungliga reala produktionskostnaden. Därav svarar komponenter, som ingår i SABO:s planeringssystem för periodiskt underhåll, för ca 1 procentenhet.

Mot denna bakgrund är det skäligt att bottenlån och statliga bostadslån får 60 års löptid vad avser lån till flerbostadshus och 50 års löptid vad avser lån till småhus, i samtliga fall reallån med rak amortering. Utredningen föreslår detta. Ett system med s. k. realannuitetslån i stället för reallån med rak amortering framstår som alltför riskabelt med tanke på risken för s. k. omvänd utgiftssplittring och för att fastighetspriserna inte hänger med skuldupprăkningen i ett realt system.

F. n. är amorteringsplanerna för nya bottenlån till småhus resp. flerbostadshus 40 resp. 50 år. Fram till mars 1980 var amorteringsplanerna för nya bottenlån 50 resp. 60 år. Det ovan framlagda förslaget ansluter således väl till vad som gällt till helt nyligen.

Det finns skäl för kortare amorteringstider för småhus än för flerbostadshus även efter övergången till ett realt system. Överlåtelser av småhus är vanligare än överlåtelser av flerbostadshus, vilket betyder större behov av den ökade säkerhetsmarginal som snabbare amortering medför.

Avgörande för hur långfristiga reallån som kan tillämpas är, som delvis framgått ovan, bl. a.

- ombyggnadskostnaden i förhållande till nyproduktionskostnaden,
- rörsystemets livslängd,
- stommens livslängd,
- byggprisutvecklingen i förhållande till den allmänna prisutvecklingen,
- restvärdet vid rivning i förhållande till nyproduktionskostnaden.

En viktig förutsättning för ett fungerande realt system är, då det gäller hyreshus, att hyresintäkterna hela tiden är tillräckliga för att täcka kapitalutgifter samt drift- och underhållskostnader. Om hyresintäkterna visar en vikande tendens i förhållande till de kostnader, som skall täckas, kan man räkna med en snabbare realvärdeminskning än den ovan antagna, vilket betyder att amorteringstakten blir otillräcklig för att det skall finnas säkerhet för lånen.

Förslaget om amorteringstider ovan är anpassat till den traditionella tanken, att det periodiska underhållet finansieras genom avsättningar till underhållsfonder. Eftersom underhållsfondsutredningen överväger ett system, där det periodiska underhållet i framtiden skall finansieras genom lån, kan det vara värdefullt att även presentera en alternativ lösning, där bostadsfinansieringen genom reallån även omfattar det periodiska underhållet.

Utredningen vill peka på möjligheten att dela upp lånen i tre delar, så att två av lånen med 10-åriga resp. 20-åriga löptider motsvarar det periodiska underhållet enligt SABO:s planeringssystem och så att ett tredje lån får 60 års löptid. Vid lån till allmännyttiga bostadsföretag kan de tre lånen förslagsvis motsvara 85 %, 9 % resp. 6 % av produktionskostnaden och amorteras på 60 år, 20 år resp. 10 år. Den sammanlagda årliga amorteringen blir därigenom

2,47 % av den reala produktionskostnaden. I förslaget med underhållsfondmodell är den årliga summan av amortering och avsättning till underhållsfond 2,67 % av den reala produktionskostnaden.

Den årliga amorteringen i underhållslånemodellen blir 0,2 procentenheter lägre än summan av årlig amortering och årligt sparande i underhållsfondmodellen. Detta beror i huvudsak på att underhållssparandet i det senare fallet läggs ovanpå amorteringarna på 60-åriga reallån med rak amortering, vilka i utgångsläget sammanlagt motsvarar 100 % av produktionskostnaden, medan i det förra fallet amorteringarna på de 10- och 20-åriga underhållslånen läggs ovanpå amorteringarna på 60-åriga reallån, vilka i utgångsläget sammanlagt motsvarar 85 % av produktionskostnaden. Underhållslånen står för resterande 15 %. Summan av amortering och sparande för periodiskt underhåll är ungefär densamma i båda fallen (ca 1 % av den reala produktionskostnaden per år). Skillnaden i fråga om totalt realt sparande beror följaktligen på att amorteringarna på 60-åriga lån blir lägre i underhållslånemodellen än i underhållsfondmodellen, eftersom dessa lån i utgångsläget uppgår till 85 % av produktionskostnaden i det förra fallet mot 100 % i det senare fallet.

Om amorteringstiden på lånet, som motsvarar 85 % av produktionskostnaden, sänktes från 60 till 50 år i underhållslånemodellen, skulle de årliga amorteringarna ungefär motsvara den årliga summan av amorteringar och sparande i underhållsfondmodellen. Det finns inget principiellt skäl för att ha lägre realt sparande och därmed lägre säkerhetsmarginaler i ett underhållslånesystem än i ett underhållsfondsystem. Det kan dock vara lämpligt att hålla fast vid förslaget om 60-åriga amorteringsplaner för lån till flerbostadshus även inom ramen för ett underhållslånesystem. I så fall blir det automatiskt ett lägre realt sparande än i ett underhållsfondsystem. Årliga amorteringar motsvarande 2,47 % av den reala produktionskostnaden uppfyller dock kravet att minst motsvara den årliga reala ekonomiska förslutningen på 2,4 % av den reala produktionskostnaden.

Man skulle kunna tänka sig en mer detaljerad anpassning av amorteringsplaner till livslängder på olika komponenter i en bostadsfastighet genom att i stället för ett 60-årigt eller ett 50-årigt lån avseende mark, stomme och ledningssystem m. m. göra en uppdelning i exempelvis tre olika lån, varav ett för mark (amorteringsfritt), ett för stomme och ett för ledningssystem m. m. Utredningen har avstått från detta bl. a. på grund av att det inte ligger inom ramen för utredningens direktiv att göra en så detaljerad undersökning som skulle vara nödvändig för ett väl underbyggt förslag. En sådan undersökning håller dessutom på att utföras av underhållsfondsutredningen. Därtill kommer att den ökade komplikation, som en uppdelning i flera lån med olika amorteringstider skulle innebära, gör det svårare att anpassa amorterings- och räntevillkoren för det äldre beståndet efter övergången till ett realt system till amorterings- och räntevillkoren för det framtida beståndet.

Förslagen i kap. 10 och 12 angående amorterings- och räntevillkor vid omläggning av befintliga lån till reallån bygger på att bottenlån och statliga bostadslån till det framtida beståndet blir reallån med 50 års amorteringstid för lån till småhus och 60 års amorteringstid för lån till flerbostadshus. De nämnda förslagen angående lånevillkor vid omläggning av befintliga lån till reallån är inte anpassade till ett system där bottenlån och statliga bostadslån avseende mark, stomme och ledningssystem m. m. är uppdelade i flera lån med olika amorteringstider.

11.2.4 *Räntesatser för reallån till bostadsfastigheter med statliga lån*

Frågan om var marknadsräntan skulle ligga i ett reallånesystem har utretts av Ingemar Hansson, dels i ett appendix till boken Bostadsfinansiering och bostadsbeskattning under inflation (1977) och dels i bil. 4 till detta betänkande.[1] Han kommer fram till att det är rimligt att anta att marknadsräntan skulle ligga på 2–3 %.

Man kan omedelbart konstatera att det inte går att konstruera ett ekonomiskt realistiskt reallånesystem med lika låga utgifter i nyproduktionen som med nuvarande räntebidragssystem, om räntan i det reala systemet är osubventionerad. Som tidigare redovisats betyder nuvarande system vid 10 % inflation att kapitalutgiften första året för en hyreslägenhet är 2,84 % av den reala produktionskostnaden. Vid tillämpning av 60-årigt reallån med rak amortering och 2 % ränta blir kapitalutgiften första året 3,66 % av den reala produktionskostnaden. Om räntesatsen med hjälp av räntebidrag reduceras till 1 % blir kapitalutgiften 2,66 % av den reala produktionskostnaden, dvs. något lägre än i nuvarande system.

På senare år har den reala kapitalutgiften i nyproducerade flerbostadshus med statliga lån reducerats ganska kraftigt både i procent av produktionskostnaden och i kr./m^2. Ett stort steg i denna utveckling togs genom införandet av s. k. produktionskostnadsbelåning. Detta belyses i tabell 11.6 (där det medvetet antagits mycket generösa villkor för topplån för att inte överdriva produktionskostnadsbelåningens kostnadssänkande effekt).

Av tabell 11.6 framgår bl. a. att den garanterade räntesatsen första året för ett flerbostadshus färdigställt år 1976 var 3,9 %. Produktionskostnadsbelåning tillämpades ej, vilket betydde att bottenlån utgick till 70 % av låneunderlaget och statligt bostadslån till resterande 30 % av låneunderlaget. För överkostnaden, dvs. differensen mellan produktionskostnad och låneunderlag, utgick topplån. Bottenlånet utgick som ett 60-årigt annuitetslån (beteckningen "A 60" i tabellen) och räntesatsen var 9,2 %. För det statliga bostadslånet (amorteringsfritt första året) var räntesatsen 9,25 %. Topplånet utgick som ett 30-årigt annuitetslån (beteckningen "A 30" i tabellen) och räntesatsen antas ha varit 10,2 % (en procentenhet högre än för bottenlånet). Inflationstakten år 1976 var 9,6 %. Produktionskostnaden var 2 952 kr./m^2 i 1980 års penningvärde. Kapitalutgiftens andel av den reala produktionskostnaden var 4,47 %. Kapitalutgiften i 1980 års penningvärde var 145 kr./m^2.

För hus färdigställda åren 1981–1983 anges i tabellen att produktionskostnadsbelåning tillämpas. Detta betyder att bottenlån utgår till 70 % av produktionskostnaden och statliga bostadslån till resterande 30 %. Följaktligen utgår inget topplån, vilket också framgår av tabellen. Bottenlån utgår som 50-åriga serielån (beteckningen "S 50" i tabellen).

(Uppgifterna om produktionskostnader är resultatet av en omräkning till 1980 års penningvärde av uppgifter i löpande penningvärde som presenteras i kolumn 1 i tabell 11.7.)

I det följande diskuteras vilken räntesats som vid real bostadsfinansiering uppfyller kravet på oförändrad *hyresnivå* i nyproduktionen i förhållande till nuvarande bostadsfinansierings- och räntebidragssystem. En räntesats som uppfyller kravet på oförändrad *kapitalutgift* uppfyller inte nödvändigtvis kravet på oförändrad hyresnivå. Orsaken till detta är det bland allmännyttiga

[1] Se bil. 4, Realräntans nivå vid real beskattning, av Ingemar Hansson.

Tabell 11.6 Reala kapitalutgifter i nyproducerade flerbostadshus i procent av produktionskostnaden och i absoluta tal (1980 års penningvärde) åren 1974 och 1976–1983
(Produktionskostnaderna i kr./m^2 antas vara desamma åren 1981–1983 som år 1980 mätt i 1980 års priser)

Färdigställt 1 jan. år	Förutsättningar för beräkningar									Resultat	
	Garanterad ränta (%)	Produktionskostnadsbelåning	Bottenlån		Statligt lån	Topplån		Inflation (%)	Produktionskostnad	Kapitalutgift	
			Låne-typ	Ränta (%)	Ränta (%)	Låne-typ	Ränta (%)			Andel av Pk (%)	Absoluta tal (kr./m^2)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
1974	5,1 (Basannuitet för paritetslån)	Nej	A 60	7,2	7,25	A 30	8,2	11,6	2 798	5,20	145
1976	3,9	Nej	A 60	9,2	9,25	A 30	10,2	9,6	2 952	4,47	132
1977	3,9	Nej	A 60	9,7	9,75	A 30	10,7	12,7	3 263	4,41	144
1978	3,9	Nej	A 60	9,7	9,75	A 30	10,7	7,4	3 549	4,59	163
1979	3,6	Nej	A 60	9,95	10,0	A 30	10,95	9,8	3 877	4,36	169
1980	3,4	Nej	A 60	10,95	11,0	A 30	11,95	14,1	4 067	4,14	168
1981	3,4	Ja	S 50	12,7	12,75	–	–	10	4 067	3,19	130
1982	3,0	Ja	S 50	12,7	12,75	–	–	10	4 067	2,84	116
1983	3,0	Ja	S 50	12,7	12,75	–	–	10	4 067	2,84	116

bostadsföretag vanliga förfarandet att reducera hyressplittringen mellan årgångarna i beståndet genom att ta ut hyror som ger överskott i äldre årgångar och underskott i nyproduktionen. (Efter införandet av produktionskostnadsbelåning torde dock hyrorna i nyproduktionen vara tillräckliga för kostnadstäckning.)

År 1980 var den genomsnittliga hyran i allmännyttans nyproducerade trerumslägenheter 240 kr./m^2 och för tvårumslägenheter var den 249 kr./m^2. Om vi antar att produktionskostnaden för lägenheter med inflyttning den 1 januari 1980 motsvarade genomsnittet av produktionskostnaderna enligt statistiken om preliminära lånebeslut om statliga bostadslån åren 1979 och 1980, får vi beloppet 3 751 kr./m^2, vilket motsvarar 4 067 kr./m^2 i 1980 års genomsnittliga penningvärde (se kolumn 1 i tabell 11.7). Lägenhetsytan för denna genomsnittslägenhet skulle vara 79,9 m^2, vilket vid jämförelse med lägenhetsytan för allmännyttans 2:or och 3:or (65 resp. 81 m^2) ger underlag för antagandet att hyran för denna lägenhet under år 1980 skulle varit 241 kr./m^2 (se kolumn 2 i tabell 11.7). Vid avdrag av en kostnad för drift och löpande underhåll på 104 kr. (se kolumn 3 i tabell 11.7) återstår ett utrymme på 137 kr. för kapitalutgifter och periodiskt underhåll (se kolumn 4 i tabell 11.7). Det motsvarar 3,37 % av den reala produktionskostnaden 4 067 kr. (se kolumn 5 i tabell 11.7). Vid avdrag av ett belopp motsvarande den antagna årliga realvärdeminskningen på 1,4 % av produktionskostnaden plus det nödvändiga utrymmet för periodiskt underhåll på 1 % av produktionskostnaden – dvs. sammanlagt 2,4 % – erhålls 0,97 %, som är ett mått på utrymmet för ränta i ett realt system om man vill undvika hyreshöjning (se kolumn 6 i tabell 11.7).

I tabell 11.7 redovisas motsvarande beräkning av utrymmet för ränta som ovan för åren 1971–1980. Resultaten för de fyra senaste åren tyder på att den lämpliga garanterade räntesatsen är 1 % (se kolumn 6 i tabell 11.7).

Den garanterade räntesatsen 1 % måste gälla hela löptiden på lånen, om den nominella ökningen av genomsnittliga produktionskostnader ungefär motsvarar ökningen av KPI. Indexuppräkningen av skulderna inom reallånesystemet medför då en alldeles tillräcklig utjämning mellan yngre och äldre årgångar bostäder i fråga om kapitalutgifter. Vid ändrade genomsnittliga reala produktionskostnader kan det dock bli motiverat med justeringar av garanterade räntesatser i såväl det framtida äldre beståndet som i nyproduktionen.

11.2.5 *Lånevillkor i ett realt system för bostadsfastigheter med statliga lån*

I kolumn 9 i tabell 11.7 redovisas kapitalutgifter i procent av reala produktionskostnaden första året för hyreslägenheter färdigställda år 1974 och åren 1976–1980. Samma siffror har tidigare redovisats i kolumn 10 i tabell 11.6. För hyreslägenheter färdigställda den 1 januari 1980 var kapitalutgifterna första året 4,14 % av reala produktionskostnaden, såsom framgår av tabellen. Det betyder en marginal på 0,77 procentenheter till det tidigare angivna utrymmet på 3,37 %, vilket redovisas i kolumn 10 i tabell 11.7. Hyresintäkterna var således 0,77 procentenheter för låga för att täcka kostnaderna, *exklusive* avsättningar till periodiskt underhåll. Efter övergången till produktionskostnadsbelåning har emellertid kapitalutgifterna i nyproduktionen reducerats kraftigt (jfr kolumn 10 i tabell 11.6) och hyrorna i nyproduktionen torde i genomsnitt vara tillräckliga för kostnadstäckning.

Tabell 11.7 Beräkning av ränteutrymme vid real bostadsfinansiering och oförändrade inflyttningshyror

Årgång	Produktionskostnader	Inflyttningshyror	Drift o. löpande underhåll	Diff. (2)–(3)	(4):(1)	(5)–2,4 %	Kap.utg. Reallån, N=60, r=1	Diff. (5)–(7)	Kap.utg. "verkliga" förhållanden[a]	Diff. (5)–(9)
	Kronor per m²				Procent					
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1971	1 161	89	33	56	4,82	2,42	2,66	2,16		
1972	1 220	94	35	59	4,84	2,44		2,18		
1973	1 336	102	38	64	4,79	2,39		2,13		
1974	1 547	110	45	65	4,20	1,80		1,54	5,20	–1,00
1975	1 712	121	51	70	4,09	1,69		1,43		
1976	1 976	133	59	74	3,75	1,35		1,09	4,47	–0,72
1977	2 434	149	69	80	3,29	0,89		0,59	4,41	–1,12
1978	2 911	185	77	108	3,71	1,31		1,02	4,59	–0,88
1979	3 410	208	86	122	3,58	1,18		0,92	4,36	–0,78
1980	4 067	241	104	137	3,37	0,97	2,66	0,71	4,14	–0,77

Årgång	Produktionskostnader			Lägenhetsytor				Inflyttningshyror		
	Årets genomsnitt, nominellt belopp	Innev. o föreg. års genomsnitt		Samtliga		Allmännyttan		Allmännyttan		Samtliga
		Föreg. dec. penningv.	Innev. års penningv.	Årets genomsnitt	Innev. o. föreg. års genomsn.	Årets genomsn., 3:or	Årets genomsn., 2:or	Årets genomsnitt, 3:or	Årets genomsnitt, 2:or	Genomsnitt
	Kronor per m²			m² lägenhetsyta				Kronor per m²		
1971	1 146	1 113	1 161	68,1	68,5	79	64	88	90	89
1972	1 218	1 182	1 220	67,3	67,7	78	63	92	95	94
1973	1 358	1 288	1 336	66,6	67,0	77	62	100	103	102
1974	1 559	1 459	1 547	66,0	66,3	77	63	107	111	110
1975	1 722	1 641	1 712	70,5	68,3	77	62	118	123	121
1976	2 019	1 871	1 976	71,3	70,9	77	63	131	136	133
1977	2 512	2 266	2 434	74,9	73,1	77	64	147	153	149
1978	3 042	2 777	2 911	77,2	76,1	79	65	184	187	185
1979	3 473	3 258	3 410	78,3	77,8	80	65	207	213	208
1980	4 029	3 751	4 067	81,5	79,9	81	65	240	249	241

I avsnitt 11.2.3 har det föreslagits att 60-åriga reallån med rak amortering skall tillämpas vad avser flerbostadshus. Om räntesatsen sätts till 1 % blir kapitalutgiften (ränta plus amortering) första året 2,66 % av den reala produktionskostnaden. Detta anges i kolumn 7 i tabell 11.7. Då detta belopp dras från det utrymme för kapitalutgifter inkl. periodiskt underhåll, som redovisats i kolumn 5, erhålles för de redovisade årgångarna de resultat, som redovisas i kolumn 8. För en hyreslägenhet färdigställd en 1 januari 1980 blir denna differens 0,71 % av den reala produktionskostnaden. Detta skulle ha varit utrymmet för avsättning till periodiskt underhåll i ett realt system utan höjning av inflyttningshyror.

Om det för periodiskt underhåll krävs avsättningar motsvarande 1 % av den reala produktionskostnaden och om dessa utgifter skall läggas ovanpå utgifterna för räntor och amorteringar, går detta inte att klara utan hyreshöjningar vid 60-åriga reallån med rak amortering och 1 % ränta. Den totala kapitalutgiften plus avsättningen för periodiskt underhåll blir då 3,66 % av den reala produktionskostnaden, medan utrymmet enligt ovan var 3,37 %. Inte heller nuvarande bostadsfinansieringssystem ger utrymme de första åren för tillräckliga avsättningar till periodiskt underhåll utan hyreshöjningar. Kapitalutgiften första året vid 10 % inflation och produktionskostnadsbelåning blir 2,84 %. Läggs därtill nödvändig avsättning för periodiskt underhåll, blir utgiften 3,84 % av den reala produktionskostnaden. Om inflationstakten är tillräckligt hög, sjunker dock de reala kapitalutgifterna efter hand, så att tillräckligt utrymme för avsättningar till periodiskt underhåll kan skapas. Detta sker däremot inte i ett realt system.

I den underhållslånemodell, som utredningen tidigare pekat på (med uppdelning av lånen i tre delar), blir kapitalutgiften första året 3,46 % av den reala produktionskostnaden. Det innebär ett obetydligt överskridande av utrymmet på 3,37 %. Hyran skulle endast ha behövt höjas med 4 kr./m^2 från 241 kr./m^2 till 245 kr./m^2. Orsaken till den lägre utgiftsnivån vid denna underhållslånemodell än vid den underhållsfondmodell, som utredningens förslag är anpassat till, har redovisats i avsnitt 11.2.3.

I tabell 11.8 redovisas kapitalutgifter under 40 år vid underhållslånemodellen resp. kapitalutgifter plus nödvändiga avsättningar för periodiskt underhåll i nuvarande system.

Som tidigare angivits är det rimligt att räkna med en årlig realvärdeminskning för flerbostadshus med 1,4 % av den reala anskaffningskostnaden. Därvid antas marken stå för 7 % av den ursprungliga anskaffningskostnaden och byggnadens årliga realvärdeminskning antas vara 1,5 % av anskaffningsvärdet per år. Ett reallån med 60 års amorteringstid och rak amortering betyder att skulden sjunker snabbare i reala termer än realvärdet på fastigheten enligt antagandena ovan. Den årliga reala skuldminskningen är ca 0,27 procentenheter större än den årliga realvärdeminskningen på fastigheten. Det betyder en successiv uppbyggnad av en nettoförmögenhet, som kan ge utrymme för nybelåning, exempelvis för att till viss del finansiera periodiskt underhåll.

Om reallån med 60-årig amorteringsplan, rak amortering och 1 % ränta hade tillämpats år 1980, hade det enligt beräkningarna ovan funnits ett utrymme för en genomsnittlig hyreslägenhet färdigställd den 1 januari 1980 att göra en avsättning för periodiskt underhåll år 1980 motsvarande 0,71 % av den reala produktionskostnaden utan hyreshöjning jämfört med den verkliga genomsnittliga inflyttningshyran år 1980. Om därtill läggs den årliga reala

Tabell 11.8 Kapitalutgifter och avsättningar för periodiskt underhåll, procent av real produktionskostnad

År	Nuvarande system (10 % årlig inflation)	Real underhålls-lånemodell
1	3,84	3,46
2	3,80	3,44
3	3,74	3,41
4	3,67	3,39
5	3,59	3,36
6	3,51	3,34
7	3,41	3,31
8	3,32	3,29
9	3,22	3,26
10	3,12	3,24
11	3,03	3,27
12	2,93	3,25
13	2,83	3,22
14	2,74	3,20
15	2,64	3,18
16	2,56	3,15
17	2,47	3,13
18	2,39	3,10
19	2,31	3,08
20	2,23	3,05
21	2,15	3,18
22	2,08	3,15
23	2,00	3,13
24	1,94	3,10
25	1,87	3,08
26	1,81	3,05
27	1,75	3,03
28	1,70	3,00
29	1,64	2,98
30	1,60	2,96
31	1,55	2,99
32	1,51	2,97
33	1,47	2,94
34	1,43	2,92
35	1,40	2,89
36	1,36	2,87
37	1,33	2,84
38	1,30	2,82
39	1,27	2,79
40	1,25	2,77

skuldminskningen utöver den årliga reala värdeminskningen på fastigheten enligt antagandena ovan, blir utrymmet för periodiskt underhåll (fondavsättning plus förmögenhetsuppbyggnad via amorteringar på lån) 0,98 procentenheter, dvs. en i stort sett tillräcklig nivå enligt det resonemang som tidigare förts på grundval av SABO-material.

Den kombination av fondavsättningar och uppbyggnad av låneutrymmet för finansiering av det periodiska underhållet, som ovan antytts, är godtyckligt vald. Man skulle också kunna tänka sig 67-åriga reallån med rak amortering

kombinerade med en finansiering av det periodiska underhållet, som helt byggde på fonduppbyggnad. Den andra ytterligheten när det gäller finansiering av det periodiska underhållet är att utforma amorteringsplanerna på de ursprungliga lånen så att det skapas tillräckligt utrymme för successiv nybelåning för periodiskt underhåll. En konsekvent underhållsmodell skulle,

Tabell 11.9 System med real bostadsfinansiering med underhållslån – flerbostadshus, allmännyttiga bostadsföretag
Skuldbelopp i procent av real produktionskostnad

År	Lån med olika amorteringstider			Summa skuld-belopp
	60 år	20 år	10 år	
0	85	9	6	100
1	83,58	8,55	5,40	97,53
2	82,17	8,10	4,80	95,07
3	80,75	7,65	4,20	92,60
4	79,33	7,20	3,60	90,13
5	77,92	6,75	3	87,67
6	76,50	6,30	2,40	85,20
7	75,08	5,85	1,80	82,73
8	73,67	5,40	1,20	80,27
9	72,25	4,95	0,60	77,80
10	70,83	4,50	6	81,83
11	69,42	4,05	5,40	78,87
12	68	3,60	4,80	76,40
13	66,58	3,15	4,20	73,93
14	65,17	2,70	3,60	71,47
15	63,75	2,25	3	69
16	62,33	1,80	2,40	66,53
17	60,92	1,35	1,80	64,07
18	59,50	0,90	1,20	61,60
19	58,08	0,45	0,60	59,13
20	56,67	9	6	71,67
21	55,25	8,55	5,40	69,20
22	53,83	8,10	4,80	66,73
23	52,42	7,65	4,20	64,27
24	51	7,20	3,60	61,80
25	49,58	6,75	3	59,33
26	48,17	6,30	2,40	56,87
27	46,75	5,85	1,80	54,40
28	45,33	5,40	1,20	51,93
29	43,92	4,95	0,60	49,47
30	42,50	4,50	6	53
31	41,08	4,05	5,40	50,53
32	39,67	3,60	4,80	48,07
33	38,25	3,15	4,20	45,60
34	36,83	2,70	3,60	43,13
35	35,42	2,25	3	40,67
36	34	1,80	2,40	38,20
37	32,58	1,35	1,80	35,73
38	31,17	0,90	1,20	33,27
39	29,75	0,45	0,60	30,80
40	85	9	6	100

enligt de antaganden som tidigare redovisats, kräva sammanlagda amorteringar motsvarande 2,4 % av den reala produktionskostnaden.

I tabell 11.9 redovisas skuldutvecklingen vid tillämpning av den tidigare redovisade underhållslånemodellen, där den årliga amorteringen är 2,47 % av den reala produktionskostnaden.

Som tidigare nämnts arbetar underhållsfondsutredningen med frågan om hur underhållet i bostadssektorn skall finansieras och administreras. Det ankommer på underhållsfondsutredningen att närmare analysera vilka resurser som det periodska underhållet kräver och hur fördelningen skall vara mellan fonduppbyggnad och lån vid finansiering av det periodiska underhållet.

Eftersom det inom ramen för realbeskattningsutredningen inte funnits möjlighet att utarbeta en långsiktig lösning av bostadsfinansieringsfrågorna, som inkluderar finansieringen av det periodiska underhållet, har det varit en lämplighetsfråga om amorteringsplanerna i ett realt system exakt skall anpassas till normal realvärdeminskning, om de även skall ge nödvändigt utrymme för nybelåning till periodiskt underhåll eller om ett mellanting mellan de två ytterligheterna skall väljas. Utredningen har stannat för det sistnämnda alternativet genom att välja amorteringstider (60 år för flerbostadshus och 50 år för småhus) som torde komma att innebära något snabbare real skuldminskning än normal realvärdeminskning på en bostadsfastighet. Förslaget är dock i huvudsak anpassat till att finansieringen av det periodiska underhållet sker genom fonduppbyggnad. De valda kombinationerna av amorteringstider och garanterad räntesats ger också lagom stora kapitalutgifter (efter räntebidrag) jämfört med nuvarande system vad avser nyproducerade bostadsfastigheter. *Vid jämförelser mellan nuvarande system och ett realt system bortses i fortsättningen från kostnaderna för det periodiska underhållet.*

Om räntesatsen fixeras till 1 % ger 60-åriga reallån med rak amortering en lagom stor total kapitalutgift första året jämfört med nuvarande system (2,66 % av den reala produktionskostnaden mot 2,84 %), vad avser flerbostadshus. För småhus erhålls den lämpliga kapitalutgiftsnivån om löptiden för reala bottenlån och statliga bostadslån sätts till 50 år.

F. n. ligger kapitalutgiftsnivån vid normala marginalskattesatser något högre för egnahem (den vanligaste upplåtelseformen för småhus) än för hyres- och bostadsrätter (de dominerande upplåtelseformerna för flerbostadshus) i nyproduktionen. Denna skillnad bibehålles i stort sett efter omläggningen till real bostadsfinansiering. I det reala systemet beror skillnaden på differentiering i fråga om amorteringsplanernas längder medan den i nuvarande system främst beror på differentiering i fråga om garanterade räntesatser.

11.2.6 *Problemet med s. k. omvänd kostnadssplittring*

Real bostadsfinansiering innebär (liksom nuvarande statliga bostadsfinansieringssystem) att kostnadssplittring i konventionell mening mellan årgångar motverkas, dvs. kostnaderna i nyproduktionen blir inte orimligt stora jämfört med kostnaderna i äldre årgångar. I stället uppstår en risk för det omvända problemet, dvs. att kostnaderna i äldre årgångar blir orimligt stora jämfört med i nyproduktionen. Detta kan i nuvarande system motverkas genom långsammare upptrappning av garanterade räntesatser.

Inom ramen för ett reallånesystem medför indexuppräkningen av skuldbelopp en upptrappning av nominella ränte- och amorteringsbelopp. Även om samma räntesats tillämpas för alla framtida årgångar åstadkommes därigenom motsvarande utjämning mellan årgångar som i nuvarande system. Skulle omvänd kostnadssplittring uppträda, skulle detta kunna motverkas genom lägre räntesatser för äldre än för nya årgångar.

Vid bedömning av risken för omvänd kostnadssplittring måste man förutom kapitalkostnader ta hänsyn till driftkostnader, underhållskostnader (löpande, extraordinära och periodiska), ombyggnadskostnader och den s. k. åldersfaktorn. Åldersfaktorn innebär att konsumenterna tillmäter nya lägenheter ett större värde än äldre lägenheter. Man kan räkna med att konsumenternas värdering av lägenheter sjunker med en viss faktor för varje årgång. Paritetstalsnämnden uppskattade i en rapport (SCB 1972-11-17) denna åldersfaktor för lägenheter av olika ålder till 0,5 %.

Vid reallån med 60 års löptid, rak amortering och 1 % ränta sjunker den reala kapitalutgiften med 0,63 % mellan år 1 och år 2, med 0,67 % mellan år 9 och år 10, med 0,71 % mellan år 19 och år 20 och med 0,76 % mellan år 29 och år 30. Kapitalutgifternas utveckling över tiden i ett realt system ger således rimligt utrymme för en åldersfaktor, om man betraktar kapitalutgifterna isolerat.

Det finns därutöver mycket som tyder på att den s. k. åldersfaktorn inte bör tillmätas alltför stor betydelse. Fördelen i form av modernitet i det yngre beståendet tenderar att uppvägas av att äldre årgångar lägenheter i allmänhet har bättre lägen.

Det förefaller också som om driftkostnader och *löpande* underhållskostnader är ungefär desamma oavsett beståndets ålder. Däremot ligger det i det *periodiska* underhållets natur att utgifterna inte kommer de första åren av en fastighets livslängd. Frågan om fördelning av utgifter för det periodiska underhållet över tiden har behandlats i avsnitt 11.2.2.

11.2.7 *Modifieringar i ett system med real bostadsfinansiering*

Ett traditionellt penninglån i kombination med en hög inflationstakt ger ett snabbt sjunkande realt lånebelopp. Vid en normal utveckling av det reala fastighetspriset ger detta ett snabbt växande eget kapital, beräknat som skillnaden mellan fastighetsvärdet och det kvarvarande skuldbeloppet.

En övergång till reallån innebär att det reala skuldbeloppet sjunker betydligt långsammare. Det föreslagna lånesystemet leder därför efter hand till en mindre säkerhetsmarginal mellan fastighetsvärdet och skuldbeloppet.

Bostadspolitiska önskemål om låga insatser för köpare av nybyggda fastigheter och om låga amorteringar medför i ett realt system relativt små säkerhetsmarginaler. En mindre säkerhetsmarginal innebär en större risk för att fastighetsvärdet kan komma att understiga det kvarvarande skuldbeloppet under ogynnsamma omständigheter. Detta kan leda till problem genom att fastigheten inte längre utgör fullgod säkerhet för lånen och genom att fastighetsägaren kan få en kvarvarande skuld efter en försäljning. Den mindre säkerhetsmarginalen leder därför till en försämrad risksituation för låntagaren jämfört med dagens system.

Reala lån innebär också att de reala kapitalutgifterna sjunker förhållandevis långsamt. Detta kan leda till problem för låntagarna under perioder med sjunkande reala inkomster.

Reallån innebär också att skuldbeloppet normalt stiger mätt i kronor under den första delen av lånets löptid, trots att värdet av lånebeloppet (mätt i realenheter) sjunker hela tiden. Många låntagare ser i första hand på utvecklingen av skuldbelopp och kapitalutgifter i kronor och inte i reala termer. De i kronor stigande skuldbeloppen och kapitalutgifterna kan därför misstolkas av många låntagare.

Minskningen av de generella bostadssubventionerna och övergången till reala lån innebär således en försämring av en låntagares faktiska risksituation. Den uppfattas dessutom som en väsentligt större försämring av en låntagare som är offer för s. k. penningillusion.

Utredningen har därför gjort en speciell undersökning av möjliga åtgärder för att förebygga låntagarnas oro. Denna undersökning redovisas i bil. 5.[1] Där presenteras följande tre regler för reduktion av kapitalutgifter i vissa fall:

1. Reduktion av kapitalutgiften vid en oförmånlig utveckling av fastighetspriserna för aktuell region och fastighetsklass från byggnadstillfället jämfört med utvecklingen av skuldbeloppet under motsvarande period.

2. Partiell avskrivning av skuld vid försäljning vid en oförmånlig utveckling av fastighetspriserna för aktuell region och fastighetsklass från inköpstillfället jämfört med utvecklingen av skuldbeloppet under motsvarande period.

3. Reduktion av kapitalutgiften vid en oförmånlig utveckling av lönerna jämfört med kapitalutgifterna.

(Se bilagan för en mer utförlig beskrivning.)

Avsikten med dessa regler är att förbättra låntagarnas faktiska risksituation och att eliminera den oro som orsakas av penningillusion. Reglerna kan tolkas som en försäkring som ger förmåner under ogynnsamma omständigheter samt som en informationsbärare som eliminerar omotiverad oro. Sådana regler, som förebygger vissa tänkbara negativa effekter av ett realt lånesystem för bostadsfinansiering, kan väntas underlätta införandet av och vidmakthållandet av ett realt lånesystem.

Regel 2 innebär att låntagaren får en fördel genom avskrivning av lån vid försäljning. Detta skapar, enligt diskussionen i bilagan, omvänd inlåsning, s. k. utstötning, dvs. låntagaren lockas att sälja för att nå låneavskrivning, trots att han inte skulle sålt i annat fall. Någon regel av denna typ bör därför ej tillämpas.

Det statliga systemet för reduktion av kapitalutgifter för tillkommande fastigheter föreslås vara begränsat till statligt belånade bostäder. Reglerna 1 och 3 föreslås därvid gälla för reala bottenlån och reala statliga lån till fastigheter som byggs efter införandet av real beskattning. Regler för befintliga bostäder, där lånen läggs om till reala lån vid införandet av real beskattning, diskuteras i kap. 12.

Regel 1 med begränsning av kapitalutgiften vid låga fastighetspriser är i första hand utformad för att förbättra risksituationen för ägare av egnahem. En direkt tillämpning av motsvarande regler för hyres- och bostadsrättsfastigheter försvåras av olika omständigheter enligt diskussionen i bilagan. Önskemålet om neutralitet mellan olika dispositionsformer talar dock för att

[1] Se bil. 5, Garantiregler vid reala lån, av Ingemar Hansson.

regeln även tillämpas för hyres- och bostadsrättsfastigheter. Utredningen föreslår därför att kapitalutgifter för hyres- och bostadsrättsfastigheter för en viss region och åldersklass reduceras i samma utsträckning som för motsvarande egnahem. En långsam befolknings- och inkomstutveckling i en viss region som resulterar i sjunkande reala priser på egnahem kan då ge en reducerad kapitalutgift inte bara för egnahem utan också för hyres- och bostadsrättsfastigheter.

Kostnaden för regel 1 kan lämpligtvis bäras av staten. Beräkningarna i bilagan antyder förhållandevis låga kostnader.

Regel 3 med begränsning av kapitalutgifterna vid sjunkande reala löner föreslås gälla med enhetliga regler för egnahems-, hyres- och bostadsrättsfastigheter. Enligt diskussionen i bilagan är det önskvärt att långivarna, dvs. i bottenlånefallen ytterst innehavare av bostadsobligationer, bär risken för de reducerade kapitalutgifterna i dessa fall. När låntagarnas löneinkomster reduceras, är det också rimligt att långivarnas kapitalinkomster reduceras.

11.3 Jämförelser mellan real bostadsfinansiering och nuvarande system

I det följande görs en jämförande analys i fasta priser mellan nuvarande bostadsfinansieringssystem vid 10 % inflation och ett tänkt realt bostadsfinansieringssystem. Oavsett inflationstakt blir utfallet räknat i fast penningvärde detsamma för det reala systemet som för ett penninglånesystem med motsvarande amorteringsplaner och räntesatser vid ett verkligt fast penningvärde. Kurvorna som visar utfallet i det reala systemet visar följaktligen också utfallet i ett tänkt nominalistiskt bostadsfinansieringssystem vid fast penningvärde.

De diagram som presenteras grundas på beräkningar för vilka förutsättningarna närmare presenteras i texten till tabellbilagan.[1] Det centrala i detta avsnitt är inte det exakta siffermässiga utfallet av en jämförelse utan att med hjälp av diagram underlätta den principiella förståelsen av vad nuvarande bostadsfinansieringssystem vid ungefär nuvarande inflationstakt innebär jämfört med ett realt system eller jämfört med ett tillstånd utan inflation och bostadsfinansieringssystemet i en sådan tänkt situation.

11.3.1 *Egnahem med statliga lån*

En jämförelse mellan skuldutvecklingen under 40 år vid 10 % inflation och nuvarande bostadsfinansieringssystem resp. vid fast penningvärde (eller reallån) och ett 50-årigt lån med rak amortering återfinns i diagram 11-4 A. I det förstnämnda fallet sjunker skuldbeloppet mätt i anskaffningsårets penningvärde väsentligt snabbare än i det senare fallet, vilket också betyder att gapet i förhållande till marknadsvärdet växer väsentligt snabbare. Detta betyder att nettoförmögenheten ökar snabbare vid 10 % inflation än vid fast penningvärde eller reallån, vilket belyses i diagrammen 11-4 B, 11-4 C och 11-4 D.

Vid 10 % inflation och nuvarande villkor för lån till egnahem minskar den sammanlagda skulden för bottenlån och statligt bostadslån i reala termer från 95 % av produktionskostnaden (om produktionskostnaden = låneunderlaget)

[1] Se särskilt tabellbilagetextens presentation av antaganden beträffande schablonintäkter för egnahem.

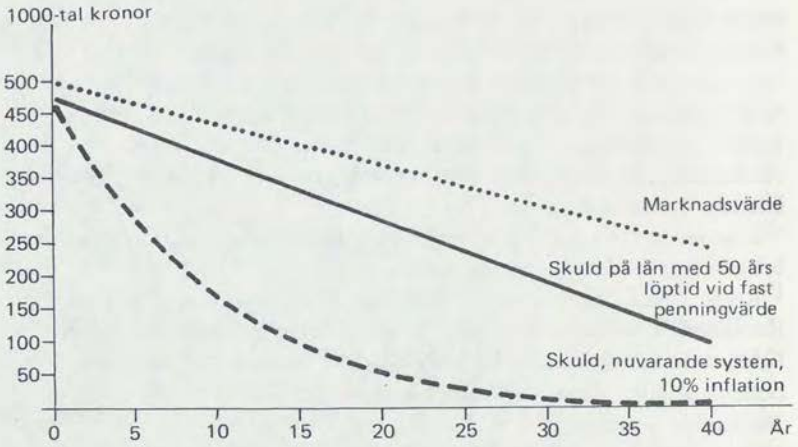


Diagram 11-4 A: Statligt belånat eget hem: Marknadsvärden och skuldbelopp under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation resp. 50-årigt lån med rak amortering vid fast penningvärde.

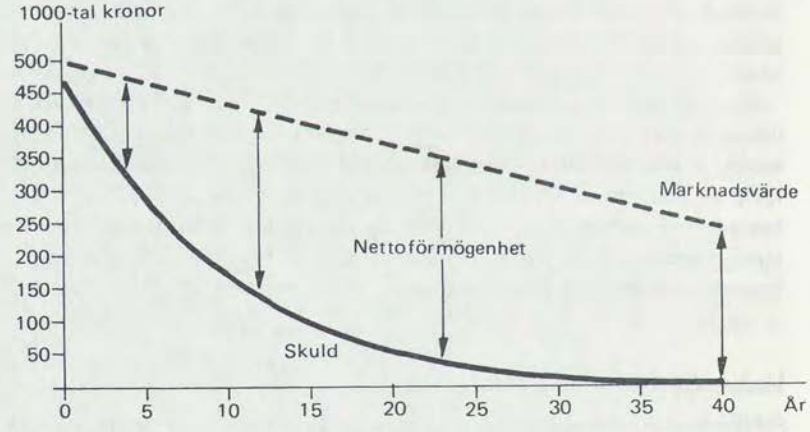


Diagram 11-4 B: Statligt belånat eget hem: Marknadsvärden och skuldbelopp under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation.

till 57 % på fem år. Den reala skuldminskningen är således 38 procentenheter.

Vid en produktionskostnad på 500 000 kr. sker således en real skuldminskning med 190 000 kr. mätt i byggnadsårets penningvärde. Enbart det första året är den reala skuldminskningen (realamorteringen) 9 % av produktionskostnaden eller i vårt exempel 45 000 kr.

Vid 10 % inflation och nuvarande villkor för lån till egnahem står fastighetsägaren (vid antaganden om att byggnadsdelen av fastigheten står för 85 % av det ursprungliga marknadsvärdet och har en ekonomisk livslängd på 67 år) efter fem år med en fastighet värd 467 000 kr., mätt i anskaffningsårets penningvärde, medan hans skuld bara uppgår till 285 000 kr. mätt i samma penningvärde. Han har på fem år sparat ihop en förmögenhet på 182 500 kr., varav endast 25 000 kr. är den ursprungliga kontantinsatsen (jfr diagrammen 11-4 B och 11-4 D.

Ett sådant sparprogram är uppenbarligen omöjligt för de flesta. Att småhusägare på senare år ändå har klarat av att bygga upp sådana förmögenheter beror på att de har fått dra av även den del av räntan, som är inflationskompensation. Den av hög inflation framtvingade höga räntenivån, som gett årliga ränteutgifter i stort sett motsvarande årlig real skuldminskning, har reducerats kraftigt genom avdragsrätten. I reala termer har deras sparande således varit avdragsgillt. För ägare av statsbelånade hus har därtill kommit att räntan varit starkt subventionerad i början av lånens löptider så att den det första året legat på ungefär halva marknadsräntenivån (och numera ligger på drygt 40 % av marknadsräntenivån, 5,5 % mot 13 %). Tack vare höga marginalskatter har småhusägare kunnat bygga upp betydande reala förmögenheter.

Om real beskattning infördes och räntebidragssystemet avskaffades utan att lånesystemet ändrades, skulle småhusägarna tvingas till det orimliga sparprogram, som ovan bedrivits.

Om byggnadsdelen av en egnahemsfastighet står för 85 % av det ursprungliga marknadsvärdet och har en ekonomisk livslängd på 67 år, blir den årliga realvärdeminskningen 1,3 % av fastighetens totala anskaffningsvärde. Den som lånar 475 000 kr. på 50 år med rak amortering för att köpa en fastighet värd 500 000 kr. tvingas under prisstabilitet till ett sparande och en förmögenhetsökning, som inte är orimligt med tanke på önskemålet om säkerhetsmarginaler för långivare och låntagare. Den årliga amorteringen är 9 500 kr. medan den årliga värdeminskningen på fastigheten är 6 500 kr., dvs. förmögenheten ökar med 3 000 kr. per år (jfr diagram 11-5 A). Efter fem år är

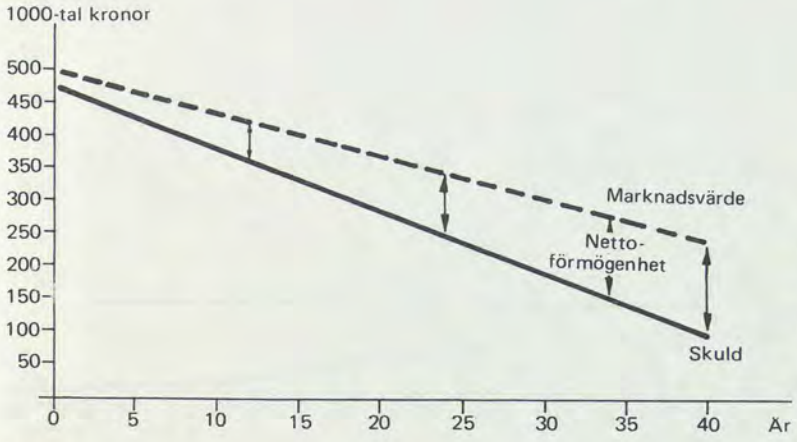


Diagram 11-4 C: Statligt belånat eget hem: Marknadsvärden och skuldbelopp under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. 50-årigt lån med rak amortering vid fast penningvärde.

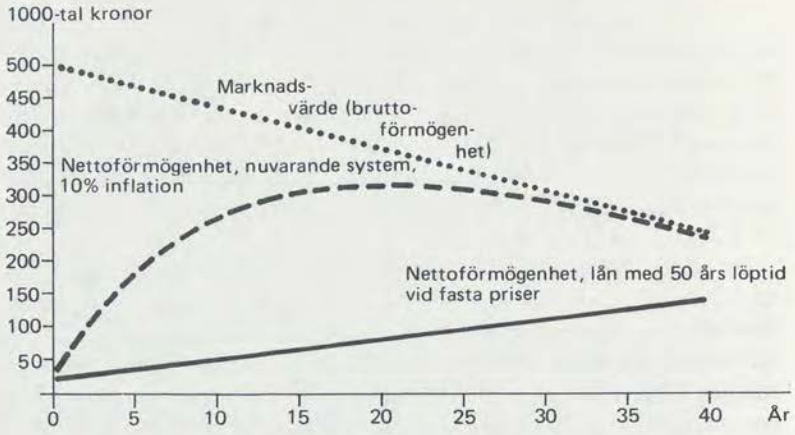
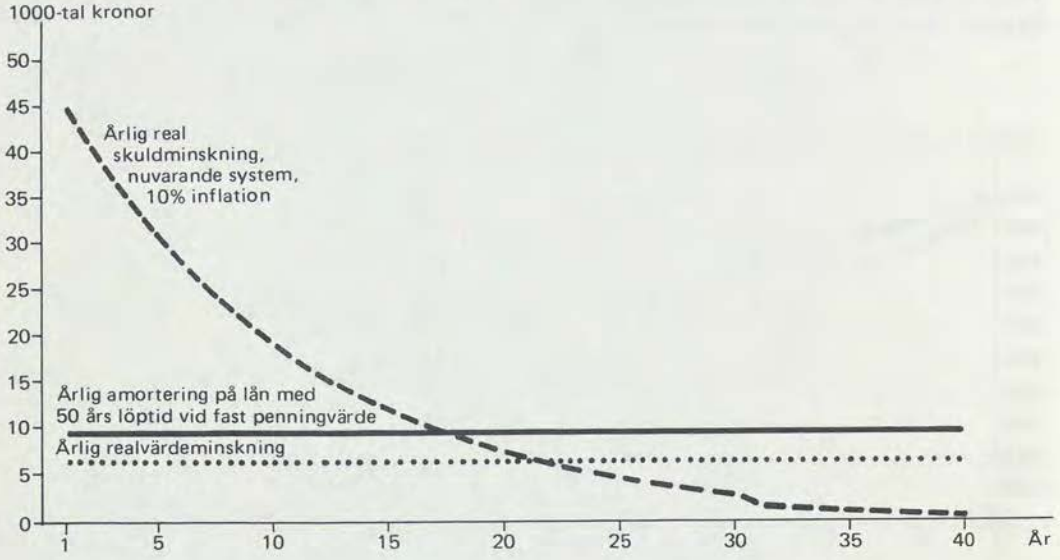


Diagram 11-4 D Statligt belånat eget hem: Marknadsvärden och nettoförmögenheter under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation resp. 50-årigt lån med rak amortering vid fast penningvärde.

fastigheten värd 467 000 kr. medan återstående skuld är 427 500 kr., dvs. nettoförmögenheten är ca 40 000 kr. I utgångsläget var nettoförmögenheten 25 000 kr., eftersom kontantinsatsen uppgick till detta belopp. (Jfr diagrammen 11-4 C och 11-4 D.) Detsamma gäller, oavsett inflationstakt, om reallån tillämpas.

Av diagram 11-5 A framgår att den reala skuldminskningen vid fast penningvärde och rak amortering är lika stor varje år. Fastighetens realvärdeminskning är också lika stor varje år enligt de antaganden som presenterats ovan. Detsamma gäller, oavsett inflationstakt, vid reallån. Den reala skuldminskningen vid 10 % inflation är däremot mycket ojämnt fördelad över tiden. Detta framgår också av diagram 11-5 A. Det första året är den reala

Diagram 11-5 A Statligt belånat eget hem: Årlig realvärdeminskning och årlig real skuldminskning under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation resp. 50-årigt lån med rak amortering vid fast penningvärde. Anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr.



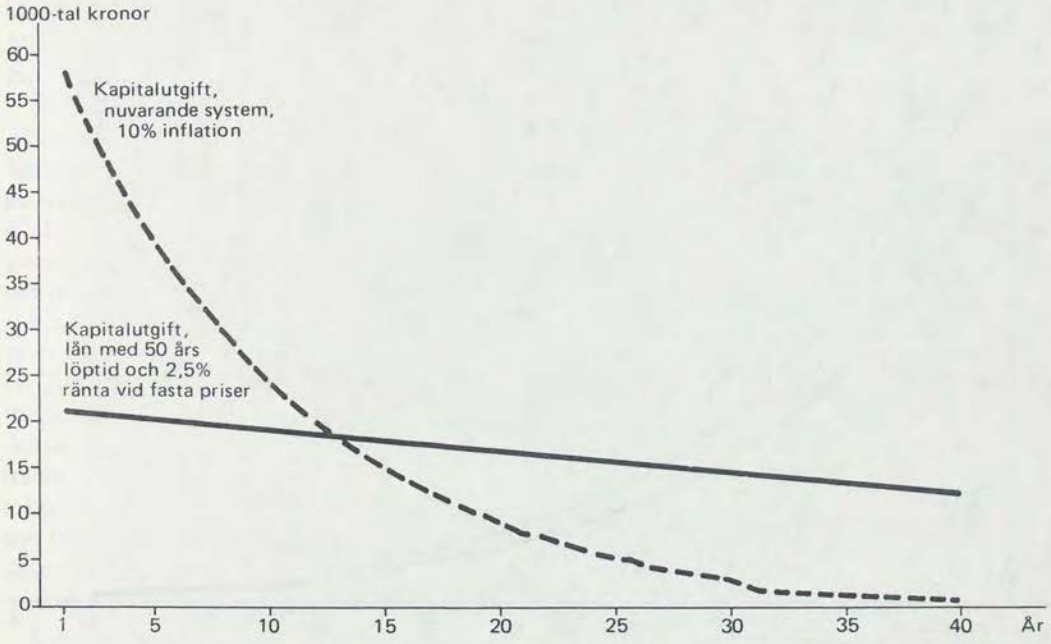


Diagram 11-5 B Statligt belånat eget hem: Kapitalutgifter (amortering plus ränta) under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % inflation resp. 50-årigt lån med rak amortering och 2,5 % ränta vid fast penningvärde. Anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr.

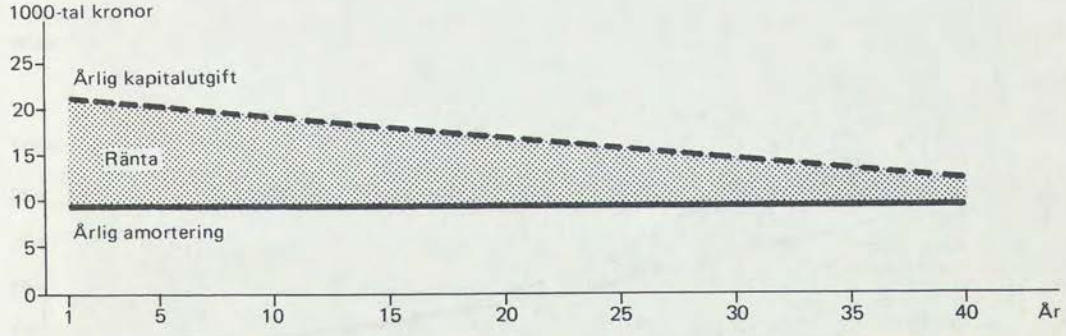


Diagram 11-5 C Statligt belånat eget hem: Kapitalutgifter (amortering plus ränta) resp. amorteringar under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. 50-årigt lån med rak amortering och 2,5 % ränta vid fast penningvärde. Anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr.

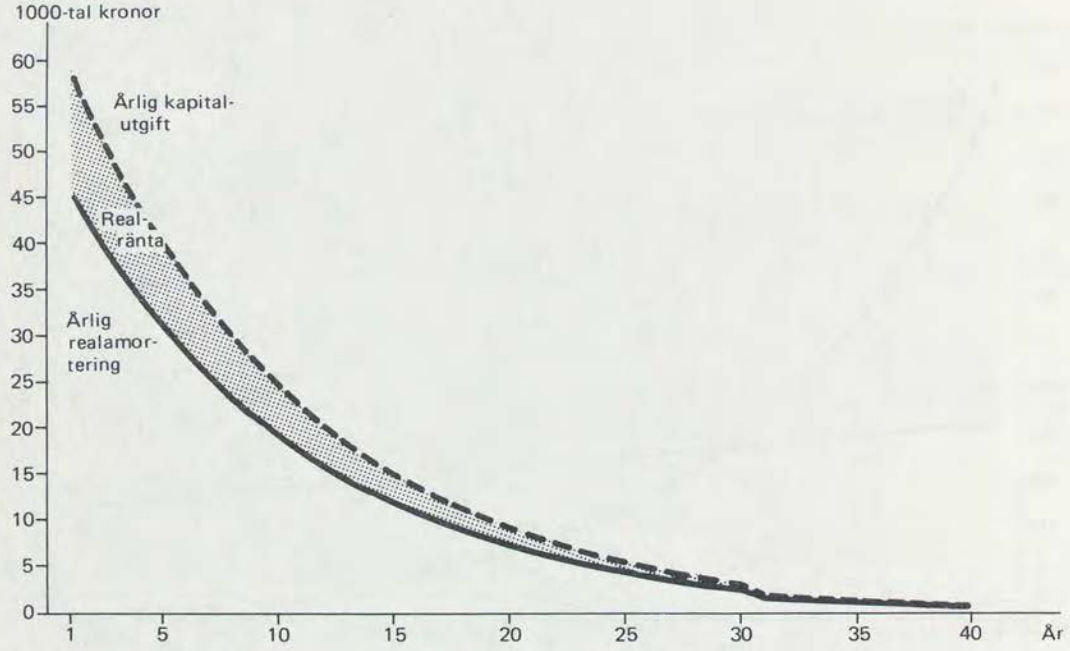


Diagram 11-5 D Statligt belånat eget hem: Kapitalutgifter (amortering plus ränta) resp. realamorteringar (real skuldminskning) under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation. Anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr.

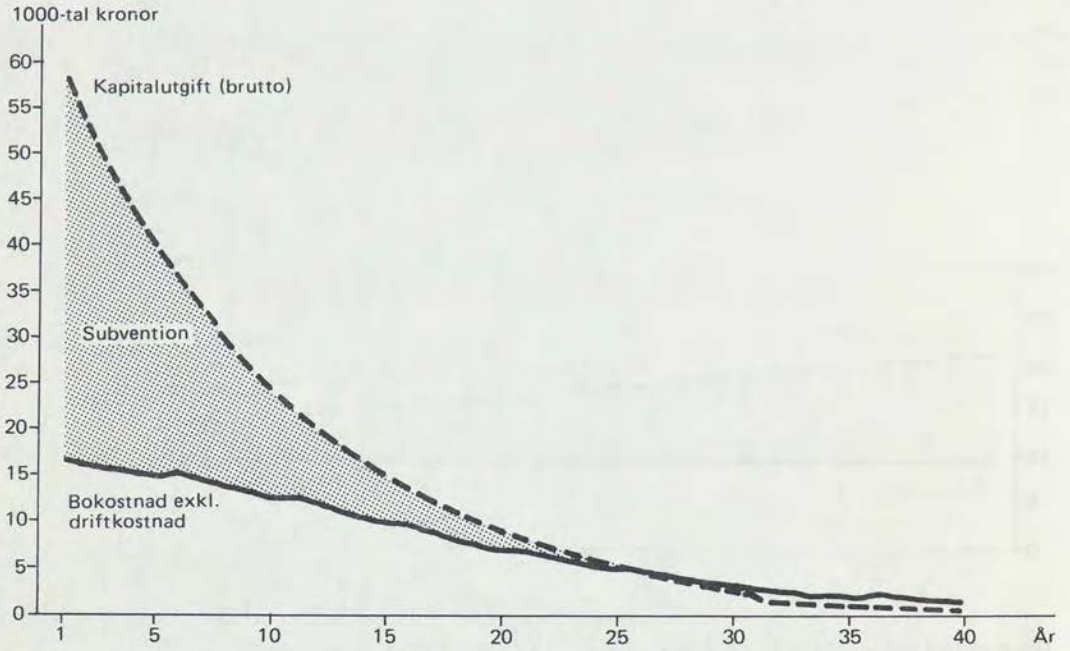


Diagram 11-6 A Statligt belånat eget hem: Kapitalutgifter (brutto) och boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation. Anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr. Marginalskattesats: 50 %.

skuldminskningen ca sju gånger så stor som fastighetens realvärdeminskning. Mot slutet av 40-årsperioden är den årliga reala skuldminskningen vid 10 % inflation mycket obetydlig.

En jämförelse mellan kapitalutgifter (brutto) i anskaffningsårets penningvärde vid 10 % inflation resp. vid fast penningvärde återfinns i diagram 11-5 B. Kapitalutgifterna är i reala termer mycket högre vid 10 % inflation än vid fast penningvärde i början av 40-årsperioden och mycket lägre i slutet av 40-årsperioden. Fördelningen av reala kapitalutgifter över tiden är följaktligen mycket jämnare vid fast penningvärde (eller reallån) än vid 10 % inflation, om realräntan antas vara ungefär densamma i båda fallen.

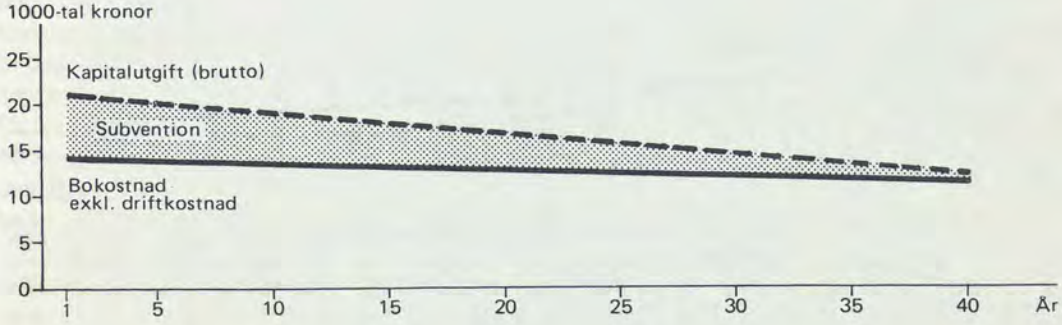
I exemplet med fast penningvärde (reallån) antas räntesatsen vara 2,5 %. I exemplet med 10 % inflation antas räntesatsen vara 12,7 % på bottenlån och 12,75 % på statligt bostadslån, vilket betyder ungefär samma genomsnittliga realräntesats som i exemplet med fast penningvärde. I diagram 11-5 C ställs den årliga amorteringen vid fast penningvärde mot den årliga kapitalutgiften (ränta plus amortering) vid fast penningvärde. I diagram 11-5 D ställs den årliga reala skuldminskningen vid 10 % inflation mot den årliga kapitalutgiften (ränta plus amortering) vid 10 % inflation. Som också framgår av diagrammet är differensen mellan kapitalutgift och real skuldminskning (realamortering) detsamma som realräntan.

Underskottsavdragen i villabeskattningen och räntebidragen i det nuvarande bostadsfinansieringssystemet gör att boendekostnaderna i nya statliga belånade egnahem hamnar på en rimlig nivå trots de höga bruttokapitalutgifterna i början av husets livslängd. Detta belyses i diagram 11-6 A, där boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll (nettokapitalutgift plus skatt på schablontintäkt)[1] ställs mot de tidigare redovisade bruttokapitalutgifterna under en 40-årsperiod. De första 25 åren är den årliga bruttokapitalutgiften högre än den årliga boendekostnaden exkl. kostnad för drift och underhåll. Mellanskillnaden kan betraktas som en subvention. Mot slutet av 40-årsperioden har räntebidrag upphört att utgå och schablonintäkten överstiger ränteutgifterna. Därför blir boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll de sista åren högre än bruttokapitalutgifterna. Det blir fråga om negativa "subventioner". Marginalskattesatsen antas genomgående vara 50 %.

I diagram 11-6 B ställs boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll mot bruttokapitalutgifter i det föreslagna reala systemet eller en

[1] Jfr not s. 319.

Diagram 11-6 B Statligt belånat eget hem: Kapitalutgifter (brutto) och boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. 50-årigt lån med rak amortering, 2,5 % marknadsränta och 1 % garanterad ränta vid fast penningvärde. Anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr. Marginalskattesats: 50 %.



tänkt situation med fast penningvärde. Liksom tidigare antas ett lån med 50 års amorteringsplan och rak amortering. Räntesatsen antas vara 2,5 % före och 1 % efter räntebidrag under lånets hela löptid. Med dessa antaganden ligger bruttokapitalutgiften högre än boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll under hela den 40-årsperiod som redovisas i diagrammet. Mellanskillnaden kan betraktas som en subvention. Subventionen blir aldrig negativ som i föregående exempel. Liksom i föregående exempel antas marginalskattesatsen genomgående vara 50 %.

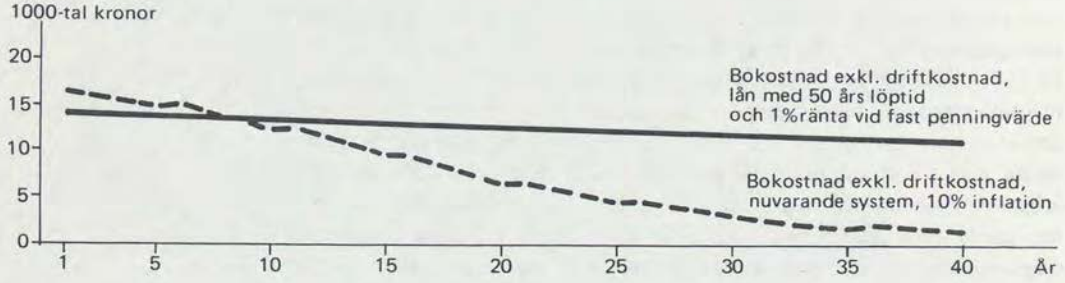


Diagram 11-6 C Statligt belånat eget hem: Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation resp. 50-årigt lån med rak amortering och 1 % ränta vid fast penningvärde. Anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr. Marginalskattesats: 50 %.

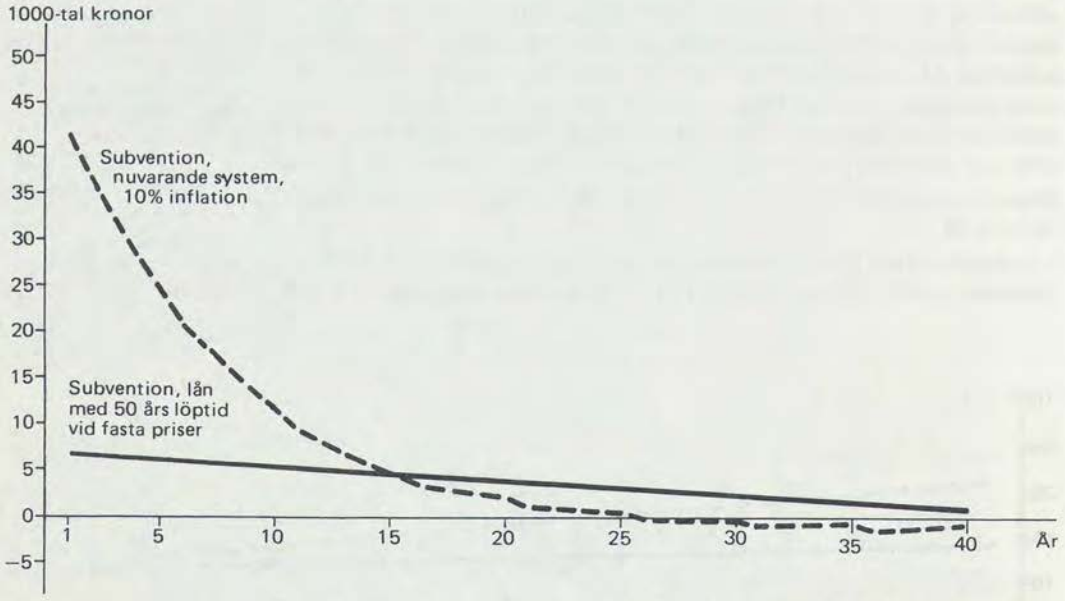


Diagram 11-6 D Statligt belånat eget hem: Subventioner under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation resp. 50-årigt lån med rak amortering, 2,5 % marknadsränta och 1 % garanterad ränta vid fast penningvärde. Anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr. Marginalskattesats: 50 %.

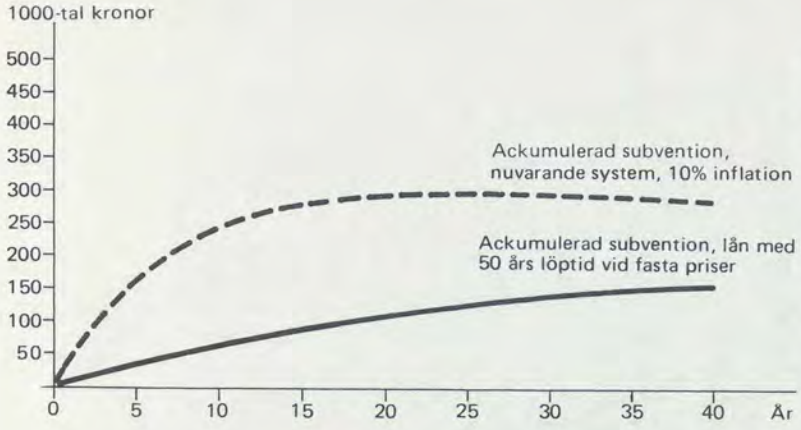


Diagram 11-7 Statligt belånat eget hem: Ackumulerade subventioner under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation resp. 50-årigt lån med rak amortering, 2,5 % marknadsränta och 1 % garanterad ränta vid fast penningvärde. Anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr. Marginalskattesats: 50 %.

En jämförelse mellan boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll vid 10 % årlig inflation resp. fast penningvärde och vid givna antaganden återfinns i diagram 11-6 C. De första sex åren ligger boendekostnaderna högre i reala termer vid nuvarande system och 10 % inflation än vid ett 50-årigt lån med rak amortering, 1 % ränta och fast penningvärde (eller reallån). Mot slutet av 40-årsperioden är de reala boendekostnaderna väsentligt högre i exemplet med fast penningvärde (reallån) än i exemplet med 10 % inflation.

Subventionernas fördelning över tiden i de båda exemplen redovisas i diagram 11-6 D. Vid 10 % inflation och nuvarande system är subventionerna mycket höga i början av 40-årsperioden för att efter ca 20 år sjunka till en mycket låg nivå. De sista åren är det t. o. m. fråga om negativa "subventioner". Vid fast penningvärde (eller reallån) och givna antaganden är subventionsnivån i början mycket måttlig jämfört med exemplet med 10 % inflation, och subventionsnivån sjunker successivt under hela 40-årsperioden, dock aldrig under nollstrecket. Fr. o. m. det 16:e året är subventionsnivån högre i det tänkta systemet vid fast penningvärde (det reala systemet) än i nuvarande system vid 10 % inflation.

Ackumulerade subventioner år för år i de två exemplen redovisas i diagram 11-7. Nuvarande system vid 10 % inflation innebär mycket snabbt stigande ackumulerade subventioner i början av 40-årsperioden. Efter hand planar kurvan ut och mot slutet blir det en svag negativ lutning som är en återspegling av de negativa "subventionrna" mot slutet av 40-årsperioden. Exemplet med fast penningvärde (reallån) innebär en mycket långsammare stigning i början för kurvan för ackumulerade subventioner. Stigningen pågår under hela 40-årsperioden med en svagt avtagande tendens. Avståndet mellan kurvorna minskar påtagligt mot slutet av 40-årsperioden men de möts dock aldrig, inte heller om man skulle dra ut kurvorna ytterligare tio år.

I båda exemplen reduceras ränteutgifterna genom räntebidrag. Genom ränteavdragen blir det därtill fråga om skatteminskningar motsvarande 50 % av de efter räntebidrag återstående räntebeloppen. Det som därefter återstår

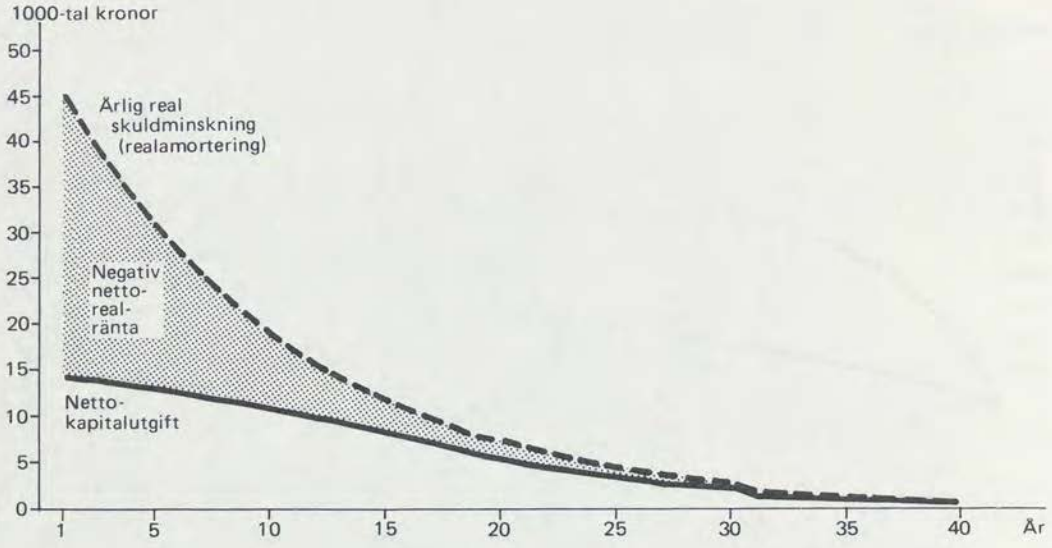


Diagram 11-8 A Statligt belånat eget hem: Nettokapitalutgifter (amortering plus subventionerad ränta minus subventionerad ränta gånger marginalskattesatsen) resp. realamorteringar (real skuldminskning) under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation. Anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr. Marginalskattesats: 50 %.

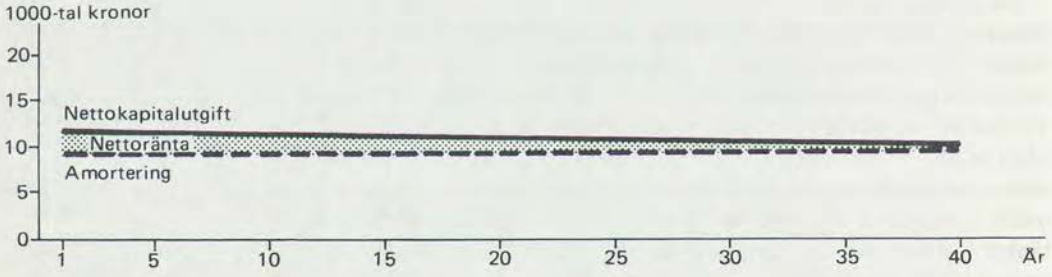


Diagram 11-8 B Statligt belånat eget hem: Nettokapitalutgifter resp. amorteringar under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. 50-årigt lån med rak amortering och 1 % ränta vid fast penningvärde. Anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr. Marginalskattesats: 50 %.

att betala, dvs. 50 % av efter räntebidrag återstående räntebelopp, kan betecknas som nettoränta. Summan av nettoränta och amortering kan betecknas som nettokapitalutgift. Om därtill läggs skatt på schablonintäkt[1] erhålls boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll som redovisats i tidigare diagram.

[1] Jfr not s. 319.

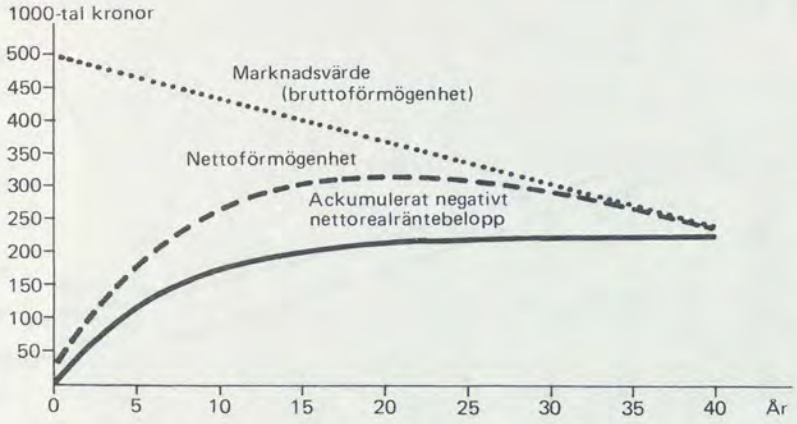


Diagram 11-9 Statligt belånat eget hem: Marknadsvärden, nettoförmögenheter och ackumulerade negativa realräntebelopp under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system med 10 % årlig inflation. Marginalskattesats: 50 %.

I diagram 11-8 A ställs nettokapitalutgifter[1] under 40 år i exemplet med 10 % inflation mot årlig real skuldminskning i samma exempel. Särskilt i början av 40-årsperioden är den årliga reala skuldminskningen väsentligt större än nettokapitalutgifterna. Differensen mellan nettokapitalutgift och real skuldminskning (realamortering) kan betecknas som nettorealränta. Då de årliga realamorteringarna är högre än de årliga kapitalutgifterna är nettorealräntan negativ, såsom framgår av diagrammet. Det betyder att den reala skuldminskningen inte fullt ut motsvaras av låntagarens nettobetalningar eller att låntagarens förmögenhetsställning till viss del förbättras utan eget realt sparande från låntagarens sida. Det negativa realräntebeloppet är detsamma som inflationsvinst enligt den definition som tillämpas i kap. 3.

Nettokapitalutgifter under 40 år i exemplet med fast penningvärde (eller reallån) ställs mot årliga amorteringar vid fast penningvärde i diagram 11-8 B. Differensen mellan nettokapitalutgift och amortering är givetvis nettoränta, vilket framgår av diagrammet.

I diagram 11-9 redovisas ackumulerat negativt nettorealräntebelopp[2] år för år vid 10 % inflation och nuvarande bostadsfinansierings- och skattesystem. Kurvan stiger mycket snabbt i början, vilket återspeglar det faktum att de negativa realräntebeloppen är mycket stora i början. Mot slutet av 40-årsperioden planar kurvan ut, vilket återspeglar det faktum att de negativa realräntebeloppen då är mycket måttliga. Utvecklingen av ackumulerat negativt realräntebelopp ställs i diagrammet mot nettoförmögenhetens och marknadsvärdets (bruttoförmögenhetens) utveckling. Efter 20 år har fastighetsägaren en nettoförmögenhet på 317 000 kr. i anskaffningsårets penningvärde, varav endast 101 000 kr. är resultatet av eget realt sparande och 216 00 kr. är ackumulerad inflationsvinst eller ackumulerat negativt realräntebelopp.

11.3.2 *Hyreslägenheter med statliga lån*

I diagrammen 11–10 t. o. m. 11–13 ges samma redovisning och jämförelse mellan nuvarande system vid 10 % inflation och det föreslagna reala systemet (eller ett tänkt system vid fast penningvärde) för en hyreslägenhet som i diagrammen 11-4 A t. o. m. 11-7 för ett eget hem. I fallet med fast

[1] Ej att förväxla med boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll. Jfr diagram 11-6 A.

[2] Ej att förväxla med ackumulerade subventioner. Jfr diagram 11-7.

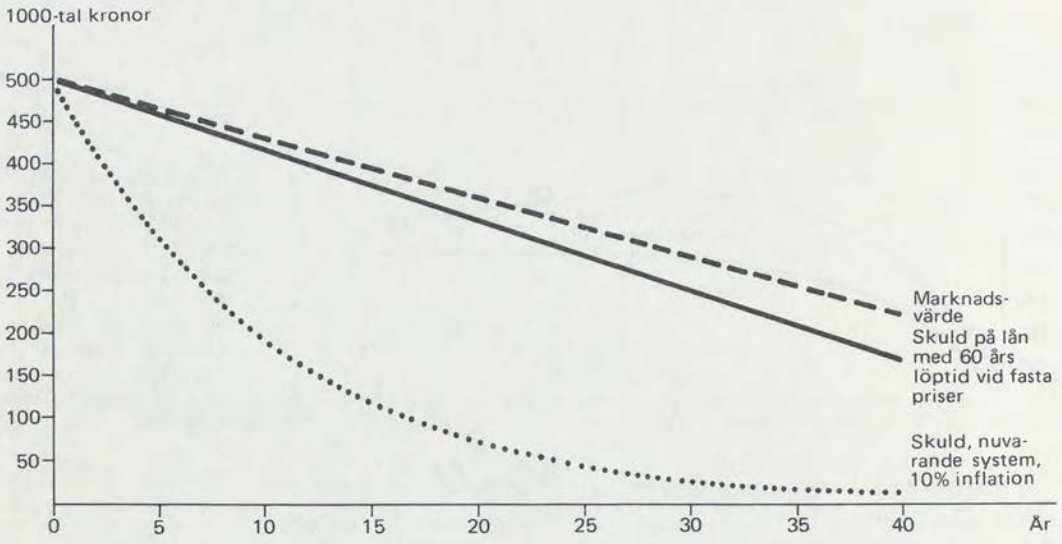


Diagram 11-10 Statligt belånad hyreslägenhet: Marknadsvärden och skuldbelopp under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation resp. 60-årigt lån med rak amortering vid fast penningvärde. Lägenhetens andel av fastighetens anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr.

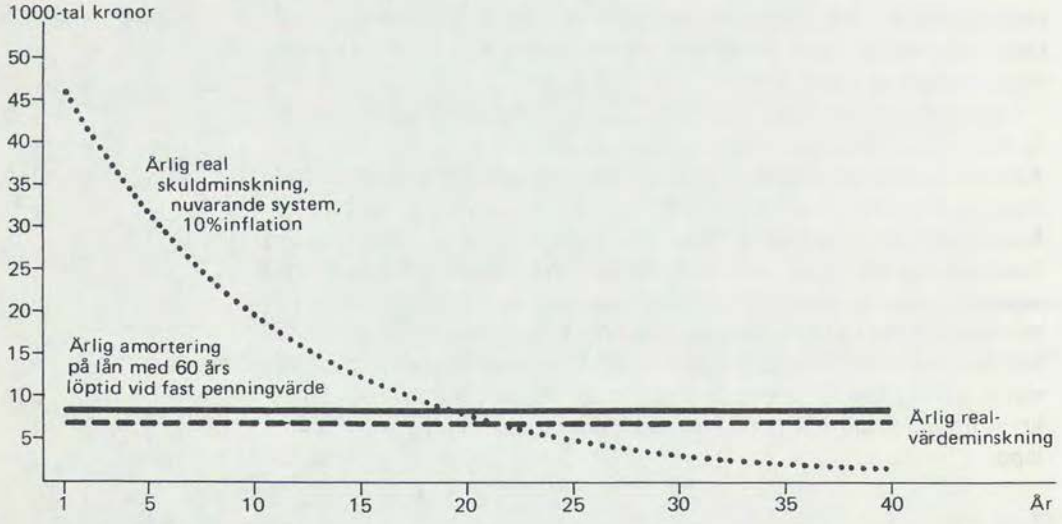


Diagram 11-11 A Statligt belånad hyreslägenhet: Årlig realvärdeminskning och årlig real skuldminskning under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation resp. 50-årigt lån med rak amortering vid fast penningvärde. Lägenhetens andel av fastighetens anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr.

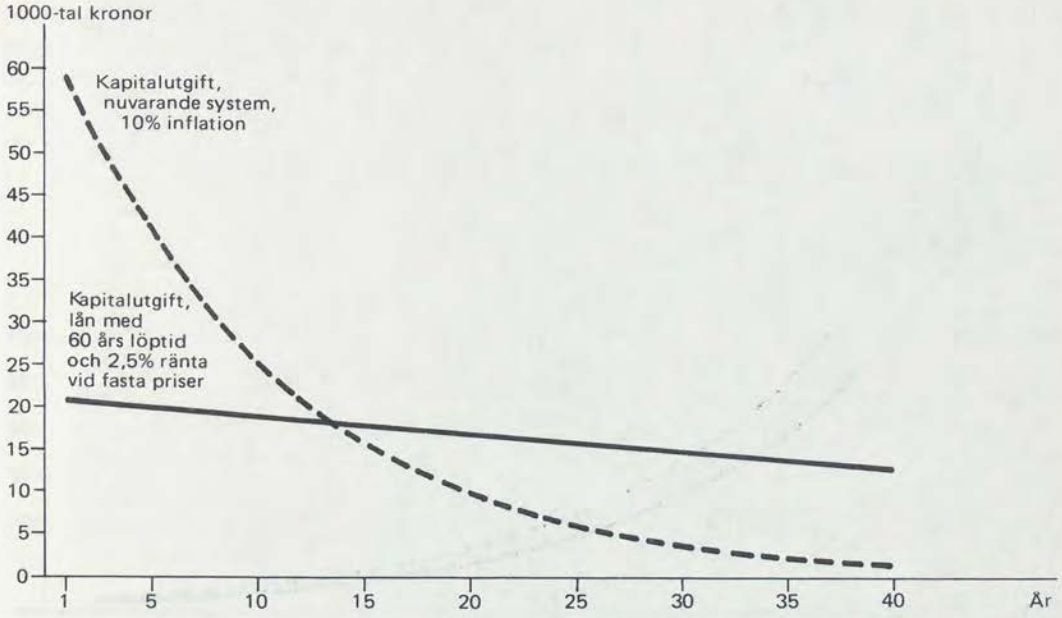


Diagram 11-11 B Statligt belånad hyreslägenhet: Kapitalutgifter (amortering plus ränta) under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation resp. 60-årigt lån med rak amortering och 2,5 % ränta vid fast penningvärde. Lägenhetens andel av fastighetens anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr.

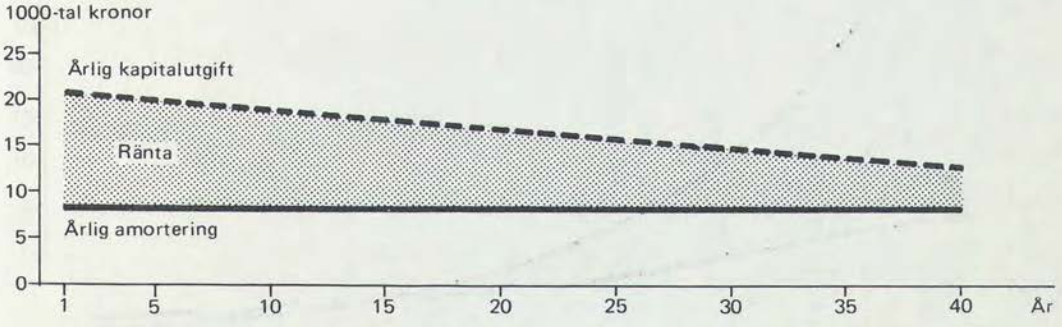


Diagram 11-11 C Statligt belånad hyreslägenhet: Kapitalutgifter (amortering plus ränta) resp. amorteringar under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. 60-årigt lån med rak amortering och 2,5 % ränta vid fast penningvärde. Lägenhetens andel av fastighetens anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr.

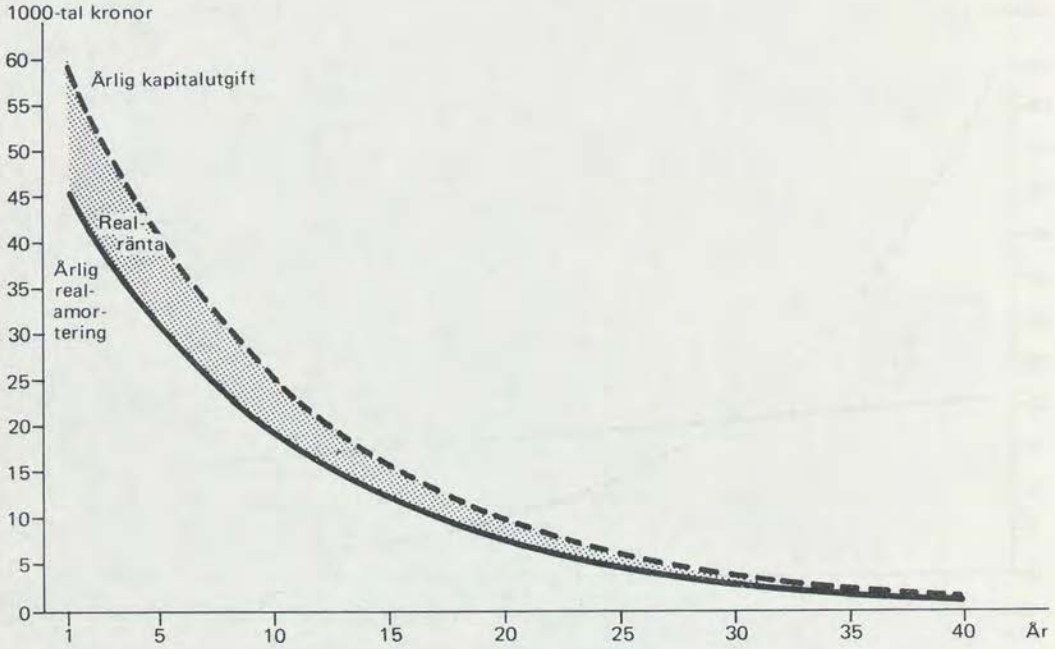


Diagram 11-11 D Statligt belånad hyreslägenhet: Kapitalutgifter (amortering plus ränta) resp. realamorteringar (real skuldminskning) under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation. Lägenhetens andel av fastighetens anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr.

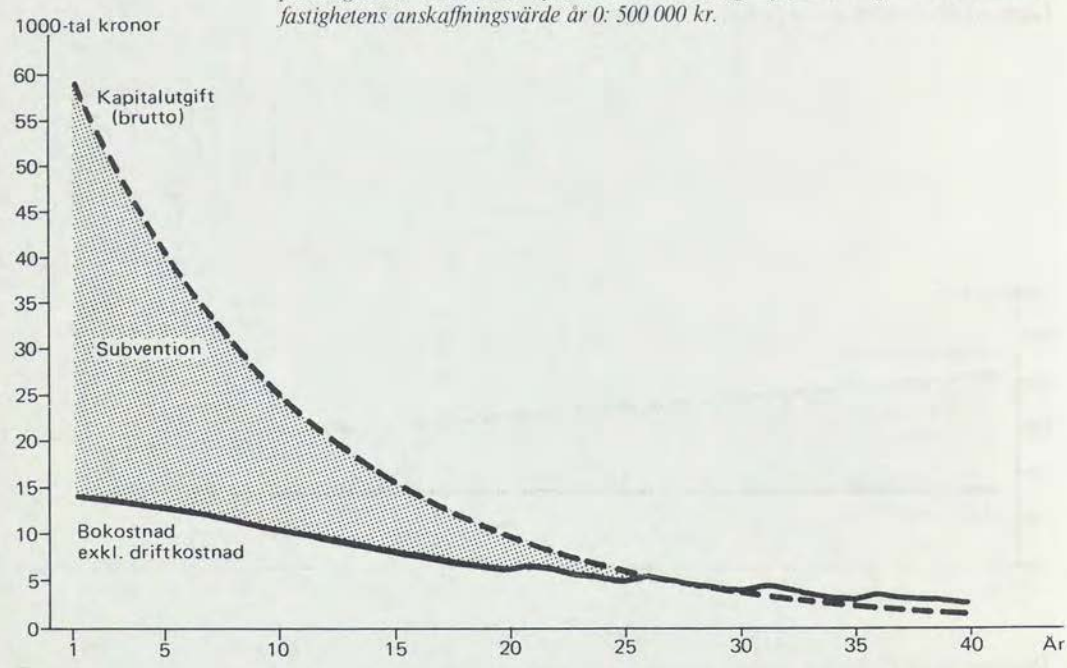


Diagram 11-12 A Statligt belånad hyreslägenhet: Kapitalutgifter (brutto) och boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation. Lägenhetens andel av fastighetens anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr.

penningvärde (reallån) antas ett lån med rak amortering i 60 år. Marknadsränta och garanterad ränta är 2,5 % resp. 1 % liksom i egnahemsfallet. Skillnaden mellan utfallen vid 10 % inflation resp. fast penningvärde är i princip densamma som i fråga om egnahem, även om det givetvis inte är fråga om någon exakt siffermässig överensstämmelse.

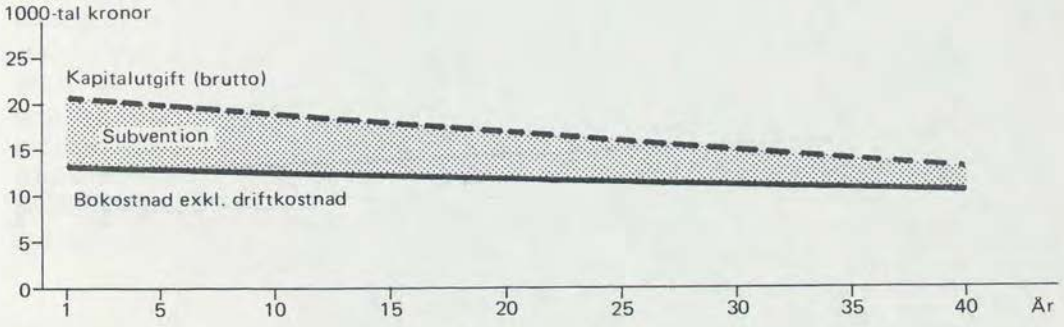


Diagram 11-12 B Statligt belånad hyreslägenhet: Kapitalutgifter (brutto) och boendekostnader exkl. driftkostnader under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. 60-årigt lån med rak amortering, 2,5 % marknadsränta och 1 % garanterad ränta vid fast penningvärde. Lägenhetens andel av fastighetens anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr.

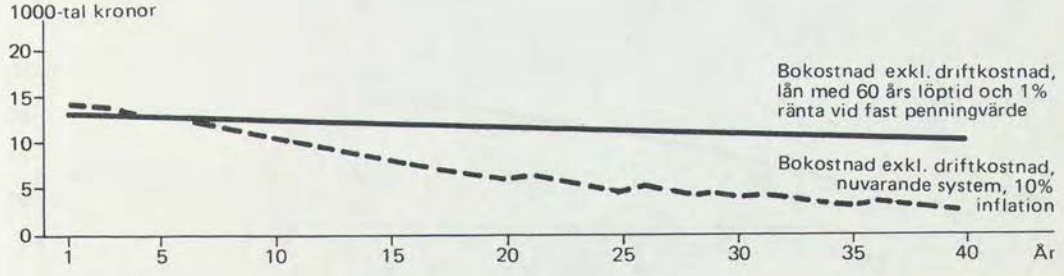


Diagram 11-12 C Statligt belånad hyreslägenhet: Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation resp. 60-årigt lån med rak amortering och 1 % ränta vid fast penningvärde. Lägenhetens andel av fastighetens anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr.

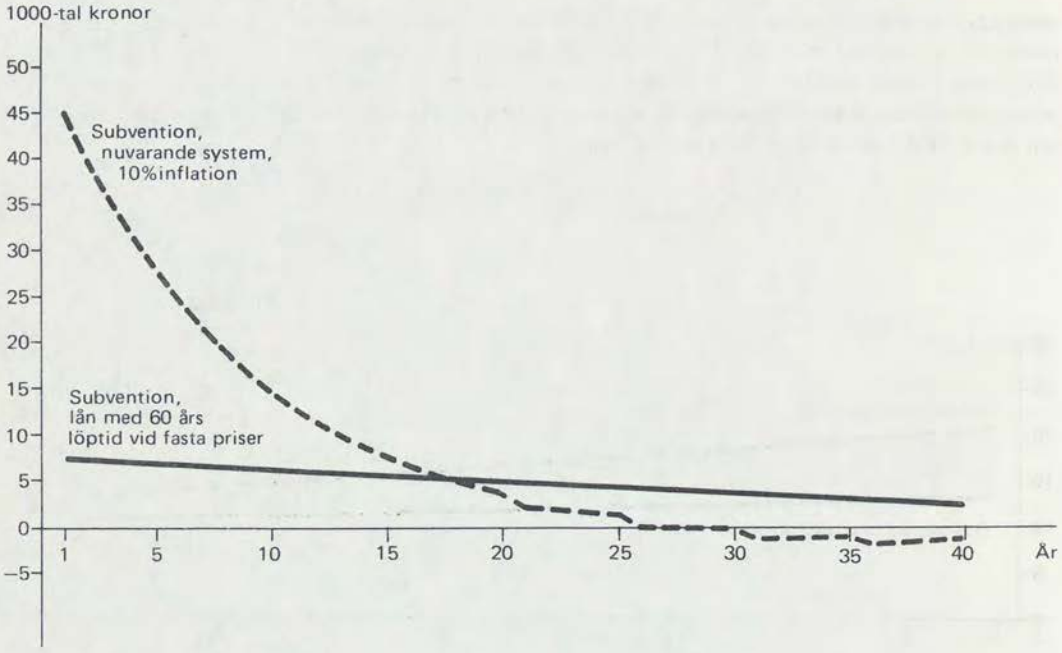


Diagram 11-12 D Statligt belånad hyreslägenhet: Subventioner under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation resp. 60-årigt lån med rak amortering, 2,5 % marknadsränta och 1 % garanterad ränta vid fast penningvärde. Lägenhetens andel av fastighetens anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr.

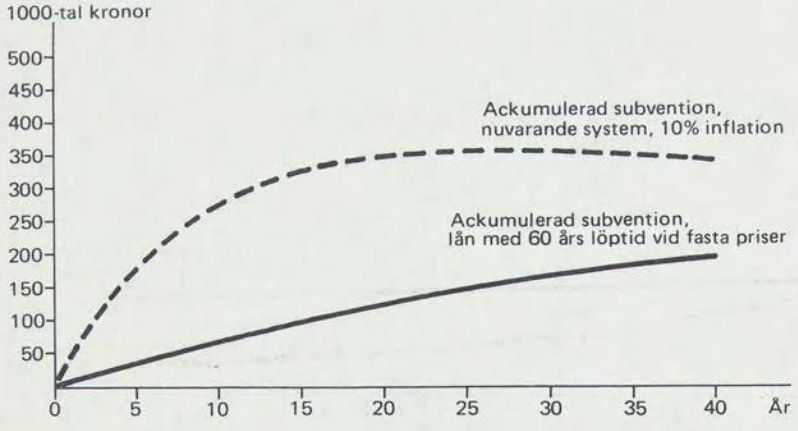


Diagram 11-13 Statligt belånad hyreslägenhet: Ackumulerade subventioner under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation resp. 60-årigt lån med rak amortering, 2,5 % marknadsränta och 1 % garanterad ränta vid fast penningvärde. Lägenhetens andel av fastighetens anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr.

I diagram 11-14 A jämförs boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll för ett eget hem med boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll för en hyreslägenhet vid nuvarande bostadsfinansieringssystem och 10 % inflation och samma anskaffningskostnad för båda lägenheterna. Marginalskattesatsen i egnahemsfallet är liksom tidigare 50 %. Boendekostnaderna exkl. drift och underhåll (nettokapitalutgift plus skatt på schablonintäkt) är högre för det egna hemmet än för hyreslägenheten under närmare 20 år. Endast under de sista 15 av de 40 redovisade åren är kostnaderna exkl. drift och underhåll högre i hyreslägenheten än i egnahemmet.

I diagram 11-14 B jämförs boendekostnad exkl. driftkostnad för eget hem resp. hyreslägenhet vid fast penningvärde eller reallån och 50-årigt resp. 60-årigt lån med rak amortering och med 1 % ränta i båda fallen. Belåningsgraden i utgångsläget är liksom i nuvarande system 95 % av anskaffningsvärdet för egnahemmet och 100 % av anskaffningsvärdet för hyreslägenheten. I egnahemsfallet tillämpas marginalskattesatsen 50 %. Som framgår av diagrammet ligger boendekostnaderna exkl. drift och underhåll under hela 40-årsperioden något högre för egnahemmet än för hyreslägenheten. Skillnaden är dock ganska måttlig. Den är klart mindre i början av 40-årsperioden än i exemplet med nuvarande system och 10 % inflation.

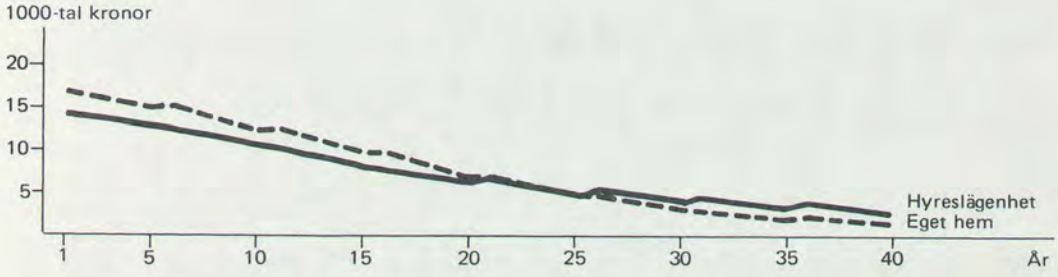


Diagram 11–14 A Statligt belånat eget hem resp. statligt belånad hyreslägenhet: Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation. Anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr. Marginalskattesats: 50 %.

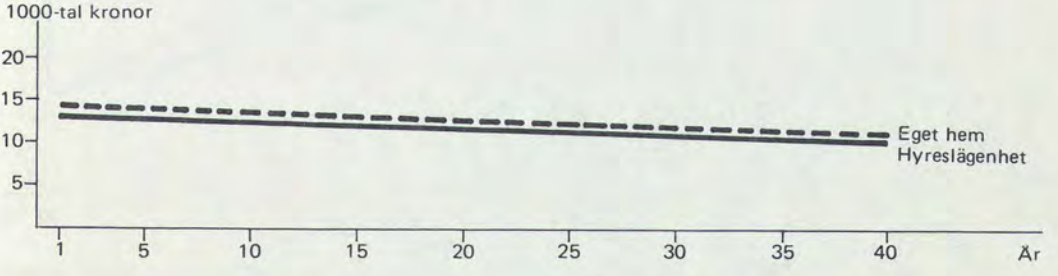


Diagram 11–14 B Statligt belånat eget hem resp. statligt belånad hyreslägenhet: Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. 50-årigt resp. 60-årigt lån med rak amortering och 1 % ränta vid fast penningvärde. Anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr. Marginalskattesats. 50 %.

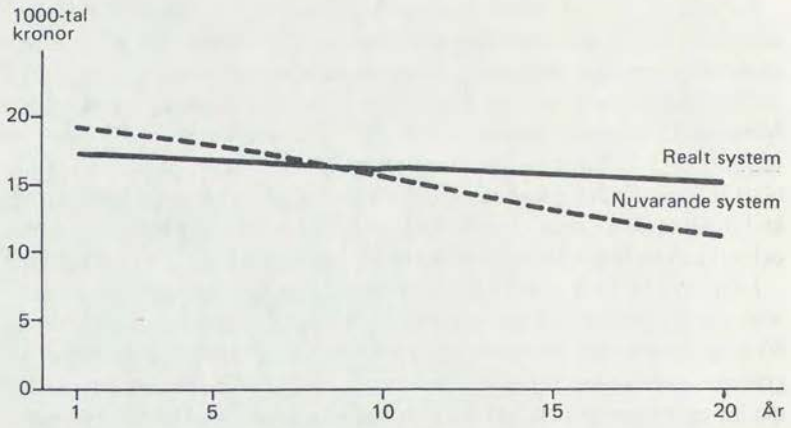


Diagram 11-15 Statligt belånad hyreslägenhet: Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll under 20 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation med årlig avsättning till periodiskt underhåll motsvarande 1 % av reala produktionskostnaden resp. realt system med tre reallån (60 år, 20 år och 10 år) med rak amortering och 1 % ränta. Lägenhetens andel av fastighetens anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr.

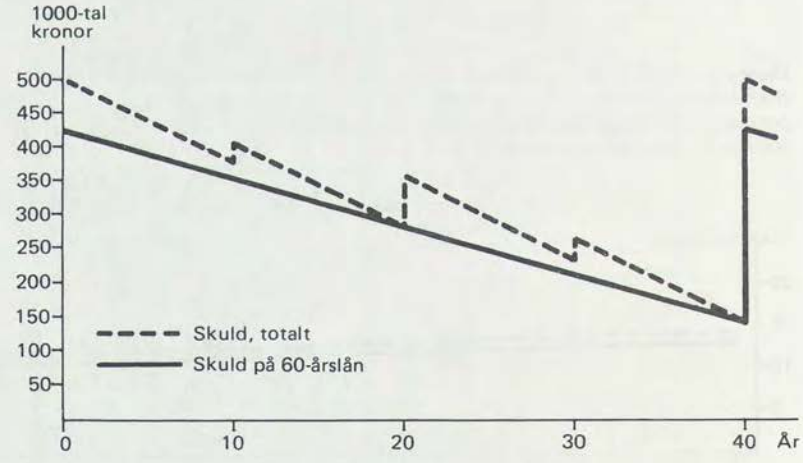


Diagram 11-16 Statligt belånad hyreslägenhet: Skuldbelopp under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Tre reallån med rak amortering varav ett 60-årigt motsvarande 85 % av anskaffningsvärdet, ett 20-årigt motsvarande 9 % av anskaffningsvärdet och ett 10-årigt motsvarande 6 % av anskaffningsvärdet. Lägenhetens andel av fastighetens anskaffningsvärde år 0: 500 000 kr.

I avsnitt 11.2.5 gjordes en jämförelse i tabellform (tabell 11.8) mellan kapitalutgifter och erforderliga avsättningar för periodiskt underhåll under 40 år för en hyreslägenhet i nuvarande system vid 10 % inflation resp. vid real bostadsfinansiering med anpassning av amorteringsplanerna till en underhållslånemodell. Med de sifferantaganden som använts i detta avsnitt utfaller denna jämförelse de första 20 åren i diagramform så som framgår av diagram 11–15. Skuldutvecklingen vid tillämpning av den reala underhållslånemodellen framgår av diagram 11-16, som bygger på den i avsnitt 11.2.5 presenterade tabell 11.9. Efter 40 år antas ombyggnad ske med nybelåning upp till nivån för den ursprungliga reala produktionskostnaden.

11.3.3 *Egnahem utan statliga lån*

Övergången till ett realt system kommer att medföra att inte bara bostäder med statliga lån utan även bostäder utan statliga lån kommer att i huvudsak finansieras med reallån. Effekterna på boendekostnaderna av en övergång till ett realt system kommer under de första åren av lånens löptider att bli mycket kraftigare för bostäder utan statliga lån än för bostäder med statliga lån. Under förutsättning att reallån tillämpas kommer de första årens boendekostnader att bli väsentligt lägre än i nuvarande system för boende i egnahem utan statliga lån.

Egnahem med statliga lån kan normalt antas få något gynnsammare toppbelåning än egnahem utan statliga lån. Det statliga bostadslånet har i nuvarande system 30 års löptid med amorteringsvillkor som liknar annuitetslån. Fördelen av gynnsam toppbelåning är dock begränsad jämfört med fördelen av de räntebidrag som följer av att statligt bostadslån beviljats. Därför tas i de jämförelser i diagramform, som redovisas i detta avsnitt, endast hänsyn till de skillnader mellan statligt belånade resp. icke statligt belånade bostäder, som beror på räntebidragen. Lånevillkoren i övrigt förutsätts vara desamma för statligt belånade resp. icke belånade bostäder. Dessa förutsättningar gäller både för nuvarande system och för det reala systemet i de diagram som presenteras.

Liksom i avsnitt 11.3.1 antas inflationen vara 10 %. Räntesatsen på bottenlån antas vara 12,7 % resp. 2,5 % vid penninglån resp. reallån och marginalskattesatsen antas vara 50 %.

Av diagram 11-17 A framgår att boendekostnaderna vid givna förutsättningar blir 15 000 kr. lägre första året i ett icke statligt belånat 500 000-kronorshus vid det reala systemet än vid nuvarande system. Utgiftskurvan vid nuvarande system stupar brant nedåt medan utgiftskurvan i det reala systemet lutar svagt nedåt, så att boendekostnaderna i det reala systemet blir högre än i nuvarande system fr. o. m. det nionde året. Som jämförelse redovisas i diagram 11-17 B motsvarande utgiftskurvor för ett statligt belånat 500 000-kronorshus.[1] Utgiftskurvan vid nuvarande system lutar till att börja med mindre brant än i exemplet utan statlig belåning till följd av räntebidragens inverkan.

Av diagram 11-17 C framgår räntebidragens betydelse i nuvarande system under de första 15 åren för ett statligt belånat eget hem. Utgiftskurvan för ett eget hem utan statligt lån motsvarar utgiftskurvan för ett statligt belånat eget hem om räntebidraget togs bort. Av diagram 11-17 D framgår räntebidragens betydelse under 40 år för ett statligt belånat eget hem i det reala systemet.

[1] Kurvorna i diagram 11-17 B är identiska med kurvorna i diagram 11-6 C.

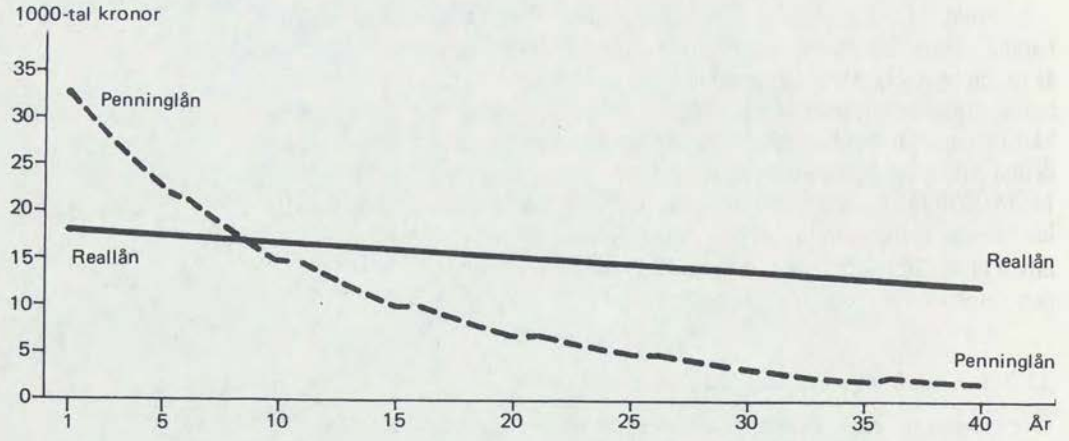


Diagram 11-17 A Eget hem utan statligt lån: Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system (penninglån) vid 10 % årlig inflation resp. realt system med 50-årigt reallån med rak amortering och 2,5 % ränta.

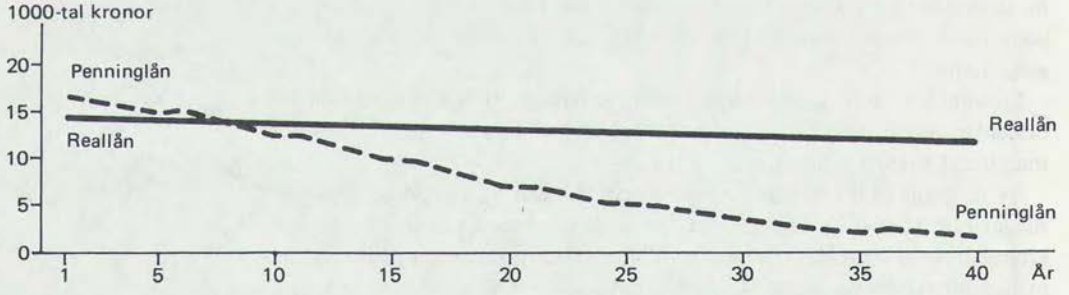


Diagram 11-17 B Eget hem med statligt lån: Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system (penninglån) vid 10 % årlig inflation resp. realt system med 50-årigt reallån med rak amortering och 1 % ränta.

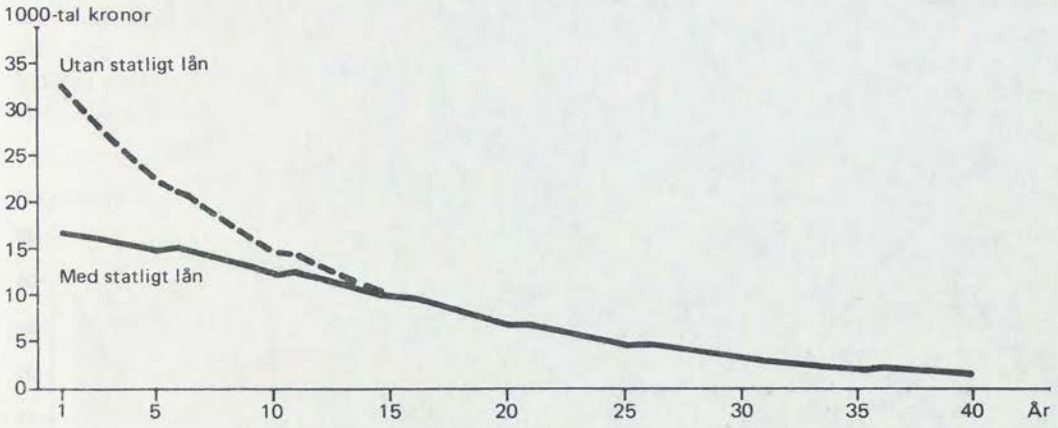


Diagram 11-17 C Eget hem med resp. utan statligt lån: Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation.

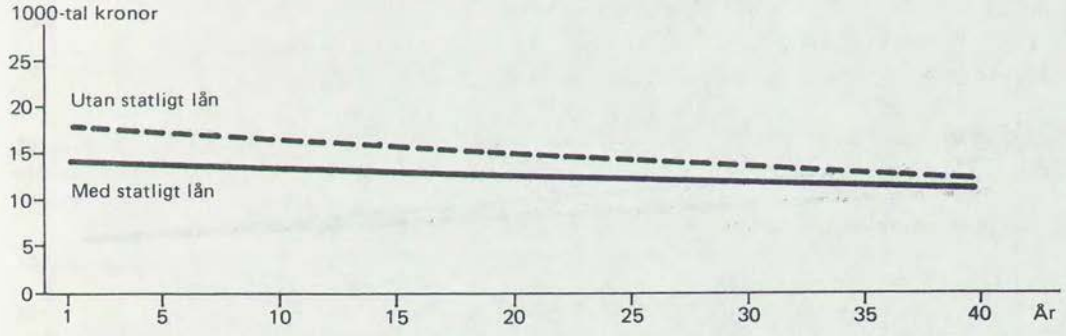


Diagram 11-17 D Eget hem med resp. utan statligt lån: Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Realt system med 50-årigt reallån med rak amortering och 1 % resp. 2,5 % ränta.

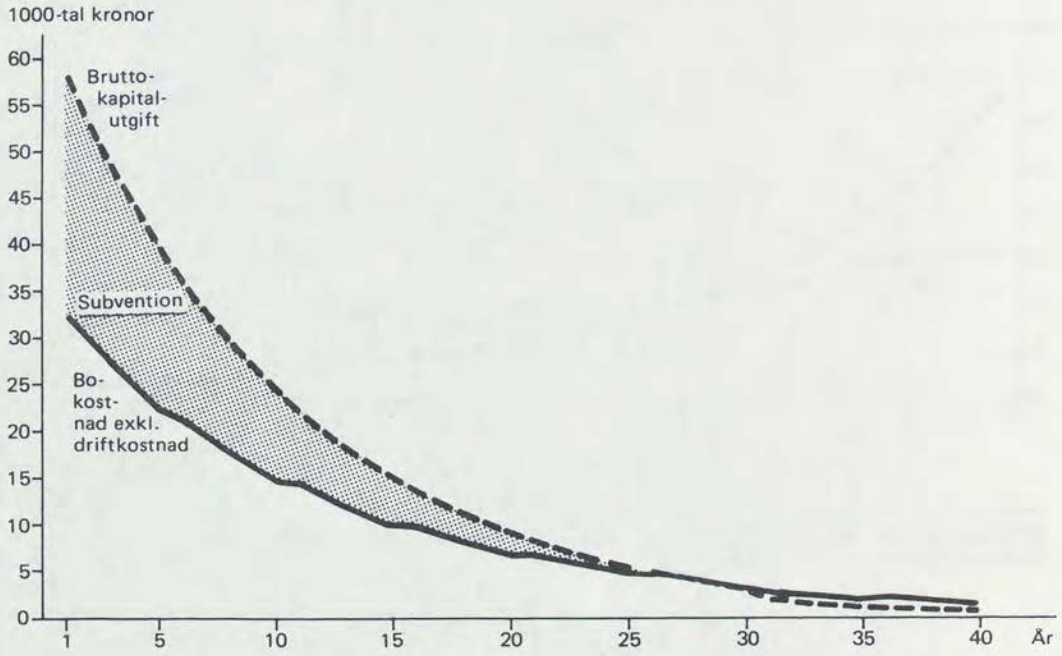


Diagram 11-18 A Eget hem utan statligt lån: Bruttokapitalutgifter och boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system (penninglån) vid 10 % årlig inflation.

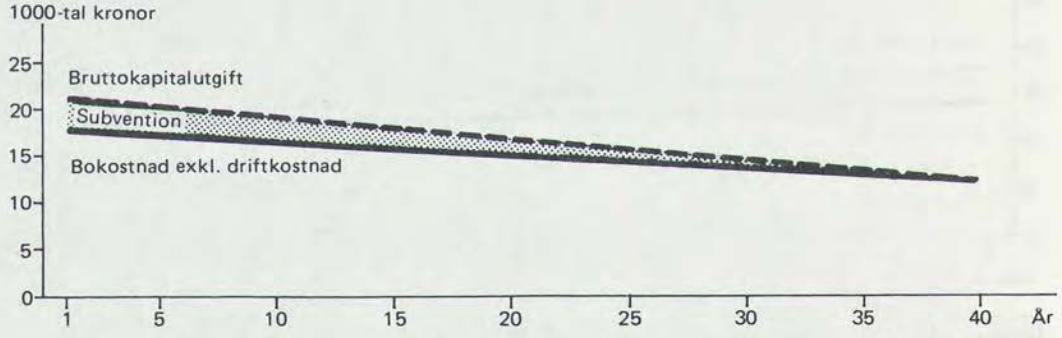


Diagram 11-18 B Eget hem utan statligt lån: Bruttokapitalutgifter och boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Realt system med 50-årigt reallån med rak amortering och 2,5 % ränta.

Sambandet i nuvarande system mellan bruttokapitalutgifter, boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll samt subventioner då det gäller ett icke statligt belånat eget hem redovisas i diagram 11-18 A. Eftersom inga räntebidrag utgår är "subvention" detsamma som skatteminskning på grund av underskottsavdrag. Motsvarande samband i det reala systemet då det gäller

ett icke statligt belånat eget hem redovisas i diagram 11-18 B. Som jämförelse redovisas ytterligare en gång motsvarande samband för egnahem med statliga lån i diagram 11-18 C och 11-18 D. Diagram 11-18 C handlar om ett statligt belånat eget hem i nuvarande system.[1] Diagram 11-18 D handlar om ett statligt belånat eget hem i det reala systemet.[2]

[1] Kurvorna i diagram 11-18 C är identiska med kurvorna i diagram 11-6 A.

[2] Kurvorna i diagram 11-18 D är identiska med kurvorna i diagram 11-6 B.

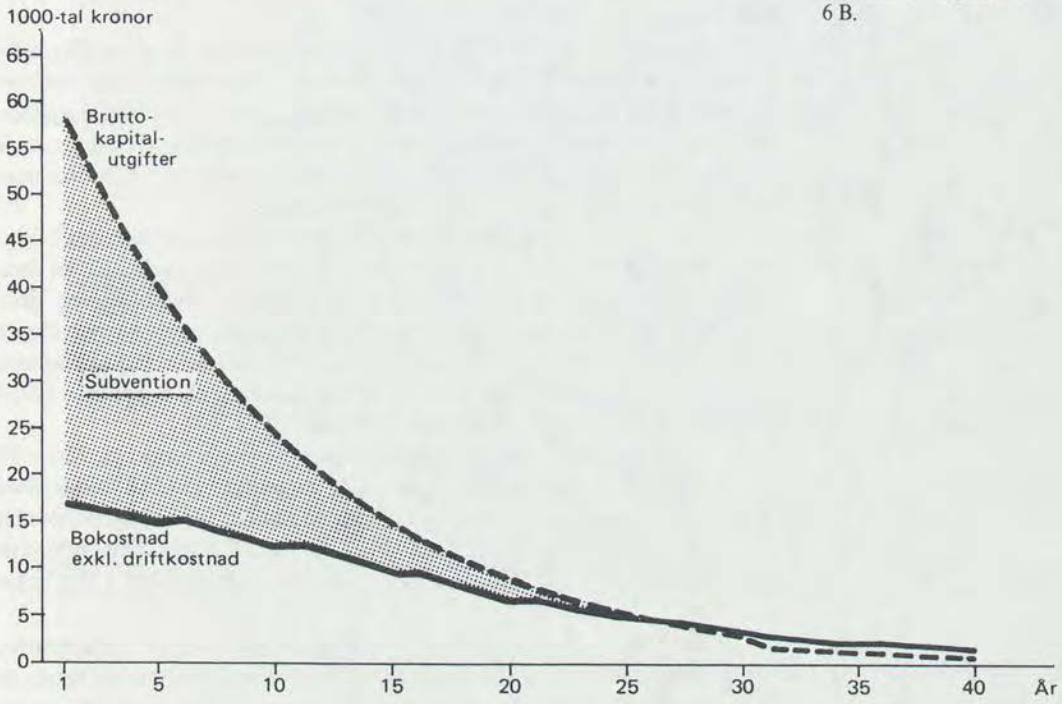


Diagram 11-18 C Eget hem med statligt lån: Bruttokapitalutgifter och boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system (penninglån) vid 10 % årlig inflation.

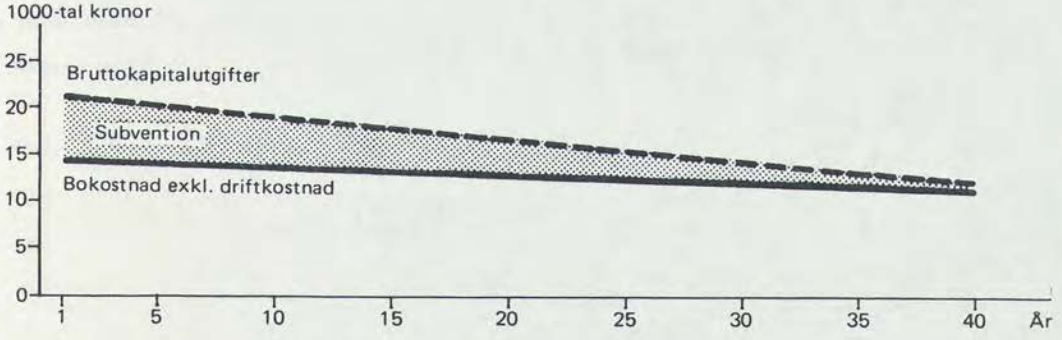


Diagram 11-18 D Eget hem med statligt lån: Bruttokapitalutgifter och boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Realt system med 50-årigt reallån med rak amortering, 2,5 % marknadsränta och 1 % garanterad ränta vid fast penningvärde.

11.3.4 *Hyreslägenheter utan statliga lån*

Liksom i föregående avsnitt tas i detta avsnitt endast hänsyn till de skillnader mellan statligt belånade resp. icke statligt belånade bostäder som beror på räntebidragen. Lånevillkoren i övrigt förutsätts vara desamma för statligt belånade resp. icke statligt belånade bostäder. Dessa förutsättningar gäller både för nuvarande system och för det reala systemet i de diagram som presenteras.

Av diagram 11-19 A framgår att boendekostnaderna vid givna förutsättningar blir närmare 40 000 kr. lägre första året i en icke statligt belånad 500 000-kronorslägenhet vid det reala systemet än vid nuvarande system. Exemplet är teoretiskt. I verkligheten kan inga hyresgäster förmås att betala de hyror, som skulle vara nödvändiga för full kostnadstäckning i hyreshus utan statliga lån vid tillämpning av nuvarande system.

Utgiftskurvan vid nuvarande system stupar brant nedåt medan utgiftskurvan i det reala systemet lutar svagt nedåt, så att boendekostnaderna i det reala systemet blir högre än i nuvarande system fr. o. m. det 14:e året. Som jämförelse redovisas i diagram 11-19 B motsvarande utgiftskurvor för en statligt belånad 500 000-kronorslägenhet.[1] Utgiftskurvan vid nuvarande system lutar till att börja med avsevärt mindre brant än i exemplet utan statlig belåning till följd av räntebidragens inverkan.

Av diagram 11-19 C framgår räntebidragens betydelse under de första 30 åren för en statligt belånad hyreslägenhet. Utgiftskurvan för en hyreslägenhet utan statligt lån motsvarar utgiftskurvan för en statligt belånad hyreslägenhet om räntebidragen togs bort. Av diagram 11-19 D framgår räntebidragens betydelse under 40 år för en statligt belånad hyreslägenhet i det reala systemet.

I själva verket är det i dagens system omöjligt att producera hyreslägenheter utan statliga lån och räntebidrag. Det finns inga som är beredda att betala de höga hyror som då skulle bli följden för nyproducerade lägenheter. Beroendet av räntebidrag är inte lika absolut i det reala systemet, förutsatt att det är tillåtet att ta ut hyror som ger kostnadstäckning.

De kraftiga effekterna av frånvaro av räntebidrag i hyreshusfallen jämfört med i egnahemsfallen beror på att det förutsätts att möjligheten till skatteminskning genom underskottsavdrag mot andra inkomster finns i egnahemsfallen men saknas i hyreshusfallen.

[1] Kurvorna i diagram 11-19 B är identiska med kurvorna i diagram 11-12 C.

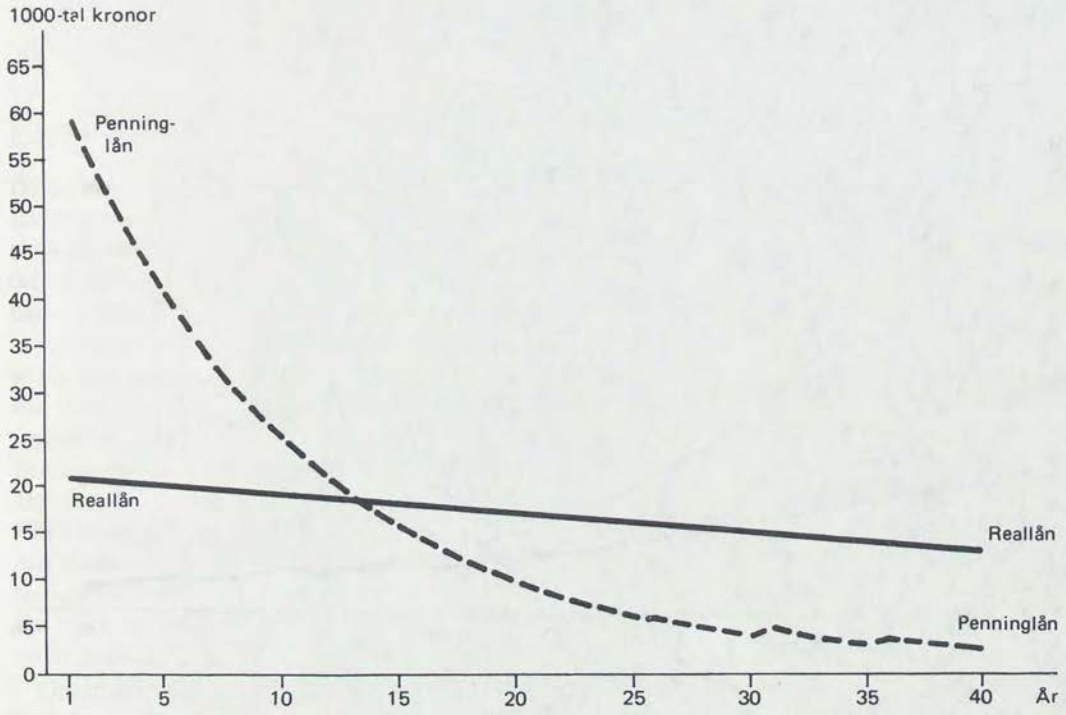


Diagram 11-19 A Hyreslägenhet utan statligt lån: Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system (penninglån) vid 10 % årlig inflation resp. realt system med 60-årigt reallån med rak amortering och 2,5 % ränta.

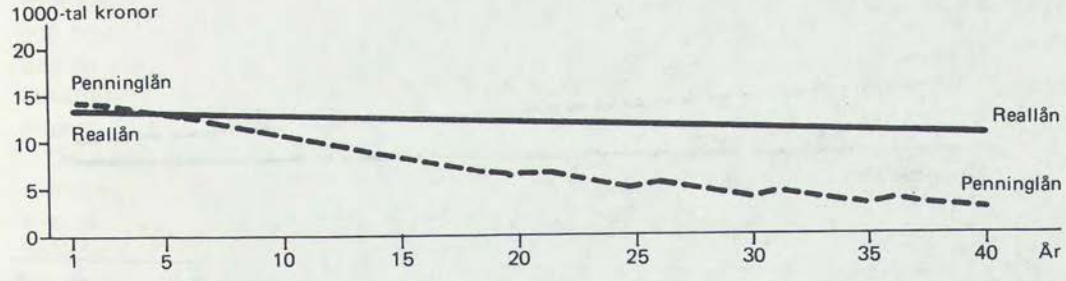


Diagram 11-19 B Hyreslägenhet med statligt lån: Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system (penninglån) vid 10 % årlig inflation resp. realt system med 60-årigt reallån med rak amortering och 1 % ränta.

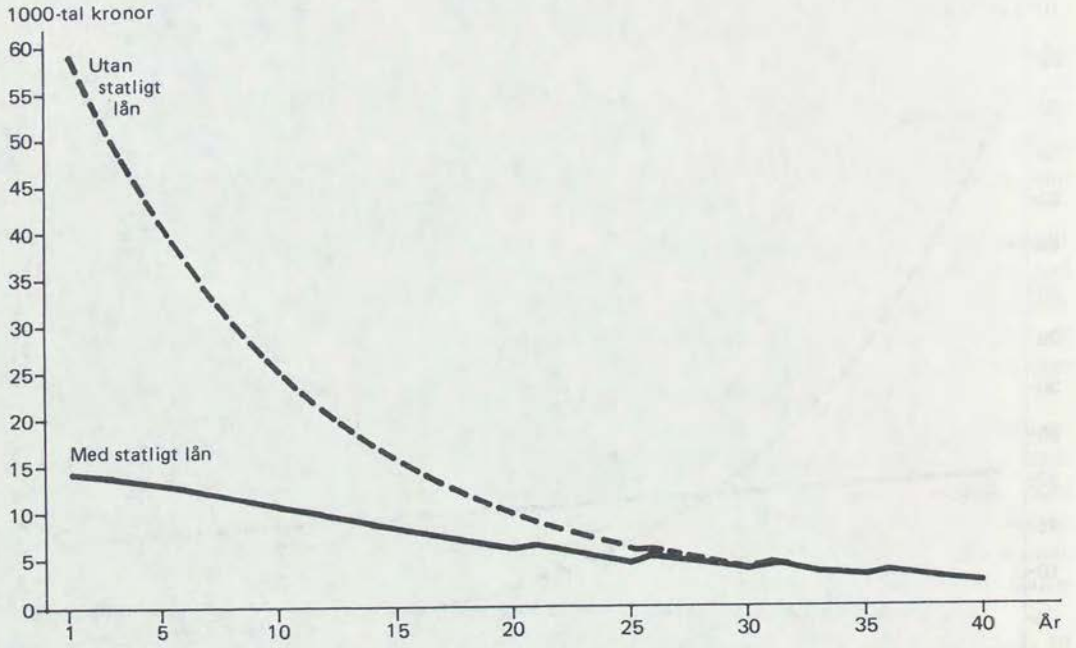


Diagram 11-19 C Hyreslägenhet med resp. utan statligt lån: Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Nuvarande system vid 10 % årlig inflation.

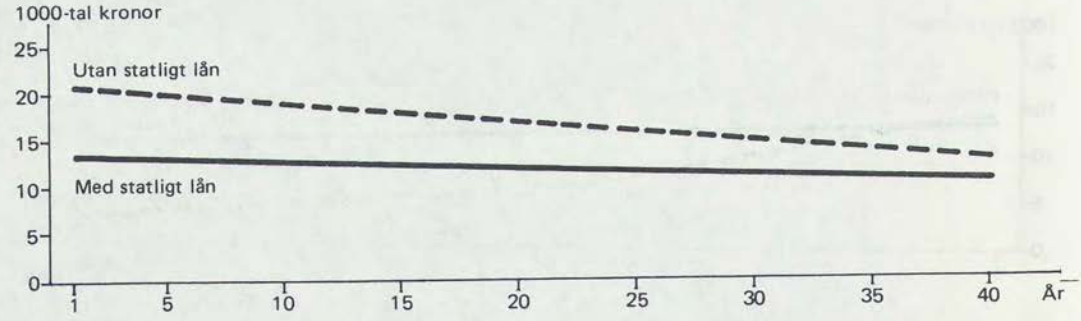


Diagram 11-19 D Hyreslägenheter med resp. utan statligt lån: Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll under 40 år i anskaffningsårets penningvärde. Realt system med 60-årigt reallån med rak amortering och 1 % resp. 2,5 % ränta.

11.4 Bostadspolitiska konsekvenser av en övergång till real bostadsfinansiering i det framtida beståndet

11.4.1 *Kostnadsneutralitet mellan olika upplåtelseformer vid real bostadsfinansiering i det framtida beståndet*

Då det nuvarande bostadsfinansieringssystemet infördes år 1975 försökte man åstadkomma rättvisa mellan upplåtelseformerna. Målet var att kapitalutgifterna första året skulle vara ungefär desamma för likvärdiga lägenheter vare sig det gällde hyresrätter, bostadsrätter eller egnahem. Jämförelsen gjordes därvid bara för boende med en genomsnittlig marginalskattesats.

Den av utredningen föreslagna modellen för real bostadsfinansiering vad avser det framtida beståndet skulle innebära i stort sett samma kapitalutgifter för likvärdiga bostäder i alla upplåtelseformer. (De skillnader som skulle uppstå till följd av olika amorteringstider – 50 år för småhus och 60 år för flerbostadshus – skulle vara måttliga.) Detta skulle gälla inte enbart det första året under en fastighets livslängd utan under hela dess ekonomiska livslängd. Här föreligger en väsentlig skillnad gentemot nuvarande bostadsfinansierings- och skattesystem, vilket medför kostnadsneutralitet endast under ett år av en fastighets livslängd, förutsatt att avstämningen mellan garanterade räntesatser för olika upplåtelseformer och schablonintäkter och marginalskattesatser blivit perfekt.

Dessutom saknar i det föreslagna reala bostadsfinansieringssystemet de boendes marginalskattesatser i stort sett betydelse. Underskott i egnahemsfastigheter skulle uppstå även i ett realt system men i väsentligt mindre utsträckning än i nuvarande system. Med ränteavdragsrätten begränsad till realräntor skulle underskottsbeloppen bli jämförelsevis obetydliga och skillnaderna vid olika marginalskattesatser följaktligen också obetydliga.

I nuvarande system i dess renodlade form har de olika marginalskattesatserna stor betydelse för bostadsutgifterna. Genom det i prop. 1981/82:197 framlagda förslaget till avdragseffektsbegränsning elimineras dock effekterna av varierande marginalskatter. Kombinationen av avdragseffektsbegränsningen och den senaste nedjusteringen av den garanterade räntesatsen för nyproducerade hyres- och bostadsrättshus (från 3,4 % till 3,0 %) innebär att boendekostnaderna för nyproducerade egnahem med statliga lån genomgående kommer att ligga påtagligt högre än för likvärdiga nyproducerade hyres- och bostadsrätter. Först efter en ganska lång tid blir boendekostnaderna ungefär lika, varefter det blir något lägre boendekostnader i ett eget hem än i en likvärdig hyreslägenhet (jfr diagram 11-14 A, där produktionskostnadsbelåningens effekter till hyreslägenheternas förmån inte har beaktats).

Det reala systemet skulle, med de lånevillkor som föreslagits, betyda en reducering av de skillnader i fråga om boendekostnader i nyproduktionen, som på senare tid uppstått mellan egnahem å ena sidan och hyres- och bostadsrätter å andra sidan. Boendekostnaderna skulle under fastighetens livslängd permanent ligga något högre för egnahem i småhus än för hyreslägenheter i flerbostadshus (jfr diagram 11-14 B).

Även om man inom det nuvarande systemet skulle lyckas åstadkomma samma kapitalutgifter för likvärdiga nyproducerade lägenheter, vare sig det är fråga om ett eget hem eller en hyreslägenhet, kvarstår det faktum att det sker en kraftig förmögenhetsöverföring till egnahemsägaren utan att någon motsvarande förmögenhetsöverföring sker till hyresgästen. Det sker en förmögen-

hetsöverföring även i samband med hyreslägenhetsfallet men den tillfaller fastighetsägaren/hyresvärden. (Det kan indirekt medföra vinster för framtida hyresgäster. Mer om detta nedan.) I bostadsrättsfallet tillfaller den reala vinsten på grund av belåningen bostadsrättsföreningen. Detta får till följd att de enskilda bostadsrättshavarnas nettoförmögenheter ökar. Genom möjligheten att göra vinster på lånen skiljer sig både bostadsrättshavarnas och egnahemsägarnas ekonomiska villkor – speciellt i nyproducerade hus – på ett fundamentalt sätt från hyresgästernas.

Vinsten på en inteckningsskuld i en inflationsekonomi består i att skuldens realvärdeminskning under ett år är större än låntagarens nettokapitalutgifter efter ränteavdrag och räntebidrag. Fastighetsägarens nettoförmögenhet ökar om skuldens realvärde minskar snabbare än fastighetens realvärde.

Inom hyreshussektorn har fastighetsägarna inte fullt ut kunnat tillgodogöra sig vinsterna på lånen på grund av hyresförhandlingssystemet (s. k. bruksvärdehyror) som medfört att hyresnivån totalt sett blivit för låg i förhållande till kostnaderna. Detta har bidragit till en negativ real fastighetsprisutveckling inom hyreshussektorn. Hyresgäster i äldre bestånd har indirekt kunnat tillgodogöra sig en del av vinsterna av inflationens urholkning av inteckningsskuldernas realvärden genom låga hyror.

Inom egnahemssektorn har det faktum att inteckningsskuldernas realvärden minskar mycket snabbare än fastigheternas realvärden i en inflationsekonomi medfört särskilda problem i samband med avyttringar av fastigheter. Gapet mellan marknadsvärde och inteckningsskuld och därmed kravet på egeninsats kan vara mycket stort i samband med avyttring av något äldre egnahem. När det gäller möjligheterna att låna till egeninsatsen har höginkomsttagare och personer med goda bankförbindelser en klart gynnad ställning.

Särskilt i samband med förvärv av äldre villkor har höginkomsttagare varit kraftigt gynnade i förhållande till låg- och medelinkomsttagare i nuvarande system, eftersom nettokapitalutgifterna efter skatt till följd av ränteavdragen och den progressiva inkomstskatteskalan varit betydligt lägre för höginkomsttagare än för andra gruper. Även om rättvisa uppnåtts i den inskränkta bemärkelsen att kapitalutgifterna i början av lånens löptider varit lika i olika upplåtelseformer för genomsnittsinkomsttagare, har det ändå varit väsentligt billigare för höginkomsttagare. Nuvarande system har således bidragit mycket påtagligt till en kraftig inkomstsegregering i boendet. Eftersom gynnandet av höginkomsttagare varit särskilt utpräglat när det gällt lån till förvärv av äldre villor är sannolikt inkomstsegregeringen ännu större i det äldre beståndet av villor än i det nybyggda beståndet.

Oavsett egnahemsägarens inkomstnivå och marginalskattesats innebär nuvarande skatte- och bostadsfinansieringssystem att det allmänna ger stöd till betalning av realamorteringar på lån och därmed bidrag till egnahemsägarens förmögenhetsuppbyggnad. Det allmännas bidrag till förmögenhetsuppbyggnaden har varit störst och den boendes eget bidrag minst när det gällt höginkomsttagare med höga marginalskattesatser.

När skatteförslaget enligt prop. 1981/82:197 genomförs kan man räkna med att boendekostnaderna för egnahemsägare och det allmännas bidrag till egnahemsägares förmögenhetsuppbyggnad kommer att bli i stort sett desamma oavsett inkomst. Detta betyder troligen bl. a. att det nuvarande systemets inkomstsegregerande effekt begränsas. Den föreslagna avdragseffektsbegräns-

ningen eliminerar dock inte inflationsvinster på lån och skattebetalarnas bidrag till denna förmögenhetsuppbyggnad.

Real beskattning och real bostadsfinansiering skulle betyda stopp för de godtyckliga förmögenhetsöverföringar som förekommer i nuvarande system på grund av inflationen, ränteavdragen och räntebidragen. Kapitalutgifterna mätta i fast penningvärde skulle utjämnas över tiden så att hyresgäster i det framtida äldre beståndet skulle få ungefär samma hyror som hyresgäster i likvärdiga nyproducerade lägenheter. Kravet på egeninsatser vid förvärv av äldre villor skulle i framtiden bli avsevärt lägre än i dag, eftersom amorteringsvillkoren för reallån skulle anpassas till fastighetens normala reala ekonomiska förslitning, så att det inte skulle uppstå något större gap mellan marknadsvärde och återstående inteckningsskuld.

Kapitalutgifterna för egnahemsägare skulle i ett realt system inte påverkas nämnvärt av skillnader i marginalskattesatser, eftersom det inte skulle uppkomma några nämnvärda skattemässiga underskott. Detta skulle gälla även om ett realt system tillämpades utan att kombineras med en avdragseffektsbegränsning i enlighet med det ovan nämnda skatteförslaget. Gynnandet av höginkomsttagare och den kraftiga stimulansen till inkomstsegregering i boendet skulle således minska avsevärt vid införande av ett realt system likaväl som vid införande av ett system för avdragseffektsbegränsning enligt prop. 1981/82:197. Det skulle från kapitalutgiftssynpunkt inte vara ekonomiskt gynnsammare att bo i eget hem eller bostadsrätt i stället för i hyreslägenhet ens för höginkomsttagare.

11.4.2 *Hushållens boendekostnader vid real bostadsfinansiering i det framtida beståndet*

En övergång till real beskattning och real bostadsfinansiering i det framtida beståndet innebär att huvuddelen av de generella bostadssubventionerna (räntebidrag och effekterna av ränteavdrag) i det framtida beståndet kan avskaffas. Trots detta blir hushållens boendekostnader i nyproducerade lägenheter första året efter omläggningen i stort sett desamma som om det gamla systemet fortfarande hade varit i kraft. För ägare av nyproducerade egnahem med statliga lån blir boendekostnaderna första året t. o. m. något lägre med de föreslagna räntesatserna och amorteringstiderna. För ägare av nyproducerade egnahem *utan* statliga lån blir det fråga om *mycket* lägre boendekostnader de första åren.

Hela effekten av att större delen av de generella bostadssubventionerna i det framtida beståndet tas bort faller första året på utvecklingen av fastighetsägarnas förmögenhetsställning. På några års sikt kommer reformen dock även att ha påtagliga effekter på boendekostnaderna i det framtida beståndet. Effekterna kommer vid en fortsatt inflation att vara betydande om man jämför med boendekostnaderna om nuvarande system hade behållits. De boende kommer emellertid inte att uppleva några särskilt stora förändringar från år till år. (Jfr diagram 11-6 C, eget hem, och 11-12 C, hyreslägenhet.)

Vid fortsatt inflation innebär real beskattning och real bostadsfinansiering i princip högre boendekostnader i det framtida äldre beståndet än om nuvarande system tillämpas även i fortsättningen. Däremot blir, som nämnts, boendekostnaderna i det framtida nyproducerade beståndet vid föreslagna

amorteringstider och föreslagen garanterad räntesats i ett realt system snarast något lägre än om nuvarande system tillämpas även i fortsättningen. Det innebär att kostnadssplittring mellan olika årgångar bostäder motverkas och att det medför ungefär samma kostnad att bo i likvärdiga lägenheter, vare sig de hör till det äldre beståndet eller till nyproduktionen. Från bostadspolitisk synpunkt är detta en positiv effekt av reformen.

Övergången till det reala systemet kan indirekt bidra till att befrämja rörligheten på bostadsmarknaden genom att kostnadssplittring mellan olika framtida årgångar motverkas. Motsvarande effekt skulle f. ö. kunna uppnås inom ramen för nuvarande system om man lyckades med att kraftigt nedbringa inflationen. Redan nu åstadkoms rätt mycket i fråga om utjämning av kapitalutgifter över tiden genom systemet med avtrappning av garanterade räntesatser, så att äldre årgångars kapitalutgifter inte blir så mycket lägre än nyproduktionens. Reallån är emellertid en effektivare – och i förhållande till varierande inflationstakter flexiblare – metod att utjämna kapitalutgifterna över tiden.

Omläggningen till real beskattning och real bostadsfinansiering leder inte till högre kapitalutgifter i nyproduktionen än det nuvarande systemet, om den årliga reala amorteringen av bottenlån och statliga bostadslån för flerbostadshus resp. småhus sätts till 1,67 % resp. 2 % av den reala produktionskostnaden för fastigheten och den garanterade reala räntesatsen sätts till 1,0 %. Det hittillsvarande systemet har emellertid fortlöpande justerats, så att en successiv minskning av första årets kapitalutgifter i procent av produktionskostnaden ägt rum.

I det system med real bostadsfinansiering, som utredningen skisserat, är amorteringsvillkoren redan vid införandet anpassade till vad som är ekonomiskt realistiskt. Dessutom är räntan fortfarande ganska kraftigt subventionerad. Möjligheten finns givetvis att öka räntebidragen, så att räntesatsen närmar sig 0 %, men detta får då omedelbara budgeteffekter (liksom ökade subventioner i nuvarande system). Det torde vara uteslutet att nedbringa kapitalutgifterna genom att ytterligare förlänga amorteringstiden utöver utredningens förslag. Förslaget om 50 resp. 60 års amorteringstider för lån till småhus resp. flerbostadshus innebär en förlängning med 10 år vad gäller bottenlån (men dock bara en återgång till vad som gällde fram till mars år 1980) och en förlängning med 20 år vad gäller statliga bostadslån till småhus.

11.4.3 *Bostadsbyggande vid real bostadsfinansiering*

I bil. 6[1] har Ingemar Hansson gjort ett försök att bedöma effekter på byggandet av utredningens förslag. Dessa bedömningar redovisas även i detta avsnitt. Ingemar Hansson anför följande.

Real beskattning enligt utredningens förslag innebär att man korrigerar för inflationen vid beräkning av skattepliktig kapitalinkomst och avdragbar kapitalutgift. Därvid nås i princip samma beskattning som det tidigare systemet ger i frånvaro av inflation. En övergång till real beskattning eliminerar således de störningar som inflationen givit upphov till genom det inflationskänsliga skattesystemet. Hushållen får därigenom normalt en positiv real låneränta efter skatt, precis som de skulle haft vid frånvaro av inflation, och företagens avskrivningar och lagervinster korrigeras för inflationen.

Återgång till en beskattning som är mer neutral mellan olika typer av investeringar leder emellertid till olika typer av omställningsproblem. Hushåll

[1] Se bil. 6, Effekter på fastighetspriser m. m. vid en övergång till real beskattning, av Ingemar Hansson.

och företag har nämligen i stor utsträckning anpassat sina kapitalplaceringar med hänsyn till skattesystemet. Innehavet av och standarden på egnahem, fritidshus, bostadsrättslägenheter, bilar, fritidsbåtar, konst, smycken m. m. är således baserade på skattesystemets funktionssätt vid inflation. Detta har i princip gett upphov till för stora volymer av dessa varor och för lite byggnader och maskiner i företagen jämfört med ett läge utan inflation.

Införande av real beskattning innebär att ägare av egnahem, fritidshus, bostadsrättslägenheter, bilar, fritidsbåtar, diamanter m. m. själva får betala kostnaderna för dessa varor i stället för att en del av kostnaden övervältras på andra skattebetalare till följd av nominalistiska ränteavdrag. Detta leder till att hushållen väljer mindre volymer av dessa varor. Man kan t. ex. köpa egnahem med mindre yta och något lägre standard, avstå från fritidshus, välja hyreslägenheter i stället för eget hem, köpa en mindre bil och köpa en andel i en fritidsbåt i stället för en egen fritidsbåt. Samtidigt sänks skatten för företagen genom inflationsjusteringen, vilket tenderar att öka företagsinvesteringarna.

På lång sikt leder detta till en ur samhällsekonomisk synvinkel mera effektiv fördelning av innehavet av kapitalvaror mellan hushålls- och företagssektorn.

Dessa justeringar kan dock leda till olika typer av övergångsproblem, när hushållen upptäcker att deras innehav av egnahem, fritidsbåtar, etc. är alltför stort i förhållande till de nya skattereglerna. Detta beror givetvis inte på att hushållen i genomsnitt blir fattigare genom skatteomläggningen, eftersom denna måste ses som ett alternativ till skattehöjningar eller sänkningar av offentliga utgifter. Däremot sker en avsevärd kostnadshöjning för lån, som medför att hushållen försöker minska sina lån genom minskat innehav av olika typer av kapitalvaror.

Eftersom det totala antalet egnahem, fritidsbåtar, etc. knappast kan ändras på kort sikt, kan hushållen i genomsnitt inte heller ändra sina innehav av dessa varor på kort sikt. Skatteändringen leder då i stället till prissänkningar, där den nya prisnivån i princip bestäms av marginella köpares betalningsvilja vid de nya skattereglerna. En lägre prisnivå för egnahem, fritidsbåtar, etc. leder i sin tur till mindre nyproduktion av dessa varor. Därigenom anpassas hushållens innehav av de aktuella kapitalvaroma successivt till en nivå, som är lämplig med hänsyn till de nya skattereglerna.

Införande av real beskattning kan således leda till övergångseffekter i form av prisfall för egnahem, fritidsbåtar m. m. och därav följande låg nyproduktion av dessa varor. Under 1970-talet anpassades priserna och innehaven av dessa varor till de genom stigande inflationstakt allt mer förmånliga skatteeffekterna. Införandet av real beskattning innebär en omvändning av denna process. Erfarenheterna från 1970-talet kan därför utnyttjas för en analys av effekterna av en övergång till real beskattning (eller analogt vid avskaffande av inflationen). I princip kan man vänta sig effekter på priser och nyproduktion av olika varor som är motsatsen till de effekter som uppkom genom den stigande inflationen under 1970-talet. En analys av det nämnda slaget genomförs i bil. 6. Syftet med denna bilaga är att analysera de anpassningar som uppkommer avseende priser och nyproduktion för egnahem och övriga kapitalvaror vid införande av real beskattning enligt utredningens förslag. Därvid undersöks speciellt hur övergången till real beskattning påverkar priserna på egnahem. Detta bildar underlag för en analys av effekterna på nyproduktionen

av egnahem. Därefter följer en kort diskussion av effekterna på priser och nyproduktion av andra kapitalvaror som hyresfastigheter, bostadsrättslägenheter, bilar, fritidsbåtar, diamanter, etc.

11.4.3.1 Effekter på byggandet av egnahem

Enligt beräkningarna i bil. 6 uppkommer ett prisfall på 8–18 % för nybyggda egnahem *med* statliga lån och på 5–14 % för nybyggda egnahem *utan* statliga lån vid övergång till ett realt system. På orter där produktionskostnaderna ligger i paritet med marknadspriset för nybyggda egnahem vid nuvarande skatte- och lånesystem leder dessa prisfall till ett dämpat bostadsbyggande och till dämpade byggkostnader och tomtpriser. För orter eller delar av orter med höga tomtpriser kan huvudandelen av prisanpassningen dock eventuellt ske genom reducerade tomtpriser, så att priset för själva byggandet och därmed volymen för byggandet kan upprätthållas.

För de relativt få orter där produktionskostnaden för hus med statliga lån ligger tillräckligt långt under marknadspriset kan byggandet av dessa hus upprätthållas på en i princip av kommunen vald nivå.

I den mån det reala systemet minskar låneunderlaget för tillkommande egnahem vid ett realt system leder detta till lägre lånebelopp för de likviditetsmässigt förmånliga reala botten- och statslånen jämfört med vad som antagits i beräkningarna. Detta förstärker prisfallet för tillkommande egnahem jämfört med beräkningarna, vilket i sin tur förstärker dämpningen av byggandet.

Byggandet av egnahem förblir i princip lågt tills priset på nybyggda egnahem täcker produktionskostnaderna vid ett normalt byggande. Införandet av real beskattning kan därför väntas ge ett fortsatt lågt byggande av egnahem under delar av 1980-talet. När beståndet av egnahem så småningom anpassats till de nya skattereglerna återupprättas ett mera normalt byggande.

11.4.3.2 Effekter på byggandet av hyresfastigheter

Utredningens förslag om en kraftig begränsning av avdragsrätten för räntor och av räntebidragen i kombination med en övergång till real bostadsfinansiering ger liknande effekter på kapitalutgifterna för hyresfastigheter som för egnahem. Utgifterna blir något lägre för nya fastigheter på kort sikt i ett realt system men blir högre på lång sikt. Eftersom detta även gäller för allmännyttiga hyresfastigheter kan man vänta sig att den tillåtna hyran enligt bruksvärdeprincipen följer utvecklingen av kapitalutgiften vid och efter en övergång till ett realt system.

Om effekten av övergången på allmännyttans kapitalutgifter efter skatt motsvaras av effekten på kapitalutgifterna efter skatt för köpare av befintliga privatägda hyresfastigheter har övergången till ett realt system inga större effekter på priserna på hyresfastigheter, där hyran bestäms enligt bruksvärdeprincipen och efterfrågan på lägenheter är tillräckligt stor vid denna hyra. Högre låneandel och högre marginalskatt för köpare av privatägda hyresfastigheter tenderar att ge ett större prisfall för dessa hus. Å andra sidan påverkas de privatägda hyresfastigheterna oftast inte så starkt av reduktionen av räntebidragen. Konkurrensvillkoren för tillkommande privata hyresfastigheter med resp. utan statliga lån blir dock mer likvärdiga till följd av reduktionen av räntebidragen.

Övergången till ett realt system kan dock påverka efterfrågan på hyreslägenheter och därmed indirekt nybyggandets omfattning på något längre sikt. De på lång sikt högre hyrorna jämfört med nuvarande bostadsfinansieringssystem dämpar efterfrågan på hyreslägenheter och därmed byggande och renovering av hyresfastigheter. Å andra sidan innebär begränsningen av avdragsrätten för räntor att dispositionsformerna eget hem och bostadsrätt blir mindre attraktiva ur skattesynvinkel, vilket tenderar att öka efterfrågan på hyreslägenheter. Effekten på byggandet av hyreslägenheter av en övergång till ett realt system är därför svår att bedöma.

11.4.3.3 Effekter på byggandet av bostadsrättsfastigheter

Analogt med diskussionen för eget hem kan begränsningen av avdragsrätten och minskningen av räntebidragen ge prisfall för nya och äldre bostadsrättslägenheter. Storleken på dessa prisfall beror på vilka lånemöjligheter som erbjuds köpare av bostadsrättslägenheter vid ett realt system, vilken implicit diskonteringsfaktor som förekommer i prisbildningsprocessen och vilken räntesubvention och marginalskatt som gäller i det nuvarande systemet. Eftersom den egna insatsen ofta utgör en liten andel av lägenhetens värde, inkl. lån upptagna av bostadsrättsföreningen, kan ett prisfall på t. ex. 10 % av lägenhetens värde motsvara en stor andel av överlåtelsepriset på en bostadsrättslägenhet.

Dämpade priser för nybyggda bostadsrättslägenheter kan analogt med diskussionen för egnahem ge ett dämpat byggande och pressade tomtpriser och byggnadskostnader för sådana fastigheter.

11.4.3.4 Sammanfattning av effekter på byggandet

Ingemar Hansson gör följande sammanfattande bedömning av effekter på byggandet av utredningens förslag.

Minskningen av det generella bostadsstödet i form av räntebidrag och förmånliga skatteregler vid övergång till ett realt system tenderar att ge ett fortsatt lågt bostadsbyggande speciellt för egnahem men eventuellt också för bostadsrättsfastigheter under stora delar av 1980-talet. Real finansiering i stället för finansiering med penninglån av kommunala följdinvesteringar vid bostadsbyggande kan dock få en motverkande effekt.

En dämpning av bostadsbyggandet kan i och för sig undvikas genom riktade subventioner till byggande. Detta skulle dock förstärka prisfallet för befintliga fastigheter eftersom man därigenom skulle eliminera marknadens tendens att återupprätta en "normal" prisnivå för byggnadsdelen av fastigheter på lång sikt.

En övergång till real beskattning leder emellertid normalt till lättnader i företagsbeskattningen, vilket stimulerar företagens investeringar, inkl. byggnadsinvesteringar. Övergången till real beskattning kan därför få en relativt liten effekt på det totala byggandet, samtidigt som det uppkommer en omfördelning till förmån för företagens byggnadsinvesteringar och till nackdel för byggandet av främst egnahem. Denna slutsats är ett exempel på att

övergången till real beskattning rättar till de snedvridningar av investeringarna, som uppkommit genom ett inflationskänsligt skattesystem och en trendmässigt stigande inflationstakt under 1970-talet.

12 Real bostadsfinansiering i det befintliga beståndet

12.1 Allmänt om real bostadsfinansiering i det befintliga beståndet

12.1.1 *Sambandet mellan real beskattning och real bostadsfinansiering*

Om real beskattning införs måste den reala principen tillämpas konsekvent. Det är således inte möjligt att t. ex. ha real beskattning av nya lån och nominalistisk beskattning av gamla lån. En sådan ordning skulle, som konstaterats i kap. 5, innebära godtyckliga orättvisor och öppna nya skatteflyktsmöjligheter.

Enligt diskussionen i kap. 11 innebär real bostadsfinansiering i det framtida beståndet att nuvarande räntebidragssystem till största delen avvecklas. Utjämning av kapitalutgifterna över tiden åstadkoms i stället med hjälp av reallån. Räntebidrag förekommer fortfarande men endast för en del av realräntan och inte som i nuvarande system även för inflationskompensationsdelar (realamorteringsdelar) av nominella räntor på penninglån. Det skulle i detta läge vara godtyckligt och fördelningspolitiskt stötande att bibehålla nuvarande subventionssystem för det befintliga beståndet. Redan etablerade fastighetsägare, som under tidigare år i många fall gjort stora inflationsvinster på lån, skulle då bli en privilegierad grupp, som ensam skulle få fortsätta att dra fördel av det orättvisa systemet. Även för det befintliga beståndet bör räntesubventioner i form av räntebidrag och skatteeffekter på grund av ränteavdrag således avse endast realräntor.

En avveckling av nuvarande omfattande räntebidragssystem och ett införande av generell real beskattning innebär – i en inflationsekonomi med höga nominella räntesatser – en kraftig höjning av kapitalutgifterna i framför allt nyare årgångar bostadshus och en orimlig fördelning av kapitalutgifterna över tiden. Liksom när det gäller det framtida beståndet är det således nödvändigt att införa real bostadsfinansiering även i fråga om det redan befintliga beståndet.

12.1.2 *Frivillighet för låntagarna vid omläggning till real bostadsfinansering*

Utredningens i kap. 10 redovisade förslag beträffande omläggning av befintliga lån och förslag till behandling av skatteökning på grund av reducerad avdragsrätt avseende räntor på lån, som inte kan läggas om till reallån, kan sammanfattas i följande tablå, som tidigare presenterats i kap. 10:

	Lån	Åtgärder
1a)	Prioriterade bottenlån från kreditaktiebolag, stadshypoteks- och landshypoteksinstitutionerna samt från bank- och försäkringsinstitut.	Lagstadgad rätt till omläggning. Prioriterad kreditpolitisk behandling av skuldökning på omlagda lån. Statlig garanti för skuldökning på omlagda lån.
b)	Övrig utlåning från kreditaktiebolag och stadshypoteksinstitutionen.	Dito.
c)	Statliga bostadslån.	Lagstadgad rätt till omläggning.
2a)	Långfristiga, ej prioriterade, lån med inteckningssäkerhet från bank- och försäkringsinstitut.	Prioriterad kreditpolitisk behandling av skuldökning på omlagda lån. Statlig garanti för skuldökning på omlagda lån.
b)	Krediter under byggnadstiden.	Se avsnitt 10.3.2.
3a)	Långfristiga lån utan inteckningssäkerhet.	Skatteanstånd i vissa fall (se kap. 15).
b)	Långfristiga lån från den ickeorganiserade kreditmarknaden.	Dito.
c)	Kortfristiga lån.	Dito.

Lagstadgad rätt till omläggning av bl. a. bottenlån och statliga bostadslån till reallån enligt ovan betyder inte att det är obligatoriskt med omläggning till reallån. För låntagaren finns en valfrihet mellan penninglån och reallån.

Utredningen räknar, såsom framgår av kap. 11, med att räntebidrag skall förekomma även i ett system med real bostadsfinansiering. För det framtida beståndet med statliga lån förelås en garanterad real räntesats på 1,0 %. Som redan antytts föreslår utredningen att motsvarande räntebidrag även skall utgå till det vid omläggningen befintliga statligt belånade bostadsbeståndet inom ramen för ett system med real bostadsfinansiering. Eftersom omläggning till reallån inte föreslås bli obligatorisk uppkommer då frågan om räntebidrag skall utgå enbart efter omläggning av bottenlån och statliga bostadslån till reallån. Det är i och för sig möjligt att tillämpa ett system där räntebidrag utgår även i de fall då låntagare avstått från att utnyttja sin lagfästa rätt att lägga om bottenlån och statliga bostadslån till reala villkor.

Att på penninglån tillämpa ett räntebidragssystem, anpassat till ett realt lånesystem, skulle emellertid bli orimligt komplicerat. Av detta skäl föreslår utredningen att räntebidrag utgår endast då reala lånevillkor tillämpas för både bottenlån och statliga bostadslån. Lagstadgad rätt till omläggning till reallån föreligger enligt utredningens förslag beträffande bl. a. bottenlån och statliga bostadslån när skuldbeloppet för ett lån är minst 20 000 kr. För att undvika olägenheter i de fall då bottenlåneskulden men inte statslåneskulden är minst 20 000 kr., bör den ordningen tillämpas, att statliga bostadslån alltid får läggas om till reallån när bottenlån läggs om till reallån.

Om det, trots komplikationerna, beslutas att räntebidrag skall utgå inom ramen för det nya systemet även i enskilda fall, då penninglån fortfarande tillämpas, bör bidragsbeloppen bli desamma som om lånen hade lagts om till reala villkor. Man måste i så fall i varje enskilt fall fortlöpande hålla reda på vilka ränte-, amorterings- och skuldbelopp som skulle ha förelegat, om bottenlånet och det statliga bostadslånet hade lagts om till reallån.

12.2 Utformning av lånevillkoren vid omläggning av lån till det befintliga bostadsbeståndet till reallån

12.2.1 *Grundläggande krav på lånevillkor för det befintliga beståndet i ett system med real bostadsfinansering*

Följande krav när det gäller de omedelbara konsekvenserna av införande av ett system med real bostadsfinansiering i det redan befintliga beståndet är särskilt centrala:

- Varken boende eller låntagare får drabbas av kraftiga försämringar från det ena året till det andra i form av ökade kapitalutgifter.
- Kostnadspariteten mellan olika årgångar bostäder får inte försämras utan bör tvärtom helst förbättras.

De första kravet gäller givetvis kapitalutgifterna på kort sikt, speciellt situationen under det första året då ett realt system tillämpas. Sett över ett låns hela löptid eller en fastighets hela livslängd blir det i ett realt system givetvis – vid fortsatt inflation – fråga om högre samlade utgifter för boende/låntagare än i nuvarande system.

Reala lånevillkor betyder att en utgiftsökning för låntagare från det ena året till det andra kan undvikas trots införande av real beskattning och kraftig reducering av räntebidrag. Däremot blir det en omedelbar och kraftig effekt vad gäller utvecklingen av låntagares förmögenhetssituation. I det nya systemet inträffar till skillnad från i det gamla ingen real skuldminskning/nettoförmögenhetsökning för låntagare som inte motsvaras av realamorteringar som betalas av låntagarna själva. En kraftig förmögenhetsökning på kanske några tiotusental kronor, som skulle inträffat under loppet av ett år för en enskild fastighetsägare i det gamla systemet, begränsas kraftigt eller uteblir helt i det nya systemet.

Det andra kravet på lånevillkor vid omläggning till reallån (angående kostnadspariteten mellan olika årgångar bostäder) gör att vissa undantag från det första kravet måste kunna accepteras i fråga om äldre lån. Genom ökning av kapitalutgifterna för det äldre beståndet befrämjas pariteten mellan olika årgångar av hus. Genom att lån till de bostäder som uppförts de sista åren före omläggningen får något minskade kapitalutgifter främjas kostnadspariteten ytterligare.

12.2.2 *Utformning av amorteringsvillkor vid omläggning till reallån*

Då det gäller det framtida beståndet har i kap. 11 skisserats ett system med reallån och rak amortering, där amorteringstiden är 60 år för lån till hyres- och bostadsrätter och 50 år för lån till egnahem och där den garanterade räntesatsen är 1 %. Detta betyder i normalfallen något lägre kapitalutgifter i nyproduktionen än i dagens system.

Man anknyter på ett mjukt sätt till dessa villkor genom att sätta den årliga amorteringsprocenten till 1,67 % resp. 2 % av ursprungliga reala skuldbeloppet även för gamla lån till flerbostadshus resp. till småhus. För äldre lån betyder det att lånens amorteringsplaner blir kortare än 50 resp. 60 år,

eftersom skuldbeloppen vid omläggningstillfället är lägre än om reallån hade tillämpats från början.

Anknytningen till villkoren för lån till nyproducerade bostäder fullföljs, om den garanterade ränteutgiftsnivån för gamla lån maximeras till de räntebelopp som skulle erlagts, om 50- eller 60-åriga reallån med rak amortering hade tillämpats från begynnelsen och den garanterade räntesatsen hade varit 1 %. Med denna modell blir kapitalutgifterna för olika årgångar bostäder med statliga lån redan det första året efter omläggningen i princip desamma som om real bostadsfinansiering hade tillämpats en längre tid.

Omläggningen till real bostadsfinansiering enligt denna modell betyder en viss sänkning av kapitalutgifterna i yngre årgångar bostäder och en i vissa fall påtaglig ökning av kapitalutgifterna i äldre årgångar från ena året till det andra. Trots detta kommer kapitalutgifterna fortfarande att vara klart högre i yngre årgångar än i äldre. Omläggningen betyder en minskning men inte ett avskaffande av utgiftssplittringen mellan olika årgångar bostäder.

Förslaget är således förenligt med rimliga krav i fråga om kostnadsparitet mellan olika årgångar bostäder. Det är också i rimlig utsträckning förenligt med kravet att omläggningen inte får leda till kraftiga ökningar av kapitalutgifter eller boendekostnader för låntagare eller boende. Förslagets effekter på boendekostnaderna belyses närmare i avsnitt 12.3 och i tabellbilagor till detta kapitel. Först måste dock frågan om utformning av räntevillkor närmare diskuteras.

12.2.3 *Utformning av räntevillkor vid omläggning till reallån*

I kap. 11 har föreslagits att den garanterade räntesatsen för statliga bostadslån och för bottenlån till bostadshus med statliga lån i det framtida beståndet skall vara 1 % i ett system med real bostadsfinansiering. För äldre fastigheter bör gälla, att räntebeloppet vid varje betalningstillfälle inte skall vara högre än att det motsvarar det räntebelopp som skulle erlagts, om reallån hade tillämpats från början med rak amortering i 50 år (småhus) eller 60 år (flerbostadshus) och den garanterade räntesatsen hade varit 1 %. I kombination med regeln, att amorteringsbeloppet vid varje tillfälle skall motsvara 2 % (småhus) eller 1,67 % (flerbostadshus) av ursprungliga reala skuldbeloppet, innebär förslaget att kapitalutgifterna blir desamma som om reallån hade tillämpats från början, med de lånevillkor som föreslagits i kap. 11 för det framtida beståndet.

I det föreslagna systemet tillämpas amorteringsprocenten alltid på *ursprunglig* real låneskuld, medan den föreslagna räntesatsen appliceras på återstående real låneskuld, dock inte den verkliga, utan en *hypotetisk* återstående real låneskuld. Denna hypotetiska låneskuld motsvarar det skuldbelopp som skulle ha förelegat, om de för det framtida beståndet föreslagna reala lånevillkoren hade tillämpats från början. Då det garanterade räntebeloppet divideras med *verklig* återstående låneskuld, erhålls den aktuella garanterade räntesatsen. Räntebidrag utgår i det föreslagna systemet så länge den garanterade räntesatsen understiger marknadsräntan.

Trots att de garanterade reala *räntebeloppen* sjunker successivt i det föreslagna systemet, till följd av att den hypotetiska reala låneskulden sjunker, blir det fråga om successivt stigande garanterade *räntesatser*. Vid tillämpning

av föreslagna amorteringsvillkor vid omläggning till reallån är det möjligt att räkna ut – vid antagande om oförändrad marknadsräntenivå och exempelvis 10 % årlig inflation – när marknadsräntan uppnås och räntebidrag upphör att utgå.

I tabell 12.1 A redovisas nettokapitalutgifterna[1] för ett eget hem färdigställt år 1973 de första 15 åren (1984–1998) med ett realt system jämfört med fortsatt tillämpning av nuvarande system vid 10 % årlig inflation.

Av tabell 12.1 B framgår att skulden på ett bottenlån för ett tio år gammalt eget hem vid tiden för övergången till real bostadsfinansiering kan antas vara 35,82 % av det ursprungliga reala skuldbeloppet. Om amorteringsprocenten efter omläggningen blir 2 % per år av ursprungliga reala skuldbeloppet blir lånet slutamorterat 28 år efter färdigställandet i stället för 40 år efter färdigställandet, om det gamla systemet hade fortsatt att gälla.

Om reallån med 50-årig löptid hade tillämpats från början i exemplet ovan, hade återstående skuld efter tio år varit 80 % av ursprungliga reala skuldbeloppet, dvs. 2,23 gånger (80/35,82 = 2,23) den verkliga skulden vid tiden för omläggningen. Ett räntebelopp motsvarande 1 % av det skuldbelopp som skulle ha förelegat, om ett 50-årigt reallån med rak amortering hade tillämpats från början, ger följaktligen den garanterade räntesatsen 2,23 %. Som framgår av tabell 12.1 A trappas den garanterade räntesatsen successivt upp tills den antagna marknadsräntan 2,5 % uppnås vid räntebetalning i december 1987 (betalning av räntor och amorteringar sker i juni och december varje år).

[1] Hänsyn är ej tagen till effekter av schablonintäkt och extra avdrag.

Tabell 12.1 A Nettokapitalutgifter[a] åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980–dec. 1998. Marginalskattesatsen = 50 %. Bottenlån till egnahem, färdigställda den 31 dec. 1973

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats (%)	Nettokapital-utgift	Räntesats (%)	Nettokapital-utgift
Med statliga lån				
1984	12,45	2,58	2,23 o. 2,27	2,40
1985	12,7	2,36	2,31 o. 2,35	2,39
1986		2,14	2,39 o. 2,43	2,38
1987		1,94	2,48 o. 2,50	2,37
1988		1,76	2,5	2,34
1989		1,60		2,32
1990		1,45		2,29
1991		1,31		2,27
1992		1,19		2,24
1993		1,07		2,22
1994		0,97		2,19
1995		0,88		2,17
1996		0,80		2,14
1997		0,72		2,12
1998	12,7	0,65	2,5	2,09
Utan statliga lån				
1984	12,7	2,61	2,5	2,44
1985		2,36		2,42
1986		2,14		2,39
1987		1,94		2,37
1988		1,76		2,34
1989		1,60		2,32
1990		1,45		2,29
1991		1,31		2,27
1992		1,19		2,24
1993		1,07		2,22
1994		0,97		2,19
1995		0,88		2,17
1996		0,80		2,14
1997		0,72		2,12
1998	12,7	0,65	2,5	2,09

[a] Nettokapitalutgift = Amortering + 0,5 x Ränta.
Ränta = Bruttoränta – Räntebidrag.

Tabell 12.1 B Skulder och realamorteringar åren 1983–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbelopp vid 10 % årlig inflation dec. 1980–dec. 1998. Bottenlån till egnahem, färdigställda den 31 dec. 1973

År	Penninglån		Reallån	
	Skuld	Real-amortering	Skuld	Amortering
1983	35,82		35,82	
1984	32,08	3,74	33,82	2,00
1985	28,70	3,38	31,82	
1986	25,65	3,05	29,82	
1987	22,89	2,76	27,82	
1988	20,41	2,48	25,82	
1989	18,17	2,24	23,82	
1990	16,15	2,02	21,82	
1991	14,33	1,82	19,82	
1992	12,69	1,64	17,82	
1993	11,22	1,47	15,82	
1994	9,89	1,33	13,82	
1995	8,70	1,19	11,82	
1996	7,63	1,07	9,82	
1997	6,67	0,96	7,82	
1998	5,81	0,86	5,82	2,00
Slutbetalt år	2013			2001
Löptid	40 år			28 år

Skuldminskningen år för år framgår av tabell 12.1 B. Vid reallån minskar skulden med 1 % av ursprungliga reala skuldbeloppet vid varje amortering, som sker halvårsvis. Den garanterade räntesatsen är vid de sju första betalningstillfällena efter omläggningen (80/35,82)%, (79/34,82)%, (78/33,82)%, (77/32,82)%, (76/31,82)% (75/30,82)% och (74/29,82)% eller – såsom framgår av tabell 12.1 A – 2,23 %, 2,27 %, 2,31 %, 2,35 %, 2,39 %, 2,43 % och 2,48 %, vilket hela tiden betyder räntebelopp motsvarande de räntebelopp som skulle ha erlagts, om reallån tillämpats från början och den garanterade räntesatsen hade varit 1 %.

I räkneexemplet har det bortsetts från det förhållandet, att den garanterade räntesatsen appliceras på summan av bottenlån och statliga bostadslån vid beräkning av räntebidrag. Endast skulder på bottenlån har beaktats vid beräkning av räntebidrag i räkneexemplet. Om det ovan beskrivna systemet infördes, skulle i själva verket hänsyn även tas till skulder på statliga bostadslån vid beräkning av räntebidrag. Därvid skulle marknadsräntan uppnås något snabbare än i räkneexemplet, eftersom skuldbeloppet på ett statligt bostadslån skulle vara lägre relativt sett än skuldbeloppet på ett bottenlån. Ett eget hem färdigställt i december 1973 skulle vid tiden för en omläggning till reallån den 1 januari 1984 ha en *sammanlagd skuld* på statligt bostadslån och bottenlån motsvarande 33,2 % av sammanlagda ursprungliga reala skuldbeloppet, medan *bottenlåneskulden* den 1 januari 1984 är 35,82 % av den ursprunglia reala bottenlåneskulden. Räntesatsen på bottenlån och statligt bostadslån skulle vid första betalningstillfället vara 2,41 %, om sammanlagda skulden på bottenlån och statligt bostadslån beaktades vid

beräkning av räntebidrag, mot 2,23 % i räkneexemplet, där enbart bottenlånet har beaktats.

Utredningens förslag innebär att systemet med garanterade räntesatser blir i princip detsamma för hyres- och bostadsrätter som för egnahem. När det gäller hyres- och bostadsrätter i *småhus* blir systemet inte bara i princip detsamma utan exakt detsamma. För nya bottenlån och statliga bostadslån småhus föreslås att reallån med rak amortering i 50 år skall tillämpas och att garanterade räntan på gamla lån skall motsvara 1 % av det skuldbelopp som skulle ha förelegat, om reallån med rak amortering i 50 år hade tillämpats från början.

När det gäller hyres- och bostadsrätter *i flerbostadshus* blir systemet för garanterade räntesatser detsamma som ovan beskrivits, men med anpassning till att nya reallån till flerbostadshus föreslås få 60 års amorteringstid. Den garanterade räntan på gamla lån skall således motsvara 1 % av det skuldbelopp som skulle ha förelegat, om reallån med rak amortering i 60 år hade tillämpts från början.

I tabell 12(1)14 A, som hämtats från tabellbilaga 1 (siffran inom parentes), redovisas kapitalutgifter[1] för hyresrätter resp. bostadsrätter färdigställda år 1973 de första 15 åren (1984–1998) med ett realt system jämfört med fortsatt tillämpning av nuvarande system vid 10 % årlig inflation. Därtill redovisas skuldbelopp och årliga realamorteringar. Förutsättningarna för beräkningarna redovisas i presentationstexten till tabellbilagorna till detta kapitel.

[1] Hänsyn är ej tagen till skatteeffekter på grund av ränteavdrag såsom i fråga om egnahem. Det förutsätts att möjligheter till underskottsavdrag mot andra inkomster saknas. Hänsyn är ej heller tagen till effekter av schablonintäkter.

Tabell 12(1)14 A Kapitalutgifter[a] åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980–dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1973

År	Penninglån				Reallån	
	Hyresrätter		Bostadsrätter		Räntesats (%)	Kapitalutgift
	Räntesats (%)	Kapitalutgift	Räntesats (%)	Kapitalutgift		
1984	6,05	2,08	6,65	2,29	1,0<r<2,5	2,50
1985	6,3	1,97	6,9	2,16	|	2,48
1986	6,55	1,86	7,15	2,03	|	2,46
1987	6,8	1,76	7,4	1,91	1,0<r<2,5	2,45
1988	7,05	1,66	7,65	1,80	2,5	2,41
1989	7,3	1,56	7,9	1,69	|	2,37
1990	7,55	1,47	8,15	1,58	|	2,33
1991	7,8	1,38	8,4	1,48	|	2,29
1992	8,05	1,29	8,65	1,39	|	2,25
1993	8,3	1,21	8,9	1,30	|	2,21
1994	8,55	1,14	9,15	1,22	|	2,16
1995	8,8	1,06	9,4	1,13	|	2,12
1996	9,05	0,99	9,65	1,06	|	2,08
1997	9,3	0,93	9,9	0,99	|	2,04
1998	9,55	0,87	10,15	0,92	2,5	2,00

Skulder och realamorteringar

År	Penninglån		Reallån	
	Skuld	Realamortering	Skuld	Realamortering
1983	36,96		36,96	
1984	33,60	3,36	35,29	1,67
1985	30,54	3,06	33,63	|
1986	27,77	2,77	31,96	|
1987	25,24	2,53	30,29	|
1988	22,95	2,29	28,63	|
1989	20,86	2,09	26,96	|
1990	18,97	1,89	25,29	|
1991	17,24	1,73	23,63	|
1992	15,67	1,57	21,96	|
1993	14,25	1,42	20,29	|
1994	12,95	1,30	18,63	|
1995	11,78	1,17	16,96	|
1996	10,71	1,07	15,29	|
1997	9,73	0,98	13,63	|
1998	8,85	0,88	11,96	1,67
				Slutbetalt år 2006
				Löptid: 33 år

[a] Kapitalutgift = Amortering + Ränta.
Ränta = Bruttoränta – Räntebidrag.

12.2.4 *Lånevillkor för bostäder utan statliga lån*

Vid omläggning av befintliga lån till reallån föreslår utredningen de amorteringsvillkor som framgår av vidstående två tablåer, vilka även redovisats i kap. 10.

Som framgått av avsnitt 12.1.2 i detta kapitel och tidigare av kap. 10 föreslår utredningen att en lagstadgad rätt till omläggning av befintliga lån till reallån skall införas bl. a. i fråga om prioriterade bottenlån och statliga bostadslån. Prioriterade bottenlån kan utgå även till bostäder utan statliga lån.

I den kreditpolitiska hanteringen görs ingen skillnad mellan prioriterade bottenlån till bostäder *med* resp. *utan* statliga lån. Även i utredningens förslag angående lagstadgad rätt till omläggning till reallån behandlas prioriterade bottenlån på samma sätt oavsett om fastighetsägaren beviljats statligt bostadslån eller ej. De i tablån redovisade amorteringsvillkoren för prioriterade bottenlån kommer således att bli vanliga lika väl för bostadsfastigheter *utan* statliga lån som för bostadsfastigheter *med* statliga lån.

	Lån till flerbostadshus	Ränta	Årlig amortering	Maximal löptid
1a)	Prioriterade bottenlån från kreditaktiebolag, stadshypoteks- och landshypoteksinstitutionerna samt från bank- och försäkringsinstitut.	= räntan för nya reallån av motsv. typ.	1,67 % av ursprungligt realt lånebelopp (se kap. 12).	= löptid enligt amorteringsplan före omläggning.[a]
b)	Övriga utlåning från kreditaktiebolag och stadshypoteksinstitutionen.	Dito.	Minst 1,67 % av ursprungligt realt lånebelopp.	Dito.
c)	Statliga bostadslån (motsv.).	Dito.	1,67 % av ursprungligt realt lånebelopp (se kap. 12).	60 år.
2a)	Långfristiga, ej prioriterade, lån med inteckningssäkerhet från bank- och försäkringsinstitut.	= räntan för nya reallån av motsv. typ.	Minst 1,67 % av ursprungligt realt lånebelopp.	= löptid enligt amorteringsplan före omläggning.
b)	Krediter under byggnadstiden.	Räntan läggs till det lånebelopp som får avlyft med slutliga lån.	Amorteras ej.	

[a] För flerbostadshus är löptiden enligt amorteringsplan före omläggning i de flesta fall 60 år. Även i de fall då löptiden är 50 år (bottenlån fr. o. m. juli 1980) bör den maximala löptiden efter omläggning till reallån vara 60 år.

	Lån till småhus m. m.	Ränta	Årlig amortering	Maximal löptid
1a)	Prioriterade bottenlån från kreditaktiebolag, stadshypotek- och landshypoteksinstitutionerna samt från bank- och försäkringsinstitut.	= räntan för nya reallån av motsv. typ.	2 % av ursprungligt realt lånebelopp (se kap. 12).	= löptid enligt amorteringsplan före omläggning.[a]
b)	Övrig utlåning från kreditaktiebolag och stadshypoteksinstitutionen.	Dito.	Minst 2 % av ursprungligt realt lånebelopp.	Dito.
c)	Statliga bostadslån (motsv.).	Dito.	2 % av ursprungligt realt lånebelopp.	50 år.
2a)	Långfristiga, ej prioriterade lån med inteckningssäkerhet från bank- och försäkringsinstitut.	= räntan för nya reallån av motsv. typ.	Minst 2 % av ursprungligt realt lånebelopp.	= löptid enligt amorteringsplan före omläggning.
b)	Krediter under byggnadstiden.	Räntan läggs till det lånebelopp som får avlyft med slutliga lån.	Amorteras ej.	

[a] För småhus är löptiden enligt amorteringsplan före omläggning i de flesta fall 50 år. Även i de fall då löptiden är 40 år (bottenlån fr. o. m. juli 1980) bör den maximala löptiden efter omläggning vara 50 år.

De i tablåerna redovisade amorteringsvillkoren föreslås även bli tillämpliga på vissa lånetyper som kan räknas som s. k. topplån, dvs. lån med sämre säkerhet än bottenlån (sämre säkerhet än både bottenlån och statligt bostadslån, då det handlar om statligt belånade hus). För topplån gäller f. n. normalt väsentligt kortare amorteringsplaner än 50 eller 60 år. Med föreslagna principer för amorteringsvillkor efter omläggning till reallån skulle det i många fall bli fråga om oförändrad löptid för topplån efter omläggningen till reallån. De årliga amorteringarna skulle därvid kunna överstiga 1,67 % (flerbostadshus) eller 2 % (småhus) av ursprungliga reala skuldbeloppen. De angivna amorteringsprocentsatserna är *undre gränser* för årliga amorteringar av topplån medan de i praktiken är *obligatoriska* för omlagda bottenlån och statliga bostadslån.

Vid en jämförelse av nettokapitalutgifter för enbart *bottenlån* i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid tillämpning av föreslagna lånevillkor på egnahem med resp. utan statliga bostadslån blir utfallet för hus färdigställda åren 1983, 1980, 1973 resp. 1968 det som framgår av tabell 12.2, där marginalskattesatsen genomgående antas vara 50 %.

Amorteringarna är genomgående 2 % av ursprungliga reala skuldbeloppet. Skillnaden mellan statsbelånat och icke statsbelånat i fråga om nettokapitalutgifter motsvarar hälften av räntebidragets storlek i det förstnämnda fallet. Då räntebidrag upphört att utgå (fr. o. m. den 31 december 1987 för ett hus färdigställt år 1973 i tabellexemplet) gäller marknadsräntan, som antas vara 2,5 %, även för hus med statliga lån, och nettokapitalutgifterna för bottenlån blir exakt desamma som för hus utan statliga lån.

Tabell 12.2 Eget hem, reallån

År	Med statligt lån		Utan statligt lån	
	Räntesats, % (juni) (dec.)	Nettokapitalutgift	Räntesats, %	Nettokapitalutgift
Färdigställt år 1983				
1984	1,0	2,50	2,5	3,24
1985	|	2,49	|	3,22
1986	|	2,48	|	3,19
1987	|	2,47	|	3,17
1988	1,0	2,46	2,5	3,14
Färdigställt år 1980				
1984	1,27	2,47	2,5	2,92
1985	1,27 1,28	2,46	|	2,90
1986	1,28	2,45	|	2,87
1987	1,29	2,44	|	2,85
1988	1,30	2,43	2,5	2,82
Färdigställt år 1973				
1984	2,23 o. 2,27	2,40	2,5	2,44
1985	2,31 o. 2,35	2,39	|	2,42
1986	2,39 o. 2,43	2,38	|	2,39
1987	2,48 o. 2,50	2,37	|	2,37
1988	2,5	2,34	2,5	2,34
Färdigställt år 1968				
1984	2,5	2,32	2,5	2,32
1985	|	2,29	|	2,29
1986	|	2,27	|	2,27
1987	2,5	2,24	|	2,24
1988		2,22	2,5	2,22

12.2.5 *Effekter för nyblivna ägare av äldre egnahem*

Minskad kostnadssplittring mellan olika årgångar är en positiv effekt av de lånevillkor som föreslagits i avsnitten 12.2.2 och 12.2.3. Strikt tillämpning av den föreslagna modellen med amorteringsvillkor, som bygger på *fastighetens* ursprungliga reala skuldbelopp, kan emellertid i vissa fall leda till problem. För den som köpt sitt hus i samband med färdigställandet exempelvis år 1968 och bott kvar i huset alltsedan dess innebär en omläggning till reallånevillkor år 1984 enligt de föreslagna villkoren inte någon orimlig belastning. För den som något eller ett par år före omläggningen till reallån köpt ett hus producerat år 1968 och finansierat köpet med dyra topplån kan det däremot innebära en svår påfrestning på likviditeten under relativt lång tid.

Regeln, att den årliga amorteringen av ett lån efter omläggning till reallån skall vara minst 2 % av ursprungliga reala skuldbeloppet vid färdigställandet av fastigheten (jfr kap. 10), ger rimliga utgiftsnivåer i de fall då de ursprungliga ägarna bor kvar i sina hus. Om ett hus bytt ägare under tiden från färdigställandet till tiden för omläggning till reallån och nya lån upptagits, innebär emellertid ett konsekvent fasthållande vid denna regel ofta oacceptabelt höga utgiftsnivåer under relativt lång tid.

För att komma till rätta med ovannämnda problem har regeln enligt utredningens förslag utformats så att kraven på amortering med minst 2 % av ursprungliga reala skuldbeloppet knyts till ägaren i stället för till fastigheten. Det skall således krävas amortering med minst 2 % av *resp. låntagares* ursprungliga reala skuldbelopp då det gäller lån som läggs om till reallån i samband med omläggningen till real beskattning.

Om inte den ursprungliga ägaren bor kvar i huset bör således skulden vid förvärvstidpunkten för den vid omläggningstillfället aktuelle ägaren vara bestämmande för minsta tillåtna årliga amortering.

Fastställande av amorteringsvillkor enligt den av utredningen skisserade lagen om omläggning av lån (se Författningsförslag och kommentarer) blir aktuell endast vid ett tillfälle, nämligen i samband med övergången till real beskattning och real bostadsfinansiering, vilken i räkneexemplen antas ske den 1 januari 1984. Nyförvärv av fastigheter sedan det reala systemet införts bör inte föranleda någon motsvarande anpassning av lånevillkoren som för den som förvärvat en äldre egnahemsfastighet strax *före* övergången till det reala systemet. Det betyder mjukare lånevillkor på bottenlån m. m. för den som köper ett äldre hus omedelbart före omläggningen (i december 1983) än för den som köper ett äldre hus omedelbart efter omläggningen (i januari 1984). Sifferexempel som närmare belyser det i detta avsnitt skisserade förslaget återfinns i tabellbilaga 4 till detta kapitel.

Av tabell 12(4)2.3, som hämtats från tabellbilaga 4, framgår skillnaden mellan att tillämpa amorteringsvillkor, som bygger på *fastighetens* ursprungliga reala skuldbelopp, och att tillämpa amorteringsvillkor, som bygger på *låntagarens* ursprungliga reala skuldbelopp. Exemplet avser lån till en egnahemsägare som förvärvat sitt hus, färdigställt i december 1968, två år före omläggningen till det reala systemet, dvs. i december 1981.

Tabell 12(4)2.3 Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1968, köpt den 31 dec. 1981: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i % av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % inflation) resp. vid reallån och real beskattning (med två alternativa modeller för utformning av amorteringsvillkoren)

År	Nuvarande system	Reallån A	Reallån B	Nuvarande system		Reallån A		Reallån B	
	Bokostnad exkl. drift o. underh.	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983				55,18		55,18		55,18	
1984	5,36	4,96	3,95	48,71	6,47	51,49	3,69	52,50	2,68
1985	4,83	4,89	3,90	42,94	5,77	47,80	3,69	49,82	
1986	4,35	4,83	3,85	37,79	5,15	44,11	3,69	47,14	
1987	3,93	4,53	3,80	33,20	4,59	40,66	3,46	44,46	
1988	3,55	4,31	3,75	29,12	4,08	37,37	3,29	41,79	2,68
1989	3,33	4,25	3,43	25,36	3,76	34,08		39,38	2,41
1990	3,02	4,19	3,38	22,00	3,36	30,79		36,97	
1991	2,74	4,14	3,33	19,02	2,98	27,50		34,57	
1992	2,49	4,08	3,29	16,36	2,66	24,22		32,16	
1993	2,27	4,02	3,24	13,99	2,37	20,93		29,76	
1994	2,06	3,97	3,20	11,88	2,11	17,64		27,35	
1995	1,88	3,91	3,15	10,01	1,87	14,35	3,29	24,95	
1996	1,72	3,75	3,10	8,33	1,68	11,17	3,18	22,54	2,41
1997	1,27	1,26	1,92	7,15	1,18	10,42	0,74	21,28	1,26
1998	1,19	1,24	1,89	6,08	1,07	9,68	0,74	20,02	1,26

Nytt banklån:	R = 14,0[a] N = 15[b]	R = 3,5 N = 15	R = 3,5 N = 15
Nytt hypotekslån:	R = 14,0 N = 30	R = 3,5 N = 30	R = 3,5 N = 30
Topplån:	R = 14,0 N = 20	R = 3,5 N = 19	R = 3,5 N = 20
Bottenlån:	R = 12,7 N = 40	R = 2,5 N = 28	R = 2,5 N = 50

Fastighetens ursprungliga skuld (dec. 1968)		*Marknadsvärde*
Topplån	20	Dec. 1968 100
Bottenlån	70	Dec. 1981 83,1
Summa	90	Dec. 1983 80,5

Ägarens ursprungliga skuld (dec. 1981)		*Skuld i dec. 1983*
Nytt banklån	20,78	14,88
Nytt hypotekslån	25,51	20,84
Topplån	2,32	1,36
Bottenlån	22,03	18,10
Summa	70,64	55,18

[a] R = Räntesats i procent.
[b] N = Amorteringsplanens längd i antal år.

I tabellnumret 12(4)2.3 står första siffran för "kap. 12", andra siffran (inom parentes) för "tabellbilaga 4" och sista siffran för "tabellnummer 2.3" inom tabellbilaga 4 till kap. 12. Till detta kapitel finns sex tabellbilagor.

I tabellen står "Reallån A" för ett system med amorteringsvillkor, som bygger på fastighetens ursprungliga reala skuldbelopp, och "Reallån B" för ett system med amorteringsvillkor, som bygger på låntagarens ursprungliga reala skuldbelopp. Första året med det reala systemet, dvs. år 1984, är boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll 4,96 % av ursprungliga reala skuldbeloppet vid tillämpning av "Reallån A" (se kolumn 2) och 3,95 % av ursprungliga reala skuldbeloppet vid tillämpning av "Reallån B" (se kolumn 3), vilket kan jämföras med 5,36 % av ursprungliga reala skuldbeloppet om det gamla systemet hade fortsatt att tillämpas (se kolumn 1). Inte förrän det tolfte året (år 1995) ger "Reallån A" lägre utgiftsnivå än som uppnås redan det första året med "Reallån B". Tionde året, dvs. år 1993, är boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll vid de tre alternativen 2,27 % (nuvarande system), 4,02 % (Reallån A) resp. 3,24 % (Reallån B) av ursprungliga reala skuldbeloppet. En närmare redogörelse för förutsättningarna för beräkningarna och för resultaten återfinns i presentationen av tabellbilagorna till detta kapitel.

Vid utformning av amorteringsvillkoren enligt förslaget ovan (Reallån B) uppkommer frågan vilka konsekvenserna blir för systemet med räntebidrag till statligt belånade egnahem. Enligt de förslag, som presenterats i avsnitt 12.2.3, skall räntebeloppet vad avser bottenlån och statligt bostadslån inte vara högre vid varje betalningstillfälle, än att det motsvarar det räntebelopp som skulle ha erlagts, om reallån hade tillämpats från början med rak amortering i 50 år. Om den årliga amorteringen är 2 % av det ursprungliga reala skuldbeloppet i fastigheten, kommer den garanterade räntesatsen att öka för varje betalningstillfälle, så att till slut marknadsräntan uppnås och räntebidrag upphör att utgå. Om i stället de i detta avsnitt skisserade modifierade amorteringsvillkoren skulle tillämpas, skulle det inte bli fråga om någon upptrappning av garanterade räntesatser. Den vid det första betalningstillfället gällande garanterade räntesatsen, efter övergången till reallån, skulle bli gällande under bottenlånets och det statliga bostadslånets hela återstående löptider.

Som framgått av avsnitt 12.1.2 föreslår utredningen att räntebidrag efter omläggningen endast skall utgå då reala lånevillkor tillämpas för både bottenlån och statliga bostadslån. Villkoren bör skärpas ytterligare, så att räntebidrag endast utgår då reala lånevillkor med amorteringsvillkor som innebär, att den årliga amorteringen på bottenlån och statligt bostadslån är 2 % (småhus) och 1,67 % (flerbostadshus) av *fastighetens* ursprungliga reala skuldbelopp (Reallån A). Därigenom säkerställs att eventuella räntebidrag till äldre statligt belånade egnahem successivt trappas av och till slut upphör. Den som nyligen förvärvat ett äldre statligt belånat eget hem får således välja mellan fördelen av räntebidrag och fördelen av förlängd amorteringtstid på det sätt som skisserats i detta avsnitt.

12.2.6 *Modifieringar av hänsyn till utvecklingen av fastighetspriser och löner*

Enligt kap. 10 och bil. 5 kan införandet av reala lån underlättas genom olika typer av garantiregler. I kap. 11 föreslås att två sådana regler för reduktion av kapitalutgifter i vissa fall skall tillämpas för reala bottenlån och reala statliga bostadslån för tillkommande bostadsfastigheter. De föreslagna reglerna innebär att kapitalutgiften kan reduceras dels vid en oförmånlig utveckling av fastighetspriserna jämfört med utvecklingen av lånebeloppet från byggnadstillfället, dels vid sjunkande reala löner.

För att förbättra låntagarnas risksituation och för att motverka den oro, som beror på penningillusion, föreslås att dessa regler även tillämpas för det befintliga beståndet.

I kap. 11 föreslås det statliga systemet för reduktion av kapitalutgifter för tillkommande fastigheter vara begränsat till statligt belånade bostäder och endast omfatta bottenlån och statliga bostadslån. Denna begränsning bör inte gälla i fråga om det befintliga beståndet. Till följd av övergången till ett realt system kan man räkna med vissa prisfall på befintliga bostadsfastigheter. Försök till uppskattningar av hur stora prisfall det kan bli fråga om redovisas i bil. 6. Fastighetsägarna får genom systemet för reduktion av kapitalutgifter vid oförmånlig utveckling av fastighetspriserna till viss del kompensation för de prisfall som kan väntas uppkomma vid övergång till real beskattning och real bostadsfinansiering och som de i de flesta fall inte kunde förutse då fastigheten förvärvades.

Reglerna om reduktion av kapitalutgifter bör, när det gäller lån till det befintliga beståndet, omfatta bottenlån, statliga bostadslån och långfristiga, ej prioriterade, lån med inteckningssäkerhet från bank- och försäkringsinstitut. Det är samma lånetyper som i kap. 10 föreslås omfattas av en statlig garanti för skuldökning på omlagda lån.

Av kostnads- och förenklingsskäl föreslås att regeln för reducering av kapitalutgifter vid ogynnsam utveckling av fastighetspriserna tillämpas med utgångspunkt i fastighetspris och lånebelopp vid inköpstidpunkten för den som äger huset vid övergång till real beskattning och att den begränsas till att endast gälla hus som köpts de senaste 10 åren före införandet av real beskattning.

12.3 Jämförelser mellan real bostadsfinansiering och nuvarande system

I det följande görs en jämförande analys mellan nuvarande bostadsfinansieringssystem vid 10 % årlig inflation och ett realt system för lägenheter färdigställda de sista sexton åren före övergången till ett realt system. I vissa fall utsträcks jämförelsen ytterligare tio årgångar bakåt i tiden. Inflationsantagandet 10 % har valts dels för att det är den genomsnittliga inflationstakt Sverige levt med under närmare ett decennium, dels för att räntesatserna på bottenlån, statliga bostadslån m. m. för närvarande är anpassade till den inflationstakten. Därtill är upptrappningen av garanterade räntesatser i det statliga bostadsfinansieringssystemet f. n. anpassad till en årlig inflationstakt på närmare 10 %.

De diagram som presenteras grundas på beräkningar, för vilka förutsättningarna närmare redovisas i texten till tabellbilagorna till detta kapitel.[1] Något om förutsättningarna för beräkningarna redovisas dock redan i detta avsnitt. Det centrala i detta avsnitt är inte det exakta siffermässiga utfallet av en jämförelse utan att med hjälp av diagram underlätta den principiella förståelsen av vad ett realt bostadsfinansieringssystem skulle innebära jämfört med nuvarande bostadsfinansieringssystem vid ungefär nuvarande inflationstakt.

Övergången till ett realt system förutsätts i räknexemplen ske den 1 januari 1984.

Jämförelserna i det följande gäller dels förstaårseffekten, dels effekten under de första femton åren med ett realt system jämfört med om nuvarande bostadsfinansieringssystem fortsätter att gälla och inflationen varje år är 10 %. Med nuvarande bostadsfinansieringssystem avses de regler som skulle gälla under femtonårsperioden 1 januari 1984 – 31 december 1998 enligt beslut fattade vid utgången av år 1981.

12.3.1 *Egnahem med statliga lån*

En jämförelse mellan boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll (nettokapitalutgifter plus skatter på schablonintäkter) år 1984 vid nuvarande resp. det föreslagna reala systemet för genomsnittliga statliga belånade egnahem färdigställda åren 1968–1983 återfinns i diagram 12-1 A. För de sista sex årgångarna före omläggningen betyder det reala systemet lägre utgifter första året än om det gamla systemet hade fortsatt att gälla. För äldre årgångar betyder det reala systemet med något undantag högre utgifter redan första året. För nyproducerade egnahem blir utgiftsminskningen ca 1 800 kr. i 1980 års penningvärde med räkneexemplets förutsättningar. För femton år gamla egnahem blir utgiftsökningen drygt 1 800 kr. första året till följd av övergången till ett realt system.

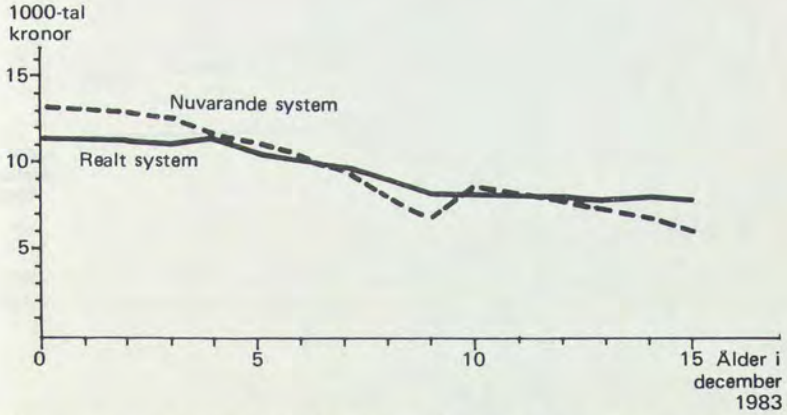


Diagram 12-1 A. Statligt belånade egnahem, färdigställda åren 1968–1983. Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll år 1984 (kr./lägenhet i 1980 års penningvärde) vid nuvarande system resp. vid ett realt system.

[1] Se särskilt tabellbilagetextens presentation av antaganden beträffande schablonintäkter för egnahem, s. 619 o. 620.

Subventionernas fördelning över årgångarna år 1984 vid nuvarande system resp. vid real bostadsfinansiering redovisas i diagram 12-1 B. Med subventioner avses den sammanlagda effekten av räntebidrag och skatteminskning på grund av underskottsavdrag eller skatt på grund av överskott i villafastigheten.

Nuvarande system betyder mycket höga subventioner för senare årgångar (drygt 32 000 kr. för nyproduktionen), som minskar kraftigt för varje årgång bakåt i tiden. För 10–15 år gamla hus är subventionerna 2 500–5 000 kr. Det reala systemet betyder mycket måttliga subventioner, ca 5 000 kr. för nyproduktionen och därefter en minskning för varje årgång bakåt i tiden. För egnahem som är tio är eller äldre blir det t. o. m. fråga om negativa "subventioner", dvs. skall till följd av överskott i villafastigheten.

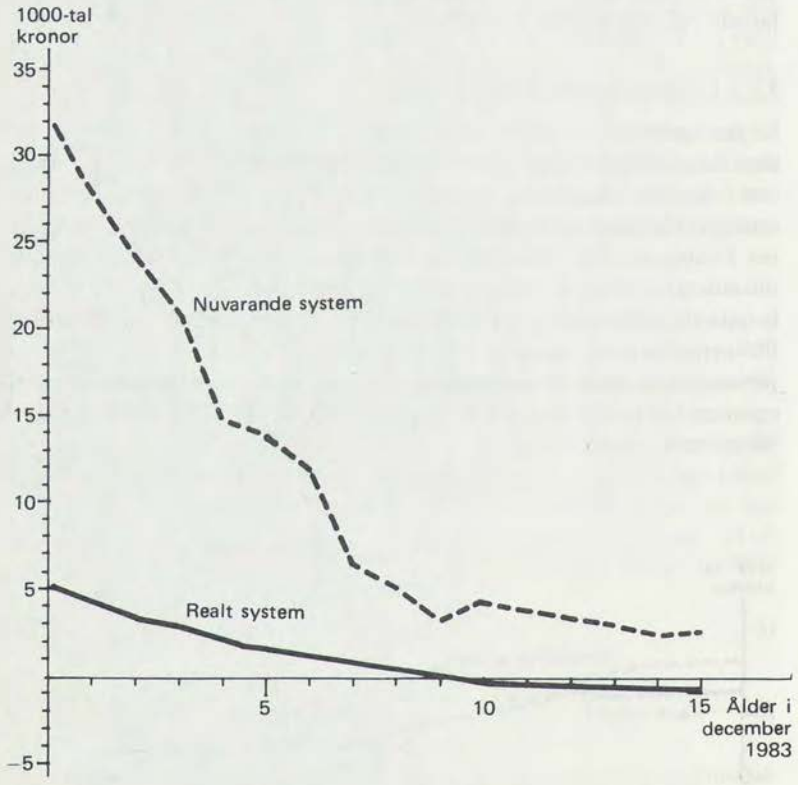


Diagram 12-1 B Statligt belånade egnahem, färdigställda åren 1968–1983. Subventioner år 1984 (kr./lägenhet i 1980 års penningvärde) vid nuvarande system resp. vid ett realt system.

Underskottsavdragen i villabeskattningen och räntebidragen i det nuvarande bostadsfinansieringssystemet gör att boendekostnaderna i nya statligt belånade egnahem hamnar på en rimlig nivå trots de höga bruttokapitalutgifterna i början av husets livslängd. Det belyses i diagram 12-1 C, där bruttokapitalutgifter år 1984 för 0–15 år gamla egnahem ställs mot de redovisade boendekostnaderna exkl. kostnader för drift och underhåll. Särskilt för senare årgångar är det mycket stor differens mellan bruttokapitalutgift och boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll. Mellanskillnaden kan betraktas som subvention och redovisas separat i närmast föregående diagram.

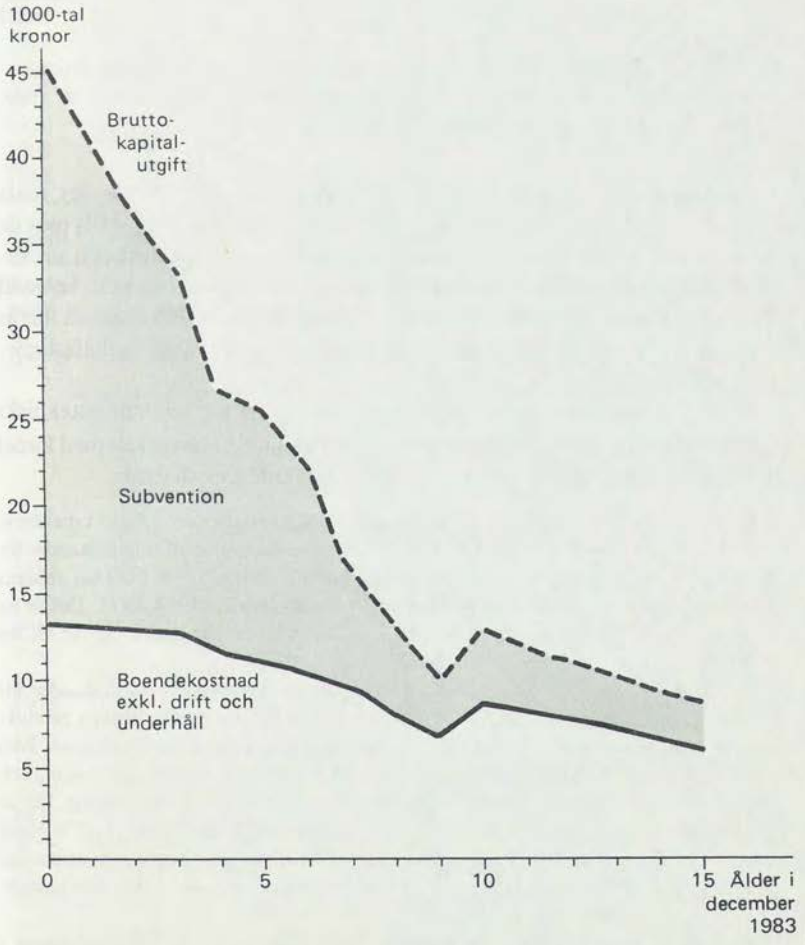


Diagram 12-1 C Statligt belånade egnahem, färdigställda åren 1968–1983. Bruttokapitalutgifter och boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll år 1984 (kr./lägenhet i 1980 års penningvärde) vid nuvarande system.

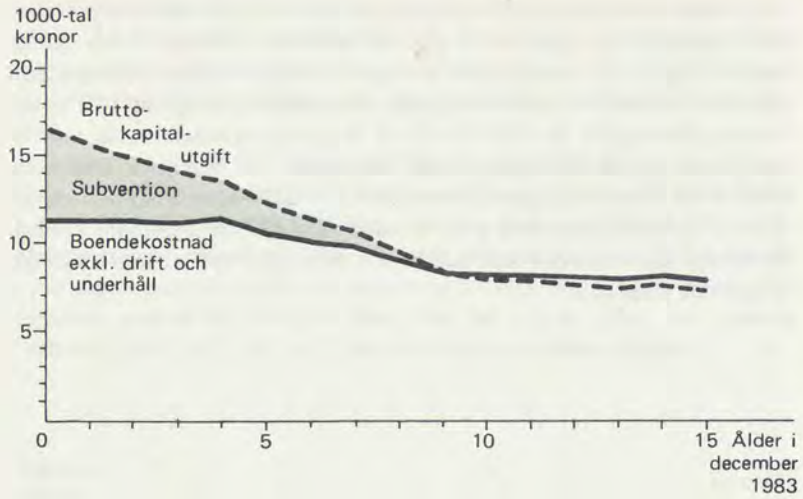


Diagram 12-1 D Statligt belånade egnahem, färdigställda åren 1968–1983. Bruttokapitalutgifter och boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll år 1984 (kr./lägenhet i 1980 års penningvärde) vid ett realt system.

I diagram 12-1 D görs motsvarande redovisning beträffande det reala systemet, dvs. bruttokapitalutgifter för 0–15 år gamla egnahem ställs mot de tidigare redovisade boendekostnaderna exkl. kostnader för drift och underhåll. Differensen mellan bruttokapitalutgift och boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll är förhållandevis måttlig, och för 10–15 år gamla hus är differensen "negativ" till följd av skatt på grund av överskott i villafastigheten.

I det följande förekommer avsnitt i *packad stil* för beräkningstekniskt specialintresserade med presentation av tabeller. Övriga läsare kan med fördel nöja sig med avsnitten i *vanlig stil* med presentation av diagram.

De i diagram 12-1 A t. o. m. 12-1 D redovisade uppgifterna redovisas i tabellform i tabell 12.3. Av tabellens kolumn 7 framgår de olika reala anskaffningskostnader för olika årgångar som antagits vid beräkningarna. För årgångarna 1979–1983 har antagits 20–30 % högre reala anskaffningskostnader än för årgångarna 1968–1975. Det är en avspegling av ökningen av genomsnittliga reala produktionskostnader enligt SCB:s statistik.

Tillvägagångssättet vid framräkningen av antagna reala anskaffningskostnader för olika årgångar framgår av tabell 12.4. I kolumn 1 redovisas genomsnittliga produktionskostnader i löpande priser för statligt belånade gruppbyggda småhus åren 1968–1980 enligt SCB. I kolumn 2 redovisas relationen mellan produktionskostnad och pantvärde och i kolumn 3 redovisas genomsnittligt pantvärde för resp. årgång. För år 1981 antas det genomsnittliga pantvärdet godtyckligt vara 3 700 kr./m^2 (12,7 % högre än närmast föregående år). För åren 1982 och 1983 antas 10 % högre genomsnittliga pantvärden än närmast föregående år. I räkneexemplen antas pantvärde och låneunderlag vara identiska.

Räkneexemplens hus antas färdigställda i december resp. år. Låneunderlaget i december antas vara genomsnittet av innevarande års och föregående års pantvärde och redovisas i kolumn 5. Anskaffningsvärdet antas genomgående vara 10 % högre än låneunderlaget och redovisas i kolumn 6.

I kolumn 7 redovisas KPI i oktober resp. år, som ligger till grund för realenheten

Tabell 12.3 Egnahem med statliga lån

Färdigställt d. 31 dec. år	Nuv. system år 1984, kr.			Realt system år 1984, kr.			Anskaffningskostnad, kr.
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Subvention (1)–(2)	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Subvention (4)–(5)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1983	45 414	13 251	32 163	16 639	11 407	5 232	429 000
1982	41 254	13 122	28 132	15 738	11 364	4 374	429 000
1981	37 368	12 915	24 453	14 931	11 327	3 604	429 000
1980	33 698	12 509	21 189	14 084	11 148	2 936	425 000
1979	26 625	11 736	14 889	13 575	11 429	2 146	438 000
1978	25 466	11 236	14 230	12 261	10 621	1 640	410 000
1977	22 477	10 416	12 061	11 317	10 103	1 214	392 000
1976	16 269	9 624	6 645	10 541	9 777	764	382 000
1975	13 238	8 070	5 168	9 415	9 026	389	354 000
1974	10 131	6 856	3 275	8 323	8 255	68	341 000
1973	12 992	8 661	4 331	7 979	8 218	– 239	341 000
1972	12 093	8 256	3 837	7 844	8 187	– 343	343 000
1971	11 235	7 783	3 452	7 580	8 020	– 440	338 000
1970	10 346	7 703	3 043	7 404	7 877	– 473	338 000
1969	8 441	5 944	2 497	7 597	8 125	– 528	352 000
1968	8 757	6 044	2 713	7 315	7 899	– 584	343 000

Tabell 12.4 Egnahem med statliga lån (gruppbyggda småhus)

Färdigställt d. 31 dec. år	Produktionskostnad. Årets genomsnitt (kr./m²)	$\frac{P_k}{P_v}$ [a] (%)	Pantvärden (= låneunderlag)[b]			Marknadsvärde i dec.[b]	KPI i okt. 1968–83 (KPI år 1949 = 100)	Realenheter (kr. i löpande priser)	Marknadsvärde i dec. (kr./m² i 1980 års p.v.)[c]	Boyta (m²)	Marknadsvärde i dec. (realenheter)
			Genomsnitt innev. och följ. år		Dec. innev. år						
			(1) : (2)		$\frac{(3)+(4)}{2}$	(5)x1,1		$\frac{(7)x1000}{571,0}$	$\frac{(6)}{(8)}$ x1000		$\frac{(9)x(10)}{1000}$
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
1983			4 477	4 925	4 701	5 171	791,7	1 387	3 729	115	429
1982			4 070	4 477	4 274	4 701	719,7	1 260	3 729	115	429
1981			3 700	4 070	3 885	4 274	654,3	1 146	3 729	115	429
1980	3 562	108,5	3 283	3 700	3 492	3 841	594,8	1 042	3 687	115	425
1979	2 996	107,0	2 800	3 283	3 042	3 346	514,8	902	3 711	118	438
1978	2 654	105,8	2 509	2 800	2 655	2 920	474,9	832	3 511	117	410
1977	2 291	105,1	2 180	2 509	2 345	2 579	440,5	771	3 344	117	392
1976	1 899	104,0	1 826	2 180	2 003	2 203	391,7	686	3 212	119	382
1975	1 681	103,5	1 624	1 826	1 725	1 898	357,2	626	3 033	117	354
1974	1 526	103,4	1 476	1 624	1 550	1 705	328,0	574	2 968	115	341
1973	1 391	103,8	1 340	1 476	1 408	1 549	292,6	512	3 023	113	341
1972	1 284	103,2	1 244	1 340	1 292	1 421	273,1	478	2 971	115	343
1971	1 248	104,8	1 191	1 244	1 218	1 339	258,6	453	2 958	114	338
1970	1 180	108,2	1 091	1 191	1 141	1 255	240,1	420	2 984	113	338
1969	1 128	107,0	1 054	1 091	1 073	1 180	222,6	390	3 027	116	352
1968	1 134	106,3	1 067	1 054	1 061	1 167	216,4	379	3 080	112	343

[a] P_k = Produktionskostnad.
P_v = Pantvärde.
[b] kr./m² i löpande priser.
[c] p.v. = penningvärde.

(1 000 kr. i 1980 års genomsnittliga penningvärde) i december resp. år. För åren 1968–1980 är det det verkliga KPI som redovisas. För åren 1981–1983 antas KPI ligga 10 % högre än närmast föregående år. KPI för oktober 1981 (med år 1949 som basår) är således satt till 654,3 medan det verkliga KPI var 656,8 (10,4 % över KPI ett år tidigare). Realenheten i december resp. år redovisas i kolumn 8. Då de nominella anskaffningsvärdena i kolumn 6 divideras med realenhetsbeloppen i kolumn 8 och multipliceras med 1 000 erhålls anskaffningskostnaderna per m^2 i 1980 års penningvärde (i "realenhetskronor"). Dessa redovisas i kolumn 9.

I kolumn 10 redovisas genomsnittliga boytan per lägenhet för resp. årgång. Multiplikation med kolumn 9 ger genomsnittliga anskaffningskostnader per lägenhet, som redovisas i kolumn 11.

Reala anskaffningskostnader för de sexton sista årgångarna egnahem före övergången till det reala systemet redovisas i diagram 12-2 (den översta streckade kurvan). Där redovisas även skuldbelopp vid tiden för övergången till det reala systemet (den nedersta prickade kurvan). Dessutom redovisas ett

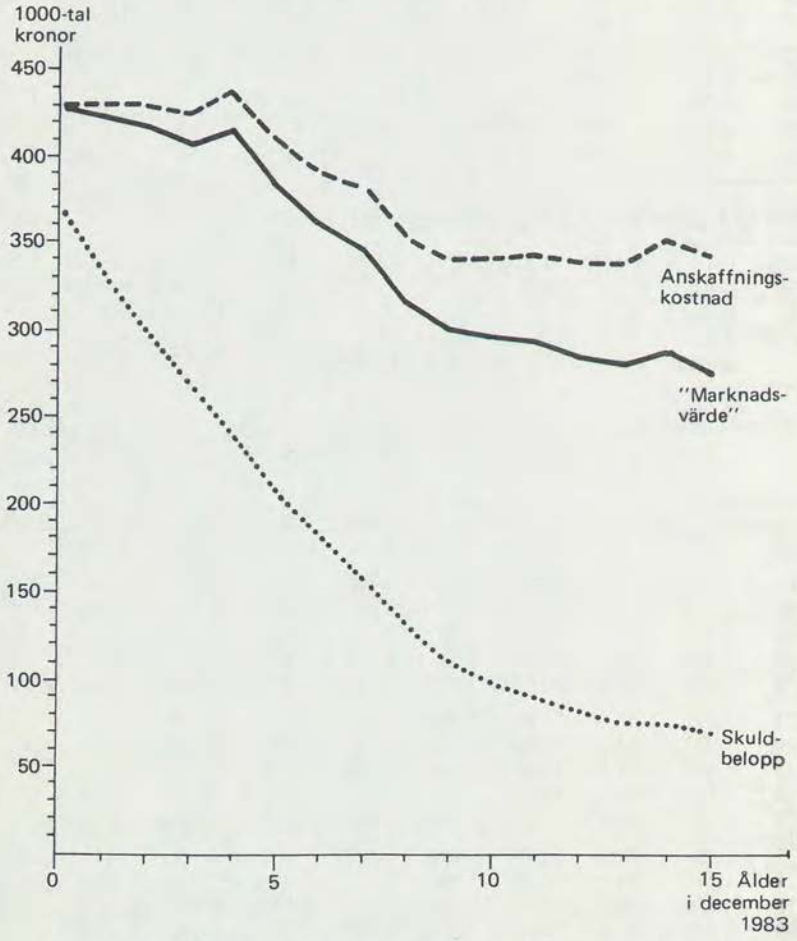


Diagram 12-2 Statligt belånade egnahem, färdigställda åren 1968–1983. Anskaffningskostnad resp. färdigställandeår, beräknat marknadsvärde den 31 dec. 1983 och skuldbelopp den 31 dec. 1983 (kr./lägenhet i 1980 års penningvärde).

Tabell 12.5 A Egnahem med statliga lån

Färdigställt d. 31 dec. år	Anskaffningsvärde (realenheter el. 1 000-tal kr.)	Marknadsvärde d. 31 dec. 1983		Skuldbelopp d. 31 dec. 1983	
		Procent	Realenheter (1)x(2)	Procent	Realenheter (1)x(4)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1983	429	100	429	86,36	370
1982	429	98,7	423	78,15	335
1981	429	97,4	418	70,67	303
1980	425	96,1	408	63,88	271
1979	438	94,8	415	55,42	243
1978	410	93,5	383	50,93	209
1977	392	92,2	361	47,05	184
1976	382	90,9	347	41,61	159
1975	354	89,6	317	37,69	133
1974	341	88,3	301	32,58	111
1973	341	87,0	297	28,67	98
1972	343	85,7	294	26,33	90
1971	338	84,4	285	24,49	83
1970	338	83,1	281	22,36	76
1969	352	81,8	288	21,29	75
1968	343	80,5	276	20,25	69

beräknat teoretiskt marknadsvärde (den mellersta heldragna kurvan), som bygger på antaganden om en årlig realvärdeminskning på byggnadsdelen av fastigheten motsvarande 1,5 % av ursprungliga reala anskaffningsvärdet och om att byggnadsdelen och markdelen står för 85 % resp. 15 % av fastighetens sammanlagda anskaffningsvärde.

Samma uppgifter redovisas även i tabell 12.5 A. Beräknat marknadsvärde och återstående skuldbelopp vid årsskiftet 1983/84 redovisas både i realenheter (kolumnerna 3 och 5) och i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnader (kolumnerna 2 och 4).

Skuldbelopp i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnader redovisas även i tabell 12.5 B, dels sammanlagt (kolumn 1), dels separat för bottenlån (kolumn 2) och statligt bostadslån (kolumn 5). Skuldbelopp för resp. lånetyp redovisas även i procent av ursprungliga reala låneunderlag (kolumnerna 3 och 6). Bottenlånet har genomgående ursprungligen antagits utgöra 70 % av låneunderlaget. Det statliga bostadslånet har ursprungligen antagits utgöra 20 % av låneunderlaget för årgångarna 1968–1974 och 25 % av låneunderlaget för årgångarna därefter.

I tabell 12.5 B redovisas återstående bottenlåneskuld och statslåneskuld även i procent av ursprunglig real bottenlåneskuld resp. statslåneskuld (kolumnerna 4 och 7). Hur dessa *reala* låneskulder har räknats fram på grundval av återstående *nominella* låneskulder med hjälp av KPI framgår av tabell 12.5 C.

I den tidigare presenterade tabell 12.3 redovisades bruttokapitalutgifter, boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll samt subventioner år 1984 för genomsnittliga statligt belånade egnahem från åren 1968–1983. Tillvägagångssättet vid beräkningarna av dessa värden framgår delvis av tabellerna 12.6 A–12.6 E (nuvarande system) och tabellerna 12.7 A–12.7 C (det reala systemet).

Tabell 12.5 B Egnahem med statliga lån

Färdigställt d. 31 dec. år	Skuldbelopp den 31 december 1983						
	Totalt	Bottenlån			Statligt bostadslån		
	Procent av real anskaffningskostnad (2)+(5)	Procent av real anskaffningskostnad	Procent av ursprungligt realt låneunderlag (2)x1,10	Procent av ursprunglig real bottenlåneskuld (3)/0,70	Procent av real anskaffningskostnad	Procent av ursprungligt realt låneunderlag (5)x1,10	Procent av ursprunglig real statslåneskuld
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1983	86,36	63,63	70	100	22,73	25	100
1982	78,15	57,66	63,43	90,61	20,48	22,53	90,13
1981	78,15	57,66	57,45	82,08	18,45	20,30	81,17
1980	70,67	52,23	52,01	74,30	16,60	18,26	73,03
1979	55,42	41,28	45,40	64,87	14,14	15,55	62,52
1978	50,93	37,92	41,78	59,59	12,95	14,25	56,97
1977	47,05	35,20	38,72	55,31	11,85	13,04	52,13
1976	41,61	31,23	34,35	49,07	10,38	11,42	45,67
1975	37,69	28,37	31,21	44,58	9,32	10,25	41,00
1974	32,58	25,86	28,44	40,64	6,72	7,39	36,96
1973	28,67	22,79	25,07	35,82	5,88	6,47	32,33
1972	26,33	20,96	23,06	32,94	5,37	5,91	29,19
1971	24,49	19,53	21,48	30,69	4,96	5,46	26,97
1970	22,36	17,87	19,66	28,08	4,49	4,94	24,37
1969	21,29	17,25	18,98	27,11	4,04	4,44	21,93
1968	20,25	16,45	18,09	25,85	3,80	4,18	20,61

Tabell 12.5 C Egnahem med statliga lån

Färdigställt d. 31 dec. år	KPI i oktober 1968–1983		Skuldbelopp den 31 december 1983			
	KPI år 1949 = 100	KPI i okt. 1983 = 100 (1)/791,7	Procent av ursprunglig nominell bottenlåneskuld	Procent av ursprunglig real bottenlåneskuld (2)x(3)	Procent av ursprunglig nominell statslåneskuld	Procent av ursprunglig real statslåneskuld (2)x(5)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1983	791,7	100	100	100	100	100
1982	719,7	90,91	99,668	90,61	99,14	90,13
1981	654,3	82,64	99,301	82,08	98,22	81,17
1980	594,8	75,13	98,895	74,30	97,22	73,03
1979	514,8	65,03	99,740	64,87	96,14	62,52
1978	474,9	59,99	99,510	59,59	94,96	56,97
1977	440,5	55,64	99,413	55,31	93,69	52,13
1976	391,7	49,48	99,168	49,07	92,32	45,67
1975	357,2	45,12	98,813	44,58	90,83	41,00
1974	328,0	41,43	98,055	40,64	89,22	36,96
1973	292,6	36,96	96,918	35,82	87,48	32,33
1972	273,1	34,50	95,475	32,94	84,60	29,19
1971	258,6	32,67	93,959	30,69	82,56	26,97
1970	240,1	30,33	92,582	28,08	80,36	24,37
1969	222,6	28,12	96,408	27,11	77,99	21,93
1968	216,4	27,33	94,572	25,85	75,42	20,61

Tabell 12.6 A Egnahem med statliga lån

Färdigställt d. 31 dec. år	Anskaffningskostnad (realenheter el. 1 000-tal kr.)	Nuvarande system år 1984					
		Bruttokapitalutgift (%)[a]	Bokostnad exkl. drift o. underhåll (%)[a]	Subvention (%)[a]	Bruttokapitalutgift (kronor)	Bokostnad exkl. drift o. underhåll (kronor)	Subvention (kronor)
				(2)–(3)	(1)x(2)	(1)x(3)	(1)x(4)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1983	429	10,59	3,09	7,50	45 414	13 251	32 163
1982	429	9,62	3,06	6,56	41 254	13 122	28 132
1981	429	8,73	3,01	5,72	37 368	12 915	24 453
1980	425	7,92	2,94	4,98	33 698	12 509	21 189
1979	438	6,08	2,68	3,40	26 625	11 736	14 889
1978	410	6,21	2,74	3,47	25 466	11 236	14 230
1977	392	5,74	2,66	3,08	22 477	10 416	12 061
1976	382	4,26	2,52	1,74	16 269	9 624	6 645
1975	354	3,74	2,28	1,46	13 238	8 070	5 168
1974	341	2,97	2,01	0,96	10 131	6 856	3 275
1973	341	3,81	2,54	1,27	12 992	8 661	4 331
1972	343	3,53	2,41	1,12	12 093	8 256	3 837
1971	338	3,32	2,30	1,02	11 235	7 783	3 452
1970	338	3,06	2,16	0,90	10 346	7 303	3 043
1969	352	2,40	1,69	0,71	8 441	5 944	2 497
1968	343	2,55	1,76	0,79	8 757	6 044	2 713

[a]Procent av real anskaffningskostnad.

I tabell 12.6 A redovisas åter de i tabell 12.3 presenterade värdena angivna i kronor (1980 års penningvärde) vid tillämpning av nuvarande system år 1984 (kolumnerna 5–7). Dessutom redovisas motsvarande uppgifter i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnader (kolumnerna 2–4). Uppgifterna om bruttokapitalutgifter (kolumn 2) och boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll (kolumn 3) i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnader återkommer i tabell 12.6 B i kolumnerna 9 och 11.

I tabell 12.6 B redovisas uppgifter om bottenlån i kolumnerna 1–3, om statliga bostadslån i kolumnerna 4–6, om summan av bottenlån och statliga bostadslån i kolumnerna 7–10 samt boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll i kolumn 11. Återstående skuldbelopp i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaderna redovisas för bottenlån, statligt bostadslån resp. totalt i kolumnerna 1, 4 och 7. I kolumnerna 2 och 5 redovisas lånetyper för bottenlån (40-årigt serielån eller 50-årigt annuitetslån) och för statliga bostadslån (30-årigt "falskt" annuitetslån). I kolumnerna 3 och 6 redovisas räntesatserna för bottenlån (mestadels 12,7 %) och statligt bostadslån (genomgående 12,75 %) och i kolumn 10 redovisas garanterade räntesatser för resp. årgång år 1984. Real skuldminskning under år 1984 vid 10 % inflation redovisas i kolumn 8.

Tabell 12.6 B Egnahem med statliga lån: Nuvarande system år 1984

Färdigställt d. 31 dec. år	Bottenlån			Statligt bostadslån			Totalt				
	Skuldbelopp d. 31 dec.-83 (%)[a]	Lånetyp[b]	Räntesats, %	Skuldbelopp d. 31 dec.-83 (%)[a]	Lånetyp[b]	Räntesats, %	Skuldbelopp d. 31 dec.-83 (%)[a] (1)+(4)	Realamortering (%)[a]	Bruttokapitalutgift (%)[a]	Garanterad ränta (%-sats)	Bokostnad exkl. drift och underhåll (%)[a]
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
1983	63,63	S 40	12,7	22,73	A 30	12,75	86,36	8,21	10,59	5,5	3,09
1982	57,66	S 40	12,7	20,48	A 30	12,75	78,15	7,48	9,62	6,0	3,06
1981	52,23	S 40	12,7	18,45	A 30	12,75	70,67	6,79	8,73	6,5	3,01
1980	47,28	S 40	12,7	16,60	A 30	12,75	63,88	6,17	7,92	7,0	2,94
1979	41,28	A 50	10,95	14,14	A 30	12,75	55,42	5,23	6,08	7,75	2,68
1978	37,92	A 50	12,7	12,95	A 30	12,75	50,93	4,80	6,21	8,8	2,74
1977	35,20	A 50	12,7	11,85	A 30	12,75	47,05	4,45	5,74	9,2	2,66
1976	31,23	A 50	9,7	10,38	A 30	12,75	41,61	3,99	4,26	9,6	2,52
1975	28,37	A 50	9,2	9,32	A 30	12,75	37,69	3,64	3,74	9,2	2,28
1974	25,86	A 50	8,2	6,72	A 30	12,75	32,58	3,16	2,97	8,2	2,01
1973	22,79	S 40	12,7	5,88	A 30	12,75	28,67	3,03	3,81	12,45	2,54
1972	20,96	S 40	12,7	5,37	A 30	12,75	26,33	2,81	3,53	12,65	2,41
1971	19,53	S 40	12,7	4,96	A 30	12,75	24,49	2,64	3,32	12,7	2,30
1970	17,87	S 40	12,7	4,49	A 30	12,75	22,36	2,45	3,06	12,7	2,16
1969	17,25	A 50	10,95	4,04	A 30	12,75	21,29	2,10	2,40	10,95	1,69
1968	16,45	A 50	12,7	3,80	A 30	12,75	20,25	1,99	2,55	12,7	1,76

[a]Procent av real anskaffningskostnad.
[b]S 40 = Serielån med 40 års amorteringsplan.
A 50 = annuitetslån med 50 års amorteringsplan.
A 30 = Annuitetslån med 30 års amorteringsplan (med annuitet grundad på 8 % ränta, plus tilläggsränta).

Uppgifterna om lånetyper (kolumnerna 2 och 5) är avgörande för hur stora amorteringarna på bottenlån och statslån blir. Eftersom det genomgående handlar om annuitetslån eller liknande med mycket långsiktiga amorteringsplaner blir amorteringarna år 1984 obetydliga i räkneexemplen för de olika årgångarna. Bruttokapitalutgifterna (kolumn 9) består således nästan helt av räntor. Då bruttokapitalutgifterna är större än realamorteringarna (kolumn 8), betyder det följaktligen att den genomsnittliga realräntan är positiv, dvs. större än 10 %. Detta gäller för samtliga årgångar utom år 1974. För denna årgång antas räntan på bottenlånet vara 8,2 % och räntan på statslånet antas vara 12,75 %, vilket ger en genomsnittlig ränta som är lägre än 10 %, eftersom bottenlånet väger väsentligt tyngre än statslånet (realt skuldbelopp 25,86 % mot 6,72 % av ursprungliga reala anskaffningskostnaden).

Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll (kolumn 11) är genomgående lägre än realamortering (kolumn 8) även i de fall då motsvarande räntesats (kolumn 10) är högre än 10 %. Detta beror på effekten av underskottsavdrag vid 50 % marginalskatt, som gör att nettoräntan efter skatt blir lägre än 10 % och att nettorealräntan följaktligen genomgående blir negativ.

I tabell 12.6 C redovisas de garanterade räntesatser, eller räntesatser sedan räntebidrag upphört att utgå, som antagits för de olika årgångarna under åren 1969–1998 i fråga om bottenlån till statligt belånade egnahem. De garanterade räntesatserna har tillämpats på aktuell bottenlånskuld, vilket inenbär en viss avvikelse från det system

Tabell 12.6 C Egnahem med statliga lån. Bottenlån, nuvarande system. Räntesatser inkl. garanterade räntesatser

År	Färdigställda i december år																Inflation
	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	(%)
1969	6,2																2,9
1970		7,45															7,9
1971			7,45														7,7
1972				7,2													5,6
1973				7,2	7,2												7,1
1974		7,45	7,45	7,2	7,2	7,2											12,1
1975		7,03	6,98	6,8	6,7	6,6	7,0										8,9
1976		6,8	6,7	6,6	6,4	6,2	6,0	6,0									9,7
1977		7,0	6,9	6,8	6,6	6,4	6,2	6,2	6,0								12,5
1978	6,2	7,2	7,1	7,0	6,8	6,6	6,4	6,4	6,2	6,0							7,8
1979	7,5	7,4	7,3	7,2	7,0	6,8	6,6	6,6	6,4	6,2	6,0						8,4
1980	7,85	7,75	7,45	7,2	7,2	7,15	6,95	6,95	6,75	6,55	6,35	5,5					15,5
1981	9,45	9,35	9,25	7,2	7,2	7,2	8,2	8,5	8,1	7,7	7,3	6,25	5,5				10,0
1982	9,95	10,95	10,85	10,75	7,2	7,2		9,0	8,6	8,2	7,8	6,75	6,0	5,5			
1983	9,95	10,95	12,45	12,35	12,15	7,2		9,2	9,1	8,7	8,3	7,25	6,5	6,0	5,5		
1984	12,7	10,95	12,7	12,7	12,65	12,45	8,2	9,2	9,6	9,2	8,8	7,75	7,0	6,5	6,0	5,5	10,0
1985		12,7			12,7	12,7	12,7	9,2	9,7	9,7	9,3	8,25	7,5	7,0	6,5	6,0	
1986								11,0	9,7	10,2	9,8	8,75	8,0	7,5	7,0	6,5	
1987								11,5	11,1	10,7	10,3	9,25	8,5	8,0	7,5	7,0	
1988								12,0	11,6	11,2	10,8	9,75	9,0	8,5	8,0	7,5	
1989								12,5	12,1	11,7	11,3	10,25	9,5	9,0	8,5	8,0	
1990								12,7	12,6	12,2	11,8	10,75	10,0	9,5	9,0	8,5	
1991									12,7	12,7	12,3	11,25	10,5	10,0	9,5	9,0	
1992											12,7	11,75	11,0	10,5	10,0	9,5	
1993												12,25	11,5	11,0	10,5	10,0	
1994												12,7	12,0	11,5	11,0	10,5	
1995													12,5	12,0	11,5	11,0	
1996													12,7	12,5	12,0	11,5	
1997													12,7	12,7	12,5	12,0	
1998	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,5	10,0

som tillämpas i verkligheten. De garanterade räntesatserna brukar i själva verket appliceras på summan av ursprunglig nominell bottenlåneskuld och statlig bostadslåneskuld. De fall, då räntebidrag utgår och garanterade räntesatser tillämpas, finns inramade i tabell 12.6 C. Räntesatserna för de olika årgångarna år 1984 har också inramats. Uppgifterna på denna rad motsvarar uppgifterna i kolumn 10 i tabell 12.6 B.

I kolumnen längst till höger i tabell 12.6 C redovisas inflationstakten år för år, så att man lätt kan konstatera om räntesatserna innebar positiv eller negativ realränta (före skatt). Uppgifterna om inflationstakten avser i själva verket realenhetsbeloppets procentuella ökning från december till december, dvs. den procentuella ökningen av KPI från oktober till oktober. Fr. o. m. år 1981 gäller inflationsantagandet 10 %.

Tabell 12.6 D Bottenlån: Räntesatser

År	Färdigställda i december år																Inflation
	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	(%)
1969	6,2																2,9
1970		7,45															7,9
1971			7,45														7,7
1972				7,2													5,6
1973					7,2												7,1
1974						7,2											12,1
1975							8,2										8,9
1976								9,2									9,7
1977									9,7								12,5
1978	6,2									9,7							7,8
1979	9,95	7,45									9,95						8,4
1980		10,95	7,45									10,95					15,5
1981			12,7	7,2									12,7				10,0
1982				12,7	7,2					9,7				12,7			
1983	9,95				12,7	7,2				12,7	9,95				12,7		
1984	12,7	10,95	12,7	12,7	12,7	12,7	8,2	9,2	9,7	12,7	12,7	10,95	12,7	12,7	12,7	12,7	10,0
1985		12,7					12,7	9,2				12,7					
1986								12,7	9,7								
1987									12,7								
1988																	
1989																	
1990																	
1991																	
1992																	
1993																	
1994																	
1995																	
1996																	
1997																	
1998	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	10,0

I tabell 12.6 D redovisas de räntesatser på bottenlån som antagits för de olika årgångarna under åren 1969–1998. Skillnaden jämfört med närmast föregående tabell är att de antagna effekterna av räntebidrag tagits bort. Nedanför den nedre gränslinjen, som bildar ett trappstegsliknande mönster, tillämpas genomgående räntesatsen 12,7 %. Räntesatserna för de olika årgångarna år 1984 har liksom i föregående tabell inramats särskilt. Uppgifterna på denna rad motsvarar uppgifterna i kolumn 3 i tabell 12.6 B.

Tabell 12.6 E Egnahem med och utan statliga lån. Bottelån, nuvarande system. Lånetyper[a]

År	Färdigställda i december år															
	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
1969	A 50															
1970		A 50														
1971			A 50													
1972				A 50												
1973					A 50											
1974						A 50										
1975							A 50									
1976								A 50								
1977									A 50							
1978										A 50						
1979											A 50					
1980			A 50									A 50				
1981			S 40	A 50									S 40			
1982				S 40	A 50									S 40		
1983					S 40	A 50									S 40	
1984	A 50	A 50	S 40	S 40	S 40	S 40	A 50	A 50	A 50	A 50	A 50	A 50	S 40	S 40	S 40	S 40
1985							S 40	A 50								
1986								S 40	A 50							
1987									S 40							
1988	A 50															
1989	S 40	A 50														
1990		S 40														
1991																
1992																
1993																
1994																
1995																
1996																
1997																
1998	S 40	S 40	S 40	S 40	S 40	S 40	S 40	S 40	S 40	S 40	A 50	A 50	S 40	S 40	S 40	S 40

[a] A 50 = Annuitetslån med 50 års amorteringsplan
S 40 = Serielån med 40 års amorteringsplan.

I tabell 12.6 E redovisas vilka år under åren 1969–1998 det antagits att 50-årigt annuitetslån resp. 40-årigt serielån tillämpats i fråga om bottenlån till de olika årgångarna. Nedanför den nedre gränslinjen, som bildar ett trappstegsliknande mönster, tillämpas genomgående 40-åriga serielån. Vilka lånetyper som tillämpas för de olika årgångarna år 1984 har inramats särskilt. Uppgifterna på denna rad motsvarar uppgifterna i kolumn 2 i tabell 12.6 B.

Vilka lånetyper som antagits åren före 1984 enligt tabell 12.6 E och vilka räntesatser som antagits åren före 1984 enligt tabell 12.6 D är avgörande för antagandena om återstående nominella bottenlåneskulder den 31 december 1983, som redovisas i kolumn 3 i den tidigare presenterade tabell 12.5 C.

Tabell 12.7 A Egnahem med statliga lån

Färdigställt d. 31 dec. år	Anskaffningskostnad (realenheter el. 1 000 tal kr.)	Realt system år 1984					
		Bruttokapitalutgift (%)[a]	Bokostnad exkl. drift o. underhåll (%)[a]	Subvention (%)[a]	Bruttokapitalutgift (kronor)	Bokostnad exkl. drift o. underhåll (kronor)	Subvention (kronor)
				(2)–(3)	(1)x(2)	(1)x(3)	(1)x(4)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1983	429	3,88	2,66	1,22	16 639	11 407	5 232
1982	429	3,67	2,65	1,02	15 738	11 364	4 374
1981	429	3,48	2,64	0,84	14 931	11 327	3 604
1980	425	3,31	2,62	0,69	14 084	11 148	2 936
1979	438	3,10	2,61	0,49	13 575	11 429	2 146
1978	410	2,99	2,59	0,40	12 261	10 621	1 640
1977	392	2,89	2,58	0,31	11 317	10 103	1 214
1976	382	2,76	2,56	0,20	10 541	9 777	764
1975	354	2,66	2,55	0,11	9 415	9 026	389
1974	341	2,44	2,42	0,02	8 323	8 255	68
1973	341	2,34	2,41	–0,07	7 979	8 218	– 239
1972	343	2,29	2,39	–0,10	7 844	8 187	– 343
1971	338	2,24	2,37	–0,13	7 580	8 020	– 440
1970	338	2,19	2,33	–0,14	7 404	7 877	– 473
1969	352	2,16	2,31	–0,15	7 597	8 125	– 528
1968	343	2,13	2,30	–0,17	7 315	7 899	– 584

[a]Procent av real anskaffningskostnad.

I tabell 12.7 A redovisas motsvarande uppgifter för ett realt system som redovisas i tabell 12.6 A för nuvarande system. Uppgifterna om bruttokapitalutgifter (kolumn 2) och boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll (kolumn 3) i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnader återkommer i tabell 12.7 B i kolumnerna 6 och 8.

I tabell 12.7 B redovisas ursprungligt sammanlagt skuldbelopp i procent av anskaffningskostnaderna i kolumn 1. Aktuella skuldbelopp för de olika årgångarna den 31 december 1983 i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnader redovisas i kolumn 3. Aktuella beräknade marknadsvärden redovisas i kolumn 2 (tidigare redovisade i kolumn 2 i tabell 12.5 A). Amorteringen år 1984 är genomgående 2 % av ursprungliga reala skuldbeloppet, såsom framgår om uppgifterna om amorteringar i kolumn 4 jämförs med uppgifterna om ursprungliga reala skuldbelopp i kolumn 1. Marknadsräntesatsen antas genomgående vara 2,5 %, såsom framgår av kolumn 5. Räntesatserna efter räntebidrag för de olika årgångarna i det reala systemet vid det första betalningstillfället den 30 juni 1984 framgår av kolumn 7.

Tabell 12.7 B Egnahem med statliga lån

Färdigställt d. 31 dec. år	Ursprungligt realt skuldbelopp (%)[a]	Marknadsvärde d. 31 dec. 1983 (%)[a]	Summa bottenlån och statligt bostadslån					Boendekostnad exkl. drift o. underhåll (%)[a]
			Skuldbelopp d. 31 dec.-83 (%)[a]	Amortering (%)[a] (1)x0,02	Räntesats, %	Bruttokapitalutgift (%)[a]	Garanterad räntesats, %	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1983	86,36	100	86,36	1,73	2,5	3,88	1,0	2,66
1982	86,36	98,7	78,15	1,73	2,5	3,67	1,08	2,65
1981	86,36	97,4	70,67	1,73	2,5	3,48	1,17	2,64
1980	86,36	96,1	63,88	1,73	2,5	3,31	1,27	2,62
1979	86,36	94,8	55,42	1,73	2,5	3,10	1,42	2,61
1978	86,36	93,5	50,93	1,73	2,5	2,99	1,51	2,59
1977	86,36	92,2	47,05	1,73	2,5	2,89	1,59	2,58
1976	86,36	90,9	41,61	1,73	2,5	2,76	1,75	2,56
1975	86,36	89,6	37,69	1,73	2,5	2,66	1,88	2,55
1974	81,81	88,3	32,58	1,64	2,5	2,44	2,02	2,42
1973	81,81	87,0	28,67	1,64	2,5	2,34	2,23	2,41
1972	81,81	85,7	26,33	1,64	2,5	2,29	2,37	2,39
1971	81,81	84,4	24,49	1,64	2,5	2,24	2,48	2,37
1970	81,81	83,1	22,36	1,64	2,5	2,19	2,5	2,33
1969	81,81	81,8	21,29	1,64	2,5	2,16	2,5	2,31
1968	81,81	80,5	20,25	1,64	2,5	2,13	2,5	2,30

[a]Procent av real anskaffningskostnad.

Tabell 12.7 C Egnahem med statliga lån. Realt system år 1984

Färdigställt d. 31 dec. år	Ursprungligt realt skuldbelopp (%)[a]	Marknadsvärde d. 31 dec. 1983 (%)[a]	Summa bottenlån och statligt bostadslån					Boendekostnad exkl. drift o. underhåll (%)[a]
			Skuldbelopp d. 31 dec.-83 (%)[a]	Amortering (%)[a] (1)x0,02	Räntesats, %	Bruttokapitalutgift (%)[a]	Garanterad räntesats, %	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1983	95	110	95	1,9	2,5	4,27	1,0	2,93
1982	95	108,57	85,96	1,9	2,5	4,04	1,08	2,91
1981	95	107,14	77,74	1,9	2,5	3,83	1,17	2,90
1980	95	105,71	70,27	1,9	2,5	3,64	1,27	2,88
1979	95	104,28	60,96	1,9	2,5	3,41	1,42	2,87
1978	95	102,85	56,02	1,9	2,5	3,29	1,51	2,85
1977	95	101,42	51,75	1,9	2,5	3,18	1,59	2,84
1976	95	99,99	45,77	1,9	2,5	3,04	1,75	2,82
1975	95	98,56	41,46	1,9	2,5	2,93	1,88	2,80
1974	90	97,13	35,84	1,8	2,5	2,68	2,02	2,66
1973	90	95,70	31,54	1,8	2,5	2,57	2,23	2,65
1972	90	94,27	28,96	1,8	2,5	2,52	2,37	2,63
1971	90	92,84	26,94	1,8	2,5	2,46	2,48	2,61
1970	90	91,41	24,60	1,8	2,5	2,41	2,5	2,56
1969	90	89,98	23,42	1,8	2,5	2,38	2,5	2,54
1968	90	88,55	22,27	1,8	2,5	2,34	2,5	2,53

[a]Procent av realt låneunderlag.

I tabell 12.7 C redovisas samma uppgifter som i närmast föregående tabell, men redovisningen sker genomgående i procent av ursprungliga reala låneunderlag i stället för i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnader. Anskaffningskostnaden har, som tidigare nämnts, genomgående antagits ligga 10 % över låneunderlaget. Uppgifterna i tabell 12.7 C (utom räntesatserna) är således lika med uppgifterna i tabell 12.7 B multiplicerade med 1,10.

Som framgår av kolumn 1 är ursprungliga skuldbeloppet 95 % av låneunderlaget för årgångarna 1975–1983 och 90 % av låneunderlaget för årgångarna 1968–1974. Amorteringen år 1984 är följaktligen 1,9 % resp. 1,8 % av ursprungliga reala låneunderlaget för motsvarande årgångar. Det statliga bostadslånet motsvarade i utgångsläget 20 % av låneunderlaget t. o. m. år 1974. För senare årgångar har det statliga bostadslånet i utgångsläget motsvarat 25 % av låneunderlaget. Bottenlånet motsvarar i utgångsläget genomgående 70 % av låneunderlaget. Summan av bottenlån och statslån i utgångsläget höjdes följaktligen från år 1974 till år 1975 från 90 % till 95 % av låneunderlaget.

De hittills presenterade diagrammen i detta avsnitt belyser förstaårseffekten av ett realt system jämfört med fortsatt tillämpning av nuvarande system. I det följande redovisas några diagram, som belyser effekter under de första femton åren med ett realt system jämfört med fortsatt tillämpning av nuvarande system i kombination med 10 % årlig inflation.

I diagrammen 12-3 A, 12-3 B, 12-3 C och 12-3 D redovisas boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll vid nuvarande resp. det föreslagna reala systemet åren 1984–1998 för genomsnittliga egnahem färdigställda i december 1983 (12-3 A), 1978 (12-3 B), 1973 (12-3 C) och 1968 (12-3 D). På den vågräta axeln anges antal år från färdigställandet i stället för årtal.

I diagrammen 12-4 A, 12-4 B, 12-4 C och 12-4 D redovisas subventioner vid nuvarande resp. det föreslagna reala systemet åren 1984–1998 för motsvarande fyra årgångar som i närmast föregående fyra diagram. I diagrammen 12-5 A, 12-5 B, 12-5 C och 12-5 D redovisas skuldbelopp den 31 december åren 1983–1998 vid nuvarande resp. det föreslagna reala systemet för motsvarande fyra årgångar som i närmast föregående fyra diagram. På den vågräta axeln anges liksom i närmast föregående åtta diagram antal år från färdigställandet i stället för årtal.

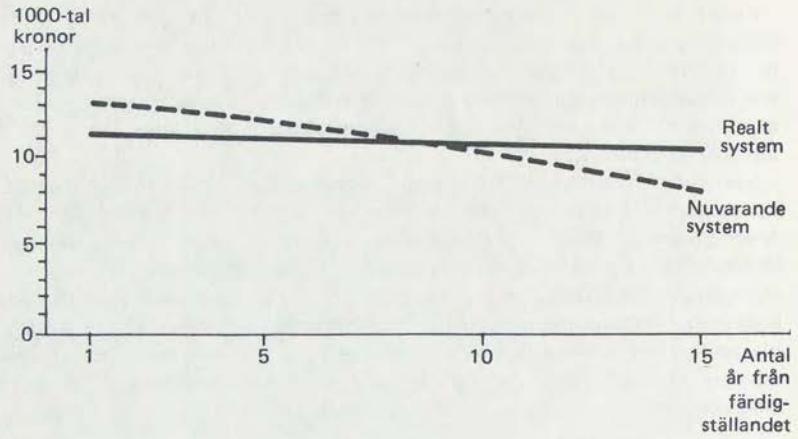


Diagram 12-3 A Statligt belånat eget hem, färdigställt den 31 dec. 1983. Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll åren 1984–1998 (åren 1–15 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid reallån och real beskattning (1980 års penningvärde).

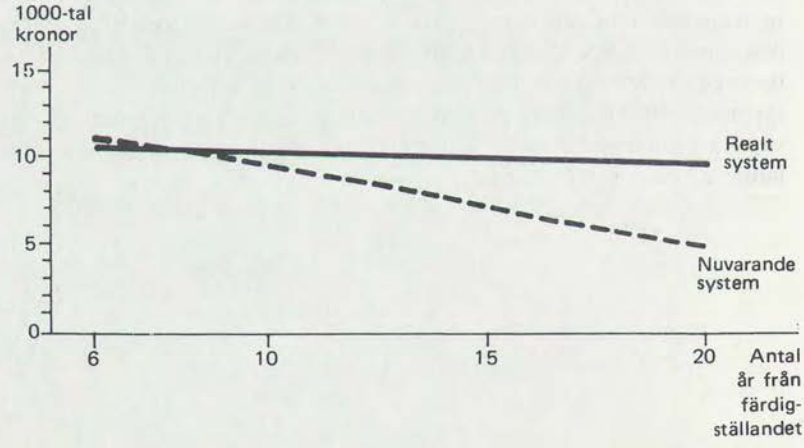


Diagram 12-3 B Statligt belånat eget hem, färdigställt den 31 dec. 1978. Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll åren 1984–1998 (åren 6–20 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid reallån och real beskattning (1980 års penningvärde).

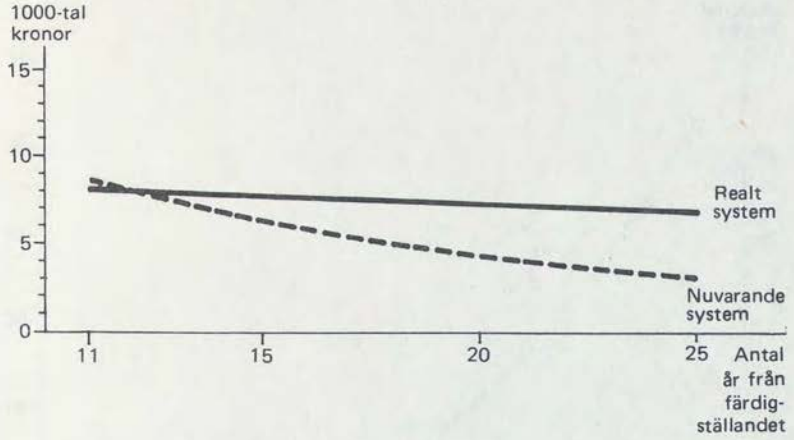


Diagram 12-3 C Statligt belånat eget hem, färdigställt den 31 dec. 1973. Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll åren 1984–1998 (åren 11–25 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid reallån och real beskattning (1980 års penningvärde).

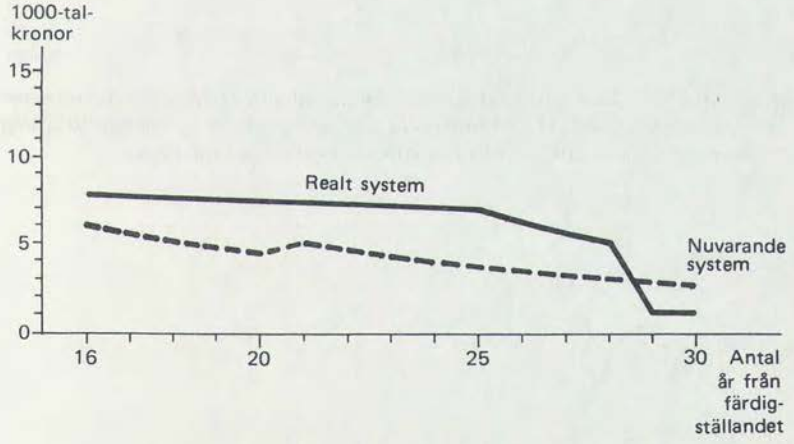


Diagram 12-3 D Statligt belånat eget hem, färdigställt den 31 dec. 1968. Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll åren 1984–1998 (åren 16–30 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid reallån och real beskattning (1980 års penningvärde).

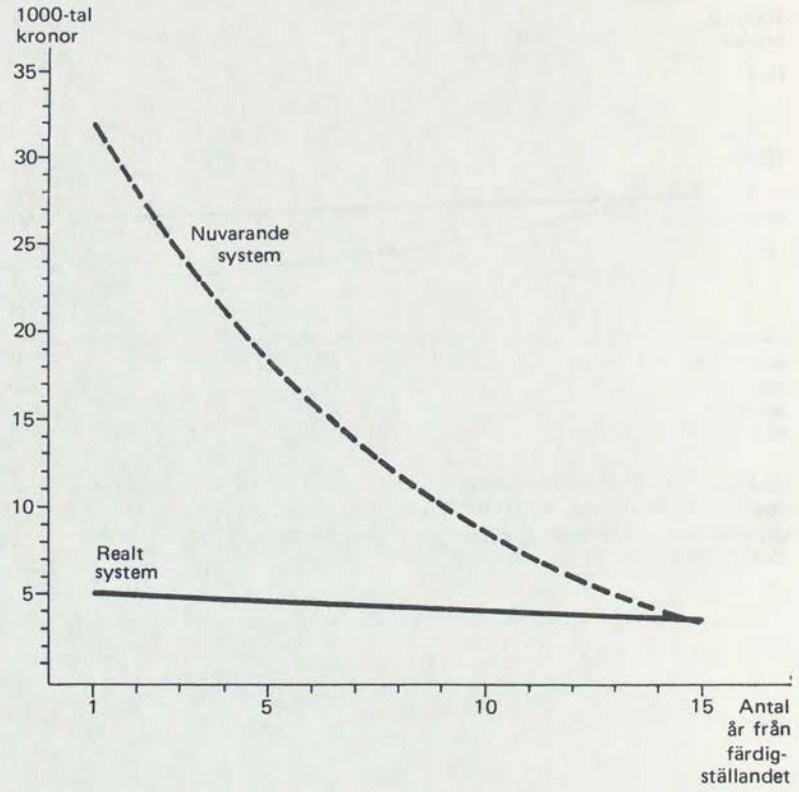


Diagram 12-4 A Statligt belånat eget hem, färdigställt den 31 dec. 1983. Subventioner åren 1984–1998 (åren 1–15 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid reallån och real beskattning (1980 års penningvärde).

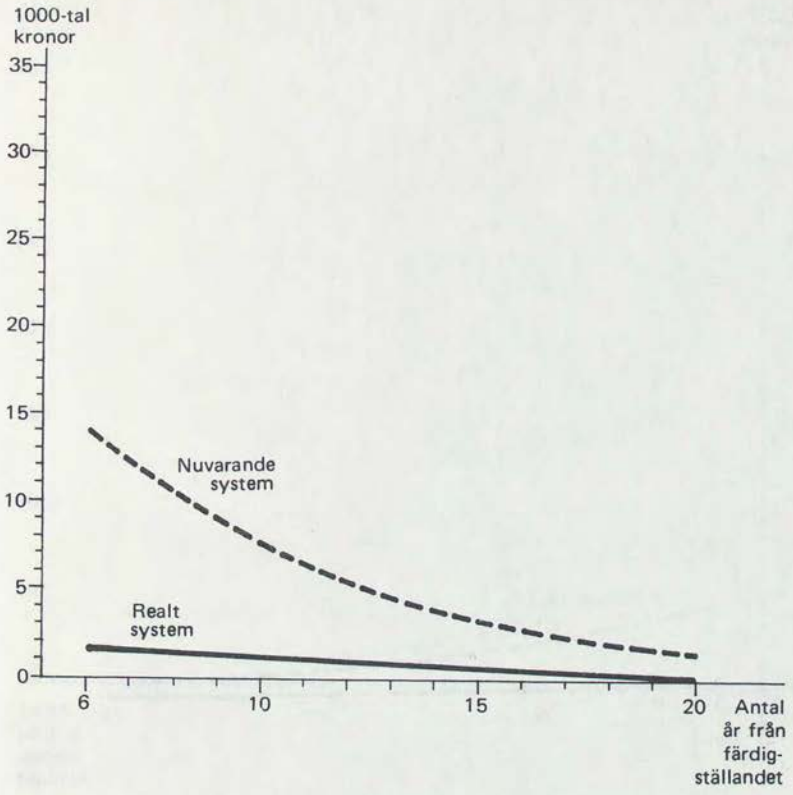


Diagram 12-4 B Statligt belånat eget hem, färdigställt den 31 dec. 1978. Subventioner åren 1984–1998 (åren 6–20 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid reallån och real beskattning (1980 års penningvärde).

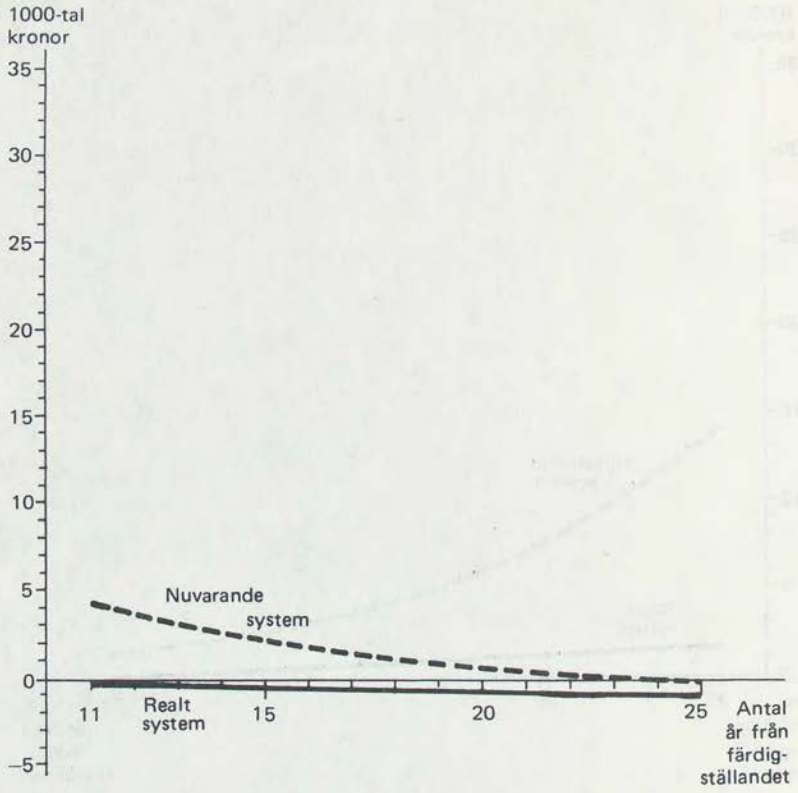


Diagram 12-4 C Statligt belånat eget hem, färdigställt den 31 dec. 1973. Subventioner åren 1984–1998 (åren 11–25 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid reallån och real beskattning (1980 års penningvärde).

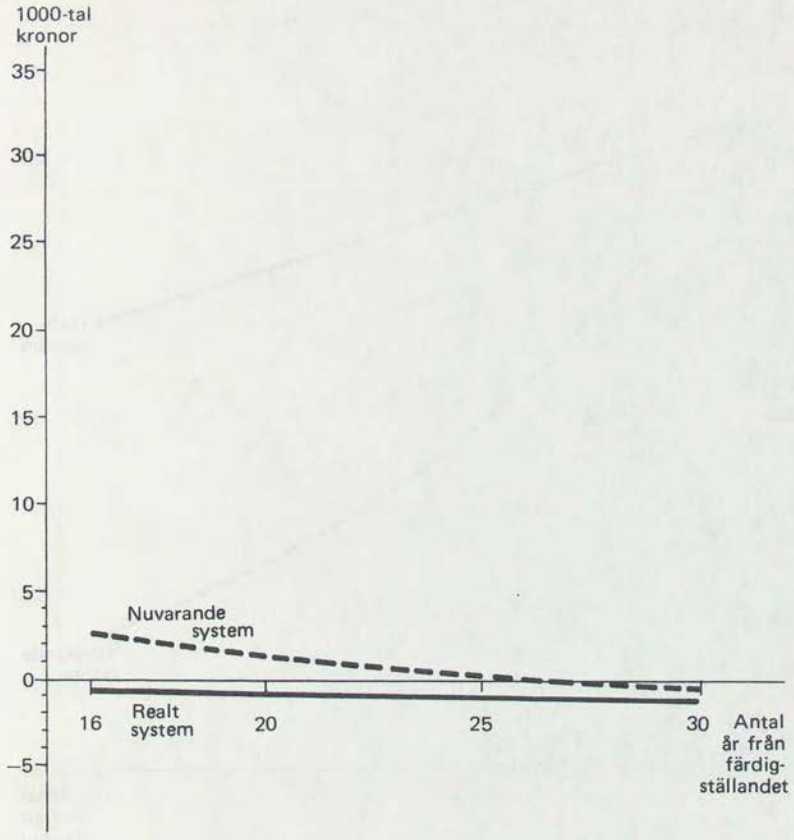


Diagram 12-4 D Statligt belånat eget hem, färdigställt den 31 dec. 1968. Subventioner åren 1984–1998 (åren 16–30 efter färdigställande) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid reallån och real beskattning (1980 års penningvärde).

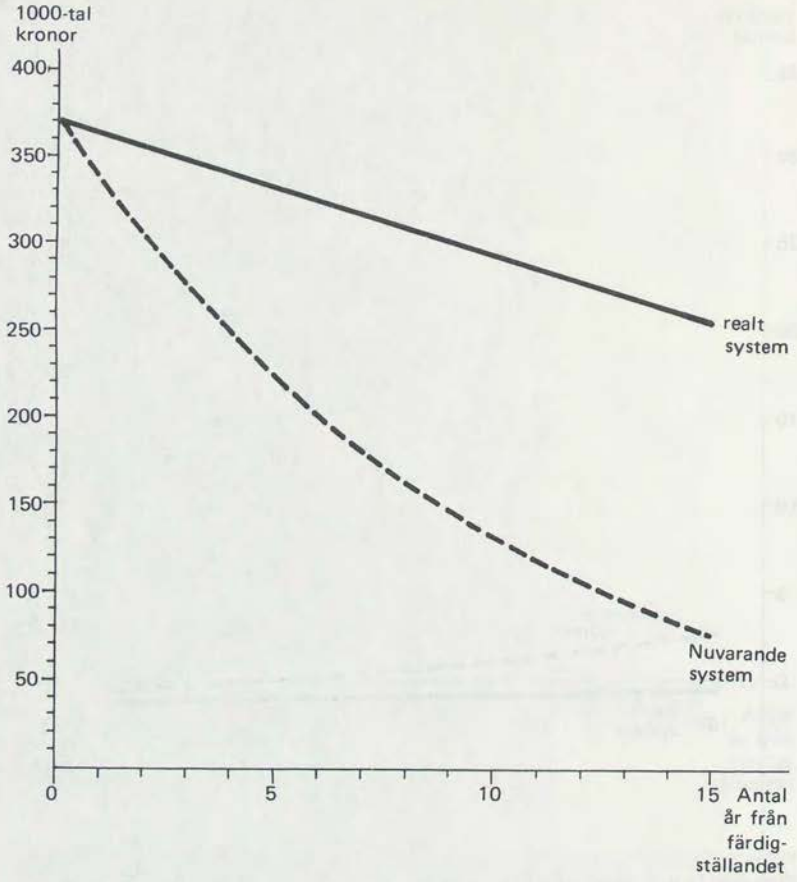


Diagram 12-5 A Statligt belånat eget hem, färdigställt den 31 dec. 1983. Skuldbelopp åren 1983–1998 (åren 0–15 efter färdigställande) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid reallån och real beskattning (1980 års penningvärde).

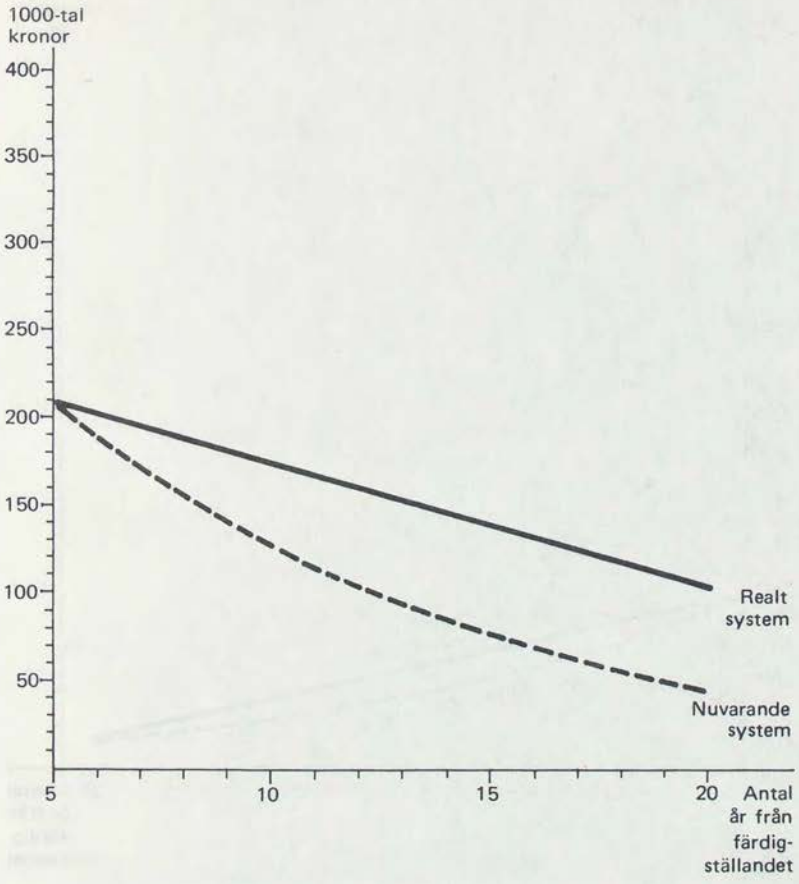


Diagram 12-5 B Statligt belånat eget hem, färdigställt den 31 dec. 1978. Skuldbelopp åren 1983–1998 (åren 5–20 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid reallån och real beskattning (1980 års penningvärde).

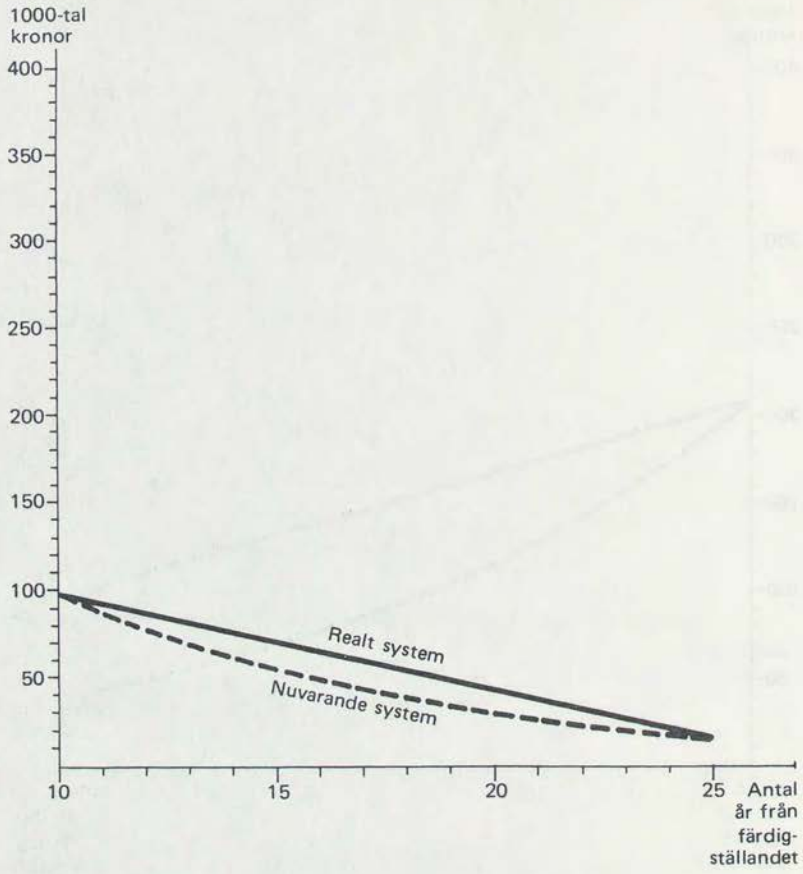


Diagram 12-5 C Statligt belånat eget hem, färdigställt den 31 dec. 1973. Skuldbelopp åren 1983–1998 (åren 10–25 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid reallån och real beskattning (1980 års penningvärde).

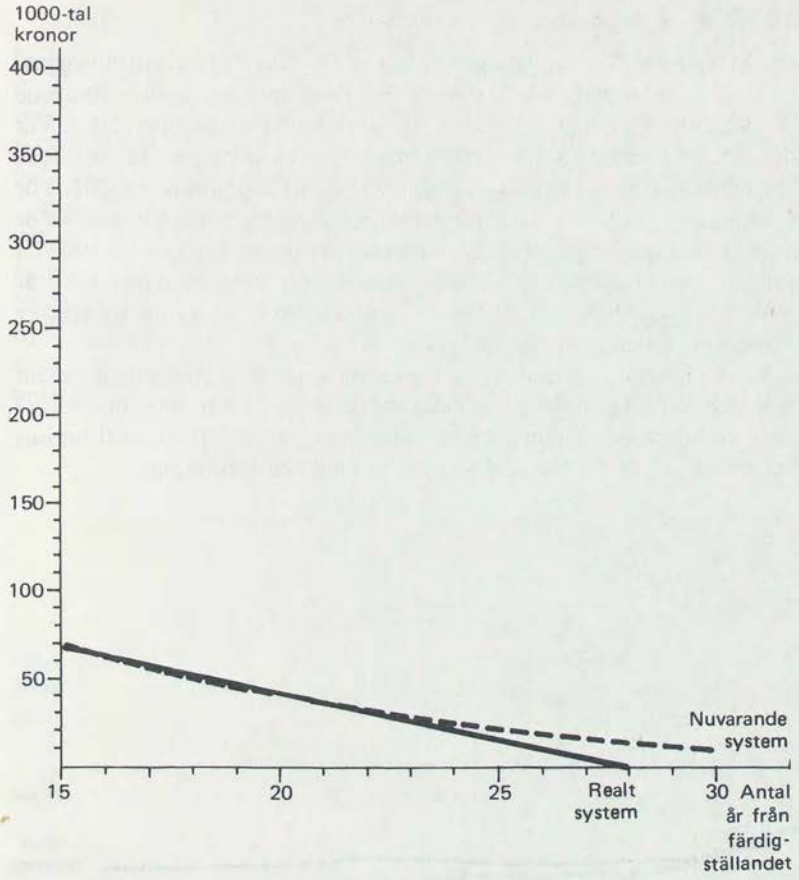


Diagram 12-5 D Statligt belånat eget hem, färdigställt den 31 dec. 1968. Skuldbelopp åren 1983–1998 (åren 15–30 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid reallån och real beskattning (1980 års penningvärde).

12.3.2 *Hyreslägenheter med statliga lån*

En jämförelse mellan kapitalutgifter (efter räntebidrag) år 1984 vid nuvarande resp. det föreslagna reala systemet för genomsnittliga statligt belånade hyreslägenheter färdigställda åren 1958–1983 återfinns i diagram 12-6 A. För de sista sex årgångarna före omläggningen betyder det reala systemet lägre kapitalutgifter första året än om det gamla systemet hade fortsatt att gälla. För äldre årgångar betyder det reala systemet högre utgifter redan första året. För nyproducerade hyreslägenheter blir utgiftsminskningen första året ca 500 kr. i 1980 års penningvärde med räkneexemplets förutsättningar. För femton år gamla hyreslägenheter blir utgiftsökningen ca 1 000 kr. första året till följd av övergången till ett realt system.

Subventionernas fördelning över årgångarna år 1984 vid nuvarande system resp. vid real bostadsfinansiering redovisas i diagram 12-6 B. Subventioner är i detta sammanhang synonymt med räntebidrag. Av förenklingsskäl bortses från de ganska obetydliga effekterna av fastighetsbeskattningen.

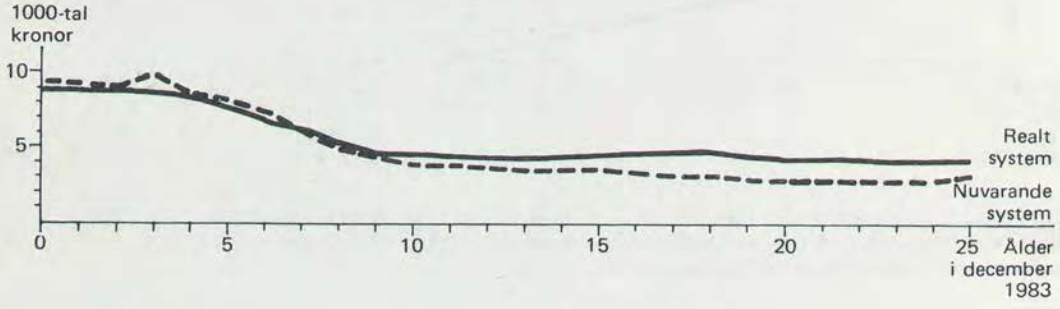


Diagram 12-6 A Statligt belånade hyreslägenheter, färdigställda åren 1958–1983. Kapitalutgifter år 1984 (kr./lägenhet i 1980 års penningvärde) vid nuvarande system resp. vid ett realt system.

Nuvarande system betyder mycket höga subventioner för senare årgångar (drygt 30 000 kr. för nyproduktionen), som minskar kraftigt för varje årgång bakåt i tiden. För 10–25 år gamla hus är subventionerna 2 000–5 000 kr. Det reala systemet betyder mycket måttliga subventioner, ca 5 000 kr., för nyproduktionen och därefter en minskning för varje årgång bakåt i tiden. För hus som är 13 år eller äldre utgår inga räntebidrag.

Räntebidragen i det nuvarande bostadsfinansieringssystemet gör att boendekostnaderna i nya statligt belånade hyreslägenheter hamnar på en rimlig nivå trots de höga bruttokapitalutgifterna i början av husets livslängd. Det belyses i diagram 12-6 C där bruttokapitalutgifter år 1984 för 0–25 år gamla hyreslägenheter ställs mot de tidigare redovisade kapitalutgifterna efter räntebidrag. Särskilt för yngre årgångar är det mycket stor differens mellan bruttokapitalutgift och kapitalutgift efter räntebidrag.

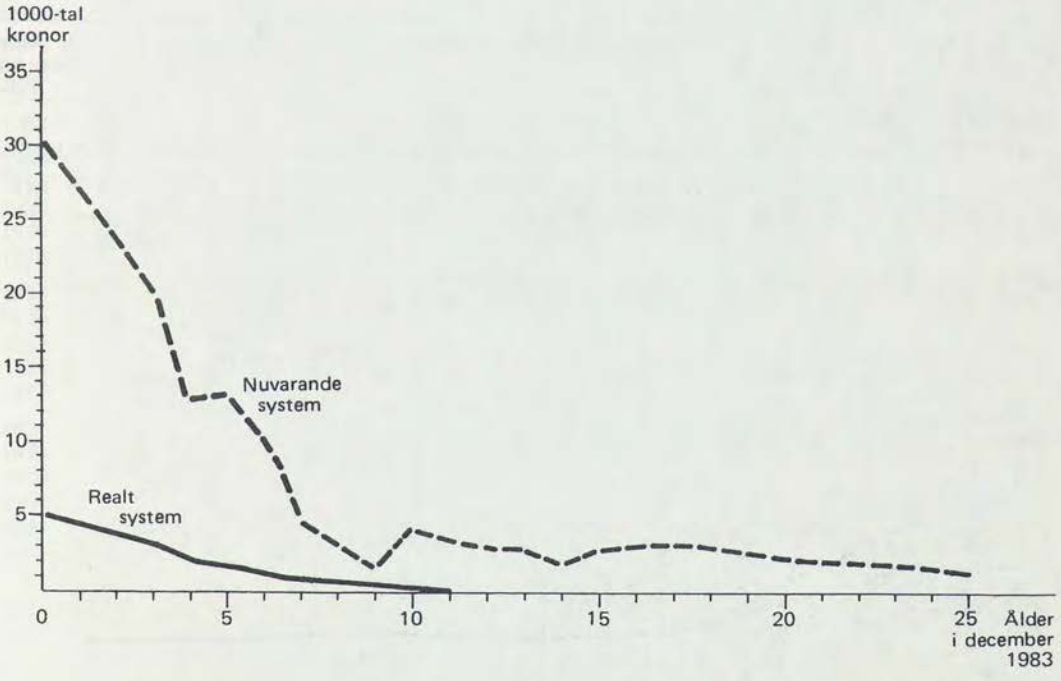


Diagram 12-6 B Statligt belånade hyreslägenheter, färdigställda åren 1958–1983. Subventioner år 1984 (kr./lägenhet i 1980 års penningvärde) vid nuvarande system resp. vid ett realt system.

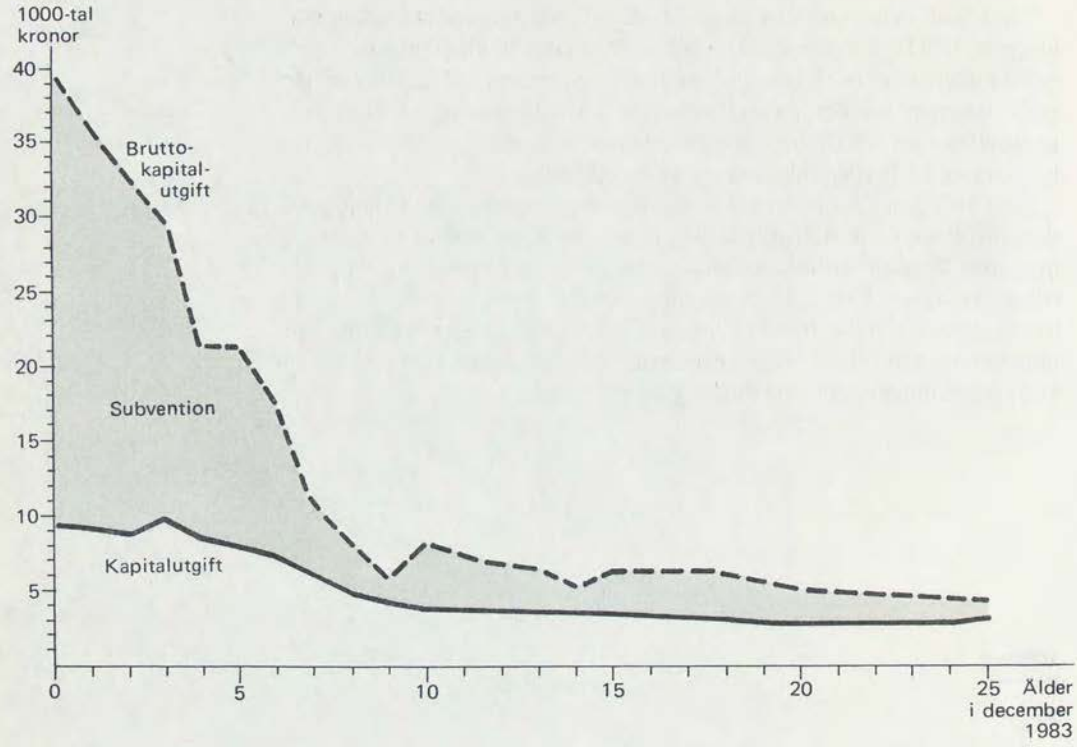


Diagram 12-6 C Statligt belånade hyreslägenheter, färdigställda åren 1958–1983. Bruttokapitalutgifter och kapitalutgifter efter räntebidrag år 1984 (kr./lägenhet i 1980 års penningvärde) vid nuvarande system.

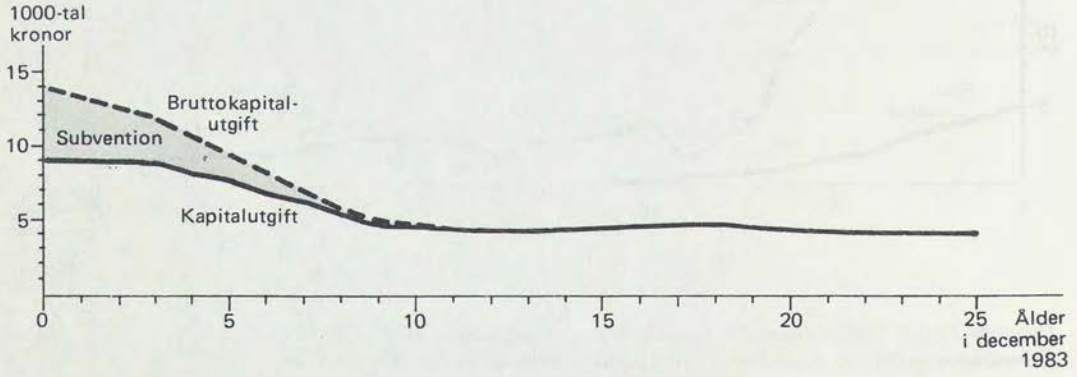


Diagram 12-6 D Statligt belånade hyreslägenheter, färdigställda åren 1958–1983. Bruttokapitalutgifter och kapitalutgifter efter räntebidrag år 1984 (kr./lägenhet i 1980 års penningvärde) vid ett realt system.

I diagram 12-6 D görs motsvarande redovisning beträffande det reala systemet, dvs. bruttokapitalutgifter för 0–25 år gamla hyreslägenheter ställs mot de tidigare redovisade kapitalutgifterna efter räntebidrag. Differensen mellan bruttokapitalutgift och kapitalutgift är förhållandevis måttlig. För lägenheter som är 13 år eller äldre är det ingen differens alls, eftersom det för dessa årgångar inte förekommer några räntebidrag.

De i diagrammen 12-6 A t. o. m. 12-6 D redovisade uppgifterna redovisas i tabellform i tabell 12.8, vad avser årgångarna 1968–1983. Motsvarande uppgifter för egnahem har tidigare redovisats i tabell 12.3. Av tabellens kolumn 7 framgår de olika reala produktionskostnader för olika årgångar som antagits vid beräkningarna och som bygger på SCB:s statistik. För årgångarna 1980–1983 har antagits 70–90 % högre reala produktionskostnader än för årgångarna 1968–1974.

Tabell 12.8 Hyreslägenheter med statliga lån

Färdigställt d. 31 dec. år	Nuv. system år 1984, kr.			Realt system år 1984, kr.			Produktionskostnad (kronor)
	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention (1)–(2)	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention (4)–(5)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1983	39 891	9 442	30 449	14 028	8 970	5 058	337 000
1982	36 249	9 273	26 976	13 252	8 936	4 316	337 000
1981	32 945	9 071	23 874	12 543	8 868	3 675	337 000
1980	30 011	9 790	20 221	11 950	8 811	3 139	338 000
1979	21 596	8 697	12 899	10 684	8 469	2 215	326 000
1978	21 470	8 195	13 275	9 556	7 802	1 754	302 000
1977	17 742	7 415	10 327	8 223	6 902	1 321	270 000
1976	11 059	6 210	4 849	7 150	6 309	841	247 000
1975	8 160	4 955	3 205	5 883	5 335	548	211 000
1974	5 944	4 326	1 618	5 060	4 721	339	188 000
1973	8 286	3 944	4 342	4 392	4 740	152	190 000
1972	7 395	3 879	3 516	4 567	4 495	72	181 000
1971	6 860	3 750	3 110	4 390	4 372	18	178 000
1970	6 548	3 575	2 973	4 395	4 395	0	182 000
1969	5 464	3 560	1 904	4 493	4 493	0	190 000
1968	6 324	3 563	2 761	4 581	4 581	0	196 000

Tabell 12.9 Hyreslägenheter med statliga lån (flerbostadshus)

Färdigställt d. 31 dec. år	Produktionskostnad (kr./m² i löpande priser)			KPI i okt. 1965–1983 (KPI år 1949 = 100)	Realenheter (kr. i löpande priser)	Produktionskostnad i dec. (kr./m² i 1980 års p.v.)[a]	Bostadslägenhetsyta (m²)	Produktionskostnad i dec. (realenheter)
	Genomsnitt innev. o. följande år	Dec. innev. år	$\frac{(1)+(2)}{2}$		$\frac{(4)x1000}{571,0}$	$\frac{(3)}{(5)} \times 1000$		$\frac{(6)x(7)}{1\,000}$
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1983	5 566	6 123	5 844	791,7	1 387	4 215	80	337
1982	5 060	5 566	5 313	719,7	1 260	4 215	80	337
1981	4 600	5 060	4 830	654,3	1 146	4 215	80	337
1980	4 029	4 600	4 315	594,8	1 042	4 142	82	338
1979	3 473	4 029	3 751	514,8	902	4 160	78	326
1978	3 042	3 473	3 258	474,9	832	3 917	77	302
1977	2 512	3 042	2 777	440,5	771	3 600	75	270
1976	2 019	2 512	2 266	391,7	686	3 303	71	247
1975	1 722	2 019	1 871	357,2	626	2 991	71	211
1974	1 559	1 722	1 641	328,0	574	2 850	66	188
1973	1 358	1 559	1 459	292,6	512	2 847	67	190
1972	1 218	1 358	1 288	273,1	478	2 693	67	181
1971	1 146	1 218	1 182	258,6	453	2 610	68	178
1970	1 080	1 146	1 113	240,1	420	2 647	69	182
1969	1 038	1 080	1 059	222,6	390	2 716	70	190
1968	1 025	1 038	1 032	216,4	379	2 723	72	196
1967	990	1 025	1 008	212,8	373	2 705	75	202
1966	1 008	990	999	204,6	358	2 788	76	211
1965	948	1 008	978	193,9	340	2 880	70	215

[a] p.v. = penningvärde.

Tillvägagångssättet vid framräkningen av antagna reala produktionskostnader för olika årgångar framgår av tabell 12.9. Motsvarande redovisning för egnahem finns i den tidigare presenterade tabell 12.4. Tillvägagångssättet är mindre komplicerat i tabell 12.9 än i tabell 12.4, eftersom genomsnittliga produktionskostnader resp. år direkt räknas om till decembersiffror i fast penningvärde. I tabell 12.4 (statligt belånade egnahem) räknades produktionskostnadssiffrorna om till låneunderlagssiffror, som i sin tur räknades om till anskaffningskostnadssiffror i fast penningvärde.

Reala produktionskostnader för de 26 sista årgångarna hyreslägenheter före övergången till det reala systemet redovisas i diagram 12-7 (den översta streckade kurvan). Där redovisas även skuldbelopp vid tiden för övergången till det reala systemet (den nedersta prickade kurvan). Dessutom redovisas ett beräknat teoretiskt marknadsvärde (den mellersta heldragna kurvan), som

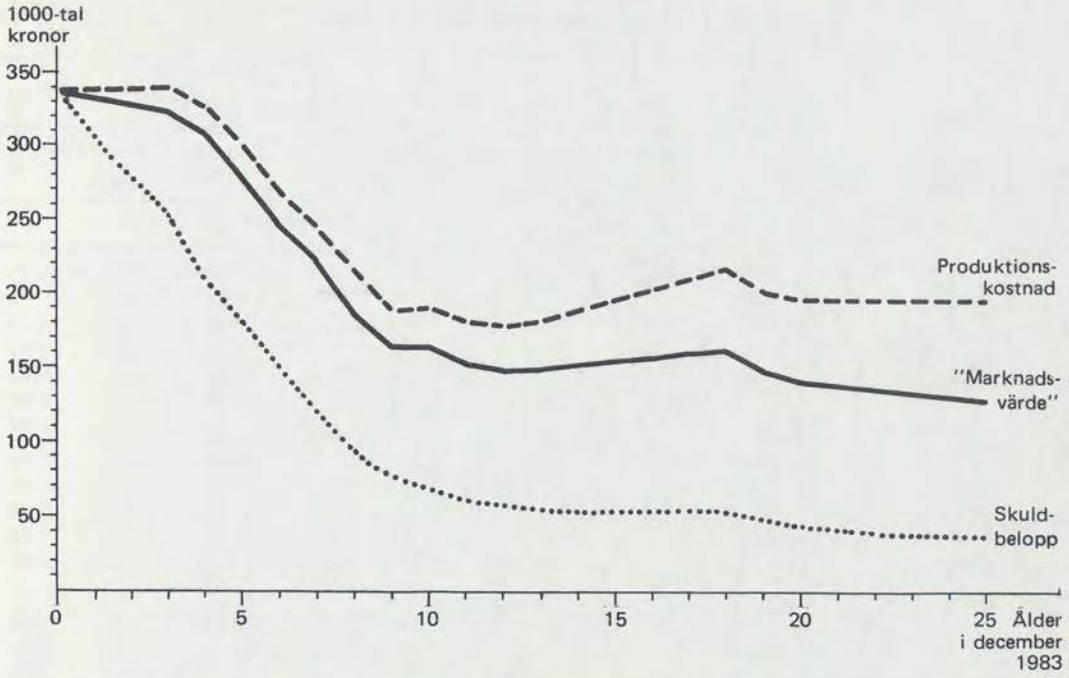


Diagram 12-7 Statligt belånade hyreslägenheter, färdigställda 1958–1983. Produktionskostnad för resp. årgång, beräknat marknadsvärde den 31 dec. 1983 och skuldbelopp den 31 dec. 1983 (kr./lägenhet i 1980 års penningvärde).

bygger på antaganden om en årlig realvärdeminskning på byggnadsdelen av fastigheten motsvarande 1,5 % av ursprungliga reala anskaffningsvärdet och att byggnadsdelen och markdelen står för 93 % resp. 7 % av fastighetens sammanlagda anskaffningsvärde.

Samma uppgifter redovisas även i tabell 12.10 A. Beräknat marknadsvärde och återstående skuldbelopp vid årsskiftet 1983/84 redovisas både i realenheter (kolumnerna 3 och 5) och i procent av ursprungliga reala produktionskostnader (kolumnerna 2 och 4).

Skuldbelopp i procent av ursprungliga reala produktionskostnader redovisas även i tabell 12.10 B (kolumn 3). Där framgår att den nominella skulden är oförändrad, dvs. amorteringsfrihet har tillämpats, och att den motsvarar den nominella produktions-

Tabell 12.10 A Hyreslägenheter med statliga lån

Färdigställt d. 31 dec. år	Produktionskostnad (realenheter)	Marknadsvärde d. 31 dec. 1983		Skuldbelopp d. 31 dec. 1983	
		Procent[a]	Realenheter (1)x(2)	Procent[a]	Realenheter (1)x(4)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1983	337	100	337	100	337
1982	337	98,6	332	90,91	306
1981	337	97,2	328	82,66	278
1980	338	95,8	324	75,13	254
1979	326	94,4	308	65,03	212
1978	302	93	281	59,99	181
1977	270	91,6	247	55,64	150
1976	247	90,2	223	49,48	122
1975	211	88,8	187	45,12	95
1974	188	87,4	164	41,43	78
1973	190	86	163	36,96	70
1972	181	84,6	153	34,50	62
1971	178	83,2	148	32,67	58
1970	182	81,8	149	30,33	55
1969	190	80,4	153	28,12	53
1968	196	79	155	27,33	54
1967	202	77,6	157	26,88	54
1966	211	76,2	161	25,84	55
1965	215	74,8	161	24,49	53
1964	202	73,4	148	23,15	47
1963	196	72	141	22,27	44
1962	196	70,6	138	21,60	42
1961	196	69,2	136	20,63	40
1960	196	67,8	133	20,11	39
1959	196	66,4	130	19,41	38
1958	196	65	127	19,16	38

[a]Procent av real produktionskostnad.

Tabell 12.10 B Hyreslägenheter med statliga lån

Färdigställt d. 31 dec. år	KPI i okt. 1958–1983 (KPI år 1949 = 100)	Skuldbelopp den 31 december 1983	
		Procent av ursprunglig nominell låneskuld	Procent av ursprunglig real låneskuld (1)/791,7
	(1)	(2)	(3)
1983	791,7	100	100
1982	719,7		90,91
1981	654,3		82,64
1980	594,8		75,13
1979	514,8		65,03
1978	474,9		59,99
1977	440,5		55,64
1976	391,7		49,48
1975	357,2		45,12
1974	328,0		41,43
1973	292,6		36,96
1972	273,1		34,50
1971	258,6		32,67
1970	240,1		30,33
1969	222,6		28,12
1968	216,4		27,33
1967	212,8		26,88
1966	204,6		25,84
1965	193,9		24,49
1964	183,3		23,15
1963	176,3		22,27
1962	171,0		21,60
1961	163,3		20,63
1960	159,2		20,11
1959	153,7		19,41
1958	151,7	100	19,16

kostnaden, dvs. det har antagits att produktionskostnad och låneunderlag är identiska, alternativt att produktionskostnadsbelåning tillämpats hela tiden. Detta innebär kraftiga förenklingar jämfört med verkliga förhållanden. Trots det torde räkneexemplen ge en någorlunda god bild av konsekvenserna av en övergång till ett realt system. De nämnda förenklingarna har utomordentligt liten betydelse för relationerna mellan olika årgångar och resultaten i stort jämfört med inflationen, produktionskostnadsutvecklingen, ränteutvecklingen och ändringar i systemet för garanterade räntesatser. Till följd av antagandet om amorteringsfrihet förhåller sig skuldbeloppen för olika årgångar till varandra som KPI för resp. år. KPI i oktober 1958–1983 redovisas i kolumn 1.

I den tidigare presenterade tabell 12.8 redovisades bruttokapitalutgifter, kapitalutgifter efter räntebidrag samt subventioner år 1984 för genomsnittliga statligt belånade hyreslägenheter från åren 1968–1983. Tillvägagångssättet vid beräkningarna av dessa

värden framgår delvis av tabellerna 12.11 A–12.11 C (nuvarande system) och tabellerna 12.12 A–12.12 C (det reala systemet).

I tabell 12.11 A redovisas åter de i tabell 12.8 presenterade värdena angivna i kronor (1980 års penningvärde) vid tillämpning av nuvarande system 1984 (kolumnerna 5–7). Dessutom redovisas motsvarande uppgifter i procent av ursprungliga reala produktionskostnader (kolumnerna 2–4). Uppgifterna om bruttokapitalutgifter (kolumn 2) och kapitalutgifter efter räntebidrag (kolumn 3) i procent av ursprungliga reala produktionskostnader återkommer i tabell 12.11 B i kolumnerna 6 och 8.

I tabell 12.11 B redovisas skuldbelopp för årgångarna 1968–1983 den 31 december 1983, den 30 juni 1984 och den 31 december 1984 i procent av reala produktionskostnader (kolumnerna 1–3), real skuldminskning år 1984 (kolumn 4), räntesatser år 1984 på bottenlån (kolumn 5), garanterade räntesatser år 1984 (kolumn 7) och de tidigare nämnda uppgifterna om bruttokapitalutgifter (kolumnerna 6 och 8).

Tabell 12.11 A Hyreslägenheter med statliga lån

Färdigställt d. 31 dec. år	Produktionskostnad (realenheter el. 1 000-tal kr.)	Nuvarande system år 1984					
		Bruttokapitalutgift (%)[a]	Kapitalutgift (%)[a]	Subvention (%)[a]	Bruttokapitalutgift (kronor)	Kapitalutgift (kronor)	Subvention (kronor)
				(2)–(3)	(1)x(2)	(1)x(3)	(1)x(4)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1983	337	11,83	2,80	9,03	39 891	9 442	30 449
1982	337	10,75	2,75	8,00	36 249	9 273	26 976
1981	337	9,77	2,69	7,08	32 945	9 071	23 874
1980	338	8,89	2,90	5,99	30 011	9 790	20 221
1979	326	6,63	2,67	3,96	21 596	8 697	12 899
1978	302	7,10	2,71	4,39	21 470	8 195	13 275
1977	270	6,58	2,75	3,83	17 742	7 415	10 327
1976	247	4,47	2,51	1,96	11 059	6 210	4 849
1975	211	3,87	2,35	1,52	8 160	4 955	3 205
1974	188	3,16	2,30	0,86	5 944	4 326	1 618
1973	190	4,37	2,08	2,29	8 286	3 944	4 342
1972	181	4,08	2,14	1,94	7 395	3 879	3 516
1971	178	3,86	2,11	1,75	6 860	3 750	3 110
1970	182	3,59	1,96	1,63	6 548	3 575	2 973
1969	190	2,87	1,87	1,00	5 464	3 560	1 904
1968	196	3,23	1,82	1,41	6 324	3 563	2 761

[a]Procent av real produktionskostnad.

Tabell 12.11 B Hyreslägenheter med statliga lån: Nuvarande system år 1984

Färdigställt d. 31 dec. år	Skuldbelopp d. 31 dec. 1983 (%)[a]	Skuldbelopp d. 30 juni 1984 (%)[a] (1)/1,0488[b]	Skuldbelopp d. 31 dec. 1984 (%)[a] (1)/1,10	Realamortering (%)[a] (1)−(3)	Räntesats, %	Bruttokapitalutgift (%)[a] (5)x[(2)+(3)]/2	Garanterad räntesats, %	Kapitalutgift (%)[a] (7)x[(2)+(3)]/2
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1983	100	95,35	90,91	9,09	12,7	11,83	3,0	2,80
1982	90,91	86,68	82,64	8,26	12,7	10,75	3,25	2,75
1981	82,64	78,80	75,13	7,51	12,7	9,77	3,5	2,69
1980	75,13	71,64	68,30	6,83	12,7	8,89	4,15	2,90
1979	65,03	62,00	59,12	5,91	10,95	6,63	4,4	2,67
1978	59,99	57,20	54,54	5,45	12,7	7,10	4,85	2,71
1977	55,64	53,05	50,58	5,06	12,7	6,58	5,3	2,75
1976	49,48	47,18	44,98	4,50	9,7	4,47	5,45	2,51
1975	45,12	43,02	41,02	4,10	9,2	3,87	5,6	2,35
1974	41,43	39,50	37,66	3,77	8,2	3,16	5,95	2,30
1973	36,96	35,24	33,60	3,36	12,7	4,37	6,05	2,08
1972	34,50	32,89	31,36	3,14	12,7	4,08	6,65	2,14
1971	32,67	31,15	29,70	2,97	12,7	3,86	6,95	2,11
1970	30,33	28,92	27,57	2,76	12,7	3,59	6,95	1,96
1969	28,12	26,81	25,56	2,56	10,95	2,87	7,15	1,87
1968	27,33	26,06	24,85	2,48	12,7	3,23	7,15	1,82

[a]Procent av real produktionskostnad.
[b]$\sqrt{1,10} = 1,0488$

På grund av det förenklande antagandet om amorteringsfrihet är bruttokapitalutgift detsamma som bruttoränteutgift och kapitalutgift efter räntebidrag detsamma som ränteutgift efter räntebidrag. Real bruttokapitalutgift (kolumn 6) är således halva räntesatsen (kolumn 5) gånger summan av de reala skuldbeloppen den 30 juni och den 31 december 1984 (kolumnerna 2 och 3). Real kapitalutgift (kolumn 8) är halva den garanterade räntesatsen (kolumn 7) gånger summan av de båda nyssnämnda skuldbeloppen (kolumnerna 2 och 3).

Vid en jämförelse mellan bruttokapitalutgift (kolumn 6) och realamortering (kolumn 4) framgår att den förstnämnda är större än den sistnämnda i de fall då räntesatsen (kolumn 5) är högre än 10 %, dvs. då realräntan är positiv, och mindre än den

Tabell 12.11 C Hyreslägenheter med statliga lån. Nuvarande system. Garanterade räntesatser

År	Färdigställda i december år																Inflation
	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	(%)
1975	(4,9)	(4,9)	(4,7)	(4,7)	(4,4)	(4,2)	(4,1)										8,9
1976	5,05	5,05	4,85	4,85	4,55	4,35	4,25	3,9									9,7
1977	5,2	5,2	5,0	5,0	4,7	4,5	4,4	4,05	3,9								12,5
1978	5,35	5,35	5,15	5,15	4,85	4,65	4,55	4,2	4,05	3,9							7,8
1979	5,5	5,5	5,3	5,3	5,0	4,8	4,7	4,35	4,2	4,05	3,6						8,4
1980	5,75	5,75	5,55	5,55	5,25	5,05	4,95	4,6	4,45	4,3	3,85	3,4					15,5
1981	6,0	6,0	5,8	5,8	5,5	5,3	5,2	4,85	4,7	4,55	4,1	3,65	3,4				10,0
1982	6,65	6,65	6,45	6,45	6,15	5,55	5,45	5,1	4,95	4,8	4,35	3,9	3,65	3,0			
1983	6,9	6,9	6,7	6,7	6,4	5,8	5,7	5,35	5,2	5,05	4,6	4,15	3,9	3,25	3,0		
1984	7,15	7,15	6,95	6,95	6,65	6,05	5,95	5,6	5,45	5,3	4,85	4,4	4,15	3,5	3,25	3,0	10,0
1985	7,4	7,4	7,2	7,2	6,9	6,3	6,2	5,85	5,7	5,55	5,1	4,65	4,4	3,75	3,5	3,25	
1986	7,65	7,65	7,45	7,45	7,15	6,55	6,45	6,1	5,95	5,8	5,35	4,9	4,65	4,0	3,75	3,5	
1987	7,9	7,9	7,7	7,7	7,4	6,8	6,7	6,35	6,2	6,05	5,6	5,15	4,9	4,25	4,0	3,75	
1988	8,15	8,15	7,95	7,95	7,65	7,05	6,95	6,6	6,45	6,3	5,85	5,4	5,15	4,5	4,25	4,0	
1989	8,4	8,4	8,2	8,2	7,9	7,3	7,2	6,85	6,7	6,55	6,1	5,65	5,4	4,75	4,5	4,25	
1990	8,65	8,65	8,45	8,45	8,15	7,55	7,45	7,1	6,95	6,8	6,35	5,9	5,65	5	4,75	4,5	
1991	8,9	8,9	8,7	8,7	8,4	7,8	7,7	7,35	7,2	7,05	6,6	6,15	5,9	5,25	5,0	4,75	
1992	9,15	9,15	8,95	8,95	8,65	8,05	7,95	7,6	7,45	7,3	6,85	6,4	6,15	5,5	5,25	5,0	
1993	9,4	9,4	9,2	9,2	8,9	8,3	8,2	7,85	7,7	7,55	7,1	6,65	6,4	5,75	5,5	5,25	
1994	9,65	9,65	9,45	9,45	9,15	8,55	8,45	8,1	7,95	7,8	7,35	6,9	6,65	6	5,75	5,5	
1995	9,9	9,9	9,7	9,7	9,4	8,8	8,7	8,35	8,2	8,05	7,6	7,15	6,9	6,25	6,0	5,75	
1996	10,15	10,15	9,95	9,95	9,65	9,05	8,95	8,6	8,45	8,3	7,85	7,4	7,15	6,5	6,25	6,0	
1997	10,4	10,4	10,2	10,2	9,9	9,3	9,2	8,85	8,7	8,55	8,1	7,65	7,4	6,75	6,5	6,25	
1998	10,65	10,65	10,45	10,45	10,15	9,55	9,45	9,1	8,95	8,8	8,35	7,9	7,65	7,0	6,75	6,5	10,0

sistnämnda i de fall då räntesatsen är lägre än 10 %, dvs. då realräntan är negativ. De garanterade räntesatserna (kolumn 7) är genomgående lägre än 10 % och kapitalutgifterna efter räntebidrag (kolumn 8) är följaktligen lägre år 1984 för alla de sexton årgångarna än realamorteringarna.

I tabell 12.11 C redovisas de garanterade räntesatser som antagits för de olika årgångarna under åren 1975–1998. Räntesatserna för de olika årgångarna år 1984 har inramats. Uppgifterna på denna rad motsvarar uppgifterna i kolumn 7 i tabell 12.11 B. I kolumnen längst till höger i tabell 12.11 C redovisas inflationstakten år för år (oktober till oktober) så att man lätt kan konstatera om räntesatserna innebär positiv eller negativ realränta.

De garanterade räntesatser som redovisas i tabell 12.11 C är genomgående lägre än resp. års ränta på statliga bostadslån och än de räntesatser på bottenlån som tidigare presenterats i tabell 12.6 D. Det är de sistnämnda räntesatserna som använts vid beräkning av bruttokapitalutgifter för hyreslägenheter i räkneexemplen. Ingen hänsyn har således tagits till räntesatser på statliga bostadslån. Uppgifterna om räntesatser år 1984 för bottenlån till olika årgångar, som inramats i tabell 12.6 D, motsvarar således uppgifterna i kolumn 5 i tabell 12.11 B.

Tabell 12.12 A Hyreslägenheter med statliga lån

Färdigställt d. 31 dec. år	Produktionskostnad (realenheter el. 1 000-tal kr.)	Realt system år 1984					
		Bruttokapitalutgift (%)[a]	Kapitalutgift (%)[a]	Subvention (%)[a]	Bruttokapitalutgift (kronor)	Kapitalutgift (kronor)	Subvention (kronor)
				(2)–(3)	(1)x(2)	(1)x(3)	(1)x(4)
1983	337	4,16	2,66	1,50	14 028	8 970	5 058
1982	337	3,93	2,65	1,28	13 252	8 936	4 316
1981	337	3,72	2,63	1,09	12 543	8 868	3 675
1980	338	3,54	2,61	0,93	11 950	8 811	3 139
1979	326	3,28	2,60	0,68	10 684	8 469	2 215
1978	302	3,16	2,58	0,58	9 556	7 802	1 754
1977	270	3,05	2,56	0,49	8 223	6 902	1 321
1976	247	2,89	2,55	0,34	7 150	6 309	841
1975	211	2,79	2,53	0,26	5 883	5 335	548
1974	188	2,69	2,51	0,18	5 060	4 721	339
1973	190	2,58	2,50	0,08	4 892	4 470	152
1972	181	2,52	2,48	0,04	4 567	4 495	72
1971	178	2,47	2,46	0,01	4 390	4 372	18
1970	182	2,41	2,41	0	4 395	4 395	0
1969	190	2,36	2,36	0	4 493	4 493	0
1968	196	2,34	2,34	0	4 581	4 581	0

[a]Procent av real produktionskostnad.

I tabell 12.12 A redovisas motsvarande uppgifter för ett realt system som redovisas i tabell 12.11 A för nuvarande system. Uppgifterna om bruttokapitalutgifter (kolumn 2) och kapitalutgifter efter räntebidrag (kolumn 3) i procent av ursprungliga reala produktionskostnaden återkommer i tabell 12.12 B i kolumnerna 6 och 9.

I tabell 12.12 B redovisas skuldbelopp för årgångarna 1968–1983 den 31 december 1983, den 30 juni 1984 och den 31 december 1984 i procent av reala produktionskostnader (kolumnerna 1–3), amortering år 1984 (kolumn 4) räntesats år 1984 på bottenlån och statslån (kolumn 5), garanterade räntesatser den 30 juni och den 31 december 1984 (kolumnerna 7 och 8) och de tidigare nämnda uppgifterna om bruttokapitalutgifter och kapitalutgifter (kolumnerna 6 och 9) vid tillämpning av det föreslagna reala systemet.

Tillvägagångssättet vid framräkning av garanterade räntesatser i det reala systemet illustreras i tabell 12.12 C. I kolumnerna 1 och 2 redovisas hypotetiska skuldbelopp före amortering den 30 juni och den 31 december 1984 och i kolumnerna 4 och 5 redovisas motsvarande verkliga skuldbelopp för årgångarna 1968–1983. Den räntesats som appliceras på de hypotetiska skuldbeloppen är genomgående 1,0 % (kolumn 3). Då de räntebelopp som då erhålls divideras med de verkliga skuldbeloppen (kolumnerna 4 och 5) erhålls de verkliga räntesatserna (kolumnerna 6 och 7). De garanterade räntesatserna kan således även erhållas genom att hypotetiskt skuldbelopp divideras med verkligt

Tabell 12.12 B Hyreslägenheter med statliga lån: Realt system år 1984

Färdigställt d. 31 dec. år	Skuldbelopp efter amortering			Amortering (%)[a]	Räntesats, %	Bruttokapitalutgift (%)[a]	Garanterad räntesats		Kapitalutgift (%)[a]
	d. 31 dec. 1983 (%)[a]	d. 30 juni 1984 (%)[a]	d. 31 dec. 1984 (%)[a]	(1)–(3)			d. 30 juni 1984 (%)	d. 31 dec. 1984 (%)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983	100	99,17	98,33	1,67	2,5	4,16	1,0	1,0	2,66
1982	90,91	90,08	89,24	1,67	2,5	3,93	1,08	1,08	2,65
1981	82,64	81,81	80,97	1,67	2,5	3,72	1,17	1,17	2,63
1980	75,13	74,30	73,46	1,67	2,5	3,54	1,26	1,27	2,61
1979	65,03	64,20	63,36	1,67	2,5	3,28	1,43	1,44	2,60
1978	59,99	59,16	58,32	1,67	2,5	3,16	1,53	1,54	2,58
1977	55,64	54,81	53,97	1,67	2,5	3,05	1,62	1,63	2,56
1976	49,48	48,65	47,81	1,67	2,5	2,89	1,79	1,80	2,55
1975	45,12	44,29	43,45	1,67	2,5	2,79	1,92	1,94	2,53
1974	41,43	40,60	39,76	1,67	2,5	2,69	2,05	2,07	2,51
1973	36,96	36,13	35,29	1,67	2,5	2,58	2,25	2,28	2,50
1972	34,50	33,67	32,83	1,67	2,5	2,52	2,37	2,40	2,48
1971	32,67	31,84	31,00	1,67	2,5	2,47	2,45	2,49	2,46
1970	30,33	29,50	28,66	1,67	2,5	2,41	2,5	2,5	2,41
1969	28,12	27,29	26,45	1,67	2,5	2,36	2,5	2,5	2,36
1968	27,33	26,50	25,66	1,67	2,5	2,34	2,5	2,5	2,34

[a]Procent av real produktionskostnad.

Tabell 12.12 C Hyreslägenheter med statliga lån: Realt system år 1984

Färdigställt d. 31 dec. år	Hypotetiskt skuldbelopp före amortering		Garanterad räntesats, %	Verkligt skuldbelopp före amortering		Garanterad räntesats		Amortering (%)[a]	Kapitalutgift (%)[a]
	d. 30 juni 1984 (%)[a]	d. 31 dec. 1984 (%)[a]		d. 30 juni 1984 (%)[a]	d. 31 dec. 1984 (%)[a]	d. 30 juni 1984 (%) (1):(4)	d. 31 dec. 1984 (%) (2):(5)		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983	100	99,17	1,0	100	99,17	1,0	1,0	1,67	2,66
1982	98,33	97,50	1,0	90,91	90,08	1,08	1,08	1,67	2,65
1981	96,67	95,83	1,0	82,64	81,81	1,17	1,17	1,67	2,63
1980	95	95,83	1,0	75,13	74,30	1,26	1,27	1,67	2,61
1979	93,33	92,50	1,0	65,03	64,20	1,43	1,44	1,67	2,60
1978	91,67	90.83	1,0	59,99	59,16	1,53	1,54	1,67	2,58
1977	90	89,17	1,0	55,64	54,81	1,62	1,63	1,67	2,56
1976	88,33	87,50	1,0	49,48	48,65	1,79	1,80	1,67	2,55
1975	86,67	85,83	1,0	45,12	44,29	1,92	1,94	1,67	2,53
1974	85	84,17	1,0	41,43	40,60	2,05	2,07	1,67	2,51
1973	83,33	82,50	1,0	36,96	36,13	2,25	2,28	1,67	2,50
1972	81,67	80,83	1,0	34,50	33,67	2,37	2,40	1,67	2,48
1971	80	79,17	1,0	32,67	31,84	2,45	2,49	1,67	2,46
1970	78,33	77,50	1,0	30,33	29,50	(2,58)	(2,63)	1,67	(2,45)
1969	76,67	75,83	1,0	28,12	27,29	(2,73)	(2,78)	1,67	(2,43)
1968	75	74,17	1,0	27,33	26,50	(2,74)	(2,80)	1,67	(2,41)

[a]Procent av real produktionskostnad.

skuldbelopp. Genom att till de på beskrivet sätt erhållna räntebeloppen lägga amorteringen på 1,67 % av ursprungliga reala produktionskostnaden (kolumn 8) erhålls kapitalutgifter efter räntebidrag för de olika årgångarna (kolumn 9).

De hittills presenterade diagrammen angående hyreslägenheter i detta avsnitt belyser förstaårseffekter av ett realt system jämfört med fortsatt tillämpning av nuvarande system. I det följande redovisas på motsvarande sätt som tidigare för statligt belånade egnahem (diagrammen 12-3 A t. o. m. 12-5 D) några diagram, som belyser effekter under de första femton åren med ett realt system jämfört med fortsatt tillämpning av nuvarande system i kombination med 10 % årlig inflation.

I diagrammen 12-8 A t. o. m. 12-8 D redovisas kapitalutgifter efter räntebidrag vid nuvarande resp. det föreslagna reala systemet åren 1984–1998 för genomsnittliga hyreslägenheter färdigställda i december 1983 (12-8 A), 1978 (12-8 B), 1973 (12-8 C) och 1968 (12-8 D). På den vågräta axeln anges antal år från färdigställandet i stället för årtal.

I diagrammen 12-9 A t. o. m. 12-9 D redovisas subventioner vid nuvarande resp. det föreslagna reala systemet åren 1984–1998 för motsvarande fyra årgångar som i närmast föregående fyra diagram. I diagrammen 12-10 A t.o. m. 12-10 D redovisas skuldbelopp den 31 december åren 1983–1998 vid nuvarande resp. det föreslagna reala systemet för motsvarande fyra årgångar som i närmast föregående fyra diagram. På den vågräta axeln anges liksom i närmast föregående åtta diagram antal år från färdigställandet i stället för årtal.

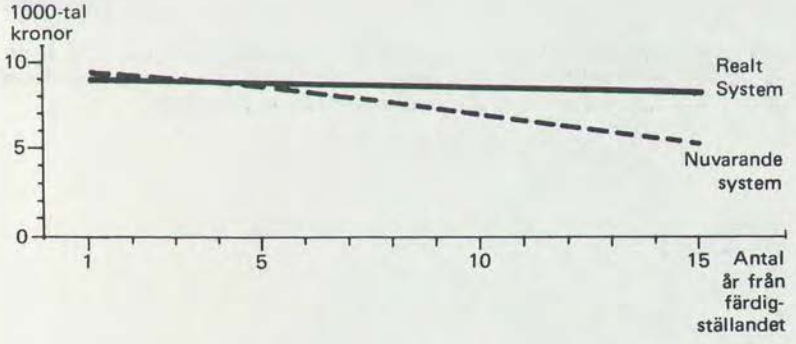


Diagram 12-8 A Statligt belånad hyreslägenhet, färdigställd den 31 dec. 1983. Kapitalutgifter åren 1984–1998 (åren 1–15 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid ett realt system (1980 års penningvärde).

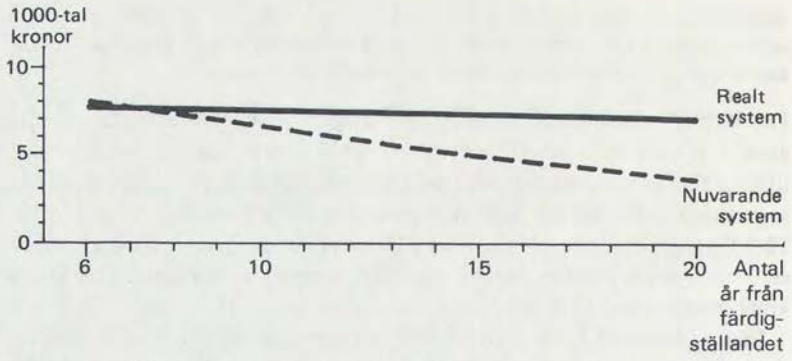


Diagram 12-8 B Statligt belånad hyreslägenhet, färdigställd den 31 dec. 1978. Kapitalutgifter åren 1984–1998 (åren 6–20 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid ett realt system (1980 års penningvärde).

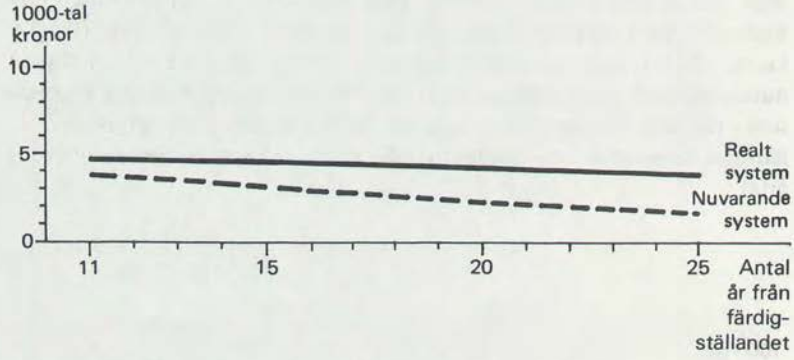


Diagram 12-8 C Statligt belånad hyreslägenhet, färdigställd den 31 dec. 1973. Kapitalutgifter åren 1984–1998 (åren 11–25 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid ett realt system (1980 års penningvärde).

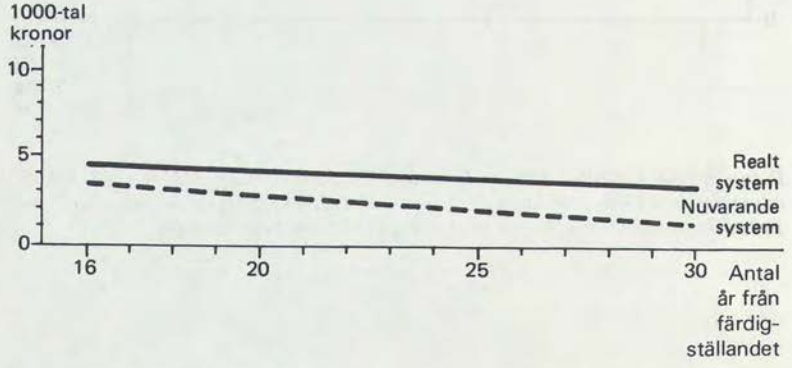


Diagram 12-8 D Statligt belånad hyreslägenhet, färdigställd den 31 dec. 1968. Kapitalutgifter åren 1984–1998 (åren 16–30 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid ett realt system (1980 års penningvärde).

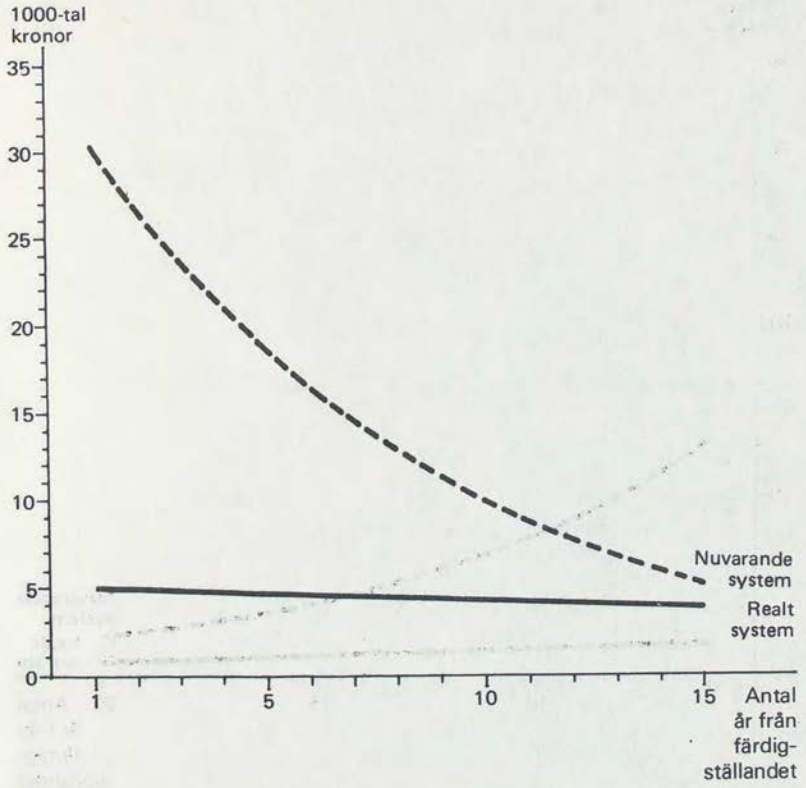


Diagram 12-9 A Statligt belånad hyreslägenhet, färdigställd den 31 dec. 1983. Subventioner åren 1984–1998 (åren 1–15 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid ett realt system (1980 års penningvärde).

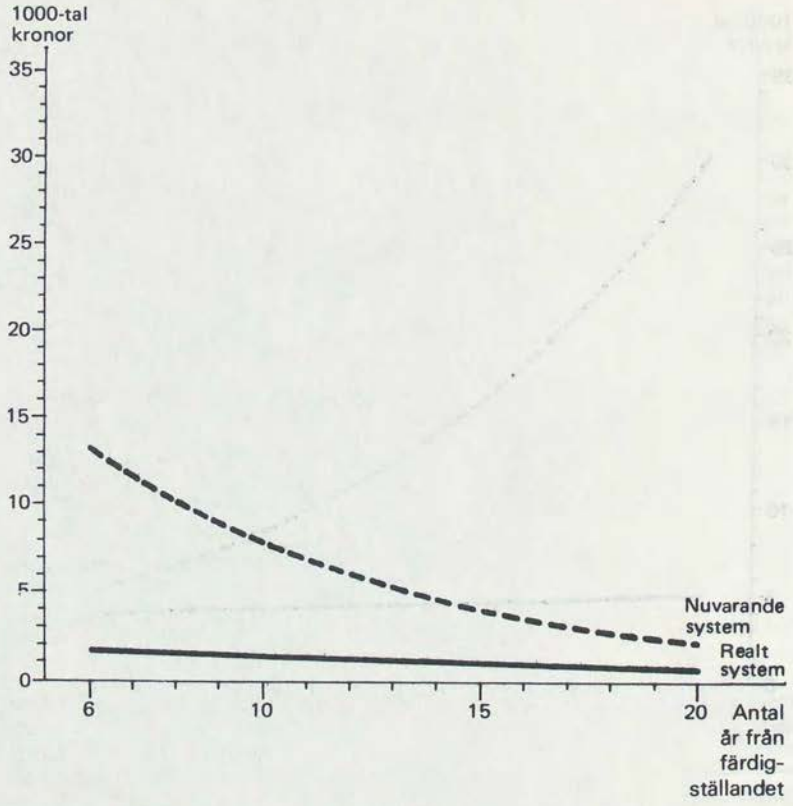


Diagram 12-9 B Statligt belånad hyreslägenhet, färdigställd den 31 dec. 1978. Subventioner åren 1984–1998 (åren 6–20 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid ett realt system (1980 års penningvärde).

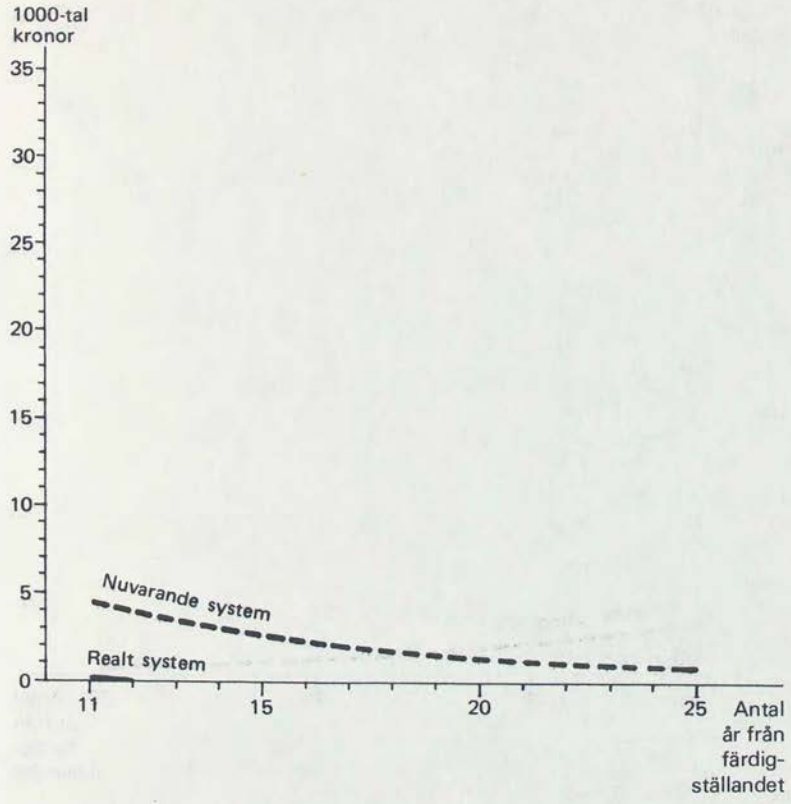


Diagram 12-9 C Statligt belånad hyreslägenhet, färdigställd den 31 dec. 1973. Subventioner åren 1984–1998 (åren 11–25 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid ett realt system (1980 års penningvärde).

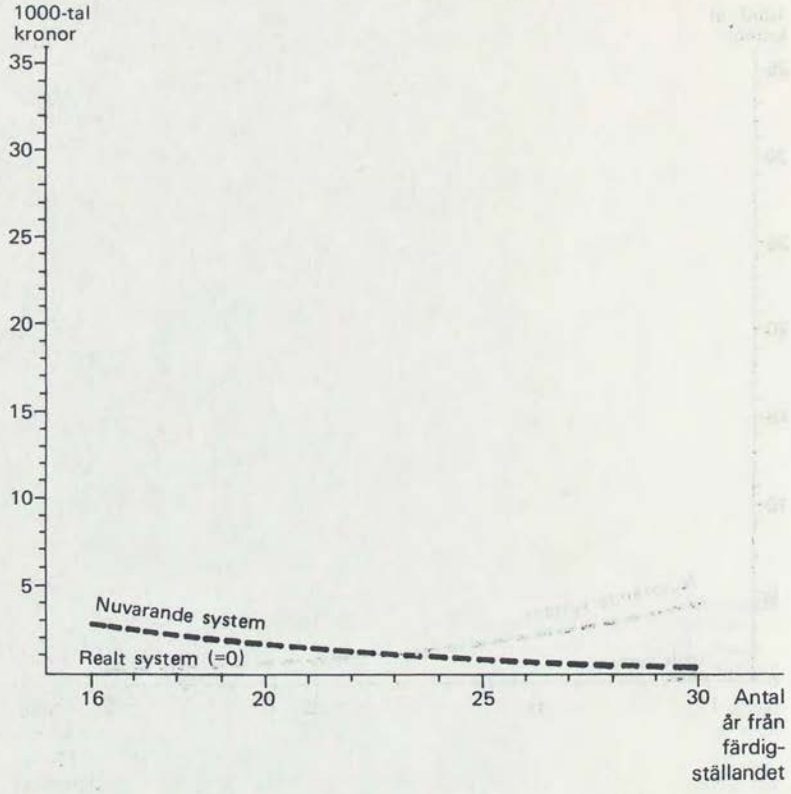


Diagram 12-9 D Statligt belånad hyreslägenhet, färdigställd den 31 dec. 1968. Subventioner åren 1984–1998 (åren 16–30 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid ett realt system (1980 års penningvärde).

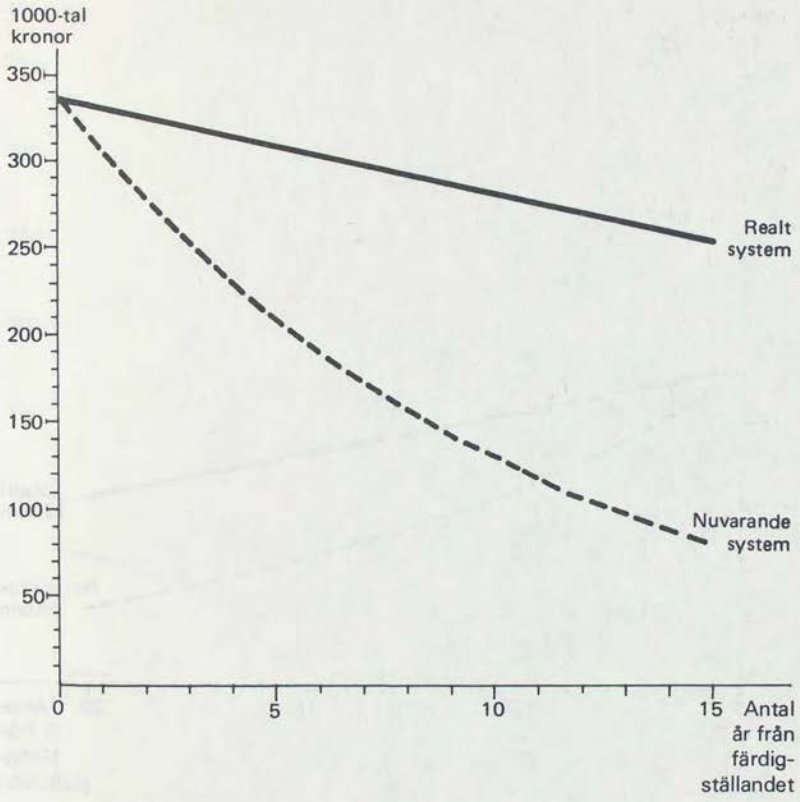


Diagram 12-10 A Statligt belånad hyreslägenhet, färdigställd den 31 dec. 1983. Skuldbelopp åren 1983–1998 (åren 0–15 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid ett realt system (1980 års penningvärde).

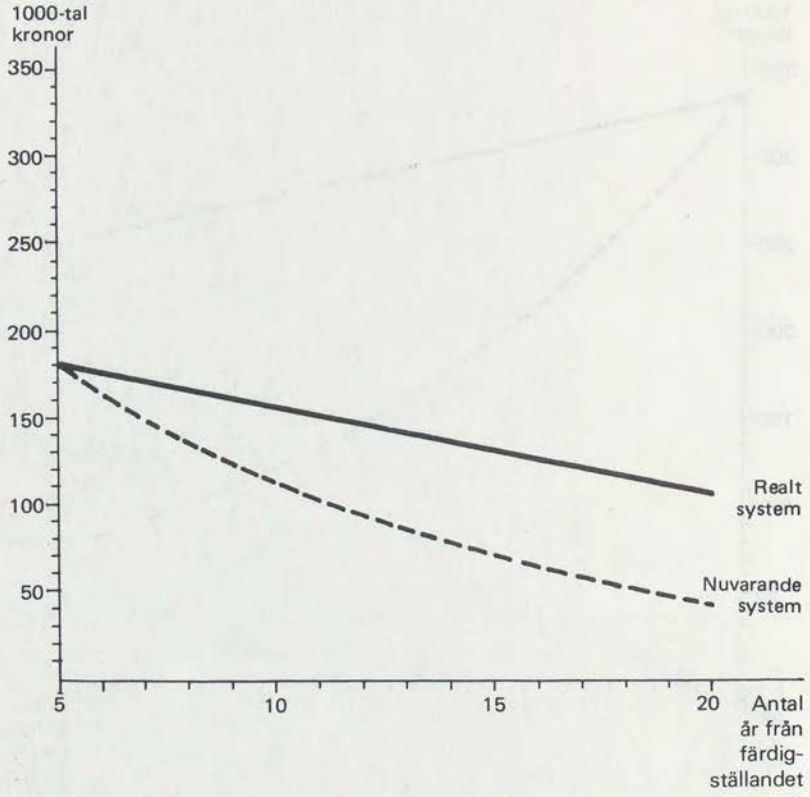


Diagram 12-10 B Statligt belånad hyreslägenhet, färdigställd den 31 dec. 1978. Skuldbelopp åren 1983–1998 (åren 6–20 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid ett realt system (1980 års penningvärde).

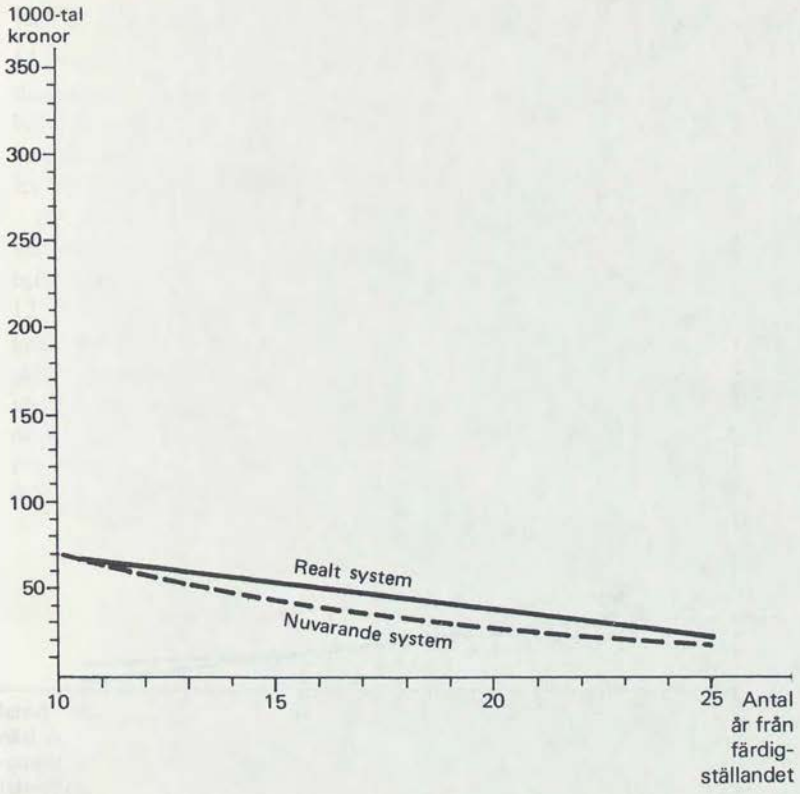


Diagram 12-10 C Statligt belånad hyreslägenhet, färdigställd den 31 dec. 1973. Skuldbelopp åren 1983–1998 (åren 10–25 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid ett realt system (1980 års penningvärde).

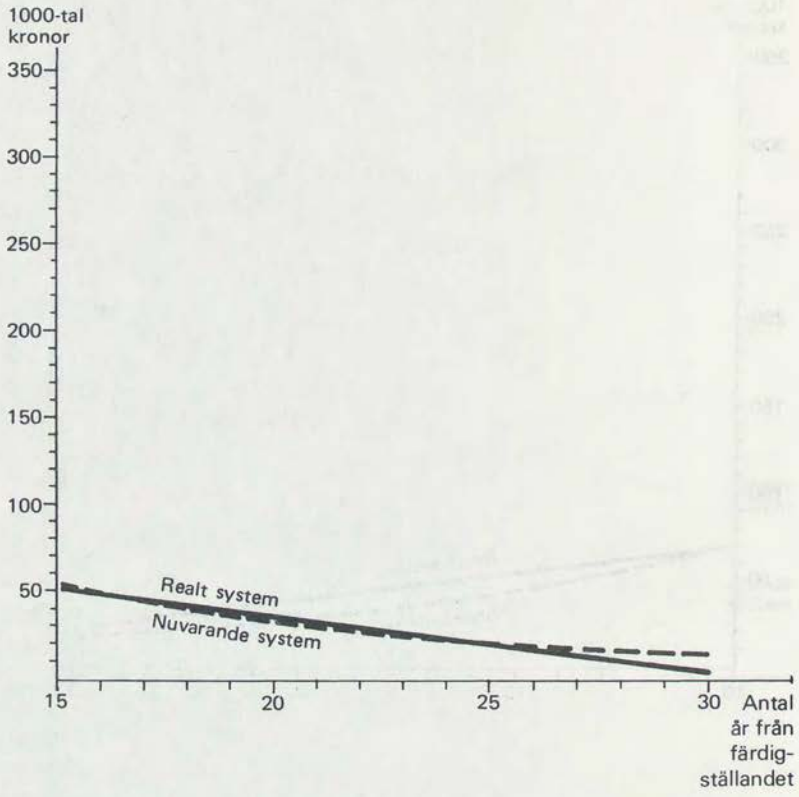


Diagram 12-10 D Statligt belånad hyreslägenhet, färdigställd den 31 dec. 1968. Skuldbelopp åren 1983–1998 (åren 15–30 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid ett realt system (1980 års penningvärde).

12.3.3 *Egnahem utan statliga lån*

Motsvarande jämförelser mellan nuvarande och ett realt system, som gjordes i diagrammen 12-1 A t. o. m. 12-3 D i avsnitt 12.3.1 beträffande statligt belånade egnahem, görs i detta avsnitt i diagrammen 12-11 A t. o. m. 12-13 D. Samma anskaffningsvärden har antagits för olika årgångar som i räkneexemplen med statligt belånade egnahem.

En jämförelse mellan boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll år 1984 vid nuvarande resp. det föreslagna reala systemet för egnahem utan statliga lån färdigställda åren 1958–1983 återfinns i diagram 12-11 A. För de sista sju årgångarna före omläggningen betyder det reala systemet lägre utgifter första året än om det gamla systemet hade fortsatt att gälla. För äldre årgångar betyder det reala systemet med något undantag högre utgifter redan första året. För nyproducerade egnahem blir utgiftsminskningen drygt 12 000 kr. i 1980 års penningvärde med räkneexemplets förutsättningar. För femton år gamla egnahem blir utgiftsökningen ca 2 000 kr. första året till följd av övergången till ett realt system.

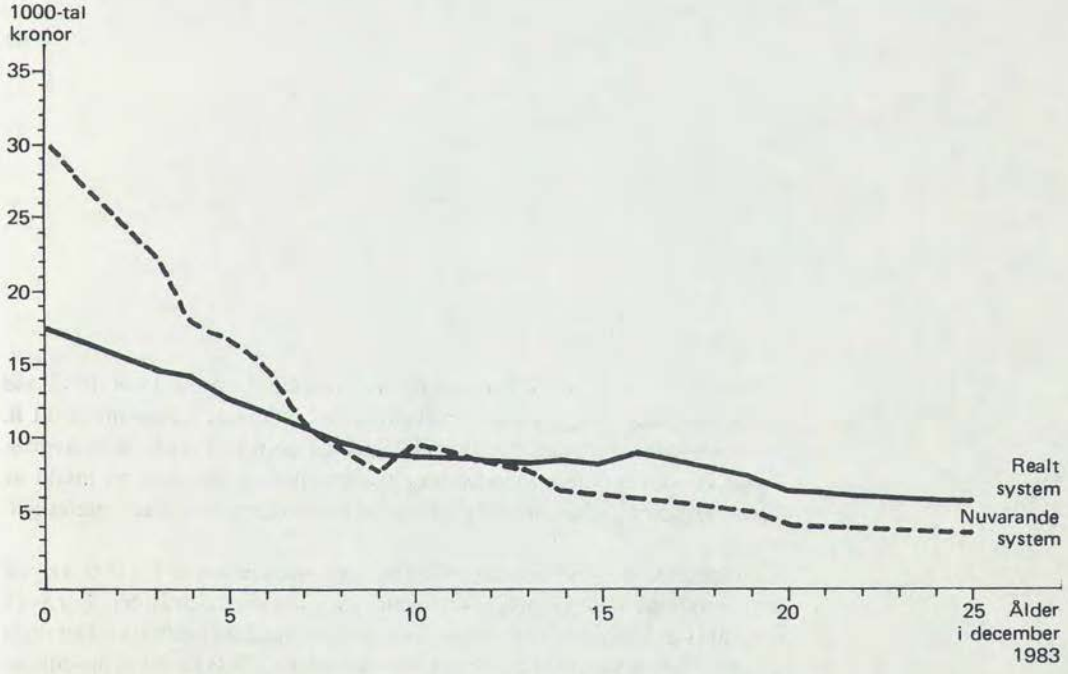


Diagram 12-11 A Egnahem utan statliga lån, färdigställda åren 1958–1983. Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll år 1984 (kr./lägenhet i 1980 års penningvärde) vid nuvarande system resp. vid ett realt system.

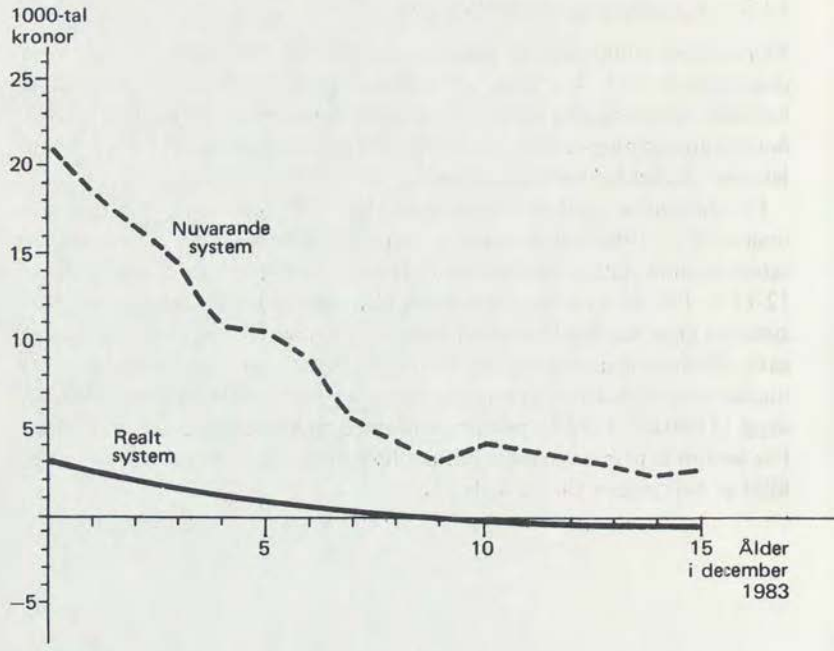


Diagram 12-11 B Egnahem utan statliga lån, färdigställda åren 1968–1983. Subventioner år 1984 (kr./lägenhet i 1980 års penningvärde) vid nuvarande system resp. vid ett realt system.

Subventioner år 1984 för egnahem färdigställda åren 1968–1983 vid nuvarande resp. det föreslagna reala systemet redovisas i diagram 12-11 B. Med subventioner avses här skatteeffekter på grund av underskottsavdrag. Negativa subventionsbelopp betyder positiva belopp för skatt på intäkt av villafastigheten, vilket inträffar då schablonintäkten överstiger räntekostnaden.

Nuvarande system betyder mycket höga subventioner (21 000 kr. för nyproduktionen) som minskar kraftigt för varje årgång bakåt i tiden. För 8–15 år gamla hus ligger subventionerna inom intervallet 2 000–5 000 kr. Det reala systemet betyder mycket måttliga subventioner, ca 3 000 kr. för nyproduktionen och därefter en minskning för varje årgång bakåt i tiden. För egnahem som är nio år eller äldre blir det till och med fråga om negativa "subventioner", dvs. skatt till följd av överskott av villafastigheten.

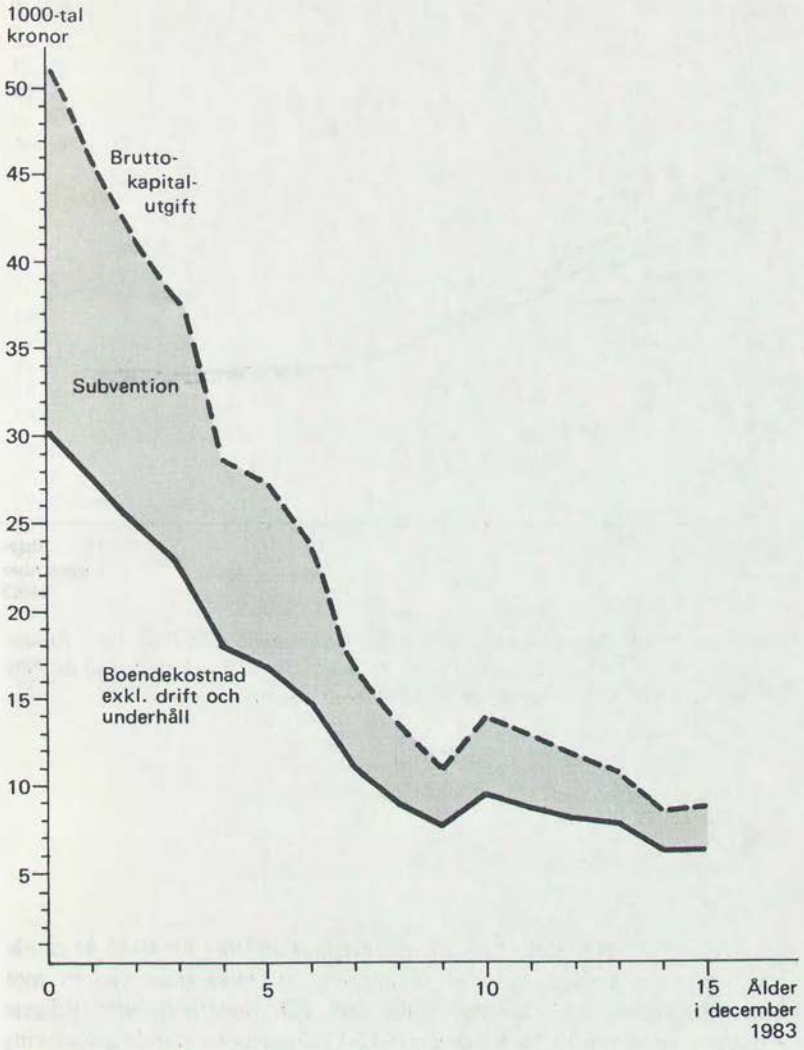


Diagram 12-11 C Egnahem utan statliga lån, färdigställda åren 1968–1983. Bruttokapitalutgifter och boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll år 1984 (kr./lägenhet i 1980 års penningvärde) vid nuvarande system.

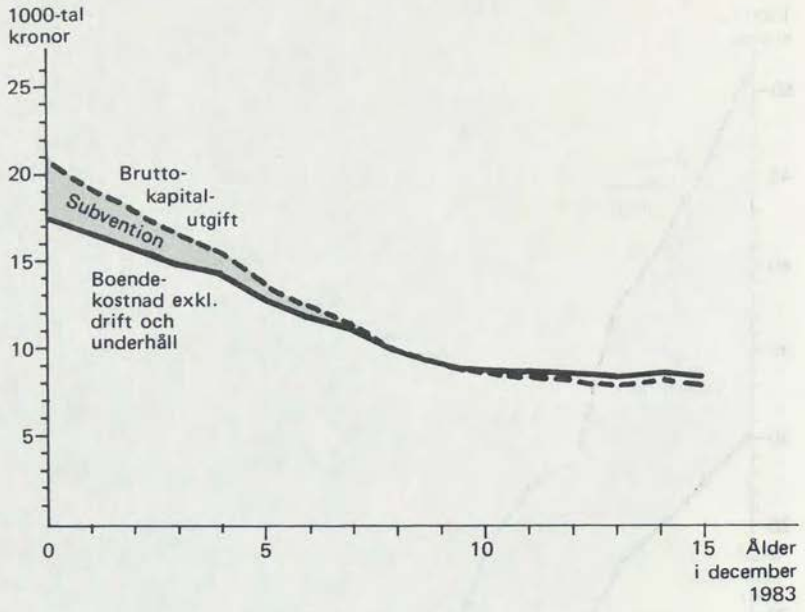


Diagram 12-11 D Egnahem utan statliga lån, färdigställda åren 1968–1983. Bruttokapitalutgifter och boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll år 1984 (kr./lägenhet i 1980 års penningvärde) vid ett realt system.

I diagram 12-11 C ställs bruttokapitalutgifter år 1984 för 0–15 år gamla egnahem utan statliga lån vid tillämpning av nuvarande system mot boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll, som tidigare redovisats i diagram 12-11 A. I diagram 12-11 D ges motsvarande redovisning beträffande det reala systemet, dvs. bruttokapitalutgifter år 1984 för 0–15 år gamla egnahem ställs mot de tidigare redovisade boendekostnaderna exkl. kostnader för drift och underhåll.

Tabell 12.13 Egnahem utan statliga lån

Färdigställt d. 31 dec. år	Nuv. system år 1984, kr.			Realt system år 1984, kr.			Anskaffningskostnad (kronor)
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Subvention (1)–(2)	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Subvention (4)–(5)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1983	51 480	30 330	21 150	20 764	17 675	3 089	429 000
1982	46 246	27 585	18 661	19 219	16 731	2 488	429 000
1981	41 570	25 011	16 559	17 889	15 830	2 059	429 000
1980	36 975	22 525	14 450	16 532	14 917	1 615	425 000
1979	28 908	18 002	10 906	15 505	14 323	1 182	438 000
1978	27 388	16 810	10 578	13 735	12 915	820	410 000
1977	23 990	14 896	9 094	12 466	11 917	549	392 000
1976	16 691	11 231	5 730	11 307	11 040	267	382 000
1975	13 629	9 275	4 354	9 947	9 877	70	354 000
1974	10 980	7 809	3 171	9 105	9 173	– 68	341 000
1973	14 015	9 718	4 297	8 661	8 900	– 239	341 000
1972	12 931	9 089	3 842	8 472	8 815	– 343	343 000
1971	11 864	8 450	3 414	8 180	8 545	– 405	338 000
1970	10 816	7 875	2 941	7 977	8 450	– 473	338 000
1969	8 624	6 301	2 323	8 202	8 730	– 528	352 000
1968	8 918	6 345	2 573	7 855	8 404	– 549	343 000

De i diagrammen 12-11 A t. o. m. 12-11 D redovisade uppgifterna presenteras i tabellform i tabell 12.13. Motsvarande uppgifter för statligt belånade egnahem har tidigare presenterats i tabell 12.3. Som nämnts har samma anskaffningsvärden antagits för olika årgångar som i räkneexemplen med statligt belånade egnahem. Värdena i kolumn 7 i tabell 12.13 är således desamma som värdena i kolumn 7 i tabell 12.3.

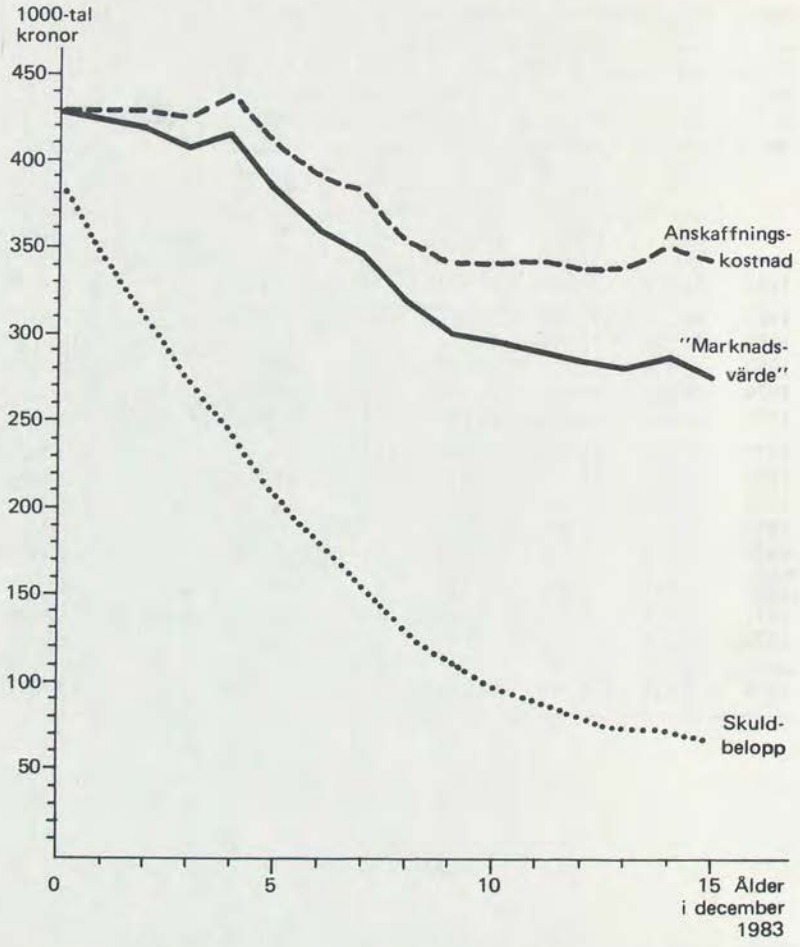


Diagram 12-12 Egnahem utan statliga lån, färdigställda åren 1968–1983. Anskaffningskostnad resp. färdigställandeår, beräknat marknadsvärde den 31 dec. 1983 och skuldbelopp den 31 dec. 1983 (kr./lägenhet i 1980 års penningvärde).

Reala anskaffningskostnader för de sexton sista årgångarna egnahem före övergången till det reala systemet redovisas i diagram 12-12 (den översta streckade kurvan). Där redovisas även ett beräknat teoretiskt marknadsvärde (den mellersta heldragna kurvan) som bland annat bygger på ett antagande om en årlig realvärdeminskning på byggnadsdelen av fastigheten motsvarande 1,5 % av ursprungliga reala anskaffningsvärdet. De båda nämnda kurvorna är identiska med motsvarande kurvor i diagram 12-2, som avser statligt belånade egnahem. Dessutom redovisas skuldbelopp för de olika årgångarna vid tiden för övergången till det reala systemet (den nedersta prickade kurvan).

Tabell 12.14 A Egnahem utan statliga lån

Färdigställt d. 31 dec. år	Anskaffningsvärde (realenheter)	Marknadsvärde d. 31 dec. 1983		Skuldbelopp d. 31 dec. 1983	
		Procent[a]	Realenheter (1)x(2)	Procent[a]	Realenheter (1)x(4)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1983	429	100	429	90	386
1982	429	98,7	423	80,70	346
1981	429	97,4	418	72,33	310
1980	425	96,1	408	64,78	275
1979	438	94,8	415	55,81	244
1978	410	93,5	383	50,78	208
1977	392	92,2	361	46,52	182
1976	382	90,9	347	40,78	156
1975	354	89,6	317	36,62	130
1974	341	88,3	301	33,00	113
1973	341	87,0	297	28,77	98
1972	343	85,7	294	26,16	90
1971	338	84,4	285	24,10	81
1970	338	83,1	281	21,87	74
1969	352	81,8	288	20,66	73
1968	343	80,5	276	19,46	67

[a]Procent av real anskaffningskostnad.

Samma uppgifter redovisas även i tabell 12.14 A. Beräknat marknadsvärde och återstående skuldbelopp vid årsskiftet 1983/84 redovisas både i realenheter (kolumnerna 3 och 5) och i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnader (kolumnerna 2 och 4). Motsvarande tabell för statligt belånade egnahem är tabell 12.5 A med samma värden i kolumnerna 1–3 som i tabell 12.14 A.

Skuldbelopp den 31 december 1983 för de olika årgångarna i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnader redovisas även i tabell 12.14 B, dels sammanlagt (kolumn 1), dels separat för bottenlån (kolumn 2) och topplån (kolumn 4). Bottenlånet har genomgående ursprungligen antagits motsvara 70 % av anskaffningskostnaden. Topplånet har ursprungligen antagits motsvara 20 % av anskaffningskostnaden.

I tabell 12.14 B redovisas återstående bottenlåneskuld och topplåneskuld även i procent av ursprunglig real bottenlåneskuld resp. topplåneskuld (kolumnerna 3 och 5). Hur dessa *reala* låneskulder har räknats fram på grundval av återstående *nominella* låneskulder med hjälp av KPI framgår av tabell 12.14 C.

Tabell 12.14 B Egnahem utan statliga lån

Färdigställt d. 31 dec. år	Skuldbelopp den 31 december 1983				
	Totalt	Bottenlån		Topplån	
	Procent av real anskaffningskostnad (2) + (4)	Procent av real anskaffningskostnad	Procent av ursprunglig real bottenlåneskuld (2) / 0,70	Procent av real anskaffningskostnad	Procent av ursprunglig real topplåneskuld (4) / 0,20
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1983	90	70	100	20	100
1982	80,70	63,43	90,61	17,27	86,36
1981	72,33	57,45	82,08	14,88	74,38
1980	64,78	52,01	74,30	12,77	63,86
1979	55,81	45,40	64,87	10,40	52,02
1978	50,78	41,78	59,59	9,00	44,99
1977	46,52	38,72	55,31	7,79	38,95
1976	40,78	34,35	49,07	6,43	32,16
1975	36,62	31,21	44,58	5,42	27,07
1974	33,00	28,44	40,64	4,56	22,79
1973	28,77	25,07	35,82	3,70	18,48
1972	26,16	23,06	32,94	3,11	15,53
1971	24,10	21,48	30,69	2,61	13,07
1970	21,87	19,66	28,08	2,21	10,62
1969	20,66	18,98	27,11	1,69	8,44
1968	19,46	18,09	25,85	1,37	6,83

Tabell 12.14 C Egnahem utan statliga lån

Färdigställt d. 31 dec år	KPI i oktober 1968–1983		Skuldbelopp den 31 december 1983			
			Bottenlån		Topplån	
	KPI år 1949 = 100	KPI i dec. 1983 = 100 (1)/791,7	Procent av ursprunglig nominell bottenlåneskuld	Procent av ursprunglig real bottenlåneskuld (2)x(3)	Procent av ursprunglig nominell topplåneskuld	Procent av ursprunglig real topplåneskuld (2)x(5)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1983	791,7	100	100	100	100	100
1982	719,7	90,91	99,668	90,61	95	86,36
1981	654,3	82,64	99,301	82,08	90	74,38
1980	594,8	75,13	98,895	74,30	85	63,86
1979	514,8	65,03	99,740	64,87	80	52,02
1978	474,9	59,99	99,510	59,59	75	44,99
1977	440,5	55,64	99,413	55,31	70	38,95
1976	391,7	49,48	99,168	49,07	65	32,16
1975	357,2	45,12	98,813	44,58	60	27,07
1974	328,0	41,43	98,055	40,64	55	22,79
1973	292,6	36,96	96,918	35,82	50	18,48
1972	273,1	34,50	95,475	32,94	45	15,53
1971	258,6	32,67	93,959	30,69	40	13,07
1970	240,1	30,33	92,582	28,08	35	10,62
1969	222,6	28,12	96,408	27,11	30	8,44
1968	216,4	27,33	94,572	25,85	25	6,83

Tabell 12.15 A Egnahem utan statliga lån

Färdigställt d. 31 dec. år	Anskaffningskostnad (realenheter el. 1 000-tal kr.)	Nuvarande system år 1984					
		Bruttokapitalutgift (%)[a]	Bokostnad exkl. drift o. underhåll (%)[a]	Subvention (%)[a]	Bruttokapitalutgift (kronor)	Bokostnad exkl. drift o. underhåll (kronor)	Subvention (kronor)
				(2)–(3)	(1)x(2)	(1)x(3)	(1)x(4)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1983	429	12,00	7,07	4,93	51 480	30 330	21 150
1982	429	10,78	6,43	4,35	46 246	27 585	18 661
1981	429	9,69	5,83	3,86	41 570	25 011	16 559
1980	425	8,70	5,30	3,40	36 975	22 525	14 450
1979	438	6,60	4,11	2,49	28 908	18 002	10 906
1978	410	6,68	4,10	2,58	27 388	16 810	10 578
1977	392	6,12	3,80	2,32	23 990	14 896	9 094
1976	382	4,44	2,94	1,50	16 961	11 231	5 730
1975	354	3,85	2,62	1,23	13 629	9 275	4 354
1974	341	3,22	2,29	0,93	10 980	7 809	3 171
1973	341	4,11	2,85	1,26	14 015	9 718	4 297
1972	343	3,77	2,65	1,12	12 931	9 089	3 842
1971	338	3,51	2,50	1,01	11 864	8 450	3 414
1970	338	3,20	2,33	0,87	10 816	7 875	2 941
1969	352	2,45	1,79	0,66	8 624	6 304	3 323
1968	343	2,60	1,85	0,75	8 918	6 345	2 573

[a]Procent av real anskaffningskostnad.

I den tidigare presenterade tabell 12.13 redovisades bruttokapitalutgifter, boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll samt subventioner år 1984 för egnahem utan statliga lån färdigställda åren 1968–1983. Tillvägagångssättet vid beräkningarna av dessa värden framgår delvis av tabellerna 12.15 A och 12.15 B (nuvarande system) och 12.16 A–12.16 C (det reala systemet). På motsvarande sätt har tidigare tillvägagångssättet vid beräkningarna av värdena i tabell 12.3 (statligt belånade egnahem) framgått av tabellerna 12.6 A–12.7 C.

I tabellerna 12.15 A och 12.15 B (nuvarande system) redovisas motsvarande uppgifter för egnahem *utan* statliga lån som i tabellerna 12.6 A och 12.6 B för egnahem *med* statliga lån. I tabellerna 12.16 A och 12.16 B (det föreslagna reala systemet) redovisas motsvarande uppgifter för egnahem *utan* statliga lån som i tabellerna 12.7 A och 12.7 B för egnahem *med* statliga lån. Redovisningen i tabell 12.16 B skiljer sig dock från redovisningen i tabell 12.7 B i så måtto att skuldbelopp, amorteringar och räntesatser redovisas separat för bottenlån och topplån, medan motsvarande uppgifter redovisas gemensamt för bottenlån och statliga bostadslån i tabell 12.7 B. Detta beror på att räntesatserna är olika för bottenlån och topplån i det förra fallet (2,5 % resp. 3,5 %) men inte i det senare fallet (2,5 % för både bottenlån och statligt bostadslån) och att amorteringsvillkoren är olika för bottenlån och topplån i det förra fallet men inte i det senare fallet (2 % av ursprungliga reala skuldbeloppet för både bottenlån och statligt bostadslån).

Tabell 12.15 B Egnahem utan statliga lån: Nuvarande system år 1984

Färdigställt d. 31 dec. år	Bottenlån			Topplån			Totalt			
	Skuldbelopp d. 31 dec.-83 (%)[a]	Lånetyp[b]	Räntesats, %	Skuldbelopp d. 31 dec.-83 (%)[a]	Lånetyp[b]	Räntesats, %	Skuldbelopp d. 31 dec.-83 (%)[a] (1)+(4)	Skuldbelopp d. 31 dec.-84 (%)[a]	Realamortering (%)[a] (7)–(8)	Bruttokapitalutgift (%)[a]
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1983	70	S 40	12,7	20	R 20	14,0	90	80,70	9,30	12,00
1982	63,43	S 40	12,7	17,27	R 20	14,0	80,70	72,33	8,37	10,78
1981	57,45	S 40	12,7	14,88	R 20	14,0	72,33	64,78	7,55	9,69
1980	52,01	S 40	12,7	12,77	R 20	14,0	64,78	58,00	6,78	8,70
1979	45,40	A 50	10,95	10,40	R 20	14,0	55,81	50,10	5,71	6,60
1978	41,78	A 50	12,7	9,00	R 20	14,0	50,78	45,60	5,18	6,68
1977	38,72	A 50	12,7	7,79	R 20	14,0	46,52	41,76	4,76	6,12
1976	34,35	A 50	9,7	6,43	R 20	14,0	40,78	36,57	4,21	4,44
1975	31,21	A 50	9,2	5,42	R 20	14,0	36,62	32,82	3,80	3,85
1974	28,44	A 50	8,2	4,56	R 20	14,0	33,00	29,53	3,47	3,22
1973	25,07	S 40	12,7	3,70	R 20	14,0	28,77	25,48	3,29	4,11
1972	23,06	S 40	12,7	3,11	R 20	14,0	26,16	23,14	3,02	3,77
1971	21,48	S 40	12,7	2,61	R 20	14,0	24,10	21,28	2,82	3,51
1970	19,66	S 40	12,7	2,21	R 20	14,0	21,87	19,27	2,60	3,20
1969	18,98	A 50	10,95	1,69	R 20	14,0	20,66	18,48	2,18	2,45
1968	18,09	A 50	12,7	1,37	R 20	14,0	19,46	17,42	2,04	2,60

[a]Procent av real anskaffningskostnad.
[b]S 40 = Serielån med 40 års amorteringsplan.
A 50 = Annuitetslån med 50 års amorteringsplan.
R 20 = Lån med rak amortering och 20 års amorteringsplan.

Tabell 12.16 A Egnahem utan statliga lån

Färdigställt d. 31 dec. år	Anskaffningskostnad (realenheter el. 1 000-tal kr.)	Realt system år 1984					
		Bruttokapitalutgift (%)[a]	Bokostnad exkl. drift o. underhåll (%)[a]	Subvention (%)[a]	Bruttokapitalutgift (kronor)	Bokostnad exkl. drift o. underhåll (kronor)	Subvention (kronor)
				(2)–(3)	(1)x(2)	(1)x(3)	(1)x(4)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1983	429	4,84	4,12	0,72	20 764	17 675	3 089
1982	429	4,48	3,90	0,58	19 219	16 731	2 488
1981	429	4,17	3,69	0,48	17 889	15 830	2 059
1980	425	3,89	3,51	0,38	16 532	14 917	1 615
1979	438	3,54	3,27	0,27	15 505	14 323	1 182
1978	410	3,35	3,15	0,20	13 735	12 915	820
1977	392	3,18	3,04	0,14	12 466	11 917	549
1976	382	2,96	2,89	0,07	11 307	11 040	267
1975	354	2,81	2,79	0,02	9 947	9 877	70
1974	341	2,67	2,69	0,02	9 105	9 173	– 68
1973	341	2,54	2,61	–0,07	8 661	8 900	– 239
1972	343	2,47	2,57	–0,10	8 472	8 815	– 343
1971	338	2,42	2,54	–0,12	8 810	8 585	– 405
1970	338	2,36	2,50	–0,14	7 977	8 450	– 473
1969	352	2,33	2,48	–0,15	8 502	8 730	– 528
1968	343	2,29	2,45	–0,16	7 855	8 404	– 549

[a]Procent av real anskaffningskostnad.

Tabell 12.16 B Egnahem utan statliga lån: Realt system år 1984

Färdigställt d. 31 dec. år	Bottenlån			Topplån			Summa bottenlån och topplån			
	Skuldbelopp d. 31 dec.-83 (%)[a]	Amortering (%)[a]	Räntesats, %	Skuldbelopp d. 31 dec.-83 (%)[a]	Amortering (%)[a]	Räntesats, %	Skuldbelopp d. 31 dec.-83 (%)[a] (1) + (4)	Skuldbelopp d. 31 dec.-83 (%)[a]	Amortering (%)[a] [(2)+(5)]= =[(7)−(8)]	Bruttokapitalutgift (%)[a]
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1983	70	1,4	2,5	20	1	3,5	90	87,60	2,40	4,84
1982	63,43	1,4	2,5	17,27	0,91	3,5	80,70	78,39	2,31	4,48
1981	57,45	1,4	2,5	14,88	0,83	3,5	72,33	70,10	2,23	4,17
1980	52,01	1,4	2,5	12,77	0,75	3,5	64,78	62,63	2,15	3,89
1979	45,40	1,4	2,5	10,40	0,65	3,5	55,81	53,76	2,05	3,54
1978	41,78	1,4	2,5	9,00	0,60	3,5	50,78	48,78	2,00	3,35
1977	38,72	1,4	2,5	7,79	0,56	3,5	46,52	44,56	1,96	3,18
1976	34,35	1,4	2,5	6,43	0,49	3,5	40,78	38,89	1,89	2,96
1975	31,21	1,4	2,5	5,42	0,45	3,5	36,62	34,77	1,85	2,81
1974	28,44	1,4	2,5	4,56	0,41	3,5	33,00	31,19	1,81	2,67
1973	25,07	1,4	2,5	3,70	0,40	3,5	28,77	26,97	1,80	2,54
1972	23,06	1,4	2,5	3,11	0,40	3,5	26,16	24,36	1,80	2,47
1971	21,48	1,4	2,5	2,61	0,40	3,5	24,10	22,30	1,80	2,42
1970	19,66	1,4	2,5	2,21	0,40	3,5	21,87	20,07	1,80	2,36
1969	18,98	1,4	2,5	1,69	0,40	3,5	20,66	18,86	1,80	2,33
1968	18,09	1,4	2,5	1,37	0,40	3,5	19,46	17,66	1,80	2,29

[a]Procent av real anskaffningskostnad.

Där redovisas ursprunglig låneskuld (kolumn 1), aktuell låneskuld den 31 december 1983 (kolumn 2) och amortering år 1984 (kolumn 3) i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden för resp. hus. Amorteringen år 1984 redovisas även i procent av ursprunglig real topplåneskuld (kolumn 4) och i procent av aktuell topplåneskuld den 31 december 1983 (kolumn 5). Därtill redovisas återstående löptid (kolumn 6), avverkad löptid (kolumn 7) och sammanlagd löptid (kolumn 8). Den från början avsedda löptiden har genomgående antagits vara 20 år.

Tabell 12.16 C Egnahem utan statliga lån: Topplån i realt system år 1984

Färdigställt d. 31 dec. år	Ursprungligt realt skuldbelopp (%)[a]	Skuldbelopp d. 31 dec. 1983 (%)[a]	Amortering (%)[a]	Amortering		Amorteringstid		
				Procent av ursprungligt realt skuldbelopp	Procent av realt skuldbelopp d. 31 dec. 1983	Återstående (år)	Avverkad (år)	Total (år)
				(3):(1)	(3):(2)	(2):(3)		(6)+(7)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1983	20	20	1	5,00	5,00 (= 1/20)	20	0	20
1982		17,27	0,91	4,55	5,26 (= 1/19)	19	1	20
1981		14,88	0,83	4,13	5,56 (= 1/18)	18	2	20
1980		12,77	0,75	3,76	5,88 (= 1/17)	17	3	20
1979		10,40	0,65	3,25	6,25 (= 1/16)	16	4	20
1978		9,00	0,60	3,00	6,67 (= 1/15)	15	5	20
1977		7,79	0,56	2,78	7,14 (= 1/14)	14	6	20
1976		6,43	0,49	2,47	7,69 (= 1/13)	13	7	20
1975		5,42	0,45	2,26	8,33 (= 1/12)	12	8	20
1974		4,56	0,41	2,07	9,09 (= 1/11)	11	9	20
1973		3,70	0,40	2,00	10,82	9,25	10	19,25 (≈ 19 1/2)
1972		3,11	0,40	2,00	12,88	7,78	11	18,78 (≈ 19)
1971		2,61	0,40	2,00	15,30	6,53	12	18,53 (≈ 18 1/2)
1970		2,12	0,40	2,00	18,83	5,30	13	18,30 (≈ 18 1/2)
1969		1,69	0,40	2,00	23,70	4,23	14	18,23 (≈ 18 1/2)
1968	20	1,37	0,40	2,00	29,28	3,43	15	18,43 (≈ 18 1/2)

[a] Procent av real anskaffningskostnad.

Tillvägagångssättet vid beräkning av amortering år 1984 på topplånen för årgångarna 1968–1983 efter omläggning till reallån den 1 januari 1984 framgår av tabell 12.16 C.

Som framgår av tabell 12.16 C, har de årliga amorteringarna efter omläggningen till reala lånevillkor bestämts efter reglerna, att rak amortering med sikte på den ursprungligen avsedda sammanlagda löptiden (20 år) skall tillämpas i de fall, då detta betyder att den årliga amorteringen blir minst 2 % av det ursprungliga reala skuldbeloppet, och att annars den årliga amorteringen skall vara just 2 % av det ursprungliga reala skuldbeloppet.

De hittills presenterade diagrammen i detta avsnitt avseende egnahem utan statliga lån belyser förstaårseffekter av ett realt system jämfört med fortsatt tillämpning av nuvarande system. I det följande redovisas några diagram, som belyser effekter under de första femton åren med ett realt system jämfört med fortsatt tillämpning av nuvarande system i kombination med 10 % årlig inflation.

I diagrammen 12-13 A, 12-13 B, 12-13 C och 12-13 D redovisas boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll vid nuvarande resp. det föreslagna reala systemet åren 1984–1998 för egnahem utan statliga lån färdigställda i december 1983 (12-13 A), 1978 (12-13 B), 1973 (12-13 C) och 1968 (12-13 D). På den vågräta axeln anges antal år från färdigställandet i stället för årtal.

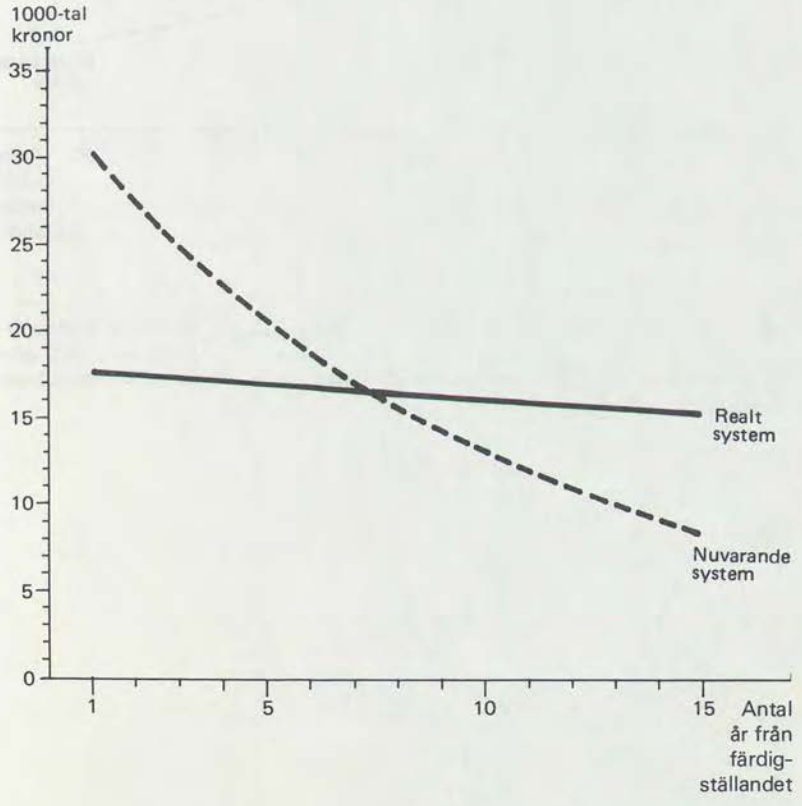


Diagram 12-13 A Eget hem utan statligt lån, färdigställt den 31 dec. 1983. Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll åren 1984–1998 (åren 1–15 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid reallån och real beskattning (1980 års penningvärde).

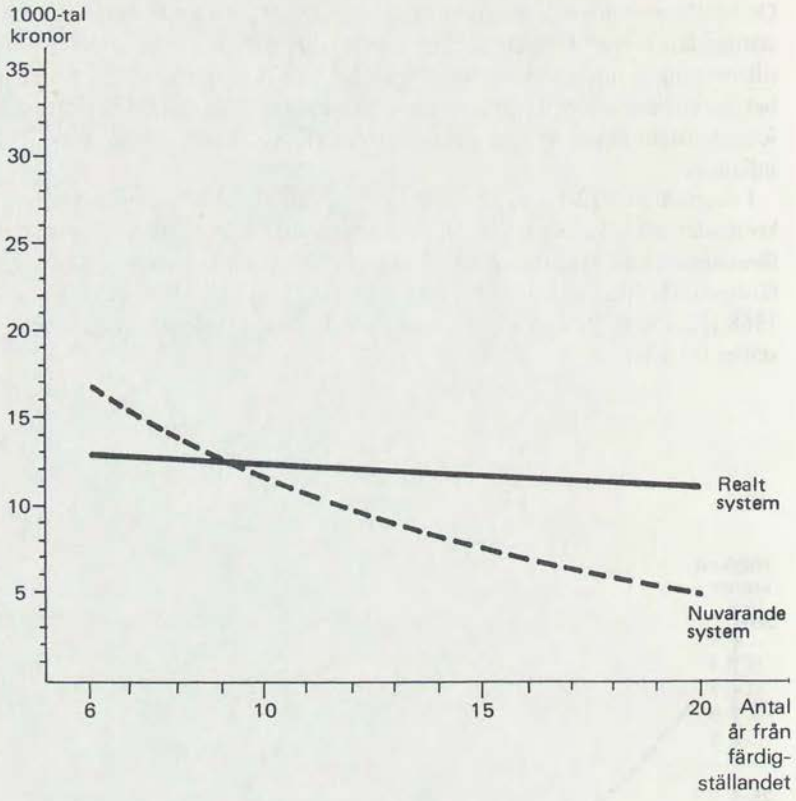


Diagram 12-13 B Eget hem utan statligt lån, färdigställt den 31 dec. 1978. Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll åren 1984–1998 (åren 6–20 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid reallån och real beskattning (1980 års penningvärde).

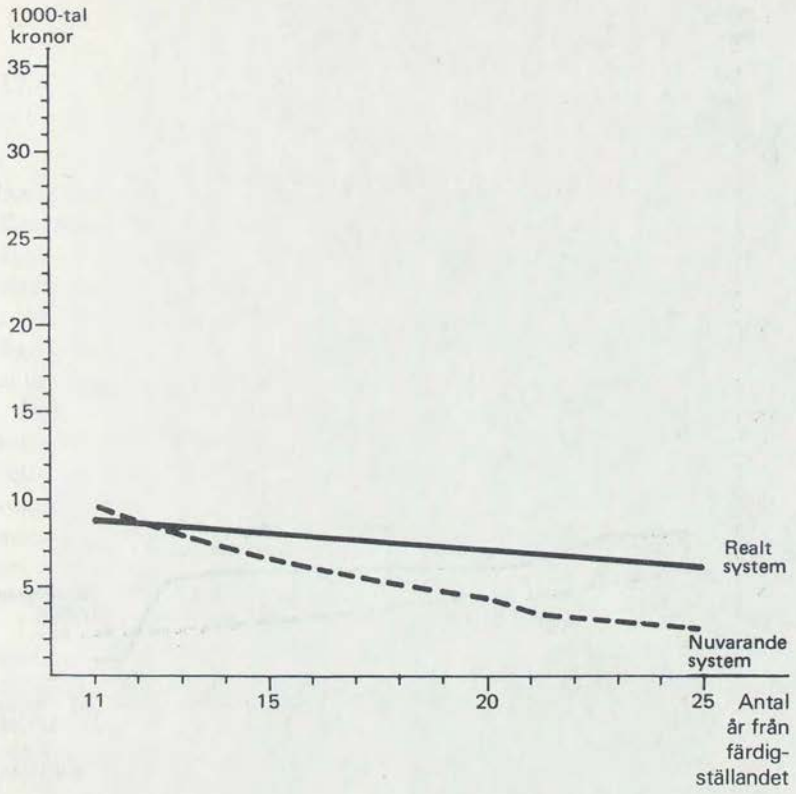


Diagram 12-13 C Eget hem utan statligt lån, färdigställt den 31 dec. 1973. Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll åren 1984–1998 (åren 11–25 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid reallån och real beskattning (1980 års penningvärde).

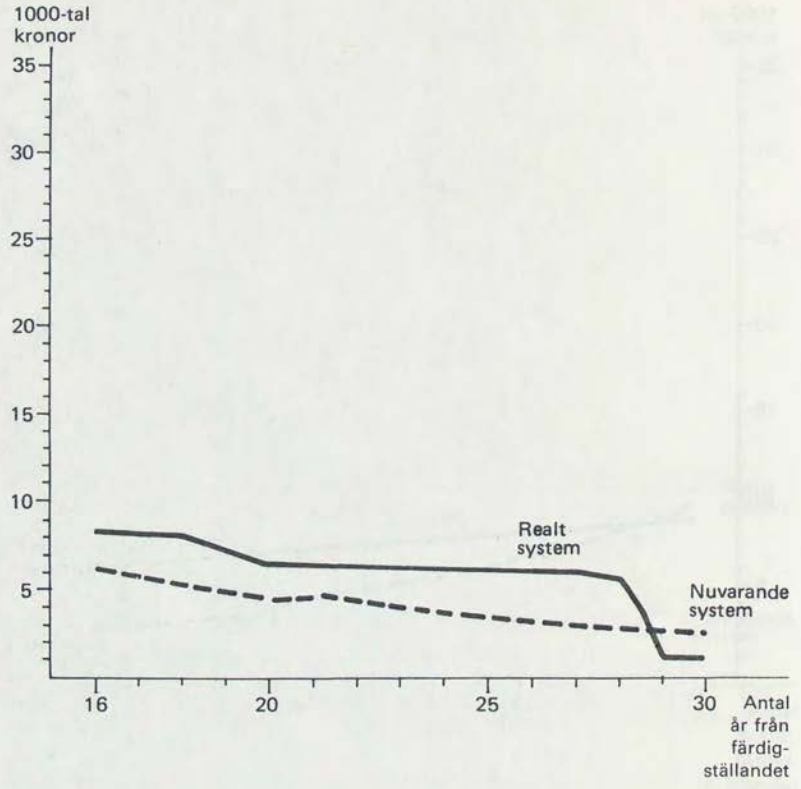


Diagram 12-13 D Eget hem utan statligt lån, färdigställt den 31 dec. 1968. Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll åren 1984–1998 (åren 16–30 efter färdigställandet) vid nuvarande system med 10 % årlig inflation resp. vid reallån och real beskattning (1980 års penningvärde).

12.3.4 *Sammanfattning av förstaårseffekter på boendekostnader och kapitalutgifter av att införa real bostadsfinansiering*

I det tidigare presenterade diagram 12-1 A (avsnitt 12.3.1) redovisades boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll år 1984 i kr. per lägenhet i 1980 års penningvärde för statligt belånade egnahem, färdigställda åren 1968–1983, vid nuvarande system resp. vid ett realt system enligt utredningens förslag. Tabell 12.17 A ger motsvarande uppgifter i kr./m^2 mätta i 1982 års penningvärde. Tabell 12.17 B ger motsvarande uppgifter i kr. per lägenhet och månad mätta i 1982 års penningvärde. 1982 års penningvärde antas motsvara KPI = 121 med år 1980 som basår.

I det tidigare presenterade diagram 12-6 A (avsnitt 12.3.2) redovisades kapitalutgifter år 1984 i kr. per lägenhet i 1980 års penningvärde för statligt belånade hyreslägenheter, färdigställda åren 1958–1983, vid nuvarande system resp. vid ett realt system enligt utredningens förslag. Tabell 12.18 A ger motsvarande uppgifter i kr./m^2 mätta i 1982 års penningvärde. Tabell 12.18 B ger motsvarande uppgifter i kr. per lägenhet och månad mätta i 1982 års penningvärde.

I det tidigare presenterade diagram 12-11 A (avsnitt 12.3.3) redovisades boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll år 1984 i kr. per lägenhet i 1980 års penningvärde för egnahem utan statliga lån, färdigställda åren 1958–1983, vid nuvarande system resp. vid ett realt system enligt utredningens förslag. Tabell 12.19 A ger motsvarande uppgifter i kr./m^2 mätta i 1982 års penningvärde. Tabell 12.19 B ger motsvarande uppgifter i kr. per lägenhet och månad mätta i 1982 års penningvärde.

Tabell 12.17 A Egnahem med statliga lån, färdigställda 1968–1983. Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll år 1984, kr./m² i 1982 års penningvärde (KPI = 121 med år 1980 som basår), vid nuvarande system resp. vid ett realt system enligt utredningens förslag

Färdigställt i dec. år	Nuvarande system		Realt system		Förändring av "kapitalutgift"[a] (kr./m²)	Anskaffningskostnad (kr./m²)
	Räntesats (%)	"Kapitalutgift"[a] (kr./m²)	Räntesats (%)	"Kapitalutgift"[a] (kr./m²)		
1983	5,5	139	1,0	120	–19	4 512
1982	6,0	138	1,08	120	–18	4 512
1981	6,5	136	1,17	119	–17	4 512
1980	7,0	131	1,27	117	–14	4 461
1979	7,75	120	1,42	117	– 3	4 490
1978	8,8	116	1,51	110	– 6	4 248
1977	9,2	108	1,59	104	– 4	4 046
1976	9,6	98	1,75	100	+ 2	3 887
1975	9,2	84	1,88	94	+10	3 670
1974	8,2	72	2,02	87	+15	3 591
1973	12,45	93	2,23	88	- 5	3 658
1972	12,65	87	2,37	86	– 1	3 595
1971	12,7	82	2,48	85	+ 3	3 579
1970	12,7	78	2,5	84	+ 6	3 611
1969	10,95	62	2,5	85	+23	3 663
1968	12,7	66	2,5	86	+20	3 727

[a] "Kapitalutgift" = Kapitalutgift – Skatteeffekt på grund av ränteavdrag + Skatt på schablonintäkt =
= Nettokapitalutgift + Skatt på schablonintäkt =
= Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll

Tabell 12.17 B Egnahem med statliga lån, färdigställda 1968–1983. Boendekostander exkl. kostnader för drift och underhåll år 1984, kr. i månaden per lägenhet i 1982 års penningvärde (KPI = 121 med år 1980 som basår) vid nuvarande system resp. vid ett realt system enligt utredningens förslag

Färdigställt i dec. år	Nuvarande system		Realt system		Förändring av "kapitalutgift"[a] (kr./mån.)	Produktionskostnad (kr./lägenhet)
	Räntesats (%)	"Kapitalutgift"[a] (kr./mån.)	Räntesats (%)	"Kapitalutgift"[a] (kr./mån.)		
1983	5,5	1 336	1,0	1 150	–186	519 000
1982	6,0	1 323	1,08	1 146	–177	519 000
1981	6,5	1 302	1,17	1 142	–160	519 000
1980	7,0	1 257	1,27	1 120	–137	513 000
1979	7,75	1 184	1,42	1 153	– 31	530 000
1978	8,8	1 135	1,51	1 073	– 62	497 000
1977	9,2	1 048	1,59	1 017	– 31	473 000
1976	9,6	972	1,75	988	+ 16	463 000
1975	9,2	815	1,88	912	+ 97	429 000
1974	8,2	692	2,02	833	+141	413 000
1973	12,45	874	2,23	829	– 45	413 000
1972	12,65	829	2,37	823	– 6	413 000
1971	12,7	782	2,48	806	+ 24	408 000
1970	12,7	734	2,5	792	+ 58	408 000
1969	10,95	599	2,5	818	+219	425 000
1968	12,7	612	2,5	799	+187	417 000

[a] "Kapitalutgift" = Kapitalutgift – Skatteeffekt på grund av ränteavdrag + Skatt på schablonintäkt =
= Nettokapitalutgift + Skatt på schablonintäkt =
= Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll

Tabell 12.18 A Hyreslägenheter med statliga lån, färdigställda 1958–1983. Kapitalutgifter år 1984, kr./m² i 1982 års penningvärde (KPI = 121 med år 1980 som basår) vid nuvarande system resp. vid ett realt system enligt utredningens förslag

Färdigställt i dec. år	Nuvarande system		Realt system		Förändring av kapitalutgift[a] (kr./m²)	Produktionskostnad (kr./m²)
	Räntesats (%)	Kapitalutgift[a] (kr./m²)	Räntesats (%)	Kapitalutgift[a] (kr./m²)		
1983	3,0	143	1,0	136	– 7	5 100
1982	3,25	140	1,0<r>2,5	135	– 5	5 100
1981	3,5	137		134	– 3	5 100
1980	4,15	145		131	–14	5 012
1979	4,4	134		131	– 3	5 034
1978	4,85	128		122	– 6	4 740
1977	5,3	120		112	– 8	4 356
1976	5,45	100		102	+ 2	3 997
1975	5,6	85		92	+ 7	3 619
1974	5,95	79		87	+ 8	3 449
1973	6,05	72		86	+14	3 445
1972	6,65	70		81	+11	3 259
1971	6,95	67	1,0<r>2,5	78	+11	3 158
1970	6,95	63	2,5	77	+14	3 203
1969	7,15	61		78	+17	3 286
1968	7,15	60		77	+17	3 295
1967	6,55	54		76	+22	3 273
1966	6,35	52		78	+26	3 373
1965	6,55	52		79	+27	3 485
1964	6,75	50		76	+26	3 400
1963	7,05	50		75	+25	3 400
1962	7,35	50		74	+24	3 400
1961	7,65	50		74	+24	3 400
1960	7,65	49		73	+24	3 400
1959	7,95	49		73	+24	3 400
1958	9,25	56	2,5	72	+16	3 400

[a] Kapitalutgift = Amortering + Ränta =
= Amortering + Bruttoränta – Räntebidrag =
= Bruttokapitalutgift – Räntebidrag

Tabell 12.18 B Hyreslägenheter med statliga lån, färdigställda 1958–1983. Kapitalutgifter år 1984, kr. i månaden per lägenhet i 1982 års penningvärde (KPI = 121 med år 1980 som basår) vid nuvarande system resp. vid ett realt system enligt utredningens förslag

Färdigställt i dec. år	Nuvarande system		Realt system		Förändring av kapitalutgift[a] (kr./mån.)	Produktionskostnad (kr./lägenhet)
	Räntesats (%)	Kapitalutgift[a] (kr./mån.)	Räntesats (%)	Kapitalutgift[a] (kr./mån.)		
1983	3,0	952	1,0	904	– 48	408 000
1982	3,25	935	1,0<r>2,5	901	– 34	408 000
1981	3,5	915		894	– 21	408 000
1980	4,15	993		894	– 99	411 000
1979	4,4	874		852	– 22	393 000
1978	4,85	824		785	– 39	365 000
1977	5,3	749		698	– 51	327 000
1976	5,45	594		604	+ 10	284 000
1975	5,6	503		542	+ 39	257 000
1974	5,95	437		477	+ 40	228 000
1973	6,05	400		481	+ 81	231 000
1972	6,65	389		451	+ 62	218 000
1971	6,95	378	1,0<r>2,5	441	+ 63	215 000
1970	6,95	361	2,5	444	+ 83	221 000
1969	7,15	358		452	+ 94	230 000
1968	7,15	359		462	+103	237 000
1967	6,55	335		476	+141	245 000
1966	6,35	326		491	+165	256 000
1965	6,55	333		507	+174	268 000
1964	6,75	290		442	+152	238 000
1963	7,05	290		438	+148	238 000
1962	7,35	294		434	+140	238 000
1961	7,65	292		430	+138	238 000
1960	7,65	284		428	+144	238 000
1959	7,95	286		424	+138	238 000
1958	9,25	327	2,5	422	+ 95	238 000

[a] Kapitalutgift = Amortering + Ränta =
= Amortering + Bruttoränta – Räntebidrag =
= Bruttokapitalutgift – Räntebidrag

Tabell 12.19 A Egnahem utan statliga lån, färdigställda 1968–1983. Boendekostander exkl. kostander för drift och underhåll år 1984, kr./m² i 1982 års penningvärde (KPI = 121 med år 1980 som basår) vid nuvarande system resp. vid ett realt system enligt utredningens förslag

Färdigställt i dec. år	Nuvarande system		Realt system		Förändring av "kapitalutgift"[a] (kr./m²)	Anskaffningskostnad (kr./m²)
	Räntesats (%)	"Kapitalutgift"[a] (kr./m²)	Räntesats (%)	"Kapitalutgift"[a] (kr./m²)		
1983	12,7	319	2,5	186	–133	4 512
1982	12,7	290		176	–114	4 512
1981	12,7	263		166	– 97	4 512
1980	12,7	236		157	– 79	4 461
1979	10,95	185		147	– 38	4 490
1978	12,7	174		134	– 40	4 248
1977	12,7	154		123	– 31	4 046
1976	9,7	114		112	– 2	3 887
1975	9,2	96		102	+ 6	3 670
1974	8,2	82		97	+ 15	3 591
1973	12,7	104		95	– 9	3 658
1972	12,7	95		92	– 3	3 595
1971	12,7	89		91	+ 2	3 579
1970	12,7	84		90	+ 6	3 611
1969	10,95	66		91	+ 25	3 663
1968	12,7	69	2,5	91	+ 22	3 727

[a] "Kapitalutgift" = Kapitalutgift – Skatteeffekt på grund av ränteavdrag + Skatt på schablonintäkt =
= Nettokapitalutgift + Skatt på schablonintäkt =
= Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll

Tabell 12.19 B Egnahem utan statliga lån, färdigställda 1968–1983. Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll år 1984, kr. i månaden per lägenhet i 1982 års penningvärde (KPI = 121 med år 1980 som basår) vid nuvarande system resp. vid ett realt system enligt utredningens förslag

Färdigställt i dec. år	Nuvarande system		Realt system		Förändring av "kapitalutgift"[a] (kr./mån.)	Produktionskostnad (kr./lägenhet)
	Räntesats (%)	"Kapitalutgift"[a] (kr./mån.)	Räntesats (%)	"Kapitalutgift"[a] (kr./mån.)		
1983	12,7	3 058	2,5	1 782	–1 276	519 000
1982	12,7	2 781		1 687	–1 094	519 000
1981	12,7	2 521		1 596	– 925	519 000
1980	12,7	2 266		1 501	– 765	513 000
1979	10,95	1 815		1 444	– 371	530 000
1978	12,7	1 698		1 305	– 393	497 000
1977	12,7	1 498		1 198	– 300	473 000
1976	9,7	1 134		1 115	– 19	463 000
1975	9,2	937		997	+ 60	429 000
1974	8,2	788		926	+ 138	413 000
1973	12,7	981		898	– 83	413 000
1972	12,7	912		885	– 27	413 000
1971	12,7	850		864	+ 14	408 000
1970	12,7	792		850	+ 58	408 000
1969	10,95	634		878	+ 244	425 000
1968	12,7	643	2,5	851	+ 208	417 000

[a] "Kapitalutgift" = Kapitalutgift – Skatteeffekt på grund av ränteavdrag + Skatt på schablonintäkt =
= Nettokapitalutgift + Skatt på schablonintäkt =
= Boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll

12.4 Effekter på fastighetspriser vid en övergång till real beskattning och real bostadsfinansiering

12.4.1 *Beräknade priseffekter vid en övergång till real beskattning och real bostadsfinansiering*

I bil. 6[1] har Ingemar Hansson gjort ett försök att bedöma effekter på fastighetspriser av utredningens förslag. Resultaten sammanfattas i följande två tabeller, som ingår i bilagan.

Tabell 1 i bil. 6 Prisfall vid övergång till ett realt system vid alternativa antaganden för ett eget hem med statligt lån byggt år 1973

Fall		Procentuellt prisfall
1.	*Huvudalternativet:* Nominalistiskt hypotekslån på 30 år med 14 % ränta ersätts med realt hypotekslån med 2,2 % ränta, nominalistiskt banklån på 10 år med 14,5 % ränta kvarstår men räntesatsen ändras till 13,3 %. 15 realenheter eget kapital och 5 % real diskonteringsfaktor. Kvarvarande skuld år 1998 multipliceras med 0,9 för att bli jämförbar med utgift detta år.	16,2
2.	Som 1 men 10 % real diskonteringsfaktor.	11,9
3.	Som 1 men realt banklån med 3 % ränta vid realt system.	15,3
4.	Som 1 men nominalistiskt hypotekslån med 12,42 % ränta vid realt system.	19,6
5.	Som 1 men eget kapital på 20 realenheter och en proportionell minskning av tillkommande lån.	15,5
6.	Som 1 men nominalistiskt banklån på 15 år med 14,5 % ränta för hela beloppet utöver botten- och statslån samt egen insats som ersätts till hälften med ett realt banklån på 15 år med 3 % ränta och till hälften med ett nominalistiskt banklån på 15 år med 13,3 % ränta.	18,0
7.	Som 1 men räntesatsen 15,5 % för båda lånen vid ett nominalistiskt system, innebärande en sänkning av den genomsnittliga räntesatsen med 1,7 procentenheter i stället för med 0,9 procentenheter.	14,3
8.	Som 1 men räntesatsen 12,42 % för hypotekslånet och 13,3 % för banklånet vid nominalistiskt system, innebärande oförändrade realräntesatser efter övergång till realt system.	18,3
9.	Som 1 men den kvarvarande skulden år 1998 multiplicerad med faktorn 0,75 för att bli jämförbar med utgift detta år.	15,6
10.	Som 1 men den kvarvarande skulden år 1998 multiplicerad med faktorn 1 för att bli jämförbar med utgift detta år.	16,6
11.	Som 1 men marginalskatt på 40 % för lån utöver botten- och statslån.	14,0

[1] Se bil. 6, Effekter på fastighetspriser m. m. vid en övergång till real beskattning, av Ingemar Hansson.

Tabell 2 i bil. 6 Prisfall vid övergång till ett realt system för egna hem med olika byggår

Byggår	Före 1960	1968	1973	1978		1981		1983	
				Statsb.	Frifin.	Statsb.	Frifin.	Statsb.	Frifin.
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1. Fastighetsvärde vid nominalistiskt system i % av ursprunglig anskaffningskostnad[a]		94,5	92,3	78,4	85,0	85,0	100,0	100,0	
2. Kvarvarande botten- och statslån i % av ursprunglig anskaffningskostnad[b]	0	20,25	28,67	50,93	41,78	70,67	57,45	86,36	70,0
3. Kvarvarande botten- och statslån i % av fastighetsvärde; (2)/(1)	0	21,4	31,1	65,0	53,8	83,1	67,6	86,4	70,0
4. Tillkommande hypotekslån vid nominalistiskt system	42,5	31,8	28,9	0	15,85	0	8,7	0	7,5
5. Banklån vid nominalistiskt system	42,5	31,8	25	20	15,85	1,9	8,7	0	7,5
6. Eget kapital	15	15	15	15	15	15	15	13,6	15
7. Prisfall i huvudalternativet, %	12,2	16,6	16,2	17,7	17,4	17,0	15,0	17,7	14,1
8. Prisfall vid diskonteringsfaktor 10 %	7,8	14,0	11,9	12,5	11,6	8,6	6,9	8,2	5,2
9. Prisfall om alla tillkommande lån är reala	10,4	15,4	15,3	17,6	17,0	–	14,9	–	14,1
10. Prisfall om alla tillkommande lån är penninglån	18,3	20,5	19,6	–	18,2	–	15,1	–	14,2
11. Prisfall vid kvarvarande lånebelopp multiplicerat med faktorn 0,75	11,0	16,1	15,6	16,2	16,0	14,4	12,4	14,7	11,0
12. Prisfall vid 40 % marginalskatt för tillkommande lån	9,2	14,1	14,0	–	–	–	–	–	–

[a] Real prisutveckling fram till och med år 1980 som för en genomsnittlig en- och tvåfamiljsfastighet enligt Sandelin (1977) och SCB:s fastighetsprisstatistik. Från år 1980 till den 31 december 1983 antas ett realt prisfall på 15 %.
[b] Enligt tabellbilagor till kap. 12.

Ingemar Hansson anför följande.

Beräkningarna är i huvudsak gjorda för det reala systemet jämfört med nuvarande system vid 50 % marginalskatt. Resultaten avser därför prisförändringar från det läge som uppkommer genom den planerade skatteomläggningen innebärande avdrag för underskott mot högst 50 % marginalskatt.

Eftersom prisbildningen på fastighetsmarknaden påverkas av förväntade förändringar av skatte- och finansieringsregler kan de här uppskattade prisfallen väntas uppkomma successivt efter hand som det reala systemet hypotetiskt blir presenterat och antaget av politiska partier, regering och riksdag.

De ovan nämnda osäkerhetsfaktorerna innebär att resultaten i tabellerna bör tolkas som bästa möjliga men ändå relativt osäkra uppskattningar av

prisfallens storlek vid en övergång till ett realt system enligt utredningens förslag.

Med denna bakgrund kan resultaten i tabellerna 1 och 2 sammanfattas enligt följande. Uppskattningarna indikerar ett prisfall på cirka 14–18 % för egnahem byggda efter mitten av 1960-talet vid huvudalternativets antaganden. En högre diskonteringsfaktor och en lägre värdering av kvarvarande lånebelopp år 1998 ger mindre prisfall. Effekten är speciellt stark för hus byggda på 1980-talet, där prisfallet reduceras till 5–10 % vid rimliga alternativa antaganden. Korrigering för utelämnade faktorer tenderar också att ge en nettoeffekt i form av ett lägre prisfall.

För äldre hus med försumbara botten- och statslån uppskattas prisfallet till cirka 12 %.

Prisbildningen kan dock i viss mån redan år 1981 ha påverkats av förväntningar om ytterligare begränsningar av avdragsrätten utöver den planerade skatteomläggningen med avdrag mot högst 50 % marginalskatt. Införandet av real beskattning kan väntas eliminera förväntningarna om ytterligare ingrepp mot avdragsrätten för räntor och därigenom skapa större säkerhet angående framtida skatteregler. Detta kan ha en prishöjande effekt. De ovan uppskattade prisfallen kan därför paradoxalt nog i viss mån ha inträffat före presentationen av denna utredning genom en prisdämpande effekt från allmänna förväntningar om fortsatta begränsningar av avdragsrätten för räntor.

Det reala prisfallet på egnahem på uppskattningsvis 25 % från år 1979 till år 1981 (se fig. 3 i bil. 5) kan delvis förklaras med just förväntningar om begränsningar av avdragsrätten för räntor.

12.4.2 *Priseffekter vid alternativt inflationsantagande*

Beräkningarna ovan gällde effekterna av en övergång till det reala systemet vid de räntenivåer och de förväntade reala kapitalutgifter som motsvarar 10 % inflation. Vid extremalternativet med 0 % inflation uppkommer inte några skatteändringar vid övergång till real beskattning. För hus byggda före år 1960 har övergången till det reala systemet då ingen effekt, varför prisfallet helt elimineras. För nyare hus med kvarvarande botten- och statslån uppkommer vissa mindre prisfall genom att det reala systemet ger högre amortering än det nominalistiska i frånvaro av inflation.

Inflationstakten har således en mycket stor betydelse för prisfallens storlek. Vid övergång till ett realt system från en etablerad inflationstakt på 7 % i stället för 10 % och motsvarande räntenivåer, reduceras prisfallet från 12,2 % till 8,6 % för hus byggda före år 1960 och från 17,7 % till 9,2 % för hus med statliga lån byggda år 1983. En lägre etablerad inflationstakt ger således väsentligt lägre prisfall vid övergång till det föreslagna reala systemet.

På samma sätt ger en övergång till en lägre etablerad inflationstakt upphov till prisfall genom minskade inflationsvinster på lånen. En sänkning av den etablerade inflationstakten från 10 % till 7 % ger således enligt denna prisbildningsmodell ett prisfall på 3,6 % för hus byggda före år 1960 och på 8,5 % för hus med statliga lån byggda år 1983; det senare främst på grund av reducerade räntebidrag.

12.4.3 *Betydelsen av regel om reducerade kapitalutgifter vid ogynnsam utveckling av fastighetspriser*

I bil. 5 presenteras en regel, som reducerar kapitalutgiften vid en för ägaren ogynnsam utveckling av fastighetspriserna. Utredningen föreslår i kap. 12 att denna regel tillämpas för befintliga egnahem vid övergång till real beskattning med utgångspunkt från senaste försäljningstillfälle för resp. hus. Som närmare visas i bil. 5 innebär detta att regeln endast blir aktuell för hus som sålts de närmaste åren före införandet av real beskattning. I detta avsnitt undersöks hur regeln påverkar prisfallet för sådana hus.

För ett hus byggt före år 1960 med försumbara kvarvarande bottenlån och statliga lån uppgår prisfallet till 12,2 % vid huvudalternativets antaganden enligt kolumn 1 i tabell 2. Om prisindexet för denna region och fastighetsklass domineras av hus, som inte påverkas av regeln om reducerade kapitalutgifter, innebär detta i princip att indexet faller med 12,2 %. Vid en buffert på 5 %, som inte ger upphov till någon reduktion av kapitalutgiften, innebär detta att kapitalutgiften reduceras med 7,2 % under det första året för hus, där maximibeloppet var lika med lånebeloppet före prisfallet.

För ett hus byggt före år 1960, som köpts strax före övergången till real beskattning och därmed sammanhängande prisfall till ett pris av 100 realenheter med 85 % belåning, vars lån läggs om till reala lån, uppgår kapitalutgiften för år 1984 vid här gjorda antaganden till 6,77 realenheter före eventuell reduktion. Regeln om reducerade kapitalutgifter reducerar då kapitalutgiften med 7,2 % eller 0,49 realenheter detta år. Denna reduktion av kapitalutgiften ger ett mindre prisfall för berörda hus. Storleken på denna effekt beror på den representative köparens förväntningar om hur regeln om reducerade kapitalutgifter kommer att påverka utgiften under senare år. För dessa beräkningar antas, att den förväntade reduktionen av kapitalutgiften minskar successivt till 90 % av reduktionen år 1984 för år 1985, till 80 % för år 1986 osv.

Prisfallet för ett eget hem byggt före år 1960 och köpt strax före övergången till ett realt system minskar då från 10,4 % (enligt tabell 2 kolumn 1 rad 9) till 7,9 % genom regeln om reducerade kapitalutgifter. Regeln minskar således prisfallet med 2,5 procentenheter eller cirka en fjärdedel enligt dessa beräkningar.

Vid motsvarande antaganden för ett eget hem byggt år 1973, vars samtliga lån blir reala vid övergång till ett realt system, reduceras prisfallet från 15,3 % till 11,4 % eller med 3,9 procentenheter genom regeln om reducerade kapitalutgifter. Den starkare dämpningen av prisfallet jämfört med huset byggt före år 1960 förklaras av att det större prisfallet i huvudalternativet för huset byggt år 1973 ger en kraftigare reducering av kapitalutgiften genom regeln om reducerade kapitalutgifter.

Dessa räkneexempel antyder således, att den i bil. 5 föreslagna regeln om reducerade kapitalutgifter omfattande alla lån, som läggs om till reala lån, reducerar prisfallet med cirka en fjärdedel för hus, som köpts strax före övergången till ett realt system. Om regeln endast omfattar en del av de lån, som läggs om till reala lån ger detta givetvis en mindre dämpning av prisfallet genom regeln. Hus, som köpts tidigare än strax före prisfallet, får normalt en mindre reduktion av kapitalutgiften genom regeln och därmed en mindre dämpning av prisfallet.

12.4.4 *Effekter av prisfallet*

För ett hushåll, som planerar att bo kvar i sitt nuvarande eller ett likvärdigt eget hem, är prisfallet av underordnat intresse. Ett sådant hushåll är i stället första hand intresserat av bostadsutgifternas utveckling vid det reala systemet resp. nuvarande system. Hushållet får därvid en högre framtida utgift efter skatt för sitt boende. Denna effekt bör dock tolkas som ett alternativ till andra skattehöjningar. Nettoeffekten på inkomsten efter skatt för ett genomsnittligt hushåll tenderar därför att bli liten. Den främsta effekten blir att hushållen ställs inför samhällsekonomiskt korrekta prissignaler för konsumtionsval, kapitalplaceringar och val av boendeform.

Vissa inkomstomfördelningar uppkommer dock genom att hushåll som innehar egnahem sannolikt missgynnas jämfört med övriga hushåll. Prisfallet är t. ex. en direkt förmögenhetsförlust för hushåll, som övergår från egnahem till hyres- eller bostadsrätter under den närmaste tiden efter övergången till real beskattning samt för arvtagare till husägare, som avlider inom den närmaste tiden efter införandet av real beskattning.

Ett hushåll som bor i en hyreslägenhet vid tiden för ett beslut om och införande av real beskattning och som därefter köper ett eget hem får i princip kompensation för den begränsade avdragsrätten genom ett lägre fastighetspris. Real beskattning är således relativt gynnsam för denna grupp.

Förlusterna för vissa grupper av husägare vid övergång till real beskattning bör dock ses i perspektivet av de mycket stora förmögenhetsvinster, som uppkom under 1960- och 1970-talen, när trendmässigt stigande inflation och ökande marginalskatter gav allt kraftiga skatteförmåner för innehavare av egnahem. De flesta egnahemsägare, som gör förluster vid övergång till real beskattning, gjorde under denna period stora vinster för samma eller tidigare ägda egnahem.

Hushåll, som nyligen köpt sitt första egnahem och därför inte gjort vinster under tidigare perioder, har normalt en stor låneandel, som läggs om till reala lån vid införande av real beskattning. Förlusterna för dessa hushåll vid återgång till annan dispositonsform begränsas av denna ur likviditetssynvinkel förmånliga lånebild samt av de föreslagna reglerna om reduktion av kapitalutgifter vid ogynnsam fastighetspris- resp. löneutveckling.

De uppskattade prisfallen är också realtivt små jämfört med de nettoförmögenheter som byggs upp i egnahem vid penninglån och hög inflation. Vid 10 % inflation och 50 % marginalskatt ger avdragsrätten för hela den nominella räntan en reduktion av det reala skuldbeloppet på 5 %, som motsvaras av en skattereduktion och som därmed i princip betalas av övriga skattebetalare. De uppskattade prisfallen i tabell 2 motsvarar således denna skuldreduktion för högt belånade hus under ca fyra år. Vid en period på fyra år mellan ett (formellt eller informellt) beslut om real beskattning och dess införande kan därför prisfallet väntas motsvara reduktionen av det reala skuldbeloppet för högt belånade egnahem, som betalats av andra skattebetalare under denna period.

Ett successivt införande av real beskattning med en övergångsperiod på fem år enligt en modell som skisseras i kap. 15 ger upphov till skuldreduktioner under övergångsperioden, som betalas genom skattereduktioner motsvarande två års skuldreduktioner med full avdragsrätt för den nominella räntan. Kombinerat med en tidsfördröjning på två år mellan beslut om och det första

steget mot real beskattning bör den skuldreduktion, som betalas av andra skattebetalare, efter beslutet om real beskattning normalt ungefärligen överensstämma med de ovan uppskattade prisfallen.

Om man ytterligare vill begränsa prisfallen, kan detta ske genom att reservera kreditutrymme för reallån med lång amorteringstid vid köp av begagnade hus. Detta framgår av raderna 7, 9 och 10 i tabell 2. Denna användning av krediter får dock vägas mot andra angelägna typer av kreditanvändning.

Prisfallet kan också begränsas genom mindre amortering för omlagda botten- och statslån, men även detta ökar belastningen på kreditmarknaden. Högre räntebidrag för äldre hus än enligt utredningens förslag bidrar också till mindre prisfall, men detta strider mot målsättningen om väsentligt minskade generella bostadssubventioner.

13 Civilrättsliga regler

13.1 Bokföring av anläggningstillgångar

Utredningen har valt att inte göra någon sammankoppling av företagsbeskattning och inflationsredovisning. Den reala företagsbeskattningen bygger på ett traditionellt bokslut. Huvudelementen i den reala företagsbeskattningen kan sägas vara begränsningen av skatteplikten resp. avdragsrätten för räntor, medgivandet av reala värdeminskningsavdrag för byggnader och andra anläggningstillgångar som avskrivs enligt plan samt införandet av ett särskilt inflationsavdrag, beräknat som inflationstalet för beskattningsåret multiplicerat med den ingående balansen av varulager samt maskiner och inventarier. I intet fall är det således nödvändigt att tillgångar upptas till annat än de historiska anskaffningsvärdena i affärsbokföringen. För byggnadernas del beror det på att det inte finns något krav på samstämmighet mellan de vid beskattningen använda planerna och de bokförda värdena.

Däremot aktualiserar införandet av reallån vissa bokföringsproblem. Skulderna kommer vid inflation att årligen öka i nominella tal. Denna skuldökning motsvaras dock ej av någon motsvarande likviditetsbelastning. Skuldökningen kan sägas vara en icke realiserad kostnad.

Normalt kommer även tillgångarna att öka i nominellt värde vid inflation. Enligt försiktighetsprincipen, som kommit till uttryck i bokföringslagens värderingsregler, anses emellertid att det i så fall är fråga om en vinst som inte realiserats. Den är ju inte heller likvid förrän den realiserats.

Om en fastighet finansierats med reallån och både fastighetens pris och lånebeloppet ökar nominellt i takt med inflationen har ju inte företagets position försämrats. Gällande bokföringsregler medför emellertid att det inte finns några möjligheter att låta byggnadens bokförda värde öka i takt med dess nominella värde.

Att värdestegringar på anläggningstillgångar, främst fastigheter, inte får påverka resultatet förrän de realiserats är ett problem för redovisningen redan i dag. Den förbättring av företagets ställning som värdeökningen innebär blir inte synlig förrän den realiserats. Om finansiering skett med penninglån föreligger dock en likviditetsmässig skillnad mellan tillgång och skuld. Hela den nominella räntan måste omedelbart betalas medan värdetillväxten på anläggningstillgången inte blir likvid förrän tillgången realiseras. Om finansiering däremot skett med reallån behöver dess ökning i kronor vid inflation inte omedelbart betalas. Även i detta avseende uppkommer då en likhet mellan tillgång och skuld.

Bokföringslagens 15 § lyder:

Anläggningstillgång tages upp till högst anskaffningsvärdet. I anskaffningsvärdet får inräknas utgifter för värdehöjande förbättring av tillgången, vilka nedlagts under räkenskapsåret eller balanserats från tidigare räkenskapsår. I andra fall än som avses i fjärde stycket och 16 § andra stycket, får anläggningstillgång ej tagas upp till högre värde än det, vartill den är uppförd i närmast föregående balansräkning.

På anläggningstillgång, som fortlöpande minskar i värde på grund av ålder eller nyttjande eller annan därmed jämförlig orsak, skall årligen avskrivning ske med minst belopp som svarar mot lämplig avskrivningsplan, om ej tillgången uppenbarligen redan är tillräckligt avskriven.

Har värdet på anläggningstillgång varaktigt gått ned, skall nedskrivning ske med det engångsbelopp som kan anses erforderligt enligt god redovisningssed.

Anläggningstillgång, som äger ett bestående värde väsentligt överstigande det belopp vartill den är uppförd i närmast föregående balansräkning, får upptas till högst detta värde, om det belopp varmed uppskrivning sker användes till erforderlig nedskrivning av värdet på andra anläggningstillgångar och särskilda skäl föreligger för sådan utjämning. Fast egendom, som åsättes taxeringsvärde, får dock ej uppskrivas över taxeringsvärdet.

De möjligheter till anpassning av anläggningstillgångens bokförda värde till dess verkliga värde, som lagrummet ger, synes enligt andra stycket i första hand vara att underlåta avskrivning. En fastighet, vars värde följt med i den allmänna inflationstakten, kan möjligen anses tillräckligt avskriven, om dess årliga värdeminskning avsevärt understiger den årliga inflationen. Det är dock uppenbart, att detta sätt att anpassa tillgångens bokförda värde till dess verkliga värde ger ett nyckfullt resultat.

Fjärde stycket erbjuder möjligheten att uppskriva anläggningstillgång, om det belopp varmed uppskrivning sker, används till erforderlig nedskrivning av andra anläggningstillgångar. Genom kravet att särskilda skäl skall föreligga har det dock förhindrats att uppskrivning sker fortlöpande. Lagrummet medger således redan av denna orsak inte den årliga anpassning till inflationen, som vore önskvärd. Därtill kommer, att ett motsvarande belopp skall användas till erforderlig nedskrivning av annan anläggningstillgång. Genom detta krav förhindras, att det uppskrivna beloppet av aktiebolag används till utdelning. Förändringen redovisas då inte över resultaträkningen, utan bokföringen sker direkt på respektive tillgångskonton.

Även om bokföringen av en fastighet, som finansierats med reallån, skulle kunna ske på motsvarande sätt, dvs. enbart på tillgångskontot och skuldkontot, finns inte något stöd i lagens ordalydelse för en sådan bokföringsåtgärd. Dess innebörd är ju, att uppskrivning sker av en anläggningstillgång för att möjliggöra en erforderlig uppskrivning av en skuld.

Även om införandet av real beskattning och reallån bör kunna ske utan införande av en generell inflationsredovisning, synes dock en ändring vara nödvändig på denna punkt. Annars kan ju effekten bli att företag som finansierar anläggningstillgångar med lång varaktighet, främst fastigheter, med reallån kan komma att tvingas redovisa förlust, fastän deras resultat i själva verket är positivt.

Om både tillgången och skulden kan det sägas att dess nominella ökning inte är realiserad. Den grundläggande principen i 15 § bokföringslagen, att uppskrivning av anläggningstillgång inte skall få påverka resultaträkningen och därmed för aktiebolagslagens del möjliggöra en utdelning av icke

realiserade vinster, kan upprätthållas. Det borde kunna ske genom ett stadgande varigenom uppskrivning av sådana anläggningstillgångar, som inte förbrukas alltför snabbt i rörelsen, medgives. Sådana anläggningstillgångar är aktier, byggnader, skog och vattenrätter samt mark. Förutsättningen för uppskrivningen skulle vara att uppskrivning av reallån sker med ett belopp motsvarande uppskrivningen av tillgångarna. Reallånets nominella värde vid bokslutstillfället skulle då vara gränsen för maximal uppskrivning av tillgångarna. Vidare skulle uppskrivning inte få ske till högre belopp än tillgångens verkliga värde vid bokslutstillfället.

Den nuvarande begränsningen till taxeringsvärdet beträffande fastigheter kan möjligen bibehållas om rullande fastighetstaxering införs. Annars bör den utgå.

Genom det diskuterade tillägget till 15 § bokföringslagen undviks att reglerna i 13 kap. 2 § aktiebolagslagen om tvångslikvidation onödigtvis blir aktuella. Dessa föreskriver att styrelsen snarast möjligt skall hänskjuta frågan om bolaget skall träda i likvidation om bolagets egna kapital understiger en tredjedel av det registrerade aktiekapitalet. För avgörandet av frågan hur stort bolagets egna kapital är kan en särskild "balansräkning vid befarat likvidationstvång" upprättas. I denna skall tillgångarna enligt 13 kap. 2 § 3 st. aktiebolagslagen redovisas till försäljningsvärdet med avdrag för försäljningskostnaderna. Beträffande sådana anläggningstillgångar, som undergår fortlöpande värdeminskning, gäller dock att de upptages till anskaffningsvärdet minskat med erforderliga avskrivningar och nedskrivningar, om därigenom ett högre värde erhålles.

I denna balansräkning är det således möjligt att beakta en fastighets verkliga värde. Det synes emellertid onödigt att frågan om tvångslikvidation över huvud taget skall behöva väckas i det fall då ett fastighetsbolag har stora värden i fastigheter, som mer än väl täcker det nominella värdet av dess reala förpliktelser. Det här diskuterade tillägget till bokföringslagen medför att frågan inte behöver väckas.

13.2 Säkerhetsrättsliga frågor

I bil. 3[1] har hovrättsassessor Per Pettersson bl. a. utrett de säkerhetsrättsliga frågorna vid introduktion av reallån. Han säger:

> Sammanfattningsvis anser jag på grund av vad jag har anfört i detta avsnitt att det från civilrättslig synpunkt inte föreligger något avgörande skäl mot att man inför lagregler som möjliggör indexreglering av inteckningar (och därmed av pantbrev). Ett krav bör dock vara att indexregleringen kopplas till den officiella index som utredningen har föreslagit skall användas i beskattningssammanhang och vid reglering av reallånen. Anledning saknas enligt min mening att tillåta anknytningar av inteckningarnas belopp till allsköns mer eller mindre särpräglade relationstal. I sådana fall skapas osäkerhet för panthavare med sämre rätt i fastigheten och praktiska problem vid realisation av fastigheten utan att dessa nackdelar uppvägs av några påtagliga fördelar från andra synpunkter.
>
> Något hinder synes inte föreligga mot att det i en och samma fastighet gäller både inteckningar på bestämda belopp och indexreglerade inteckningar.
>
> Möjligheten finns alltid, åtminstone teoretiskt sett, att en indexreglerad inteckning i det långa loppet innebär en större belastning på en fastighet än en till beloppet bestämd

[1] Se bil. 3, Civilrättsliga problem vid lån av realkaraktär, av Per Pettersson.

inteckning. Om man ersätter en till beloppet fixerad inteckning med en indexreglerad sådan, måste därför detta alltid anses innebära en nedsättning av efterföljande inteckningar. Reglerna om nedsättning i 22 kap. 9 § jordabalken blir således tillämpliga såvitt gäller de sistnämnda inteckningarna.

Utredningen instämmer i Petterssons uppfattning och hänvisar för motiveringar till den citerade bil. 3.

Som utvecklats i kap. 10 och 11 anser utredningen att den framtida bostadsfinansieringen skall ske genom reallån. Säkerhet för dessa bör lämnas genom reala inteckningar, vilket inte bör möta några svårigheter. I en nybyggd fastighet finns det ju inte några tidigare inteckningshavare vilkas rätt skulle försämras.

Vad beträffar det befintliga beståndet anser utredningen att låntagare bör medges en lagfäst rätt att få lägga om vissa lån från penninglån till reallån. De närmare villkoren för en sådan omläggning av bottenlån och statliga bostadslån har utvecklats i kap. 10 och 12.

Det är vid en sådan omläggning mycket sannolikt att det finns inteckningar i fastigheten med sämre rätt än de som lämnats som säkerhet för bottenlånen och de statliga bostadslånen. Dessa inteckningshavares ställning skulle otvivelaktigt försämras om de befintliga till nominella belopp fixerade inteckningarna med bättre rätt lades om till realinteckningar. Det finns därför inte någon anledning att anta att de skulle vara beredda att utan vidare medge en sådan omläggning.

Utredningen finner det också vara uteslutet att genom lagstiftning försämra dessa inteckningshavares ställning i förhållande till nuläget genom en lagstiftning med innebörd att alla till nominella belopp fixerade inteckningar läggs om till realinteckningar. Problemet att ge långivarna erforderlig säkerhet för bottenlån och statsgaranterade lån under den period, då reallånets nominella belopp kommer att överstiga den i kronor bestämda inteckningens belopp, återstår därför. Som närmare beskrivits i kap. 10 och 12 har utredningen inte ansett att problemet kan ges någon annan lösning än att staten ikläder sig en garanti för den del av ökningen av ett reallåns nominella belopp som överstiger lånets ursprungliga nominella belopp.

I detta sammanhang återstår att beröra de säkerhetsrättsliga aspekterna av detta ställningstagande.

En effekt blir att ett ägarhypotek inte uppkommer i den till sitt nominella belopp fixerade inteckningen lika snabbt som vid ett penninglån. Vid inflation och de amorteringsvillkor som utredningen diskuterat i kap. 12 kommer reallåneskuldens nominella belopp först att öka för att sedan sjunka. Efter ett antal år kommer den aktuella skulden att motsvara den ursprungliga skuldens nominella belopp för att slutligen sjunka under även detta. Kombinationen reallån och i kronor bestämd inteckning leder således till ägarhypotek under kortare tid än såväl kombinationen penninglån/till beloppet fixerad inteckning som reallån/realinteckning. Denna konsekvens synes inte inge några farhågor och innebär en begränsning av statens garantiförpliktelser eftersom säkerhet lämnas långivaren med vad som annars varit ägarhypotek.

Det är emellertid angeläget att den statliga garantin för ett reallåns skuldökning över dess ursprungliga nominella belopp inte görs mer omfattande än vad som är erforderligt för att ge långivaren säkerhet. Skulle staten bli

tvungen att infria garantin bör statens fordran på låntagaren göras så god som omständigheterna medger.

Utredningen har övervägt fem olika alternativ att säkerställa statens rätt för det fall att statsgarantin skulle behöva infrias.

1. *Förbud för fastighetsägaren att ta ut nya inteckningar i fastigheten.* Fastigheten kan normalt antas vara låntagarens främsta tillgång. Om fastighetsägaren sedan staten iklätt sig garanti för den nominella skuldökningen hos ett reallån, för vilket en till beloppet fixerad inteckning ligger som säkerhet, belastar fastigheten med ytterligare inteckningar, kan innehavarna av dessa få en bättre rätt än staten vid utmätning eller konkurs. Om ett förbud mot uttagande av nya inteckningar görs till förutsättning för statsgarantin, förhindras att statens rätt på detta sätt försämras.

Nackdelen med denna lösning är att den försvårar upptagandet av nya lån med fastigheten som säkerhet, exempelvis vid överlåtelse av fastigheten. Möjligheten står emellertid alltid öppen att i en sådan situation åstadkomma en nyfinansiering av fastigheten, så att befintliga lån säkrade genom inteckningar med sämre rätt än det statsgaranterade löses in, så att hindret för att säkra reallånet med en realinteckning försvinner och statsgarantin blir obehövlig.

2. *Förbud för fastighetsägaren att ta ut nya inteckningar i kombination med dispensmöjlighet.* En möjlighet att förhindra att ett nytt inteckningsförbud medför negativa effekter för fastighetsmarknaden är att medge möjlighet till dispens. Dispens skulle då exempelvis kunna ges vid överlåtelse av fastighet. Nackdelen med denna lösning är att det innebär att en myndighet måste ges i uppdrag att avgöra dispensfallen, vilket medför kostnader för administration. Dessutom bör av rättssäkerhetsskäl vissa anvisningar ges om i vilka fall dispens är tänkbar, vilket medför svåra avvägningsproblem för lagstiftaren.

3. *Som förutsättning för garantin krävs att fastighetsägaren lämnar staten en inteckning i fastigheten.* Denna inteckning skulle då få sämre rätt än befintliga inteckningar.

Genom denna lösning undviks att statens rätt försämras genom att nya inteckningar upptas. Dessa får då sämre rätt än den som lämnats som säkerhet för statsgarantin. Detta faktum medför också att något hinder för upptagande av nya inteckningar inte behöver uppställas.

Nackdelen med detta alternativ är framför allt svårigheten att vid det tillfälle garantin lämnas göra en ens något så när rimlig uppskattning av storleken av den inteckning, som skulle lämnas som säkerhet för statsgarantin. Svårigheterna sammanhänger med den omständigheten att garantin gäller för ökningen av en reallåneskuld över dess ursprungliga nominella belopp, dvs. för skillnaden mellan skuldbeloppen för ett reallån och ett (amorteringsfritt) penninglån. Varken reala eller till beloppen bestämda inteckningar passar därför egentligen för garantin. Mellanformer skulle komplicera inteckningsväsendet och göra det svåröverskådligt. Lämnas en real inteckning som säkerhet för garantin blir den för stor. Lämnas en till beloppet fixerad

inteckning måste man göra antaganden om kommande inflation, vilket är synnerligen olyckligt när det gäller perioder långt fram i tiden.

4. *Inga särskilda villkor uppställs för statsgarantin.* Den tekniskt enklaste lösningen är självfallet att lämna statsgarantin utan att uppställa några särskilda villkor med syfte att skydda statens rätt om den skulle behöva infrias. Några negativa effekter på fastighetsmarknaden skulle inte uppkomma. Regelsystemet skulle inte behöva kompliceras med några andra bestämmelser än att möjligheten öppnas att ta ut reala inteckningar.

I normalfallet skulle säkert inte heller statsintresset bli lidande på en sådan generositet. Staten har ju alltid kvar sin möjlighet att bevaka garantin i den mån den behövt infrias mot låntagaren som en oprioriterad fordran. Normala låntagare har därför intresse av att undvika uppkomsten av en situation, där statsgarantin behöver ianspråktagas.

Det finns emellertid en allvarlig risk att statsintresset kan sättas ur spel om det inte lämnas någon säkerhet för statsgarantin. Det är dessvärre svårt att bortse från möjligheten att ett antal personer medvetet skulle utnyttja en sådan regel till att uppta nya lån med fastigheten som säkerhet, så att statens fordran blir värdelös vid en konkurs.

5. *Staten garanterar de långivares rätt som fått sin position försämrad genom att lägre liggande lån enligt den särskilda omläggningslagen omlagts till reallån och tryggats genom reala inteckningar.* Det lån, som på låntagarens begäran kan omläggas till reallån, omfattas även det av den statliga garantin. Denna omfattar reallånets skuldökning över det ursprunliga nominella beloppet. Ett villkor för att statsgaranti skall lämnas är emellertid att den inteckning som ligger som säkerhet för dessa lån omvandlas till en real inteckning. Det innebär, att statens garanti i förhållande till långivaren blir aktuell endast om fastighetens värde skulle utvecklas så ogynnsamt att det inte skulle ge täckning för den reala inteckningen.

Som nämnts är problemet med omläggning av inteckningar, som ligger med bästa rätt i en fastighet, att den försämrar läget för inteckningshavare med sämre rätt. Utredningen har därför förutsatt att dessa måste lämna samtycke till en sådan omläggning, vilket de normalt inte har någon anledning att göra.

Detta problem skulle emellertid kunna lösas, om staten även iklädde sig en garanti för lån som säkrats genom högre liggande inteckningar än den som omlagts enligt omläggningslagen. Garantin fick då omfatta den försämring av dessas situation som uppkommit genom att lägre liggande inteckning omlagts till realinteckning.

I detta alternativ kan nya inteckningar av såväl real som nominell karaktär tas ut. Dessa omfattas då inte av någon statsgaranti. Denna gäller endast vid övergångstillfället befintliga inteckningar.

Alternativet innebär således att, när frågan om garantins infriande aktualiseras, en jämförelse måste göras med en tänkt situation med enbart till nominella belopp fixerade inteckningar.

Exempel 13:1

I en fastighet finns inteckningarna A, B och C. A ligger i intervallet 0–200 000, B i intervallet 200 000–300 000 och C i intervallet 300 000–350 000. I samband med att bottenlånet läggs om till reallån läggs inteckningen A om till real inteckning. I samband med låntagarens–fastighetsägarens konkurs blir frågan om statsgarantin aktuell. Vid detta tillfälle antas realinteckningen i nominella tal ligga i intervallet 0–280 000. B och C är fortfarande bestämda i nominella belopp och ligger således i intervallen 280 000–380 000 och 380 000–430 000. Vid exekutiv auktion säljs fastigheten för 400 000. Inteckningen C blir således utan värde till den del den ligger över 400 000. Långivaren står utan säkerhet för den del av skulden som överstiger 20 000.

Hade A ej lagts om till realinteckning hade tydligen inteckning C givit fullgod säkerhet. Statsgarantin gäller således i detta fall.

Nackdelen med det sist beskrivna alternativet är framför allt att statsgarantin blir synnerligen omfattande och systemet relativt komplicerat.

Vid en avvägning av för- och nackdelar av de olika alternativen har utredningen ansett att alternativ 1 är att föredra, dvs. att en förutsättning för statsgaranti är att fastighetsägaren inte tar ut nya inteckningar i fastigheten. Denna regel är enkel och lättillämpad och medför ett minimum av ingrepp i nuvarande inteckningsordning. Önskar fastighetsägaren ta ut nya inteckningar får det ske då långivaren anser sig kunna avstå från garantin, exempelvis då reallånet amorterats så långt att dess återstående nominella belopp ligger inom ramen för den nominella inteckningen. Vid överlåtelse får låne- och inteckningsbilden övervägas i grunden. Förvärvaren befinner sig här i samma situation som förvärvaren av en nybyggd fastighet. Reallån och realinteckningar är då en naturlig finansierings- och säkringsform. Förutsättningen är dock en fungerande kreditmarknad, där reallån kan erhållas. Som framhållits i kap. 10 anser utredningen att real beskattning och reala lån bör medföra en mer balanserad kreditpolitisk situation, där låntagarnas möjligheter att få krediter ökar.

14 Statsfinansiella aspekter

14.1 Inledning

Kalkylerna i detta kapitel bygger främst på riksrevisionsverkets (RRV) taxeringsstatistiska undersökning för år 1979 och på bostadsdepartementets prognoser för räntebidragens utveckling till år 1984.

Det förutsätts att den ökning av den kommunala inkomstskatten, som följer av övergången till real beskattning, i sin helhet dras in till staten. Hela budgetförstärkningen för det allmänna till följd av övergången till ett realt system blir således en förstärkning av statsbudgeten.

För att upprätthålla balansen på kreditmarknaden i samband med övergången till ett realt system, med omfattande omläggningar av befintliga lån till reallån, är det nödvändigt att budgetförstärkningen för det allmänna helt utnyttjas till att minska den statliga upplåningen.

Indexuppräkning av statliga bostadslån vid tillämpning av reala lånevillkor innebär en minuspost för det reala systemet vid en jämförelse med nuvarande system men beaktas inte i våra kalkyler. Skatteanståndsbeloppen enligt de övergångsregler som skisseras i kap. 15 beaktas inte heller. Dessa nya utgiftsposter är utlåning med positiv realränta och innebär därför till skillnad från räntebidrag och ränteavdrag ingen reducering av det allmännas finansiella förmögenhet.

Statens budgetunderskott uppskattas budgetåret 1981/82 till 70 miljarder kr. Därav stod statens låneverksamhet för 9 miljarder kr. Av räntorna på statsskulden (28 miljarder kr.) kan ca 25 miljarder kr. anses ha varit inflationskompensation. Inflationen kan samtidigt anses ha urholkat realvärdet på statens fordringar med ca 15 miljarder kr. Med det av utredningen tillämpade reala synsättet och med bortseende från statens utlåning (och återbetalning av lån till staten) kan således statens budgetunderskott anses ha varit (70 ./. 9 ./. 25 + 15 =) 51 miljarder kr.

Socialförsäkringssektorn är nästan helt undantagen från den svenska statsbudgeten. Om hänsyn tas till sjukförsäkringens och ATP-systemets inkomster och utgifter var budgetunderskottet 1981/82 51,5 miljarder kr. Därav stod som nämnts statens låneverksamhet netto för 9 miljarder kr. och statens inflationsvinster netto på skulder och fordringar för (25 ./. 15 =) 10 miljarder kr. Av ATP-systemets ränteinkomster (16,5 miljarder kr.) kan ca 15 miljarder kr. anses ha varit inflationskompensation. Med det av utredningen tillämpade reala synsättet och med bortseende från statens utlåning (och återbetalning av lån till staten) kan således budgetunderskottet för staten, inkl. socialförsäkringssektorn, anses ha varit (51,5 ./. 9 ./. 10 + 15 =) 47,5 miljarder kr.

Tabell 14.1 Statens, sjukförsäkringens och ATP-systemets inkomster och utgifter budgetåret 1981/82

A RÖRELSE		
Staten: exklusive den andel av sjukförsäkringen som redovisas över statsbudgeten		
Inkomster	143	
	− 1	+142
Utgifter	187	
	− 5	−182
Sjukförsäkringen		
Inkomster		+ 29
Utgifter		− 31
ATP		
Inkomster		+ 26
Utgifter		− 26
Summa		
Inkomster		+197
Utgifter		−239
Netto		− 42
B LÅNEVERKSAMHET		
Staten		
Återbetalning av lån		+ 3
Rörlig kredit		+ 1
Utlåning		− 13
Netto		− 9
ATP		
AP-fondernas placering har ej medtagits.		
Under 1981 var nettot av reverslånen −2.		
C FINANSNETTO		
Staten		
Ränteinkomster		+ 9
Riksbankens utdelning		+ 2
Ränteutgifter		− 28
ATP		
Ränteinkomster		+ 16,5
Netto		− 0,5
D AFFÄRSVERKSAMHET		
Staten		
Överskott + avskrivningar		+ 7
Investeringar		− 7
Netto		0
E SUMMA RESULTAT		− 51,5
(Statsbudget		− 70)

Enligt utredningens kalkyler skulle en övergång till ett realt system år 1984 betyda en budgetförstärkning mätt i 1981/82 års penningvärde (KPI = 668 med år 1949 som basår) med ca 10 miljarder kr. vid 6 % inflation och med ca 13 miljarder kr. vid 10 % inflation.

Om ett realt system hade funnits åren 1981 och 1982 kan man schematiskt beräkna att statens budgetunderskott budgetåret 1981/82 enligt ovan givna definition hade varit 40 miljarder kr. i stället för 51 miljarder kr. Budgetunderskottet enligt ovan givna definition för staten, inkl. socialförsäkringssektorn, hade varit 36,5 miljarder kr. i stället för 47,5 miljarder kr.

14.2 Förändringar av skatteintäkter vid införande av real beskattning

De problem som en real beskattning av räntor och kapitalvinster skall försöka lösa sammanhänger med inflationens inverkan på inkomstskattesystemet. Enligt nuvarande regler blir skilda former av sparande och kapitalplaceringar helt olika behandlade, vilket medför att såväl den samhällsekonomiska effektiviteten som den fördelningsmässiga rättvisan blir lidande. Även om utredningen är av rent teknisk natur, så ingår det i utredningsuppdraget att försöka belysa förslagens troliga verkningar i olika avseenden. Ett sådant viktigt avseende är vilka förändringar i skatteintäkterna och utgifterna för räntebidrag som förslagen kan beräknas medföra.

Det torde vara omöjligt att med någon högre grad av exakthet belysa de samhällsekonomiska verkningar som följer av att real beskattning genomförs. De kalkyler som redovisas i det följande bygger helt på 1979 års förhållanden. Detta innebär att beräkningarna grundats på den sparbenägenhet, det mönster för kapitalplacering och den belåningsgrad som då var för handen. Således har t. ex. inte hänsyn tagits till att placeringar i diamanter, frimärken och antikviteter torde minska, om real beskattning införes, och torde ersättas med placeringar som främjar produktiva investeringar, vilket i sin tur torde medföra ökat välstånd och större skatteintäkter för det allmänna. Men även med denna förenkling bör det betonas att kalkylerna ofta är osäkra eller bygger på grova uppskattningar. Även beträffande den kommunala utdebiteringsnivån, den statliga inkomstskatteskalan och skattereglerna i övrigt bygger beräkningarna på 1979 års förhållanden.

14.2.1 *Hushållsbeskattning*

Inom hushållssektorn medför de framlagda förslagen stora förändringar i skatteintäkterna. Detta beror framför allt på förändrade intäkts- och avdragsräntor under inkomst av kapital samt förändrade avdragsräntor för villor och fritidshus. Enligt tabell 14.2, som bygger på RRV:s taxeringsstatistiska undersökning och särskilda beräkningar på grundval av denna för utredningens räkning, medförde ränteavdragen ett skattebortfall för stat och kommun på ca 11 200 milj. kr. inkomståret 1979. Härmed svarade en skatteintäkt på endast ca 3 600 milj. kr. Netto beräknas ett skattebortfall inkomståret 1979 på ca 7 500 milj. kr. Såväl i tabell 14.2 som i RRV.s siffermaterial har aktieutdelningarna uteslutits från intäkterna under inkomst av kapital. Skälet

Tabell 14.2 Skatteeffekter på grund av intäkts- och avdragsräntor under inkomst av kapital samt avdragsräntor för villor och fritidshus, år 1979. Milj. kr.

1 Uppskattade intäktsräntor under inkomst av kapital, inkl. aktieutdelningar	+ 9 661
2 Uppskattade intäktsräntor under inkomst av kapital, exkl. aktieutdelningar	+ 7 608
a Uppskattad statlig skatteeffekt	+ 1 503
b Uppskattad kommunal skatteeffekt	+ 2 138
c Uppskattad total skatteeffekt	+ 3 641
3 Uppskattade avdragsräntor under inkomst av kapital	- 4 291
a Uppskattad statlig skatteeffekt	- 1 511
b Uppskattad kommunal skatteeffekt	- 1 239
c Uppskattad total skatteeffekt	- 2 750
4 Uppskattade avdragsräntor för villor och fritidshus	-13 419
a Uppskattad statlig skatteeffekt	- 4 561
b Uppskattad kommunal skatteeffekt	- 3 913
c Uppskattad total skatteeffekt	- 8 474
5 Uppskattat ränteavdragsnetto (2 + 3 + 4)	-10 102
a Uppskattad statlig skatteeffekt	- 4 547
b Uppskattad kommunal skatteeffekt	- 2 999
c Uppskattad total skatteeffekt	- 7 546

härtill är att aktieutdelningarna enligt utredningens förslag kommer att beskattas enligt nuvarande regler. En annan sak är att utdelningens storlek måhända påverkas av ett införande av real beskattning, men någon uppskattning härav har inte kunnat utföras här. Hur stort skattebortfallet på ränteavdragsnettot skulle varit om räntorna beskattats realt år 1979 kan uppskattas endast helt överslagsmässigt. Vid genomsnittliga reala utgiftsräntor motsvarande 15 % (dvs. 0,15) av de genomsnittliga nominella utgiftsräntorna och vid genomsnittliga reala intäktsräntor som är mindre eller lika med 0, kan skattebortfallet uppskattas till storleksordningen 1 500 milj. kr. Skattebortfallet skulle således minska med i runt tal 6 000 milj. kr. i förhållande till nuvarande skatteregler.

Slopandet av lyxvillabeskattningen kan beräknas medföra ett skattebortfall på ca 100 milj. kr. Totalt kan beskattningen inom hushållssektorn därför beräknas öka med omkring 5 900 milj. kr. (avseende 1979 års förhållanden och penningvärde) vid ett införande av real beskattning enligt utredningens förslag.

14.2.2 *Företagsbeskattning*

Inom företagssektorn skulle skatteunderlaget öka, om real beskattning infördes, på grund av att avdraget för räntekostnader skulle begränsas till realräntan. Å andra sidan skulle skatteunderlaget minska till följd av reducerad beskattning av ränteintäkter, ökade avskrivningar på inventarier och fastigheter och det särskilda inflationsavdraget på lagertillgångar.

Vid en beräkning av skatteeffekterna inom företagssektorn är det med tanke på redovisningen av statistiska uppgifter lämpligt att dela in företagen i tre grupper, nämligen "egentliga" företag, banker och andra finansiella företag

(inkl. fastighetsförvaltande bolag) samt enskilda jordbrukare. Med egentliga företag avses företag som tillhör någon av klasserna 1–9 i Svensk näringsindelning (SNI).

14.2.2.1 "Egentliga" företag

Vad gäller gruppen "egentliga" företag (SNI 1–9) uppgick de totala ränteintäkterna under år 1979 till 8 600 milj. kr. De totala räntekostnaderna under samma år var 17 300 milj. kr. Ränteavdragsnettot var således 8 700 milj. kr. Uppgifter saknas helt om hur stora motsvarande räntebärande fordringar och skulder varit. Det är därför inte möjligt att beräkna räntesatserna på lånen. Av tillgängligt material synes emellertid framgå, att den genomsnittliga räntesatsen på intäktssidan varit av ungefär samma storlek som den genomsnittliga räntesatsen på kostnadssidan. Om man vidare utgår från att denna gemensamma räntesats till 85 % (0,85) är kompensation för inflationen skulle – vid en genomförd real beskattning – företagen undgå beskattning av 85 % av sina ränteintäkter. Samtidigt skulle avdraget för räntekostnader minskas med 85 %. Skatteunderlaget skulle därmed öka med (0,85 x 8 700 =) 7 400 milj. kr.

Det bokförda värdet av den nu behandlade företagsgruppens innehav av maskiner och andra inventarier (inkl. förskott till kunder) uppgick vid utgången av år 1979 till omkring 65 miljarder kr. Förskotten till kunder får inte räknas in i avskrivningsunderlaget och skulle därför inte heller ge rätt till inflationsavdrag. Förskotten kan uppskattas till omkring 5 miljarder kr. Underlaget för inflationsavdragen för inventarier blir med dessa antaganden 60 miljarder kr. Med 8,4 % inflation (= ökningen av KPI från oktober 1978 till oktober 1979) blir summan av inflationsavdragen ca 5 miljarder kr.

Företagens bokförda värden av fastigheter och pågående nyanläggningar uppgick vid utgången av år 1979 till omkring 69 miljarder kr. Det är mycket svårt att uttala sig om vilken effekt real beskattning skulle ha fått på skattemässiga avskrivningar på dessa tillgångar. Svårigheterna hänger främst samman med att det i dag saknas uppgifter om skattemässigt avskrivningsunderlag och avskrivningstakt för företagens byggnader och markanläggningar. Till skillnad från i fråga om inventarier föreligger i fråga om byggnader och markanläggningar inte något krav på överensstämmelse mellan bokförda värden och skattemässiga värden. Ett annat problem beträffande byggnader och markanläggningar gäller det förhållandet, att avskrivningsunderlaget för byggnader m. m., som uppförts ett eller flera år före övergångstillfället, skall få räknas upp med KPI.

Följande räkneexempel synes emellertid kunna ge en föreställning om den ökning av avskrivningsbeloppen på byggnader och markanläggningar, som ett realt skattesystem kan medföra. Avskrivningsunderlaget enligt nuvarande regler torde uppgå till omkring 50 miljarder kr. Med en genomsnittlig årlig avskrivning på 4 % blir det årliga avskrivningsbeloppet 2 miljarder kr. Enligt utredningens förslag får avskrivningsunderlaget avseende äldre fastigheter räknas upp med hänsyn till inflationen från byggnadsåret, dock längst under en tioårsperiod före övergångstillfället. Denna uppräkning kan beräknas öka avskrivningsunderlaget från 50 till 90 miljarder kr., dvs. med 40 miljarder kr. Avskrivningsbeloppen ökar därmed med (0,04 x 40 000 =) 1 600 milj. kr.

Inflationsavdraget för lager baseras på lagrets skattemässiga värde vid

beskattningsårets ingång. Detta belopp kan för år 1979 beräknas till 80 miljarder kr. Med en inflation på 8,4 % blir summan av inflationsavdragen 6 700 milj. kr.

Av det nu anförda framgår att en tänkt real beskattning år 1979 skulle ha ökat de nu aktuella företagens skatteunderlag med ca 7 400 milj. kr. (räntor) och minska skatteunderlaget med summan av 5 000 milj. kr. (inventarier), 1 600 milj. kr. (fastigheter) och 6 700 milj. kr. (lager). Nettoeffekten skulle alltså i detta fall ha blivit en minskning av skatteunderlaget med 5 900 milj. kr.

Det är mycket svårt att ha någon säker uppfattning om vilken effekt en minskning av skatteunderlaget med 5 900 milj. kr. skulle ha fått på själva skattebeloppen.

Aktiebolagens formella skattesats är – vid en kommunal utdebitering om 30 kr. och sedan hänsyn tagits till att påförd kommunalskatt är avdragsgill vid den statliga taxeringen – 58 %. Skattesatsen för ekonomiska föreningar är något lägre. En minskning av skatteunderlaget med 5 900 milj. kr. kan därför maximalt medföra (0,58 x 5 900 =) 3 400 milj. kr. i skattelättnad. Uppenbarligen kan emellertid inte varje företag, som får ett lägre skatteunderlag, utnyttja minskningen fullt ut. Dålig lönsamhet liksom förekomsten av investeringsavdrag och andra stimulansavdrag kan göra att det skattemässiga resultatet är lågt eller negativt redan före inflationsavdraget. Den kommunala garantibeskattningen av fastigheter kan också få till följd att ett nytt avdrag endast delvis kan utnyttjas vid taxeringen. Å andra sidan bör beaktas att den ökade avdragsrätt, som den reala beskattningen kan ge upphov till, inte förutsätter en motsvarande reducering av företagets årsvinst. Till skillnad från t. ex. lagernedskrivning och ökade avskrivningar på inventarier begränsar således inte inflationsavdraget företagens utdelningsförmåga.

Mot bakgrund av de nu redovisade synpunkterna kan det vara motiverat att räkna med ett skattebortfall motsvarande 30 % av minskningen av skatteunderlaget. Den nu aktuella företagsgruppens skattekostnader skulle därmed ha minskat med (0,30 x 5 900 =) 1 800 milj. kr. Minskningen motsvarar ca 40 % av företagens totala skattekostnader för år 1979, som var 4 600 milj. kr.

14.2.2.2 Banker och andra finansiella företag

Vid beräkning av effekten av real beskattning för banker och andra finansiella företag torde det vara acceptabelt att utgå från att utlåningsvolymen är lika stor som inlåningen. Vidare synes det rimligt att förutsätta att såväl ut- som inlåningsräntor motsvarar eller överstiger inflationstakten. Det kan i sammanhanget nämnas, att medelräntesatsen på affärsbankernas inlåning under åren 1979 och 1980 uppgick till 7,4 % resp. 11,0 %. Motsvarande räntesatser på utlåningssidan uppgick till 11,1 % resp. 14,2 %. Med dessa antagarden påverkar ett införande av real beskattning, såvitt gäller räntor, inte skatteunderlaget för banker och andra finansiella företag. Liksom f. n. kommer hela räntemarginalen att utgöra skattepliktig inkomst.

Banker och andra finansiella företag torde praktiskt taget helt sakna omsättningstillgångar som ger rätt till inflationsavdrag. Av detta följer att det i stort sett endast är den skattemässiga behandlingen av anläggningstillgångar, som påverkas av en övergång till real beskattning. Summan av de bokförda avskrivningarna var år 1979 omkring 3 600 milj. kr. I brist på uppgifter om

storleken av skattemässiga avskrivningar och dessas fördelning på olika typer av anläggningstillgångar är det emellertid omöjligt att uttala sig om hur stort inflationsavdraget skulle ha blivit. Med tanke bl. a. på att företagens sammanlagda skattekostnad år 1979 understeg 400 milj. kr. torde skattelättnaden kunna uppskattas till högst omkring 200 milj. kr.

14.2.2.3 Enskilda jordbrukare

Den reala beskattningen kommer att påverka de enskilda jordbrukarnas skattebelastning genom den ändrade behandlingen av räntor, avskrivningar och lagertillgångar.

Jordbrukets räntekostnader uppgick under år 1979 till sammanlagt 1 600 milj. kr. Under antagande att den genomsnittliga realräntesatsen är 15 % (dvs. 0,15) av den genomsnittliga nominella räntesatsen kommer 85 % av ränteavdraget att bortfalla vid en genomförd real beskattning. Skatteunderlaget ökar alltså med (0,85 x 1 600 =) 1 360 milj. kr.

I betänkandet (Ds E 1981:16), Jordbrukets kapitalförsörjning, finns uppgifter om det sammanlagda värdet av olika tillgångar i jordbruket (bil. 4, s. 6). Värdet av maskiner och andra inventarier (utom s. k. byggnadsinventarier) uppskattas till 11 200 milj. kr. och värdet av annat rörelsekapital (andra omsättningstillgångar än djur, fordringar etc.) till 5 100 milj. kr.

Värdet av inventarierna har beräknats på grundval av nuvärdet (1978 års prisnivå) efter avdrag för skäliga avskrivningar. Det finns därför anledning att utgå från att det skattemässiga restvärdet är väsentligt lägre. Å andra sidan måste viss hänsyn tas till att byggnadsinventarierna – vilkas värde torde uppgå till ungefär 25 % av övriga inventariers värde – inte tagits med. Mot denna bakgrund kan det skattemässiga restvärdet på samtliga inventarier i jordbruket år 1979 uppskattas till omkring 7 000 milj. kr. Summan av inflationsavdragen för inventarier skulle därmed vid 8,4 % inflation år 1979 ha blivit (0,084 x 7 000 =) 588 milj. kr.

Inflationsavdrag på omsättningstillgångar medges enligt utredningens förslag på djur, spannmål, gödningsämnen o. d. men inte på varufordringar, insatser eller banktillgodohavanden. Värdet av omsättningstillgångar, som skulle ha givit rätt till inflationsavdrag, kan år 1979 uppskattas till 8 000 milj. kr. Med en genomsnittlig nedskrivning med 30 % blir underlaget för inflationsavdragen (0,70 x 8 000 =) 5 600 milj. kr. Vid 8,4 % inflation blir summan av avdragen 470 milj. kr.

Det saknas uppgifter om underlaget för värdeminskning på byggnader (och markanläggningar) i jordbruket. Tillgänglig statistik synes dock ge vid handen att avskrivningarna på dessa tillgångar år 1979 uppgick till omkring 270 milj. kr. Vid en tänkt real beskattning kan avskrivningsbeloppet antas ha ökat till 500 milj. kr., dvs. med 230 milj. kr.

Det anförda ger vid handen att ett tänkt realt skattesystem år 1979 vid 8,4 % inflation skulle ha inneburit att skatteunderlaget i jordbrukssektorn minskat med (1 360 ./. 588 ./. 230 ./. 470 =) 72 milj. kr. jämfört med det system som tillämpades detta år. Införandet av ett realt system har således i detta räkneexempel föga inverkan på jordbrukets skattebelastning. Den höga skuldsättningsgraden i förening med realtivt stor andel av icke avskrivningsbara tillgångar (jordbruks- och skogsmarken) medför att begränsningen av avdragsrätten för räntekostnader ungefärligen motsvarar de ökade avdragen för anläggningstillgångar och lager.

14.2.2.4 Sammanfattning beträffande företagssektorn

Det bör återigen framhållas att de gjorda beräkningarna avseende effekterna på företagens skattekostnader är mycket osäkra. Med utgångspunkt i 1979 års förhållanden synes dock den gjorda undersökningen visa att de egentliga företagen skulle ha fått en skattelättnad i storleksordningen 1 800 milj. kr. (av totalt 4 600 milj. kr.) och att banker och andra finansiella företag skulle ha fått en skattelättnad på omkring 200 milj. kr. (av totalt omkring 400 milj. kr.) om ett realt system hade införts detta år. Skatteuttaget i det enskilda jordbruket synes inte påverkas nämnvärt. Den sammanlagda skattelättnaden för företagen skulle alltså ha blivit omkring 2 000 milj. kr.

Det bör betonas att de redovisade resultaten avser en totalbedömning av de tre valda företagsgrupperna. Den omständigheten, att t. ex. industriföretag allmänt sett får en skattelindring, medan jordbruksföretagens skattebelastning blir oförändrad, hindrar givetvis inte att enskilda företag kan i hög grad avvika från det normala mönstret. Slutligen bör nämnas att undersökningen inte omfattar hela näringslivet. Sålunda har exempelvis vissa enskilda rörelseidkare liksom de allmännyttiga bostadsföretagen utelämnats. Sistnämnda skattesubjekt har dock en marginell betydelse vid en totalsammanställning av nu redovisat slag.

14.3 Räntebidragsanslaget vid real bostadsfinansiering

Vid nuvarande system beräknas räntebidragsanslaget år 1984 (budgetåret 1984/85) komma att uppgå till ca 13 200 milj. kr. vid antagande om att 1982 års räntenivå (13 %) bibehålls. Enligt 1982 års långtidsbudget kommer räntebidragsanslaget att uppgå till ca 8 600 milj. kr. år 1984. Räntenivån för år 1984 har då satts till 9 %.

Vid nuvarande finansieringssystem medför en ny årgång bostäder ca 2 200 milj. kr. i ökade räntebidrag (vid 13 % ränta), varvid 1 300 milj. kr. går till hyres- och bostadsrätter och 900 milj. kr. till egnahem. Denna uppskattning bygger på antagandet att den årliga nyproduktionen är 43 000 lägenheter, varav 23 000 hyres- och bostadsrätter och 20 000 egnahem.

Den årliga upptrappningen av de garanterade räntorna medför minskade räntebidrag om totalt 620 milj. kr., varav 250 milj. kr. på hyres- och bostadsrätter och 370 milj. kr. på egnahem.

Fr. o. m. år 1984 utgår inte räntebidrag till egnahem färdigställda före år 1975.

Av de totala räntebidragen under år 1984 går (vid 13 % ränta) ca 8 500 milj. kr. till hyres- och bostadsrätter och ca 4 700 milj. kr. till egnahem.

Om räntenivån för år 1984 sätts till 9 % går ca 5 700 milj. kr. av räntebidragsanslaget till hyres- och bostadsrätter och ca 2 900 milj. kr. till egnahem.

Med utredningens föreslagna system för real bostadsfinansiering skulle räntebidragsanslaget uppgå till följande belopp år 1984:

Räntebidrag: flerbostadshus	550 milj. kr.
Räntebidrag: egnahem	660 milj. kr.
Räntebidrag: totalt	1 210 milj. kr.

De två senaste årgångarna flerbostadshus erhåller 300 milj. kr. härav. Motsvarande belopp för egnahemmen är 315 milj. kr.

En ny årgång flerbostadshus och egnahem medför 180 milj. kr. resp. 175 milj. kr. i ökade räntebidrag samtidigt som "avtrappningen" är ungefär 20 resp. 45 milj. kr.

Beräkningarna bygger på tabell 12(1)1 C i tabellbilaga 1 till kap. 12 för hyres- och bostadsrätterna och tabell 12(6)1 i tabellbilaga 6 till kap. 12 för egnahem. Dessutom bygger beräkningarna på de bidragsunderlag som redovisas i tabell 14.3.

Tabell 14.3

Färdig-ställandeår	Bidragsunderlag (ursprungligt skuldbelopp)	
	Totalt, milj. kr	Per lägenhet, kr.
Hyres- och bostadsrätter		
1971	4 682	63 600
1972	4 344	67 300
1973	4 032	73 500
1974	3 303	79 000
1975	3 184	94 300
1976	2 665	118 100
1977	3 312	146 500
1978	4 294	159 900
1979	4 876	219 600
1980	5 900	250 000
1981	8 000[a]	300 000[a]
1982	9 500[a]	350 000[a]
1983	12 000[a]	400 000[a]
Egnahem		
1975	3 146	155 100
1976	4 963	181 000
1977	7 358	221 700
1978	9 087	268 400
1979	10 303	310 700
1980	11 649	349 000
1981	11 600[a]	384 000[a]
1982	11 700[a]	450 000[a]
1983	12 500[a]	500 000[a]

[a] Avser beräknade belopp.

Räkneexemplen i tabellbilagorna till kap. 12 bygger bl. a. på antagandet om 10 % inflation år 1984 och de tre närmast föregående åren. Beräkningen av räntebidragsanslaget vid real bostadsfinansiering bygger på samma inflationsantagande. Vid jämförelse med räntebidragsanslaget vid nuvarande system är det därför lämpligt att utgå från den prognos för år 1984 som bygger på nuvarande räntenivå (13 %), vilken kan anses vara anpassad till en årlig inflationstakt på 10 %.

Med givna antaganden skulle räntebidragsanslaget minska med (13 200 ./. 1 200 =) 12 000 milj. kr. vid en övergång till real bostadsfinansiering fr. o. m. den 1 januari 1984, räknat i 1984 års beräknade penningvärde (KPI = 836 med år 1949 som basår och = 146,4 med år 1980 som basår).

Tabell 12(1)1 C Bruttokapitalutgifter före räntebidrag år 1984 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppen vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1984. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. åren 1968–1983

Färdigställt år	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1983	12,7	11,83	2,5	4,16
1982	12,7	10,75	2,5	3,93
1981	12,7	9,77	2,5	3,72
1980	12,7	8,89	2,5	3,54
1979	10,95	6,63	2,5	3,28
1978	12,7	7,10	2,5	3,16
1977	12,7	6,58	2,5	3,05
1976	9,7	4,47	2,5	2,89
1975	9,2	3,87	2,5	2,79
1974	8,2	3,16	2,5	2,69
1973	12,7	4,37	2,5	2,58
1972	12,7	4,08	2,5	2,52
1971	12,7	3,86	2,5	2,47
1970	12,7	3,59	2,5	2,41
1969	10,95	2,87	2,5	2,36
1968	12,7	3,23	2,5	2,34

Subventionseffekter. Hyreslägenheter

Färdigställt år	Penninglån			Reallån			Subventionsminskning (3)–(6)
	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1983	11,83	2,80	9,03	4,16	2,66	1,50	7,53
1982	10,75	2,75	8,00	3,93	2,65	1,28	6,72
1981	9,77	2,69	7,08	3,72	2,63	1,09	5,99
1980	8,89	2,90	5,99	3,54	2,61	0,93	5,06
1979	6,63	2,67	3,96	3,28	2,60	0,68	3,28
1978	7,10	2,71	4,39	3,16	2,58	0,58	3,81
1977	6,58	2,75	3,83	3,05	2,56	0,49	3,34
1976	4,47	2,51	1,96	2,89	2,55	0,34	1,62
1975	3,87	2,35	1,52	2,79	2,53	0,26	1,26
1974	3,16	2,30	0,86	2,69	2,51	0,18	0,68
1973	4,37	2,08	2,29	2,58	2,50	0,08	2,21
1972	4,08	2,14	1,94	2,52	2,48	0,04	1,90
1971	3,86	2,11	1,75	2,47	2,46	0,01	1,74
1970	3,59	1,96	1,63	2,41	2,41	0	1,63
1969	2,87	1,87	1,00	2,36	2,36	0	1,00
1968	3,23	1,82	1,41	2,34	2,34	0	1,41

Tabell 12(6)1 Egnahem med statliga lån, färdigställda åren 1968–1983: Boendekostnader (exkl. drift- och underhållskostnader) och subventioner år 1984 i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnader vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation dec. 1980–dec. 1984) resp. vid reallån

Färdigställt i dec. år	Nuvarande system		Reallån		Nuv. system Subvention	Reallån Subvention
	Räntesats (%)	Bokostnad exkl. drift. o underh.	Räntesats (%)	Bokostnad exkl. drift. o underh.		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1983	5,5	3,09	1,0	2,66	7,50	1,22
1982	6,0	3,06	1,08	2,65	6,56	1,02
1981	6,5	3,01	1,17	2,64	5,72	0,84
1980	7,0	2,94	1,27	2,62	4,98	0,69
1979	7,75	2,68	1,42	2,61	3,40	0,49
1978	8,8	2,74	1,51	2,59	3,47	0,40
1977	9,2	2,66	1,59	2,58	3,08	0,31
1976	9,6	2,52	1,75	2,56	1,74	0,20
1975	9,2	2,28	1,88	2,55	1,46	0,11
1974	8,2	2,01	2,02	2,42	0,96	0,02
1973	12,45	2,54	2,23	2,41	1,27	–0,07
1972	12,65	2,41	2,37	2,39	1,12	–0,10
1971	12,7	2,30	2,48	2,37	1,02	–0,13
1970	12,7	2,16	2,5	2,33	0,90	–0,14
1969	10,95	1,69	2,5	2,31	0,71	–0,15
1968	12,7	1,76	2,5	2,30	0,79	–0,17

14.4 Budgetförstärkning vid övergång till real beskattning och real bostadsfinansiering

14.4.1 *Val av jämförelseår*

Beräkningarna i avsnitt 14.2 av förändringar av skatteintäkter vid införande av real beskattning bygger på 1979 års förhållanden. Beräkningen av räntebidragsanslaget vid real bostadsfinansiering i avsnitt 14.3 bygger på antaganden om 1984 års förhållanden. För att den totala budgetförstärkningen till följd av en övergång till ett realt system skall kunna uppskattas måste de beräknade förändringarna av skatteintäkter och räntebidrag räknas om till något gemensamt år eller några gemensamma år. Det mest naturliga är att dels räkna om räntebidragsbeloppen till 1979 års förhållanden för att möjliggöra en totalberäkning avseende år 1979, dels räkna om skatteintäktsbeloppen till 1984 års förhållanden för att möjliggöra en totalberäkning avseende år 1984.

Räntebidragsberäkningen i avsnitt 14.3 för år 1984 bygger bl. a. på antaganden om 13 % ränta och 10 % inflation. Om antagandena i 1982 års långtidsbudget slår in kan man i stället räkna med 9 % ränta på bottenlån och statliga bostadslån och ca 6 % inflation. En beräkning av de statsfinansiella effekterna av en övergång till ett realt system vid detta senare alternativ är också önskvärd.

14.4.2 *Antaganden till grund för beräkningarna*

14.4.2.1 Inflationsantaganden

För att utfallen vid de tre alternativen (ett år 1979 och två år 1984) skall kunna jämföras måste de räknas om till ett gemensamt penningvärde. Det är lämpligt att räkna om utfallen till 1982 års prisnivå.

Den genomsnittliga prisnivån år 1982 antas ligga 21 % över 1980 års prisnivå, vilket betyder en genomsnittlig inflationstakt på 10 % per år under två år.

I fallet med 10 % inflation år 1984 antas 1984 års genomsnittliga prisnivå ligga 21 % över 1982 års, dvs. en årlig höjning med 10 %. I fallet med 6 % inflation år 1984 antas 1984 års prisnivå ligga 12,36 % över 1982 års, dvs. en årlig höjning med 6 %.[1]

Ovan redovisade förutsättningar betyder följande KPI med år 1949 som basår:

År	KPI
1979	502,2
1982	690,9
1984 (6 % inflation)	776
1984 (10 % inflation)	836

[1] $1{,}10^2 = 1{,}21$. $1{,}06^2 = 1{,}1236$.

14.4.2.2 Reala förändringar åren 1979–1984

Skulder, finansiella tillgångar, avskrivningsunderlag m. m. antas år 1984 ligga 10 % över 1979 års i reala termer.

Vid tillämpning av nuvarande system år 1984 antas både utgifts- och intäktsräntor ligga på 1,3 gånger 1979 års genomsnittliga nivå i högräntefallet (med 10 % inflation) och på 0,9 gånger 1979 års nivå i lågräntefallet (med 6 % inflation). Med beaktande av den reala ökningen av skulder och finansiella tillgångar med 10 % åren 1979–1984 betyder det att utgifts- och intäktsräntebeloppen år 1984 ligger på (1,10 x 1,30 =) 1,43 gånger 1979 års nivå räknat i fast penningvärde i högräntefallet och på 1979 års nivå räknat i fast penningvärde i lågräntefallet (1,10 x 0,90 = 0,99 dvs. ca 1,00).

De reala utgiftsräntorna år 1979 antas som tidigare framgått motsvara 15 % (dvs. 0,15) av de nominella utgiftsräntorna. Bottenlåneräntorna var detta år 9,95 % och inflationen 8,4 %. De reala intäktsräntorna år 1979 antas ha varit mindre eller = 0.

De reala utgiftsräntorna år 1984 antas i högräntealternativet (13 % ränta och 10 % inflation) motsvara 20 % (dvs. 0,2) av de nominella utgiftsräntorna. De reala intäktsräntorna antas motsvara 5 % (dvs. 0,05) av de nominella intäktsräntorna.

De reala utgifts- och intäktsräntorna år 1984 antas i lågräntealternativet uppgå till samma belopp mätt i fast penningvärde som i högräntealternativet.

14.4.2.3 Räntebidrag

Räntebidragen år 1984 i hög- resp. lågräntealternativet vid tillämpning av nuvarande system har redovisats i avsnitt 14.3. Räntebidragen uppgick år 1979 till 3 636 milj. kr., varav 2 518 milj. kr. till hyres- och bostadsrättsfastigheter och 1 118 milj. kr. till egnahem.

Räntebidragsanslaget år 1984 antas i höginflationsalternativet vid tillämpning av real bostadsfinansiering uppgå till 1 210 milj. kr., varav 550 milj. kr. till hyres- och bostadsrättsfastigheter och 660 milj. kr. till egnahem. I låginflationsalternativet antas räntebidragsanslaget vid tillämpning av real bostadsfinansiering uppgå till samma belopp mätt i fast penningvärde som i höginflationsalternativet, vilket i nominella tal betyder 1 123 milj. kr., varav 510 milj. kr. till hyres- och bostadsrättsfastigheter och 613 milj. kr. till egnahem.

Räntebidragsanslaget år 1979 antas vid tillämpning av real bostadsfinansiering uppgå till samma belopp mätt i fast penningvärde som i räkneexemplen avseende år 1984. I nominella tal betyder det 726 milj. kr., varav 330 milj. kr. till hyres- och bostadsrättsfastigheter och 396 milj. kr. till egnahem.

14.4.2.4 Avdragsräntor under annan fastighet

I samband med beräkningarna av räntebidragsanslaget för år 1984 (se avsnitt 14.3) har även avdragsräntorna under inkomstslaget annan fastighet för egnahems- och fritidshusägare beräknats. Dessa belopp uppgår till 24 523 milj. kr. i lågräntealternativet och 29 324 milj. kr i högräntealternativet. Om de uppskattade räntebidragen till egnahemsägare (2 900 milj. kr. resp. 4 700

milj. kr.) läggs till dessa belopp erhålls utgiftsräntor under annan fastighet, brutto, uppgående till 27 423 milj. kr. resp. 30 024 milj. kr. Om den i avsnitt 14.4.2.2 redovisade schablonmetoden tillämpas erhålls i stället beloppen 24 463 milj. kr. resp. 34 605 milj. kr. vid antaganden om 9 % resp. 13 % ränta.

Om antagandet att skuldbeloppen år 1984 ligger 10 % över 1979 års nivå i reala termer ligger fast, blir den genomsnittliga räntesatsen 11 % i lågräntealternativet (mot 9 % vid beräkning enligt schablonmetoden) och 12,8 % i högräntealternativet (mot 13 % vid beräkning enligt schablonmetoden). Eftersom räntejusteringar för bottenlån endast sker vart femte år kan en sänkning av räntesatsen på *nya* lån från ca 13 % till ca 9 % inte medföra motsvarande sänkning av den *genomsnittliga* räntesatsen. Det är således fullt rimligt att i lågräntealternativet för år 1984 den genomsnittliga räntesatsen är 11 % medan räntesatsen på nya lån är 9 %.

Vid beräkningarna avseende år 1984, som redovisas i tabellerna 14.4–14.8, används de avdragsräntor under annan fastighet som tagits fram i samband med beräkningarna av räntebidragsanslaget. I övrigt används de avdragsräntor som erhålls vid tillämpning av den schablonmetod som redovisats i avsnitt 14.4.2.2.

De reala utgiftsräntorna under annan fastighet år 1984 antas i högräntealternativet motsvara 20 % (dvs. 0,2) av de nominella utgiftsräntorna både vid nuvarande system och vid ett tänkt realt system.

I lågräntealternativet för år 1984 är genomsnittsräntesatsen under annan fastighet 11 % medan inflationen är 6 %. De reala utgiftsräntorna år 1984 under annan fastighet antas i lågräntealternativet uppgå till samma belopp mätt i fast penningvärde som i högräntealternativet i de fall då *realräntesatsen* är densamma som i högräntealternativet, dvs. i de fall då *den nominella räntesatsen* är 9 %. Eftersom genomsnittsräntesatsen vid nuvarande system i lågräntealternativet antas vara 11 % blir de sammanlagda reala utgiftsräntorna 1 2/3 gånger de reala utgiftsräntorna vid högräntealternativet.

Vid omläggning av befintliga lån till reallån skall enligt utredningens förslag de aktuella räntesatserna för nya reallån av motsvarande typ tillämpas. I lågräntealternativet skulle således en övergång till ett realt system betyda att den genomsnittliga realräntesatsen på fastighetslån till småhusägare vid givna antaganden sänktes från ca 5 % till ca 3 %. I räkneexemplen avseende lågräntealternativet har det således antagits att de reala utgiftsräntorna vid tillämpning av ett realt system uppgår till samma belopp mätt i fast penningvärde som i högräntealternativet.

14.4.2.5 Realisationsvinstbeskattning och villabeskattning

Vid fullt genomslag av fyraårsregeln vid realisationsvinstbeskattningen torde regeln medföra ökade skatteintäkter för det allmänna på minst 500 milj. kr. i 1979 års penningvärde. Enligt utredningens förslag slopas fyraårsregeln med ty åtföljande skattebortfall. Aktievinster skall enligt utredningens förslag beskattas genom att anskaffningsvärdet uppräknas med KPI. Även detta förslag torde medföra ett visst skattebortfall för det allmänna. Slopandet av lyxvillabeskattningen kan beräknas medföra ett skattebortfall på ca 100 milj. kr. i 1979 års penningvärde, medan avskaffandet av den särskilda schablonbeskattningen av medlemmar i bostadsrätter torde röra ett i detta sammanhang försumbart belopp.

År 1979 fanns inte fyraårsregeln. Effekten av att avskaffa den har därför inte tagits med i kalkylen för detta år. I kalkylerna för år 1984 har däremot effekten av att avskaffa fyraårsregeln tagits med. Därvid har effekten på 500 milj. kr. i 1979 års penningvärde (KPI = 502,2) räknats upp till 1984 års två alternativa penningvärden (KPI = 776 resp. 836).

Effekten av att ta bort lyxvillabeskattningen har beaktats i kalkylerna för både år 1979 och år 1984.

14.4.2.6 Marginalskattesatser

Vid beräkningarna av skatteeffekter till följd av skatt på intäktsräntor och eventuella ränteavdrag inom hushållssektorn vid nuvarande system har i kalkylerna för år 1979 det verkliga utfallet enligt RRV:s databearbetningar använts. För år 1984 har marginalskattesatsen 55 % genomgående tillämpats i fråga om avdragsräntor (med hänsyn till den av riksdagen beslutade skattereformen) och för intäktsräntor har marginalskattesatsen 45 % tillämpats (mot 47,85 % enligt det verkliga utfallet år 1979).

I kalkylerna avseende det reala systemet har marginalskattesatserna 60 % resp. 55 % tillämpats för avdragsräntor år 1979 resp. år 1984 och marginalskattesatsen 30 % tillämpats för intäktsräntor (bl. a. av hänsyn till sparavdragets ökade relativa betydelse då de skattepliktiga ränteintäktsbeloppen blir avsevärt mindre).

Som tidigare redovisats tillämpas marginalskattesatsen 30 % i fråga om de "egentliga" företagen. I fråga om enskilda jordbrukare tillämpas genomgående marginalskattesatsen 50 %.

14.4.3 *Resultat av beräkningarna*

Resultaten redovisas i detta avsnitt i 1982 års penningvärde (KPI = 690,9 med år 1949 som basår).

Den *sammanlagda budgetförstärkningen* mätt i 1982 års penningvärde till följd av en tänkt övergång till real beskattning och real bostadsfinansiering blir i de tre fallen följande.

År	Inflation, %	Budgetförstärkning, miljarder kr.
1979	8,4	9,4
1984	6,0	10,5
1984	10,0	13,3

Subventionerna till bostadssektorn (räntebidrag plus skatteeffekter på grund av ränteavdrag) minskar i alla tre fallen väsentligt mer än vad statsfinanserna förstärks till följd av övergången till ett realt system.

År	Inflation, %	Subventionsminskning, miljarder kr.
1979	8,4	14,0
1984	6,0	14,9
1984	10,0	19,5

Huvuddelen av bostadssektorns subventionsminskning gäller i alla tre fallen *egnahemssektorn.*

År	Inflation, %	Subventionsminskning, miljarder kr.
1979	8,4	11,0
1984	6,0	10,3
1984	10,0	13,0

Övergången till real beskattning betyder i alla tre fallen en skatteminskning för *företagssektorn.*

År	Inflation, %	Skatteminskning, miljarder kr.
1979	8,4	2,7
1984	6,0	2,2
1984	10,0	3,4

För *hushållssektorn* betyder däremot övergången till real beskattning ett ökat skatteuttag, till följd av att skatteökningen på grund av reducerade avdragsräntor är mycket större än skatteminskningen på grund av reducerade skattepliktiga intäktsräntor.

År	Inflation, %	Skatteökning, miljarder kr.
1979	8,4	8,1
1984	6,0	6,1
1984	10,0	6,8

Räntebidragsanslaget minskar kraftigt i alla tre alternativen.

År	Inflation, %	Bidragsminskning, miljarder kr.
1979	8,4	4,0
1984	6,0	6,6
1984	10,0	9,9

Omläggningen till real beskattning betyder att *skatten på intäktsräntor* inom hushållssektorn reduceras kraftigt.

År	Inflation, %	Skatteminskning, miljarder kr.
1979	8,4	5,0
1984	6,0	4,5
1984	10,0	6,5

Samtidigt reduceras nuvarande *subventioner till låntagare* inom hushållssektorn (skatteeffekter på grund av ränteavdrag plus räntebidrag till statligt belånade egnahem) kraftigt.

År	Inflation, %	Subventionsminskning, miljarder kr.
1979	8,4	14,3
1984	6,0	13,6
1984	10,0	17,6

En mer utförlig resultatredovisning ges i tabellerna 14.4–14.18. I tabell 14.18 redovisas resultaten i 1982 års penningvärde. Redovisningen sker i övrigt i löpande penningvärde.

I tabellerna 14.4–14.9 redovisas skatteeffekter inom hushållssektorn, i tabellerna 14.10–14.13 skatteeffekter inom företagssektorn, i tabell 14.14 förändringar beträffande räntebidrag, i tabellerna 14.15, 14.17 och 14.18 förändringar beträffande hushållsbeskattning, företagsbeskattning och räntebidrag samt i tabell 14.16 bostadssubventioner (räntebidrag och skatteeffekter på grund av ränteavdrag under annan fastighet).

Tabell 14.4 Villor och fritidshus. Avdragsräntor. Löpande priser. Milj. kr.

	1979	1984 (i = 6 %)	1984 (i = 10 %)
Nuvarande system			
Avdragsräntor	13 419	24 523	29 324
Räntebidrag	1 118	2 900	4 700
Utgiftsräntor, brutto	14 537	27 423	34 024
Reala utgiftsräntor, brutto	2 181	10 528	6 805
Realt system			
Reala utgiftsräntor, brutto	2 181	6 317	6 805
Räntebidrag	396	613	660
Avdragsräntor	1 785	5 704	6 145

Tabell 14.5 Villor och fritidshus. Skatteeffekter av ränteavdrag. Löpande priser. Milj. kr.

	1979	1984 (i = 6 %)	1984 (i = 10 %)
Nuvarande system			
Avdragsräntor	–13 419	–24 523	–29 324
Skatteffekt därå	+ 8 474	+13 488	+16 128
Realt system			
Avdragsräntor	– 1 785	– 5 704	– 6 145
Skatteeffekt därå	+ 1 127	+ 3 137	+ 3 380
Skatteeffekt av ränteavdrag			
Nuvarande system	+ 8 474	+13 488	+16 128
Realt system	+ 1 127	+ 3 187	+ 3 380
Diferens	+ 7 347	+10 351	+12 748

Tabell 14.6 Inkomst av kapital. Intäkts- och avdragsräntor. Löpande priser. Milj. kr.

	1979	1984 (i = 6 %)	1984 (i = 10 %)
Nuvarande system			
Avdragsräntor	4 291	6 630	10 215
Reala utgiftsräntor	643	1 896	2 043
Intäktsräntor	7 608	11 756	18 111
Reala intäktsräntor	0	841	906
Realt system			
Avdragsräntor	643	1 896	2 043
Intäktsräntor	0	841	906

Tabell 14.7 Inkomst av kapital. Skatteeffekter av räntebeskattning. Löpande priser. Milj. kr.

	1979	1984 (i = 6 %)	1984 (i = 10 %)
Nuvarande system			
Avdragsräntor	–4 291	– 6 630	–10 215
Skatteeffekt därå	+2 750	+ 3 646	+ 5 618
Intäktsräntor	+7 608	+11 756	+18 111
Skatteeffekt därå	–3 641	– 5 290	– 8 150
Total skatteffekt	– 928	– 1 644	– 2 532
Realt system			
Avdragsräntor	– 643	– 1 896	– 2 043
Skatteeffekt därå	+ 412	+ 1 043	+ 1 124
Intäktsräntor	0	+ 841	+ 906
Skatteffekt därå	0	– 252	– 272
Total skatteeffekt	+ 412	+ 791	+ 852
Nettoeffekt av räntebeskattning			
Nuvarande system	– 928	– 1 644	– 2 532
Realt system	+ 412	+ 791	+ 852
Differens	–1 340	– 2 435	– 3 384

Tabell 14.8 Hushållsbeskattning. Intäkts- och avdragsräntor. Löpande priser. Milj. kr.

	1979	1984 (i = 6 %)	1984 (i = 10 %)
Nuvarande system			
Avdragsräntor	17 710	31 153	39 539
Räntebidrag	1 118	2 900	4 700
Utgiftsräntor, brutto	18 828	34 053	44 239
Reala utgiftsräntor, brutto	2 824	12 424	8 848
Intäktsräntor	7 608	11 756	18 111
Reala intäktsräntor	0	841	906
Realt system			
Reala utgiftsräntor, brutto	2 824	8 213	8 848
Ränteavdrag	396	613	660
Avdragsräntor	2 428	7 600	8 188
Intäktsräntor	0	841	906

Tabell 14.9 Hushållsbeskattning. Skatteeffekter av räntebeskattning. Löpande priser. Milj. kr.

	1979	1984 (i = 6 %)	1984 (i = 10 %)
Nuvarande system			
Avdragsräntor	–17 710	–31 153	–39 539
Skatteeffekt därå	+11 224	+17 134	+21 746
Intäktsräntor	+ 7 608	+11 756	+18 111
Skatteeffekt därå	– 3 641	– 5 290	– 8 150
Total skatteeffekt	+ 7 546	+11 844	+13 596
Relat system			
Avdragsräntor	– 2 428	– 7 600	– 8 188
Skatteeffekt därå	+ 1 539	+ 4 180	+ 4 504
Intäktsräntor	0	+ 841	+ 906
Skatteeffekt därå	0	– 252	– 272
Total skatteeffekt	+ 1 539	+ 3 928	+ 4 232
Nettoeffekt av räntebeskattning			
Nuvarande system	+ 7 546	+11 844	+13 596
Realt system	+ 1 539	+ 3 928	+ 4 232
Differens	+ 6 007	+ 7 916	+ 9 364

Tabell 14.10 Företagsbeskattning. Ränteavdragsnetton. Löpande priser. Milj. kr.

	1979	1984 (i = 6 %)	1984 (i = 10 %)
Nuvarande system			
Intäktsräntor	+ 8 600		
Avdragsräntor	–17 300		
Ränteavdragsnetto	– 8 700	–13 443	–20 710
Realt system			
Ränteavdragsnetto	– 1 305	– 3 845	– 4 142
Förändring jämfört med nuvarande system	+ 7 395	+ 9 598	+16 568

Tabell 14.11 Företagsbeskattning. Skatteunderlag och skatteeffekter. Löpande priser. Milj. kr.

Sektor	Ändrat avskrivningsunderlag m. m.	Avskrivnings- el. avdragsprocent	Ändrat skatteunderlag	Skatteeffekt
Företagssektorn 1979				
Räntor			+ 7 395	
Inventarier	+ 60 000	8,4	- 5 040	
Fastigheter	+ 40 000	4,0	- 1 600	
Lager	+ 80 000	8,4	- 6 720	
Totalt			- 5 965	-1 790
Företagssektorn 1984 (inflationen = 6 %)				
Räntor			+ 9 598	
Inventarier	+101 983	6,0	- 6 119	
Fastigheter	+ 67 989	4,0	- 2 720	
Lager	+135 978	6,0	- 8 159	
Totalt			- 7 400	-2 220
Företagssektorn 1984 (inflationen = 10 %)				
Räntor			+16 568	
Inventarier	+109 869	10,0	-10 987	
Fastigheter	+ 73 246	6,0	- 2 930	
Lager	+146 491	10,0	-14 649	
Totalt			-11 998	-3 599

Tabell 14.12 Jordbruksbeskattning. Ränteavdragsnetton. Löpande priser. Milj. kr.

	1979	1984 (i = 6 %)	1984 (i = 10 %)
Nuvarande system			
Ränteavdragsnetto	-1 600	-2 472	-3 809
Realt system			
Ränteavdragsnetto	- 240	- 707	- 762
Förändring jämfört med nuvarande system	+1 360	+1 765	+3 047

Tabell 14.13 Jordbruksbeskattning. Skatteunderlag och skatteeffekter. Löpande priser. Milj. kr.

Sektor	Ändrat avskrivningsunderlag m. m.	Avskrivnings- el. avdragsprocent	Ändrat skatteunderlag	Skatteeffekt
Jordbrukssektorn 1979				
Räntor			+1 360	
Inventarier	+ 7 000	8,4	– 588	
Fastigheter			– 230	
Lager	+ 5 600	8,4	– 470	
Totalt			+ 72	+ 36
Jordbrukssektorn 1984 (inflationen = 6 %)				
Räntor			+1 765	
Inventarier	+11 898	6,0	– 714	
Fastigheter			– 391	
Lager	+ 9 518	6,0	– 571	
Totalt			+ 89	+ 45
Jordbrukssektorn 1984 (inflationen = 10 %)				
Räntor			+3 407	
Inventarier	+12 818	10,0	–1 282	
Fastigheter			– 421	
Lager	+10 254	10,0	–1 025	
Totalt			– 319	–160

Tabell 14.14 Räntebidrag. Löpande priser. Milj. kr.

	1979	1984 (i = 6 %)	1984 (i = 10 %)
Nuvarande system			
Egnahem	1 118	2 900	4 700
Hyres- och bostadsrätter	2 518	5 658	8 465
Totalt	3 636	8 558	13 165
Realt system			
Egnahem	396	613	660
Hyres- och bostadsrätter	330	510	550
Totalt	726	1 123	1 210
Differens			
Egnahem	722	2 287	4 040
Hyres- och bostadsrätter	2 188	5 148	7 915
Totalt	2 910	7 435	11 955

Tabell 14.15 Budgetförstärkning på grund av övergång till ett realt system. Löpande priser. Milj. kr.

	1979	1984 (i = 6 %)	1984 (i = 10 %)
Hushållsbeskattning			
Räntor, skatteeffekt	+6 007	+ 7 916	+ 9 364
Avskaffad progressiv villabeskattning	– 100	– 170	– 183
Återinförd real reavinstbeskattning		– 850	– 916
Summa	+5 907	+ 6 896	+ 8 265
Räntebidrag			
Egnahem	+ 722	+ 2 287	+ 4 040
Hyres- och bostadsrätter	+2 188	+ 5 148	+ 7 915
Summa	+2 910	+ 7 435	+11 955
Företagsbeskattning			
Företag	–1 790	– 2 220	– 3 599
Banker och andra finansföretag	– 200	– 340	– 366
Jordbruk	+ 36	+ 45	– 160
Summa	–1 954	– 2 515	– 4 125
Totaleffekt			
Hushållsbeskattning	+5 907	+ 6 896	+ 8 265
Räntebidrag	+2 910	+ 7 435	+11 955
Företagsbeskattning	–1 954	– 2 515	– 4 125
Summa	+6 863	+11 816	+16 095

Tabell 14.16 Budgetförstärkning på grund av minskade bostadssubventioner vid införande av ett realt system. Löpande priser. Milj. kr.

	1979	1984 (i = 6 %)	1984 (i = 10 %)
Fastighetsbeskattning			
Räntor, skatteeffekt	+ 7 347	+10 351	+12 748
Avskaffad progressiv villabeskattning	– 100	– 170	– 183
Återinförd real reavinstbeskattning		– 850	– 916
Summa	+ 7 247	+ 9 331	+11 649
Räntebidrag			
Egnahem	+ 722	+ 2 287	+ 4 040
Hyres- och bostadsrätter	+ 2 188	+ 5 148	+ 7 915
Summa	+ 2 910	+ 7 435	+11 955
Bostadssubventioner, egnahem			
Fastighetsbeskattning	+ 7 247	+ 9 331	+11 649
Räntebidrag	+ 722	+ 2 287	+ 4 040
Summa	+ 7 969	+11 618	+15 689
Bostadssubventioner, totalt			
Egnahem	+ 7 969	+11 618	+15 689
Hyres- och bostadsrätter	+ 2 188	+ 5 148	+ 7 915
Summa	+10 157	+16 766	+23 604
Fastighetsbeskattning	+ 7 247	+ 9 331	+11 649
Räntebidrag	+ 2 910	+ 7 435	+11 955
Summa	+10 157	+16 766	+23 604

Tabell 14.17 Budgetförstärkning på grund av övergång till ett realt system. Löpande priser. Milj. kr.

		1979	1984 (i = 6 %)	1984 (i = 10 %)
1 Räntebeskattning under "kapital"		− 1 340	− 2 435	− 3 384
2 Fastighets- och reavinstbeskattning		+ 7 247	+ 9 331	+11 649
3 Räntebidrag, egnahem		+ 722	+ 2 287	+ 4 040
4 Räntebidrag, hyres- och bostadsrätter		+ 2 188	+ 5 148	+ 7 915
5 Företagsbeskattning		− 1 954	− 2 515	− 4 125
Summa		+ 6 863	+11 816	+16 095
Hushållsbeskattning	(1 + 2)	+ 5 907	+ 6 896	+ 8 265
Räntebidrag	(3 + 4)	+ 2 910	+ 7 435	+11 955
Företagsbeskattning	(5)	− 1 954	− 2 515	− 4 125
Summa		+ 6 863	+11 816	+16 095
Räntebeskattning under "kapital"	(1)	− 1 340	− 2 435	− 3 384
Egnahem, skatteeffekt och räntebidrag	(2 + 3)	+ 7 969	+11 618	+15 689
Hyres- och bostadsrätter, räntebidrag	(4)	+ 2 188	+ 5 148	+ 7 915
Företagsbeskattning	(5)	− 1 954	− 2 515	− 4 125
Summa		+ 6 863	+11 816	+16 095
Räntebeskattning under "kapital"	(1)	− 1 340	− 2 435	− 3 384
Bostadssektorn, subventioner	(2 + 3 + 4)	+10 157	+16 766	+23 604
Företagsbeskattning	(5)	− 1 954	− 2 515	− 4 125
Summa		+ 6 863	+11 816	+16 095
"Hushåll"	(1 + 2 + 3)	+ 6 629	+ 9 183	+12 305
"Företag"	(4 + 5)	+ 234	+ 2 633	+ 3 790
Summa		+ 6 863	+11 816	+16 095

Tabell 14.18 Budgetförstärkning på grund av övergång till ett realt system. 1982 års penningvärde (KPI = 690,9 med år 1949 som basår). Milj. kr.

		1979	1984 (i = 6 %)	1984 (i = 10 %)
1 Räntebeskattning under "kapital"		– 1 843	– 2 168	– 2 797
2 Fastighets- och reavinstbeskattning		+ 9 970	+ 8 308	+ 9 627
3 Räntebidrag, egnahem		+ 993	+ 2 036	+ 3 339
4 Räntebidrag, hyres- och bostadsrätter		+ 3 010	+ 4 583	+ 6 541
5 Företagsbeskattning		– 2 688	– 2 239	– 3 409
Summa		+ 9 442	+10 520	+13 401
Hushållsbeskattning	(1 + 2)	+ 8 127	+ 6 140	+ 6 830
Räntebidrag	(3 + 4)	+ 4 003	+ 6 619	+ 9 880
Företagsbeskattning	(5)	– 2 688	– 2 239	– 3 409
Summa		+ 9 442	+10 520	+13 301
Räntebeskattning under "kapital"	(1)	– 1 843	– 2 168	– 2 797
Egnahem, skatteeffekt och räntebidrag	(2 + 3)	+10 963	+10 344	+12 966
Hyres- och bostadsrätter, räntebidrag	(4)	+ 3 010	+ 4 583	+ 6 541
Företagsbeskattning	(5)	– 2 688	– 2 239	– 3 409
Summa		+ 9 442	+10 520	+13 301
Räntebeskattning under "kapital"	(1)	– 1 843	– 2 168	– 2 797
Bostadssektorn, subventioner	(2 + 3 + 4)	+13 973	+14 927	+19 507
Företagsbeskattning	(5)	– 2 688	– 2 239	– 3 409
Summa		+ 9 442	+10 520	+13 301
"Hushåll"	(1 + 2 + 3)	+ 9 120	+ 8 176	+10 169
"Företag"	(4 + 5)	+ 322	+ 2 344	+ 3 132
Summa		+ 9 442	+10 520	+13 301

15 Övergångsbestämmelser

15.1 Övergångsbestämmelser vid omedelbar övergång

15.1.1 *Omläggningen av skattereglerna*

Utredningens huvudalternativ är att övergång till ett fullständigt system med real beskattning skall ske på en gång. Utgångspunkten för de beräkningar som utförts av utredningen har varit att denna tidpunkt är den 1 januari 1984. De nya reglerna skulle således tillämpas för första gången vid 1985 års taxering. Något principiellt hinder föreligger emellertid inte för någon annan tidpunkt.

En omedelbar övergång verkar inte medföra några orimliga skattetekniska problem. Vissa fall, där olika lösningar av övergångsproblem varit tänkbara, har diskuterats i betänkandet.

Principen att nominella räntor skall uppdelas i en inflationskompensationsdel och en realräntedel torde inte ge upphov till övergångsproblem av den karaktären att speciella övergångsbestämmelser behövs. Uppdelningen skall således ske fr. o. m. den 1 januari 1984, oberoende av i vilket inkomstlag räntan skall upptas. Det spelar således ingen roll om den skattskyldige har brutet räkenskapsår.

De i prop. 1981/82:80 föreslagna[1] ändrade avdragsreglerna för vissa förskottsräntor under 1982–1985 års taxeringar är av stor betydelse även för denna utrednings del. Obegränsad avdragsrätt för förskottsräntor det år de betalas skulle möjliggöra för en del skattskyldiga att få avdrag för hela den nominella låneräntan före övergången till real beskattning även till den del räntan belöpte sig på perioden efter övergången.

De föreslagna ändrade avdragsreglerna beträffande förskottsräntor träffar emellertid inte det fall då ränta erlagts blott ett år i förskott. I de säkerligen i praktiken mer ovanliga fall, då ränta erläggs på detta sätt, skulle den situationen kunna uppkomma vid övergången till real beskattning, att räntan kom att erläggas före övergången men till viss del belöpte sig på perioden efter övergången. Om ett lån upptagits för exempelvis perioden 1 oktober 1983 t. o. m. 30 september 1984, blir effekten, om räntan betalas den 30 september 1984, att perioden 1 januari–30 september 1984 kommer att omfattas av de reala reglerna så att ränteavdragsrätten begränsas, medan perioden 1 oktober –31 december 1983 kommer att omfattas av de tidigare gällande nominalistiska reglerna så att ränteavdragsrätten således förblir obegränsad. Betalas räntan däremot den 1 oktober 1983, sker det före övergången till real beskattning, och avdragsrätten kommer att vara obegränsad. För att undvika att valet av betalningstillfälle skall kunna påverka den skattemässiga behand-

[1] Numera beslutade (SFS 1982:42).

lingen kan det föreskrivas särskilt för år 1983, att avdrag för ränta, som belöper sig på en senare period, får medges endast till den del räntan belöper sig på perioden.

Vad beträffar realisationsvinstbeskattningen har utredningen intagit den ståndpunkten, att de år 1980 införda begränsningarna i rätten att indexuppräkna anskaffningskostnader och förbättringskostnader skall avskaffas. Full indexuppräkning skall således äga rum. Någon svårighet att tillämpa dessa bestämmelser på försäljningar efter den 1 januari 1984 torde inte föreligga. Den föreslagna regeländringen kan medföra en tendens att vissa skattskyldiga uppskjuter planerade försäljningar av fastigheter till efter den 1 januari 1984.

En omläggning av aktievinstbeskattningen enligt utredningens huvudalternativ skulle innebära en evig beskattning av aktievinsten till 100 % med rätt till indexuppräkning av ingångsvärdet för perioden efter den 31 december 1975. Då de nuvarande principerna för aktievinstbeskattning i Sverige infördes från detta datum, finns det i alla fall sedan den tidpunkten underlag för beräkning av det anskaffningsvärde som skall uppräknas. Om utredningens förslag medför skatteskärpning eller skattelindring blir helt beroende av förhållandena i det enskilda fallet. För enskilda skattskyldiga kan det bli betydelsefullt om aktierna avyttras före eller efter den 1 januari 1984.

Om utredningens förenklingsförslag genomförs, dvs. om realisationsvinstbeskattningen av andra aktier än aktier i fåmansaktiebolag efter två års innehav avskaffas, kan det för en hel del aktiers vidkommande innebära en betydande skattelindring, som medför att planerade avyttringar uppskjuts till perioden efter den 1 januari 1984. Om perioden mellan riksdagens beslut om införande av real beskattning och ikraftträdandet blir alltför långvarig, kan det medföra att marknaden för fastigheter och aktier under denna tidsrymd påverkas i väsentlig mån. Om utredningens förenklingsförslag beträffande andra aktier än fåmansbolagsaktier genomförs, kan marknaden under perioden komma att helt lamslås. Utredningen anser därför att de nya realisationsvinstskattereglerna bör införas omedelbart, dvs. per det datum lagrådsremissen om införande av real beskattning översänds eller möjligen den dag proposition om införande av real beskattning läggs.

Vad företagsbeskattningen beträffar är det stora principiella övergångsproblemet avskrivningsunderlagen för beräkning av reala värdeminskningsavdrag för byggnader. Detta problem har diskuterats i kap. 6. Utredningen stannade där för lösningen, att indexuppräkning av avskrivningsunderlaget skulle få ske för inflationen under de senaste tio åren före införandet av real beskattning men inte för tidigare inflation. Om real beskattning skulle införas den 1 januari 1984, skulle således indexuppräkning få ske fr. o. m. januari 1974.

Införandet av inflationsavdraget för varulager, maskiner och inventarier fr. o. m. 1985 års taxering kan medföra en önskan hos en del skattskyldiga att öka sitt varulager. Detta problem har diskuterats i kap. 6. Det synes inte heller vara ett specifikt övergångsproblem annat än i den meningen att det blir aktuellt första gången då de nya reglerna skall tillämpas.

Vad beträffar förlustutjämning enligt lagen om förlustutjämning har utredningen intagit den ståndpunkten, att även förlustavdrag bör vara reala, dvs. indexuppräknas. Rätten till indexuppräkning bör enligt utredningen även gälla äldre förluster, dvs. sådana förluster, som uppkommit före införandet av

real beskattning, inom de ramar som lagen om förlustutjämning ger. Om två år efter införandet av real beskattning förlustavdrag yrkas för en fem år gammal förlust, sker således indexuppräkning av förlusten för de två åren efter införandet av real beskattning. Om övergångsreglerna utformas på detta sätt, kommer införandet av real förlustutjämning inte att vålla några särskilda svårigheter. Det finns då inte några särskilda skäl att förlägga utnyttjandet av förlustavdraget vare sig till perioden före eller till perioden efter införandet av real beskattning. Samma synpunkter gäller för utskiftningsskatten.

De stora övergångsproblem, som uppkommer vid ett omedelbart införande av ett realt system, uppkommer inte på skattesidan utan på lånesidan. Det är de gamla lånen på främst bostadsmarknaden som medför de största problemen. Hela kap. 12 har ägnats åt dessa problem. De övergångsbestämmelser, som utredningen föreslår, finns diskuterade i detta kapitel samt i kap. 10, 12 och 13.

15.1.2 *Anstånd med skatt*

15.1.2.1 Utgångspunkter

Enligt utredningens uppfattning bör i samband med införandet av real beskattning låntagare i stor utsträckning ges rätt att lägga om sina befintliga penninglån till reallån. Härmed förhindras att övergången till real beskattning ger upphov till stora likviditetsbelastningar. I kap. 10 har närmare angivits vilka lån som bör omfattas av den lagstadgade rätten till omläggning. Det är i huvudsak statliga bostadslån, bottenlån till bostäder och vissa lån till jordbruk.

Rätten till omläggning till reallån omfattar således inte alla lån, utan främst långa krediter till bostadssektorn och jordbruket. Att lån till rörelsedrivande företag inte omfattas sammanhänger med det förhållandet, att den reala företagsbeskattningen genom inflationsavdrag och reala värdeminskningsavdrag medför betydande fördelar för de skattskyldiga, som normalt mer än väl uppväger nackdelen av begränsningen av ränteavdragsrätten för nominella räntor.

Det återstår emellertid en del lån, som inte omfattas av omläggningsrätten och där den reala beskattningen inte medför fördelar vid beskattningen, vilka uppväger den nackdel, som begränsningen av ränteavdragsrätten innebär. Exempel på sådana lån är säljarreverser, topplån och privatlån för andra ändamål än bostäder.

Dessa lån får i stor utsträckning antas vara av mer kortfristig karaktär. Till den del de är långfristiga får det förutsättas att låntagaren på sikt har möjlighet att lägga om dem till reallån. En effekt av införandet av real beskattning och reallån borde rimligtvis bli en annan och lättare kreditmarknadssituation, där sådana låntagare, som önskar reallån och har erforderliga säkerheter, också kan få sådana.

Vid en fullständig övergång till real beskattning vid en bestämd tidpunkt, t. ex. den 1 januari 1984, kan det emellertid vara svårt att omedelbart lägga om dessa lån i önskad utsträckning. Utredningen anser därför att reglerna om rätt till omläggning av vissa lån skall kombineras med en rätt till att få anstånd med skatt i vissa fall.

Utredningens grundläggande tanke är att skattskyldig, som drabbas av merbeskattning på grund av den omedelbara övergången till real beskattning,

under en övergångsperiod skall kunna erhålla anstånd med inbetalning av ett belopp, som motsvarar den omläggningen uppkomna merbeskattningen. Av förenklingsskäl är vissa schabloniseringar nödvändiga vid fastställande av anståndsbeloppet.

15.1.2.2 Underlaget för anståndsbeloppet

Anstånd bör således medges med ett belopp som motsvarar den merbeskattning, som uppkommer för en skattskyldig, genom övergången till real beskattning vid den tänkta tidpunkten den 1 januari 1984. Merbeskattningens storlek kan fastställas, sedan vissa skattepliktiga inkomster i det genomförda reala och det hypotetiskt fortfarande gällande nominalistiska systemet jämförts. Frågan är då i första hand vilka inkomster som bör omfattas av denna jämförelse.

En utgångspunkt för jämförelsen bör vara att det är den skattskyldiges totala situation före och efter omläggningen till real beskattning, som är föremål för jämförelse. Har den skattskyldige fått såväl fördelar som nackdelar av omläggningen är det nettoeffekten, som skall beaktas vid jämförelsen.

Utredningens förslag till real företagsbeskattning torde innebära att de flesta skattskyldiga blir lindrigare beskattade än i nuvarande system. I de fall då det inte antas bli fallet, har utredningen förutsatt att de skattskyldigas likviditetssituation skall förbättras, genom att de erbjuds omläggning till reallån. Det synes därför vara möjligt att undanta företagssektorn från rätten till anstånd med skatt. Det innebär att anstånd inte medges i inkomstslagen rörelse, jordbruksfastighet och konventionellt beskattad annan fastighet.

Den reala beskattningen medför inte någon annan nackdel än begränsningen av ränteavdragsrätten till att endast omfatta realräntan. Jämförelsen kan därför på avdragssidan begränsas till att omfatta räntekostnader. Vad beträffar inkomstsidan innebär real beskattning att ränteinkomster endast beskattas till sin realräntedel. Ränteinkomsterna måste således medtas vid jämförelsen. Aktieutdelningarnas beskattning har av utredningen förutsatts bli oförändrad. Utdelningar behöver således inte medtas vid jämförelsen. Detsamma gäller för övriga inkomster i inkomstslaget kapital.

Jämförelsen kan av praktiska skäl inte avse annat än löpande inkomster. Ändringarna av realisationsvinstskattereglerna kan inte medtas vid jämförelsen.

Vid införande av real beskattning av räntor kan enligt utredningens uppfattning den progressiva villaschablonen avskaffas. Den fördel som denna reform medför för de berörda villaägarna bör principiellt sett beaktas vid jämförelsen. Den reducerar nackdelen av begränsningen av ränteavdragsrätten. Utredningen finner emellertid att det medför stora praktiska fördelar, om jämförelsen mellan de skattemässiga för- och nackdelarna kan begränsas till att omfatta enbart räntebeskattningen. Utredningen anser därför att den omständigheten att den progressiva villaschablonen avskaffas inte bör beaktas vid jämförelsen.

Alla räntor bör emellertid inte medtagas vid jämförelsen, även om skattereglerna ändrats vid övergång till real beskattning. I den mån ett penninglån lagts om till reallån, har för låntagarens del nackdelen av begränsningen av ränteavdragsrätten på det tidigare penninglånet till realrän-

tan uppvägts av den likviditetsmässiga fördelen att endast realräntan behöver betalas. Skattereglerna har visserligen ändrats beträffande reallånen. I det nominalistiska systemet beskattades både indexuppräkningen av skulden och realräntan, i det reala systemet endast realräntan. Omläggning till reallån är emellertid den naturliga följden av övergången till real beskattning. Reglerna om anstånd med skatt syftar endast till att underlätta situationen för sådana skattskyldiga som inte fått möjlighet att lägga om sina lån till reallån. Jämförelsen skall således inte omfatta skulder som har lagts om eller mot borgenärens vilja kan läggas om till reallån.

Jämförelsen avser som nämnts skattpliktiga inkomster i ett realt resp. i ett nominalistiskt system. Härav följer att räntefria lån utesluts från jämförelsen liksom sådana räntor, som i skattehänseende inte betecknas som räntor, exempelvis räntor på benefika barnreverser.

Lån mellan närstående (anhöriga och närstående fysiska personer) är vanliga i praktiken. I normalfallet innebär omläggning till real beskattning en fördel för den ena parten och en motsvarande nackdel för den andra parten. Det synes därför inte finnas samma anledning att anstånd beviljas i dessa fall som vid lånetransaktioner mellan av varandra oberoende parter. Därtill kommer möjligheten att uppnå skattefördelar genom olika skatteplanerande åtgärder, om även lån mellan närstående medtas vid jämförelsen.

Exempel 15:1

En person äger en villa taxerad till 350 000 kr. Han har dessutom ett tillgodohavande på 50 000 kr. i bank. Villan har finansierats med ett bottenlån på 300 000 kr. och ett topplån på 150 000 kr. Dessutom har den skattskyldige lånat 60 000 kr. av sin svåger.

I samband med övergången till real beskattning den 1 januari 1984 läggs bottenlånet i fastigheten om till reallån. De intäkter och kostnader som skall omfattas av jämförelsen mellan det reala och det nominalistiska skattesystemet är således bankräntan, som antas vara 5 000 kr, och räntan på topplånet, som antas vara 24 000 kr. (16 %). Bottenlånet skall inte tas med, då det omlagts till reallån. Lånet från svågern skall inte tas med, då det är ett lån från en närstående.

Om inflationen antas vara 10 % kan jämförelsen ske på följande sätt.

Jämförelse mellan skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader

	Nominalistiskt system	Realt system Skattepl./avdragsg.	Inflations-kompensation
Utgiftsräntor	24 000	9 000	15 000
Intäktsräntor	–5 000	0	–5 000
Jämförelsebelopp	19 000	9 000	10 000

Underlaget för beräkning av anståndsbeloppet utgörs av skillnaden mellan jämförelsebeloppen, dvs. (19 000 ./. 9 000 =) 10 000 kr.

Som synes kan detta belopp också beräknas som skillnaden mellan inflationskompensationsdelarna av intäktsräntorna och utgiftsräntorna, dvs. (15 000 ./. 5 000 =) 10 000 kr.

Inflationskompensationsdelarna av de nominella räntorna framgår av deklarationsmaterialet. Fördelen med att använda dem som utgångspunkt för beräkning av underlaget för anståndsbeloppet är att i så fall ett tänkt nominalistiskt system inte behöver föras in som jämförelseobjekt när det nu gällande nominalistiska systemet väl avskaffats. Alla behövliga uppgifter framgår av den deklaration som skall lämnas efter den reala beskattningens införande.

15.1.2.3 Beräkning av anståndsbelopp och spärrbelopp

Syftet med anståndsreglerna är att skattskyldig, som så önskar, skall kunna få anstånd med inbetalningen av ett belopp, som motsvarar den merbeskattning, som uppkommer genom införande av real beskattning. I princip bör således, sedan underlaget för anståndsbeloppets beräknande fastställts, beloppet beräknas med utgångspunkt i vederbörandes marginalskattesats. Av förenklingsskäl synes det här vara lämpligt att arbeta med en enhetlig schablonmässig marginalskattesats på 50 % för alla skattebetalare. De avvikelser från ett riktigt resultat, som kan uppkomma i det enskilda fallet, synes mindre stötande, då det är fråga om *anstånd* med skatt, inte *eftergift* av skatt.

I syfte att begränsa antalet anståndsfall kan det föreskrivas att före beräkningen av anståndsbeloppets storlek underlaget skall minskas med ett grundbelopp, exempelvis 5 000 kr.

Exempel 15:2

Underlaget för beräkning av anståndsbeloppet i exempel 15.1 var 10 000 kr. Om detta belopp minskas med 5 000 kr., återstår 5 000 kr. Anståndsbeloppet utgör 50 % därav, dvs. 2 500 kr.

Anståndsreglerna syftar till att underlätta övergången till real beskattning. Övergångstidens längd kan diskuteras, men under en femårsperiod borde det normalt vara möjligt för en skattskyldig att anpassa sig till det nya systemet. Anståndsreglerna bör således gälla under en övergångstid på fem år. Under vart och ett av dessa år bör skattskyldig, som så önskar, få anstånd med ett visst belopp, beräknat på här beskrivet sätt. Anståndsbeloppen kan således skifta år från år.

Det är naturligtvis möjligt att den skattskyldige under femårsperioden upptar nya penninglån. Det föreligger då egentligen inte några skäl för anstånd, eftersom den skattskyldige vidtagit dessa dispositioner med full vetskap om deras skattemässiga konsekvenser. Nya penninglån bör således inte medtagas vid beräkningen av underlaget för anståndsbeloppet.

Det torde emellertid bli alltför administrativt svårhanterligt att skilja mellan nya och gamla lån. Det torde därför vara nödvändigt att under den femåriga övergångstiden medge anstånd enligt angivna principer oberoende av när lånen upptagits. För att inte anstånd då skall medges med oskäligt stora belopp, bör det maximala underlaget för anståndsbeloppet första året också utgöra spärrbelopp under de följande åren. Underlaget för anståndsbeloppet under dessa år bör således beräknas utifrån för resp. år gällande förutsättningar men får inte överstiga spärrbeloppet. Spärrbeloppet är således ett i kronor bestämt belopp, vilket kan vara motiverat med tanke på dess anknytning till penninglån vid övergångstidpunkten.

15.1.2.4 Inbetalning av anståndsbeloppet

Anståndsreglerna bör således enligt utredningens uppfattning gälla under en övergångstid av fem år. Det kan emellertid diskuteras hur lång tid anstånd med skattens inbetalning skall medges.

Anståndsbeloppet beräknas för den enskilde skattskyldige med utgångspunkt i förändringen i hans totala skattesituation. En anknytning till löptiden hos olika fordringar eller skulder hos den skattskyldige är således inte möjlig. Anståndstidens längd måste därför fastställas efter mer allmänna överväganden.

Regler om anstånd med erläggande av skatt förekommer beträffande arvsskatt i 55 § 1 mom. lagen om arvsskatt och gåvoskatt. Enligt detta lagrum kan skattemyndigheterna medge att skatten erläggs genom högst tio årliga inbetalningar samt efter regeringens prövning, om synnerliga skäl föreligger, högst tjugo år.

Ju längre anstånd som medges, desto lättare blir de årliga betalningarna. Ett för utredningen väsentligt skäl för att anståndstiden inte bör vara alltför kort, är att betalningarna skall fullgöras av skattskyldiga, som också i normalfallet är relativt skuldtyngda och därför har en pressad situation. Denna omständighet är ju ett grundläggande skäl för att över huvud taget medge anstånd.

Skälet mot alltför långa anstånd är de administrativa svårigheter, som anståndssystemet medför. Ju snabbare anståndsbeloppen inbetalas, desto kortare tid är det nödvändigt att avsätta administrativa resurser för att hålla reda på dem.

Generella regler bör gälla för anståndsperiodens längd. En individuell prövning blir alltför administrativt betungande. Däremot bör möjligheten alltid stå öppen för skattskyldig, som så önskar, att i förtid inbetala resterande anståndsbelopp under anståndsperioden.

Utredningen finner vid en avvägning av de olika faktorerna att anståndsperioden bör vara tjugo år. Efter en så pass lång period bör svårigheterna för de skattskyldiga ha minskats.

Det finns skäl såväl för att tillämpa reallåneprinciper som för att tillämpa penninglåneprinciper beträffande anståndsbeloppet och räntebetalningarna under anståndsperioden. För ett realt system talar främst att de årliga betalningarna blir mindre i början, vilket skulle kunna få medföra att betalningarna började på ett tidigare stadium.

För ett penninglånesystem talar framför allt den omständigheten att utredningen i enlighet med sina direktiv inte i övrigt behandlar de problem, som vållas av att uppbörd av skatt sker under en annan tidrymd än den för vilken skatten beräknats. Utredningen finner det tveksamt om reala principer bör införas i ett uppbördssystem som i övrigt bygger på penninglåneprinciper. Av denna orsak förordar utredningen ett penninglånesystem. Ett ytterligare skäl är att utredningen förutsatt att spärrbeloppet vid fastställandet av underlaget för anståndsbeloppets beräkning skall vara ett i kronor bestämt belopp.

På anståndsbeloppet skall ränta erläggas. Denna ränta skall vid beskattningen behandlas som andra räntor, dvs. avdrag skall endast medges för realräntan. Det innebär att räntebetalningarna blir relativt betungande under de första åren. Utredningen finner det därför nödvändigt att själva inbetalningen av anståndsbeloppen inte behöver påbörjas alltför tidigt. En rimlig

avvägning synes vara att den skatt för vilken anstånd medgivits inte behöver börja betalas förrän åtta år efter det år för vars skatt anstånd medgivits.

Under en övergångsperiod på fem år skulle således anstånd kunna medges. Ränta utgår på obetalad del av anståndet. Inbetalningen av anståndet påbörjas åtta år efter det år för vilket anstånd medgivits. Har anstånd således medgivits för det första året under vilket reala beskattningsprinciper tillämpats, skall således betalning påbörjas efter åtta år med en tolftedel av anståndsbeloppet.

Räntan på anståndsbeloppet bör vara avdragsgill till sin realräntedel och utgå för visst kalenderår efter den högre av de räntesatser som vid den årliga debiteringen det året gäller vid beräkning av ö-skatteränta.

15.1.2.5 Administration

Alla uppgifter som är nödvändiga för anståndsbeloppets beräkning framgår av den skattskyldiges deklaration. Sedan är det bara fråga om att addera och subtrahera inflationskompensationsdelarna av de nominella räntorna, dra av grundbeloppet och multiplicera återstående underlag med 0,5. Anståndsbeloppet bör därför beräknas på yrkande från den skattskyldige med deklarationsuppgifterna som grund i samband med den skattskyldiges taxering. Frågor om medgivna anstånd, ränteberäkning och skatteinbetalningar bör handläggas hos lokala skattemyndigheten på grund av anståndsfrågornas nära samband med uppbörds- och preliminärskattefrågorna.

Det synes nödvändigt att också beakta anståndsmöjligheterna vid preliminärskatteuppbörden. Många skattskyldiga har av likviditetsskäl begärt jämkning av sin preliminära skatt med hänsyn till den skatteminskning som avdragen för nominella räntor medför. När denna avdragsrätt inskränks bör anståndsmöjligheterna få medföra samma effekt vid preliminärskatteuppbörden som den bortfallna avdragsrätten. Skattskyldig bör således i princip kunna få preliminärt anstånd med skatt, vilket således minskar den preliminärskatt som skall inbetalas. Ansökan görs lämpligen till lokal skattemyndighet enligt de regler, som gäller för jämkning av skatt.

Införandet av real beskattning bör minska antalet fall, då jämkning av preliminärskatt begärs. Ett skäl att begära sådan jämkning är att de skattskyldiga redan vid preliminärskatteuppbörden vill beakta den skattelindring, som stora ränteavdrag kan medföra. En begränsning av ränteavdragsrätten medför då ett mindre behov av jämkning.

Någon ändring av principerna för jämkning av preliminärskatt med anledning av införandet av real beskattning är inte erforderlig. Skattskyldig som önskar jämkning med hänsyn till stora avdragsgilla realräntor bör kunna få det på samma sätt som skattskyldig med stora avdragsgilla nominella räntor f. n. kan få jämkning. Vid real beskattning uppkommer dock den svårigheten att årets inflationstakt (och därmed det för året gällande inflationstalet) inte är känd förrän i slutet av året. Vid jämkning av preliminärskatt måste därför årets inflation uppskattas. Det synes lämpligast att denna uppskattning sker efter någon objektiv grund som t. ex. senast kända inflationstal.

Om skattskyldig begär preliminärt anstånd med skatt innebär det att den skattskyldige yrkar att preliminärskatten skall jämkas som om ett nominalistiskt skattesystem fortfarande gällt, dvs. som om alla räntor varit skattepliktiga resp. avdragsgilla. Eftersom räntorna på penninglån är väl kända, uppkommer

inte några speciella problem att beräkna jämkningens storlek. Vad som utgör anstånd och vad som utgör skatt behöver inte fastställas förrän vid taxeringen.

15.1.2.6 Räkneexempel med skatteanstånd

I detta avsnitt redovisas några räkneexempel, som klargör effekterna av det ovan föreslagna systemet med skatteanstånd.

Först undersökes fallet med ett underlag för skatteanstånd, som uppgår till 200 000 kr. Detta är ett ovanligt stort underlag med tanke på att hypotekslån och liknande lån, som omfattas av den lagfästa rätten till omläggning till reala lån, inte ingår i underlaget.

Vid 5 % inflation uppgår inflationskompensationen till 10 000 kr. En marginalskatt på 50 % ger då en skattehöjning på 5 000 kr., vilket precis motsvarar grundbeloppet för skatteanstånd. Skatteanstånd medges således inte vid denna inflationstakt.

Vid 10 % inflation blir skattehöjningen i stället 10 000 kr., vilket ger ett skatteanstånd på 5 000 kr. Om lånet antas vara amorteringsfritt uppkommer samma skatteanstånd för vart och ett av de fem åren 1984–1988. Det sammanlagda skatteanståndet eller skatteskulden ökar således från 5 000 kr. i slutet av år 1984 till som mest 25 000 kr. i slutet av år 1988 enligt kolumn 4 i tabell 15.1. Därefter utgår inget anstånd.

Tabell 15.1 Effekter av skatteanståndet i olika fall

År	Värde av real-enhet, kronor	200 000 kr. lån, ingen amortering				200 000 kr. lån, rak amortering i 10 år				400 000 kr. lån, rak amortering i 20 år			
		Skatte-höjning	Skatte-skuld	Ökning av ut-gift, kronor	Ökning av ut-gift, real-enheter	Skatte-höjning	Skatte-skuld	Ökning av ut-gift, kronor	Ökning av ut-gift, real-enheter	Skatte-höjning	Skatte-skuld	Ökning av ut-gift, kronor	Ökning av ut-gift, real-enheter
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
1984	1 464	10 000	5 000	5 000	3,4	10 000	5 000	5 000	3,4	20 000	15 000	5 000	3,4
1985	1 611	10 000	10 000	5 600	3,5	9 000	9 000	5 600	3,5	19 000	29 000	6 800	4,2
1986	1 772	10 000	15 000	6 200	3,5	8 000	12 000	6 080	3,4	18 000	42 000	8 480	4,8
1987	1 949	10 000	20 000	6 800	3,5	7 000	14 000	6 440	3,3	17 000	54 000	10 040	5,9
1988	2 144	10 000	25 000	7 400	3,5	6 000	15 000	6 680	3,1	16 000	65 000	11 480	5,4
1989	2 358	10 000	25 000	13 000	5,5	5 000	15 000	6 800	2,9	15 000	65 000	22 800	9,7
1990	2 594	10 000	25 000	13 000	5,0	4 000	15 000	5 800	2,2	14 000	65 000	21 800	8,4
1991	2 853	10 000	25 000	13 000	4,6	3 000	15 000	4 800	1,7	13 000	65 000	20 800	7,3
1992	3 138	10 000	24 583	13 417	4,3	2 000	14 583	4 217	1,3	12 000	63 750	21 050	6,7
1993	3 452	10 000	23 749	13 784	4,0	1 000	13 833	3 500	1,0	11 000	61 333	21 068	6,1
1994	3 797	10 000	22 500	14 100	3,7	0	12 833	2 660	0,7	10 000	57 833	20 860	5,5
1995	4 177	10 000	20 833	14 367	3,4	0	11 667	2 707	0,6	9 000	53 333	20 357	4,9
1996	4 595	10 000	18 750	14 583	3,2	0	10 417	2 650	0,6	8 000	47 916	19 817	4,3
1997	5 054	10 000	16 667	14 333	2,8	0	9 167	2 500	0,5	7 000	42 500	18 167	3,6
1998	5 560	10 000	14 583	14 083	2,5	0	7 917	2 350	0,4	6 000	37 083	16 517	3,0
1999	6 116	10 000	12 500	13 833	2,3	0	6 607	2 200	0,4	5 000	31 666	14 867	2,4
2000	6 727	10 000	10 417	13 583	2,0	0	5 487	2 050	0,3	4 000	26 250	13 217	2,0
2001	7 400	10 000	8 333	13 333	1,8	0	4 167	1 900	0,3	3 000	20 833	11 567	1,6
2002	8 140	10 000	6 250	13 083	1,6	0	2 917	1 750	0,2	2 000	15 416	9 917	1,2
2003	8 954	10 000	4 167	12 833	1,4	0	1 667	1 576	0,2	1 000	9 999	8 267	0,9
2004	9 850	10 000	2 500	12 167	1,2	0	834	1 033	0,1	0	5 833	5 366	0,5
2005	10 835	10 000	1 250	11 550	1,1	0	334	600	0,1	0	2 833	3 200	0,3
2006	11 918	10 000	417	10 983	0,9	0	83	290	0,0	0	916	2 257	0,2
2007	13 110	10 000	0	10 467	0,8	0	0	93	0,0	0	0	1 026	0,1
2008	14 421	10 000	0	10 000	0,7	0	0	0	0	0	0	0	0

Enligt de ovan föreslagna reglerna skall en tolftedel av det år 1984 medgivna skatteanståndet amorteras från och med åtta år senare, dvs. 417 kr. amorteras år 1992, och skuldbeloppet sjunker till 24 583 kr. i slutet av året enligt kolumn 3. År 1993 amorteras dessutom 417 kr. på skatteanståndet för år 1985, varför skulden sjunker med 834 kr. till 23 749 kr. Maximal amortering nås från och med år 1996, då samtliga fem skatteanstånd amorteras med tillsammans 2 083 kr. Skatteskulden slutamorteras 19 år efter året för det sista skatteanståndet, dvs. år 2007.

Kolumn 4 visar ökningen av utgiften efter skatt i det reala systemet jämfört med det nominalistiska systemet mätt i kronor. För år 1984 uppgår utgiftsökningen till skattehöjningen motsvarande grundbeloppet på 5 000 kr. År 1985 tillkommer ränta på skatteanståndet för år 1985. Därvid antas en nominell räntesats på 14 %, vilket vid 10 % inflation ger en avdragbar real ränta på (ca) 4 procentenheter. Vid 50 % marginalskatt ger detta en real ränta efter skatt på (ca) 2 procentenheter. Detta ger en nominell räntesats efter skatt på 12 %. Eftersom skatteanståndsbeloppet är 5 000 kr. blir räntebeloppet 600 kr. Utgiftsökningen efter skatt i det reala systemet jämfört med det nominalistiska systemet blir således 5 600 kr. år 1985 enligt kolumn 4. Från och med år 1989 utgår inte något skatteanstånd, varför utgiftsökningen uppgår till skattehöjningen på 10 000 kr. plus räntan på skatteskulden på 25 000 kr. eller totalt 13 000 kr. Från och med år 1992 tillkommer också amorteringar, vilket ger de utgiftsökningar som redovisas i kolumn 4.

En rättvisande jämförelse av utgiftsökningar för olika år kräver dock korrigering för penningvärdeförsämringen. Kolumn 5 visar därför utgiftsökningen mätt i realenheter motsvarande 1 000 kr. i 1980 års penningvärde. Realenhetens motsvarighet i kronor för olika år visas i kolumn 1.

Kolumn 5 visar således att det reala systemet i detta fall ger en ökad utgift efter skatt på ca 3 500 kr. i 1980 års penningvärde under vart och ett av de fem första åren. Merutgiften ökar till 5 500 kr. i 1980 års penningvärde när skatteanståndet upphör år 1989. Därefter sjunker merutgiften trendmässigt mätt i fast penningvärde trots de tillstötande amorteringarna åren 1992–1996. När skatteanståndet slutamorterats år 2008 utgörs merutgiften av skattehöjningen på 10 000 kr., vilket endast motsvarar 700 kr. mätt i 1980 års penningvärde.

Den ovan föreslagna utformningen av skatteanståndet synes ge en acceptabel ökning av utgiften efter skatt jämfört med det reala systemet i detta fall. Utgiftsökningen år 1989 kan undvikas endast om skatteanståndet utvidgas till att utgå under en längre tidsperiod.

Kolumnerna 6–9 visar effekterna av skatteanståndet om man i stället för amorteringsfrihet antar rak amortering i tio år. Elimineringen av skatteanståndet år 1989 ger ingen höjd utgift detta år, eftersom skattehöjningen råkar sammanfalla med grundbeloppet just detta år. Även i detta fall uppkommer en rimlig ökning av utgiften efter skatt enligt kolumn 9.

Kolumnerna 10–13 visar slutligen effekterna vid ett ännu större underlag för skatteanstånd, 400 000 kr., med rak amortering i tjugo år. Som framgår av kolumn 13 ökar merutgiften mätt i fast penningvärde jämfört med nuvarande system ytterligare när skatteanståndet upphör år 1989. Merutgiften efter skatt uppgår detta år till 9 700 kr. i 1980 års penningvärde eller cirka 800 kr. per månad. Även denna effekt får anses vara acceptabel i detta extrema fall med hänsyn till önskvärdheten att begränsa skatteanstånden tidsmässigt.

15.2 Successiv övergång

15.2.1 *Omedelbar eller successiv övergång*

Införandet av real beskattning och reala lån är en stor reform. Ett hävdvunnet om än uppluckrat nominalistiskt tänkesätt ersätts med ett realt. Reformens betydelse är ett skäl både för och emot en omedelbar övergång vid en bestämd tidpunkt. Alternativet till en omedelbar övergång är en successiv övergång till det nya systemet.

För en omedelbar övergång talar främst den pedagogiska fördel som ett omedelbart införande av systemet medför. Det står då klart för allmänheten att ett systembyte verkligen skett, vilket torde göra det lättare att förstå det nya systemets uppbyggnad och effekter än om det införs successivt.

För ett successivt införande av systemet talar framför allt att det skulle ge allmänheten större tid att anpassa sig till det nya systemet. En successiv övergång ger bättre betänketid och bättre tid för många att anpassa sin ekonomi. En successiv omläggning av lånen medför en jämnare administrativ belastning för kreditinstituten.

Utredningen anser dock att övervägande skäl talar för en omedelbar övergång vid en bestämd tidpunkt, särskilt om övergångsproblemen lindras genom möjligheten till anstånd med skatt. I betänkandet har också ett betydande utrymme ägnats åt diskussioner om effekten på befintliga lån av en omedelbar övergång. Utredningen vill emellertid också presentera alternativa lösningar, som innebär att real beskattning och reala lån införs successivt.

15.2.2 *Inflationen presumeras vara en successivt ökande kvotdel av den verkliga*

Om systemet införs successivt under en period av fem år med början exempelvis den 1 januari 1984 kan det ske så att man första året antar att inflationen varit 20 % av vad den verkligen var, nästa år 40 %, därpå följande år 60 %, osv. Det är framför allt viktigt att denna metod tillämpas konsekvent och får gälla både beskattningen och reallånen. Annars skapas möjligheter till obehöriga skattevinster.

För ett penninglån med 12 % ränta skulle innebörden vid 10 % inflation det första året bli att inflationen vid beskattningen presumerades vara 20 % av vad den verkligen var, dvs. (0,2 x 10 =) 2 %. Inflationskompensationen blir således här 2 kr. om pari är 100 kr. och den skattepliktiga resp. avdragsgilla räntan blir (12 ./. 2 =) 10 kr. Under oförändrade förutsättningar blir den skattepliktiga resp. avdragsgilla räntan nästa år (12 ./. 4 =) 8 kr., därpå följande år (12 ./. 6 =) 6 kr., osv. För låntagarnas del blir beskattningen således successivt allt kännbarare.

Vid företagsbeskattningen beräknas inflationsavdraget som 20 % av årets verkliga inflation, multiplicerat med ingående varulaget och ingående maskiner och inventarier. Då begränsningen av ränteavdragsrätten sker på samma sätt, medför den successiva övergången här inte några problem.

Man kan däremot diskutera hur man bör ta hänsyn till inflationen under tidigare perioder. Den frågan spelar ju en avsevärd roll vid realisationsvinstbeskattningen och för beräkningen av de reala värdeminskningsavdragen.

Införs reala värdeminskningsavdrag på det sätt utredningen föreslagit, nämligen så att de senaste tio årens inflation skall få beaktas, blir betydelsen av att endast en femtedel av första årets verkliga inflation efter införandet skall beaktas synnerligen marginell i förhållande till betydelsen av att hela inflationen under de närmast föregående tio åren skall medräknas. Ett alternativ vore då, att första året efter införandet även för dessa föregående tio år anse att endast en femtedel av den verkliga inflationen får användas vid beräkningen av reala värdeminskningsavdrag.

Den senare metoden kan dock knappast användas vid realisationsvinstbeskattningen. Det skulle ju innebära en avsevärd försämring i förhållande till nu gällande regler när det gäller fastigheter, även med hänsyn tagen till att man samtidigt avskaffar begränsningen av indexuppräkningen för de fyra första årens innehav. Här kan man knappast tänka sig någon annan lösning än att hela den tidigare inflationen får beaktas.

Önskemålet om enhetliga regler talar för den generösare lösningen, dvs. att hela den tidigare inflationen får beaktas även vid beräkningen av avskrivningsunderlaget för byggnader. I stället kunde möjligen den tioårsperiod, som utredningen föreslagit, förlängas.

Problemen ligger även vid en successiv övergång huvudsakligen på lånesidan. Även beträffande reallånen tvingas man nämligen presumera att inflationen varit en bestämd bråkdel av vad den verkligen varit. Om ett reallån som tagits under övergångsperioden omedelbart helt och fullt skulle behandlas som ett reallån och dess nominella värde således beräknas med hela inflationen som utgångspunkt, skulle skattereglerna bli orimligt krångliga. Den enkelhet utredningen uppnått vid den skatterättsliga behandlingen av reallånen bygger ju på att samma index helt och fullt används både vid beskattningen och för lånens del.

Reallånen kan således under övergångsperioden inte få full reallånekaraktär. De måste i själva verket under denna period få karaktären av ett mellanting mellan penninglån och reallån.

Exempel 15:3

Antag att den nominella räntesatsen är 12,75 % och den reala 2,5 %. Vid räntebetalning en gång per år betyder det att den årliga inflationstakten är 10 %. Den årliga ränta, som är avdragsgill, blir då följande (i procent av lånets nominella värden vid de olika tidpunkterna).

Avdragsgill ränta, %	1983	1984	1985	1986	1987	1988
Nuvarande system	12,75	12,75	12,75	12,75	12,75	12,75
Realt system	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Övergångsperioden	12,75	10,7[a]	8,65	6,6	4,55	2,5

[a] 0,8 x 12,75 + 0,2 x 2,5 = 10,7.

Lånebeloppet uppräknas med 20 % av inflationen år 1984, 40 % av inflationen år 1985 etc. och med hela inflationen år 1988.

Utredningen har föreslagit att det nuvarande räntebidragssystemet avskaffas och ersätts med subventionering av skillnaden mellan den marknadsmässiga realräntan och en subventionerad realränta på 1 %. En successiv övergång medför här att ett system som kombinerar de båda subventionssystemen måste väljas under övergångsperioden.

Exempel 15:4

Den garanterade räntan på ett eget hem är den 31 december 1983 6,5 %. Omläggning sker till reallån.

Garanterad ränta, %	1983	1984	1985	1986	1987	1988
Nuvarande system	6,5	7	7,5	8	8,5	9
Realt system	1	1	1	1	1	1
Övergångs-perioden	6,5	5,8[a]	4,9	3,8	2,5	1

[a] 0,8 x 7 + 0,2 x 1 = 5,8.

15.2.3 *Omedelbar real beskattning av reallån och successivt införande i övrigt av real beskattning*

Nackdelen med ett system, där inflationen presumeras vara en successivt ökande del av den verkliga, är de återverkningar principen får på reallånen. De "reallån" som upptas under övergångsperioden blir i själva verket mellanting mellan penninglån och reallån. Det är sannolikt att denna speciella utformning av vissa långfristiga lån under övergångstiden gör det onödigt svårt för många att förstå vad reallån innebär och därmed försvårar för dem att planera sin ekonomi.

Detta problem talar för en övergångslösning som möjliggör att reallån med fulla reala verkningar kan införas omedelbart från en bestämd tidpunkt. Det fordrar i sin tur att de blir realt beskattade från början. Denna fördel uppnås vid det av utredningen skisserade systemet för omedelbar övergång till real beskattning över hela fältet. Vid en sådan omedelbar övergång erhålls dock inte den stegvisa anpassning som är avsikten med den successiva övergången.

En lösning, som skulle tillgodose både önskemålet att reallån får fulla reala verkningar på en gång och önskemålet om ett successivt införande av det reala systemet, skulle vara att omedelbart införa real beskattning av reallån men att i övrigt införa den reala beskattningen enligt det tidigare diskuterade systemet, där inflationen i beskattningshänseende presumeras vara en successivt stigande del av den verkliga.

Argumenten mot en sådan övergångslösning är uppenbara. De möjligheter till kringgående av skattelagarna, som utredningen tidigare framhållit att en blandning av reala och nominalistiska beskattningsprinciper skulle medföra, skulle öppna sig. Oinskränkt skattskyldiga skulle kunna låna upp enligt penninglånevillkor och låna ut enligt reallånevillkor och göra skattevinster.

Skattefria subjekt skulle kunna låna upp enligt reallånevillkor och låna ut enligt penninglånevillkor och därmed få likviditetsmässiga fördelar. Olika intressen som kunde balansera varandra skulle inte finnas.

Det är emellertid möjligt att dessa oönskade konsekvenser inte skulle uppkomma i alltför stor utsträckning, eftersom de endast skulle vara möjliga under en kortare tid. Det gäller särskilt som systemet för successivt införande av real beskattning skulle medföra att skattefördelarna med penninglånen årligen skulle minska.

Av de båda övergångslösningar som beskrivits förordar utredningen den senare trots de uppenbara nackdelarna. Den medför främst att låntagarna inte utsätts för någon omedelbar press att lägga om sina lån till reallån utan i viss utsträckning lockas att vänta med en omläggning. Samtidigt stimuleras sparandet omedelbart, eftersom sparama kan använda sig av reala sparformer omedelbart.

Missbruksmöjligheterna måste dock mötas med specialregler. Den enklaste vore att begränsa möjligheterna till realt beskattat sparande till bestämda belopp för varje skattskyldig. De skattskyldiga skulle då vara oförhindrade att även under övergångsperioden använda sig av reala sparformer i obegränsad utsträckning. Skattefördelarna skulle dock begränsas till att avse realt sparande till vissa bestämda belopp. En sådan begränsningsregel påminner starkt om nu gällande regler för skattelättnad för vissa sparformer, vilket bör underlätta förståelsen av den.

Vad beträffar effekterna för bostadsfinansieringen i det konkreta fallet hänvisas till kap. 11 och 12. Eftersom real beskattning omedelbart införs för reallånens del och dessa från början får full reallånekaraktär är resonemang och beräkningar i dessa kapitel tillämpliga även vid denna form av successiv övergång.

16 Real beskattning, reallån och inflation

Genom real beskattning och reallån undanröjs en del av de negativa effekterna av inflationen. Det är en närliggande tanke att man i stället för att genomföra dessa reformer skulle avskaffa inflationen själv. Det föreligger naturligtvis inte heller någon tvekan om att det vore en i alla avseenden mer tilltalande lösning – även om, som belysts i utredningen, det även efter att penningvärdeförsämringen upphört finns behov av att vid beskattningen beakta den omständigheten, att kostnader tidigare kan ha bestritts i ett högre penningvärde än beskattningsårets.

Frågan är bara hur denna lösning skall uppnås. Den fråga som det kan finnas anledning att beröra i detta sammanhang är om själva införandet av real beskattning och reallån kan förväntas öka eller dämpa inflationstakten.

Själva skattereformen, dvs. införandet av real beskattning enligt utredningens förslag, måste rimligtvis verka dämpande på inflationstakten. Effekten blir framför allt att sparamas reala avkastning efter skatt ökar och låntagarnas reala kostnader efter skatt också ökar. Hushållssparandet torde således komma att stimuleras och hushållens efterfrågan på kredit komma att minskas, vilket torde skapa bättre balans på kreditmarknaden och underlätta en politik, som syftar till dämpning av hushållens efterfrågan på varor och tjänster.

Införandet av real beskattning står emellertid i samband med införandet av reallån. Genom införande av real beskattning stimuleras introduktionen av reallån. Dessutom är det en förutsättning för att real beskattning skall kunna införas utan allvarliga likviditetspåfrestningar, åtminstone för villaägarnas del, att reallån införs.

När det gäller frågan, om reallån eller indexlån kan väntas öka eller minska inflationstakten, föreligger sedan lång tid tillbaka en omfattande internationell diskussion. De tidigare årens diskussion finns väl sammanfattad i Palanders arbete från år 1957, som i sig är ett synnerligen betydelsefullt bidrag till denna. Det synes också utredningen som om argumenteringen inte ändrats i någon avgörande mån sedan Palanders arbete utgavs.

Som värdesäkringskommittén framhöll är inte införande av reallån i sig ett medel att höja realräntan. Reallån skiljer sig från penninglån därigenom att en ändring av inflationstakten slår igenom omedelbart via indexuppräkning av skulden, medan räntan på ett penninglån påverkas med viss eftersläpning. Det tar, beroende på lånevillkoren, en viss tid innan exempelvis en höjning av inflationstakten kommer till uttryck i högre nominella räntor. Realräntan är därför mindre stabil vid penninglån. Ändringen i inflationstakten påverkar genast realräntans höjd, vilket inte är fallet vid reallån. Väsentligt är framför

allt att man håller i minnet att inflationen normalt blir kompenserad både vid reallån och vid penninglån, vid reallån genom en ökning av lånets nominella belopp och vid penninglån genom en räntehöjning efter en tid.

Av de argument, som brukar framföras mot indexlån, är det klassiska argumentet framför andra att de skulle rubba tilltron till penningvärdet. Allmänheten skulle bibringas uppfattningen att statsmakterna kapitulerat i sina ansträngningar att återställa ett stabilt penningvärde.

Om detta argument kan i första hand sägas, att det dessvärre torde vara länge sedan allmänheten levde i föreställningen att penningvärdet är fast. Argumentet kan då endast användas i den mer begränsade innebörden att allmänheten skulle vänta sig en lägre inflationstakt än den som sedermera kommer att inträffa. Det är emellertid tveksamt om ens detta är fallet. Tvärtom föreligger en betydande risk att allmänheten mot bakgrund av tidigare inflation väntar sig att ökningen av inflationstakten skall fortsätta. Som Palander visar, ger förekomsten av en dubbel kreditmarknad penningpolitiken nya möjligheter. Genom att de penningvårdande myndigheterna kan påverka relationen mellan räntesatser på penninglån och räntesatser på reallån kan de dämpa allmänhetens inflationsförväntningar.

Ett annat argument, som fortfarande framförs, är att införandet av reallån skulle minska intresset för bekämpning av inflationen. Reallånen skulle nämligen avlägsna en betydande del av de nackdelar inflationen medför, vilket skulle leda till att det inte längre skulle kännas lika angeläget att bekämpa inflationen. Om det är något argument, som utredningen känner sig särskilt övertygad om att det är felaktigt, så är det detta. Problemet i Sverige är framför allt att viktiga grupper direkt tjänar på inflationen. Intresset för en inflationsbekämpande politik skulle starkt öka, om effekten av denna direkt kunde avläsas i reallånens nominella belopp hos låntagarna.

Ett mer svårgripbart argument mot reallån gäller risken för att indexering av lånen skulle sprida sig till andra sektorer av ekonomin. Ekonomin skulle till slut bli "genomindexerad", vilket skulle motverka motståndskraften mot inflationistiska impulser. Indexreglerade lån förutsätts således inte i sig vara inflationsdrivande. De anses däremot skapa ett psykologiskt klimat för indexering av varupriser och löner, vilket däremot anses vara inflationsdrivande.

Utredningen är medveten om att det av en del ekonomer på senare tid ifrågasatts, om ens en indexering av lönerna skulle vara olycklig från inflationsbekämpande synpunkt. Skälet skulle då vara att löntagarorganisationerna inte för att helt gardera sig mot prisstegringar skulle känna sig tvungna att begära och genomdriva större lönehöjningar än erforderligt.

Utredningen delar dock för sin del den mer traditionella uppfattningen att en indexering av lönerna skulle vara olycklig. Det kan emellertid ifrågasättas om spridningseffekten verkligen behövde uppkomma. Avtalen på arbetsmarknaden är kortfristiga. Löntagarna har således möjligheter att fortlöpande kompensera sig för inflationen.

Särskilt olyckligt vore det om det uppkom en spiraleffekt genom att såväl löner som priser indexerades. Oro har därför uttalats just för effekten av reallånen på hyrorna. Reallån medför ju att hyrorna stiger nominellt vid inflation.

I det sammanhanget är det angeläget att erinra om att realräntan normalt

inte blir högre vid reallån än vid penninglån. Vid inflation blir de nominella räntorna på penninglån höga medan räntesatserna på reallån däremot inte påverkas av inflationen. Som utförligt belysts i kap. 10 i betänkandet betyder detta att de reala kapitalutgifterna vid penninglån blir mycket höga i början och mycket låga i slutet av lånets löptid medan de vid reallån blir jämnare fördelade över tiden. Denna effekt vid penninglån blir t. o. m. så betungande att bostadskostnaderna inte skulle kunna bäras av hyresgäster, bostadsrättshavare och egnahemsägare utan räntebidrag och ränteavdrag. Utredningen bedömer det inte vara statsfinansiellt möjligt att i längden fortsätta med denna subventionspolitik. Om en jämförelse görs mellan penninglån och reallån vid samma subventionsgrad vad avser hyreslägenheter, finns det ingen anledning att säga att reallånen skulle medföra högre genomsnittliga hyror. Däremot blir effekten, som visats, en mindre hyressplittring mellan hyreshus av olika årgångar, dvs. lägre hyror i det yngre beståndet och högre hyror i det äldre beståndet. Det finns ingen anledning att detta förhållande skall medföra större samlade löneökningskrav.

Palander visade att det föreligger två särskilt starka argument för uppfattningen att indexlån eller reallån är inflationsdämpande. Betydelsefulla grupper skulle inte längre göra vinster på inflationen. Kreditpolitiken skulle ges nya möjligheter att påverka allmänhetens inflationsförväntningar. Dessa argument har inte vederlagts. Däremot kan det konstateras, att skattesystemets nuvarande utformning bidragit till att inte någon reallånemarknad uppkommit. Det kan också konstateras att skattesystemets nuvarande utformning inte förhindrat att inflationen ökat på ett alarmerande sätt.

Författningsförslag och kommentarer

Lagtext

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

Härigenom föreskrivs i fråga om kommunalskattelagen (1928:370)[1]

dels att punkterna 6 a och 6 b av anvisningarna till 36 § skall upphöra att gälla,

dels att nuvarande anvisningarna till 19 § skall betecknas som punkt 1 av anvisningarna,

dels att 19 och 20 §§, 24 § 2 och 3 mom., 25 § 1 och 3 mom., 28 § 1 mom., 29 § 1 mom., 33 § 1 mom., 35 § 3 och 4 mom., 36 §, 38 § 1 mom., 39 § 1 mom., punkterna 1, 3, 4, 6 och 9 av anvisningarna till 22 §, punkterna 2 a, 2 b och 6 av anvisningarna till 25 §, punkt 2 av anvisningarna till 28 §, punkterna 1, 3, 6, 7 och 16 av anvisningarna till 29 §, punkt 1 av anvisningarna till 30 §, punkterna 1, 2 a, 2 b, 2 c, 3 och 4 av anvisningarna till 36 §, punkterna 1 och 2 av anvisningarna till 38 §, punkterna 1, 2 och 4 av anvisningarna till 39 §, punkt 4 av anvisningarna till 41 §, anvisningarna till 41 c §, anvisningarna till 52 § samt punkt 2 av anvisningarna till 54 § skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i anvisningarna till 19 § skall införas en ny punkt, 2, och i anvisningarna till 41 § en ny punkt, 3 b, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

19 §[2]

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 av lös egendom i andra fall än som avses i 35 § 3 eller 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;

annan ränta på utlånat kapital än realränta;

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

[1] Senaste lydelse av förutvarande anvisningarna till 19 § 1981:553 punkt 6 a av anvisningarna till 36 § 1980:998 punkt 6 b av anvisningarna till 36 § 1980:998.

[2] Senaste lydelse 1981:388.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

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 insjuknandedagen 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 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 värdeminskningsavdrag, dels i den mån köpeskilling, 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

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

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. lagen om allmän försäkring, så ock 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 statskommula 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 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.)

20 §[3]

Vid beräkningen av inkomsten från särskild förvärvskälla skall alla omkostnader under beskattningsåret för intäkternas förvärvande och bibehållande avräknas från samtliga intäkter i pengar eller pengars värde *(bruttointäkt)*, som har influtit i förvärvskällan under beskattningsåret. Att koncernbidrag, som inte utgör sådan omkostnad, ändå skall avräknas i vissa fall och inräknas i bruttointäkt hos mottagaren framgår av 43 § 3 mom.

Avdrag får *inte* göras för:

den skattskyldiges levnadskostnader och därtill hänförliga utgifter, såsom vad skattskyldig utgett som gåva eller som periodiskt understöd eller därmed jämförlig periodisk utbetalning till person i sitt hushåll;

kostnader i samband med plockning av vilt växande bär och svampar till den del kostnaderna inte överstiger de intäkter som är skattefria enligt 19 §;

värdet av arbete, som i den skattskyldiges förvärvsverksamhet utförts av den skattskyldige själv eller andre maken eller av den skattskyldiges barn som ej fyllt 16 år;

[3] Senaste lydelse 1981:388.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
ränta på den skattskyldiges eget kapital som har nedlagts i hans förvärvsverksamhet;	*annan ränta än realränta;*
svenska allmänna skatter;	
kapitalavbetalning på skuld;	
avgift enligt 8 kap. studiestödslagen (1973:349);	
avgift enligt lagen (1972:435) om överlastavgift;	
avgift enligt lagen (1976:666) om påföljder och ingripanden vid olovligt byggande m. m.;	
belopp, för vilket arbetsgivare är ansvarig enligt 75 § uppbördslagen (1953:272);	
avgift enligt lagen (1976:206) om felparkeringsavgift;	
överförbrukningsavgift enligt ransoneringslagen (1978:268);	
ränta på lånat kapital till den del räntan täcks av sådant statligt bidrag som avses i punkt 7 av anvisningarna till 24 §;	
kapitalförlust m. m. i vidare mån än som får ske enligt 36 §.	
(Se vidare anvisningarna.)	

24 §

2 mom.[4] Är annan fastighet inrättad till bostad åt en familj (enfamiljsfastighet) eller två familjer (tvåfamiljsfastighet) och föreligger inte fall, som avses nedan i sista stycket, tas som intäkt av fastigheten upp ett belopp motsvarande för helt år räknat två procent av *den del av* fastighetens taxeringsvärde året före taxeringsåret *som inte överstiger 450 000 kronor, fyra procent av den del av taxeringsvärdet som överstiger 450 000 kronor men inte 600 000 kronor, sex procent av den del av taxeringsvärdet som överstiger 600 000 kronor men inte 750 000 kronor och åtta procent av den del av taxeringsvärdet som överstiger 750 000 kronor.* Har taxeringsvärde inte bestämts för året före taxeringsåret, beräknas intäkten på grundval av fastighetens värde, uppskattat enligt de grunder som gällde för bestämmande av taxeringsvärde för året före taxeringsåret.	2 mom. Är annan fastighet inrättad till bostad åt en familj (enfamiljsfastighet) eller två familjer (tvåfamiljsfastighet) och föreligger inte fall, som avses nedan i sista stycket, tas som intäkt av fastigheten upp ett belopp motsvarande för helt år räknat två procent av fastighetens taxeringsvärde året före taxeringsåret. Har taxeringsvärde inte bestämts för året före taxeringsåret, beräknas intäkten på grundval av fastighetens värde, uppskattat enligt de grunder som gällde för bestämmande av taxeringsvärde för året före taxeringsåret.

Vad i första stycket sagts skall gälla även fastighet, som delvis använts i ägarens egen rörelse, om fastigheten i övrigt är inrättad för ändamål som avses i nämnda stycke. I sådant fall skall till grund för beräkningen av intäkten av

[4] Senaste lydelse 1980:1054.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

fastigheten läggas det i första stycket avsedda värdet på fastigheten minskat med den del av samma värde, som kan anses belöpa på den i rörelsen använda fastighetsdelen.

Har fastighet, som avses i första eller andra stycket och som är avsedd för användning under hela året, på grund av eldsvåda eller därmed jämförlig händelse eller till följd av ägarens avflyttning från orten eller annan sådan särskild omständighet inte kunnat utnyttjas under viss tid eller har i sådan fastighet för uthyrning avsedd lägenhet inte kunnat uthyras, får den enligt första eller andra stycket beräknade intäkten nedsättas med hänsyn till den omfattning, vari fastigheten inte kunnat användas eller uthyras. Har så varit fallet under endast kortare tid av beskattningsåret, skall någon nedsättning dock inte ske.

Vad i detta moment stadgas skall inte tillämpas beträffande fastighet eller, i fall som avses i andra stycket, fastighetsdel, vilken i inte allenast ringa omfattning brukar utnyttjas i förvärvssyfte på annat sätt än för uthyrning till stadigvarande bostad eller som bostad för ägaren. Bestämmelserna i detta moment skall inte heller tillämpas beträffande publikt boställe.

3 mom.[5] Har fastighet tillhört bostadsförening eller bostadsaktiebolag, skall såsom intäkt av fastigheten upptagas ett belopp motsvarande för helt år räknat *tre* procent av fastighetens taxeringsvärde året näst före taxeringsåret. Finnes ej taxeringsvärde åsatt för året näst före taxeringsåret, beräknas intäkten på grundval av fastighetens värde, uppskattat enligt de grunder, som gällt för åsättande av taxeringsvärde för året näst före taxeringsåret.

3 mom. Har fastighet tillhört bostadsförening eller bostadsaktiebolag, skall såsom intäkt av fastigheten upptagas ett belopp motsvarande för helt år räknat *en och en halv* procent av fastighetens taxeringsvärde året näst före taxeringsåret. Finnes ej taxeringsvärde åsatt för året näst före taxeringsåret, beräknas intäkten på grundval av fastighetens värde, uppskattat enligt de grunder, som gällt för åsättande av taxeringsvärde för året näst före taxeringsåret.

Vad i föregående stycke sägs skall äga motsvarande tillämpning i fråga om fastighet, vilken tillhört bolag, förening eller stiftelse, som av bostadsstyrelsen (statens byggnadslånebyrå) eller länsbostadsnämnd erkänts såsom allmännyttigt bostadsföretag.

Att inkomst som medlem av bostadsförening eller delägare i bostadsaktiebolag i denna sin egenskap åtnjutit i vissa fall skall räknas såsom intäkt av kapital, därom stadgas i punkt 2 av anvisningarna till 38 §.

(Se vidare anvisningar.)

25 §

1 mom.[6] Från bruttointäkten av annan fastighet får, om inte annat föranleds av vad nedan i 2 och 3 mom. sägs, *avdrag* göras för omkostnader, såsom för:

brandförsäkring, reparation och underhåll av byggnader;

vicevärd, portvakt, gårdskarl, vattenförbrukning, renhållning och belysning, förbrukningsartiklar o. d., i den mån dessa kostnader kan anses åligga fastighetsägaren såsom sådan;

[5] Senaste lydelse 1959:36.

[6] Senaste lydelse 1981:295.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
pensioner, periodiska understöd eller därmed jämförliga periodiska utbetalningar på grund av förutvarande anställning på fastigheten;	
värdeminskning på en byggnad;	
värdeminskning på fastighetsägaren tillhöriga maskiner och andra för stadigvarande bruk avsedda inventarier, som hör till fastigheten, eller, i fall som anges i punkt 3 av anvisningarna till 29 §, utgifter för anskaffande av tillgången;	
ränta på lånat, i fastigheten nedlagt kapital samt tomträttsavgäld eller liknande avgäld.	*realränta* på lånat, i fastigheten nedlagt kapital samt tomträttsavgäld eller liknande avgäld.
3 mom.[7] I fråga om fastighet, för vilken intäkten skall beräknas enligt 24 § 2 eller 3 mom., får avdrag inte göras för andra omkostnader än för *ränta* på lånat kapital, som har nedlagts i fastigheten, samt tomträttsavgäld eller liknande avgäld.	3 mom. I fråga om fastighet, för vilken intäkten skall beräknas enligt 24 § 2 eller 3 mom., får avdrag inte göras för andra omkostnader än för *realränta* på lånat kapital, som har nedlagts i fastigheten, samt tomträttsavgäld eller liknande avgäld.
Utöver avdrag som i föregående stycke sägs får dock fysisk person, som blivit för året före taxeringsåret eller för taxeringsåret mantalsskriven på honom tillhörig fastighet, som avses i 24 § 2 mom., i fråga om nämnda fastighet göra ett extra avdrag med, för helt år räknat, 1 500 kronor, dock högst med det belopp, som jämlikt sistnämnda lagrum skall tas upp som intäkt av fastigheten. Äger skattskyldig endast del av fastigheten, skall avdraget i motsvarande mån nedsättas. Vad i detta stycke stadgas skall gälla jämväl beträffande dödsbo under förutsättning att någon delägare i boet blivit mantalsskriven på fastigheten.	
Har fastighet, för vilken intäkten skall beräknas enligt 24 § 2 mom., delvis använts i ägarens rörelse, skall *räntan* och avgälden minskas med den del därav, som kan anses belöpa på den i rörelsen använda fastighetsdelen.	Har fastighet, för vilken intäkten skall beräknas enligt 24 § 2 mom., delvis använts i ägarens rörelse, skall *realräntan* och avgälden minskas med den del därav, som kan anses belöpa på den i rörelsen använda fastighetsdelen.
(Se vidare anvisningarna.)	(Se vidare anvisningarna.)
28 §	
1 mom.[8] Till *intäkt* av rörelse hänföres allt vad som av här i riket bedriven rörelse kommit rörelseidkaren tillgodo, såsom:	
vad som i rörelsen influtit i penningar eller varor;	
värdet av i rörelsen tillverkade eller saluhållna varor eller produkter, som förbrukats för rörelseidkarens, hans familjs eller övriga hushållsmedlemmars räkning eller för avlöning åt arbetspersonal, som icke tillhört rörelseidkarens hushåll, så ock av annan förmån, som i rörelsen kommit honom tillgodo.	
Räntor samt utdelningar å aktier, banklotter och andelar i ekonomiska föreningar räknas såsom intäkt av	*Realräntor* samt utdelningar å aktier, banklotter och andelar i ekonomiska föreningar räknas såsom

[7] Senaste lydelse 1980:1054.

[8] Senaste lydelse 1976:1099.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
rörelse, såvitt de influtit från kapital, som tillhört rörelsen.	intäkt av rörelse, såvitt de influtit från kapital, som tillhört rörelsen.

Royalty och periodiskt utgående avgift för utnyttjande av patent, mönster eller dylikt är att anse såsom intäkt av rörelse, såvitt icke royaltyn eller avgiften är av beskaffenhet att böra hänföras till intäkt av jordbruksfastighet eller av annan fastighet.

Ersättning, som idkare av rörelse uppburit för upplåtelse av driften till annan, räknas likaledes som intäkt av rörelse.

Sådan gottgörelse för utgift eller kostnad, som arbetsgivare uppburit från pensions- eller personalstiftelse, räknas som intäkt av rörelse, om avdrag för avsättning till stiftelsen medgivits vid beräkning av nettointäkt av rörelse.

Vederlag, som arbetsgivare erhållit för att han övertagit ansvaret för pensionsutfästelse i samband med övertagande av rörelse, räknas som intäkt av rörelsen.

Redovisar arbetsgivare enligt lagen (1967:531) om tryggande av pensionsutfästelse m. m. pensionsskuld under rubriken Avsatt till pensioner i sin balansräkning, skall han enligt 30 § 2 mom. taxeringslagen (1956:623), under den särskilda underrubriken Avdragsgilla pensionsåtaganden, redovisa vad som avser sådana pensionsåtaganden för vilkas tryggande avdragsrätt föreligger enligt punkt 2 d jämfört med punkt 2 e av anvisningarna till 29 § denna lag. Är vad som sålunda skall redovisas mindre än motsvarande belopp vid utgången av föregående beskattningsår, räknas skillnaden som intäkt av rörelse. Finns disponibla pensionsmedel vid utgången av beskattningsåret, får nyssnämnda intäkt dock beräknas lägst till summan av avdragsgill avsättning under året till pensionsstiftelse och avdragsgill avgift under året för pensionsförsäkring – varvid dock beaktas endast avsättning eller avgift avseende pensionsåtaganden som redovisas under särskild underrubrik – samt en tiondel av disponibla pensionsmedel vid utgången av närmast föregående beskattningsår. Räknas disponibla pensionsmedel som intäkt enligt närmast föregående punkt, skall senare minskningar av vad som redovisas under särskild underrubrik motsvarande vad som sålunda tagits till beskattning icke räknas som intäkt.

Upphör arbetsgivare med sin rörelse, räknas disponibla pensionsmedel som intäkt av rörelse det beskattningsår då rörelsen upphörde. Går arbetsgivare i likvidation eller skiftas dödsbo efter arbetsgivare, räknas disponibla pensionsmedel som intäkt för det beskattningsår då beslutet om likvidation fattades eller skiftet ägde rum. För fusion som avses i 3 mom. gäller vad som föreskrives där och i 4 mom.

Med disponibla pensionsmedel avses vad som redovisas för beskattningsårets ingång under särskild underrubrik jämte förmögenheten i pensionsstiftelse, som tryggar de pensionsåtaganden som redovisas under särskild underrubrik, vid beskattningsårets utgång minskat med arbetsgivarens pensionsreserv vid beskattningsårets utgång för sådant pensionsåtagande i den mån det ej är tryggat genom pensionsförsäkring jämte vid sistnämnda tidpunkt kvarstående medel i stiftelsen för vilka avdrag vid avsättningen icke åtnjutits. Stiftelsens förmögenhet skall härvid beräknas enligt de grunder som gäller vid beräkning av stiftelses förmögenhet enligt lagen (1947:577) om statlig

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

förmögenhetsskatt. Disponibla pensionsmedel skall dock icke upptagas till högre belopp än som motsvarar vad som redovisas för beskattningsårets ingång under särskild underrubrik.

29 §

1 mom.[9] Från bruttointäkten av rörelse får *avdrag* göras för allt, som är att anse som driftkostnad. Hit räknas, bland annat:

hyra för annan tillhörig fastighet eller del därav, som använts i rörelsen;

kostnad för anskaffning av råämnen och varor till förädling, förbrukning eller försäljning i rörelsen; och skall – där vad sålunda har förädlats eller eljest kommit till användning har utgjorts av produkter eller råämnen från fastighet, som av den skattskyldige har ägts eller brukats, eller från annan av honom idkad rörelse, som är att anse som särskild förvärvskälla – värdet av samma produkter eller råämnen tas upp till det belopp, varmed de redovisas som intäkt av fastigheten eller av den särskilda förvärvskällan, samt – där moderbolag eller övertagande förening har övertagit dessa råämnen eller varor från dotterbolag eller överlåtande förening vid sådan fusion som avses i 28 § 3 mom. – värdet av samma råämnen eller varor tas upp till belopp, motsvarande det hos dotterbolaget eller den överlåtande föreningen i beskattningsavseende gällande värdet av dessa tillgångar vid fusionstillfället;

avlöningar, pensioner, periodiska understöd eller därmed jämförliga periodiska utbetalningar och andra kostnader för personal, som är eller varit anställd i rörelsen;

kostnad för reparation och underhåll av till driften hörande byggnader, markanläggningar, maskiner och andra för stadigvarande bruk avsedda inventarier o. d.;

värdeminskning på rörelseägaren tillhöriga maskiner och andra för stadigvarande bruk avsedda inventarier eller, i fall som anges i punkt 3 av anvisningarna, utgifter för anskaffande av tillgången;

värdeminskning på patenträtt och annan liknande rättighet;

värdeminskning på en byggnad, som är avsedd för användning i ägarens rörelse, eller, i fall som anges i punkt 7 av anvisningarna, utgifter för anskaffande av byggnaden;

värdeminskning på en markanläggning, som är avsedd för användning i ägarens rörelse, eller, i fall som anges i punkt 16 av anvisningarna, utgifter för anskaffande av anläggningen;

värdeminskning på naturtillgångar, såsom gruvor, stenbrott o. d. genom deras tillgodogörande;

ränta på lånat kapital, som har nedlagts i rörelsen, och på gäld, som den skattskyldige har ådragit sig för sin utbildning för rörelsen;

realränta på lånat kapital, som har nedlagts i rörelsen, och på gäld, som den skattskyldige har ådragit sig för sin utbildning för rörelsen;

kostnad för facklitteratur, instrument och dylikt, som varit nödigt för utövande av vetenskaplig, litterär, konstnärlig eller därmed jämförlig verksamhet;

[9] Senaste lydelse 1981:295.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
speciella för rörelsen utgående skatter eller avgifter till det allmänna; förlust, som har uppstått i rörelsen, såvida inte förlusten är att hänföra till kapitalförlust eller är av sådan natur som avses i punkt 3 sjätte stycket av anvisningarna till 41 §.	
33 §	
1 mom.[10] Från intäkt av tjänst må *avdrag* göras för samtliga utgifter, vilka äro att anse som kostnader för fullgörande av tjänsten, såvitt icke för samma kostnader anvisats särskilt anslag, som, på sätt i 32 § 3 mom. är sagt, ej skall upptagas såsom intäkt. Avdrag får i enlighet härmed ske för, bland annat: avgifter som den skattskyldige erlagt för sjuk- eller olycksfallsförsäkring, som tagits i samband med tjänst, så ock avgifter som den skattskyldige i samband med tjänsten erlagt för egen eller efterlevandes pensionering annorledes än genom försäkring; hyra eller annan kostnad för tjänste- eller arbetslokal, för vilken den skattskyldige haft att själv vidkännas utgift; kostnad för arbetsbiträde, som den skattskyldige använt för tjänsts utförande och som han själv avlönat; förlust å medel, för vilka den skattskyldige varit på grund av sin tjänst redovisningsskyldig; kostnad för resor i tjänsten, där ej, vad angår statstjänst, särskild ersättning varit därför anvisad; kostnad för facklitteratur, instrument och dylikt, som varit nödigt för tjänstens fullgörande.	
Har den skattskyldige för sin utbildning eller eljest i och för tjänsten ådragit sig gäld, *må ock ränta å* sådan gäld *avdragas.*	Har den skattskyldige för sin utbildning eller eljest i och för tjänsten ådragit sig gäld, *får också realränta på* sådan gäld *dras av.*
35 §	
3 mom.[11] 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.* *Avyttrar skattskyldig egendom som avses i detta moment och som*	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, dock ej aktie eller andel i bostadsaktiebolag eller i bostadförening som avses i 24 § 3 mom., är i sin helhet skattepliktig. Från *den* sammanlagda *vinsten* under ett beskattningsår, minskat med avdragsgill förlust vid avyttring samma år av egendom som avses i detta

[10] Senaste lydelse 1975:1347.

[11] Senaste lydelse 1980:1048.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
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.*	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 *vinsten* minskat med *förlusten.*

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 annat följer av nionde stycket – beskattning av realisationsvinst inte äga rum, om moderföretaget i koncernen är aktiebolag eller ekonomisk förening och den överlåtna aktien eller andelen innehas 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 överlåtna 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.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

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 fångeshandlingen. 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 bedömande 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, överlåts 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 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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*

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.

4 mom.[12] Avyttras annan egendom än som avses i 2 eller 3 mom., *räknas som* skattepliktig *realisationsvinst:*	4 mom. Avyttras annan egendom än som avses i 2 eller 3 mom., *är hela realisationsvinsten* skattepliktig. *Realisatonsvinst avseende lösöre som innehafts i minst två år är dock inte skattepliktig.*

om egendomen innehafts
mindre än två 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.

[12] Senaste lydelse 1978:971.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
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, att avyttringen skulle ha ägt rum även om tvång icke förelegat.	Har *lösöre* 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, att avyttringen skulle ha ägt rum även om tvång inte 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.

36 §[13]

Från bruttointäkten av tillfällig förvärvsverksamhet må *avdrag* göras för omkostnader, såsom för:

kostnader, som varit erforderliga för intäktens förvärvande, såsom resor, ersättning till biträden med mera;

ränta å upplånade medel, som använts i tillfällig förvärvsverksamhet;	*realränta på* upplånade medel, som använts i tillfällig förvärvsverksamhet;

förlust, som uppkommit i förvärvskällan.

Att särskilda bestämmelser gälla för beräkning av realisationsvinst framgår av anvisningarna.

(Se vidare anvisningar.)

38 §

1 mom.[14] Till *intäkt* av kapital räknas:

ränta å obligationer och *å* utlånade eller i bank eller annorstädes insatta medel,	*realränta på* obligationer och *på* utlånade eller i bank eller annorstädes insatta medel,

utdelning å svenska aktier och andelar i svenska aktiefonder och ekonomiska föreningar samt å andelar i utländska bolag och aktiefonder, så ock

intäkt genom överlåtelse av rätt till utdelning å aktier eller andelar, som nyss sagts, där ej aktierna eller andelarna samtidigt överlåtits,

allt såvitt icke intäkten är att hänföra till intäkt av rörelse.

Till intäkt av kapital räknas även vad som i samband med ideell förenings upplösning, medlems avgång ur föreningen e. d. utskiftas till medlem utöver inbetald insats.

För den, som genom köp, byte eller därmed jämförligt avtal förvärvat rätt till utdelning å svensk aktie eller å andel i svensk aktiefond eller ekonomisk förening eller i utländskt bolag eller utländsk aktiefond, skall såsom intäkt upptagas endast det belopp, varmed utdelningen eller, om förvärvaren i sin tur överlåtit rätten till utdelning, den därvid erhållna valutan överstigit det vid förvärvet utgivna vederlaget för rätten till utdelning.

[13] Senaste lydelse 1976:343.

[14] Senaste lydelse 1977:572.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Såsom utdelning från svensk ekonomisk förening anses jämväl vad som vid föreningens upplösning utskiftats till medlem utöver inbetald insats, dock att vid upplösning genom fusion, som i 28 § 3 mom. andra stycket avses, såsom utdelning i intet fall skall anses större belopp än som motsvarar vad medlemmen erhållit kontant eller eljest i annat än andelar i den övertagande föreningen.	
39 §	
1 mom.[15] Från bruttointäkt som avses i 38 § 1 mom. får avdrag göras för förvaltningskostnad samt för *gäldränta*, som inte skall dras av enligt bestämmelserna i 22, 25, 29, 33 och 36 §§ samt i 2 mom. av denna paragraf.	1 mom. Från bruttointäkt som avses i 38 § 1 mom. får avdrag göras för förvaltningskostnad samt för *realränta*, som inte skall dras av enligt bestämmelserna i 22, 25, 29, 33 och 36 §§ samt i 2 mom. av denna paragraf.

Anvisningar

till 19 §

2. Med realränta menas ränta på ett reallån. Som realränta anses också ränta på ett penninglån till den del räntan utgår enligt högre räntesats än inflationstalet.

Med reallån avses ett lån vars kapitalbelopp räknas om med hänsyn till förändringarna i det allmänna prisläget (den allmänna prisutvecklingen) under lånets löptid. Det belopp varmed kapitalbeloppet ändras utgör inte skattepliktig inkomst för långivaren eller avdragsgill utgift för låntagaren. Annat lån än reallån kallas penninglån.

Beräkningen av den allmänna prisutvecklingen sker med ledning av en på konsumentprisindex grundad indexserie. Omräkningstal för reallån fastställs för varje månad. Regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer fastställer omräkningstalen.

Vid omräkning av reallån skall det för viss månad fastställda omräkningstalet tillämpas oavsett vid vilken tidpunkt under månaden som lånet förfaller till betalning.

[15] Senaste lydelse 1979:612.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Realräntesatsen på ett penninglån utgör skillnaden mellan den avtalade räntesatsen och inflationstalet. Inflationstalet för visst år utgör skillnaden mellan omräkningstalet för december månad året före taxeringsåret och omräkningstalet för december månad året dessförinnan, uttryckt som en andel av sistnämnda omräkningstal. Avser en betalning ränta som hänför sig till två eller flera år beräknas realräntesatserna på grundval av inflationstalen för respektive år.

Exempel. En person har lånat ut 100 000 kronor under ett helt år mot 13 % i ränta. Årets inflationstal är 10 %. Differensen blir 3 procentenheter och realräntan 3 000 kronor. – En annan person har lånat ut 100 000 kronor mot 12 % i ränta. Räntan förfaller till betalning den 30 september. Långivaren uppbär 12 000 kronor i ränta avseende tiden den 1 oktober år 1 – den 30 september år 2. Inflationstalet år 1 är 10 % och inflationstalet år 2 är 9 %. Räntedifferensen blir 2 procentenheter under år 1 och 3 procentenheter under år 2. Realräntan för tiden den 1 oktober – 31 december år 1 blir (100 000 x 2 % x $\frac{3}{12}$ =) 500 kronor. För tiden den 1 januari – den 30 september år 2 blir realräntan (100 000 x 3 % x $\frac{9}{12}$ =) 2 250 kronor.

Den omständigheten att den avtalade räntesatsen på ett penninglån understiger inflationstalet ger inte upphov till någon avdragsrätt för långivaren eller skatteplikt för låntagaren.

till 22 §

1.[16] Till driftkostnader hänförs lön eller liknande vederlag liksom underhåll åt personal, som använts för jordbruket eller dess binäringar; undantagsförmåner, pensioner, pe-

1. Till driftkostnader hänförs lön eller liknande vederlag liksom underhåll åt personal, som använts för jordbruket eller dess binäringar; undantagsförmåner, pensioner, pe-

[16] Senaste lydelse 1981:295.

Nuvarande lydelse

riodiska utbetalningar på grund av förutvarande anställning på fastigheten; arrendeavgift; avgäld, som hänför sig till fastigheten; *ränta* på lånat kapital som nedlagts i fastigheten eller använts för dess drift; kostnader för inköp av djur, utsäde, foder, gödselmedel och dylikt; kostnader för reparation och underhåll av driftbyggnader, markanläggningar och inventarier; kostnader för anläggning av ny skog; kostnader för vård och underhåll av skog, såsom förvaltning, bevakning, väg- och byggnadsunderhåll, skyddsdikning, skogsindelning m. m., samt vid skogsavverkning kostnader för virkets huggning, tillredning, utdrivning, flottning m. m.; kostnader för försäkring av personal, byggnader, skog, gröda, djur, förråd och inventarier som inte är att hänföra till personlig lösegendom, m. m. Skall ersättning för avyttrade skogsprodukter behandlas som engångsersättning på grund av allframtidsupplåtelse (jfr punkt 4 tredje stycket av anvisningarna till 35 §), är kostnaderna för avverkningen ändå att anse som driftkostnader i skogsbruket.

Föreslagen lydelse

riodiska utbetalningar på grund av förutvarande anställning på fastigheten; arrendeavgift; avgäld, som hänför sig till fastigheten; *realränta* på lånat kapital som nedlagts i fastigheten eller använts för dess drift; kostnader för inköp av djur, utsäde, foder, gödselmedel och dylikt; kostnader för reparation och underhåll av driftbyggnader, markanläggningar och inventarier; kostnader för anläggning av ny skog; kostnader för vård och underhåll av skog, såsom förvaltning, bevakning, väg- och byggnadsunderhåll, skyddsdikning, skogsindelning m. m., samt vid skogsavverkning kostnader för virkets huggning, tillredning, utdrivning, flottning m. m.; kostnader för försäkring av personal, byggnader, skog, gröda, djur, förråd och inventarier som inte är att hänföra till personlig lösegendom, m m. Skall ersättning för avyttrade skogsprodukter behandlas som engångsersättning på grund av allframtidsupplåtelse (jfr punkt 4 tredje stycket av anvisningarna till 35 §), är kostnaderna för avverkningen ändå att anse som driftkostnader i skogsbruket.

Till reparation och underhåll hänförs vid tillämpning av första stycket kostnader för sådana ändringsarbeten på ekonomibyggnad som normalt kan påräknas i jordbruksdrift, såsom upptagande av nya fönster- eller dörröppningar samt flyttning av innerväggar eller inredning i samband med omdisponering av ekonomibyggnad, exempelvis i samband med omläggning av driften från en animalieproduktion till en annan. Åtgärd som innebär en väsentlig ändring av byggnaden, såsom när ett djurstall byggs om för att i stället användas för helt annat ändamål, hänförs dock inte till reparation och underhåll.

Utgifter för inköp och plantering av träd och buskar för yrkesmässig frukt- eller bärodling får efter den skattskyldiges eget val dras av antingen i sin helhet det år då inköpet eller planteringen har ägt rum eller genom årliga värdeminskningsavdrag. Värdeminskningsavdraget beräknas enligt avskrivningsplan till viss procent för år räknat av odlingens anskaffningsvärde. Beräkningen görs från den tidpunkt då odlingen har färdigställts. Procentsatsen för värdeminskningsavdrag bestäms efter den tid odlingen beräknas vara ekonomiskt användbar. Föreskrifterna i punkt 4 sjätte och sjunde styckena skall tillämpas.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Vid beräkning av värdeminskningsavdrag enligt föregående stycke skall odlingens anskaffningsvärde räknas om enligt bestämmelserna i punkt 3 andra stycket.

Värdet av fastighetens egna produkter, som används för fastighetens fortsatta drift, får föras av som driftkostnad men skall då samtidigt tas upp som intäkt.

Avdrag för avsättning till pensions- eller personalstiftelse och kostnad för pensionsförsäkring får ske enligt bestämmelserna om rörelse i punkt 2 av anvisningarna till 29 §.

Redovisar arbetsgivare enligt lagen (1967:531) om tryggande av pensionsutfästelse m. m. i sin balansräkning en post Avsatt till pensioner, äger punkt 2 av anvisningarna till 29 § motsvarande tillämpning i fråga om jordbruksfastighet.

Skattskyldigs barn, som har fyllt 16 år, taxeras självt för den inkomst av arbete på fastigheten, som barnet kan ha haft i form av pengar, naturaförmåner eller annat, dock högst för vad som motsvarar marknadsmässigt vederlag för barnets arbetsinsats. Den skattskyldiges kostnad får med motsvarande begränsning dras av som driftkostnad. För lön och underhåll till skattskyldigs barn, som inte har fyllt 16 år, får avdrag inte göras. Lönen och underhållet skall då inte heller tas upp som inkomst för barnet.

Punkt 18 av anvisningarna till 29 § äger motsvarande tillämpning beträffande inkomst av jordbruksfastighet.

3.[17] Utgifter för anskaffande av driftbyggnad som är belägen på fastigheten, däri inbegripet för driften behövliga bostadsbyggnader, dras av genom årliga värdeminskningsavdrag. Avdraget beräknas enligt avskrivningsplan till viss procent för år räknat av byggnadens anskaffningsvärde. Beräkningen görs från den tidpunkt då byggnaden har färdigställts. I fråga om en byggnad, som är avsedd att användas endast ett fåtal år, får dock anskaffningsutgifterna i sin helhet dras av det år då byggnaden anskaffades.

Vid beräkning av värdeminskningsavdragen skall byggnadens anskaffningsvärde räknas om med hänsyn till den allmänna prisutvecklingen från det beskattningsår då byggnaden anskaffades till det beskattningsår varom fråga är. Har byggnaden anskaffats på sätt som anges i nionde stycket skall anskaffningsvärdet räknas om som om den föregående ägaren fortfarande hade ägt byggnaden. Omräkningen skall grundas på de för december månad fastställda omräkningstalen (jfr punkt 2 av anvisningarna till 19 §). Vid omräkningen skall varje be-

[17] Senaste lydelse 1981:295.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	skattningsår – även för skattskyldiga med brutet räkenskapsår – anses sammanfalla med året närmast före taxeringsåret.

Som för driften behövlig bostadsbyggnad anses dels byggnad, som är upplåten till personal (personalbostad), dels ock ägares eller brukares bostadsbyggnad, i den mån byggnaden inte representerar ett större värde än som behövs för jordbruk eller skogsbruk av motsvarande storlek. Avdrag får sålunda avse endast så stor del av värdeminskningen som kan anses belöpa på behövlig bostadsbyggnad. Med ekonomibyggnad avses annan driftbyggnad än bostadsbyggnad.

I en byggnads anskaffningsvärde inräknas inte utgifter för sådana delar och tillbehör, som är avsedda att direkt tjäna byggnadens användning i driften (byggnadsinventarier). I enlighet härmed räknas som byggnadsinventarier sådana tillgångar som bås, box eller spilta, båsavskiljare, foderbord, fodergrind, vattenkopp, spaltgolv, utrustning för skrap- och svämutgödsling med tillhörande urinbrunn eller gödselbehållare, gödselstad, mjölkningsanläggning, kylbassäng, pump, sådan ledning för elektrisk ström, vatten eller avlopp som är avsedd för driften eller fläkt eller ventilationsanordning. Som byggnadsinventarier räknas också sådana tillgångar som silo- eller torkanläggning, fast transportör, hiss eller liknande. Däremot inräknas i anskaffningsvärdet för en byggnad utgifter för sådana anordningar som är nödvändiga för byggnadens allmänna användning, såsom ledning för vatten, avlopp, elektrisk ström eller gas och annan liknande anordning. Anskaffningsvärdet för en ledning som är avsedd för såväl en byggnads användning i driften som byggnadens allmänna användning fördelas mellan byggnadsinventarier och byggnaden i förhållande till hur stor del av ledningen som tjänar driften respektive byggnadens allmänna användning. Ledningen skall dock i sin helhet hänföras till byggnadsinventarier om utgifterna för ledningen till minst tre fjärdedelar kan anses hänförliga till driften. Om utgifterna för ledningen till minst tre fjärdedelar kan anses hänförliga till byggnadens allmänna användning skall ledningen i sin helhet hänföras till byggnaden.

I fråga om byggnadsinventarier tillämpas de föreskrifter som enligt punkt 5 gäller för maskiner och andra för stadigvarande bruk avsedda inventarier.

Av punkt 4 tredje stycket framgår att utgifter för vissa till marken hörande ledningar inräknas i anskaffningsvärdet för en byggnad.

Har en byggnad uppförts av den skattskyldige, är byggnadens anskaffningsvärde den skattskyldiges utgifter för uppförande av byggnaden. Till anskaffningsvärdet hänförs även utgifter för till- eller ombyggnad samt värde av byggnad som enligt punkt 4 andra stycket av anvisningarna till 21 § utgör intäkt av jordbruksfastighet för jordägaren. Har en byggnad förvärvats genom köp, byte eller därmed jämförligt fång, skall den verkliga utgiften utgöra anskaffningsvärdet. Har byggnader förvärvats tillsammans med den mark på vilka de är belägna, anses så stor del av vederlaget för fastigheten belöpa på särskilda byggnader eller byggnadsbestånd som det vid fastighetstaxeringen fastställda eller med tillämpning härav beräknade värdet av skilda byggnader eller byggnadsbestånd utgör av fastighetens hela taxeringsvärde. Vad som

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

enligt denna beräkning anses belöpa på byggnader kan även innefatta byggnadsinventarier. Vederlaget för byggnadsinventarier skall avräknas, varefter anskaffningsvärdet för byggnader erhålls. Det sammanlagda anskaffningsvärdet för byggnaderna får jämkas om den del av vederlaget för fastigheten som enligt denna beräkning inte anses belöpa på byggnaderna jämte byggnadsinventarier visas mera avsevärt över- eller understiga värdet av mark, växande skog, naturtillgångar, särskilda förmåner m. m. som har förvärvats. Har den skattskyldige eller någon, som står honom nära, vidtagit åtgärder för att den skattskyldige skall kunna tillgodoräkna sig ett högre anskaffningsvärde än som synes rimligt och kan det antas att detta har skett för att åt någon av dem bereda obehörig förmån i beskattningsavseende, skall anskaffningsvärdet i skälig mån jämkas.

Har en investeringsfond e. d. eller statsbidrag tagits i anspråk för anskaffning av en byggnad skall som anskaffningsvärde för byggnaden anses den verkliga utgiften för byggnaden minskad med det ianspråktagna beloppet.

Övergår en byggnad till en ny ägare på annat sätt än genom köp, byte eller därmed jämförligt fång, får den nye ägaren göra de värdeminskningsavdrag på byggnaden som skulle ha tillkommit den förre ägaren om denne fortfarande hade ägt byggnaden. Vad nyss sagts gäller också om ett moderbolag eller en övertagande förening övertar en byggnad från ett dotterbolag eller en överlåtande förening vid sådan fusion, som avses i 28 § 3 mom.

Procentsatsen för värdeminskningsavdrag i fråga om en byggnad bestäms med hänsyn till den tid varunder byggnader av olika slag anses kunna utnyttjas. Därvid skall beaktas även sådana omständigheter som att byggnadens användningstid kan antas komma att röna inflytande av framtida rationaliseringar, teknikens utveckling, omläggning av verksamhet och liknande förhållanden. Har en byggnad uppförts av en nyttjanderättshavare och är jordägaren inte enligt nyttjanderättsavtalet skyldig att vid nyttjanderättstidens utgång eller avtalets upphörande lösa byggnaden, skall särskild hänsyn tas till detta förhållande.

Skattskyldig får i fråga om ekonomibyggnad och personalbostad göra avdrag inom avskrivningsplanen – utom med årliga värdeminskningsavdrag – med 10 procent av de på planen upptagna utgifterna för ny-, till- eller ombyggnad (primäravdrag). Primäravdraget medges med 2 procent för år räknat från den tidpunkt då byggnaden eller den till- eller ombyggda delen av byggnaden har färdigställts. Förvärvas byggnaden av en ny ägare, får denne tillgodogöra sig de primäravdrag som återstår för den förre ägaren.

Skattskyldig får i fråga om ekonomibyggnad och personalbostad göra avdrag inom avskrivningsplanen – utom med årliga värdeminskningsavdrag – med 10 procent av de på planen upptagna utgifterna för ny-, till- eller ombyggnad (primäravdrag). Primäravdraget medges med 2 procent för år räknat från den tidpunkt då byggnaden eller den till- eller ombyggda delen av byggnaden har färdigställts. Förvärvas byggnaden av en ny ägare, får denne tillgodogöra sig de primäravdrag som återstår för den förre ägaren. *Vid beräkning av primäravdraget skall utgifterna för ny-,*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	till- eller ombyggnad räknas om på samma sätt som en byggnads anskaffningsvärde (jfr andra stycket).
Utrangeras en driftbyggnad, får avdrag göras för *vad som återstår* oavskrivet av anskaffningsvärdet i den mån beloppet överstiger vad som inflyter genom avyttring av byggnadsmaterial e. d. i samband med utrangeringen.	Utrangeras en driftbyggnad, får avdrag göras för *den del* av anskaffningsvärdet *som är* oavskrivet i den mån beloppet överstiger vad som inflyter genom avyttring av byggnadsmaterial e. d. i samband med utrangeringen. *Vid beräkning av utrangeringsavdraget skall den oavskrivna delen av anskaffningsvärdet räknas om enligt bestämmelserna i andra stycket.*

4.[18] Utgifter för anskaffande av en markanläggning på en jordbruksfastighet, vilken anläggning är avsedd för driften i förvärvskällan, dras av genom årliga värdeminskningsavdrag. Avdrag medges, om inte annat följer av andra eller sjätte stycket, endast för sådana utgifter som har bestritts av den skattskyldige själv och endast om utgifterna avser arbeten som har utförts under tid då han har ägt fastigheten. Avdraget beräknas enligt avskrivningsplan till 10 procent för år räknat av anskaffningsvärdet av täckdike och till 5 procent för år räknat av tre fjärdedelar av anskaffningsvärdet av andra markanläggningar. Beräkningen görs från den tidpunkt då anläggningen har färdigställts. I fråga om en anläggning, som är avsedd att användas endast ett fåtal år, får dock anskaffningsutgifterna i sin helhet dras av det år då anläggningen anskaffades.

Vid beräkningen av värdeminskningsavdragen skall markanläggningens anskaffningsvärde räknas om med hänsyn till den allmänna prisutvecklingen från det beskattningsår då anläggningen anskaffades till det beskattningsår varom fråga är. Har markanläggningen anskaffats på sätt som anges i sjunde stycket skall anskaffningsvärdet räknas om som om den föregående ägaren fortfarande hade ägt anläggningen. Omräkningen skall grundas på de för december månad fastställda omräkningstalen (jfr punkt 2 av anvisningarna till 19 §). Vid omräkningen skall varje beskattningsår – även för skattskyldiga med brutet räkenskapsår – anses sammanfalla med året närmast före taxeringsåret.

[18] Senaste lydelse 1981:295.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

Till markanläggning hänförs sådant markarbete som behövs för att marken skall göras plan eller fast, såsom röjning, schaktning eller rivning av byggnad eller annat som tidigare har funnits på fastigheten. Till markanläggning hänförs också körplan, parkeringsplats e. d., täckdike, öppet dike, invallnings- och vattenavledningsföretag, mark- eller skogsväg eller brunn. Till anskaffningsvärdet för markanläggning hänförs även värdet av en markanläggning som enligt punkt 4 andra stycket av anvisningarna till 21 § utgör intäkt av jordbruksfastighet för jordägaren. I anskaffningsvärdet får inräknas utgifter för iståndsättande och omläggning av ett förut anlagt täckdike. I täckdike inbegrips täckt avlopp i direkt anslutning till ett täckdike.

Till markanläggning hänförs inte sådana anordningar som är avsedda att användas tillsammans med vissa maskiner eller andra för stadigvarande bruk avsedda inventarier i driften (markinventarier). I enlighet härmed hänförs till markinventarier exempelvis sådan anordning som gödselbassäng som är belägen utanför djurstall, urinbrunn eller liknande anordning eller ledning för vatten, avlopp, elektrisk ström, gas eller annat. Till markinventarier hänförs också stängsel och annan jämförlig avspärrningsanordning. Anskaffningsvärdet för en ledning som är avsedd för såväl den på fastigheten bedrivna verksamheten som en byggnads allmänna användning fördelas mellan markinventarier och byggnaden i förhållande till hur stor del av ledningen som tjänar den på fastigheten bedrivna verksamheten respektive byggnadens allmänna användning. Ledningen skall dock i sin helhet hänföras till markinventarier om utgifterna för ledningen till minst tre fjärdedelar kan anses hänförliga till den på fastigheten bedrivna verksamheten. Om utgifterna till minst tre fjärdedelar kan anses hänförliga till byggnadens allmänna användning skall ledningen i sin helhet hänföras till byggnaden.

I fråga om markinventarier tillämpas de föreskrifter som enligt punkt 5 gäller för maskiner och andra för stadigvarande bruk avsedda inventarier.

Har en investeringsfond e. d. eller statsbidrag tagits i anspråk för anskaffning av en markanläggning skall som anskaffningsvärde för markanläggningen anses den verkliga utgiften för markanläggningen minskad med fyra tredjedelar av det ianspråktagna beloppet.

Övergår en fastighet till en ny ägare på annat sätt än genom köp, byte eller därmed jämförligt fång, får den nye ägaren göra de värdeminskningsavdrag för markanläggning som skulle ha tillkommit den förre ägaren om denne fortfarande hade ägt fastigheten. Vad nyss sagts gäller också om ett moderbolag eller en övertagande förening övertar en fastighet från ett dotterbolag eller en överlåtande förening vid sådan fusion, som avses i 28 § 3 mom.

Övergår en fastighet till en ny ägare genom köp, byte eller därmed jämförligt fång, får överlåtaren det år då överlåtelsen sker göra avdrag för den del av det avskrivningsbara anskaffningsvärdet för vilket han inte tidigare har medgetts avdrag. Vad nu sagts gäller även när verksamheten på jordbruksfastigheten läggs ned utan

Övergår en fastighet till en ny ägare genom köp, byte eller därmed jämförligt fång, får överlåtaren det år då överlåtelsen sker göra avdrag för den del av det avskrivningsbara anskaffningsvärdet för vilket han inte tidigare har medgetts avdrag. *Vid beräkning av avdraget skall denna del av det avskrivningsbara anskaffnings-*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
samband med avyttring av fastigheten.	*värdet räknas om enligt bestämmelserna i andra stycket.* Vad nu sagts gäller även när verksamheten på jordbruksfastigheten läggs ned utan samband med avyttring av fastigheten.

6.[19] Avdrag för värdeminskning av tillgång som avses i punkterna 3–5 medges endast skattskyldig ägare av tillgången, om inte annat följer av andra och tredje styckena.

Har en arrendator eller en annan nyttjanderättshavare haft utgifter för ny-, till- eller ombyggnad eller annan därmed jämförlig förbättring av en fastighet, som han innehar med nyttjanderätt, och blir jordägaren omedelbart ägare till vad som har utförts, får nyttjanderättshavaren dra av dessa utgifter genom årliga värdeminskningsavdrag. Avdraget beräknas enligt avskrivningsplan till 10 procent för år räknat av anskaffningsvärdet av täckdike och till 5 procent för år räknat av anskaffningsvärdet av andra markanläggningar eller av byggnader. Dessutom har nyttjanderättshavaren – såvitt gäller byggnader – rätt till primäravdrag enligt punkt 3 tionde stycket. I fråga om byggnader eller markanläggningar, som är avsedda att användas endast ett fåtal år, får dock anskaffningsutgifterna i sin helhet dras av det år då tillgången anskaffades.

Vid beräkning av värdeminskningsavdrag och primäravdrag skall omräkning ske enligt bestämmelserna i punkt 3 andra och elfte styckena.

Har en arrendator eller en annan nyttjanderättshavare haft utgifter för anskaffande av byggnadsinventarier, markinventarier eller maskiner och andra för stadigvarande bruk avsedda inventarier, som han innehar med nyttjanderätt, och blir jordägaren omedelbart ägare till vad som har anskaffats, får nyttjanderättshavaren dra av dessa utgifter enligt bestämmelserna i punkt 5.

Har nyttjanderättshavaren erhållit ersättning av jordägaren för vad som har anskaffats, får nyttjanderättshavaren på en gång göra avdrag för vad som återstår oavskrivet av anskaffningsvärdet, dock inte med högre belopp än ersättningen. Det beskattningsår då nyttjanderätten upphör får nyttjanderättshavaren göra avdrag med oavskriven del av anskaffningsvärdet.	Har nyttjanderättshavaren erhållit ersättning av jordägaren för vad som har anskaffats, får nyttjanderättshavaren på en gång göra avdrag för vad som återstår oavskrivet av anskaffningsvärdet, dock inte med högre belopp än ersättningen. Det beskattningsår då nyttjanderätten upphör får nyttjanderättshavaren göra avdrag med oavskriven del av anskaffningsvärdet. *Vid avdragsberäkningen skall den oavskrivna delen av anskaffningsvärdet räknas om enligt bestämmelserna i punkt 3 andra stycket.*

[19] Senaste lydelse 1981:295.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

9.[20] Avdrag för substansminskning på grund av utvinning av naturtillgångar samt avdrag för avsättning som avser framtida substansminskning på grund av sådan utvinning medges enligt bestämmelserna i denna anvisningspunkt.

För inträdd substansminskning medges avdrag vid taxeringen för ett visst beskattningsår med högst ett belopp som, tillsammans med de avdrag som har medgetts för tidigare beskattningsår, motsvarar den del av anskaffningsvärdet för hela tillgången som belöper på utvinningen före beskattningsårets utgång.

Har den skattskyldige genom skriftligt avtal upplåtit rätt till utvinning och har han uppburit förskottsbetalning för utvinningen, får han göra avdrag för belopp som i räkenskaperna har avsatts för framtida substansminskning. Vid taxeringen för ett visst beskattningsår medges avdrag med högst ett belopp motsvarande den del av anskaffningsvärdet för hela naturtillgången som kan anses belöpa på den framtida utvinning för vilken förskottsbetalning har erhållits. Avdraget skall återföras till beskattning nästföljande beskattningsår.

Vid beräkning av avdrag enligt andra och tredje styckena skall anskaffningsvärdet räknas om med hänsyn till den allmänna prisutvecklingen från det beskattningsår då naturtillgången senast anskaffats genom köp, byte eller därmed jämförligt fång till det beskattningsår varom fråga är. I fall som avses i sjätte stycket andra meningen skall dock det beskattningsår då utvinningen påbörjades vara utgångspunkt för omräkningen. Omräkningen skall grundas på de för december månad fastställda omräkningstalen (jfr punkt 2 av anvisningarna till 19 §). Vid omräkningen skall varje beskattningsår – även för skattskyldiga med brutet räkenskapsår – anses sammanfalla med året närmast före taxeringsåret.

Avdrag enligt föregående stycke medges dock inte om upplåtelseavtalet har ingåtts mellan varandra närstående personer eller mellan näringsidkare som har intressegemenskap (moder- och dotterföretag eller företag under i huvudsak gemensam ledning). Som närstående till fysisk person räknas dels personer som anges i 35 § 1a mom., dels sådana fåmansföretag som avses i nämnda lagrum och i vilka den fysiska personen eller någon honom närstående person är företagsledare eller – direkt eller genom förmedling av juridisk person – äger aktier eller andelar.

Anskaffningsvärdet för en naturtillgång beräknas med utgångspunkt i den

[20] Senaste lydelse 1981:256.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

skattskyldiges faktiska utgift för förvärvet eller, om fastigheten har förvärvats på annat sätt än genom köp, byte eller något därmed jämförligt fång, den faktiska utgiften vid det närmast föregående köpet, bytet eller därmed jämförliga fånget. Begär den skattskyldige det, skall dock till utgångspunkt tas det belopp varmed den skattskyldige skulle få avdrag enligt punkt 2 a av anvisningarna till 36 § om han vid tidpunkten för utvinningens början hade avyttrat täktmarken för ett vederlag som motsvarar dess allmänna saluvärde vid nämnda tidpunkt. Beräkning enligt nämnda anvisningspunkt får dock inte leda till att den till förvärvet hänförliga delen av anskaffningsvärdet tas upp till högre belopp än vad som motsvarar 75 procent av täktmarkens allmänna saluvärde vid tidpunkten i fråga. Har tillstånd enligt lag givits för utvinning av tillgången, beräknas anskaffningsvärdet endast för det område som omfattas av tillståndet och – vid tillämpning av andra och tredje meningarna – på grundval av förhållandena vid tidpunkten för utvinningens början på detta område.

I anskaffningsvärdet inräknas, förutom belopp som har beräknats enligt föregående stycke, även utgifter för tillgångens exploatering i den mån utgifterna inte har fått dras av som kostnad i den löpande driften och inte heller har beaktats vid beräkning enligt punkt 2 a av anvisningarna till 36 §.

Om en fastighet, på vilken en naturtillgång har börjat uttas, har övergått till en ny ägare på annat sätt än genom köp, byte eller något därmed jämförligt fång, får den nye ägaren tillgodoräkna sig endast de avdrag för substansminskning på fastigheten som skulle ha tillkommit den förre ägaren, om denne fortfarande hade ägt fastigheten.

Vid tillämpningen av bestämmelserna i denna anvisningspunkt skall en fastighetsägare, som har upplåtit nyttjanderätt till täktmark mot engångsersättning, utan hinder av 47 § andra stycket e) betraktas som ägare till marken även efter det att upplåtelsen har skett.

till 25 §

2 a.[21] Utgifter för anskaffande av en byggnad, som avses i 24 § 1 mom., dras av genom årliga värdeminskningsavdrag. Avdraget beräknas enligt avskrivningsplan till viss procent för år räknat av byggnadens anskaffningsvärde. Beräkningen görs från den tidpunkt då byggnaden har färdigställts. Av punkt 2 b framgår att underlaget för avskrivning enligt nu förevarande punkt skall minskas, när särskilt värdeminskningsavdrag beräknas för värmepannor, hissmaskinerier och jämförlig maskinell utrustning.

Vid beräkning av värdeminskningsavdragen skall byggnadens anskaffningsvärde räknas om med hänsyn till den allmänna prisutvecklingen från det beskattningsår då byggnaden anskaffades till det beskattningsår varom fråga är. Har

[21] Senaste lydelse 1981:295.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	byggnaden anskaffats på sätt som anges i sjätte stycket skall anskaffningsvärdet räknas om som om den föregående ägaren fortfarande hade ägt fastigheten. Omräkningen skall grundas på de för december månad fastställda omräkningstalen (jfr punkt 2 av anvisningarna till 19 §). Vid omräkningen skall varje beskattningsår – även för skattskyldiga med brutet räkenskapsår – anses sammanfalla med året närmast före taxeringsåret.

Har en byggnad uppförts av den skattskyldige, är byggnadens anskaffningsvärde den skattskyldiges utgifter för uppförande av byggnaden. Till anskaffningsvärdet hänförs även utgifter för till- eller ombyggnad samt utgifter för reparation och underhåll för vilka avdrag inte medges på grund av föreskrifterna i 25 § 2 mom. första stycket b) eller c) och för vilka bidrag inte har utgått. I anskaffningsvärdet för en byggnad inräknas även utgifter för plantering, parkeringsplats eller annan jämförlig anläggning på fastigheten. Vidare får i anskaffningsvärdet inräknas utgifter som ägaren har haft för rivning av en byggnad eller annat som tidigare har funnits på fastigheten, om rivningen kan anses ha varit betingad av och har skett i nära anslutning till den nya byggnadens uppförande.

Har en byggnad förvärvats genom köp, byte eller därmed jämförligt fång, skall den verkliga utgiften utgöra anskaffningsvärdet. Förvärvades byggnaden tillsammans med den mark på vilken den är belägen, anses så stor del av vederlaget för fastigheten belöpa på byggnaden, som det vid fastighetstaxeringen fastställda byggnadsvärdet utgör av fastighetens hela taxeringsvärde. Om den del av vederlaget för fastigheten som enligt denna beräkning inte anses belöpa på byggnaden visas mera avsevärt över- eller understiga ett skäligt markvärde, får dock det för byggnaden beräknade anskaffningsvärdet jämkas. Har den skattskyldige eller någon, som står honom nära, vidtagit åtgärder för att den skattskyldige skall kunna tillgodoräkna sig ett högre anskaffningsvärde än som synes rimligt och kan det antas att detta har skett för att åt någon av dem bereda obehörig förmån i beskattningsavseende, skall anskaffningsvärdet i skälig mån jämkas.

Har en investeringsfond e. d. eller statsbidrag tagits i anspråk för anskaffning av en byggnad, skall som anskaffningsvärde för byggnaden anses den verkliga utgiften för byggnaden minskad med det ianspråktagna beloppet.

Övergår en byggnad till en ny ägare på annat sätt än genom köp, byte eller därmed jämförligt fång, får den nye ägaren göra de värdeminskningsavdrag på byggnaden som skulle ha tillkommit den förre ägaren om denne fortfarande hade ägt byggnaden. Vad nyss sagts gäller också om ett moderbolag eller en övertagande förening övertar en byggnad från ett dotterbolag eller en överlåtande förening vid sådan fusion, som avses i 28 § 3 mom.

Procentsatsen för värdeminskningsavdrag är 1,5 för byggnad av sten, tegel,

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
betong eller annat jämförligt material och 1,75 för byggnad av trä. I fall som avses i 25 § 2 mom. första stycket c) är procentsatsen 3. Avdraget får dock beräknas efter högre procentsats, om särskilda omständigheter föranleder därtill.	
Utrangeras byggnad, som avses i 24 § 1 mom., får avdrag göras för *vad som återstår* oavskrivet av anskaffningsvärdet i den mån beloppet överstiger vad som inflyter genom avyttring av byggnadsmaterial e. d. i samband med utrangeringen.	Utrangeras byggnad, som avses i 24 § 1 mom., får avdrag göras för *den del* av anskaffningsvärdet *som är* oavskrivet i den mån beloppet överstiger vad som inflyter genom avyttring av byggnadsmaterial e. d. i samband med utrangeringen. *Vid beräkningen av utrangeringsavdraget skall den oavskrivna delen av anskaffningsvärdet räknas om enligt bestämmelserna i andra stycket.*
2 b.[22] Avdrag enligt 25 § 1 mom. för årlig värdeminskning av värmepannor, hissmaskinerier och jämförlig maskinell utrustning, vars värde ingår i taxeringsvärdet (byggnadsvärdet), medges enligt särskild avskrivningsplan efter högre procenttal än för byggnaden i övrigt. Värdeminskningsavdraget beräknas på utrustningens anskaffningsvärde. Angående beräkningen av detta värde gäller i tillämpliga delar vad som sägs i punkt 2 a andra–fjärde styckena. Vidare medges avdrag enligt särskild avskrivningsplan för anslutningsavgift eller anläggningsbidrag avseende nyttighet för fastighet, som fastighetens ägare har erlagt, om nyttigheten är knuten till fastigheten och inte till ägaren personligen.	
	Vid beräkning av avdrag enligt första stycket skall anskaffningsvärdet, anslutningsavgiften och anläggningsbidraget räknas om enligt bestämmelserna i punkt 2 a andra stycket.
Avskrivs maskinell utrustning enligt särskild plan, skall underlaget för beräkning av värdeminskningsavdrag enligt punkt 2 a minskas i motsvarande mån. Utrangeras sådan utrustning, får avdrag göras för *vad som återstår* oavskrivet av anskaffningsvärdet i den mån beloppet överstiger vad som inflyter genom avyttring av material e. d. i samband med utrangeringen.	Avskrivs maskinell utrustning enligt särskild plan, skall underlaget för beräkning av värdeminskningsavdrag enligt punkt 2 a minskas i motsvarande mån. Utrangeras sådan utrustning, får avdrag göras för *den del* av anskaffningsvärdet *som är* oavskrivet i den mån beloppet överstiger vad som inflyter genom avyttring av material e. d. i samband med utrangeringen. *Vid beräkningen av utrangeringsavdraget skall den oavskrivna delen av anskaffningsvärdet räknas om enligt bestämmelserna i punkt 2 a andra stycket.*

[22] Senaste lydelse 1981:295.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
6.[23] Den omständigheten att en omkostnad, som i och för sig är avdragsgill vid inkomstberäkningen, helt eller delvis har betalats med bostadstillägg, som nämns i 19 §, får inte föranleda att avdrag vägras för omkostnaden.	
Har skattskyldig erhållit sådan eftergift av ränta eller amortering på statliga lån till bostadshus, som avses i punkt 7 av anvisningarna till 24 §, får avdrag för ränta på lånat, i fastigheten nedlagt kapital däremot *ske* endast *med* belopp varmed nämnda ränta överstigit beloppet av eftergiften. Av 20 § framgår att motsvarande begränsning i avdragsrätten gäller när räntan täcks av bidrag som avses i punkt 7 av anvisningarna till 24 §.	Har skattskyldig erhållit sådan eftergift av ränta eller amortering på statliga lån till bostadshus, som avses i punkt 7 av anvisningarna till 24 §, får avdrag för ränta på lånat, i fastigheten nedlagt kapital däremot *beräknas på grundval* endast *av det* belopp varmed nämnda ränta överstigit beloppet av eftergiften. Av 20 § framgår att motsvarande begränsning i avdragsrätten gäller när räntan täcks av bidrag som avses i punkt 7 av anvisningarna till 24 §.
till 28 §	
2.[24] Ränteintäkt samt utdelning å aktier och andelar i aktiefonder och ekonomiska föreningar *är* i allmänhet *att räkna som intäkt av förvärvskällan* kapital.	2. Ränteintäkt samt utdelning å aktier och andelar i aktiefonder och ekonomiska föreningar *skall* i allmänhet *hänföras till inkomstslaget* kapital.
Emellanåt skall dock ränteintäkt hänföras till *intäkt av* rörelse, nämligen då det kapital, varav intäkten flutit, är att anse som tillhörande rörelsen. Detta kan vara fallet, även om kapitalet icke för tillfället användes i rörelsen, ifall det blott står till disposition för dylik användning. Kapital, som icke är avsett att tagas i bruk för rörelsen utan hålles därifrån avskilt, är däremot icke att anse såsom tillhörande rörelsen. I följd härav får i regel ränteintäkt, som uppbäres av aktiebolag och andra juridiska personer, som driva rörelse, anses *utgöra intäkt av rörelse.*	Emellanåt skall dock ränteintäkt hänföras till *inkomstslaget* rörelse, nämligen då det kapital, varav intäkten flutit, är att anse som tillhörande rörelsen. Detta kan vara fallet, även om kapitalet icke för tillfället användes i rörelsen, ifall det blott står till disposition för dylik användning. Kapital, som icke är avsett att tagas i bruk för rörelsen utan hålles därifrån avskilt, är däremot icke att anse såsom tillhörande rörelsen. I följd härav får i regel ränteintäkt, som uppbäres av aktiebolag och andra juridiska personer, som driva rörelse, anses *hänförliga till rörelsen.*
I bank- och annan penningrörelse ävensom försäkringsrörelse är utdelning å aktier och andelar i aktiefonder och ekonomiska föreningar att räkna som intäkt i rörelsen.	

[23] Senaste lydelse 1981:295.

[24] Senaste lydelse 1974:994.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

till 29 §

1.[25] Har annan fastighet helt eller delvis använts i ägarens egen rörelse, får hyresvärdet av vad som på detta sätt använts inte dras av som omkostnad i rörelsen. Detta hyresvärde har nämligen inte tagits upp som inkomst av annan fastighet (jfr punkt 1 av anvisningarna till 24 §). Avkastningen av fastigheten kommer i stället till synes som en del av rörelseinkomsten.

Har den skattskyldige i rörelse, som har utövats av honom, för förädling eller förbrukning tillgodogjort sig produkter från eget jordbruk eller någon dess binäring eller från eget skogsbruk eller råämnen från egen eller av honom brukad, i rörelsen inte använd fastighet, skall, som framgår av 21 och 24 §§, värdet av sådana produkter eller råämnen i vissa fall tas upp som intäkt av fastigheten. I sådant fall får samma värde dras av som omkostnad i rörelsen. Detta gäller också, om han i rörelsen har tillgodogjort sig produkter av annan av honom utövad rörelse, som är att anse som särskild förvärvskälla.

Utgifter för inköp och plantering av träd och buskar för yrkesmässig frukt- eller bärodling får efter den skattskyldiges eget val dras av antingen i sin helhet det år då inköpet eller planteringen har ägt rum eller genom årliga värdeminskningsavdrag. Värdeminskningsavdraget beräknas enligt avskrivningsplan till viss procent för år räknat av odlingens anskaffningsvärde. Beräkningen görs från den tidpunkt då odlingen har färdigställts. Procentsatsen för värdeminskningsavdrag bestäms efter den tid odlingen beräknas vara ekonomiskt användbar. Föreskrifterna i punkt 16 sjätte och sjunde styckena skall tillämpas.

Vid beräkning av värdeminskningsavdrag enligt föregående stycke skall anskaffningsvärdet räknas om enligt bestämmelserna i punkt 7 av anvisningarna.

3.[26] Utgifter för anskaffande av maskiner och andra för stadigvarande bruk avsedda inventarier dras i regel av genom årliga värdeminskningsavdrag enligt bestämmelserna om räkenskapsenlig avskrivning i punkt 4 eller om restvärdeavskrivning i punkt 5. Kan inventariernas ekonomiska livslängd antas uppgå till högst tre år, får emellertid hela utgiften för deras anskaffande dras av under anskaffningsåret. Omedelbart avdrag får även ske i fråga om inventarier av mindre värde.

Har ett fåmansföretag anskaffat inventarier, som uteslutande eller så gott som uteslutande är avsedda för företagsledares eller honom närstående persons privata bruk, medges inte avdrag på grund av anskaffningen.

Regler om avdrag avseende beställda men inte levererade inventarier (kontraktsavskrivning) finns i punkt 2 sista stycket av anvisningarna till 41 §.

Har den skattskyldige yrkat avdrag för värdeminskning av inventarier, skall avdraget anses medgivet i den mån det har medfört att den taxerade inkomsten har beräknats till lägre belopp än annars skulle ha skett eller medfört en ökning av förlust som berättigar till avdrag enligt bestämmelserna i lagen

[25] Senaste lydelse 1981:295.

[26] Senaste lydelse 1981:295.

Nuvarande lydelse

(1960:63) om rätt till förlustutjämning vid taxering för inkomst. Inventariernas anskaffningsvärde minskat med medgivna värdeminskningsavdrag utgör det skattemässiga restvärdet.

6.[27] Avdrag enligt bestämmelserna i punkterna 4 och 5 får även göras för utgifter för anskaffning av patenträtt och liknande tidsbegränsad rättighet. Det är härvid utan betydelse om rörelseidkaren har förvärvat rättigheten för att utnyttja den vid tillverkning som han bedriver eller om han tillgodogör sig rättigheten genom att överlåta utnyttjandet av denna till annan. Också utgifter för anskaffning av hyresrätt och av varumärke, firma eller annan rättighet av goodwills natur dras av enligt de nämnda bestämmelserna.

7.[28] Utgifter för anskaffande av en byggnad, som är avsedd för användning i ägarens rörelse, dras av genom årliga värdeminskningsavdrag. Avdraget beräknas enligt avskrivningsplan till viss procent för år räknat av byggnadens anskaffningsvärde. Beräkningen görs från den tidpunkt då byggnaden har färdigställts. I fråga om en byggnad, som är avsedd att användas endast ett fåtal år, får dock anskaffningsutgifterna i sin helhet dras av det år då byggnaden anskaffades.

Föreslagen lydelse

Den skattskyldige äger – utöver avdrag för värdeminskning – årligen rätt till ett inflationsavdrag. Inflationsavdraget utgör inventariernas skattemässiga restvärde vid beskattningsårets ingång multiplicerat med inflationstalet för året närmast före taxeringsåret. Vad som menas med inflationstal framgår av punkt 2 femte stycket av anvisningarna till 19 §.

6. Avdrag enligt bestämmelserna i *punkt 3 sista stycket och* punkterna 4 och 5 får även göras för utgifter för anskaffning av patenträtt och liknande tidsbegränsad rättighet. Det är härvid utan betydelse om rörelseidkaren har förvärvat rättigheten för att utnyttja den vid tillverkning som han bedriver eller om han tillgodogör sig rättigheten genom att överlåta utnyttjandet av denna till annan. Också utgifter för anskaffning av hyresrätt och av varumärke, firma eller annan rättighet av goodwills natur dras av enligt de nämnda bestämmelserna.

Vid beräkning av värdeminskningsavdragen skall byggnadens anskaffningsvärde räknas om med hänsyn till den allmänna prisutvecklingen från det beskattningsår varom fråga är. Har byggnaden anskaffats på sätt som anges i åttonde stycket skall anskaffningsvärdet räknas om som om den föregående ägaren fortfarande hade ägt byggnaden. Omräkningen skall grundas på de för

[27] Senaste lydelse 1981:295.

[28] Senaste lydelse 1981:295.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	december månad fastställda omräkningstalen (jfr punkt 2 av anvisningarna till 19 §). Vid omräkningen skall varje beskattningsår – även för skattskyldiga med brutet räkenskapsår – anses sammanfalla med året närmast före taxeringsåret.

I en byggnads anskaffningsvärde inräknas inte utgifter för sådana delar och tillbehör, som är avsedda att direkt tjäna byggnadens användning för rörelseändamål (byggnadsinventarier). I enlighet härmed räknas som byggnadsinventarier i en industribyggnad tillgångar avsedda för den industriella driften, såsom maskiner, anordningar för godstransport som t. ex. räls, traversbanor och hissar, behållare, ställningar för lagring e. d., samt anordningar för användningen av dessa tillgångar som t. ex. särskilda fundament. Som byggnadsinventarier räknas vidare ledningar för vatten, avlopp m. m., avsedda att direkt tjäna den industriella driften, och speciella värmeanläggningar, ventilationsanordningar och särskilda skorstenar för avledande av gaser och annat som alstras vid produktionen. Som byggnadsinventarier i en byggnad som är avsedd för affärsändamål räknas exempelvis hyllor, diskar eller annan butiksinredning, rulltrappor m. m. Tjänstgör en konstruktion, för vilken ett byggnadsvärde har fastställts vid fastighetstaxeringen, i sin helhet eller till viss del som maskin eller redskap, såsom kan vara fallet med oljecisterner och siloanläggningar, anses en sådan konstruktion som byggnadsinventarier. Däremot inräknas i anskaffningsvärdet för en byggnad utgifter för sådana anordningar som är nödvändiga för byggnadens allmänna användning, såsom ledning för vatten, avlopp, elektrisk ström eller gas och annan liknande anordning. Anskaffningsvärdet för en ledning som är avsedd för såväl en byggnads användning för rörelseändamål som byggnadens allmänna användning fördelas mellan byggnadsinventarier och byggnaden i förhållande till hur stor del av ledningen som tjänar rörelseändamålet respektive byggnadens allmänna användning. Ledningen skall dock i sin helhet hänföras till byggnadsinventarier om utgifterna för ledningen till minst tre fjärdedelar kan anses hänförliga till rörelseändamålet. Om utgifterna för ledningen till minst tre fjärdedelar kan anses hänförliga till byggnadens allmänna användning skall ledningen i sin helhet hänföras till byggnaden.

I fråga om byggnadsinventarier tillämpas de föreskrifter som enligt punkterna 3–5 gäller för maskiner och andra för stadigvarande bruk avsedda inventarier.

Av punkt 16 tredje stycket framgår att utgifter för vissa till marken hörande anordningar inräknas i anskaffningsvärdet för en byggnad.

Har en byggnad uppförts av den skattskyldige, är byggnadens anskaffningsvärde den skattskyldiges utgifter för uppförande av byggnaden. Till anskaffningsvärdet hänförs även utgifter för till- eller ombyggnad. Har en byggnad förvärvats genom köp, byte eller därmed jämförligt fång, skall den verkliga utgiften utgöra anskaffningsvärdet. Förvärvades byggnaden tillsammans med den mark på vilken den är belägen, anses så stor del av vederlaget för fastigheten – i förekommande fall efter avdrag för egendom som avses i 2 kap.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

3 § jordabalken – belöpa på byggnaden, som det vid fastighetstaxeringen fastställda byggnadsvärdet utgör av fastighetens hela taxeringsvärde. Vad som enligt denna beräkning anses belöpa på byggnaden kan även innefatta byggnadsinventarier. Vederlaget för byggnadsinventarier skall avräknas, varefter anskaffningsvärdet för byggnaden erhålls. Om den del av vederlaget för fastigheten som enligt denna beräkning inte anses belöpa på byggnaden jämte byggnadsinventarier visas mera avsevärt över- eller understiga ett skäligt markvärde, får dock det för byggnaden beräknade anskaffningsvärdet jämkas. Har den skattskyldige eller någon, som står honom nära, vidtagit åtgärder för att den skattskyldige skall kunna tillgodoräkna sig ett högre anskaffningsvärde än som synes rimligt och kan det antas att detta har skett för att åt någon av dem bereda obehörig förmån i beskattningsavseende, skall anskaffningsvärdet i skälig mån jämkas.

Har en investeringsfond e. d. eller statsbidrag tagits i anspråk för anskaffning av en byggnad, skall som anskaffningsvärde för byggnaden anses den verkliga utgiften för byggnaden minskad med det ianspråktagna beloppet.

Övergår en byggnad till en ny ägare på annat sätt än genom köp, byte eller därmed jämförligt fång, får den nye ägaren göra de värdeminskningsavdrag på byggnaden som skulle ha tillkommit den förre ägaren om denne fortfarande hade ägt byggnaden. Vad nyss sagts gäller också om ett moderbolag eller en övertagande förening övertar en byggnad från ett dotterbolag eller en överlåtande förening vid sådan fusion, som avses i 28 § 3 mom.

Procentsatsen för värdeminskningsavdrag i fråga om en byggnad bestäms med hänsyn till den tid byggnaden anses kunna utnyttjas. Därvid skall beaktas även sådana omständigheter som att byggnadens användningstid kan antas komma att röna inflytande av framtida rationaliseringar, teknikens utveckling, omläggning av verksamhet och liknande förhållanden. Är på grund av särskilda omständigheter av annan art än nyss nämnts byggnadens värde för rörelsen begränsat till förhållandevis kort tid, skall hänsyn tas även till detta. Så kan vara fallet exempelvis då fråga är om en byggnad för utnyttjande av en begränsad malmfyndighet eller då en byggnad, som är belägen på annans mark och som används i rörelse, vid nyttjanderättens upphörande inte skall lösas av jordägaren.

Skattskyldig får i fråga om en byggnad, som är avsedd att användas i hans rörelse, göra avdrag inom avskrivningsplanen – utom med årliga värdeminskningsavdrag – med 10 procent av de på planen upptagna utgifterna för ny-, till- eller ombyggnad (primäravdrag). Primäravdraget medges med 2 procent för år räknat från den tidpunkt då byggnaden eller den till- eller ombyggda delen av byggnaden har färdigställts. Förvärvas byggnaden av en ny ägare, får

Skattskyldig får i fråga om en byggnad, som är avsedd att användas i hans rörelse, göra avdrag inom avskrivningsplanen – utom med årliga värdeminskningsavdrag – med 10 procent av de på planen upptagna utgifterna för ny-, till- eller ombyggnad (primäravdrag). Primäravdraget medges med 2 procent för år räknat från den tidpunkt då byggnaden eller den till- eller ombyggda delen av byggnaden har färdigställts. Förvärvas byggnaden av en ny ägare, får

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
denne tillgodogöra sig de primäravdrag som återstår för den förre ägaren.	denne tillgodogöra sig de primäravdrag som återstår för den förre ägaren. *Vid beräkning av primäravdraget skall utgifterna för ny-, till- eller ombyggnad räknas om på samma sätt som en byggnads anskaffningsvärde (jfr andra stycket).*
Utrangeras en i rörelse använd byggnad, får avdrag göras för *vad som återstår* oavskrivet av anskaffningsvärdet i den mån beloppet överstiger vad som inflyter genom avyttring av byggnadsmaterial e. d. i samband med utrangeringen.	Utrangeras en i rörelse använd byggnad, får avdrag göras för *den del* av anskaffningsvärdet *som är* oavskrivet i den mån beloppet överstiger vad som inflyter genom avyttring av byggnadsmaterial e. d. i samband med utrangeringen. *Vid beräkningen av utrangeringsavdraget skall den oavskrivna delen av anskaffningsvärdet räknas om enligt bestämmelserna i andra stycket.*

16.[29] Utgifter för anskaffande av sådana markanläggningar på fastighet, avsedd för användning i ägarens rörelse, som avses i andra stycket, dras av genom årliga värdeminskningsavdrag. Avdrag medges, om inte annat följer av sjätte stycket, endast för sådana utgifter som har bestritts av den skattskyldige själv och endast om utgifterna avser arbeten som har utförts under tid då han har ägt fastigheten. Avdraget beräknas enligt avskrivningsplan till 5 procent för år räknat av tre fjärdedelar av anläggningens anskaffningsvärde. Beräkningen görs från den tidpunkt då anläggningen har färdigställts. I fråga om en anläggning, som är avsedd att användas endast ett fåtal år, får dock anskaffningsutgifterna i sin helhet dras av det år då anläggningen anskaffades.

Vid beräkning av värdeminskningsavdragen skall markanläggningens anskaffningsvärde räknas om med hänsyn till den allmänna prisutvecklingen från det beskattningsår då anläggningen anskaffades till det beskattningsår varom fråga är. Har markanläggningen anskaffats på sätt som anges i sjunde stycket skall anskaffningsvärdet räknas om som om den föregående ägaren fortfarande hade ägt anläggningen. Omräkningen skall grundas på de för december månad fastställda omräkningstalen (jfr punkt 2 av anvisningarna till 19 §). Vid omräkningen skall varje beskattningsår – även för skattskyldiga med brutet

[29] Senaste lydelse 1981:295.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	räkenskapsår – anses sammanfalla med året närmast före taxeringsåret.

Till markanläggning hänförs sådant markarbete som behövs för att marken skall göras plan eller fast, såsom röjning, schaktning, rivning av byggnad eller annat som tidigare har funnits på fastigheten, uppförandet av stödmurar och torrläggning av marken. Till markanläggning hänförs också olika anordningar såsom vägar, kanaler, hamninlopp och andra tillfarter, körplaner, parkeringsplatser, fotbollsplaner och tennisbanor eller därmed jämförliga anläggningar för personal, planteringar e. d. samt, i den mån de inte vid fastighetstaxering är att hänföra till byggnad, även brunnar, källare och tunnlar e. d.

Till markanläggning hänförs inte sådana anordningar som är avsedda att användas tillsammans med vissa maskiner eller andra för stadigvarande bruk avsedda inventarier i rörelse eller sådana inventarier som används för viss verksamhet såsom fundament e. d., industrispår, traversbanor samt ledningar för vatten, avlopp, elektrisk ström, gas m. m. (markinventarier). Till markinventarier hänförs också stängsel och andra jämförliga avspärrningsanordningar. Anskaffningsvärdet för en ledning som är avsedd för såväl den på fastigheten bedrivna verksamheten som en byggnads allmänna användning fördelas mellan markinventarier och byggnaden i förhållande till hur stor del av ledningen som tjänar den på den fastigheten bedrivna verksamheten respektive byggnadens allmänna användning. Ledningen skall dock i sin helhet hänföras till markinventarier om utgifterna för ledningen till minst tre fjärdedelar kan anses hänförliga till den på fastigheten bedrivna verksamheten. Om utgifterna till minst tre fjärdedelar kan anses hänförliga till byggnadens allmänna användning skall ledningen i sin helhet hänföras till byggnaden.

I fråga om markinventarier tillämpas de föreskrifter som enligt punkterna 3–5 gäller för maskiner och andra för stadigvarande bruk avsedda inventarier.

Har en investeringsfond e. d. eller statsbidrag tagits i anspråk för anskaffning av en markanläggning, skall som anskaffningsvärde för markanläggningen anses den verkliga utgiften för markanläggningen minskad med fyra tredjedelar av det ianspråktagna beloppet.

Övergår en rörelsefastighet till en ny ägare på annat sätt än genom köp, byte eller därmed jämförligt fång, får den nye ägaren göra de värdeminskningsavdrag för markanläggning som skulle ha tillkommit den förre ägaren, om denne fortfarande hade ägt fastigheten. Vad nyss sagts gäller också om ett moderbolag eller en övertagande förening övertar en fastighet från ett dotterbolag eller en överlåtande förening vid sådan fusion, som avses i 28 § 3 mom.

Övergår en fastighet till en ny ägare genom köp, byte eller därmed jämförligt fång, får överlåtaren det år då överlåtelsen sker göra avdrag för den del av det avskrivningsbara anskaffningsvärdet för vilket han inte tidigare har medgetts avdrag. Vad nu sagts	Övergår en fastighet till en ny ägare genom köp, byte eller därmed jämförligt fång, får överlåtaren det år då överlåtelsen sker göra avdrag för den del av det avskrivningsbara anskaffningsvärdet för vilket han inte tidigare har medgetts avdrag. *Vid beräk-*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
gäller även när den på fastigheten bedrivna rörelsen läggs ned och fastighetens markanläggningar på grund därav saknar värde för fastighetens ägare.	*ning av avdraget skall denna del av det avskrivningsbara anskaffningsvärdet räknas om enligt bestämmelserna i andra stycket.* Vad nu sagts gäller även när den på fastigheten bedrivna rörelsen läggs ned och fastighetens markanläggningar på grund därav saknar värde för fastighetens ägare.

till 30 §

1.[30] Vid beräkning av nettointäkt av försäkringsrörelse som drivits av *livförsäkringsanstalt* skall följande iakttagas.

Som bruttointäkt upptages intäkt av kapital- och fastighetsförvaltning med undantag av den del av intäkten som belöper på pensionsförsäkringar, vilka anstalten meddelat direkt eller meddelat i återförsäkring åt inländsk försäkringsanstalt.

Som bruttointäkt upptages även vinst vid försäljning av eller vid uppskrivning av värdet av annan tillgång än inventarium eller för stadigvarande bruk i rörelsen avsedd fastighet. Vid försäljning av fastighet som utgör omsättningstillgång i försäkringsrörelsen skall punkt 1 fjärde stycket av anvisningarna till 28 § tillämpas. I bruttointäkten upptages vidare hyresvärde av fastighet, som använts i försäkringsrörelsen. Har livförsäkringsanstalt hos utländsk försäkringsanstalt återförsäkrat direkt meddelad eller i återförsäkring åt inländsk försäkringsanstalt meddelad annan försäkring än pensionsförsäkring utan att hos sig behålla premiereserven, anses som ränteintäkt ränta på värdet av återförsäkrarens ansvarighet enligt den räntefot som legat till grund för premieberäkningen.

Från bruttointäkten får avdragas dels *ränta* på gäld, dels, i fråga om fastighetsförvaltning, annan enligt 25 § avdragsgill omkostnad för fastighet, dels förlust vid försäljning av annan tillgång än inventarium eller för stadigvarande bruk i rörelsen avsedd fastighet, dels belopp varmed värdet av annan tillgång än inventarium eller för stadigvarande bruk i rörelsen avsedd fastighet enligt denna lag nedskrivits, dels 5 procent av vad som återstår av bruttointäkten efter avdrag enligt detta stycke.	Från bruttointäkten får avdragas dels *realränta* på gäld, dels, i fråga om fastighetsförvaltning, annan enligt 25 § avdragsgill omkostnad för fastighet, dels förlust vid försäljning av annan tillgång än inventarium eller för stadigvarande bruk i rörelsen avsedd fastighet, dels belopp varmed värdet av annan tillgång än inventarium eller för stadigvarande bruk i rörelsen avsedd fastighet enligt denna lag nedskrivits, dels 5 procent av vad som återstår av bruttointäkten efter avdrag enligt detta stycke.

I fråga om individuell livförsäkring, individuell annan personförsäkring och gruppförsäkring får i varje sådan verksamhet för sig, sedan avdrag åtnjutits enligt föregående stycke, från återstående bruttointäkt göras avdrag med belopp motsvarande för varje direkt tecknad personförsäkring, som icke är

[30] Senaste lydelse 1981:295.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
pensionsförsäkring, 3 promille av det basbelopp som enligt 1 kap. 6 § lagen den 25 maj 1962 (nr 381) om allmän försäkring fastställts för januari månad under taxeringsåret. Avdraget skall för varje försäkring beräknas till helt krontal så, att öretal bortfaller. Som en försäkring anses dels alla individuella livförsäkringar, som samtidigt tecknats på samma persons eller samma personers liv, dels alla andra individuella personförsäkringar, som samtidigt tecknats med samma person som försäkrad, dels samma persons alla gruppförsäkringar som han har inom en och samma grupp. Sammanlagt avdrag enligt detta stycke får icke överstiga återstående bruttointäkt av den verksamhet till vilken avdraget hänför sig.	
Avdrag får icke ske för sådan ränta på återbäringsmedel som tillkommer försäkringstagare.	
till 36 §	
1.[31] Vid beräkning av realisationsvinst upptages såsom intäkt vad som erhållits för den avyttrade egendomen med avdrag för försäljningsprovision och liknande kostnader. Avdrag får – med iakttagande dock av de särskilda föreskrifter som gälla enligt punkt 2 nedan – ske för alla omkostnader för egendomen (omkostnadsbeloppet), således för erlagd köpeskilling jämte inköpsprovision, stämpelskatt o. d. (ingångsvärdet) och för vad som nedlagts på förbättring av egendomen (förbättringskostnad) m. m. Vidare får vid vinstberäkningen den skattskyldige åtnjuta avdrag för under beskattningsåret utbetalda förvaltningskostnader och *räntor*, därest dessa ej böra hänföras till annan förvärvskälla.	1. Vid beräkning av realisationsvinst upptages såsom intäkt vad som erhållits för den avyttrade egendomen med avdrag för försäljningsprovision och liknande kostnader. Avdrag får – med iakttagande dock av de särskilda föreskrifter som gälla enligt punkt 2 nedan – ske för alla omkostnader för egendomen (omkostnadsbeloppet), således för erlagd köpeskilling jämte inköpsprovision, stämpelskatt o. d. (ingångsvärdet) och för vad som nedlagts på förbättring av egendomen (förbättringskostnad) m. m. Vidare får vid vinstberäkningen den skattskyldige åtnjuta avdrag för under beskattningsåret utbetalda förvaltningskostnader och *realräntor*, därest dessa ej böra hänföras till annan förvärvskälla.
2 a.[32] Skall vid beräkning av realisationsvinst på grund av avyttring av fastighet vederlaget för viss del av fastigheten tas upp som intäkt av fastighet eller av rörelse (jfr punkt 1 av anvisningarna till 35 §) får i omkostnadsbeloppet inte inräknas utgift som hänför sig till sådan del av fastigheten som vid inkomsttaxeringen har behandlats enligt reglerna för maskiner och andra för stadigvarande bruk avsedda inventarier.	
Som förbättringskostnad enligt punkt 1 räknas även kostnad, som under tid, då intäkt av avyttrad fastighet eller i förekommande fall del därav har beräknats enligt 24 § 2 eller 3 mom., har nedlagts på reparation och underhåll av fastigheten eller fastighetsdelen, i den mån den avyttrade egendomen på grund därav vid avyttringen har befunnit sig i bättre skick än vid förvärvet, samt kostnad för reparation och underhåll för vilken avdrag inte medges på grund av föreskrifterna i 25 § 2 mom. första stycket b) eller c) och för vilken	

[31] Senaste lydelse 1976:343.

[32] Senaste lydelse 1981:256.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

bidrag ej har utgått. Förbättringskostnad, som inte har uppförts på avskrivningsplan, och med förbättringskostnad jämförlig reparations- eller underhållskostnad får dock inräknas i omkostnadsbeloppet endast för år då de nedlagda kostnaderna har uppgått till minst 3 000 kronor. Kostnad, som har uppförts på avskrivningsplan, skall normalt anses nedlagd det år då kostnaden har uppförts på planen. I andra fall skall sådan kostnad normalt anses nedlagd när faktura eller räkning har erhållits, varav framgår vilket arbete som har utförts.

Har fastighet varit föremål för förbättringsarbete eller därmed jämförligt reparations- eller underhållsarbete i ägarens byggnadsrörelse skall – med iakttagande av de begränsningar som har angetts i föregående stycke – som förbättringskostnad räknas det belopp som enligt punkt 3 tredje stycket av anvisningarna till 27 § har tagits upp som intäkt i rörelsen på grund av byggnadsarbetet.

Omkostnadsbeloppet skall minskas med värdeminskningsavdrag m. m., som belöper på tid före avyttringen av fastigheten, såsom avdrag på grund av avyttring av skog, avdrag för värdeminskning av annan naturtillgång eller för värdeminskning av täckdiken eller andra markanläggningar (jfr punkterna 1, 4, 7 och 9 av anvisningarna till 22 § samt punkterna 1, 8 och 16 av anvisningarna till 29 §). På samma sätt skall omkostnadsbeloppet minskas med avdrag för värdeminskning av byggnad m. m. (jfr punkterna 3 och 4 av anvisningarna till 22 §, punkterna 2 a, 2 b och 4 av anvisningarna till 25 § samt punkterna 7 och 16 av anvisningarna till 29 §), dock inte för år då avdraget har understigit 3 000 kronor. Omkostnadsbeloppet skall minskas även med belopp varmed fastigheten har avskrivits i samband med ianspråktagande av investeringsfond e. d.

Belöper *avdrag för byggnad, markanläggning eller naturtillgång* på tid före avyttringen av fastigheten (jfr punkterna 1, 3, 4 och 9 av anvisningarna till 22 §, punkterna 2 a, 2 b och 4 av anvisningarna till 25 § samt punkterna 1, 7, 8 och 16 av anvisningarna till 29 §) eller *har* fastigheten *skrivits av mot* investeringsfond e. d., *skall som ingångsvärde räknas endast den oavskrivna delen av fastighetens ingångsvärde. Har avdrag medgivits på grund av avyttring av skog (jfr punkt 7 av anvisningarna till 22 §) skall omkostnadsbeloppet minskas med avdragsbeloppet.*

Vid beräkning av omkostnadsbeloppet skall fastighet, som förvärvats före år 1952, anses förvärvad den 1 januari 1952. Ingångsvärdet skall därvid anses utgöra 150 procent av fastighetens taxeringsvärde för år 1952. Hänsyn skall vid vinstberäkningen icke tagas till kostnader och avdrag som belöper på tid före år 1952. Dock får det vid förvärvet erlagda vederlaget för fastigheten upptagas som ingångsvärde, om den skattskyldige kan visa att köpeskillingen överstiger 150 procent av taxeringsvärdet för år 1952. Fanns taxeringsvärde ej

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

åsatt för år 1952, får motsvarande värde uppskattas med ledning av taxeringsvärdet för fastighet, i vilken den avyttrade egendomen ingått, eller närmast därefter åsatta taxeringsvärde.

Har fastighet vid avyttringen innehafts mer än tjugo år får den skattskyldige vid vinstberäkningen som ingångsvärde upptaga ett belopp motsvarande 150 procent av det taxeringsvärde, som gällde tjugo år före avyttringen. Har taxeringsvärdet åsatts vid fastighetstaxering som verkställts år 1970 eller senare får dock som ingångsvärde upptagas endast 133 procent av taxeringsvärdet. Om ingångsvärdet beräknas med ledning av det taxeringsvärde som gällde tjugo år före avyttringen, skall hänsyn vid vinstberäkningen icke tagas till kostnader och avdrag, som belöper på tidigare år än tjugo år före avyttringen. Fanns taxeringsvärde ej åsatt tjugo år före avyttringen, får motsvarande värde uppskattas på sätt angives i femte stycket sista meningen.

Har avyttrad fastighet förvärvats genom arv eller testamente eller genom bodelning i anledning av makes död, får den skattskyldige, i stället för köpeskilling eller motsvarande vederlag för fastigheten vid närmast föregående köp, byte eller därmed jämförliga fång eller i stället för ett med stöd av föregående stycke framräknat värde, som ingångsvärde upptaga 150 procent av fastighetens taxeringsvärde året före det år då dödsfallet inträffade eller motsvarande i arvsskattehänseende gällande värde, förutsatt att dödsfallet ägt rum efter år 1952. Ägde dödsfallet rum efter år 1970 får dock som ingångsvärde upptagas endast 133 procent av taxeringsvärdet eller motsvarande i arvsskattehänseende gällande värde. Fanns taxeringsvärde ej åsatt året före det år då dödsfallet inträffade, får motsvarande värde uppskattas på sätt som angives i femte stycket sista meningen. Har ingångsvärdet upptagits med stöd av bestämmelserna i detta stycke, skall hänsyn vid vinstberäkningen icke tagas till kostnader och avdrag, som belöper på tidigare år än året före dödsåret.

Beräknas ingångsvärdet med ledning av taxeringsvärde skall, såvida viss del av taxeringsvärdet avser egendom som i kostnadshänseende hänförts till maskiner och andra inventarier i jordbruk eller rörelse (jfr punkt 1 av anvisningarna till 35 §), taxeringsvärdet reduceras med den del därav som kan anses belöpa på egendom av nyss angivet slag. Sådan reducering skall dock icke göras om mindre än 25 procent av hela vederlaget för den avyttrade fastigheten belöper på egendom, som vid beräkning av värdeminskningsavdrag hänföres till maskiner och andra inventarier.

Skall taxeringsvärdet reduceras enligt föregående stycke iakttages följande. Har taxeringsvärdet åsatts tidigare än vid 1975 års fastighetstaxering, skall taxeringsvärdet reduceras med så stor del därav som vederlaget för egendom, som vid beräkning av värdeminskningsavdrag hänföres till maskiner och andra inventarier, utgör av hela vederlaget för den avyttrade fastigheten. Vad nu sagts gäller även om taxeringsvärdet åsatts år 1975 eller senare, dock att vid beräkningen skall bortses från den del av vederlaget vid avyttringen som belöper på egendom som avses i 2 kap. 3 § jordabalken. Kan den skattskyldige visa att den andel av taxeringsvärdet som kan anses belöpa på egendom, som vid beräkning av värdeminskningsavdrag hänföres till maskiner och andra inventarier, är mindre än den andel av hela vederlaget för den avyttrade fastigheten som kan anses belöpa på egendom av nu angivet slag, får dock

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
taxeringsvärdet reduceras på grundval av förhållandena vid fastighetstaxeringen.	
Det för fastigheten gällande ingångsvärdet – om det inte har beräknats enligt trettonde stycket sista meningen – liksom de förbättringskostnader och därmed likställda belopp för vilka avdrag får ske samt de *värdeminskningsavdrag och andra belopp* som skall minska omkostnadsbeloppet skall *i den omfattning som anges i punkterna 6 a och 6 b nedan* räknas om *med hänsyn till förändringarna i* det allmänna prisläget *(prisutvecklingen)* under den tid då *fastigheten har innehafts.*	Det för fastigheten gällande ingångsvärdet – om det inte har beräknats enligt trettonde stycket sista meningen – liksom de förbättringskostnader och därmed likställda belopp för vilka avdrag får ske samt de *avdrag på grund av avyttring av skog* som skall minska omkostnadsbeloppet skall räknas om *till de belopp vartill de skulle ha uppgått enligt* det allmänna prisläget under *det år* då *avyttringen skedde.*

Omräkningen sker med ledning av en indexserie, grundad på konsumentprisindex. Riksskatteverket fastställer årligen omräkningstalen.

Har avyttring av fastighet omfattat byggnad, som i huvudsak är avsedd att användas för bostadsändamål och som vid avyttringstillfället varit eller bort vara åsatt ett taxerat byggnadsvärde av lägst 10 000 kronor, avdrages ytterligare ett belopp av 3 000 kronor för varje påbörjat kalenderår före taxeringsåret som bostadsbyggnaden under innehavstiden funnits på fastigheten. Om det taxerade byggnadsvärdet inte uppgått eller bort uppgå till 10 000 kronor, avdrages 3 000 kronor för varje påbörjat kalenderår under innehavstiden som byggnaden utnyttjats till stadigvarande bostad. Avdrag medges inte för tidigare år än år 1952 och inte heller för senare år än år 1980. Finns på fastigheten mer än en bostadsbyggnad beräknas nu avsett avdrag endast för fastighetens huvudbyggnad. Sker vinstberäkningen med utgångspunkt från taxeringsvärdet tjugo år före avyttringen enligt sjätte stycket ovan eller från taxeringsvärdet året före dödsfallet enligt sjunde stycket ovan eller motsvarande värden, får avdrag enligt detta stycke ej ske för tidigare år än tjugo år före avyttringen eller året före dödsfallet. Om bostadsbyggnad rivits eller förstörts genom brand eller liknande, skall avdrag enligt detta stycke medges även för tid då denna byggnad funnits på fastigheten, om den skattskyldige inom ett år igångsatt arbete med att uppföra ersättningsbyggnad. Om en bostadsbyggnad under mer än ett år tagits i anspråk huvudsakligen för annat ändamål än bostadsändamål medges avdrag enligt detta stycke endast för tid då byggnaden därefter åter utnyttjats huvudsakligen för bostadsändamål.

Vinstberäkning på grund av avyttring av en del av en fastighet skall grundas på förhållandena på den avyttrade fastighetsdelen. Vid tillämpning av de beloppsgränser som anges i andra och fjärde styckena skall dock hänsyn tas till förhållandena på hela fastigheten. Avdrag enligt tolfte stycket får göras endast om avyttringen har omfattat bostadsbyggnad som vid tiden för avyttringen var huvudbyggnad för hela fastigheten. På den skattskyldiges begäran skall omkostnadsbeloppet för fastighetsdelen – i stället för att beräknas enligt första

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

meningen – tas upp till ett belopp som motsvarar så stor del av det för hela fastigheten beräknade omkostnadsbeloppet – i förekommande fall minskat med värdeminskningsavdrag m. m. – som vederlaget för fastighetsdelen utgör av fastighetens hela värde vid avyttringstillfället. I sist avsedda fall skall, om den skattskyldige begär det och värdet av skogen och skogsmarken på den avyttrade fastighetsdelen är mindre än 20 procent av värdet av hela fastighetens skog och skogsmark, omkostnadsbeloppet inte minskas med avdrag på grund av avyttring av skog. Om den avyttrade delen avser en eller ett fåtal tomter avsedda att bebyggas med bostadshus och vederlaget är mindre än 10 procent av fastighetens taxeringsvärde, får vidare ingångsvärdet på den avyttrade fastighetsdelen utan särskild utredning beräknas till 1 krona per kvadratmeter, dock ej till högre belopp än köpeskillingen.

Vad i de fem första meningarna av föregående stycke föreskrivits gäller i tillämpliga delar även vid marköverföring enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

Har den skattskyldige erhållit sådan engångsersättning som avses i punkt 4 andra stycket av anvisningarna till 35 §, skall så stor del av det för hela fastigheten beräknade omkostnadsbeloppet – i förekommande fall minskat med värdeminskningsavdrag m. m. – anses belöpa på den del av fastigheten som ersättningen avser, som engångsersättningen utgör av fastighetens hela värde vid tiden för upplåtelsen eller inskränkningen i förfoganderätten. Vid bedömningen av om omkostnadsbeloppet skall minskas med avdrag på grund av avyttring av skog gäller vad som är föreskrivet i fråga om del av fastighet. Den som enligt punkt 4 fjärde stycket av anvisningarna till 35 § erhåller avdrag från den eller de engångsersättningar han fått på grund av upplåtelser inom en och samma kommun får inte tillgodoräkna sig något omkostnadsbelopp hänförligt till dessa ersättningar.

Har den skattskyldige under innehavstiden avyttrat en del av en fastighet, skall hänsyn tas till detta vid beräkning av omkostnadsbeloppet för återstoden av fastigheten. Kan utredning inte förebringas om den andel av omkostnadsbeloppet – i förekommande fall minskat med värdeminskningsavdrag m. m. – för fastigheten, som belöpt på den avyttrade fastighetsdelen, skall denna andel anses ha motsvarat hälften av erhållen ersättning för fastighetsdelen. Andelen skall dock i intet fall anses överstiga omkostnadsbeloppet – i förekommande fall minskat med värdeminskningsavdrag m. m. – för hela fastigheten omedelbart före avyttringen av fastighetsdelen.

Föreskrifterna i föregående stycke tillämpas också om den skattskyldige under innehavstiden erhållit sådan engångsersättning som avses i punkt 4 andra stycket av anvisningarna till 35 §. Har den skattskyldige under innehavstiden avstått från mark genom marköverföring enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), skall omkostnadsbeloppet på återstoden av fastigheten anses ha minskat med så stor del av omkostnadsbeloppet för den tidigare avstådda marken som ersättningen i pengar utgjort av det totala vederlaget för marken.

Beräknas omkostnadsbeloppet vid avyttring av återstoden av fastigheten eller del därav med ledning av ett taxeringsvärde som åsatts efter det att delavyttringen, markupplåtelsen eller marköverföringen m. m. ägt rum, är bestämmelserna i de två föregående styckena icke tillämpliga.

Kostnad för förbättringsarbete eller därmed jämförligt reparations- och

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
underhållsarbete för vilket försäkringsersättning eller annan skadeersättning har utgått beaktas, såvida ersättningen inte räknas till skattepliktig inkomst enligt denna lag, vid beräkning av realisationsvinst endast i den mån kostnaden har överstigit ersättningen. Har sådan skattefri ersättning uppburits med större belopp än det som har gått åt för skadans avhjälpande gäller följande. Fastighetens ingångsvärde, omräknat enligt tionde stycket till tiden för skadetillfället, minskas med skillnaden mellan ersättningen och kostnaden för skadans avhjälpande. För tid efter skadetillfället ligger återstoden av det omräknade ingångsvärdet till grund för omräkning enligt tionde stycket.	
Avyttrar delägare i fåmansföretag eller honom närstående person fastighet till företaget får vid vinstberäkningen fastighetens ingångsvärde icke beräknas på grundval av taxeringsvärde enligt sjätte och sjunde styckena. Ej heller får omräkning göras enligt tionde stycket eller tillägg göras enligt tolfte stycket. Riksskatteverket får medge undantag från bestämmelserna i detta stycke om det kan antagas att avyttringen skett av organisatoriska eller andra synnerliga skäl. Mot beslut av riksskatteverket i sådan fråga får talan icke föras.	
2 b.[33] *Avyttras aktie eller andel i aktiefond och har aktien eller andelen innehafts två år eller mera (äldre aktie eller andel), gäller bestämmelserna i andra och tredje styckena.*	2 b. Som anskaffningskostnad för aktie eller andel anses i regel den genomsnittliga anskaffningskostnaden för samtliga aktier eller andelar av samma slag som den avyttrade, beräknat med hänsyn till faktiska anskaffningskostnader och inträffade förändringar beträffande innehavet. *Vid vinstberäkningen skall anskaffningskostnaden för en aktie eller en andel räknas om med hänsyn till den allmänna prisutvecklingen från det år då aktien förvärvades till det år då aktien avyttrades. Omräkningen skall grundas på de för december månad fastställda omräkningstalen (jfr punkt 2 av anvisningarna till 19 §).*
Som anskaffningskostnad för *äldre* aktie eller andel anses i regel den genomsnittliga anskaffningskostnaden för samtliga *äldre* aktier eller andelar av samma slag som den avyttrade, beräknat med hänsyn till faktiska anskaffningskostnader och inträffade förändringar beträffande innehavet.	
Anskaffningskostnad för äldre aktie, som är noterad på börs eller föremål för liknande notering, och för äldre andel i aktiefond får bestämmas till ett belopp som motsvarar hälften av vad den skattskyldige erhåller för aktien eller andelen efter avdrag för kostnad för avyttringen. Kan den skattskyldige göra sannolikt att en beräkning enligt *andra* stycket leder till ett högre belopp, skall dock detta högre belopp anses som anskaffningskostnad.	Anskaffningskostnad för aktie, som är noterad på börs eller föremål för liknande notering, och för andel i aktiefond får bestämmas till ett belopp som motsvarar hälften av vad den skattskyldige erhåller för aktien eller andelen efter avdrag för kostnad för avyttringen. Kan den skattskyldige göra sannolikt att en beräkning enligt *första* stycket leder till ett högre belopp, skall dock detta högre belopp anses som anskaffningskostnad.

[33] Senaste lydelse 1981:264.

Nuvarande lydelse

Avyttras delbevis eller teckningsrätt till *äldre* aktie, som avses i tredje stycket, tillämpas bestämmelserna i det stycket. Därvid avser andra meningen den del av anskaffningskostnaden för aktien, beräknad enligt andra stycket, som belöper på delbeviset eller teckningsrätten.

Föreslagen lydelse

Avyttras delbevis eller teckningsrätt till aktie, som avses i tredje stycket, tillämpas bestämmelserna i det stycket. Därvid avser andra meningen den del av anskaffningskostnaden för aktien, beräknad enligt andra stycket, som belöper på delbeviset eller teckningsrätten.

Vid avyttring för senare leverans av aktie som är avsedd att förvärvas i anslutning till leveransen (terminsaffär), skall skattepliktig realisationsvinst anses ha uppkommit, trots att aktien förvärvas efter avyttringen. Motsvarande gäller om avyttringen avsett lånad aktie, som skall återställas till långivaren genom överlämnande av aktie av samma slag förvärvad i anslutning till återställandet (blankningsaffär). Vinst eller förlust vid blankningsaffär skall beräknas som skillnaden mellan vad som erhålls vid avyttringen av den lånade aktien och anskaffningskostnaden för motsvarande aktie, som återställs till långivaren. Har aktien inte återställts till långivaren före utgången av det år, som följer närmast efter avyttringsåret, skall skillnaden mellan vad den skattskyldige erhållit för den avyttrade aktien och värdet av motsvarande aktie – beräknat efter den lägsta betalkurs eller, om sådan saknas, den lägsta köpkurs, som noterats från avyttringsdagen till utgången av sistnämnda år – anses som skattepliktig realisationsvinst. Avdragsgill realisationsförlust skall därvid ej anses ha uppkommit. Om vid återlämnandet av ifrågavarande aktie denna anskaffats till ett pris, som är lägre än det som beräknats vid tidigare vinstberäkning, skall skillnaden tas upp som skattepliktig realisationsvinst det år då aktien återställts till långivaren. Har i stället förlust uppkommit är denna att anse som avdragsgill realisationsförlust.

Har här i riket bosatt skattskyldig förvärvat utländsk aktie från annan sådan skattskyldig och samtidigt förvärvat en rättighet att omplacera aktien i annan utländsk aktie (switchrätt) gäller följande. Kostnad för förvärvet av denna rättighet eller ersättning i samband med avyttring av densamma skall vid beräkningen av skattepliktig realisationsvinst eller avdragsgill realisationsförlust i samband med avyttring av den utländska aktien inte inräknas i anskaffningskostnaden eller den erhållna likviden för aktien.

Vad i femte och sjätte styckena sägs om aktie gäller även annan egendom som avses i 35 § 3 mom.

2 c.[34] Vid avyttring av egendom som avses i 35 § 4 mom. iakttas följande. Har den skattskyldige tidigare medgetts avdrag för värdeminskning e. d. av egendomen, minskas omkostnadsbeloppet med sådant avdrag *i den mån vid avyttringen återvunna avskrivningar inte skall tas upp som intäkt av fastighet eller av rörelse.* Värdeminskningsavdrag, som den skattskyldige har yrkat, skall

2 c. Vid avyttring av egendom som avses i 35 § 4 mom. iakttas följande. Har den skattskyldige tidigare medgetts avdrag för värdeminskning e. d. av egendomen, minskas omkostnadsbeloppet med sådant avdrag. Värdeminskningsavdrag, som den skattskyldige har yrkat, skall anses medgivet i den mån det har medfört att den taxerade inkomsten har beräknats till lägre belopp än annars

[34] Senaste lydelse 1981:295.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
anses medgivet i den mån det har medfört att den taxerade inkomsten har beräknats till lägre belopp än annars skulle ha skett eller medfört en ökning av förlust som berättigar till avdrag enligt bestämmelserna i lagen (1960:63) om rätt till förlustutjämning vid taxering för inkomst.	skulle ha skett eller medfört en ökning av förlust som berättigar till avdrag enligt bestämmelserna i lagen (1960:63) om rätt till förlustutjämning vid taxering för inkomst.
	Vid beräkningen av realisationsvinst enligt första stycket skall, såvitt gäller annan egendom än penninglån, egendomens ingångsvärde och medgivna värdeminskningsavdrag räknas om med hänsyn till den allmänna prisutvecklingen från det år då egendomen anskaffades till det år då egendomen avyttrades. Omräkningen skall grundas på de för december månad fastställda omräkningstalen (jfr punkt 2 av anvisningarna till 19 §).

3.[35] 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.	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 *realisationsförlusten* 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 §.

4.[36] Avdrag för realisationsförlust, beräknad enligt punkt 3 ovan, får göras

[35] Senaste lydelse 1980:1048.

[36] Senaste lydelse 1980:1048.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
från sådan realisationsvinst eller lotterivinst som enligt punkt 5 av anvisningarna till 18 § är hänförlig till samma förvärvskälla som förlusten.	
Avdraget skall i första hand göras från den realisationsvinst eller lotterivinst som är hänförlig till samma beskattningsår som realisationsförlusten. Har en förlust inte kunnat utnyttjas för avdrag nämnda beskattningsår, får avdrag för förlusten göras ett senare beskattningsår, dock senast sjätte beskattningsåret efter det till vilket förlusten är hänförlig. En på detta sätt förskjuten realisationsförlust får dras av endast mot den realisationsvinst eller lotterivinst som det senare beskattningsåret återstår sedan avdrag har gjorts för de realisationsförluster som är hänförliga till det året.	Avdraget skall i första hand göras från den realisationsvinst eller lotterivinst som är hänförlig till samma beskattningsår som realisationsförlusten. Har en förlust inte kunnat utnyttjas för avdrag nämnda beskattningsår, får avdrag för förlusten göras ett senare beskattningsår, dock senast sjätte beskattningsåret efter det till vilket förlusten är hänförlig. *Den förskjutna förlusten skall räknas om med hänsyn till den allmänna prisutvecklingen från förluståret till det beskattningsår då förlusten utnyttjas.* En på detta sätt förskjuten realisationsförlust får dras av endast mot den realisationsvinst eller lotterivinst som det senare beskattningsåret återstår sedan avdrag har gjorts för de realisationsförluster som är hänförliga till det året.
Avdrag för realisationsförlust på grund av avyttring av premieobligationer, som har utfärdats här i riket, får inte för något beskattningsår göras med större belopp än som motsvarar den till beskattningsåret hänförliga skattepliktiga realisationsvinst som har uppkommit vid avyttring av sådana premieobligationer.	
till 38 §	
1. I vilka fall ränteintäkt samt utdelning å aktier m. m. är att hänföra till *intäkt av* rörelse framgår av punkt 2 av anvisningarna till 28 §.	1. I vilka fall ränteintäkt samt utdelning å aktier m. m. är att hänföra till *inkomstslaget* rörelse framgår av punkt 2 av anvisningarna till 28 §.

2.[37] Utdelning från aktiebolag eller ekonomisk förening, som utgår i förhållande till gjorda inköp eller försäljningar eller efter därmed jämförlig grund, är skattefri, där utdelningen blott innebär en minskning i levnadskostnader, och skall i annat fall hänföras till den förvärvskälla, vartill den på grund av sin beskaffenhet är att räkna. Sålunda hänföres exempelvis till inkomst av jordbruk respektive rörelse näringsidkares utdelning från ekonomisk förening i form av pristillägg å varor, som han sålt till föreningen, eller i form av rabatt för varor, som han för sin näring inköpt av föreningen. Till utdelning, som på grund av bestämmelserna i detta stycke är skattefri, hänföres icke förmån av bostad eller annan förmån av fastighet (jfr emellertid bestämmelserna i andra stycket). Skattepliktig utdelning från aktiebolag eller ekonomisk förening,

[37] Senaste lydelse 1980:1054.

Nuvarande lydelse

som icke skall räknas såsom intäkt vid beräkning av annat slag av inkomst, hänföres till intäkt av kapital.

Har bostad eller annan förmån av fastighet tillkommit medlem av bostadsförening eller delägare i bostadsaktiebolag i denna hans egenskap och är det inte fråga om upplåtelse som avses i tredje stycket, skall *som skattepliktig intäkt av kapital tas upp ett belopp motsvarande för helt år räknat 3 procent av den del av medlemmens eller delägarens andel i föreningens eller bolagets behållna förmögenhet som överstiger 50 000 kronor. Därvid skall värdet av andelen beräknas med utgångspunkt i taxeringsvärdet året före taxeringsåret på föreningens eller bolagets fastighet och med hänsyn till föreningens eller bolagets övriga tillgångar och skulder enligt bokslutet för det senaste räkenskapsår som avslutats före den 1 juli året före taxeringsåret. Vid denna beräkning skall bortses från skuld som föreningen eller bolaget har ådragit sig på sådana villkor eller under sådana omständigheter att skulden bör likställas med inbetalning av insats eller därmed jämförligt eget kapital. I fråga om bostad som innehas av två eller flera medlemmar tillsammans skall beloppet 50 000 kronor fördelas dem emellan efter andelarnas storlek. Vid inkomstberäkningen får avdrag inte ske,* såvitt fråga inte är om till rörelse hänförlig utgift, för medlemmens eller delägarens inbetalningar till föreningen eller bolaget eller för andra omkostnader som är hänförliga till innehavet av bostaden eller förmånen.

Föreslagen lydelse

Har bostad eller annan förmån av fastighet tillkommit medlem av bostadsförening eller delägare i bostadsaktiebolag i denna hans egenskap och är det inte fråga om upplåtelse som avses i tredje stycket, skall *värdet av bostaden eller förmånen inte räknas som skattepliktig intäkt för medlemmen eller delägaren. I följd av detta får,* såvitt fråga inte är om till rörelse hänförlig utgift, *avdrag inte ske* för medlemmens eller delägarens inbetalningar till föreningen eller bolaget eller för andra omkostnader som är hänförliga till innehavet av bostaden eller förmånen.

Har bostad eller annan förmån, som tillkommit medlem av bostadsförening eller delägare i bostadsaktiebolag i denna hans egenskap, helt eller till övervägande del varit av medlemmen eller delägaren mot vederlag upplåten till annan under hela eller större delen av beskattningsåret, räknas vederlaget jämte värdet av bostad eller annan förmån, som medlemmen eller delägaren för eget bruk förfogat över, såsom intäkt av kapital för medlemmen eller delägaren.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Annan utdelning från bostadsförening eller bostadsaktiebolag än i andra och tredje styckena sägs, som icke utgått i förhållande till innehavda andelar eller aktier, räknas såsom intäkt av kapital för medlemmen eller delägaren, om och i den mån utdelningen överstiger sådana på beskattningsåret belöpande avgifter och andra inbetalningar till föreningen eller bolaget, vilka icke äro att anse som kapitaltillskott.	
till 39 §	
1.[38] Vid beräkningen av inkomsten av kapital får avdrag göras för all *gäldränta*, som inte skall dras av från intäkterna av andra förvärvskällor. Härav följer att, om den skattskyldige betalat ut sådan *gäldränta* men inte haft intäkt av kapital eller han haft sådan intäkt till lägre belopp än *gäldräntan*, förvärvskällan kapital kommer att utvisa underskott. För sådant underskott har den skattskyldige sedermera rätt till avdrag på sätt och i den ordning, som anges i 46 §. Belöper på annan förvärvskälla så stor *gäldränta*, att intäkten av förvärvskällan inte räcker till för att täcka räntan, får den överskjutande *gäldräntan* inte dras av vid beräkningen av inkomsten av kapital. Det underskott, som på grund av *gäldräntan* kan uppstå i förvärvskällan i fråga, får dras av endast i den ordning som anges i 46 §.	1. Vid beräkningen av inkomsten av kapital får avdrag göras för all *realränta på lånat kapital*, som inte skall dras av från intäkten av andra förvärvskällor. Härav följer att, om den skattskyldige betalat ut sådan *ränta* men inte haft intäkt av kapital eller han haft sådan intäkt till lägre belopp än *realräntan*, förvärvskällan kapital kommer att utvisa underskott. För sådant underskott har den skattskyldige sedermera rätt till avdrag på sätt och i den ordning, som anges i 46 §. Belöper på annan förvärvskälla så stor *realränta*, att intäkten av förvärvskällan inte räcker till för att täcka räntan, får den överskjutande *räntan* inte dras av vid beräkningen av inkomsten av kapital. Det underskott, som på grund av *räntan* kan uppstå i förvärvskällan i fråga, får dras av endast i den ordning som anges i 46 §.
2. Avdrag för *ränta* får allenast ske för det beskattningsår, varunder räntan utbetalts, dock att i rörelse, varöver förts handelsböcker i enlighet med vad därom är särskilt stadgat, ränteavdraget må göras efter bokföringsmässiga grunder (jfr 41 § jämte tillhörande anvisningar).	2. Avdrag för *realränta* får allenast ske för det beskattningsår, varunder räntan utbetalts, dock att i rörelse, varöver förts handelsböcker i enlighet med vad därom är särskilt stadgat, ränteavdraget må göras efter bokföringsmässiga grunder (jfr 41 § jämte tillhörande anvisningar).
4.[39] Aktiefond får göra avdrag för utdelning å andel i fonden *såsom för ränta å gäld*. Avdraget skall anses belöpa på det räkenskapsår vartill utdelningen hänför sig även om utdelningen utbetalas till andelsägarna först under därpå följande räkenskapsår.	4. Aktiefond får göra avdrag för utdelning å andel i fonden. Avdraget skall anses belöpa på det räkenskapsår vartill utdelningen hänför sig även om utdelningen utbetalas till andelsägarna först under därpå följande räkenskapsår.

[38] Senaste lydelse 1979:612.

[39] Senaste lydelse 1974:994.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

till 41 §

3 b. Vid beräkning av inkomst av fastighet och rörelse medges inflationsavdrag på lagertillgångar. Inflationsavdraget utgör lagrets i räkenskaperna upptagna värde vid ingången av beskattningsåret multiplicerat med inflationstalet för året före taxeringsåret. Vad som menas med inflationstal framgår av punkt 2 femte stycket av anvisningarna till 19 §.

Inflationsavdrag medges inte i fråga om lager av obligationer, lånefordringar och liknande tillgångar och inte heller i fråga om varor som uppenbarligen anskaffats för annat ändamål än att ingå i den skattskyldiges normala verksamhet.

4.[40] I fråga om annan förvärvskälla än jordbruksfastighet, annan fastighet varav inkomsten beräknas enligt bokföringsmässiga grunder eller rörelse gäller såsom allmän regel, att inkomst skall anses hava åtnjutits under det år, då densamma från den skattskyldiges synpunkt är att anse såsom verkligen förvärvad och till sitt belopp känd. Detta är framför allt förhållandet, då inkomsten av den skattskyldige uppburits eller blivit för honom tillgänglig för lyftning eller, såsom i fråga om bostadsförmån och andra förmåner in natura, då den på annat sätt kommit den skattskyldige till godo, detta oberoende av huruvida inkomsten intjänats under året eller tidigare. Vissa intäkter, t. ex. av tjänst, ränta å i bank eller annan penninginrättning innestående medel o. s. v. kunna dock hänföras till nästföregående års inkomst, ehuru de icke uppburits eller varit tillgängliga för lyftning förrän efter nämnda års utgång. Förutsättningen härför är emellertid, att de intjänats under beskattningsåret och uppburits eller blivit för lyftning tillgängliga omedelbart efter det årets utgång eller i varje fall så tidigt under nästföljande år, att de praktiskt taget kunna hänföras till inkomsten under beskattningsåret. Likaledes böra vissa intäkter, t. ex. hyror av en hyresfastighet, vilka influtit redan före beskattningsårets ingång, hänföras till nämnda års inkomst, därest de avse beskattningsåret eller del därav samt influtit omedelbart före årets ingång.

Å andra sidan skola utgifterna och omkostnaderna för inkomstförvärvet avdragas från intäkten under det år, då de verkligen blivit av den skattskyldige bestridda, även om de avse inkomst, som tidigare förvärvats eller först under ett senare år beräknas inflyta. Även här gäller, att en utgift, som verkställts under året före eller efter beskattningsåret, kan vara att praktiskt taget hänföra till utgift under beskattningsåret. Så kan exempelvis, om ränta å en i en hyresfastighet intecknad skuld erlagts omedelbart efter beskattningsårets utgång, räntan vara att anse såsom utgift under beskattningsåret, nämligen för det fall, att räntan hänför sig till beskattningsåret. Om avdrag för kostnader för reparation och underhåll av sådan fastighet, varav intäkterna beräknas enligt

[40] Senaste lydelse 1981:295.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
24 § 1 mom., gäller även punkt 8 av anvisningarna till 25 §. I fråga om avdrag för utgifter, som hänföra sig till realisationsvinst, gälla särskilda bestämmelser (jfr anvisningarna till 36 § punkt 1).	
I enlighet härmed skola fordringar för utfört arbete räknas såsom intäkt för det år, varunder de inflyta, och utgifter, vilka icke omedelbart guldits, avräknas från intäkterna för det år, varunder de betalas. Ränta å penningar, som innestå i bank å sådan räkning, å vilken räntan gottskrives insättaren per den 31 december, anses *såsom* nämnda dag influten *intäkt*, medan däremot ränta å penningar, som innestå å annan räkning, *räknas såsom inkomst för* det år, då räntan förfaller till betalning, även om räntan till någon del belöpt å ett tidigare eller senare år. Om någon upplåtit avverkningsrätt till skog mot betalning, som skall erläggas under loppet av flera år, skall såsom intäkt för varje år upptagas den del av köpeskillingen, som under samma år influtit. Avdrag för minskning i ingående virkesförråd m. m., vartill upplåtaren kan vara berättigad, fördelas därvid på de särskilda åren i förhållande till den under varje år influtna likviden. Detsamma gäller i tillämpliga delar i fråga om annan terminsvis inflytande intäkt i egentlig mening. Är åter fråga om intäkt, vilken icke regelmässigt är att anse såsom skattepliktig – exempelvis köpeskilling vid icke yrkesmässig avyttring av fast eller lös egendom – men vilken i förekommande fall under härför stadgade förutsättningar skall beskattas såsom realisationsvinst, är det utan betydelse, om köpeskillingen eller ersättningen skall erläggas på en gång eller i särskilda terminer. Så skall realisationsvinst respektive realisationsförlust beräknas med hänsyn till köpeskillingens totala belopp, oavsett om detta skall betalas på en gång eller terminsvis.	I enlighet härmed skola fordringar för utfört arbete räknas såsom intäkt för det år, varunder de inflyta, och utgifter, vilka icke omedelbart guldits, avräknas från intäkterna för det år, varunder de betalas. Ränta å penningar, som innestå i bank å sådan räkning, å vilken räntan gottskrives insättaren per den 31 december, anses influten nämnda dag, medan däremot ränta å penningar, som innestå å annan räkning, *anses hänförliga till* det år, då räntan förfaller till betalning, även om räntan till någon del belöpt å ett tidigare eller senare år. Om någon upplåtit avverkningsrätt till skog mot betalning, som skall erläggas under loppet av flera år, skall såsom intäkt för varje år upptagas den del av köpeskillingen, som under samma år influtit. Avdrag för minskning i ingående virkesförråd m. m., vartill upplåtaren kan vara berättigad, fördelas därvid på de särskilda åren i förhållande till den under varje år influtna likviden. Detsamma gäller i tillämpliga delar i fråga om annan terminsvis inflytande intäkt i egentlig mening. Är åter fråga om intäkt, vilken icke regelmässigt är att anse såsom skattepliktig – exempelvis köpeskilling vid icke yrkesmässig avyttring av fast eller lös egendom – men vilken i förekommande fall under härför stadgade förutsättningar skall beskattas såsom realisationsvinst, är det utan betydelse, om köpeskillingen eller ersättningen skall erläggas på en gång eller i särskilda terminer. Så skall realisationsvinst respektive realisationsförlust beräknas med hänsyn till köpeskillingens totala belopp, oavsett om detta skall betalas på en gång eller terminsvis.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*

till 41 c §[41]

För sådan ränta på vinstandelslån som icke är beroende av det låntagande företagets utdelning eller vinst får företaget avdrag enligt bestämmelserna i 22, 25, 29, 36 och 39 §§.

Ränta vars storlek är beroende av företagets utdelning eller vinst (rörlig ränta) anses som avdragsgill omkostnad för företaget i den förvärvskälla vari det lånade kapitalet har nedlagts, endast under förutsättning att	Ränta vars storlek är beroende av företagets utdelning eller vinst (rörlig ränta) anses – *till den del räntan är real* – som avdragsgill omkostnad för företaget i den förvärvskälla vari det lånade kapitalet har nedlagts, endast under förutsättning att

a) lånet har utbjudits till teckning på den allmänna marknaden eller

b) ensamrätt eller företrädesrätt till teckning av lånet har lämnats någon som icke äger aktier eller andelar i det låntagande företaget och icke har sådan intressegemenskap med företaget som avses i 43 § 1 mom. eller 57 § 3 mom. första stycket samt – såvitt gäller fåmansföretag som avses i 35 § 1a mom. – icke heller är företagsledare i företaget eller närstående till sådan företagsledare eller till aktie- eller andelsägare i företaget, eller

c) aktierna eller andelarna i det låntagande företaget är noterade på svensk börs eller föremål för liknande notering här i riket och företrädesrätt till teckning av lånet har lämnats aktie- eller andelsägarna i företaget i förhållande till deras innehav av aktier eller andelar.

I fall som avses i andra stycket c) skall det låntagande företaget dock som intäkt i den förvärvskälla vari det lånade kapitalet har nedlagts upptaga ett belopp motsvarande det sammanlagda värde som genom företrädesrätterna kan anses ha tillförts aktie- eller andelsägarna. Beloppet tages till beskattning vid taxeringen för det beskattningsår under vilket teckningen av lånet har avslutats.

På ansökan av låntagande företag får riksskatteverket under förutsättning att lånevillkoren med hänsyn till omständigheterna vid lånets upptagande får antagas ha bestämts på affärsmässig grund besluta att rörlig ränta skall *anses som avdragsgill omkostnad* för företaget utan hinder av att rätt till teckning av lånet har förbehållits person eller personer som äger aktier eller andelar i företaget. Mot beslut av riksskatteverket i fråga som här avses får talan ej föras.	På ansökan av låntagande företag får riksskatteverket under förutsättning att lånevillkoren med hänsyn till omständigheterna vid lånets upptagande får antagas ha bestämts på affärsmässig grund besluta att rörlig ränta skall *grunda avdragsrätt* för företaget utan hinder av att rätt till teckning av lånet har förbehållits person eller personer som äger aktier eller andelar i företaget. Mot beslut av riksskatteverket i fråga som här avses får talan ej föras.

Är det låntagande företaget sådant fåmansföretag som avses i 35 § 1a mom., gäller – oberoende av bestämmelserna i andra och tredje styckena – att rörlig ränta, som utbetalas till aktie- eller andelsägare eller företagsledare i företaget eller dem närstående personer eller någon som på annan grund har

[41] Senaste lydelse 1977:243.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

intressegemenskap med företaget, icke är avdragsgill.

Uttrycken företagsledare och närstående personer har den innebörd som anges i 35 § 1a mom.

till 52 §[42]

Ha makar tillsammans deltagit i förvärvsverksamhet avseende inkomst av jordbruksfastighet eller rörelse gälla bestämmelserna i andra–sjätte styckena.

Verksamheten anses bedriven av den ena av makarna om han med hänsyn till utbildning, arbetsuppgifter och övriga omständigheter kan anses ha en ledande ställning i verksamheten och den andra maken ej har en sådan ledande ställning. Den make som sålunda driver verksamheten beskattas för hela inkomsten av verksamheten om annat ej följer av tredje och fjärde styckena. Har ingen av makarna en sådan ledande ställning som nu har sagts anses verksamheten bedriven av makarna gemensamt. I sådana fall sker beskattning enligt femte stycket.

När verksamheten bedrivits av den ena av makarna men den andra maken (medhjälpande make) arbetat i verksamheten minst 400 timmar under beskattningsåret, får makarna fördela inkomsten sig emellan så att en del av hela inkomsten av förvärvskällan, beräknad enligt lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt före schablonavdrag för egenavgifter enligt punkt 2 a av anvisningarna till 22 § och punkt 9 a av anvisningarna till 29 §, hänföres till medhjälpande make. Denna del får icke upptagas till högre belopp än som kan anses motsvara marknadsmässigt vederlag för medhjälpande makens arbete jämte egen sjukpenning eller annan ersättning som avses i punkt 14 av anvisningarna till 21 § eller punkt 9 av anvisningarna till 28 §. Omfattar beskattningsåret kortare eller längre tid än 12 månader, jämkas antalet arbetstimmar med hänsyn härtill. Arbetsinsats i makarnas gemensamma bostadsutrymme får medräknas om med hänsyn till rörelsens art och andra omständigheter skäl därtill föreligger. Vid bedömande av om medhjälpande make under beskattningsåret arbetat föreskrivet antal arbetstimmar skall anses att han under tid, då han uppburit sjukpenning eller föräldrapenning enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring eller därmed jämförlig ersättning enligt annan författning, arbetat i samma omfattning som närmast före den tid, då sådan ersättning uppburits.

I de fall då verksamhet bedrivits av den ena av makarna och den andra maken ägt del i förvärvskällan eller det i denna nedlagda kapitalet, möter ej hinder att – utöver vad som anges i tredje stycket – hänföra ytterligare en del av inkomsten till sistnämnda make, motsvarande skälig *ränta* som han kan ha uppburit på grund av sin äganderätt eller kapitalinsats.

I de fall då verksamhet bedrivits av den ena av makarna och den andra maken ägt del i förvärvskällan eller det i denna nedlagda kapitalet, möter ej hinder att – utöver vad som anges i tredje stycket – hänföra ytterligare en del av inkomsten till sistnämnda make, motsvarande skälig *realränta* som han kan ha uppburit på grund av sin äganderätt eller kapitalinsats.

Ha makarna gemensamt bedrivit verksamheten, skall vardera maken taxeras för den inkomst därav som med hänsyn till hans arbete och övriga insatser i verksamheten skäligen tillkommer honom.

[42] Senaste lydelse 1976:1094.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Vad som på vardera maken belöper enligt bestämmelserna i första–femte styckena minskat med schablonavdrag för egenavgifter utgör den skattskyldiges nettointäkt av förvärvskällan.	
Av 65 § framgår, att bestämmelser som avse gift skattskyldig i vissa fall skola tillämpas i fråga om dem som, utan att vara gifta, leva tillsammans.	
till 54 §	
2. Till ledning vid tillämpning av bestämmelsen i 54 § e) anföres följande *exempel:*	
Dödsboet efter en person, som vid frånfället icke varit bosatt i Sverige, består av fyra delägare. En av delägarna är bosatt här i landet. Under beskattningsåret har *stärbhuset* åtnjutit 1 000 kronors inkomst från en i Sverige belägen fastighet och 2 000 kronor såsom *ränta å* en utländsk bankräkning. Av inkomsterna hava 500 kronor åtgått till omkostnader, vilka icke varit att hänföra till någon viss förvärvskälla, och 300 kronor reserverats. 2 200 kronor hava utdelats till delägarna. Som emellertid dödsboet är skyldigt i Sverige utgöra skatt för förstnämnda 1 000 kronor, skall den svenske delägaren i Sverige utgöra kommunal inkomstskatt allenast för 1/4 av 1 200 kronor eller således 300 kronor.	Dödsboet efter en person, som vid frånfället icke varit bosatt i Sverige, består av fyra delägare. En av delägarna är bosatt här i landet. Under beskattningsåret har *dödsboet* åtnjutit 1 000 kronors inkomst från en i Sverige belägen fastighet och 2 000 kronor såsom *realränta på* en utländsk bankräkning. Av inkomsterna hava 500 kronor åtgått till omkostnader, vilka icke varit att hänföra till någon viss förvärvskälla, och 300 kronor reserverats. 2 200 kronor hava utdelats till delägarna. Som emellertid dödsboet är skyldigt i Sverige utgöra skatt för förstnämnda 1 000 kronor, skall den svenske delägaren i Sverige utgöra kommunal inkomstskatt allenast för 1/4 av 1 200 kronor eller således 300 kronor.

2 Förslag till Lag om omläggning av lån

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Låntagare har under de förutsättningar som anges i denna lag rätt att lägga om sina lån till reallån.

Med reallån avses ett lån vars kapitalbelopp räknas om med hänsyn till förändringarna i det allmänna prisläget (den allmänna prisutvecklingen) under lånets löptid. Omräkningen sker med ledning av en på konsumentprisindex grundad indexserie. Regeringen eller den myndighet regeringen förordnar fastställer omräkningstalen.

Omläggningen till reallån skall avse förhållandena den 1 januari 1984 (omläggningstidpunkten).

2 § Rätten till omläggning omfattar

1. lån som har lämnats av Sveriges allmänna hypoteksbank,
2. lån som har lämnats av Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska bostadskreditkassan eller kreditaktiebolag,
3. lån för bostadsändamål som lämnats av bankinstitut eller försäkringsinstitut under förutsättning att lånet är prioriterat enligt 19–21 §§ lagen (1974:922) om kreditpolitiska medel samt
4. statliga bostadslån.

3 § Rätt till omläggning av ett lån föreligger inte

1. om låntagaren inte lämnat pantbrev i fastigheten eller tomträtten som säkerhet för lånet,
2. om summan av de i fastigheten eller tomträtten vid omläggningstidpunkten beviljade inteckningarna överstiger såväl fastighetens taxeringsvärde vid nämnda tidpunkt som fastighetens anskaffningsvärde eller
3. om lånet vid omläggningstidpunkten understiger 20 000 kr.

Den i första stycket 3 angivna beloppsgränsen gäller inte i fråga om ett statligt bostadslån som läggs om samtidigt med lån som avses i 2 § 1–3.

4 § För ett omlagt lån gäller intill dess ränte- och amorteringsvillkoren enligt låneavtalet får omprövas,

1. att den årliga räntefoten skall vara

a) för lån som avses i 2 § 1–3: den av riksbanken fastställda räntefoten för motsvarande nya lån,

b) för lån som avses i 2 § 4: den av regeringen fastställda räntefoten för nya statliga bostadslån.

2. att ränta och amortering skall erläggas halvårsvis med början under första halvåret 1984,
3. att samma belopp, uttryckt i fast penningvärde, skall amorteras vid varje amorteringstillfälle (rak real amortering), samt
4. att amorteringarna skall vara så avpassade att lånet är återbetalat inom den tid som avtalats för lånet.

Utan hinder av vad som föreskrivs i första stycket 4 gäller att låntagaren är skyldig att varje år amortera minst en femtiondel (1/50) av det ursprungliga lånebeloppet, uttryckt i fast penningvärde, eller – i fråga om lån till flerbostadshus – minst en sextiondel (1/60) av det ursprungliga lånebeloppet.

Med ursprungligt lånebelopp avses lånebeloppet vid den tidpunkt då låntagaren ingått låneavtalet.

5 § Utan långivarens skriftliga medgivande får ytterligare inteckning inte beviljas i fastigheten eller tomträtten.

6 § Långivare som åsamkats förlust till följd av att ett lån har lagts om med stöd av denna lag har rätt att få förlusten ersatt av statsverket. Ersättningen uppgår högst till skillnaden mellan lånebeloppet vid tidpunkten för låntagarens betalningsförmåga och lånebeloppet vid omläggningstidpunkten, allt uttryckt i löpande priser. Vad statsverket utgett i ersättning till långivaren får statsverket kräva åter av låntagaren. För sådan fordran har statsverket förmånsrätt enligt 6 § 3 och 7 § 4 förmånsrättslagen (1970:979).

Rätt till ersättning enligt första stycket föreligger, såvida omläggningen i allt väsentligt skett på sätt som anges i denna lag, även i fråga om

1. lån som har lämnats av bank- eller försäkringsinstitut under förutsättning att lånets återstående löptid är minst tio år eller, om lånet omsätts, antagen amorteringsplan avser tio år och att pantbrev lämnats som säkerhet för lånet,

2. lån som har lämnats för att tillgodose behovet för bostadsbyggandet av kredit under byggnadstiden (byggnadskredit).

Yrkande om ersättning för förlust enligt första eller andra stycket skall ha kommit in till länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen inom sex månader från det låntagaren försatts i konkurs eller betalningsförmågan på annat sätt konstaterats.

Långivare som lämnat medgivande som avses i 5 § har inte rätt till ersättning enligt första stycket.

7 § Låntagare som önskar omläggning av lån skall före omläggningstidpunkten underrätta långivaren om detta.

Kan överenskommelse inte träffas om omläggningen skall länsrätten i det län där fastigheten är belägen efter ansökan av låntagaren fastställa villkoren för omläggningen. Sådan ansökan skall ha kommit in till myndigheten före utgången av mars 1984.

8 § Har låntagare yrkat att visst lån skall läggas om till reallån skall, såvida pantbrev lämnats som säkerhet för lånet, långivaren omedelbart anmäla detta till den inskrivningsmyndighet som utfärdat pantbrevet.

9 § Besvär över länsstyrelses eller länsrätts beslut enligt denna lag skall föras hos kammarrätt. Besvärshandlingen skall vara inkommen inom en månad från den dag då klaganden erhållit del av beslutet. Mot kammarrättens beslut får talan inte föras.

---

3 Förslag till Lag om särskilt anstånd med betalning av skatt

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Fysisk person, som är bosatt här i riket och som häftar i skuld för penninglån (låntagare) vid ingången av år 1984, kan få anstånd med betalning av inkomstskatt enligt bestämmelserna i denna lag. Vad nu sagts gäller även bostadsföretag som avses i 24 § 3 mom. kommunalskattelagen (1928:370).

Anstånd kan medges i fråga om skatt som påförs på grund av 1985–1989 års taxeringar.

Beteckningar som används i kommunalskattelagen och uppbördslagen (1953:272) har samma betydelse i denna lag om inte annat anges eller framgår av sammanhanget.

2 § Anståndsbeloppet beräknas på grundval av skillnaden mellan låntagarens nominella och reala räntekostnader på penninglån under beskattningsåret. Vid denna beräkning skall hänsyn dock inte tas till

1 lån som anges i 2 § lagen (1900:00) om omläggning av lån,
2 lån som är nedlagda i jordbruk eller skogsbruk, fastighet som avses i 24 § 1 mom. kommunalskattelagen (1928:370) eller rörelse,
3 lån från sådana närstående personer som avses i 35 § 1a mom. sista stycket kommunalskattelagen eller
4 lån från ett fåmansföretag i vilket låntagaren eller någon denne närstående person är företagsledare.

Det enligt första stycket beräknade skillnadsbeloppet skall minskas med skillnaden mellan nominella och reala ränteintäkter som låntagaren uppburit på penningfordringar under beskattningsåret.

Skillnaden mellan de enligt första och andra styckena beräknade beloppen minskat med 5 000 kr utgör underlag för beräkning av anståndsbeloppet (anståndsunderlaget).

3 § Anstånd medges med 50 % av anståndsunderlaget. I samband med 1986–1989 års taxeringar medges dock inte anstånd med högre belopp än vad som medgetts eller hade kunnat medges i samband med 1985 års taxering. Anståndsbeloppet avrundas nedåt till helt hundratal kronor.

4 § Låntagaren skall erlägga ränta på anståndsbelopp från utgången av det beskattningsår till vilket anståndet hänför sig till och med den månad då anståndsbeloppet förfaller till betalning eller, såvida beloppet betalts dessförinnan, till och med den månad då betalningen gjordes. Ränta beräknas för varje kalenderår under anståndstiden och utgår för visst kalenderår efter den högre av de räntesatser som vid den årliga debiteringen det året gäller vid beräkning av ö-skatteränta.

5 § Av det belopp varmed anstånd medgetts förfaller en tolftedel till betalning vid utgången av det åttonde året efter det beskattningsår till vilket anståndet hänför sig. Återstoden av anståndsbeloppet förfaller till betalning med lika stora belopp vid utgången av ettvart av de därpå följande elva åren.

Låntagaren har rätt att betala anståndsbelopp tidigare än vad som anges i första stycket.

6 § Ränta avseende visst år eller anståndsbelopp som förfallit till betalning under visst år skall påföras låntagaren i samband med debitering av slutlig skatt för året i fråga.

Avdrag för räntan skall göras vid taxeringen året efter det år då räntan påförts.

7 § Anstånd medges endast om låntagaren framställer ett yrkande om detta på en särskild blankett. Blanketten skall fogas till låntagarens självdeklaration.

Beslut om anstånd meddelas av taxeringsnämnd eller, efter besvär, av länsrätten eller, om besvären skall prövas av den mellankommunala skatterätten, av denna. Mot länsrättens eller skatterättens beslut får talan inte föras.

Beslut om anstånd registreras hos länsstyrelsen.

Kommentar till lagtextförslagen

En övergång till real beskattning och reala lån torde kräva relativt genomgripande lagstiftningsåtgärder på såväl skatterättens som civilrättens område. I detta betänkande redovisas endast förslag till lag om ändring i KL och förslag till två nya lagar, dels lagen om rätt till omläggning av lån, dels lagen om särskilt anstånd med betalning av skatt. Konsekvensändringar i annan lagstiftning, t. ex. i lagen (1960:63) om rätt till förlustutjämning vid taxering för inkomst eller i förmånsrättslagen (1970:979) presenteras inte. Vad särskilt gäller KL bör vidare framhållas att ändringar av redaktionell natur inte alltid beaktats. Den omständigheten att ett nytt stycke införts i en anvisningspunkt – och därigenom rubbat styckeindelningen – har exempelvis inte föranlett justering av hänvisningar i andra stycken.

Redovisningen av KL:s nuvarande lydelse hänför sig till förhållandena den 1 september 1981. Lagstiftning som genomförts vid senare tidpunkt har således inte beaktats.

Som framgår av den allmänna motiveringen kräver införandet av real beskattning vissa övergångsbestämmelser. Dessa har inte redovisats i lagförslagen.

I det följande lämnas en kortfattad kommentar till den föreslagna lagstiftningen.

1. Kommunalskattelagen

19 §

Ändringen avser den grundläggande bestämmelsen att endast den del av en räntebetalning som avser realränta är skattepliktig inkomst. Begreppet ränta är inte definierat tidigare och definieras inte nu heller. I enlighet med praxis torde det dock vara klart att till lån kopplade indextillägg av olika slag normalt skall behandlas som ränta i skattehänseende. Indextillägget på ett reallån är emellertid enligt en uttrycklig regel i punkt 2 andra stycket av anvisningarna till 19 § aldrig skattepliktigt eller avdragsgillt. Ett indextillägg på ett penninglån kommer att träffas av beskattning endast i den mån tillägget – och eventuell annan ränta – utgått enligt högre räntesats än den allmänna prisutvecklingen under perioden i fråga (se vidare punkt 2 av anvisningarna till 19 §).

20 §

Den nuvarande – knappast nödvändiga – bestämmelsen om att avdrag inte får göras för ränta på eget kapital som nedlagts i förvärvsverksamheten ersätts med en övergripande bestämmelse om att endast realränta är avdragsgill. Av den i punkt 2 av anvisningarna till 19 § lämnade definitionen följer att realränta måste hänföra sig till ett skuldförhållande. Något sådant föreligger inte beträffande eget kapital.

24 § 2 mom.

Som framgår av den allmänna motiveringen kan villabeskattningens progressiva skala slopas vid en övergång till real beskattning. Schablonintäkten blir därigenom – oavsett taxeringsvärdets storlek – 2 % av fastighetens taxeringsvärde.

24 § 3 mom.

Sänkningen av schablonintäkten från 3 % till 1,5 % hänger samman med att endast realräntan är avdragsgill vid inkomstberäkningen. Vid fastställandet av procentsatsen har hänsyn också tagits till att innehavare av bostadsrätter – till skillnad mot villaägare – inte är berättigade till det extra avdraget på 1 500 kr.

25 §

Ändringarna i 1 och 3 mom. innebär att avdragsrätten för ränta har begränsats till realräntedelen.

28 § 1 mom.

I uppräkningen över olika rörelseintäkter har räntor ändrats till realräntor.

29 § 1 mom.

I uppräkningen över olika driftkostnader har ränta ändrats till realränta.

33 § 1 mom.

Rätten till avdrag för ränta på studielån o. d. har begränsats till realräntedelen.

35 § 3 mom.

F. n. baseras realisationsvinstberäkningen avseende lös egendom på en nominell jämförelse av anskaffningspriset och försäljningspriset. Vid försäljning av aktier och liknande värdepapper är hela den nominella vinsten skattepliktig om innehavstiden understiger två år. Uppgår innehavstiden till minst två år skall 40 % av den nominella vinsten beskattas.

I ett realt skattesystem bör, som framgår av den allmänna motiveringen, endast – men hela – den reala vinsten träffas av beskattning. Detta gäller, såvitt gäller olika slag av värdepapper, oavsett innehavstidens längd. Mot denna bakgrund har bestämmelserna om reducering av beskattningsunderlaget efter viss innehavstid slopats. Bestämmelserna om omräkning av anskaffningspriset finns i punkt 2 b av anvisningarna till 36 §.

I sammanhanget bör nämnas att en real beskattning av realisationsvinster på aktier m. m. aktualiserar många frågor av teknisk och systematisk natur. Åtskilligt talar exempelvis för att taxeringsmyndigheterna årligen bör pröva och fastställa de skattemässiga restvärdena på olika aktieposter oberoende av om de under året genomförda transaktionerna föranlett någon beskattningsbar vinst eller inte. Denna typ av problem utreds emellertid f. n. av kapitalvinstkommittén (B 1979:05). Realbeskattningsutredningen har därför inte haft anledning att närmare gå in på detta område.

35 § 4 mom.

De gjorda ändringarna är en konsekvens av att realisationsvinstbeskattningen blir evig och real även för t. ex. obligationer och andra penningfordringar. I

fråga om lösöre föreligger skattefrihet om avyttringen sker efter minst två år. Bestämmelser om hur anskaffningspriset skall räknas om finns i punkt 2 c av anvisningarna till 36 §.

36 §

Rätten till avdrag för ränta har begränsats till realräntedelen.

38 § 1 mom.

Termen ränta har ändrats till realränta. Framhållas kan att alla andra i momentet uppräknade kapitalintäkter således behandlas som reala.

39 § 1 mom.

Avdraget för gäldränta har ändrats till avdrag för realränta.

Punkt 2 av anvisningarna till 19 §

I *första stycket* definieras begreppet realränta. Med realränta avses i första hand ränta på ett reallån.

Realräntesatsen kommer givetvis normalt att uttryckas i procent för år räknat av lånebeloppet. Beräkningen av räntebetalning på ett realt lån kommer att baseras på tidsperiodens längd, kapitalbeloppets storlek uttryckt i nominellt värde vid periodens utgång samt den avtalade räntesatsen.

Det kan förekomma att en real lånefordran, t. ex. en realobligation, förvärvas till under- eller överkurs. Som framgår av den allmänna motiveringen påverkar detta inte den skattemässiga behandlingen av räntan. Är den för obligationen fastställda realräntan 2 % skall innehavaren redovisa dessa 2 % som inkomst även om den verkliga avkastningen – till följd av att anskaffningspriset avvikit från pari – inte är 2 %. En annan sak är att förvärv till över- eller underkurs påverkar beräkningen av realisationsvinst eller realisationsförlust vid inlösen eller avyttring av obligationen.

Realränta kan också förekomma på penninglån, t. ex. ett vanligt banklån. En förutsättning för detta är att den avtalade räntesatsen överstiger det s. k. inflationstalet (jfr femte stycket). Med räntesats avses här liksom på andra ställen i KL årsräntesatsen. Begreppet lån inbegriper självfallet inte bara lån i inskränkt bemärkelse utan också t. ex obetald köpeskilling för såld egendom.

Andra stycket innehåller definitioner av begreppen reallån och penninglån. Det bör påpekas att omräkningsbeloppet är definitionsmässigt skattefritt endast om lånet är ett reallån. Ett omräkningsbelopp som hänför sig till ett penninglån anses som ränta och skall beskattas i den mån förutsättningar föreligger enligt första stycket.

Av *tredje stycket* framgår att omräkningen skall grundas på officiellt fastställda omräkningstal. Att omräkningstalen för reallån skall fastställas en gång i månaden har betydelse i första hand vid amorteringar. Regeln innebär att en amortering blir lika stor oavsett om beloppet förfaller till betalning på månadens första eller sista dag (jfr fjärde stycket). Månadsregeln kan få betydelse även vid ränteberäkningen.

I fråga om penninglån fastställs ett s. k. inflationstal för varje kalenderår.

Detta innebär att hänsyn inte tas till att inflationstakten kan variera under det löpande året.

Regeln i *fjärde stycket* om att omräkning av reallån förutsätter att lånet sträcker sig över minst en månad är en direkt konsekvens av bestämmelserna i tredje stycket.

I *femte stycket* ges anvisningar om hur en ränta på ett nominellt lån skall klyvas i en realräntedel och en inflationsdel. Denna uppdelning baseras på omräkningstalen under det aktuella året och det närmast föregående året. Är omräkningstalet 100 år 1 och 109 år 2 blir inflationstalet (109 ·/. 100 : 100 =) 0,9, dvs. 9 %. I övrigt hänvisas till det i *sjätte stycket* beskrivna exemplet.

Sista stycket innehåller den viktiga bestämmelsen om att en negativ realränta på ett penninglån inte ger upphov till någon avdragsrätt för långivaren eller skatteplikt för låntagaren. Utan uttrycklig regel därom gäller samma princip för den händelse parterna undantagsvis kommit överens om att ett reallån skall utgå med negativ realränta. Att hänsyn inte tas till negativ realränta innebär bl. a. att en uppdelning eller en sammanläggning av lån kan få betydelse i skattehänseende. Antag exempelvis att inflationstalet är 10 % och att en långivare har två lika stora nominella lån, det ena mot 12 % i ränta och det andra mot 8 % i ränta. Behandlas lånen separat kommer långivaren att beskattas för realräntan på det första lånet, 2 %. Slås lånen ihop till ett enda blir den gemensamma räntesatsen 10 % och realräntan noll.

Punkt 1 av anvisningarna till 22 §

I *första stycket* har ränta ändrats till realränta.

Värdeminskningsavdragen på frukt- och bärodlingar skall – i likhet med värdeminskningsavdrag på byggnader och markanläggningr – beräknas på ett inflationskorrigerat underlag. I det nya *fjärde stycket* finns därför en hänvisning till reglerna i punkt 3 om avdrag för värdeminskning på byggnader.

Punkt 3 av anvisningarna till 22 §

Det nya *andra stycket* innehåller regler om hur värdeminskningsavdrag på en driftbyggnad i jordbruk skall beräknas. Utgångspunkten är att det i avskrivningsplanen angivna anskaffningsvärdet skall räknas om med hänsyn till den allmänna prisutvecklingen från anskaffningstidpunkten till avdragstillfället. Av praktiska skäl bör dock inte hänsyn tas till den penningvärdeförändring som kan ha inträffat under det år då byggnaden uppförts. Eftersom omräkningstalen hänför sig till perioden december visst år – december nästa år bör vidare varje beskattningsår antas sammanfalla med kalenderåret närmast före taxeringsåret. I annat fall skulle det bli nödvändigt att – såvitt gäller skattskyldiga med brutet räkenskapsår – tillämpa olika omräkningstal vid ett och samma års taxering.

Det anförda kan belysas med följande exempel. En jordbrukare med räkenskapsåret den 1 maj–den 30 april uppför en driftbyggnad för 200 000 kr. Byggnaden, som får skrivas av med 3 %, är färdigställd den 31 augusti år 1. Vid taxeringen för räkenskapsåret den 1 maj år 1–den 30 april år 2 får jordbrukaren värdeminskningsavdrag under åtta månader med (200 000 x 3 % x $\frac{8}{12}$ =) 4 000 kr. (från primäravdrag bortses). Någon omräkning av anskaffningsvärdet tillåts således inte trots att byggnaden innehafts över ett årsskifte. Om omräk-

ningstalet är 100 år 2 och 108 år 3 skall däremot värdeminskningsavdraget för räktenskapsåret den 1 maj år 2 – den 30 april år 3 baseras på ett med 8 % förhöjt avskrivningsunderlag, dvs. på 216 000 kr. Värdeminskningsavdraget för detta räkenskapsår blir därför (216 000 kr. x 3 % =) 6 480 kr.

Den omständigheten att en byggnad övergått till ny ägare genom arv eller gåva eller genom sådan fusion som avses i 28 § 3 mom. påverkar inte de årliga värdeminskningsavdragens storlek. Kontinuitetsprincipen tillämpas alltså vid denna typ av förvärv.

Primäravdrag beräknas på samma underlag och utgår från samma tidpunkt som de ordinarie värdeminskningsavdragen. I *elfte stycket* anges att primäravdraget skall räknas om på samma sätt som de ordinarie avdragen.

Utrangeringsavdrag kan sägas utgöra en kompensation för att värdeminskningsavdragen – inkl. primäravdragen – varit för låga under byggnadens livstid. Av detta följer att utrangeringsavdraget måste vara så stort att hela anskaffningsvärdet – uttryckt i reala termer – blir avdragsgillt. I *tolfte stycket* anges därför att utrangeringsavdraget skall räknas om på samma sätt som de löpande värdeminskningsavdragen.

Punkt 4 av anvisningarna till 22 §

Det nya *andra stycket* innehåller regler om omräkning av markanläggningars anskaffningsvärde. Reglerna överensstämmer med motsvarande regler för byggnader.

Vid en fastighetsavyttring får säljaren enligt nuvarande regler avdrag för vad som återstår av den avskrivningsbara delen av markanläggningens anskaffningsvärde. Ändringen i *åttonde stycket* innebär att denna del av anskaffningsvärdet skall räknas om enligt bestämmelserna i andra stycket. Motsvarande omräkning skall göras om jordbruket läggs ned.

Punkt 6 av anvisningarna till 22 §

Denna anvisningspunkt innehåller regler om den skattemässiga behandlingen av arrendators utgifter för arbeten på byggnader och markanläggningar. I det nya *tredje stycket* anges att arrendatorns värdeminskningsavdrag skall omräknas efter samma principer som jordägarens egna värdeminskningsavdrag. Av *femte stycket* framgår att även eventuella utrangeringsavdrag skall omräknas. Utrangeringsavdrag får dock alltjämt uppgå till högst ett belopp motsvarande vad arrendatorn erhållit i ersättning från jordägaren.

Punkt 9 av anvisningarna till 22 §

Anvisningspunkten innehåller regler om avdrag på grund av utvinning av naturtillgångar, s. k. substansminskningsavdrag. Enligt de nya *fjärde stycket* skall avdragen baseras på fyndighetens reala anskaffningsvärde, dvs. anskaffningsvärdet skall räknas om med hänsyn till den allmänna prisutvecklingen från förvärvsåret till avdragsåret. Beräknas anskaffningsvärdet med ledning av högsta möjliga skattefria försäljningsbelopp vid tidpunkten för utvinningens början, skall dock nämnda tidpunkt vara utgångspunkt för omräkningen.

I likhet med vad som gäller för byggnader påverkas avdragsbeloppen inte av att fastigheten övergår till ny ägare genom arv, gåva eller annat benefikt fång.

Av praktiska skäl skall också varje beskattningsår anses sammanfalla med kalenderåret närmast före taxeringsåret.

Punkt 2 a av anvisningarna till 25 §

Bestämmelserna i det nya *andra stycket* och ändringarna i *åttonde stycket* överensstämmer med vad som gäller för byggnader i jordbruk.

Punkt 2 b av anvisningarna till 25 §

I anvisningspunkten ges föreskrifter om avdragsberäkningen för den del av byggnadsvärdet som hänför sig till maskinell utrustning. Av det nya *andra stycket* och ändringarna i *tredje stycket* framgår att även den maskinella utrustningens anskaffningsvärde skall omräknas.

Punkt 6 av anvisningarna till 25 §

I *andra stycket* har – mot bakgrund av att endast realräntan är avdragsgill – vissa språkliga förtydliganden gjorts.

Punkt 2 av anvisningarna till 28 §

Bestämmelserna i *första* och *andra styckena* har anpassats till den reala behandlingen av räntor.

Punkt 1 av anvisningarna till 29 §

Reglerna om värdeminskningsavdrag på frukt- eller bärodlingar i rörelse överensstämmer med motsvarande regler för jordbruksfastighet (jfr punkt 1 av anvisningarna till 22 §).

Punkt 3 av anvisningarna till 29 §

I anvisningspunkten ges allmänna regler för avskrivning på maskiner och andra för stadigvarande bruk avsedda inventarier. Det nya *fjärde stycket* innehåller bestämmelser om det inflationsavdrag som rörelseidkaren erhåller vid sidan av de – nominellt beräknade – reguljära värdeminskningsavdragen. Inflationsavdraget baseras på inventariernas skattemässiga restvärde vid beskattningsårets ingång (jfr tredje stycket) och inflationstalet kalenderåret närmast före taxeringsåret. Inköp, försäljning eller utrangering av inventarier under det löpande beskattningsåret påverkar därför inte inflationsavdragets storlek. Avdraget är ett renodlat skatteavdrag och syns inte – annat än indirekt genom att inkomstskatten minskar – i den skattskyldiges räkenskaper.

Punkt 6 av anvisningarna till 29 §

Genom hänvisningen till punkt 3 sista stycket kommer inflationsavdrag att medges även för patenträtter och liknande tidsbegränsade rättigheter.

Punkt 7 av anvisningarna till 29 §

De gjorda ändringarna överensstämmer helt med ändringarna i punkt 3 av anvisningarna till 22 § beträffande värdeminskning på driftbyggnader i jordbruk.

Punkt 16 av anvisningarna til 29 §

De gjorda ändringarna överensstämmer helt med ändringarna i punkt 4 av anvisningarna till 22 § beträffande värdeminskning på markanläggningar i jordbruk.

Punkt 1 av anvisningarna till 30 §

Avdraget för gäldränta i fjärde stycket har ändrats till avdrag för realränta.

Punkt 1 av anvisningarna till 36 §

Anvisningspunkten innehåller de allmänna principerna för beräkning av realisationsvinst. Ändringen avser att avdraget för ränta skall begränsas till realräntedelen.

Punkt 2 a av anvisningarna till 36 §

Vid beräkning av realisationsvinst på grund av en fastighetsavyttring är det enligt nu gällande regler nödvändigt att omräkna såväl ingångsvärdet som de under innehavstiden medgivna värdeminskningsavdragen. I ett realt skattesystem blir omräkningen betydligt enklare eftersom värdeminskningsavdragen utgår med konstant andel av den avskrivningsbara tillgångens reala värde. Som framgår av *fjärde stycket* räcker det att konstatera hur stor del av ingångsvärdet som är oavskrivet när fastigheten avyttras. Har värdeminskningsavdrag exempelvis medgetts på en byggnad med 2 % i 15 år skall som ingångsvärde räknas endast 70 % av byggnadens ursprungliga ingångsvärde.

Avdrag på grund av avyttring av skog (skogsavdrag) skall även i det föreslagna reala systemet beräknas på grundval av skogens nominella anskaffningsvärde. Skogsavdragen bör därför även i fortsättningen minska omkostnadsbeloppet.

Tionde stycket innehåller regler om hur omräkningen skall göras. Genom att värdeminskningsavdragen på byggnader, markanläggningar och naturtillgångar direkt minskar ingångsvärdet behöver man – som nyss framhållits – över huvud taget inte räkna om dessa avdrag. Skogsavdraget måste däremot liksom hittills räknas om med hänsyn till prisutvecklingen från avdragsåret till avyttringsåret.

I punkterna 6 a och 6 b återfinns de nyligen införda reglerna om att ingångsvärde och värdeminskningsavdrag m. m. skall räknas om först från fjärde året efter det år då fastigheten förvärvades. Dessa komplicerade bestämmelser är, som angetts i den allmänna motiveringen, obehövliga i ett realt skattesystem. Anvisningspunkterna har därför kunnat slopas.

Punkt 2 b av anvisningarna till 36 §

Som påpekats i anslutning till 35 § 3 mom. har realbeskattningsutredningen inte gått närmare in på hur en evig real vinstbeskattning av aktier och liknande värdepapper tekniskt sett skall lösas. Ändringarna i anvisningspunkten har därför begränsats enligt följande. Det nuvarande första stycket har slopats eftersom det i ett realt system saknas anledning att skilja mellan äldre och nya aktier. I det nya *första stycket* har angetts att en akties eller andels anskaffningsvärde skall räknas om med hänsyn till den allmänna prisutvecklingen under innehavstiden. Omräkningen sker med ledning av de i punkt 2 av anvisningarna till 19 § angivna omräkningstalen.

Punkt 2 c av anvisningarna till 36 §

Ändringarna avser bestämmelserna om att den avyttrade egendomens ingångsvärde och eventuella värdeminskningsavdrag skall räknas om med hänsyn till den allmänna prisutvecklingen under innehavstiden.

Punkt 3 av anvisningarna till 36 §

Enligt utredningens förslag skall – utom såvitt gäller lösöre – hela den reala vinsten tas upp som skattepliktig inkomst oavsett innehavstidens längd. Lösöre realisationsvinstbeskattas realt under de två första innehavsåren. Vid längre innehavstider är eventuella vinster skattefria. Den nuvarande ordningen där endast en del av vinsten – 40, 75, 50 eller 25 % – är skattepliktig upphör att gälla. Detta har föranlett ändringar i *andra stycket.*

Punkt 4 av anvisningarna till 36 §

Som framgår av den allmänna motiveringen skall förlustavdrag såväl enligt lagen (1960:63) om rätt till förlustutjämning vid taxering för inkomst som vid realisationsvinstbeskattningen räknas om med hänsyn till förändringar i den allmänna prisutvecklingen. I den tillagda meningen i *andra stycket* anges principen för sistnämnda omräkning.

Punkt 1 av anvisningarna till 38 §

Ändringen är föranledd av den nya skattemässiga behandlingen av räntor.

Punkt 2 av anvisningarna till 38 §

De nyligen införda reglerna om beskattning av medlem i bostadsrättsförening m. fl. har ansetts sakna berättigande i ett realt skattesystem. Reglerna om medlemsbeskattningen i *andra stycket* har därför utmönstrats.

Anvisningarna till 39 §

Ändringar i punkterna 1 och 2 är föranledda av att en räntebetalning skall delas upp på en avdragsgill realräntedel och en icke avdragsgill inflationskompensationsdel. I punkt 4 har jämförelsen mellan avdragsrätten för utdelat belopp och avdragsrätten för ränta utgått. En aktiefond skall således även i fortsättningen få fullt avdrag för sin utdelning.

Punkt 3 b av anvisningarna till 41 §

Avdragspunkten innehåller de nya reglerna om inflationsavdrag på lagertillgångar. Som anges i *första stycket* baseras detta avdrag – i likhet med inflationsavdraget på inventarier – på tillgångarnas skattemässiga värde vid beskattningsårets ingång. Köp och försäljningar under det löpande året påverkar alltså inte avdragets storlek.

Av *andra stycket* framgår att inflationsavdrag inte medges för penningfordringar. För dessa tillgångsslag kompenseras ju innehavaren genom att en del av avkastningen – realräntedelen – är skattefri. För att motverka att den skattskyldige erhåller ett omotiverat högt inflationsavdrag gäller vidare att s. k. bokslutslager (jfr punkt 2 nionde stycket av anvisningarna till 41 §) inte grundar någon avdragsrätt.

Punkt 4 av anvisningarna till 41 §

Ändringen är föranledd av att endast realräntedelen är skattepliktig i ett realt skattesystem.

Anvisningarna till 41c §

Ändringen är föranledd av att endast realräntedelen är skattepliktig i ett realt skattesystem.

Anvisningarna till 52 §

Enligt *fjärde stycket* får medhjälpande make beskattas inte bara för värdet av sin arbetsinsats utan också för skälig ränta på sitt i förvärvskällan nedlagda kapital. I ett realt skattesystem bör givetvis de i marknaden förekommande reala räntesatserna ligga till grund för denna "fiktiva" räntebeskattning. Uttrycket skälig ränta har därför ändrats till skälig realränta.

Punkt 2 av anvisningarna till 54 §

Ändringen sammanhänger med att endast realräntan skall utgöra skattepliktig inkomst.

2. Lagen om omläggning av lån

1 § Av *första stycket* framgår att lagen syftar till att ge låntagaren en förmån som denne kanske inte kunnat erhålla på frivillig väg. En långivare kan således inte mot låntagarens vilja kräva att ett penninglån skall läggas om till reallån.

Definitionen av reallån i *andra stycket* är identiskt med definitionen i den nya punkten 2 av anvisningarna till 19 § kommunalskattelagen.

I *tredje stycket* anges att omläggningen skall avse förhållandena den 1 januari 1984 (omläggningstidpunkten). De ränte- och amorteringsvillkor, som fastställs enligt 4 §, skall alltså tillämpas från ingången av år 1984. För ett lån vars förfallodagar är den 30 april och 31 oktober innebär detta att låntagaren den 30 april 1984 skall erlägga dels den nominellt bestämda räntan för tiden t. o. m. den 31 december 1983, dels den nya realräntan för perioden den 1 januari–den 30 april 1984. Båda räntebeloppen i sin helhet är

avdragsgilla vid 1985 års taxering eftersom de reala skattereglerna inte är tillämpliga på ränta som hänför sig till tid före år 1984.

2 § Paragrafen innehåller en uppräkning av de lån som ger rätt till omläggning. Att ett lån finns med i katalogen kan få betydelse även om låntagaren väljer att inte utnyttja omläggningsrätten. Samtliga lån av detta slag är nämligen undantagna från rätten till särskilt anstånd med betalning av skatt (se avsnitt 15.1.2).

3 § Av 3 § 1 framgår att en grundläggande förutsättning för låntagarens omläggningsrätt är att lånet är förenat med inteckningssäkerhet. Bestämmelsen i 3 § 2 hänger samman med statsverkets förlustgaranti enligt 6 §. Statsverket har regressrätt mot låntagaren (fastighetsägaren) men säkerhetsmässigt ligger den fordringen efter samtliga fordringar med inteckningssäkerhet i fastigheten. Det har därför ansetts rimligt att en fastighetsägare som önskar lägga om sina lån – vilket i sin tur normalt förutsätter statsgaranti enligt 6 § – ser till att fastigheten inte är överintecknad vid omläggningstidpunkten.

Med fastighetens anskaffningssvärde avses summan av de belopp (inköpspris, förbättringskostnader m. m.) som enligt punkterna 1 och 2 av anvisningarna till 36 § kommunalskattelagen får ligga till grund för realisationsvinstberäkningen.

Beloppsgränsen i 3 § 3 på 20 000 kr har tillkommit av praktiska skäl. Gränsbeloppet, som gäller varje särskilt lån, har dock slopats för statliga bostadslån som läggs om samtidigt med andra i 2 § angivna lån.

4 § I *första stycket* anges vilka ränte- och amorteringsvillkor som skall gälla för ett omlagt lån. Villkoren – vilka diskuterats utförligt i den allmänna motiveringen – är bindande för långivaren och låntagaren intill dess låneavtalet ger någon av parterna rätt till omprövning.

Av *andra stycket* framgår att låntagaren – oavsett vad som gällt enligt låneavtalet – efter omläggningen är skyldig att årligen amortera visst minsta belopp.

5 § Denna paragraf har liksom 3 § samband med statsverkets förlustgaranti enligt 6 §. En långivare som avstår från sin vetorätt mot nya inteckningar kan nämligen inte göra anspråk på ersättning till följd av att lånet lagts om till reallån.

Av 8 § framgår att långivaren skall underrätta inskrivningsmyndigheten om att låntagaren begärt att få sitt lån omlagt. Sådan anmälan utgör – så länge långivaren inte föreskriver annat – hinder mot ytterligare inteckningar.

6 § *Första stycket* innehåller regeln om statsverkets förlustgaranti. Garantin är maximerad till skillnaden mellan lånebeloppet vid den tidpunkt då gäldenärens betalningsoförmåga konstateras och lånebeloppet den 1 januari 1984 (omläggningstidpunkten). Båda beloppen är uttryckta i löpande priser. Om exempelvis lånebeloppet vid omläggningstidpunkten är 100 000 kr och lånets nominella belopp vid konkurstillfället är 130 000 kr omfattar alltså garantin högst 30 000 kr. Den omständigheten att 130 000 kr vid konkurstillfället på grund av gjorda amorteringar realt sett är ett lägre belopp än 100 000 kr vid övergångstidpunkten saknar betydelse för beräkningen av garantibeloppet.

Som framgår av den allmänna motiveringen bör statens förlustgaranti omfatta vissa typer av lån trots att någon lagstadgad rätt till omläggning inte föreligger. Garantin kan antas öka långivarens villighet att tillmötesgå låntagares önskemål om omläggning. De ifrågavarande lånen är uppräknade i *andra stycket.*

En förutsättning för statsverkets garanti är att omläggningen "i allt väsentligt" skett i enlighet med bestämmelserna i lagen. Detta innebär bl. a. att inteckningarna vid övergångstidpunkten inte får vara högre än vad som anges i 3 § och att långivaren inte godkänt att nya inteckningar tagits ut i fastigheten eller tomträtten (5 §). Vidare måste amorterings- och räntevillkoren i stort sett överensstämma med vad som sägs i 4 §. Mindre avvikelser i dessa hänseenden äventyrar dock inte statsgarantin.

Av *tredje stycket* framgår att det ankommer på länsstyrelserna att handlägga framställningar om statsgaranti.

Bestämmelsen i *fjärde stycket* har – som framhållits i anslutning till 3 § – samband med att statsverkets regressfordran mot låntagaren har sämre förmånsrätt än samtliga fordringar mot inteckningssäkerhet i fastigheten eller tomträtten.

7 § Det finns anledning att förmoda att de allra flesta i 4 § angivna lån kommer att läggas om till reallån utan medverkan från någon myndighets sida. Låntagare och långivare kan emellertid någon gång ha olika uppfattning om huruvida rätt till omläggning föreligger och vilka villkor som i så fall bör gälla. Tvister av detta slag prövas av länsrätt. För att i möjligaste mån begränsa den tidsperiod under vilken osäkerhet råder om lånevillkor föreskrivs att låntagaren skall påkalla länsrättens prövning senast den 31 mars 1984.

8 § För att långivarens vetorätt enligt 5 § skall kunna utövas krävs att inskrivningsmyndigheten känner till att ett lån, för vilket inteckning medgetts, kan ha lagts om. Långivaren skall därför genast göra en anmälan till inskrivningsmyndigheten när låntagaren framställer önskemål om låneomläggning. Sådana anmälningar skall antecknas i fastighetsböckerna.

9 § Tvister rörande omfattningen av statsverket garanti (6 §) och rätten till omläggning (7 §) prövas i första hand av länsstyrelse resp. länsrätt. Talan mot länsstyrelsens och länsrättens beslut förs genom besvär hos kammarrätt. Med tanke på önskemålet av att snabbt få frågan definitivt avgjord föreligger inte någon besvärsrätt till regeringsrätten.

3. Lagen om särskilt anstånd med betalning av skatt

1 § Anstånd kan enligt *första stycket* komma i fråga endast för fysiska personer, som är bosatta i Sverige, och för sådana "äkta" bostadsföretag som avses i 24 § 3 mom. kommunalskattelagen. Detta innebär att aktiebolag, handelsbolag, stiftelser samt ekonomiska och ideella föreningar är undantagna från lagstiftningen såvida de inte kan räknas som äkta bostadsföretag. Därmed undviks också problemet med skattskyldiga som inte är skattskyldiga för ränteintäkter och därmed saknar avdragsrätt för räntekostnader (jfr 53 och 54 §§ kommunalskattelagen). I begreppet anstånd ligger vidare att anståndsbeloppet inte kan överstiga den låntagaren påförda inkomstskatten. Har den

skattskyldige inte debiterats statlig eller kommunal inkomstskatt på grund av visst års taxering kan alltså något anstånd inte komma i fråga vid den taxeringen.

I *andra stycket* anges att anståndsrätten är begränsad till 1985–1989 års taxeringar, dvs. till räntor under perioden 1984–1988. På grund av föreskriften i 2 § 2 kan några brutna beskattningsår inte förekomma.

Hänvisningen i *tredje stycket* till kommunalskattelagens och uppbördslagens terminologi innebär t. ex. att begreppen fåmansföretag och företagsledare i 2 § 4 har den betydelse som anges i 35 § 1a mom. kommunalskattelagen.

2 § Utgångspunken för anståndsreglerna är den skatteökning som drabbar den skattskyldige (låntagaren) till följd av att endast realräntan är avdragsgill. Som angetts i den allmänna motiveringen är det emellertid inte rimligt att beakta alla slags lån. För det första skall hänsyn givetvis inte tas till reallån. Undantag görs vidare för lån som låntagaren haft laglig rätt att lägga om till reallån (2 § 1), lån i olika former av näringsverksamhet (2 § 2), lån från anhöriga (2 § 3) och vissa lån från fåmansföretag (2 § 4).

Den enligt första stycket fastställda inte avdragsgilla räntedelen på nominella lån skall enligt *andra stycket* minskas med den skattskyldiges skattefria intäkter på nominella fordringar. Vid denna beräkning skall hänsyn tas till samtliga nominella fordringar, dvs. även till exempelvis ränteintäkter avseende lån till anhöriga.

Grundavdraget i *tredje stycket*, 5 000 kr, får till följd att låntagaren alltid själv får svara för en del av den belastning på likviditeten som de nya avdragsreglerna innebär.

3 § Paragrafen inleds med den grundläggande bestämmelsen att anstånd medges med 50 % av anståndsunderlaget. Uppgår exempelvis den inte avdragsgilla räntekostnaden till 35 000 kr, de skattefria ränteintäkterna till 10 000 kr, blir anståndsunderlaget (35 000 ·/. 10 000 ·/. 5 000 =) 20 000 kr och anståndsbeloppet 10 000 kr. Denna regel gäller emellertid utan undantag endast vid 1985 års taxering. Vid 1986–1989 års taxeringar kan anstånd aldrig medges med högre belopp än vad som faktiskt medgetts eller – om den skattskyldige av någon anledning avstått från anståndsrätten – hade kunnat medges i samband med 1985 års taxering.

4 § I 4–6 §§ finns bestämmelser om ränta på anståndsbeloppet och hur lång anståndstiden är, dvs. vid vilka tidpunkter skatten förfaller till betalning. Anståndsbeloppet avseende visst år behandlas vad gäller ränta och betalning helt fristående från belopp varmed anstånd medgetts för annat år. Ränta utgår från utgången av det aktuella beskattningsåret till och med den månad då betalning sker. Räntesatsen överensstämmer med vad som enligt 49 § 4 mom. jämfört med 32 § uppbördslagen gäller för "vanlig" anståndsränta.

5 § De i *första stycket* angivna betalningsvillkoren kan belysas med följande exempel. Antag att låntagaren i samband med 1985 års taxering får anstånd med 24 000 kr. Första delbeloppet, 2 000 kr, förfaller då till betalning den 31 december 1992. Beloppet påförs enligt 6 § som slutlig skatt i slutet av år 1993. Av 4 § framgår att ränta utgår fr. o. m. den 1 januari 1985 t. o. m. den 31 december 1992. De övriga elva delbeloppen på vartdera 2 000 kr förfaller till

betalning vid utgången av åren 1993–2003 och påförs som slutlig skatt i samband med 1994–2004 års taxeringar.

I *andra stycket* anges att låntagaren frivilligt har rätt att betala anståndsbelopp i förtid. En sådan betalning kan bli aktuell exempelvis om låntagaren kan få lån till lägre ränta än vad som följer av 4 §.

Några förskrifter om obligatorisk förtida betalning finns inte. Den omständigheten att låntagaren genom t. ex. en försäljning av sin fastighet får sitt finansiella läge avsevärt förbättrat påverkar således inte amorteringsplanen. Anståndsbeloppet förfaller inte heller till betalning vid låntagarens dödsfall. Skatteskulden kommer i detta fall – liksom den avlidnes övriga skulder – att övertas av dödsboet.

6 § Som framhållits i anslutning till 5 § skall ränta och anståndsbelopp som förfallit till betalning under visst år påföras låntagaren vid debiteringen av slutlig skatt under det därpå följande året. Låntagaren måste därför beakta såväl räntan som amorteringen vid bedömningen om det finns skäl att göra s. k. fyllnadsinbetalning senast den 30 april det sistnämnda året. Vad nu sagts framgår av bestämmelserna i *första stycket.*

Enligt *andra stycket* skall räntan dras av vid taxeringen året efter det att den slutliga skatten debiterats. Detta gäller även om räntan erlagts i form av kvarstående skatt först i mars och maj året efter det år då den slutliga skatten debiterats.

7 § Anstånd förutsätter enligt första stycket ett uttryckligt yrkande från den skattskyldiges sida. Av praktiska skäl skall yrkandet framställas på en särskild blankett. Taxeringsnämnden prövar yrkandet och antecknar sitt beslut på särskild plats i deklarationshandlingarna. Beslutet registreras samtidigt med nämndens beslut rörande låntagarens taxering och beaktas vid debiteringen av slutlig skatt.

I *andra stycket* anges att det ankommer på länsstyrelsen att föra register över medgivna anstånd. Dessa register ligger till grund för debitering av räntor och amorteringar på anståndsbeloppen.

Tabellbilaga till kapitel 11

1 Låne- och skattevillkor vid real bostadsfinansiering

I kap. 11 föreslås ett system för real bostadsfinansiering inom ramen för ett system med real beskattning, där amorteringsplanen för bottenlån och statliga bostadslån omfattar 60 år för flerbostadshus och 50 år för småhus. Reallån med rak amortering tillämpas i samtliga fall och den garanterade räntesatsen är 1 % under hela den tid som amorteringsplanen omfattar. Vad detta system skulle innebära för allmännyttiga bostadsföretag resp. egnahemsägare belyses i tabellerna 11(1)1–11(1)6. (Tabellnumreringen bygger på att första siffran står för "kap. 11", andra siffran (inom parentes) står för "tabellbilaga 1" och sista siffran står för tabellnummer inom tabellbilaga 1 till kap. 11. Till kap. 11 finns endast en tabellbilaga.)

Uppgifterna om bruttokapitalutgifter i tabellerna 11(1)1 och 11(1)4 bygger på antagandet att marknadsräntesatsen är 2,5 %. I förutsättningarna ingår att ränta och amortering liksom i dagens system erläggs varje halvårsskifte. Endast helårssiffror redovisas i tabellerna. De halvårsvisa uppgifterna om kapitalutgifter m. m. i procent av ursprungliga reala låneunderlaget har således summerats två och två.

Liksom i nuvarande system förutsätts att lån utgår till 100 % av låneunderlaget när det gäller flerbostadshus med statliga lån förvaltade av allmännyttiga företag och till 95 % av låneunderlaget när det gäller egnahem med statliga lån.[1] I det förstnämnda fallet är låneunderlag och produktionskostnad identiska till följd av systemet med s. k. produktionskostnadsbelåning. I tabellbilagans räkneexempel antas låneunderlaget sammanfalla med produktionskostnaden även i egnahemsfallen trots att låneunderlaget normalt är väsentligt (kanske 5–10 %) lägre än produktionskostnaden.

I tabellerna 11(1)1, 11(1)2, 11(1)4 och 11(1)5 ingår uppgifter om effekter av schablonintäktsbeskattningen i ett realt system. Dessa uppgifter bygger på antagandet att ett system med rullande taxering tillämpas och att intäktsprocenten satts till en sådan nivå att schablonintäkten varje år motsvarar 1 % av det aktuella marknadsvärdet både för hyreshus och för egnahem. Som senare framgår av diskussionen i avsnitt 2 om schablonintäktens nivå i *nuvarande* system skulle procentsatserna 1,86 % (hyreshus) resp. 1,03 % (egnahem) vara realistiska. Förslaget i kap. 5 att sänka intäktsprocenten för allmännyttans hyreshus och för bostadsrätter från 3 % till 1,5 % pekar mot procentsatsen 0,93 % av det aktuella marknadsvärdet för hyreshus. (Jfr avsnitt 2.)

[1] Samtliga exempel i denna tabellbilaga avser fastigheter med statliga lån.

Marknadsvärdet antas i utgångsläget motsvara produktionskostnaden och låneunderlaget för både hyreshus och egnahem. Det reala marknadsvärdet för hyreshus antas utvecklas på det sätt som framgår av tabell 11(1)13 och den antagna realvärdeutvecklingen för egnahem framgår av tabell 11(1)14. Bakgrunden till antagandena om real depreciering med 1,4 % resp. 1,3 % per år har redan givits i avsnitt 11.2.3 i kap. 11. Den allmänna fastighetsprisnivån exkl. åldersdepreciering förutsätts utvecklas i samma takt som konsumentprisindex. Detta orealistiskt exakta antagande görs för att förenkla räkneexemplen.

Skattesatsen för allmännyttiga bostadsföretag antas vara 57 %.

I tabell 11(1)3 kolumn 4 redovisas kapitalutgifterna vid reallån till hyreshus förvaltade av allmännyttiga bostadsföretag med angivna villkor. Kapitalutgiften ett år är summan av ränta och amortering på lånet minus räntebidrag. I tabell 11(1)6 kolumnerna 4 och 6 redovisas nettokapitalutgifterna vid reallån till egnahem. Nettokapitalutgiften ett år är summan av ränta och amortering minus summan av räntebidrag och skatteeffekt på grund av ränteavdrag.

De tabeller som konstruerats enligt ovan redovisade förutsättningar ligger till grund även för diagrammen i avsnitt 11.3 i kap. 11 vad avser de kurvor som belyser utvecklingen av skuldbelopp och kapitalutgifter m. m. i ett realt system eller vid fast penningvärde. Skuldbelopp och kapitalutgifter m. m. utvecklas på samma sätt mätt i fast penningvärde för ett reallån, oavsett inflationstakt, som för ett penninglån vid fast penningvärde.

2 Låne- och skattevillkor vid nuvarande bostadsfinansieringssystem

Vad nuvarande bostadsfinansieringssystem innebär belyses i tabellerna 11(1)7–11(1)12 B. Amorteringsplanen för bottenlån är 50 år för flerbostadshus och 40 år för småhus och s. k. serielån tillämpas. Amorteringsplanen för statliga bostadslån är 30 år för egnahem och amortering sker enligt den amorteringsplan som gäller om annuitetslån med 8 % ränta tillämpas.

Statliga bostadslån till hyreshus är i tabellbilagans räkneexempel amorteringsfria så länge den garanterade räntan inte är högre än marknadsräntan. Därefter amorteras lånet med de belopp med vilka den garanterade räntan överstiger marknadsräntan. Detta innebär en mindre avvikelse från de regler som tillämpas i verkligheten. Enligt dessa är ränteutgifterna maximerade till den garanterade räntesatsen gånger det ursprungliga nominella skuldbeloppet för bottenlån och statliga bostadslån tillsammans. Amortering av det statliga bostadslånet sker sedermera i den utsträckning som det garanterade maximibeloppet överstiger räntan på bottenlån och statligt bostadslån tillsammans.

Den garanterade räntesatsen är första året 3,0 % för hyreshus och 5,5 % för egnahem. Upptrappning av den garanterade räntesatsen sker med 0,25 procentenheter per år för lån till hyreshus och med 0,5 procentenheter per år för egnahem. Marknadsräntesatsen antas vara 12,7 % för bottenlån och 12,75 % för statliga bostadslån vid 10 % inflation och 9,7 % resp. 9,75 % vid 7 % inflation.

De beräknade effekterna av schablonintäktsbeskattningen bygger på antagandet att nuvarande system med omtaxering vart femte år tillämpas. Samma nominella taxeringsvärde antas gälla fem år i taget (år 1–5, år 6–10, år 11–15, osv.). Taxeringsvärdena räknas fram utifrån de antagna realvärdena år 1, år 6, år 11, osv. som framgår av tabellerna 11(1)13 och 11(1)14 och reduceras med hänsyn till två års inflation (jfr det faktum att nya taxeringsvärden brukar grundas på två år gamla marknadspriser). Sålunda blir exempelvis taxeringsvärdet år 6 för ett hyreshus (0,75 x 91,6/1,10^2 =) 56,78 % av ursprungliga reala låneunderlaget om den årliga inflationstakten är 10 %.

För hyreshus förvaltade av allmännyttiga bostadsföretag är schablonintäkten f. n. 3 % av taxeringsvärdet. Det motsvarar 2,25 % av det beräknade marknadsvärde som ligger till grund för taxeringsvärdet. Om den nominella värdestegringen är 10 % per år motsvarar schablonintäkten 1,86 % av det *aktuella* marknadsvärdet (2,25/1,10^2 = 2,25/1,21 = 1,86). Denna procentsats tillämpas år 1, år 6, år 11 osv. i våra räkneexempel vad avser hyreshus.

För egnahem är intäktsprocenten f. n. 2 upp till taxeringsvärdet 450 000 kr. I taxeringsvärdeintervall över denna nivå tillämpas ett progressivt system med successivt högre procentsatser upp till maximalt 8 %. Därtill kommer för egnahem ett extra avdrag på 1 500 kr. Om taxeringsvärdet är 450 000 kr. blir schablonintäkten (0,02 x 450 000 ./. 1 500 =) 7 500 kr. eller 1,67 % av taxeringsvärdet. Det motsvarar 1,25 % av det beräknade marknadsvärde (600 000 kr.) som ligger till grund för taxeringsvärdet. Om den årliga nominella värdestegringen är 10 % motsvarar schablonintäkten 1,033 % av det *aktuella* marknadsvärdet (1,25/1,10^2 = 1,25/1,21 = 1,033). Denna procentsats tillämpas år 1, år 6, år 11 osv. i våra räkneexempel vad avser egnahem. Mellanliggande år (år 2–5, år 7–10 osv.) reduceras schablonintäkten med hänsyn till inflationens årliga urholkning av det reala taxeringsvärdet.

De tabeller som konstruerats enligt ovan redovisade förutsättningar ligger till grund även för diagrammen i avsnitt 11.3 i kap. 11 vad avser de kurvor som belyser utvecklingen av skuldbelopp och kapitalutgifter m. m. vid nuvarande system och 10 % årlig inflation.

3 Boendekostnader vid real bostadsfinansiering resp. vid nuvarande system

Summan av kapitalutgifter plus skatt på schablonintäkt i procent av ursprungliga reala låneunderlaget vid penninglån resp. reallån framgår av diagrammen 11(1)-1 och 11(1)-2 som belyser utvecklingen under 40 år vid 10 % resp. 7 % årlig inflation. Se även tabellerna 11(1)15 A och 11(1)15 B. I tabellerna 11(1)20 och 11(1)21 har dessa uppgifter vad avser utvecklingen vid 10 % inflation översatts till årskostnader per m^2 och månadskostnader per lägenhet vid vissa antaganden om produktionskostnader och lägenhetsytor. En motsvarande redovisning med något annorlunda sifferantaganden återfinns i diagrammen 11-6 C (egnahem), 11-12 C (hyreslägenheter), 11-14 A (nuvarande system) och 11-14 B (ett realt system) i avsnitt 11.3 i kap. 11.

Av diagram 11-15 och tabell 11(1)15 A framgår att boendekostnader i hyreshus blir lägre de första fyra åren vid reallån än vid penninglån om inflationstakten är 10 % per år och under förutsättning att drift- och underhållskostnader (som inte belyses i nämnda diagram och tabeller) är lika i

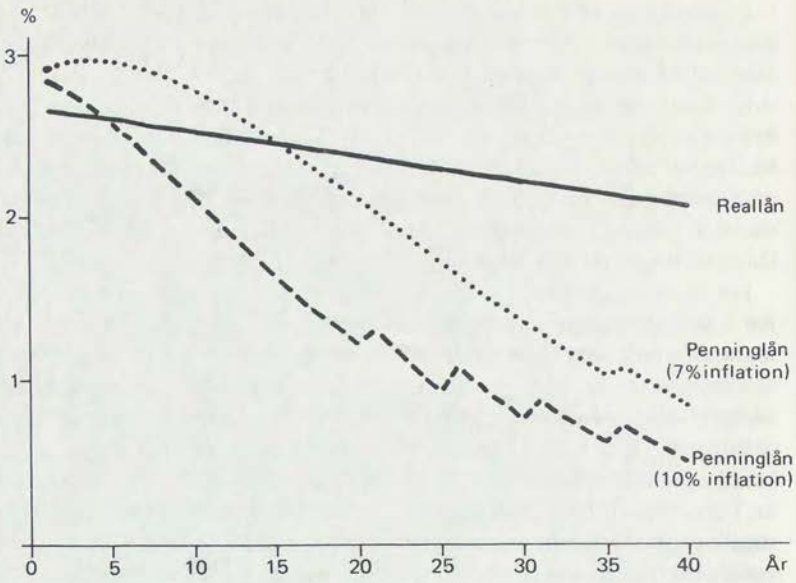


Diagram 11(1)-1 Hyreshus: Kapitalutgift plus skatt på schablonintäkt i fast penningvärde i procent av ursprungliga reala produktionskostnaden.

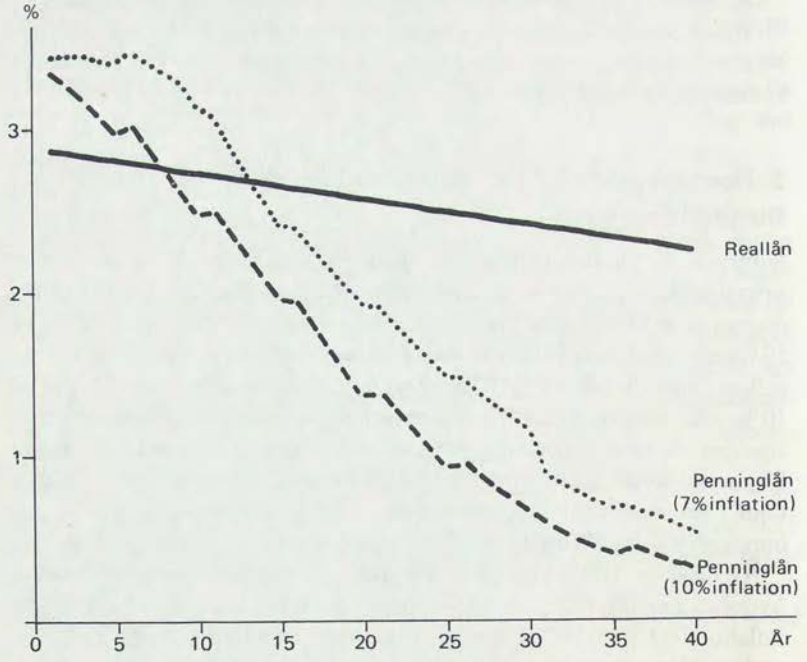


Diagram 11(1)-2 Egnahem: Nettokapitalutgift plus skatt på schablonintäkt (50 % marginalskatt) i fast penningvärde i procent av ursprungliga reala låneunderlaget.

båda systemen. Fr. o. m. år 5 blir boendekostnaderna högre vid reallån än vid penninglån. (Jfr diagram 11-12 C.) Av diagram 11-15 och tabell 11(1)15 B framgår att boendekostnaderna i hyreshus blir lägre de första 15 åren vid reallån om den årliga inflationstakten är 7 %.

För egnahem blir, såsom framgår av diagram 11(1)-2, boendekostnaderna vid 10 % inflation och 50 % marginalskatt lägre vid reallån än vid penninglån under de första sju åren. (Jfr diagram 11-6 C). Om inflationsantagandet ändras till 7 % ger reallån lägre boendekostnader de första 13 åren.

4 Förmögenhetsutvecklingen för fastighetsägare och boende vid real bostadsfinansiering resp. vid nuvarande system

Den reala skuldminskningen under 40 år i det föreslagna reala systemet resp. i nuvarande system vid 7 % resp. 10 % årlig inflation belyses i diagram 11(1)-3 (hyreshus) och diagram 11(1)-4 (egnahem).

Som även framgår av tabellerna 11(1)13 och 11(1)14 sker en mycket snabbare förmögenhetsuppbyggnad vid penninglån än vid reallån. Detta belyses även i diagrammen 11-4 A, B, C och D (egnahem) och i diagram 11-10 (hyreshus). Dessa diagram återfinnes i avsnitt 11.3 i kap. 11. Vid penninglån sker nämligen en mycket snabb real skuldminskning (särskilt om inflationen, som antagits i tabellerna 11(1)13 och 11(1)14, är så hög som 10 %). De nettokapitalutgifter som betalas av låntagaren/fastighetsägaren uppgår till mycket lägre belopp än dessa reala skuldminskningar (realamorteringar) under de första åren. (Jfr diagram 11-8 A.) Vid reallån sker däremot en jämn och långsam förmögenhetsuppbyggnad som är möjlig att klara likviditetsmässigt trots att nettokapitalutgifterna hela tiden är större än (de reala) amorteringarna (dvs. nettorealräntan är hela tiden positiv). (Jfr diagram 11-8 B i avsnitt 11.3 i kap. 11.)

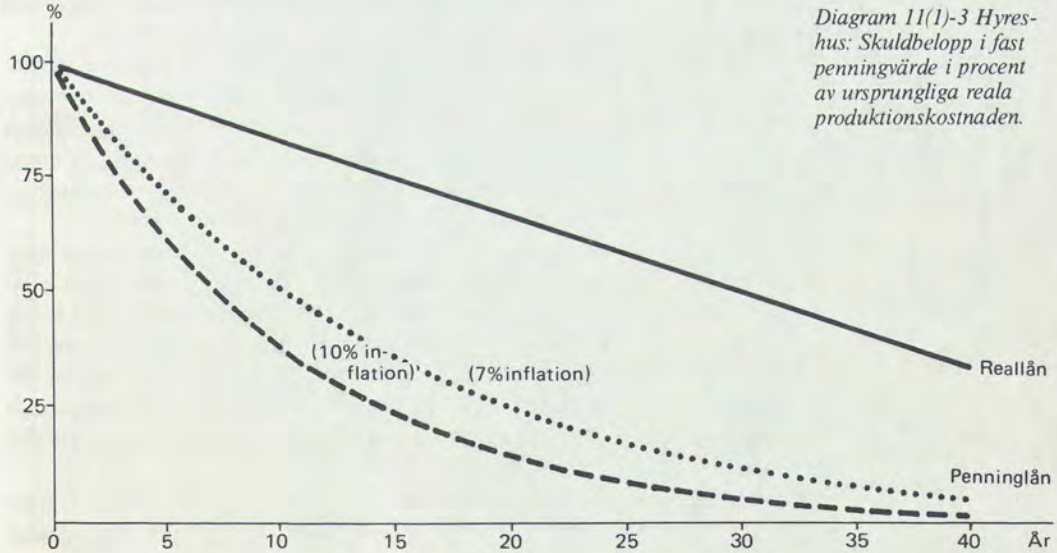


Diagram 11(1)-3 Hyreshus: Skuldbelopp i fast penningvärde i procent av ursprungliga reala produktionskostnaden.

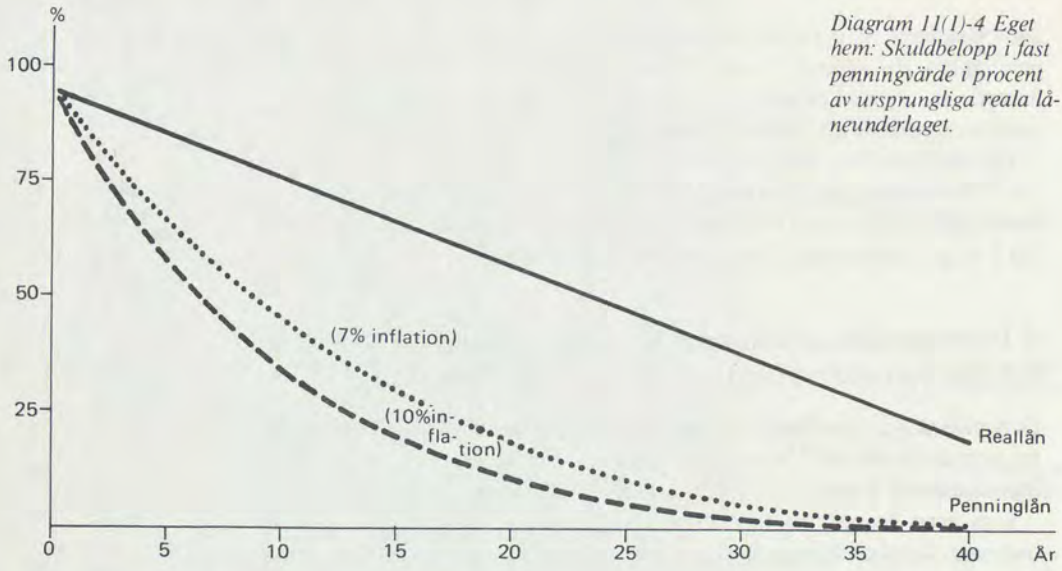


Diagram 11(1)-4 Eget hem: Skuldbelopp i fast penningvärde i procent av ursprungliga reala låneunderlaget.

I tabellerna 11(1)9 A, 11(1)9 B. 11(1)12 A och 11(1)12 B redovisas sambandet mellan skulder, realamorteringar och nettokapitalutgifter för hyreshus och egnahem vid 10 % resp. 7 % inflation. Kapitalutgiften i hyreshusfallet är summan av ränta och amortering på lånet minus räntebidrag. Nettokapitalutgiften i egnahemsfallet är summan av ränta och amortering minus summan av räntebidrag och skatteeffekter på grund av ränteavdrag.

Differensen mellan realamortering (real skuldminskning) och nettokapitalutgift är det negativa realräntebeloppet. Det är ett mått på vad låntagaren tjänar på att låna jämfört med att betala kontant. Realräntan är negativ då den reala skulden minskar mer än man betalar i form av amorteringar och räntor.

I de nämnda tabellerna redovisas även de ackumulerade negativa realräntebeloppen år för år. De ackumulerade negativa realräntebeloppen växer i hyreshusfallet till maximalt drygt 45 % resp. knappt 22 % av ursprungliga reala låneunderlaget vid 10 % resp. 7 % inflation. I egnahemsfallet växer motsvarande belopp till maximalt drygt 45 % resp. knappt 30 % av ursprungliga reala låneunderlaget om marginalskatten är 50 %. (Jfr diagram 11-9.)

Ett ackumulerat negativt realräntebelopp på 45 % av ursprungliga reala anskaffningskostnaden (egnahemsägare med 50 % marginalskatt, 10 % inflation) innebär i princip att fastighetsägaren i praktiken endast behövt betala 55 % av ursprungliga reala anskaffningskostnaden, förutsatt att denne bor kvar hela lånets löptid (dvs. i detta exempel 40 år). Egnahemsägaren har visserligen ursprungligen betalt 100 % men har sedan gjort en sammanlagd real nettovinst på lånen i fastigheten på 45 %, så att det verkliga priset till slut blir 55 % av det ursprungliga reala priset.

En egnahemsägare har såsom framgår av tabell 11(1)14 kolumn 3 vid nuvarande system och 10 % årlig inflation efter 15 år en nettoförmögenhet

motsvarande 61 % av ursprungliga reala låneunderlaget. Vid 85 % marginalskatt skulle, såsom framgår av tabell 11(1)12 A kolumn 14, den ackumulerade inflationsvinsten uppgå till just ca 61 % av ursprungliga reala låneunderlaget (om avdragseffektsbegränsning enligt prop. 1981/82:197 inte tillämpades). Om huset i utgångsläget var värt 825 000 kr. i fast penningvärde skulle den efter 15 år uppbyggda nettoförmögenheten på 500 000 kr. till ingen del vara betald av innehavaren av förmögenheten. Den ackumulerade halvmiljonen skulle helt och hållet vara en gåva från skattebetalarna. Fastighetsägarens egna utgifter för amorteringar och räntor skulle endast ha räckt till för att motsvara realvärdeminskningen på fastigheten och inte för något realt sparande därutöver.

5 Skatte- och subventionseffekter vid real bostadsfinansiering resp. vid nuvarande system

I diagram 11(1)-5 (hyreshus) och diagram 11(1)-6 (egnahem) illustreras den stora skillnaden mellan penninglån och reallån (vid 10 % inflation) när det gäller fördelning av reala bruttokapitalutgifter över tiden. (Se även tabell 11(1)16.)

Bruttokapitalutgiften vid penninglån är vid givna förutsättningar närmare tre gånger så stor första året som vid reallån. (Jfr diagram 11-5 B, egnahem, och 11-11 B, hyreshus, vilka återfinns i avsnitt 11.3 i kap. 11.)

Såsom framgår av tabellerna 11(1)7 och 11(1)10 subventioneras ungefär tre fjärdedelar av första årets bruttokapitalutgift bort genom räntesubventionssystemet och genom underskottsavdrag inom villabeskattningen (vid 50 % marginalskatt). Detta belyses även i diagrammen 11-6 A (eget hem) och 11-12 A (hyreslägenhet), vilka återfinns i avsnitt 11.3 i kap. 11.

De efter hand mycket stora ackumulerade skatte- och subventionseffekterna redovisas också i ovan nämnda tabeller. Först fr. o. m. år 26 blir det fråga om en skattebelastning på fastighetsägarna/låntagarna, vilken dock endast

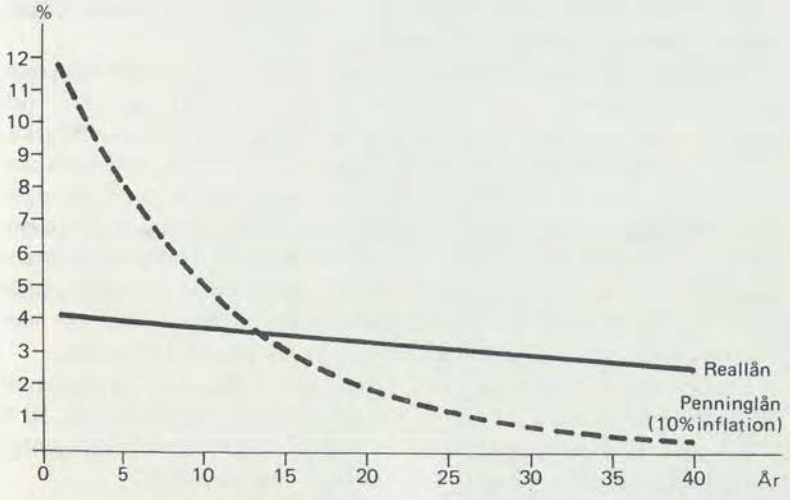


Diagram 11(1)-5 Hyreshus: Bruttokapitalutgift i fast penningvärde i procent av ursprungliga reala produktionskostnaden.

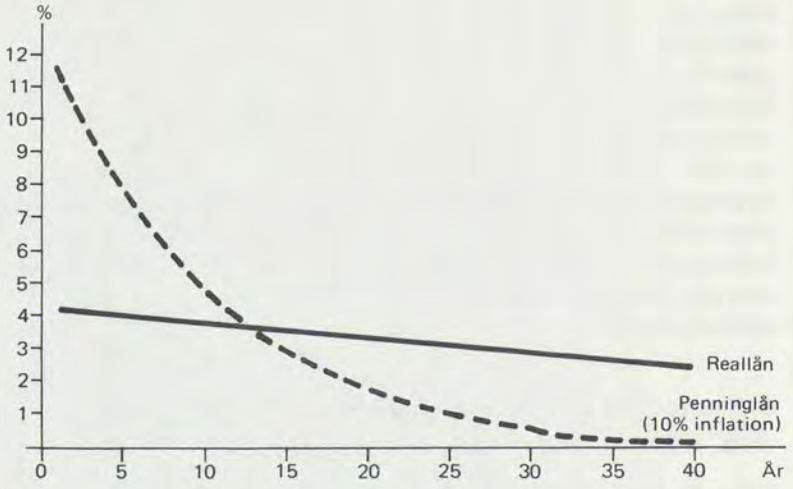


Diagram 11(1)-6 Eget hem: Bruttokapitalutgift i fast penningvärde i procent av ursprungliga reala låneunderlaget.

i obetydlig grad reducerar de ackumulerade skatte- och subventionseffekterna. (Dessa beräkningar bygger på den förenklade men något orealistiska förutsättningen att fastigheten inte byggs om eller överlåts, dvs. att ingen nybelåning sker.) Detta belyses även i diagrammen 11-7 (eget hem) och 11-13 (hyreslägenhet), vilka återfinns i avsnitt 11.3 i kap. 11.

Även vid reallån förekommer det skatte- och subventionseffekter som kommer fastighetsägarna till godo, eftersom det i det föreslagna systemet skall gälla en garanterad räntesats på högst 1 %, som gäller under lånens hela löptider. I räkneexemplen antas att marknadsräntesatsen är 2,5 %. Eftersom den garanterade räntesatsen gäller hela tiden blir räntebidragen jämnt fördelade över tiden och profilen för tillväxten av de ackumulerade skatte- och subventionseffekterna blir mycket annorlunda jämfört med vid reallån. Fördelningen av subventioner över tiden och tillväxten av ackumulerade subventioner vid reallån redovisas i tabellerna 11(1)1 och 11(1)4. (Beräkningarna bygger fortfarande på ovan nämnda något orealistiska förutsättningar.) Detta belyses även i de nyssnämnda diagrammen 11-7 och 11-13.

En jämförelse mellan årliga skatte- och subventionseffekter vid reallån resp. penninglån görs i tabell 11(1)17. (Jfr diagram 11-6 D, egnahem, och 11-12 D, hyreshus.) I tabell 11(1)18 ges jämförande material angående ackumulerade skatte- och subventionseffekter år för år. (Jfr de nyssnämnda diagrammen 11-7 och 11-13.) I tabell 11(1)19 redovisas subventionsminskningen vid tillämpning av reallån och real beskattning i stället för nuvarande system. Under de 40 år som redovisas blir det fråga om en mycket kraftig total subventionsminskning. Den största ackumulerade subventionsminskningen uppnås efter 15–19 år. Subventionsminskningen skulle bli ännu större om mer realistiska förutsättningar, med nybelåning av fastigheten, tillämpades.

I tabellerna 11(1)22 och 11(1)23 redovisas årliga och ackumulerade subventioner per lägenhet för hyreslägenheter resp. egnahem (vid 50 % marginalskatt), då produktionskostnaden är 368 000 kr. per hyreslägenhet och 480 000 kr. per småhus. Inflationstakten antas vara 10 %.

Första årets skatte- och subventionseffekt för hyreslägenheter är vid givna antaganden 33 000 resp. 5 500 kr. i anskaffningsårets penningvärde vid penninglån resp. reallån. För egnahem är första årets skatte- och subventionseffekt 40 000 resp. 6 700 kr. vid penninglån resp. vid reallån. Skillnaden mellan systemen i fråga om subventionsgrad minskar successivt tills de årliga subventionerna strax före mitten av 40-årsperioden t. o. m. blir något större vid reallån än vid penninglån. Detta hindrar inte att övergången till reallån totalt sett innebär en kraftig subventionsminskning.

Som tidigare påpekats blir subventionsminskningen större om beräkningarna grundas på mer realistiska förutsättningar. Det torde vara rimligt att räkna med att fastigheten överlåts t. ex. vart 14:e år, varvid nybelåning uppkommer. Det torde också vara rimligt att räkna med ombyggnad och därav följande nybelåning t. ex. vart 20:e år för småhus och vart 40:e år för flerbostadshus.

I de skillnader mellan reallån och penninglån som redovisas i tabellerna 11(1)17– 11(1)19, 11(1)22 och 11(1)23 ingår även effekten av att man i samband med övergången till reallån och real beskattning också antas gå över till ett system för rullande fastighetstaxering med de skattevillkor som redovisas i avsnitt 1. Vid redovisningen i tabell 11(1)24 av subventionsminskningen per lägenhet på grund av övergång till real bostadsfinansiering tas endast hänsyn till effekten av ändrade skatte- och lånevillkor i övrigt, medan det förutsätts att samma system för rullande fastighetstaxering med samma intäktsprocent tillämpas i båda fallen.

Av tabell 11(1)24 framgår att vid givna förutsättningar (bl. a. 10 % inflation) blir subventionsminskningen första året ca 28 000 kr. i anskaffningsårets penningvärde i hyreshusfallet och ca 33 000 kr. i egnahemsfallet. Den ackumulerade subventionsminskningen blir som mest 167 000 kr. i anskaffningsårets penningvärde i hyreshusfallet (år 17) och 180 000 kr. i egnahemsfallet (år 14). Om alla lån skulle bli slutbetalda enligt de förenklade förutsättningar som räkneexemplen bygger på (efter 60 år i hyreshusfallet och efter 50 år i egnahemsfallet) skulle den ackumulerade subventionsminskningen bli 103 000 resp. 107 000 kr. i anskaffningsårets penningvärde.

Förteckning över tabeller

Uppgifter i procent av ursprungliga reala låneunderlaget

11(1)1	Reallån, hyreshus: Kapitalutgifter
11(1)2	Reallån, hyreshus: Skatt på schablonintäkt
11(1)3	Reallån, hyreshus: Skulder och amorteringar
11(1)4	Reallån, egnahem: Kapitalutgifter
11(1)5	Reallån, egnahem: Skatt på schablonintäkt
11(1)6	Reallån, egnahem: Skulder och amorteringar
11(1)7	Penninglån, hyreshus: Kapitalutgifter (i=10)
11(1)8	Penninglån, hyreshus: Skatt på schablonintäkt
11(1)9 A	Penninglån, hyreshus: Skulder och amorteringar (i=10)
11(1)9 B	Penninglån, hyreshus: Skulder och amorteringar (i=7)
11(1)10	Penninglån, egnahem: Kapitalutgifter (i=10)
11(1)11	Penninglån, egnahem: Skatt på schablonintäkt (i=10)
11(1)12 A	Penninglån, egnahem: Skulder och amorteringar (i=10)
11(1)12 B	Penninglån, egnahem: Skulder och amorteringar (i=7)
11(1)13	Penninglån och reallån, hyreshus: Skulder (i=10)
11(1)14	Penninglån och reallån, egnahem: Skulder (i=10)
11(1)15 A	Summa nettokapitalutgift och skatt på schablonintäkt (i=10)
11(1)15 B	Summa nettokapitalutgift och skatt på schablonintäkt (i=7)
11(1)16	Bruttokapitalutgift (i=10)
11(1)17	Skatte- och subventionseffekt (i=10)
11(1)18	Ackumulerad skatte- och subventionseffekt (i=10)
11(1)19	Subventionsminskning vid reallån i stället för penninglån (i=10)

Uppgifter i kr./m^2 eller kr./lägenhet

11(1)20	Summa nettokapitalutgift och skatt på schablonintäkt, kr./m^2 (i=10)
11(1)21	Summa nettokapitalutgift och skatt på schablonintäkt, egnahem, månadskostnad per lägenhet (i=10)
11(1)22	Subvention per lägenhet, hyreshus (i=10)
11(1)23	Subvention per lägenhet, egnahem (i=10)
11(1)24	Subventionsminskning per lägenhet på grund av övergång till real bostadsfinansiering (i=10)

Anm. "(i=10)" betyder "10 % inflation".

Tabell 11(1)1 Reallån, hyreshus
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Brutto-kapital-utgift	Kapitalutgift plus skatt på schablonintäkt	Subvention (1)–(2)	Subvention ackumulerat
	(1)	(2)	(3)	(4)
1	4,16	2,66	1,49	1,49
2	4,12	2,65	1,47	2,96
3	4,07	2,63	1,44	4,40
4	4,03	2,62	1,41	5,82
5	3,99	2,60	1,39	7,20
6	3,95	2,59	1,36	8,56
7	3,91	2,57	1,33	9,90
8	3,87	2,56	1,31	11,21
9	3,82	2,54	1,28	12,49
10	3,78	2,53	1,26	13,74
11	3,74	2,51	1,23	14,97
12	3,70	2,50	1,20	16,17
13	3,66	2,48	1,18	17,35
14	3,62	2,47	1,15	18,50
15	3,57	2,45	1,12	19,62
16	3,53	2,44	1,10	20,72
17	3,49	2,42	1,07	21,79
18	3,45	2,41	1,04	22,83
19	3,41	2,39	1,02	23,84
20	3,37	2,38	0,99	24,83
21	3,32	2,36	0,96	25,80
22	3,28	2,34	0,94	26,73
23	3,24	2,33	0,91	27,65
24	3,20	2,31	0,88	28,53
25	3,16	2,30	0,86	29,39
26	3,12	2,28	0,83	30,22
27	3,07	2,27	0,80	31,02
28	3,03	2,25	0,78	31,80
29	2,99	2,24	0,75	32,55
30	2,95	2,22	0,73	33,27
31	2,91	2,21	0,70	33,97
32	2,87	2,19	0,67	34,64
33	2,82	2,18	0,65	35,29
34	2,78	2,16	0,62	35,91
35	2,74	2,15	0,59	36,50
36	2,70	2,13	0,57	37,06
37	2,66	2,12	0,54	37,60
38	2,62	2,10	0,51	38,12
39	2,57	2,09	0,49	38,60
40	2,53	2,07	0,46	39,06

Tabell 11(1)2 Reallån, hyreshus
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Kapitalutgift plus skatt på schablonintäkt	Kapital-utgift	Skatt på över-skott av annan fastighet
	(1)	(2)	(3)
1	2,66	2,66	0
2	2,65	2,65	
3	2,63	2,63	
4	2,62	2,61	
5	2,60	2,60	0
6	2,59	2,58	0,01
7	2,57	2,56	
8	2,56	2,55	
9	2,54	2,53	
10	2,53	2,51	
11	2,51	2,50	0,01
12	2,50	2,48	0,02
13	2,48	2,46	
14	2,47	2,45	
15	2,45	2,43	
16	2,44	2,41	
17	2,42	2,40	0,02
18	2,41	2,38	0,03
19	2,39	2,36	
20	2,38	2,35	
21	2,36	2,33	
22	2,34	2,31	
23	2,33	2,30	
24	2,31	2,28	
25	2,30	2,26	
26	2,28	2,25	0,03
27	2,27	2,23	0,04
28	2,25	2,21	
29	2,24	2,20	
30	2,22	2,18	
31	2,21	2,16	
32	2,19	2,15	0,04
33	2,18	2,13	0,05
34	2,16	2,11	
35	2,15	2,10	
36	2,13	2,08	
37	2,12	2,06	
38	2,10	2,05	0,05
39	2,09	2,03	0,06
40	2,07	2,01	0,06

Tabell 11(1)3 Reallån, hyreshus
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Skuld	Amortering	Nettoränta	Nettokapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
0	100			
1	98,33	1,67	1,00	2,66
2	96,67		0,98	2,65
3	95		0,86	2,63
4	93,33		0,95	2,61
5	91,67		0,93	2,60
6	90		0,91	2,58
7	88,33		0,90	2,56
8	86,67		0,88	2,55
9	85		0,86	2,53
10	83,33		0,85	2,51
11	81.67		0,83	2,50
12	80		0,81	2,48
13	78,33		0,80	2,46
14	76,67		0,78	2,45
15	75		0,76	2,43
16	73,33		0,75	2,41
17	71,67		0,73	2,40
18	70		0,71	2,38
19	68,33		0,70	2,36
20	66,67		0,68	2,35
21	65		0,66	2,33
22	63,33		0,65	2,31
23	61,67		0,63	2,30
24	60		0,61	2,28
25	58,33		0,60	2,26
26	56,67		0,58	2,25
27	55		0,56	2,23
28	53,33		0,55	2,21
29	51,67		0,53	2,20
30	50		0,51	2,18
31	48,33		0,50	2,16
32	46,67		0,48	2,15
33	45		0,46	2,13
34	43,33		0,45	2,11
35	41,67		0,43	2,10
36	40		0,41	2,08
37	38,33		0,40	2,06
38	36,67		0,38	2,05
39	35		0,36	2,03
40	33,33	1,67	0,35	2,01

Tabell 11(1)4 Reallån, egnahem
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Brutto-kapital-utgift	50 % marginalskatt			85 % marginalskatt		
		Netto-kapitalut-gift plus skatt på schablon-intäkt	Subven-tion (1)–(2)	Subven-tion, ackumu-lerat	Netto-kapitalut-gift plus skatt på schablon-intäkt	Subven-tion (1)–(5)	Subven-tion, ackumu-lerat
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	4,26	2,87	1,39	1,39	2,89	1,37	1,37
2	4,22	2,86	1,36	2,75	2,88	1,34	2,72
3	4,17	2,84	1,33	4,08	2,86	1,31	4,02
4	4,12	2,82	1,30	5,38	2,85	1,27	5,30
5	4,07	2,81	1,27	6,65	2,83	1,24	6,53
6	4,03	2,79	1,24	7,88	2,82	1,21	7,74
7	3,98	2,78	1,20	9,08	2,81	1,17	8,91
8	3,93	2,76	1,17	10,26	2,79	1,14	10,05
9	3,88	2,74	1,14	11,40	2,78	1,11	11,16
10	3,84	2,73	1,11	12,51	2,76	1,07	12,23
11	3,79	2,71	1,08	13,58	2,75	1,04	13,26
12	3,74	2,70	1,05	14,63	2,74	1,01	14,27
13	3,69	2,68	1,01	15,64	2,72	0,97	15,24
14	3,65	2,66	0,98	16,63	2,71	0,94	16,18
15	3,60	2,65	0,95	17,58	2,70	0,90	17,08
16	3,55	2,63	0,92	18,50	2,68	0,87	17,95
17	3,50	2,62	0,89	19,38	2,67	0,84	18,79
18	3,46	2,60	0,86	20,24	2,65	0,80	19,59
19	3,41	2,58	0,83	21,07	2,64	0,77	20,36
20	3,36	2,57	0,79	21,86	2,63	0,74	21,10
21	3,31	2,55	0,76	22,62	2,61	0,70	21,80
22	3,27	2,54	0,73	23,35	2,60	0,67	22,47
23	3,22	2,52	0,70	24,05	2,58	0,64	23,10
24	3,17	2,50	0,67	24,72	2,57	0,60	23,70
25	3,12	2,49	0,64	25,36	2,56	0,57	24,27
26	3,08	2,47	0,61	25,96	2,54	0,53	24,80
27	3,03	2,46	0,57	26,53	2,53	0,50	25,30
28	2,98	2,44	0,54	27,08	2,51	0,47	25,77
29	2,93	2,42	0,51	27,59	2,50	0,43	26,20
30	2,89	2,41	0,48	28,07	2,49	0,40	26,60
31	2,84	2,39	0,45	28,51	2,47	0,37	26,97
32	2,79	2,38	0,42	28,93	2,46	0,33	27,30
33	2,74	2,36	0,38	29,31	2,44	0,30	27,60
34	2,70	2,34	0,35	29,67	2,43	0,27	27,87
35	2,65	2,33	0,32	29,99	2,42	0,23	28,11
36	2,60	2,31	0,29	30,28	2,40	0,20	28,31
37	2,55	2,30	0,26	30,53	2,39	0,16	28,47
38	2,51	2,28	0,23	30,76	2,38	0,13	28,60
39	2,46	2,26	0,20	30,96	2,36	0,10	28,70
40	2,41	2,25	0,16	31,12	2,35	0,06	28,76

Tabell 11(1)5 Reallån, egnahem
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	50 % marginalskatt			85 % marginalskatt		
	Netto-kapitalut-gift plus skatt på schablon-intäkt	Netto-kapital-utgift	Skatt på schablon-intäkt (1)–(2)	Netto-kapitalut-gift plus skatt på schablon-intäkt	Netto-kapital-utgift	Skatt på schablon-intäkt (4)–(5)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	2,87	2,37	0,50	2,89	2,04	0,85
2	2,86	2,36	0,50	2,88	2,04	0,84
3	2,84	2,35	0,49	2,86	2,04	0,82
4	2,82	2,34	0,48	2,85	2,03	0,82
5	2,81	2,34	0,47	2,83	2,03	0,80
6	2,79	2,33	0,46	2,82	2,03	0,79
7	2,78	2,32	0,46	2,81	2,03	0,78
8	2,76	2,31	0,45	2,79	2,02	0,77
9	2,74	2,30	0,44	2,78	2,02	0,76
10	2,73	2,29	0,44	2,76	2,02	0,74
11	2,71	2,28	0,43	2,75	2,01	0,74
12	2,70	2,27	0,43	2,74	2,01	0,73
13	2,68	2,26	0,42	2,72	2,01	0,71
14	2,66	2,25	0,41	2,71	2,01	0,70
15	2,65	2,24	0,41	2,70	2,00	0,70
16	2,63	2,23	0,40	2,68	2,00	0,68
17	2,62	2,22	0,40	2,67	2,00	0,67
18	2,60	2,21	0,39	2,65	1,99	0,66
19	2,58	2,20	0,38	2,64	1,99	0,65
20	2,57	2,19	0,38	2,63	1,99	0,64
21	2,55	2,18	0,37	2,61	1,99	0,62
22	2,54	2,17	0,37	2,60	1,98	0,62
23	2,52	2,16	0,36	2,58	1,98	0,60
24	2,50	2,15	0,35	2,57	1,98	0,59
25	2,49	2,15	0,34	2,56	1,97	0,59
26	2,47	2,14	0,33	2,54	1,97	0,57
27	2,46	2,13	0,33	2,53	1,97	0,56
28	2,44	2,12	0,32	2,51	1,97	0,54
29	2,42	2,11	0,31	2,50	1,96	0,54
30	2,41	2,10	0,31	2,49	1,96	0,53
31	2,39	2,09	0,30	2,47	1,96	0,51
32	2,38	2,08	0,30	2,46	1,95	0,51
33	2,36	2,07	0,29	2,44	1,95	0,49
34	2,34	2,06	0,28	2,43	1,95	0,48
35	2,33	2,05	0,28	2,42	1,95	0,47
36	2,31	2,04	0,27	2,40	1,94	0,46
37	2,30	2,03	0,27	2,39	1,94	0,45
38	2,28	2,02	0,26	2,38	1,94	0,44
39	2,26	2,01	0,25	2,36	1,93	0,43
40	2,25	2,00	0,25	2,35	1,93	0,42

Tabell 11(1)6 Reallån, egnahem
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Skuld	Amortering	50 % marginalskatt		85 % marginalskatt	
			Nettoränta	Nettokapitalutgift (2)+(3)	Nettoränta	Nettokapitalutgift (2)+(5)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
0	95					
1	93,1	1,9	0,47	2,37	0,14	2,04
2	91,2		0,46	2,36	0,14	2,04
3	89,3		0,45	2,35	0,14	2,04
4	87,4		0,44	2,34	0,13	2,03
5	85,5		0,44	2,34	0,13	2,03
6	83,6		0,43	2,33	0,13	2,03
7	81,7		0,42	2,32	0,13	2,03
8	79,8		0,41	2,31	0,12	2,02
9	77,9		0,40	2,30	0,12	2,02
10	76		0,39	2,29	0,12	2,02
11	74,1		0,38	2,28	0,11	2,01
12	72,2		0,37	2,27	0,11	2,01
13	70,3		0,36	2,26	0,11	2,01
14	68,4		0,35	2,25	0,11	2,01
15	66,5		0,34	2,24	0,10	2,00
16	64,6		0,33	2,23	0,10	2,00
17	62,7		0,32	2,22	0,10	2,00
18	60,8		0,31	2,21	0,09	1,99
19	58,9		0,30	2,20	0,09	1,99
20	57		0,29	2,19	0,09	1,99
21	55,1		0,28	2,18	0,09	1,99
22	53,2		0,27	2,17	0,08	1,98
23	51,3		0,26	2,16	0,08	1,98
24	49,4		0,25	2,15	0,08	1,98
25	47,5		0,25	2,15	0,07	1,97
26	45,6		0,24	2,14	0,07	1,97
27	43,7		0,23	2,13	0,07	1,97
28	41,8		0,22	2,12	0,07	1,97
29	39,9		0,21	2,11	0,06	1,96
30	38		0,20	2,10	0,06	1,96
31	36,1		0,19	2,09	0,06	1,96
32	34,2		0,18	2,08	0,05	1,95
33	32,3		0,17	2,07	0,05	1,95
34	30,4		0,16	2,06	0,05	1,95
35	28,5		0,15	2,05	0,05	1,95
36	26,6		0,14	2,04	0,04	1,94
37	24,7		0,13	2,03	0,04	1,94
38	22,8		0,12	2,02	0,04	1,94
39	20,9		0,11	2,01	0,03	1,93
40	19	1,9	0,10	2,00	0,03	1,93

Tabell 11(1)7 Penninglån, hyreshus. 10 % inflation
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Brutto-kapital-utgift	Kapitalutgift plus skatt på schablonintäkt	Subvention (1)–(2)	Subvention ackumulerat
	(1)	(2)	(3)	(4)
1	11,87	2,84	9,03	9,03
2	10,79	2,80	7,99	17,02
3	9,81	2,74	7,07	24,09
4	8,92	2,67	6,25	30,34
5	8,11	2,59	5,52	35,86
6	7,37	2,51	4,86	40,72
7	6,71	2,41	4,30	45,02
8	6,10	2,32	3,78	48,80
9	5,54	2,22	3,32	52,12
10	5,04	2,12	2,92	55,04
11	4,58	2,03	2,55	57,59
12	4,17	1,93	2,24	59,83
13	3,79	1,83	1,96	61,79
14	3,45	1,74	1,71	63,50
15	3,13	1,64	1,49	64,99
16	2,85	1,56	1,29	66,28
17	2,59	1,47	1,12	67,40
18	2,36	1,39	0,97	68,37
19	2,15	1,31	0,84	69,21
20	1,95	1,23	0,72	69,93
21	1,77	1,32	0,45	70,38
22	1,61	1,21	0,40	70,78
23	1,45	1,12	0,33	71,11
24	1,32	1,03	0,29	71,40
25	1,19	0,95	0,24	71,64
26	1,08	1,09	–0,01	71,63
27	0,98	1,00	–0,02	71,61
28	0,88	0,91	–0,03	71,58
29	0,80	0,84	–0,04	71,54
30	0,72	0,77	–0,05	71,49
31	0,65	0,89	–0,24	71,25
32	0,59	0,82	–0,23	71,02
33	0,53	0,75	–0,22	70,80
34	0,47	0,69	–0,22	70,58
35	0,43	0,63	–0,20	70,38
36	0,39	0,73	–0,34	70,04
37	0,35	0,67	–0,32	69,72
38	0,31	0,61	–0,30	69,42
39	0,28	0,56	–0,28	69,14
40	0,25	0,51	–0,26	68,88

Tabell 11(1)8 Penninglån, hyreshus. 10 % inflation
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Kapitalutgift plus skatt på schablonintäkt	Kapital-utgift	Skatt på över-skott av annan fastighet
	(1)	(2)	(3)
1	2,84	2,84	0
2	2,80	2,80	
3	2,74	2,74	
4	2,67	2,67	
5	2,59	2,59	
6	2,51	2,51	
7	2,41	2,41	
8	2,32	2,32	
9	2,22	2,22	
10	2,12	2,12	
11	2,03	2,03	
12	1,93	1,93	
13	1,83	1,83	
14	1,74	1,74	
15	1,64	1,64	
16	1,56	1,56	
17	1,47	1,47	
18	1,39	1,39	
19	1,31	1,31	
20	1,23	1,23	0
21	1,32	1,15	0,17
22	1,21	1,08	0,14
23	1,12	1,00	0,12
24	1,03	0,94	0,10
25	0,95	0,87	0,08
26	1,09	0,81	0,28
27	1,00	0,75	0,25
28	0,91	0,70	0,22
29	0,84	0,64	0,20
30	0,77	0,60	0,17
31	0,89	0,55	0,34
32	0,82	0,51	0,31
33	0,75	0,47	0,28
34	0,69	0,43	0,26
35	0,63	0,40	0,23
36	0,73	0,36	0,37
37	0,67	0,33	0,34
38	0,61	0,30	0,31
39	0,56	0,27	0,29
40	0,51	0,25	0,26

Tabell 11(1)9 A Penninglån, hyreshus, 10 % inflation
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Skuld	Real-amortering	Kapitalutgift	(2)–(3)	(2)–(3) ackumulerat
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
0	100				
1	90,86	9,14	2,84	6,30	6,30
2	82,56	8,30	2,80	5,50	11,80
3	75,00	7,56	2,74	4,82	16,62
4	68,13	6,87	2,67	4,20	20,82
5	61,89	6,24	2,59	3,65	24,47
6	56,21	5,68	2,51	3,17	27,64
7	51,04	5,17	2,41	2,76	30,40
8	46,34	4,70	2,32	2,38	32,78
9	42,06	4,28	2,22	2,06	34,84
10	38,17	3,89	2,12	1,77	36,61
11	34,64	3,53	2,03	1,50	38,11
12	31,42	3,22	1,93	1,29	39,40
13	28,49	2,93	1,83	1,10	40,50
14	25,82	2,67	1,74	0,93	41,43
15	23,39	2,43	1,64	0,79	42,22
16	21,18	2,21	1,56	0,65	42,87
17	19,17	2,01	1,47	0,54	43,41
18	17,33	1,84	1,39	0,45	43,86
19	15,66	1,67	1,31	0,36	44,22
20	14,14	1,52	1,23	0,29	44,51
21	12,76	1,38	1,15	0,23	44,74
22	11,50	1,26	1,08	0,18	44,92
23	10,36	1,14	1,00	0,14	45,06
24	9,33	1,03	0,94	0,09	45,15
25	8,40	0,93	0,87	0,06	45,21
26	7,55	0,85	0,81	0,04	45,25
27	6,78	0,77	0,75	0,02	45,27
28	6,09	0,69	0,70	–0,01	45,26
29	5,46	0,63	0,64	–0,01	45,25
30	4,88	0,58	0,60	–0,02	45,23
31	4,37	0,51	0,55	–0,04	45,19
32	3,90	0,47	0,51	–0,04	45,15
33	3,48	0,42	0,47	–0,05	45,10
34	3,10	0,38	0,43	–0,05	45,05
35	2,75	0,35	0,40	–0,05	45,00
36	2,44	0,31	0,36	–0,05	44,95
37	2,16	0,28	0,33	–0,05	44,90
38	1,90	0,26	0,30	–0,04	44,86
39	1,67	0,23	0,27	–0,04	44,82
40	1,46	0,21	0,25	–0,04	44,78

Tabell 11(1)9 B Penninglån, hyreshus, 7 % inflation
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Skuld	Realamortering	Kapitalutgift	(2)–(3)	(2)–(3) ackumulerat
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
0	100				
1	93,41	6,59	2,90	3,69	3,69
2	87,25	6,16	2,94	3,22	6,91
3	81,49	5,76	2,96	2,80	9,71
4	76,10	5,39	2,96	2,43	12,14
5	71,06	5,04	2,96	2,08	14,22
6	66,35	4,71	2,94	1,77	15,99
7	61,94	4,41	2,91	1,50	17,49
8	57,81	4,13	2,88	1,25	18,74
9	53,95	3,86	2,83	1,03	19,77
10	50,33	3,62	2,78	0,84	20,61
11	46,95	3,38	2,73	0,65	21,26
12	43,78	3,17	2,67	0,50	21,76
13	40,81	2,97	2,60	0,37	22,13
14	38,03	2,78	2,54	0,24	22,37
15	35,42	2,61	2,47	0,14	22,51
16	32,97	2,45	2,40	0,05	22,56
17	30,67	2,30	2,33	–0,03	22,53
18	28,51	2,16	2,26	–0,10	22,43
19	26,49	2,02	2,19	–0,17	22,26
20	24,58	1,91	2,12	–0,21	22,05
21	22,80	1,78	2,04	–0,26	21,79
22	21,13	1,67	1,96	–0,29	21,50
23	19,57	1,56	1,88	–0,32	21,18
24	18,12	1,45	1,80	–0,35	20,83
25	16,76	1,36	1,72	–0,36	20,47
26	15,49	1,27	1,65	–0,38	20,09
27	14,31	1,18	1,57	–0,39	19,70
28	13,20	1,11	1,50	–0,39	19,31
29	12,16	1,04	1,43	–0,39	18,92
30	11,20	0,96	1,36	–0,40	18,52
31	10,29	0,91	1,29	–0,38	18,14
32	9,45	0,84	1,22	–0,38	17,76
33	8,66	0,79	1,16	–0,37	17,39
34	7,92	0,74	1,10	–0,36	17,03
35	7,24	0,68	1,04	–0,36	16,67
36	6,60	0,64	0,98	–0,34	16,33
37	6,00	0,60	0,92	–0,32	16,01
38	5,44	0,56	0,86	–0,30	15,71
39	4,91	0,53	0,81	–0,28	15,43
40	4,43	0,48	0,76	–0,28	15,15

Tabell 11(1)10 Penninglån, egnahem. 10 % inflation
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Brutto-kapital-utgift	50 % marginalskatt			60 % marginalskatt			75 % marginalskatt			85 % marginalskatt		
		Netto-kapital-utgift plus skatt på schablon-intäkt	Subvention (1)–(2)	Subvention, ackumulerat	Netto-kapital-utgift plus skatt på schablon-intäkt	Subvention (1)–(5)	Subvention, ackumulerat	Netto-kapital-utgift plus skatt på schablon-intäkt	Subvention (1)–(8)	Subvention, ackumulerat	Netto-kapital-utgift plus skatt på schablon-intäkt	Subvention (1)–(11)	Subvention, ackumulerat
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
1	11,65	3,36	8,29	8,29	2,98	8,67	8,67	2,41	9,24	9,24	2,02	9,63	9,63
2	10,58	3,28	7,30	15,59	2,90	7,68	16,35	2,32	8,26	17,50	1,93	8,65	18,28
3	9,60	3,19	6,41	22,00	2,80	6,80	23,15	2,23	7,37	24,87	1,84	7,76	26,04
4	8,72	3,09	5,63	27,63	2,70	6,02	29,17	2,13	6,59	31,46	1,76	6,97	33,01
5	7,91	2,97	4,94	32,57	2,60	5,31	34,48	2,04	5,87	37,33	1,67	6,24	39,25
6	7,18	3,02	4,16	36,73	2,69	4,49	38,97	2,20	4,98	42,31	1,87	5,31	44,56
7	6,51	2,89	3,62	40,35	2,56	3,95	42,92	2,08	4,43	46,74	1,76	4,75	49,31
8	5,91	2,75	3,16	43,51	2,44	3,47	46,39	1,97	3,94	50,68	1,66	4,25	53,56
9	5,36	2,62	2,74	46,25	2,32	3,04	49,43	1,87	3,49	54,17	1,56	3,80	57,36
10	4,86	2,48	2,38	48,63	2,20	2,66	52,09	1,77	3,09	57,26	1,48	3,38	60,74
11	4,40	2,50	1,90	50,53	2,26	2,14	54,23	1,90	2,50	59,76	1,66	2,74	63,48
12	3,99	2,36	1,63	52,16	2,13	1,86	56,09	1,78	2,21	61,97	1,55	2,44	65,92
13	3,62	2,22	1,40	53,56	2,00	1,62	57,71	1,67	1,95	63,92	1,46	2,16	68,08
14	3,28	2,09	1,19	54,75	1,88	1,40	59,11	1,58	1,70	65,62	1,37	1,91	69,99
15	2,96	1,96	1,00	55,75	1,77	1,19	60,30	1,48	1,48	67,10	1,29	1,67	71,66
16	2,68	1,95	0,73	56,48	1,80	0,88	61,18	1,58	1,10	68,20	1,44	1,24	72,90
17	2,43	1,79	0,64	57,12	1,66	0,77	61,95	1,46	0,97	69,17	1,34	1,09	73,99
18	2,20	1,63	0,57	57,69	1,52	0,68	62,63	1,35	0,85	70,02	1,24	0,96	74,95
19	1,98	1,49	0,49	58,18	1,40	0,58	63,21	1,25	0,73	70,75	1,16	0,82	75,77
20	1,79	1,37	0,42	58,60	1,29	0,50	63,71	1,16	0,63	71,38	1,08	0,71	76,48

Tabell 11(1)10, forts. Penninglån, egnahem. 10 % inflation
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Brutto-kapital-utgift	50 % marginalskatt			60 % marginalskatt			75 % marginalskatt			85 % marginalskatt		
		Netto-kapital-utgift plus skatt på schablon-intäkt	Subvention (1)–(2)	Subvention, ackumulerat	Netto-kapital-utgift plus skatt på schablon-intäkt	Subvention (1)–(5)	Subvention, ackumulerat	Netto-kapital-utgift plus skatt på schablon-intäkt	Subvention (1)–(8)	Subvention, ackumulerat	Netto-kapital-utgift plus skatt på schablon-intäkt	Subvention (1)–(11)	Subvention, ackumulerat
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
21	1,61	1,38	0,23	58,83	1,33	0,28	63,99	1,26	0,35	71,73	1,21	0,40	76,88
22	1,44	1,25	0,19	59,02	1,21	0,23	64,22	1,15	0,29	72,02	1,11	0,33	77,21
23	1,29	1,14	0,15	59,17	1,10	0,19	64,41	1,06	0,23	72,25	1,03	0,26	77,47
24	1,15	1,03	0,12	59,29	1,01	0,14	64,55	0,97	0,18	72,43	0,95	0,20	77,67
25	1,03	0,94	0,09	59,38	0,92	0,11	64,66	0,89	0,14	72,57	0,88	0,15	77,82
26	0,91	0,96	–0,05	59,33	0,97	–0,06	64,60	0,99	–0,08	72,49	1,00	–0,09	77,73
27	0,81	0,88	–0,07	59,26	0,89	–0,08	64,52	0,91	–0,10	72,39	0,92	–0,11	77,62
28	0,72	0,80	–0,08	59,18	0,81	–0,09	64,43	0,83	–0,11	72,28	0,85	–0,13	77,49
29	0,64	0,72	–0,08	59,10	0,74	–0,10	64,33	0,77	–0,13	72,15	0,78	–0,14	77,35
30	0,56	0,66	–0,10	59,00	0,68	–0,12	64,21	0,71	–0,15	72,00	0,72	–0,16	77,19
31	0,38	0,58	–0,20	58,80	0,62	–0,24	63,97	0,69	–0,31	71,69	0,73	–0,35	76,84
32	0,33	0,52	–0,19	58,61	0,56	–0,23	63,74	0,62	–0,29	71,40	0,66	–0,33	76,51
33	0,29	0,47	–0,18	58,43	0,51	–0,22	63,52	0,57	–0,28	71,12	0,60	–0,31	76,20
34	0,26	0,43	–0,17	58,26	0,46	–0,20	63,32	0,52	–0,26	70,86	0,55	–0,29	75,91
35	0,22	0,39	–0,17	58,09	0,42	–0,20	63,12	0,47	–0,25	70,61	0,50	–0,28	75,63
36	0,20	0,44	–0,24	57,85	0,49	–0,29	62,83	0,56	–0,36	70,25	0,61	–0,41	75,22
37	0,17	0,40	–0,23	57,62	0,44	–0,27	62,56	0,51	–0,34	69,91	0,55	–0,38	74,84
38	0,15	0,36	–0,21	57,41	0,40	–0,25	62,31	0,47	–0,32	69,59	0,51	–0,36	74,48
39	0,13	0,33	–0,20	57,21	0,36	–0,23	62,08	0,42	–0,29	69,30	0,46	–0,33	74,15
40	0,11	0,29	–0,18	57,03	0,33	–0,22	61,86	0,39	–0,28	69,02	0,42	–0,31	73,84

Tabell 11(1)11 Penninglån, egnahem. 10 % inflation
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	50 % marginalskatt			60 % marginalskatt			75 % marginalskatt			85 % marginalskatt		
	Netto-kapital-utgift plus skatt på schablon-intäkt	Netto-kapital-utgift	Skatt på schablon-intäkt (1)–(2)	Netto-kapital-utgift plus skatt på schablon-intäkt	Netto-kapital-utgift	Skatt på schablon-intäkt (4)–(5)	Netto-kapital-utgift plus skatt på schablon-intäkt	Netto-kapital-utgift	Skatt på schablon-intäkt (7)–(8)	Netto-kapital-utgift plus skatt på schablon-intäkt	Netto-kapital-utgift	Skatt på schablon-intäkt (10)–(11)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1	3,36	2,85	0,51	2,98	2,36	0,62	2,41	1,63	0,78	2,02	1,15	0,87
2	3,28	2,81	0,47	2,90	2,33	0,57	2,32	1,62	0,70	1,93	1,14	0,79
3	3,19	2,76	0,43	2,80	2,29	0,51	2,23	1,59	0,64	1,84	1,12	0,72
4	3,09	2,70	0,39	2,70	2,24	0,46	2,13	1,55	0,58	1,76	1,09	0,67
5	2,97	2,62	0,35	2,60	2,18	0,42	2,04	1,51	0,53	1,67	1,07	0,60
6	3,02	2,54	0,48	2,69	2,11	0,58	2,20	1,48	0,72	1,87	1,04	0,83
7	2,89	2,45	0,44	2,56	2,04	0,52	2,08	1,43	0,65	1,76	1,02	0,74
8	2,75	2,35	0,40	2,44	1,96	0,48	1,97	1,37	0,60	1,66	0,98	0,67
9	2,62	2,25	0,37	2,32	1,88	0,44	1,87	1,33	0,54	1,56	0,96	0,61
10	2,48	2,15	0,33	2,20	1,80	0,40	1,77	1,27	0,50	1,48	0,92	0,56
11	2,50	2,05	0,45	2,26	1,72	0,54	1,90	1,22	0,68	1,66	0,89	0,77
12	2,36	1,95	0,41	2,13	1,64	0,49	1,78	1,17	0,61	1,55	0,86	0,69
13	2,22	1,85	0,37	2,00	1,56	0,44	1,67	1,12	0,55	1,46	0,83	0,63
14	2,09	1,75	0,34	1,88	1,48	0,40	1,58	1,07	0,51	1,37	0,80	0,57
15	1,96	1,66	0,30	1,77	1,40	0,37	1,48	1,02	0,46	1,29	0,77	0,52
16	1,95	1,54	0,41	1,80	1,31	0,49	1,58	0,96	0,62	1,44	0,73	0,71
17	1,79	1,41	0,38	1,66	1,20	0,46	1,46	0,90	0,56	1,34	0,69	0,65
18	1,63	1,29	0,34	1,52	1,11	0,41	1,35	0,84	0,51	1,24	0,65	0,59
19	1,49	1,18	0,31	1,40	1,02	0,38	1,25	0,78	0,47	1,16	0,62	0,54
20	1,37	1,09	0,28	1,29	0,94	0,35	1,16	0,73	0,43	1,08	0,59	0,49

Tabell 11(1)11, forts. Penninglån, egnahem. 10 % inflation
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	50 % marginalskatt			60 % marginalskatt			75 % marginalskatt			85 % marginalskatt		
	Netto-kapital-utgift plus skatt på schablon-intäkt	Netto-kapital-utgift	Skatt på schablon-intäkt (1)–(2)	Netto-kapital-utgift plus skatt på schablon-intäkt	Netto-kapital-utgift	Skatt på schablon-intäkt (4)–(5)	Netto-kapital-utgift plus skatt på schablon-intäkt	Netto-kapital-utgift	Skatt på schablon-intäkt (7)–(8)	Netto-kapital-utgift plus skatt på schablon-intäkt	Netto-kapital-utgift	Skatt på schablon-intäkt (10)–(11)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
21	1,38	0,99	0,39	1,33	0,87	0,46	1,26	0,69	0,57	1,21	0,56	0,65
22	1,25	0,90	0,35	1,21	0,79	0,42	1,15	0,63	0,52	1,11	0,52	0,59
23	1,14	0,82	0,32	1,10	0,73	0,37	1,06	0,58	0,48	1,03	0,49	0,54
24	1,03	0,75	0,28	1,01	0,66	0,34	0,97	0,54	0,43	0,95	0,46	0,49
25	0,94	0,68	0,25	0,92	0,61	0,31	0,89	0,50	0,39	0,88	0,43	0,45
26	0,96	0,62	0,34	0,97	0,56	0,41	0,99	0,47	0,52	1,00	0,41	0,59
27	0,88	0,56	0,32	0,89	0,51	0,38	0,91	0,43	0,48	0,92	0,38	0,54
28	0,80	0,51	0,29	0,81	0,47	0,34	0,83	0,40	0,44	0,85	0,36	0,49
29	0,72	0,46	0,26	0,74	0,43	0,31	0,77	0,37	0,40	0,78	0,34	0,44
30	0,66	0,42	0,24	0,68	0,39	0,28	0,71	0,35	0,36	0,72	0,32	0,40
31	0,58	0,26	0,31	0,62	0,24	0,38	0,69	0,21	0,48	0,73	0,18	0,55
32	0,52	0,24	0,28	0,56	0,22	0,34	0,62	0,19	0,44	0,66	0,17	0,49
33	0,47	0,21	0,26	0,51	0,20	0,31	0,57	0,17	0,40	0,60	0,16	0,44
34	0,43	0,19	0,24	0,46	0,18	0,28	0,52	0,16	0,36	0,55	0,15	0,40
35	0,39	0,17	0,22	0,42	0,16	0,25	0,47	0,15	0,32	0,50	0,14	0,36
36	0,44	0,16	0,28	0,49	0,15	0,34	0,56	0,14	0,42	0,61	0,13	0,48
37	0,40	0,14	0,26	0,44	0,13	0,31	0,51	0,13	0,38	0,55	0,12	0,44
38	0,36	0,13	0,23	0,40	0,12	0,28	0,47	0,12	0,35	0,51	0,11	0,40
39	0,33	0,11	0,21	0,36	0,11	0,25	0,42	0,11	0,31	0,46	0,11	0,36
40	0,29	0,10	0,19	0,33	0,10	0,22	0,39	0,10	0,28	0,42	0,10	0,32

Tabell 11(1)12 A Penninglån, egnahem. 10 % inflation

Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Skuld	Real-amortering	50 % marginalskatt			60 % marginalskatt			75 % marginalskatt			85 % marginalskatt		
			Netto-kapital-utgift	(2)–(3)	(2)–(3) ackumu-lerat	Netto-kapital-utgift	(2)–(6)	(2)–(6) ackumu-lerat	Netto-kapital-utgift	(2)–(9)	(2)–(9) ackumu-lerat	Netto-kapital-utgift	(2)–(12)	(2)–(12) acku-mulerat
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
0	95													
1	85,96	9,04	2,85	6,19	6,19	2,36	6,68	6,68	1,63	7,41	7,41	1,15	7,89	7,89
2	77,74	8,22	2,81	5,41	11,60	2,33	5,89	12,57	1,62	6,60	14,01	1,14	7,08	14,97
3	70,27	7,47	2,76	4,71	16,31	2,29	5,18	17,75	1,59	5,88	19,89	1,12	6,35	21,32
4	63,48	6,79	2,70	4,09	20,40	2,24	4,55	22,30	1,55	5,24	25,13	1,09	5,70	27,02
5	57,32	6,16	2,62	3,54	23,94	2,18	3,98	26,28	1,51	4,65	29,78	1,07	5,09	32,11
6	51,71	5,61	2,54	3,07	27,01	2,11	3,50	29,78	1,48	4,13	33,91	1,04	4,57	36,68
7	46,62	5,09	2,45	2,64	29,65	2,04	3,05	32,83	1,43	3,66	37,57	1,02	4,07	40,75
8	41,99	4,63	2,35	2,28	31,93	1,96	2,67	35,50	1,37	3,26	40,83	0,98	3,65	44,40
9	37,78	4,21	2,25	1,96	33,89	1,88	2,33	37,83	1,33	2,88	43,71	0,96	3,25	47,65
10	33,96	3,82	2,15	1,67	35,56	1,80	2,02	39,85	1,27	2,55	46,26	0,92	2,90	50,55
11	30,49	3,47	2,05	1,42	36,98	1,72	1,75	41,60	1,22	2,25	48,51	0,89	2,58	53,13
12	27,33	3,16	1,95	1,21	38,19	1,64	1,52	43,12	1,17	1,99	50,50	0,86	2,30	55,43
13	24,47	2,86	1,85	1,01	39,20	1,56	1,30	44,42	1,12	1,74	52,24	0,83	2,03	57,46
14	21,86	2,61	1,75	0,86	40,06	1,48	1,13	45,55	1,07	1,54	53,78	0,80	1,81	59,27
15	19,50	2,36	1,66	0,70	40,76	1,40	0,96	46,51	1,02	1,34	55,12	0,77	1,59	60,86
16	17,35	2,15	1,54	0,61	41,37	1,31	0,84	47,35	0,96	1,19	56,31	0,73	1,42	62,28
17	15,40	1,95	1,41	0,54	41,91	1,20	0,75	48,10	0,90	1,05	57,36	0,69	1,26	63,54
18	13,63	1,77	1,29	0,48	42,39	1,11	0,66	48,76	0,84	0,93	58,29	0,65	1,12	64,66
19	12,02	1,61	1,18	0,43	42,82	1,02	0,59	49,35	0,78	0,83	59,12	0,62	0,99	65,65
20	10,55	1,47	1,09	0,38	43,20	0,94	0,53	49,88	0,73	0,74	59,86	0,59	0,88	66,53

Tabell 11(1)12 A, forts. Penninglån, egnahem. 10 % inflation
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Skuld	Real-amortering	50 % marginalskatt			60 % marginalskatt			75 % marginalskatt			85 % marginalskatt		
			Netto-kapital-utgift	(2)–(3)	(2)–(3) ackumu-lerat	Netto-kapital-utgift	(2)–(6)	(2)–(6) ackumu-lerat	Netto-kapital-utgift	(2)–(9)	(2)–(9) ackumu-lerat	Netto-kapital-utgift	(2)–(12)	(2)–(12) acku-mulerat
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
21	9,23	1,32	0,99	0,33	43,53	0,87	0,45	50,33	0,69	0,63	60,49	0,56	0,76	67,29
22	8,03	1,20	0,90	0,30	43,83	0,79	0,41	50,74	0,63	0,57	61,06	0,52	0,68	67,97
23	6,96	1,07	0,82	0,25	44,08	0,73	0,34	51,08	0,58	0,49	61,55	0,49	0,58	68,55
24	6,00	0,96	0,75	0,21	44,29	0,66	0,30	51,38	0,54	0,42	61,97	0,46	0,50	69,05
25	5,14	0,86	0,68	0,18	44,47	0,61	0,25	51,63	0,50	0,36	62,33	0,43	0,43	69,48
26	4,36	0,78	0,62	0,16	44,63	0,56	0,22	51,85	0,47	0,31	62,64	0,41	0,37	69,85
27	3,67	0,69	0,56	0,13	44,76	0,51	0,18	52,03	0,43	0,26	62,90	0,38	0,31	70,16
28	3,04	0,63	0,51	0,12	44,88	0,47	0,16	52,19	0,40	0,23	63,13	0,36	0,27	70,43
29	2,49	0,55	0,46	0,09	44,97	0,43	0,12	52,31	0,37	0,18	63,31	0,34	0,21	70,64
30	1,99	0,50	0,42	0,08	45,05	0,39	0,11	52,42	0,35	0,15	63,46	0,32	0,18	70,82
31	1,67	0,32	0,26	0,06	45,11	0,24	0,08	52,50	0,21	0,11	63,57	0,18	0,14	70,96
32	1,38	0,29	0,24	0,05	45,16	0,22	0,07	52,57	0,19	0,10	63,67	0,17	0,12	71,08
33	1,12	0,26	0,21	0,05	45,21	0,20	0,06	52,63	0,17	0,09	63,76	0,16	0,10	71,18
34	0,90	0,22	0,19	0,03	45,24	0,18	0,04	52,67	0,16	0,06	63,82	0,15	0,07	71,25
35	0,70	0,20	0,17	0,03	45,27	0,16	0,04	52,71	0,15	0,05	63,87	0,14	0,06	71,31
36	0,52	0,18	0,16	0,02	45,29	0,15	0,03	52,74	0,14	0,04	63,91	0,13	0,05	71,36
37	0,36	0,16	0,14	0,02	45,31	0,13	0,03	52,77	0,13	0,03	63,94	0,12	0,04	71,40
38	0,22	0,14	0,13	0,01	45,32	0,12	0,02	52,79	0,12	0,02	63,96	0,11	0,03	71,43
39	0,10	0,12	0,11	0,01	45,33	0,11	0,01	52,80	0,11	0,01	63,97	0,11	0,01	71,44
40	0	0,10	0,10	0,00	45,33	0,10	0,00	52,80	0,10	0,00	63,97	0,10	0,00	71,44

Tabell 11(1)12 B Penninglån, egnahem. 7 % inflation
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Skuld	Real-amortering	50 % marginalskatt			60 % marginalskatt			75 % marginalskatt			85 % marginalskatt		
			Netto-kapital-utgift	(2)–(3)	(2)–(3) ackumu-lerat	Netto-kapital-utgift	(2)–(6)	(2)–(6) ackumu-lerat	Netto-kapital-utgift	(2)–(9)	(2)–(9) ackumu-lerat	Netto-kapital-utgift	(2)–(12)	(2)–(12) acku-mulerat
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
0	95													
1	88,37	6,63	2,91	3,72	3,72	2,41	4,22	4,22	1,67	4,96	4,96	1,17	5,46	5,46
2	82,16	6,21	2,95	3,26	6,98	2,45	3,76	7,98	1,70	4,51	9,47	1,19	5,02	10,48
3	76,35	5,81	2,98	2,83	9,81	2,47	3,34	11,32	1,71	4,10	13,57	1,21	4,60	15,08
4	70,91	5,44	2,99	2,45	12,26	2,48	2,96	14,28	1,72	3,72	17,29	1,21	4,23	19,31
5	65,81	5,10	2,99	2,11	14,37	2,48	2,62	16,90	1,73	3,37	20,66	1,22	3,88	23,19
6	61,04	4,77	2,97	1,80	16,17	2,47	2,30	19,20	1,72	3,05	23,71	1,22	3,55	26,74
7	56,57	4,47	2,95	1,52	17,69	2,46	2,01	21,21	1,72	2,75	26,46	1,22	3,25	29,99
8	52,38	4,19	2,91	1,28	18,97	2,43	1,76	22,97	1,70	2,49	28,95	1,22	2,97	32,96
9	48,46	3,92	2,87	1,05	20,02	2,40	1,52	24,49	1,69	2,23	31,18	1,22	2,70	35,66
10	44,78	3,68	2,75	0,93	20,95	2,29	1,39	25,88	1,60	2,08	33,26	1,14	2,54	38,20
11	41,33	3,45	2,59	0,86	21,81	2,15	1,30	27,18	1,48	1,97	35,23	1,03	2,42	40,62
12	38,09	3,24	2,45	0,79	22,60	2,02	1,22	28,40	1,37	1,87	37,10	0,94	2,30	42,92
13	35,05	3,04	2,31	0,73	23,33	1,89	1,15	29,55	1,27	1,77	38,87	0,85	2,19	45,11
14	32,20	2,85	2,18	0,67	24,00	1,79	1,06	30,61	1,19	1,66	40,53	0,79	2,06	47,17
15	29,52	2,68	2,06	0,62	24,62	1,68	1,00	31,61	1,11	1,57	42,10	0,73	1,95	49,12
16	27,01	2,51	1,95	0,56	25,18	1,60	0,91	32,52	1,07	1,44	43,54	0,71	1,80	50,92
17	24,64	2,37	1,85	0,52	25,70	1,53	0,84	33,36	1,04	1,33	44,87	0,72	1,65	52,57
18	22,41	2,23	1,75	0,48	26,18	1,46	0,77	34,13	1,01	1,22	46,09	0,72	1,51	54,08
19	20,32	2,09	1,67	0,42	26,60	1,40	0,69	34,82	0,99	1,10	47,19	0,72	1,37	55,45
20	18,35	1,97	1,59	0,38	26,98	1,34	0,63	35,45	0,98	0,99	48,18	0,73	1,24	56,69

Tabell 11(1)12 B, forts. Penninglån, egnahem. 10 % inflation
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Skuld	Real-amortering	50 % marginalskatt			60 % marginalskatt			75 % marginalskatt			85 % marginalskatt		
			Netto-kapital-utgift	(2)–(3)	(2)–(3) ackumu-lerat	Netto-kapital-utgift	(2)–(6)	(2)–(6) ackumu-lerat	Netto-kapital-utgift	(2)–(9)	(2)–(9) ackumu-lerat	Netto-kapital-utgift	(2)–(12)	(2)–(12) acku-mulerat
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
21	16,49	1,86	1,50	0,36	27,34	1,28	0,58	36,03	0,95	0,91	49,09	0,73	1,13	57,82
22	14,76	1,73	1,41	0,32	27,66	1,22	0,51	36,54	0,92	0,81	49,90	0,72	1,01	58,83
23	13,15	1,61	1,33	0,28	27,94	1,15	0,46	37,00	0,89	0,72	50,62	0,71	0,90	59,73
24	11,65	1,50	1,25	0,25	28,19	1,10	0,40	37,40	0,86	0,64	51,26	0,70	0,80	60,53
25	10,25	1,40	1,18	0,22	28,41	1,04	0,36	37,76	0,83	0,57	51,83	0,69	0,71	61,24
26	8,95	1,30	1,11	0,19	28,60	0,99	0,31	38,07	0,80	0,50	52,33	0,68	0,62	61,86
27	7,73	1,22	1,04	0,18	28,78	0,94	0,28	38,35	0,78	0,44	52,77	0,68	0,54	62,40
28	6,60	1,13	0,99	0,14	28,92	0,90	0,23	38,58	0,76	0,37	53,14	0,67	0,46	62,86
29	5,55	1,05	0,93	0,12	29,04	0,85	0,20	38,78	0,74	0,31	53,45	0,66	0,39	63,25
30	4,57	0,98	0,88	0,10	29,14	0,81	0,17	38,95	0,71	0,27	53,72	0,65	0,33	63,58
31	3,93	0,64	0,55	0,09	29,23	0,50	0,14	39,09	0,42	0,22	53,94	0,36	0,28	63,86
32	3,34	0,59	0,52	0,07	29,30	0,47	0,12	39,21	0,40	0,19	54,13	0,35	0,24	64,10
33	2,79	0,55	0,48	0,07	29,37	0,44	0,11	39,32	0,38	0,17	54,30	0,34	0,21	64,31
34	2,29	0,50	0,45	0,05	29,42	0,42	0,08	39,40	0,37	0,13	54,43	0,33	0,17	64,48
35	1,83	0,46	0,42	0,04	29,46	0,40	0,06	39,46	0,36	0,10	54,53	0,33	0,13	64,61
36	1,40	0,43	0,40	0,03	29,49	0,37	0,06	39,52	0,34	0,09	54,62	0,32	0,11	64,72
37	1,00	0,40	0,37	0,03	29,52	0,35	0,05	39,57	0,33	0,07	54,69	0,31	0,09	64,81
38	0,64	0,36	0,35	0,01	29,53	0,33	0,03	39,60	0,32	0,04	54,73	0,31	0,05	64,86
39	0,31	0,33	0,32	0,01	29,54	0,31	0,02	39,62	0,31	0,02	54,75	0,30	0,03	64,89
40	0	0,31	0,30	0,01	29,55	0,29	0,02	39,64	0,29	0,02	54,77	0,29	0,02	64,91

Tabell 11(1)13 Hyreshus. 10 % inflation
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Real-värde	Penninglån		Reallån	
		Skuld	Nettoför-mögenhet	Skuld	Nettoför-mögenhet
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
0	100	100	0	100	0
1	98,6	90,86	7,74	98,33	0,27
2	97,2	82,56	14,64	96,67	0,53
3	95,8	75	20,80	95	0,80
4	94,4	68,13	26,27	93,33	1,07
5	93	61,89	31,11	91,67	1,33
6	91,6	56,21	35,39	90	1,60
7	90,2	51,04	39,16	88,33	1,87
8	88,8	46,34	42,46	86,67	2,13
9	87,4	42,06	45,34	85	2,40
10	86	38,17	47,83	83,33	2,67
11	84,6	34,64	49,96	81,67	2,93
12	83,2	31,42	51,78	80	3,20
13	81,8	28,49	53,31	78,33	3,47
14	80,4	25,82	54,58	76,67	3,73
15	79	23,39	55,61	75	4,00
16	77,6	21,18	56,42	73,33	4,27
17	76,2	19,17	57,03	71,67	4,53
18	74,8	17,33	57,47	70	4,80
19	73,4	15,66	57,74	68,33	5,07
20	72	14,14	57,86	66,67	5,33
21	70,6	12,76	57,84	65	5,60
22	69,2	11,50	57,70	63,33	5,87
23	67,8	10,36	57,44	61,67	6,13
24	66,4	9,33	57,07	60	6,40
25	65	8,40	56,60	58,33	6,67
26	63,6	7,55	56,05	56,67	6,93
27	62,2	6,78	55,42	55	7,20
28	60,8	6,09	54,71	53,33	7,47
29	59,4	5,46	53,94	51,67	7,73
30	58	4,88	53,12	50	8,00
31	56,6	4,37	52,23	48,33	8,27
32	55,2	3,90	51,30	46,67	8,53
33	53,8	3,48	50,32	45	8,80
34	52,4	3,10	49,30	43,33	9,07
35	51	2,75	48,25	41,67	9,33
36	49,6	2,44	47,16	40	9,60
37	48,2	2,16	46,04	38,33	9,87
38	46,8	1,90	44,90	36,67	10,13
39	45,4	1,67	43,73	35	10,40
40	44	1,46	42,54	33,33	10,67

Tabell 11(1)14 Egnahem. 10 % inflation
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Real-värde	Penninglån		Reallån	
		Skuld	Nettoför-mögenhet	Skuld	Nettoför-mögenhet
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
0	100	95	5	95	5
1	98,7	85,96	12,74	93,1	5,6
2	97,4	77,74	19,66	91,2	6,2
3	96,1	70,27	25,83	89,3	6,8
4	94,8	63,48	31,32	87,4	7,4
5	93,5	57,32	36,18	85,5	8
6	92,2	51,71	40,49	83,6	8,6
7	90,9	46,62	44,28	81,7	9,2
8	89,6	41,99	47,61	79,8	9,8
9	88,3	37,78	50,52	77,9	10,4
10	87	33,96	53,04	76	11
11	85,7	30,49	55,21	74,1	11,6
12	84,4	27,33	57,07	72,2	12,2
13	83,1	24,47	58,63	70,3	12,8
14	81,8	21,86	59,94	68,4	13,4
15	80,5	19,50	61,00	66,5	14
16	79,2	17,35	61,85	64,6	14,6
17	77,9	15,40	62,50	62,7	15,2
18	76,6	13,63	62,97	60,8	15,8
19	75,3	12,02	63,28	58,9	16,4
20	74	10,55	63,45	57	17
21	72,7	9,23	63,47	55,1	17,6
22	71,4	8,03	63,37	53,2	18,2
23	70,1	6,96	63,14	51,3	18,8
24	68,8	6,00	62,80	49,4	19,4
25	67,5	5,14	62,36	47,5	20
26	66,2	4,36	61,84	45,6	20,6
27	64,9	3,67	61,23	43,7	21,2
28	63,6	3,04	60,56	41,8	21,8
29	62,3	2,49	59,81	39,9	22,4
30	61	1,99	59,01	38	23
31	59,7	1,67	58,03	36,1	23,6
32	58,4	1,38	57,02	34,2	24,2
33	57,1	1,12	55,98	32,3	24,8
34	55,8	0,90	54,90	30,4	25,4
35	54,5	0,70	53,80	28,5	26
36	53,2	0,52	52,68	26,6	26,6
37	51,9	0,36	51,54	24,7	27,2
38	50,6	0,22	50,38	22,8	27,8
39	49,3	0,10	49,20	20,9	28,4
40	48	0	48,00	19	29

Tabell 11(1)15 A Summa nettokapitalutgift och skatt på schablonintäkt. 10 % inflation
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Hyreshus		Egnahem					
	Penning-lån	Reallån	Penninglån				Reallån	
			50 % marginalskatt	60 %	75 %	85 %	50 % marginalskatt	85 %
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	2,84	2,66	3,36	2,98	2,41	2,02	2,87	2,89
2	2,80	2,65	3,28	2,90	2,32	1,93	2,86	2,88
3	2,74	2,63	3,19	2,80	2,23	1,84	2,84	2,86
4	2,67	2,62	3,09	2,70	2,13	1,75	2,82	2,85
5	2,59	2,60	2,97	2,60	2,04	1,67	2,81	2,83
6	2,51	2,59	3,02	2,69	2,20	1,87	2,79	2,82
7	2,41	2,57	2,89	2,56	2,08	1,76	2,78	2,81
8	2,32	2,56	2,75	2,44	1,97	1,66	2,76	2,79
9	2,22	2,54	2,62	2,32	1,87	1,56	2,74	2,78
10	2,12	2,53	2,48	2,20	1,77	1,48	2,73	2,76
11	2,03	2,51	2,50	2,26	1,90	1,66	2,71	2,75
12	1,93	2,50	2,36	2,13	1,78	1,55	2,70	2,74
13	1,83	2,48	2,22	2,00	1,67	1,46	2,68	2,72
14	1,74	2,47	2,09	1,88	1,58	1,37	2,66	2,71
15	1,64	2,45	1,96	1,77	1,48	1,29	2,65	2,70
16	1,56	2,44	1,95	1,80	1,58	1,44	2,63	2,68
17	1,47	2,42	1,79	1,66	1,46	1,34	2,62	2,67
18	1,39	2,41	1,63	1,52	1,35	1,24	2,60	2,65
19	1,31	2,39	1,49	1,40	1,25	1,16	2,58	2,64
20	1,23	2,38	1,37	1,29	1,16	1,08	2,57	2,63
21	1,32	2,36	1,38	1,33	1,26	1,21	2,55	2,61
22	1,21	2,34	1,25	1,21	1,15	1,11	2,54	2,60
23	1,12	2,33	1,14	1,10	1,06	1,03	2,52	2,58
24	1,03	2,31	1,03	1,01	0,97	0,95	2,50	2,57
25	0,95	2,30	0,94	0,92	0,89	0,88	2,49	2,56
26	1,09	2,28	0,96	0,97	0,99	1,00	2,47	2,54
27	1,00	2,27	0,88	0,89	0,91	0,92	2,46	2,53
28	0,91	2,25	0,80	0,81	0,83	0,85	2,44	2,51
29	0,84	2,24	0,72	0,74	0,77	0,78	2,42	2,50
30	0,77	2,22	0,66	0,68	0,71	0,72	2,41	2,49
31	0,89	2,21	0,58	0,62	0,69	0,73	2,39	2,47
32	0,82	2,19	0,52	0,56	0,62	0,66	2,38	2,46
33	0,75	2,18	0,47	0,51	0,57	0,60	2,36	2,44
34	0,69	2,16	0,43	0,46	0,52	0,55	2,34	2,43
35	0,63	2,15	0,39	0,42	0,47	0,50	2,33	2,42
36	0,73	2,13	0,44	0,49	0,56	0,61	2,31	2,40
37	0,67	2,12	0,40	0,44	0,51	0,55	2,29	2,39
38	0,61	2,10	0,36	0,40	0,47	0,51	2,28	2,38
39	0,56	2,09	0,33	0,36	0,42	0,46	2,26	2,36
40	0,51	2,07	0,29	0,33	0,39	0,42	2,25	2,35

Tabell 11(1)15 B Summa nettokapitalutgift och skatt på schablonintäkt. 7 % inflation
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Hyreshus		Egnahem					
	Penning-lån	Reallån	Penninglån				Reallån	
			50 % marginalskatt	60 %	75 %	85 %	50 % marginalskatt	85 %
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	2,90	2,66	3,45	3,07	2,48	2,10	2,87	2,89
2	2,94	2,65	3,46	3,06	2,46	2,06	2,86	2,88
3	2,96	2,63	3,46	3,05	2,43	2,02	2,84	2,86
4	2,96	2,62	3,43	3,02	2,39	1,97	2,82	2,85
5	2,96	2,60	3,41	2,98	2,35	1,93	2,81	2,83
6	2,94	2,59	3,48	3,09	2,49	2,09	2,79	2,82
7	2,91	2,57	3,42	3,03	2,43	2,03	2,78	2,81
8	2,88	2,56	3,36	2,96	2,37	1,98	2,76	2,79
9	2,83	2,54	3,29	2,90	2,31	1,92	2,74	2,78
10	2,78	2,53	3,14	2,76	2,19	1,81	2,73	2,76
11	2,73	2,51	3,07	2,72	2,19	1,84	2,71	2,75
12	2,67	2,50	2,89	2,55	2,04	1,70	2,70	2,74
13	2,60	2,48	2,72	2,39	1,89	1,56	2,68	2,72
14	2,54	2,47	2,57	2,25	1,77	1,45	2,66	2,71
15	2,47	2,45	2,42	2,12	1,66	1,35	2,65	2,70
16	2,40	2,44	2,39	2,13	1,72	1,46	2,63	2,68
17	2,33	2,42	2,26	2,02	1,66	1,42	2,62	2,67
18	2,26	2,41	2,14	1,92	1,59	1,36	2,60	2,65
19	2,19	2,39	2,02	1,83	1,53	1,33	2,58	2,64
20	2,12	2,38	1,92	1,75	1,48	1,31	2,57	2,63
21	2,04	2,36	1,91	1,77	1,56	1,42	2,55	2,61
22	1,96	2,34	1,79	1,67	1,49	1,37	2,54	2,60
23	1,88	2,33	1,68	1,58	1,42	1,31	2,52	2,58
24	1,80	2,31	1,58	1,49	1,36	1,27	2,50	2,57
25	1,72	2,30	1,49	1,41	1,29	1,22	2,49	2,56
26	1,65	2,28	1,48	1,43	1,36	1,31	2,47	2,54
27	1,57	2,27	1,39	1,35	1,30	1,26	2,46	2,53
28	1,50	2,25	1,31	1,28	1,24	1,22	2,44	2,51
29	1,43	2,24	1,23	1,21	1,19	1,17	2,42	2,50
30	1,36	2,22	1,16	1,15	1,14	1,13	2,41	2,49
31	1,30	2,21	0,88	0,90	0,92	0,93	2,39	2,47
32	1,23	2,19	0,83	0,84	0,87	0,88	2,38	2,46
33	1,16	2,18	0,77	0,79	0,82	0,84	2,36	2,44
34	1,10	2,16	0,72	0,74	0,78	0,80	2,34	2,43
35	1,04	2,15	0,68	0,70	0,74	0,76	2,33	2,42
36	1,09	2,13	0,69	0,73	0,79	0,83	2,31	2,40
37	1,03	2,12	0,65	0,69	0,75	0,79	2,30	2,39
38	0,97	2,10	0,61	0,65	0,71	0,75	2,28	2,38
39	0,91	2,09	0,57	0,61	0,67	0,72	2,26	2,36
40	0,86	2,07	0,53	0,57	0,63	0,67	2,25	2,35

Tabell 11(1)16 Bruttokapitalutgift. 10 % inflation
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Hyreshus		Egnahem	
	Penninglån	Reallån	Penninglån	Reallån
	(1)	(2)	(3)	(4)
1	11,87	4,16	11,65	4,26
2	10,79	4,12	10,58	4,22
3	9,81	4,07	9,60	4,17
4	8,92	4,03	8,72	4,12
5	8,11	3,99	7,91	4,07
6	7,37	3,95	7,18	4,03
7	6,71	3,91	6,51	3,98
8	6,10	3,87	5,91	3,93
9	5,54	3,82	5,36	3,88
10	5,04	3,78	4,86	3,84
11	4,58	3,74	4,40	3,79
12	4,17	3,70	3,99	3,74
13	3,79	3,66	3,62	3,69
14	3,45	3,62	3,28	3,65
15	3,13	3,57	2,96	3,60
16	2,85	3,53	2,68	3,55
17	2,59	3,49	2,43	3,50
18	2,36	3,45	2,20	3,46
19	2,15	3,41	1,98	3,41
20	1,95	3,37	1,79	3,36
21	1,77	3,32	1,61	3,31
22	1,61	3,28	1,44	3,27
23	1,45	3,24	1,29	3,22
24	1,32	3,20	1,15	3,17
25	1,19	3,16	1,03	3,12
26	1,08	3,12	0,91	3,08
27	0,98	3,07	0,81	3,03
28	0,88	3,03	0,72	2,98
29	0,80	2,99	0,64	2,93
30	0,72	2,95	0,56	2,89
31	0,65	2,91	0,38	2,84
32	0,59	2,87	0,33	2,79
33	0,53	2,82	0,29	2,74
34	0,47	2,78	0,26	2,70
35	0,43	2,74	0,22	2,65
36	0,39	2,70	0,20	2,60
37	0,35	2,66	0,17	2,55
38	0,31	2,62	0,15	2,51
39	0,28	2,57	0,13	2,46
40	0,25	2,53	0,11	2,41

Tabell 11(1)17 Skatte- och subventionseffekt. 10 % inflation
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Hyreshus		Egnahem					
	Penning-lån	Reallån	Penninglån				Reallån	
			50 % marginalskatt	60 %	75 %	85 %	50 % marginalskatt	85 %
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	9,03	1,49	8,29	8,67	9,24	9,63	1,39	1,37
2	7,99	1,47	7,30	7,68	8,26	8,65	1,36	1,34
3	7,07	1,44	6,41	6,80	7,37	7,76	1,33	1,31
4	6,25	1,41	5,63	6,02	6,59	6,97	1,30	1,27
5	5,52	1,39	4,94	5,31	5,87	6,24	1,27	1,24
6	4,86	1,36	4,16	4,49	4,98	5,31	1,24	1,21
7	4,30	1,33	3,62	3,95	4,43	4,75	1,20	1,17
8	3,78	1,31	3,16	3,47	3,94	4,25	1,17	1,14
9	3,32	1,28	2,74	3,04	3,49	3,80	1,14	1,11
10	2,92	1,26	2,38	2,66	3,09	3,38	1,11	1,07
11	2,55	1,23	1,90	2,14	2,50	2,74	1,08	1,04
12	2,24	1,20	1,63	1,86	2,21	2,44	1,05	1,01
13	1,96	1,18	1,40	1,62	1,95	2,16	1,01	0,97
14	1,71	1,15	1,19	1,40	1,70	1,91	0,98	0,94
15	1,49	1,12	1,00	1,19	1,48	1,67	0,95	0,90
16	1,29	1,10	0,73	0,88	1,10	1,24	0,92	0,87
17	1,12	1,07	0,64	0,77	0,97	1,09	0,89	0,84
18	0,97	1,04	0,57	0,68	0,85	0,96	0,86	0,80
19	0,84	1,02	0,49	0,58	0,73	0,82	0,83	0,77
20	0,72	0,99	0,42	0,50	0,63	0,71	0,79	0,74
21	0,45	0,96	0,23	0,28	0,35	0,40	0,76	0,70
22	0,40	0,94	0,19	0,23	0,29	0,33	0,73	0,67
23	0,33	0,91	0,15	0,19	0,23	0,26	0,70	0,64
24	0,29	0,88	0,12	0,14	0,18	0,20	0,67	0,60
25	0,24	0,86	0,09	0,11	0,14	0,15	0,64	0,57
26	–0,01	0,83	–0,05	–0,06	–0,08	–0,09	0,61	0,53
27	–0,02	0,80	–0,07	–0,08	–0,10	–0,11	0,57	0,50
28	–0,03	0,78	–0,08	–0,09	–0,11	–0,13	0,54	0,47
29	–0,04	0,75	–0,08	–0,10	–0,13	–0,14	0,51	0,43
30	–0,05	0,73	–0,10	–0,12	–0,15	–0,16	0,48	0,40
31	–0,24	0,70	–0,20	–0,24	–0,31	–0,35	0,45	0,37
32	–0,23	0,67	–0,19	–0,23	–0,29	–0,33	0,42	0,33
33	–0,22	0,65	–0,18	–0,22	–0,28	–0,31	0,38	0,30
34	–0,22	0,62	–0,17	–0,20	–0,26	–0,29	0,35	0,27
35	–0,20	0,59	–0,17	–0,20	–0,25	–0,28	0,32	0,23
36	–0,34	0,57	–0,24	–0,29	–0,36	–0,41	0,29	0,20
37	–0,32	0,54	–0,23	–0,27	–0,34	–0,38	0,26	0,16
38	–0,30	0,51	–0,21	–0,25	–0,32	–0,36	0,23	0,13
39	–0,28	0,49	–0,20	–0,23	–0,29	–0,33	0,20	0,10
40	–0,26	0,46	–0,18	–0,22	–0,28	–0,31	0,16	0,06

Tabell 11(1)18 Ackumulerad skatte- och subventionseffekt. 10 % inflation
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Hyreshus		Egnahem					
	Penning-lån	Reallån	Penninglån				Reallån	
			50 % marginalskatt	60 %	75 %	85 %	50 % marginalskatt	85 %
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	9,03	1,49	8,29	8,67	9,24	9,63	1,39	1,37
2	17,02	2,96	15,59	16,35	17,50	18,28	2,75	2,72
3	24,09	4,40	22,00	23,15	24,87	26,04	4,08	4,02
4	30,34	5,82	27,63	29,17	31,46	33,01	5,38	5,30
5	35,86	7,20	32,57	34,48	37,33	39,25	6,65	6,53
6	40,72	8,56	36,73	38,97	42,31	44,56	7,88	7,74
7	45,02	9,90	40,35	42,92	46,74	49,31	9,08	8,91
8	48,80	11,21	43,51	46,39	50,68	53,56	10,26	10,05
9	52,12	12,49	46,25	49,43	54,17	57,36	11,40	11,16
10	55,04	13,74	48,63	52,09	57,26	60,74	12,51	12,23
11	57,59	14,97	50,53	54,23	59,76	63,48	13,58	13,26
12	59,83	16,17	52,16	56,09	61,97	65,92	14,63	14,27
13	61,79	17,35	53,56	57,71	63,92	68,08	15,64	15,24
14	63,50	18,50	54,75	59,11	65,62	69,99	16,63	16,18
15	64,99	19,62	55,75	60,30	67,10	71,66	17,58	17,08
16	66,28	20,72	56,48	61,18	68,20	72,90	18,50	17,95
17	67,40	21,79	57,12	61,95	69,17	73,99	19,38	18,79
18	68,37	22,83	57,69	62,63	70,02	74,95	20,24	19,59
19	69,21	23,84	58,18	63,21	70,75	75,77	21,07	20,36
20	69,93	24,83	58,60	63,71	71,38	76,48	21,86	21,10
21	70,38	25,80	58,83	63,99	71,73	76,88	22,62	21,80
22	70,78	26,73	59,02	64,22	72,02	77,21	23,35	22,47
23	71,11	27,65	59,17	64,41	72,25	77,47	24,05	23,10
24	71,40	28,53	59,29	64,55	72,43	77,67	24,72	23,70
25	71,64	29,39	59,38	64,66	72,57	77,82	25,36	24,27
26	71,63	30,22	59,33	64,60	72,49	77,73	25,96	24,80
27	71,61	31,02	59,26	64,52	72,39	77,62	26,53	25,30
28	71,58	31,80	59,18	64,43	72,28	77,49	27,08	25,77
29	71,54	32,55	59,10	64,33	72,15	77,35	27,59	26,20
30	71,49	33,27	59,00	64,21	72,00	77,19	28,07	26,60
31	71,25	33,97	58,80	63,97	71,69	76,84	28,51	26,97
32	71,02	34,64	58,61	63,74	71,40	76,51	28,93	27,30
33	70,80	35,29	58,43	63,52	71,12	76,20	29,31	27,60
34	70,58	35,91	58,26	63,32	70,86	75,91	29,67	27,87
35	70,38	36,50	58,09	63,12	70,61	75,63	29,99	28,11
36	70,04	37,06	57,85	62,83	70,25	75,22	30,28	28,31
37	69,72	37,60	57,62	62,56	69,91	74,84	30,53	28,47
38	69,42	38,12	57,41	62,31	69,59	74,48	30,76	28,60
39	69,14	38,60	57,21	62,08	69,30	74,15	30,96	28,70
40	68,88	39,06	57,03	61,86	69,02	73,84	31,12	28,76

Tabell 11(1)19 Subventionsminskning vid reallån i stället för penninglån. 10 % inflation
Procent av ursprungliga reala låneunderlaget

År	Hyreshus		Egnahem			
	Årlig	Ackumulerad	50 % marginalskatt		85 % marginalskatt	
			Årlig	Ackumulerad	Årlig	Ackumulerad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	7,54	7,54	6,90	6,90	8,26	8,26
2	6,52	14,06	5,94	12,84	7,31	15,57
3	5,63	19,69	5,08	17,92	6,45	22,02
4	4,84	24,53	4,33	22,25	5,70	27,72
5	4,13	28,66	3,67	25,92	5,00	32,72
6	3,50	32,16	2,92	28,84	4,10	36,82
7	2,97	35,13	2,42	31,26	3,58	40,40
8	2,47	37,60	1,99	33,25	3,11	42,51
9	2,04	39,64	1,60	34,85	2,69	45,20
10	1,66	41,30	1,27	36,12	2,31	47,51
11	1,32	42,62	0,82	36,94	1,70	49,21
12	1,04	43,66	0,58	37,52	1,43	50,65
13	0,78	44,44	0,39	37,91	1,19	51,84
14	0,56	45,00	0,21	38,12	0,97	52,81
15	0,37	45,37	0,05	38,17	0,77	53,58
16	0,19	45,56	–0,19	37,98	0,37	53,95
17	0,05	45,61	–0,25	37,73	0,25	54,20
18	–0,07	45,54	–0,29	37,44	0,16	54,36
19	–0,18	45,36	–0,34	37,10	0,05	54,41
20	–0,27	45,09	–0,37	36,73	–0,03	54,38
21	–0,51	44,58	–0,53	36,20	–0,30	54,08
22	–0,54	44,04	–0,54	35,66	–0,34	53,74
23	–0,58	43,46	–0,55	35,11	–0,38	53,36
24	–0,59	42,87	–0,55	34,56	–0,40	52,97
25	–0,62	42,25	–0,55	34,01	–0,42	52,55
26	–0,84	41,41	–0,66	33,35	–0,62	51,93
27	–0,82	40,59	–0,64	32,71	–0,61	51,32
28	–0,81	39,78	–0,62	32,09	–0,60	50,72
29	–0,79	38,99	–0,59	31,50	–0,57	50,15
30	–0,78	38,21	–0,58	30,92	–0,56	49,59
31	–0,94	37,27	–0,65	30,27	–0,72	48,87
32	–0,90	36,37	–0,61	29,66	–0,66	48,21
33	–0,87	35,50	–0,56	29,10	–0,61	47,60
34	–0,84	34,66	–0,52	28,58	–0,56	47,04
35	–0,79	33,87	–0,49	28,09	–0,51	46,53
36	–0,91	32,96	–0,53	27,56	–0,61	45,92
37	–0,86	32,10	–0,49	27,07	–0,54	45,38
38	–0,81	31,29	–0,44	26,63	–0,49	44,89
39	–0,77	30,52	–0,40	26,23	–0,43	44,46
40	–0,72	29,80	–0,34	25,89	–0,37	44,09

Tabell 11(1) 20 Summa nettokapitalutgift och skatt på schablonintäkt. 10 % inflation
Årskostnad, kr./m^2, fast penningvärde

År	Hyreshus (Produktionskostnad 4 600 kr./m^2)		Egnahem (Produktionskostnad 4 000 kr./m^2)					
			Penninglån				Reallån	
	Penninglån	Reallån	50 % marginalskatt	60 %	75 %	85 %	50 % marginalskatt	85 %
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	131	123	134	119	96	81	115	116
2	129	122	131	116	93	77	114	115
3	126	121	128	112	89	74	114	114
4	123	120	124	108	85	70	113	114
5	119	120	119	104	82	67	112	113
6	115	119	121	108	88	75	112	113
7	111	118	116	102	83	70	111	112
8	107	118	110	98	79	66	110	112
9	102	117	105	93	75	62	110	111
10	98	116	99	88	71	59	109	111
11	93	116	100	90	76	66	108	110
12	89	115	94	85	71	62	108	109
13	84	114	89	80	67	58	107	109
14	80	113	84	75	63	55	107	108
15	75	113	78	71	59	52	106	108
16	72	112	78	72	63	58	105	107
17	68	111	72	66	58	54	105	107
18	64	111	65	61	54	50	104	106
19	60	110	60	56	50	46	103	106
20	57	109	55	52	46	43	103	105
21	61	109	55	53	50	48	102	104
22	56	108	50	48	46	44	101	104
23	52	107	46	44	42	41	101	103
24	47	106	41	40	39	38	100	103
25	44	106	38	37	36	35	99	102
26	50	105	38	39	40	40	99	102
27	46	104	35	36	36	37	98	101
28	42	104	32	32	33	34	98	101
29	39	103	29	30	31	31	97	100
30	35	102	26	27	28	29	96	99
31	41	102	23	24	28	29	96	99
32	38	101	21	22	25	26	95	98
33	35	100	19	20	23	24	94	98
34	32	100	17	18	21	22	94	97
35	29	99	16	17	19	20	93	97
36	34	98	18	20	22	24	92	96
37	31	97	16	18	20	22	92	96
38	28	97	14	16	19	20	91	95
39	26	96	13	14	17	18	91	94
40	23	95	12	13	16	17	90	94

Tabell 11(1)21 Summa nettokapitalutgift och skatt på schablonintäkt. 10 % inflation
Månadskostnad, kr./lägenhet, fast penningvärde

År	Hyreshus (Produktionskostnad 4 600 kr./m², 80 m² lägenhetsyta)		Egnahem (Produktionskostnad 4 000 kr./m², 120 m² lägenhetsyta)					
			Penninglån				Reallån	
	Penninglån	Reallån	50 % marginalskatt	60 %	75 %	85 %	50 % marginalskatt	85 %
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	871	817	1 344	1 192	964	808	1 148	1 156
2	859	812	1 312	1 160	928	772	1 142	1 150
3	840	807	1 276	1 120	892	736	1 136	1 145
4	819	803	1 236	1 080	852	700	1 129	1 139
5	794	798	1 188	1 040	816	668	1 123	1 134
6	770	793	1 208	1 076	880	748	1 116	1 128
7	739	789	1 156	1 024	832	704	1 110	1 122
8	711	784	1 100	976	788	664	1 104	1 117
9	681	779	1 048	928	748	624	1 097	1 111
10	650	775	992	880	708	592	1 091	1 106
11	623	770	1 000	904	760	664	1 084	1 100
12	592	765	944	852	712	620	1 078	1 095
13	561	761	888	800	668	584	1 072	1 089
14	534	756	836	752	632	548	1 065	1 084
15	503	751	784	708	592	516	1 059	1 078
16	478	747	780	720	632	576	1 052	1 072
17	451	742	716	664	584	536	1 046	1 067
18	426	738	652	608	540	494	1 040	1 061
19	402	733	596	560	500	464	1 033	1 056
20	377	728	548	516	464	432	1 027	1 050
21	405	724	552	532	504	484	1 020	1 044
22	371	719	500	484	460	444	1 014	1 039
23	343	714	456	440	424	412	1 008	1 033
24	316	710	412	404	388	380	1 001	1 028
25	291	705	376	368	356	352	995	1 022
26	334	700	384	388	396	400	988	1 017
27	307	696	352	356	364	368	982	1 011
28	279	691	320	324	332	340	976	1 006
29	258	686	288	296	308	312	969	1 000
30	236	682	264	272	284	288	963	994
31	273	677	232	248	276	292	956	989
32	251	673	208	224	248	264	950	983
33	230	668	188	204	228	240	944	978
34	212	663	172	184	208	220	937	972
35	193	659	156	168	188	200	931	967
36	224	654	176	196	224	244	924	961
37	205	649	160	176	204	220	918	956
38	187	645	144	160	188	204	912	950
39	172	640	132	144	168	184	905	944
40	156	635	116	132	156	168	899	938

Tabell 11(1)22 Hyreshus. 10 % inflation
Subvention per lägenhet, kronor, fast penningvärde.
Produktionskostnad 4 600 kr./m^2 eller 368 000 kr./lgh vid 80 m^2 ly

År	Årlig subvention			Ackumulerad subvention		
	Penninglån	Reallån	Differens (1)–(2)	Penninglån	Reallån	Differens (4)–(5)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	33 200	5 500	27 700	33 200	5 500	27 700
2	29 400	5 400	24 000	62 600	10 900	51 700
3	26 000	5 300	20 700	88 700	16 200	72 500
4	23 000	5 200	17 800	111 700	21 400	90 300
5	20 300	5 100	15 200	132 000	26 500	105 500
6	17 900	5 000	12 900	149 800	31 500	118 300
7	15 800	4 900	10 900	165 700	36 400	129 300
8	13 900	4 800	9 100	179 600	41 300	138 300
9	12 200	4 700	7 500	191 800	46 000	145 800
10	10 700	4 600	6 100	202 500	50 600	151 900
11	9 400	4 500	4 900	211 900	55 100	156 800
12	8 200	4 400	3 800	220 200	59 500	160 700
13	7 200	4 300	2 900	227 400	63 800	163 600
14	6 300	4 200	2 100	233 700	68 100	165 600
15	5 500	4 100	1 400	239 200	72 200	167 000
16	4 700	4 000	700	243 900	76 200	167 700
17	4 100	3 900	200	248 000	80 200	167 800
18	3 600	3 800	– 200	251 600	84 000	167 600
19	3 100	3 800	– 700	254 700	87 700	167 000
20	2 600	3 600	–1 000	257 300	91 400	165 900
21	1 700	3 500	–1 800	259 000	94 900	164 100
22	1 500	3 500	–2 000	260 500	98 400	162 100
23	1 200	3 300	–2 100	261 700	101 800	159 900
24	1 100	3 200	–2 100	262 800	105 000	157 800
25	900	3 200	–2 300	263 600	108 200	155 400
26	0	3 100	–3 100	263 600	111 200	152 400
27	– 100	2 900	–3 000	263 500	114 200	149 300
28	– 100	2 900	–3 000	263 400	117 000	146 400
29	– 100	2 800	–2 900	263 300	119 800	143 500
30	– 200	2 700	–2 900	263 100	122 400	140 700
31	– 900	2 600	–3 500	262 200	125 000	137 200
32	– 800	2 500	–3 300	261 400	127 500	133 900
33	– 800	2 400	–3 200	260 500	129 900	130 600
34	– 800	2 300	–3 100	259 700	132 100	127 600
35	– 700	2 200	–2 900	259 000	134 300	124 700
36	–1 300	2 100	–3 400	257 700	136 400	121 300
37	–1 200	2 000	–3 200	256 600	138 400	118 200
38	–1 100	1 900	–3 000	255 500	140 300	115 200
39	–1 000	1 800	–2 800	254 400	142 000	112 400
40	–1 000	1 700	–2 700	253 500	143 700	109 800

Tabell 11(1)23 Egnahem. 10 % inflation
Subvention per lägenhet, kronor, fast penningvärde, 50 % marginalskatt. Produktionskostnad 4 000 kr./m^2 eller 480 000 kr./lgh vid 120 m^2 ly

År	Årlig subvention			Ackumulerad subvention		
	Penninglån	Reallån	Differens (1)–(2)	Penninglån	Reallån	Differens (4)–(5)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	39 800	6 700	33 100	39 800	6 700	33 100
2	35 000	6 500	28 500	74 800	13 200	61 600
3	30 800	6 400	24 400	105 600	19 600	86 000
4	27 000	6 200	20 800	132 600	25 800	106 800
5	23 700	6 100	17 600	156 300	31 900	124 400
6	20 000	6 000	14 000	176 300	37 800	138 500
7	17 400	5 800	11 600	193 700	43 600	150 100
8	15 200	5 600	9 600	208 900	49 200	159 700
9	13 200	5 500	7 700	222 100	54 700	167 400
10	11 400	5 300	6 100	233 500	60 000	173 500
11	9 100	5 200	3 900	242 600	65 200	177 400
12	7 800	5 000	2 800	250 400	70 200	180 200
13	6 700	4 800	1 900	257 100	75 100	182 000
14	5 700	4 700	1 000	262 800	79 800	183 000
15	4 800	4 600	200	267 600	84 400	183 200
16	3 500	4 400	– 900	271 100	88 800	182 300
17	3 100	4 300	–1 200	274 200	93 000	181 200
18	2 700	4 100	–1 400	276 900	97 200	179 700
19	2 400	4 000	–1 600	279 300	101 100	178 200
20	2 000	3 800	–1 800	281 300	104 900	176 400
21	1 100	3 600	–2 500	282 400	108 600	173 800
22	900	3 500	–2 600	283 300	112 100	171 200
23	700	3 400	–2 700	284 000	115 400	168 600
24	600	3 200	–2 600	284 600	118 700	165 900
25	400	3 100	–2 700	285 000	121 700	163 300
26	– 200	2 900	–3 100	284 800	124 600	160 200
27	– 300	2 700	–3 000	284 500	127 300	157 200
28	– 400	2 600	–3 000	284 100	130 000	154 100
29	– 400	2 400	–2 800	283 700	132 400	151 300
30	– 500	2 300	–2 800	283 200	134 700	148 500
31	–1 000	2 200	–3 200	282 200	136 800	145 400
32	– 900	2 000	–2 900	281 300	138 900	142 400
33	– 900	1 800	–2 700	280 400	140 700	139 700
34	– 800	1 700	–2 500	279 600	142 400	137 200
35	– 800	1 500	–2 300	278 800	144 000	134 800
36	–1 200	1 400	–2 600	277 600	145 300	132 300
37	–1 100	1 200	–2 300	276 500	146 500	130 000
38	–1 000	1 100	–2 100	275 500	147 600	127 900
39	–1 000	1 000	–2 000	274 500	148 600	125 900
40	– 900	800	–1 700	273 600	149 400	124 200

Tabell 11(1)24 Subventionsminskning per lägenhet på grund av övergång till real bostadsfinansiering. 10 % inflation
Kronor, fast penningvärde

År	Hyreshus (80 m² ly, 4 600 kr./m², 368 000 kr./lgh)		Egnahem (120 m² ly, 4 000 kr./m², 480 000 kr./lgh, 50 % marginalskatt)	
	Årlig	Ackumulerad	Årlig	Ackumulerad
	(1)	(2)	(3)	(4)
1	27 700	27 700	33 200	33 200
2	24 000	51 700	28 400	61 500
3	20 700	72 500	24 100	85 600
4	17 800	90 300	20 400	106 000
5	15 200	105 500	17 100	123 100
6	12 800	118 300	14 100	137 200
7	10 900	129 200	11 500	148 700
8	9 100	138 300	9 300	158 000
9	7 500	145 700	7 300	165 400
10	6 100	151 900	5 600	170 900
11	4 800	156 800	4 000	175 000
12	3 800	160 500	2 700	177 700
13	2 800	163 400	1 600	179 300
14	2 000	165 300	600	179 900
15	1 300	166 600	– 300	179 700
16	760	167 300	– 900	178 800
17	100	167 400	–1 200	177 500
18	– 400	167 000	–1 600	175 900
19	– 700	166 300	–2 000	173 900
20	–1 100	165 200	–2 300	171 700
21	–1 400	163 800	–2 400	169 300
22	–1 600	162 300	–2 700	166 600
23	–1 800	160 400	–2 800	163 700
24	–2 000	158 500	–3 000	160 700
25	-2 100	156 400	–3 000	157 800
26	–2 200	154 200	–3 100	154 700
27	–2 200	151 900	–3 100	151 500
28	–2 300	149 600	–3 100	148 400
29	–2 300	147 300	–3 100	145 300
30	–2 400	144 900	–3 100	142 200
31	–2 400	142 500	–3 000	139 200
32	–2 400	140 200	–3 000	136 200
33	–2 300	137 900	–2 900	133 300
34	–2 200	135 600	–2 700	130 600
35	–2 200	133 400	–2 600	127 900
36	–2 200	131 200	–2 500	125 400
37	–2 100	129 100	–2 400	123 100
38	–2 100	127 100	–2 300	120 800
39	-2 000	125 100	–2 100	118 700
40	–1 900	123 200	–1 900	116 800
41	–1 800	121 400	–1 700	115 100
42	–1 700	119 700	–1 700	113 400
43	–1 700	118 000	–1 400	112 000
44	–1 500	116 500	–1 300	110 700
45	–1 400	115 100	–1 000	109 700

Tabell 11(1)24, forts. Subventionsminskning per lägenhet på grund av övergång till real bostadsfinansiering. 10 % inflation
Kronor, fast penningvärde

År	Hyreshus ($80\ m^2$ ly, 4 600 kr./m^2, 368 000 kr./lgh)		Egnahem ($120\ m^2$ ly, 4 000 kr./m^2, 480 000 kr./lgh, 50 % marginalskatt)	
	Årlig	Ackumulerad	Årlig	Ackumulerad
	(1)	(2)	(3)	(4)
46	–1 400	113 700	– 800	108 900
47	–1 200	112 500	– 700	108 200
48	–1 200	111 300	– 500	107 700
49	–1 100	110 200	– 300	107 400
50	–1 000	109 200	– 100	107 300
51	– 900	108 300		
52	– 800	107 500		
53	– 800	106 700		
54	– 700	106 100		
55	– 600	105 400		
56	– 600	104 800		
57	– 500	104 300		
58	– 500	103 800		
59	– 400	103 400		
60	– 300	103 100		

Tabellbilagor till kapitel 12

1 Presentation av tabellbilagorna

Ingående sifferjämförelser mellan real bostadsfinansiering och nuvarande system återfinns i tabellbilagor till kap. 12. En sammanfattning av resultaten följer i denna text till tabellbilagorna. Redovisningen kan sägas bestå av fyra delar, nämligen

hyreslägenheter med statliga lån (tabellbilagorna 1 och 5),
egnahem med statliga lån (tabellbilagorna 2 och 6),
egnahem utan statliga lån (tabellbilaga 3) och
egnahem utan statliga lån med nya ägare (tabellbilaga 4).

I motsvarande tabellbilaga till kap. 11 förekommer i stor utsträckning redovisning av kapitalutgifter, skulder, subventioner m. m. i procent av resp. lägenhets ursprungliga reala *låneunderlag*, dvs. det ursprungliga låneunderlaget räknas upp med konsumentprisindex (KPI). I tabellbilagorna till kap. 12 förekommer i stället redovisning i procent av resp. lägenhets ursprungliga reala *skuldbelopp* (vilket i många fall är ungefär detsamma som det ursprungliga reala låneunderlaget) eller ursprungliga reala *anskaffningskostnad* (marknadsvärde). Det innebär att ursprungliga skuldbeloppet resp. anskaffningskostnaden (marknadsvärdet) har räknats upp med KPI.

Redovisningen i tabellbilaga 1 (hyreslägenheter med statliga lån) sker genomgående i procent av ursprungliga reala *skuldbeloppet*. Redovisningen i tabellbilagorna 2–4 (egnahem, med utan statliga lån) sker genomgående i procent av ursprungliga reala *anskaffningskostnaden* (marknadsvärdet).

I tabellbilaga 1 (hyreshus) har uppgifterna räknats fram under det förenklande antagandet att skulden utgörs av ett enda lån. Det ursprungliga lånebeloppet antas motsvara produktionskostnaden, som i sin tur, med en viss förenkling av verkligheten, kan antas motsvara anskaffningskostnaden. När resultaten redovisas i procent av ursprungliga reala skuldbelopp, motsvarar detta således i stort sett en redovisning i procent av den reala anskaffningskostnaden.

I tabellbilagorna 2 och 3 (egnahem) gäller uppgifterna två lånetyper i kombination (bottenlån och statligt lån resp. bottenlån och topplån). Bottenlån tillhandahålls av bostadsinstitut. Topplån är normalt upptagna i bank och har sämre förmånsrätt än bottenlån och (i statligt belånade fastigheter) statliga bostadslån. I tabellbilaga 4 gäller uppgifterna fyra lånetyper i kombination (ursprungligt bottenlån, ursprungligt topplån, nytt hypotekslån och nytt banklån).

I tabellbilagorna 2–4 har effekter av schablonbeskattningen av egnahem beaktats. Schablonintäkten är i räkneexemplen beroende av aktuellt beräknat marknadsvärde. Den ursprungliga belåningen i räkneexemplen angående egnahem (tabellbilagorna 2–4) uppgår aldrig till 100 % av anskaffningskostnaden. Detta gör det naturligt att resultaten redovisas i procent av ursprungliga reala anskaffningsvärden i stället för (som för hyreshusen) i procent av ursprungliga reala skuldbelopp.

För egnahem med statliga lån (tabellbilagorna 2 och 6) förutsätts att bottenlånet i utgångsläget (vid färdigställandet) motsvarar 70 % av låneunderlaget och att det statliga lånet motsvarar 25 % av låneunderlaget. Anskaffningsvärdet antas genomgående ligga 10 % över låneunderlaget, vilket betyder att den ursprungliga belåningen på 95 % av låneunderlaget motsvarar drygt 86 % (95/110) av anskaffningskostnaden. För att underlätta beräkningarna har i redovisningen beträffande egnahem med statliga lån ingen hänsyn tagits till eventuell toppbelåning utan endast bottenlån och statligt bostadslån har beaktats.

För egnahem utan statliga lån (tabellbilagorna 3 och 4) förutsätts att bottenlånet i utgångsläget motsvarar 70 % av anskaffningskostnaden och att topplånet motsvarar 20 % av anskaffningskostnaden, vilket betyder att den ursprungliga belåningen sammanlagt antas motsvara 90 % av anskaffningskostnaden. I tabellbilagornas räkneexempel ligger således den ursprungliga belåningen för egnahem utan statliga lån något högre än för egnahem med statliga lån.

Redovisningen i tabellbilagorna 5 och 6 är koncentrerad på förstaårseffekten för en rad årgångar bostäder vid införandet av real beskattning och real bostadsfinansiering under vissa antaganden. I tabellbilaga 5 (hyreslägenheter med statliga lån) redovisas resultat i procent av de ursprungliga reala skuldbeloppen på motsvarande sätt som i tabellbilaga 1. I tabellbilaga 6 (egnahem med statliga lån) redovisas resultat i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden på motsvarande sätt som i tabellbilagorna 2–4. Därutöver sker i tabellbilagorna 5 och 6 även redovisning i kr./m^2, kr./lägenhet och miljoner kr. per årgång. Därvid har hänsyn tagits till resp. årgångs genomsnittliga produktionskostnad per m^2, resp. årgångs genomsnittliga lägenhetsyta och omfattningen av resp. års nyproduktion av bostäder med statliga lån.

Även i tabellbilagorna 1–3 sker viss redovisning av förstaårseffekt för en rad årgångar. Huvuddelen av dessa bilagor upptas emellertid av en redovisning av utfallet för 16 årgångar under de 15 första åren med real bostadsfinansiering jämfört med om det gamla systemet hade fortsatt att gälla. Inflationstakten under den femtonårsperiod för vilken jämförelsen mellan det reala och det nuvarande systemet görs antas i tabellbilagornas beräkningar vara 10 %.

I samtliga tabellbilagor antas övergången till det reala systemet ske vid årsskiftet 1983/84. Vid bestämmandet av utgångsläget vid denna tidpunkt vad gäller återstående reala skuldbelopp för olika årgångar bostäder har det antagits, att den årliga inflationstakten från slutet av år 1980 till slutet av år 1983 är 10 %. För samtliga årgångar i samtliga bilagor förutsätts att tidpunkten under året för färdigställande, eventuell överlåtelse och upptagande av lån är den 31 december. Betalningar av räntor och amorteringar förutsätts ske den 30 juni och den 31 december varje år.

Samtliga sifferuppgifter i samtliga tabeller i tabellbilagorna är redovisade i fast penningvärde. Vid omräkning till fast penningvärde har beloppen ställts i relation till beloppet för en realenhet vid varje given tidpunkt. Enligt utredningens förslag (se kap. 5) bestäms beloppet för en realenhet varje månad med utgångspunkt i KPI två månader tidigare, dvs. realenheten i december grundas på KPI i oktober. En realenhet skall enligt utredningens förslag motsvara 1 000 kr. i 1980 års genomsnittliga penningvärde. Omräkning till fast penningvärde vad avser skuldbelopp m. m. har följaktligen skett med utgångspunkt i KPI i oktober vad avser årgångar från 1979 eller tidigare.

I tabellbilagorna 1–3 redovisas utfallet av ett realt system jämfört med nuvarande system under åren 1984–1998 för hyreslägenheter och egnahem (med och utan statliga lån), som färdigställts åren 1968–1983. Viss redovisning sker också för egnahem utan statliga lån, som färdigställts år 1958 (tabellbilaga 3).

I tabellbilaga 4 redovisas utfallet under åren 1984–1998 för egnahem utan statliga lån, som bytt ägare före övergången till det reala systemet. Beräkningar har utförts för ett antal olika fall, nämligen att huset färdigställts den 31 december 1978 och överlåtits den 31 december 1983, att det färdigställts den 31 december 1968 och överlåtits åren 1975–1983 och att det färdigställts den 31 december 1958 och överlåtits den 31 december 1975 resp. den 31 december 1983.

I tabellbilaga 5 redovisas förstaårseffekten (år 1984) av en övergång till real bostadsfinansiering vad avser hyreslägenheter med statliga lån, som färdigställts den 31 december åren 1958–1983. I tabellbilaga 6 redovisas förstaårseffekten för egnahem med statliga lån, som färdigställts åren 1968–1983.

Den första siffran i varje tabellnummer står för numret på kapitlet, den andra (inom parentes) står för numret på bilagan. Den första tabellen i tabellbilaga 6 till kap. 12 har följaktligen nummer 12(6)1.

2 Låne- och skattevillkor vid real bostadsfinansiering

I presentationen av tabellbilagan till kap. 11 återfinns en allmän redovisning av låne- och skattevillkor vid real bostadsfinansiering i det framtida beståndet. Förslag till principer för utformning av lånevillkoren vid omläggning av befintliga lån till reallån har framlagts i kap. 12 (avsnitt 12.2). Dessa principer har tillämpats vid utformning av räkneexemplen i tabellbilagorna.

För hus färdigställda den 31 december 1983 blir lånevillkoren desamma som för det framtida beståndet, om det nya systemet införs vid årsskiftet 1983/84. Amorteringsplanen är 60 år för flerbostadshus och 50 år för småhus och den garanterade räntesatsen är 1,0 % under hela löptiden för denna årgång.

Av tabell 12(1)1 B framgår skuldbeloppen den 31 december 1983 i procent av de ursprungliga reala skuldbeloppen för *flerbostadshus* färdigställda åren 1956–1983. Därvid har antagits oförändrade nominella skuldbelopp sedan färdigställandet, dvs. ingen amortering har skett på de ursprungliga lånen och inga nya lån har tagits upp. Bakgrunden till detta antagande förklaras närmare i avsnitt 3.

Av tabell 12(1)1 B framgår också att amorteringen första året vid reallån är

1,67 % av ursprungliga reala skuldbeloppet för samtliga årgångar. Vid tillämpning av rak real amortering innebär det att amorteringstiden för lån till hus färdigställda före år 1983 blir kortare än 60 år. Motsvarande uppgifter för *statligt belånade småhus (egnahem)* återfinns i tabell 12(2)1. Motsvarande uppgifter för *småhus (egnahem) utan statliga lån* återfinns i tabell 12(3)1 A.

Ett grundläggande antagande i samtliga tabellbilagor till detta kapitel är att den reala marknadsräntesatsen på bottenlån som lagts om till reala villkor är 2,5 %, oavsett vad räntesatsen var före omläggningen. Därför är räntesatsen på lån till flerbostadshus år 1984 2,5 % för samtliga i tabell 12(1)1 C redovisade årgångar (1968–1983). Räntesatsen för dessa årgångar är 2,5 % under alla de 15 åren 1984–1998. Det förutsätts således att realräntesatsen är konstant under hela femtonårsperioden. I ett realt system kan dock, självfallet, realräntesatsen komma att variera. Samma antagande om räntesats gäller för lån till småhus (tabellbilagorna 2 och 3).

Den reala räntesatsen för topplån till egnahem utan statliga lån som lagts om till reallån antas genomgående vara 3,5 % (se tabellbilaga 3).

Enligt det system för upptrappning av garanterade räntesatser i det befintliga beståndet, som skisserats i avsnitt 12.2.3, bör räntan på bottenlån och statliga bostadslån vid det första betalningstillfället efter omläggningen till reallån sättas till 1 % av det reala skuldbelopp som skulle ha förelegat om reallån med 60-årig (flerbostadshus) eller 50-årig (småhus) amorteringstid och rak amortering hade tillämpats från början. Detta betyder med i avsnitt 12.2.3 givna förutsättningar att räntesatsen vid första betalningstillfället efter omläggningen blir 1 % för ett flerbostadshus färdigställt den 31 december 1983, att marknadsräntesatsen 2,5 % tillämpas för årgångarna 1970 eller tidigare och att räntesatser mellan 1 % och 2,5 % tillämpas för årgångarna 1971–1982. Detta framgår av tabellerna 12(1)1 A och 12(2)1.

För lån till hus färdigställda åren 1977–1983 uppnås inte marknadsräntesatsen under de första 15 åren. Räntesatsen för lån till ett hus färdigställt den 31 december 1977 ligger således mellan 1 % och 2,5 % under hela perioden 1984–1998 såsom framgår av tabellerna 12(1)10 A och 12(2)8 A. Marknadsräntesatsen 2,5 % uppnås däremot fr. o. m. år 1998 för lån till ett hus färdigställt den 31 december 1976, vilket framgår av tabellerna 12(1)11 A och 12(2)9 A.

Beräkningarna avseende egnahem bygger på samma förenklingar som redovisas i avsnitt 12.2.3 i kap. 12, dvs. det har bortsetts från det förhållandet, att den garanterade räntesatsen appliceras på summan av bottenlån och statligt bostadslån vid beräkning av räntebidrag. I själva verket skulle marknadsräntesatsen uppnås snabbare än i tabellbilagornas räkneexempel avseende egnahem, om utredningens förslag genomfördes.

Liksom i det år 1981 gällande systemet förutsätts att lån utgår till 100 % av låneunderlaget när det gäller flerbostadshus förvaltade av allmännyttiga bostadsföretag och till 95 % av låneunderlaget när det gäller egnahem. I det förstnämnda fallet är låneunderlag och produktionskostnad identiska till följd av systemet med s. k. produktionskostnadsbelåning.

I tabellbilagornas räkneexempel har, i syfte att förenkla beräkningarna, ingen hänsyn tagits till de ganska små effekterna av schablonbeskattningen av allmännyttans hyreshus eller av bostadsrättsföreningar. Däremot har, som redan nämnts, hänsyn tagits till effekter av schablonbeskattningen av

egnahem. För hyres- och bostadsrätter redovisas således kapitalutgifter och för egnahem redovisas nettokapitalutgifter plus skatter på schablonintäkter.

I de tabellbilagor som belyser förhållandena för egnahem har det antagits att ett system med rullande taxering tillämpas och att intäktsprocenten satts till en sådan nivå att schablonintäkten varje år motsvarar 1 % av det aktuella marknadsvärdet. Marknadsvärdet antas i utgångsläget ligga 10 % högre än låneunderlaget. Liksom i de räkneexempel som redovisas i kap. 11 antas det reala marknadsvärdet minska med 1,3 % av det reala anskaffningsvärdet per år.

3 Låne- och skattevillkor vid nuvarande bostadsfinansieringssystem

I presentationen av tabellbilagan till kap. 11 återfinns en allmän redovisning av låne- och skattevillkor vid nuvarande bostadsfinansieringssystem. Sedan mars 1980 tillämpas i fråga om bottenlån ett system med s. k. serielån (en konstruktion som påminner om annuitetslån) med 50 års amorteringsplan för lån till flerbostadshus och 40 års amorteringsplan för lån till småhus.

Dessförinnan tillämpades under längre tid ett system med annuitetslån med 60 års amorteringstid för lån till flerbostadshus och 50 års amorteringstid för lån till småhus. Statliga bostadslån till flerbostadshus är amorteringsfria under en följd av år. Amortering sker sedan enligt ett invecklat system som är kopplat till avtrappningen av de årliga räntebidragen. Statliga bostadslån till småhus (och vid ombyggnader) amorteras på 30 år enligt ett system med s. k. falska annuiteter.

Beräkningarna avseende *flerbostadshus* i tabellbilagorna 1 och 5 bygger på den förenklingen att bottenlån och statliga bostadslån i nuvarande system antas vara amorteringsfria. Därav följer det förenklande antagandet om ett enda amorteringsfritt lån. Amorteringsfriheten betyder bl. a. att kapitalutgiften är densamma som ränteutgiften. Därtill har antagits att schablonbeskattningen av allmännyttans hyreshus och av bostadsrättsföreningar inte medför några ökade utgifter. Räntesättningen (före räntebidrag) har skett med utgångspunkt i gällande principer för räntesättning för bottenlån.

Antagandet om amorteringsfrihet betyder ett i förhållande till färdigställandetidpunkten oförändrat nominellt skuldbelopp den 31 december 1983, just före omläggningen till real bostadsfinansiering, för samtliga årgångar. Vad ett oförändrat nominellt skuldbelopp motsvarar i procent av det ursprungliga *reala* skuldbeloppet för hyreshus färdigställda åren 1956–1983 framgår av tabell 12(1)1 B.

Beräkningarna avseende *småhus* (egnahem) i tabellbilagorna 2–4 och 6 bygger på antagandet att s. k. serielån med 40 års amorteringstid tillämpas för bottenlån fr. o. m. år 1980 (nybelåning eller konvertering) och att annuitetslån med 50 års amorteringstid tillämpas för övriga bottenlån. För statliga bostadslån antas 30-åriga amorteringsplaner med s. k. falska annuiteter grundade på räntesatsen 8 %. För topplån till egnahem utan statliga lån antas 20-åriga amorteringsplaner med rak amortering.

Räntesatsen på nya bottenlån antas genomgående vara 12,7 %. Räntesatsen på statliga bostadslån antas genomgående vara 12,75 %. Räntesatsen på övriga lån antas genomgående vara 14 %.

I beräkningarna avseende egnahem har hänsyn tagits till effekterna av fastighetsbeskattningen med undantag för effekterna av den kommunala garantibeskattningen. Därvid har samma antaganden gjorts som i fråga om det reala systemet, dvs. bl. a. att ett system med rullande taxering tillämpas.

I nuvarande bostadsfinansieringssystem är den garanterade räntesatsen för hyreslägenheter med statliga lån 3,0 % det första året. Därefter sker upptrappning med 0,25 procentenheter per år. Hur den garanterade räntesatsen enligt detta system skulle trappas upp under åren 1984–1998 för ett hus färdigställt den 31 december 1983 framgår av tabell 12(1)4 A.

Den garanterade räntesatsen för egnahem med statliga lån är i nuvarande bostadsfinansieringssystem 5,5 % det första året. Därefter sker upptrappning med 0,5 procentenheter per år. Hur den garanterade räntesatsen enligt detta system skulle trappas upp under åren 1984–1998 för ett hus färdigställt den 31 december 1983 framgår av tabell 12(2)2 A. I räkneexemplen i tabellbilagorna har det bortsetts från det förhållandet att den garanterade räntesatsen appliceras på summan av bottenlån och statliga bostadslån vid beräkning av räntebidrag.

Under senare år har det första årets garanterade räntesats för nyproducerade hus sänkts i några omgångar för hyres- och bostadsrätter och en gång även för egnahem. Upptrappningstakten för garanterade räntesatser under en fastighets livslängd har däremot höjts. Därtill har det tagits beslut om engångsupptrappningar m. m. av garanterade räntesatser för vissa äldre årgångar hus. Med utgångspunkt i de beslut om begynnelsenivåer, upptrappningstakter och engångsupptrappningar m. m. som fattats på senare år (t. o. m. år 1981) kan man anta att de garanterade räntesatserna år 1984 för hyresrätter och bostadsrätter färdigställda åren 1958–1983 blir de som framgår av tabell 12(1)1 A. Motsvarande uppgifter för egnahem redovisas i tabell 12(2)1.

Den s. k. långa räntan på bostads- och statsobligationer sänktes i december 1981 med 0,75 procentenheter från 13,5 % till 12,75 %. Det betydde bl. a. att räntesatsen på bottenlån från bostadsinstitut sänktes från 13,7 % till 12,95 %. Räntesatsen på statliga bostadslån är under år 1982 13,0 %. Ett år tidigare, dvs. i december 1980, var den långa räntan 12,5 % och räntesatsen på bottenlån från bostadsinstitut var 12,7 %. Av förenklingsskäl har det i tabellbilagorna genomgående antagits att alla nya bottenlån från december 1980 eller senare har denna senare räntesats, dvs. 12,7 %, och att alla justeringar av räntesatser på äldre bottenlån som skett i december 1980 eller senare betytt övergång till räntesatsen 12,7 %. Detta gäller även lånen för hyres- och bostadsrätter i tabellbilagorna 1 och 5, vilka i förenklingssyfte antas vara amorteringsfria.

Räntesatsen på statliga bostadslån justeras varje år, vilket betyder att olika årgångar bostäder har samma räntesats (före räntebidrag) på sina statliga bostadslån. När det gäller bottenlån från bostadsinstitut justeras räntesatsen sedan år 1977 vart femte år och dessförinnan justerades räntesatsen endast vart tionde år. Det betyder att olika årgångar bostäder kan ha olika räntesatser (före räntebidrag) på sina bottenlån. Med utgångspunkt i de räntesatser för bottenlån som gällt sedan år 1968 och i de principer som gällt beträffande räntejusteringar kan man anta att räntesatserna år 1984 för bottenlån till bostäder färdigställda åren 1968–1983 blir de som framgår av tabell 12(1)1 C.

För de 16 årgångarna 1968–1983 redovisas i tabellbilagorna utfallet av real bostadsfinansiering jämfört med nuvarande system under åren 1984–1998.

Nuvarande system för statligt belånade hyres- och bostadsrätter innebär vid givna antaganden inte i något fall att marknadsräntesatsen 12,7 % uppnås till år 1998 vid upptrappning av garanterade räntesatser. När det gäller lån till egnahem är det däremot bara för den sista av de 16 redovisade årgångarna som marknadsräntesatsen inte uppnåtts år 1998.

4 Boendekostnader och subventioner vid real bostadsfinansiering resp. vid nuvarande system

I diagram 12(1)-1 redovisas bruttokapitalutgifter och kapitalutgifter efter räntebidrag vid nuvarande resp. ett realt bostadsfinansieringssystem under åren 1984–1998 för en *hyreslägenhet* färdigställd i december 1983.

I diagram 12(1)-2 redovisas motsvarande uppgifter för en hyreslägenhet färdigställd i december 1980.

I diagrammen 12(1)-3 resp. 12(1)-4 antas lägenheterna färdigställda i december 1975 resp. i december 1968. I diagram 12(1)-4 sammanfaller "bruttokapitalutgift" och "kapitalutgift" i det reala systemet, vilket beror på att inga räntebidrag utgår, så att marknadsräntesatsen 2,5 % tillämpas redan fr. o.m. år 1984 för en hyreslägenhet som färdigställts i december 1968. 2,5 % av *verklig* återstående låneskuld år 1984 är alltså mindre än 1 % av det *fiktiva* återstående skuldbeloppet.

I diagrammen 12(2)-1 t. o. m. 12(2)-4 ges motsvarande redovisning beträffande *egnahem* som i diagrammen 12(1)-1 t. o. m. 12(1)-4 beträffande hyreslägenheter. Där redovisas således bruttokapitalutgifter och boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll vid nuvarande resp. ett realt bostadsfinansieringssystem under åren 1984–1998 för ett eget hem färdigställt i december 1983.

I diagram 12(2)-4 ligger kurvan för boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll hela tiden högre än kurvan för bruttokapitalutgifter i det reala systemet. Detta beror på att inga räntebidrag utgår (marknadsräntesatsen 2,5 % tillämpas redan fr. o. m. år 1984 för ett eget hem som färdigställts i december 1968) samtidigt som schablonintäkten genomgående ligger högre än ränteutgiften, så att det blir skattepliktigt överskott av fastigheten.

Om man inför samma regler för gamla som för nya lån efter övergången till reallån så gäller de föreslagna amorteringsvillkoren – 2 % av ursprungliga reala skuldbeloppet per år – oavsett om fastigheten har statligt bostadslån eller inte. Räntevillkoren blir däremot olika för statligt resp. icke statligt belånade bostäder i ett realt system. Detsamma gäller i nuvarande system. Skillnaden i räntevillkor beror på att räntebidrag endast utgår till bostadsfastigheter med statliga lån.

I diagrammen 12(3)-1 t. o. m. 12(3)-4 jämförs bruttokapitalutgifter och boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll vid 10 % inflation för *egnahem utan statliga lån* vid nuvarande system resp. vid ett realt system under perioden 1 januari 1984 – 31 december 1998. Sifferunderlaget för diagrammen återfinns i tabellbilaga 3.

Uppgifterna i diagrammen avser egnahem utan statliga lån färdigställda i december åren 1983, 1980, 1975 resp. 1968. Förutom bottenlån har beaktats förekomsten av topplån med från början 20 års amorteringstid. Vid nuvarande system antas att räntesatsen för topplånet är 14,0 % och i det reala systemet 3,5 %.

Som framgår av diagrammen motsvaras den ojämna fördelningen över tiden av reala bruttokapitalutgifter i nuvarande system av en ungefär lika ojämn fördelning över tiden av reala boendekostnader (exkl. kostnader för drift och underhåll). För egnahem utan statliga lån finns inte något räntebidragssystem som jämnar ut de reala utgifterna över tiden såsom för egnahem med statliga lån. I det reala systemet är den reala utgiftsfördelningen över tiden däremot ganska jämn. Det föreligger ingen större skillnad i detta avseende mellan egnahem med resp. utan statliga lån i det reala systemet. Däremot blir givetvis *nivån* olika i de två fallen.

Även i det reala systemet utgår för de senare årgångarna "subventioner" till egnahem utan statliga lån, vilket beror på att det med givna förutsättningar i fråga om räntesatser för lån och intäktsschabloner för villor blir underskott som leder till minskad skatt. Underskotten, och därmed subventionerna, blir dock väsentligt lägre i det reala systemet än i nuvarande system, vilket framgår av diagrammen.

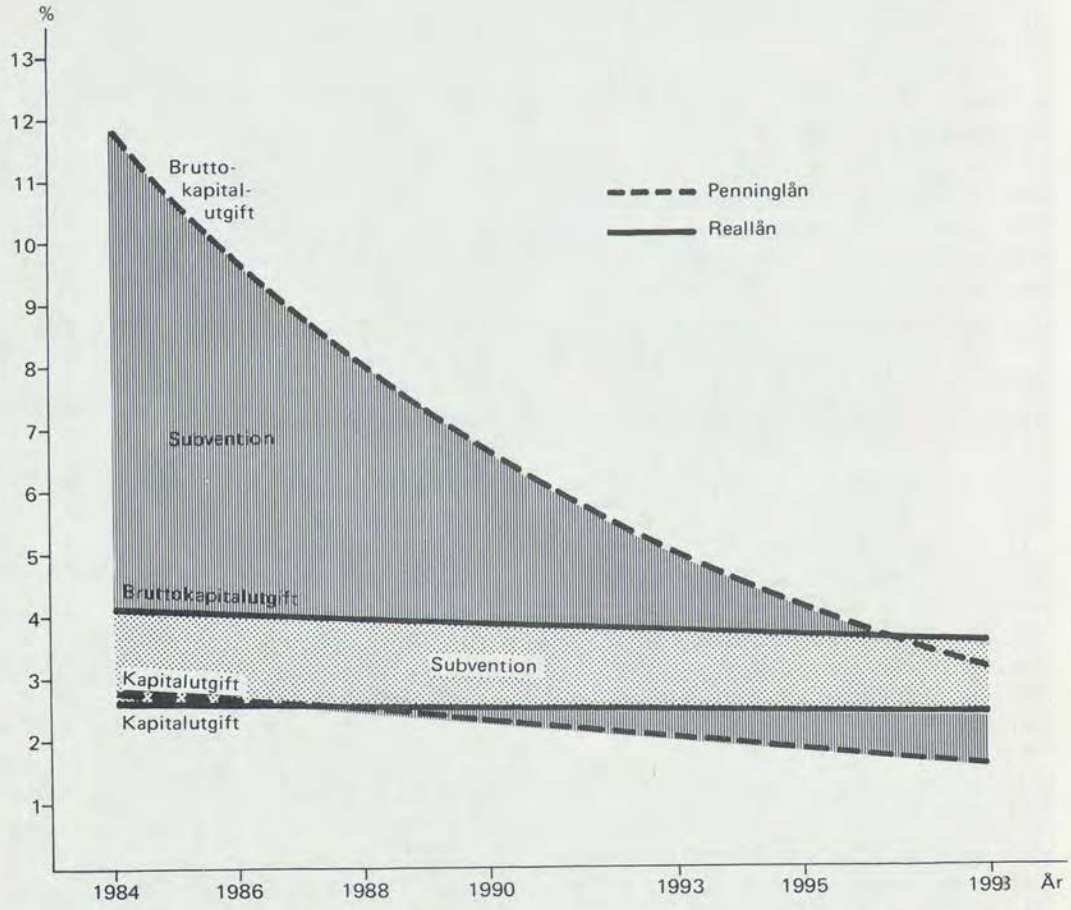


Diagram 12(1)–1 Statligt belånad hyreslägenhet, färdigställd d. 31 dec. 1983: Bruttokapitalutgifter och kapitalutgifter åren 1984–1998 i procent av ursprungligt reala skuldbeloppet. Amorteringsfritt penninglån (vid 10 % inflation) resp. reallån med rak amortering.

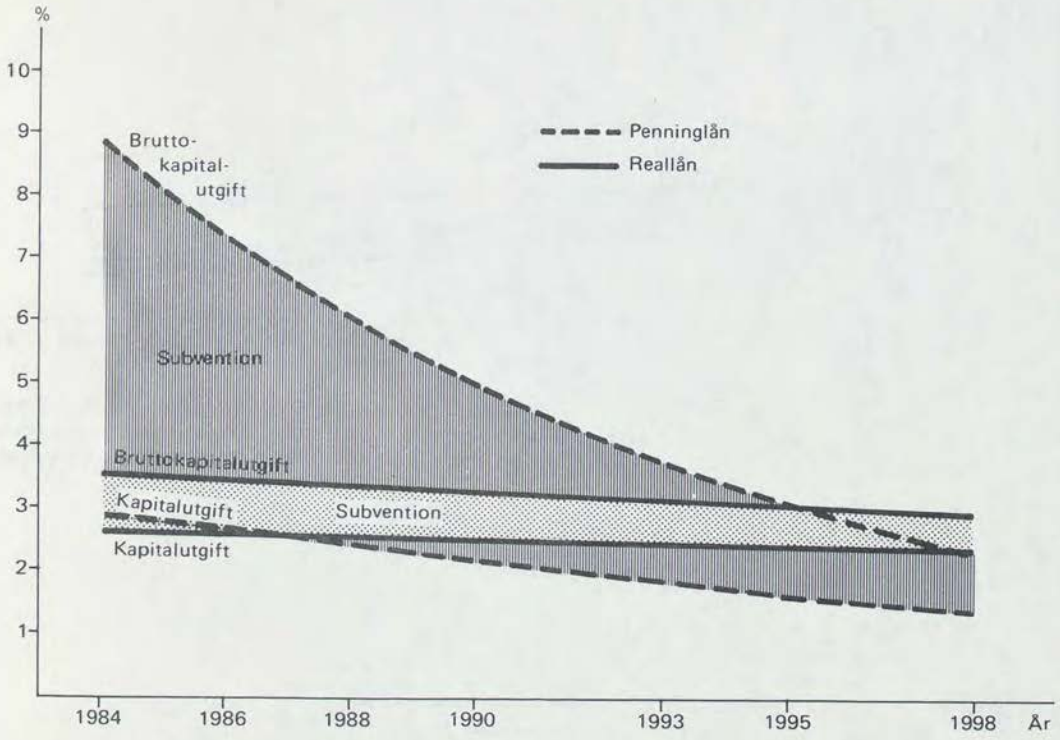


Diagram 12(1)–2 Statligt belånad hyreslägenhet, färdigställd d. 31 dec. 1980: Bruttokapitalutgifter och kapitalutgifter åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet. Amorteringsfritt penninglån (vid 10 % inflation) resp. reallån med rak amortering.

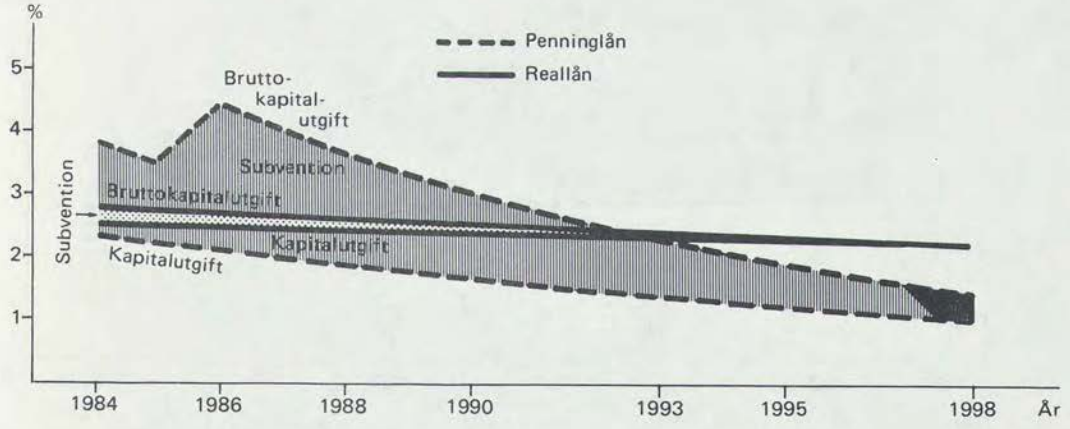


Diagram 12(1)–3 Statligt belånad hyreslägenhet, färdigställd d. 31 dec. 1975: Bruttokapitalutgifter och kapitalutgifter åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet. Amorteringsfritt penninglån (vid 10 % inflation) resp. reallån med rak amortering.

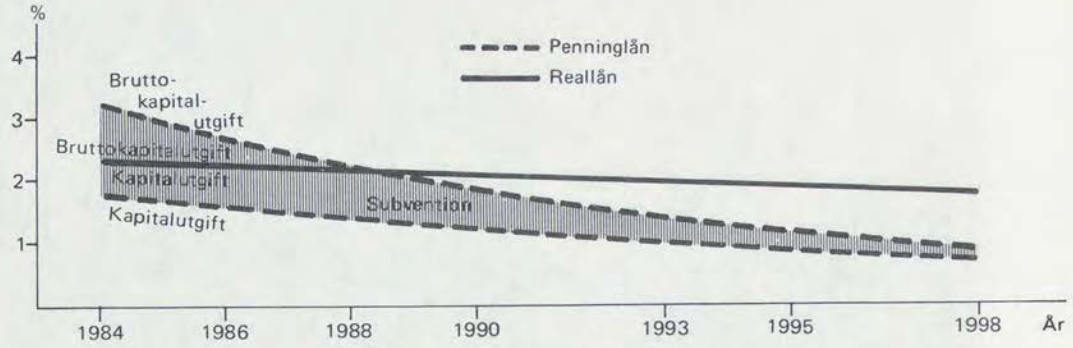


Diagram 12(1)–4 Statligt belånad hyreslägenhet, färdigställd d. 31 dec. 1968: Bruttokapitalutgifter och kapitalutgifter åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet. Amorteringsfritt penninglån (vid 10 % inflation) resp. reallån med rak amortering.

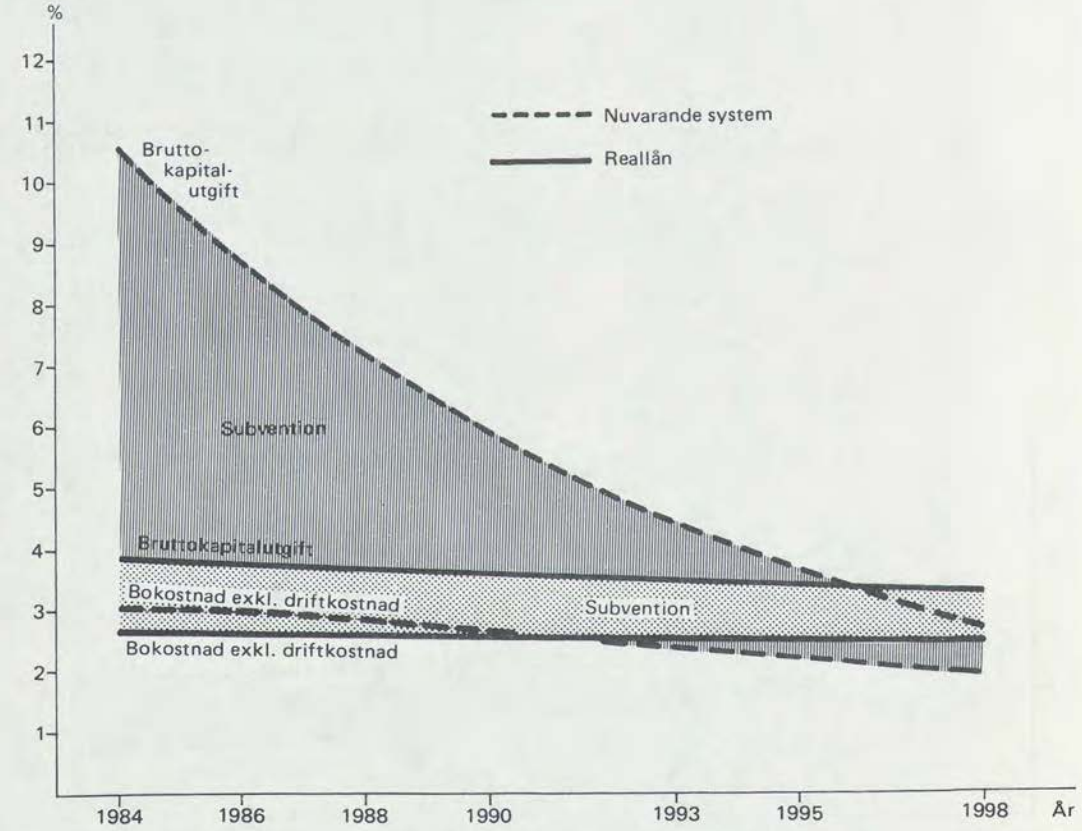


Diagram 12(2)–1 Statligt belånat eget hem, färdigställt d. 31 dec. 1983: Bruttokapitalutgifter och boendekostnader exkl. drift- och underhållskostnader åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % inflation) resp. vid reallån och real beskattning.

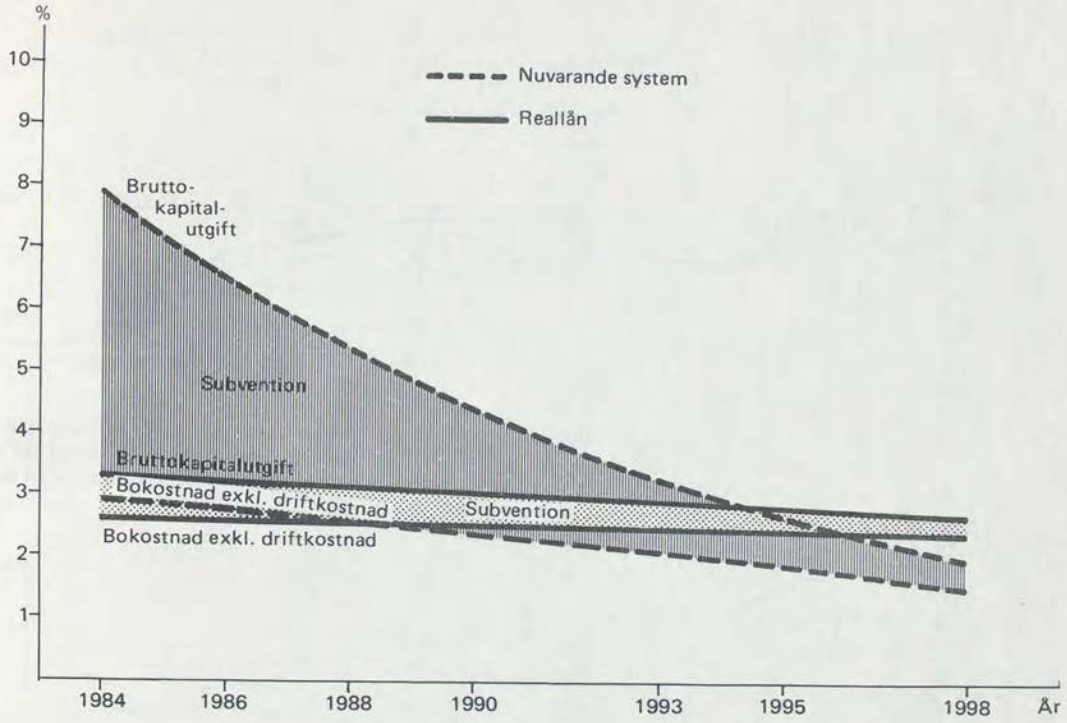


Diagram 12(2)–2 Statligt belånat eget hem, färdigställt d. 31 dec. 1980: Bruttokapitalutgifter och boendekostnader exkl. drift- och underhållskostnader åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % inflation) resp. vid reallån och real beskattning.

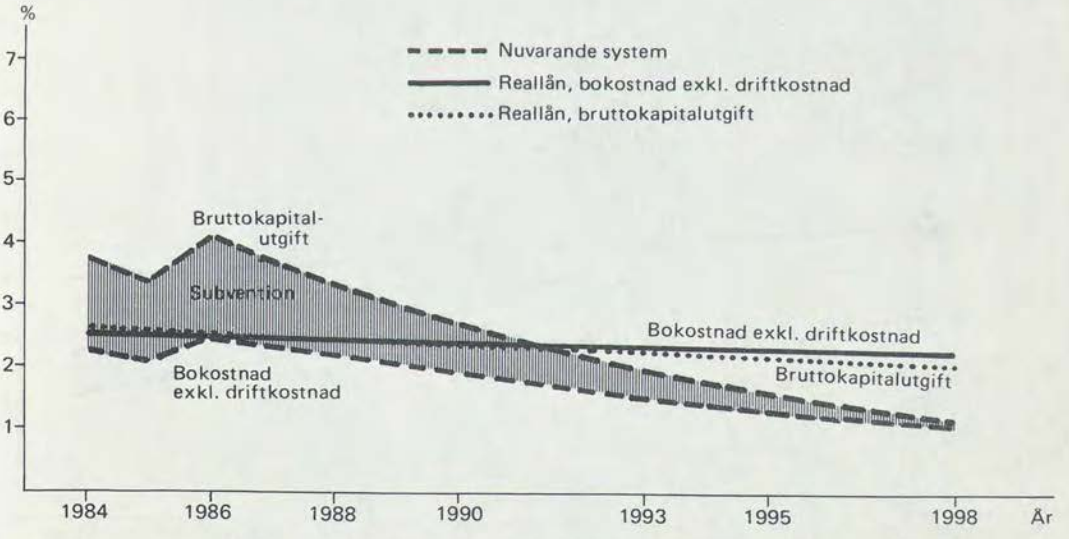


Diagram 12(2)–3 Statligt belånat eget hem, färdigställt d. 31 dec. 1975: Bruttokapitalutgifter och boendekostnader exkl. drift- och underhållskostnader åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % inflation) resp. vid reallån och real beskattning.

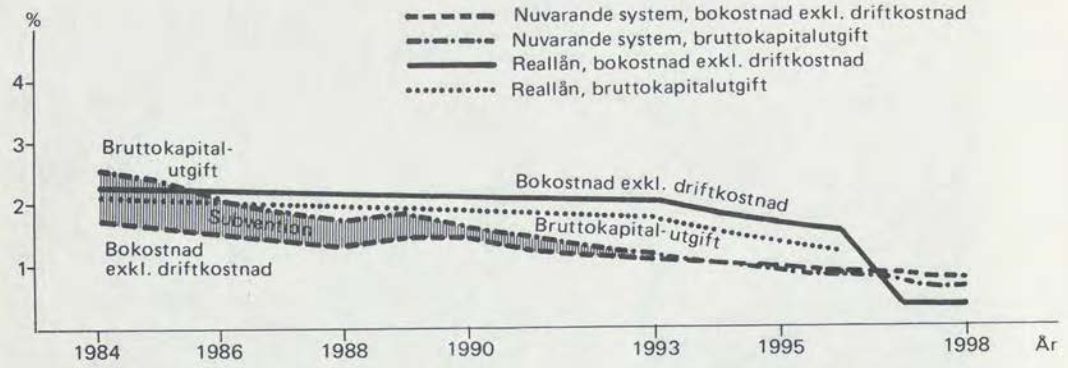


Diagram 12(2)–4 Statligt belånat eget hem, färdigställt d. 31 dec. 1968: Bruttokapitalutgifter och boendekostnader exkl. drift- och underhållskostnader åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % inflation) resp. vid reallån och real beskattning.

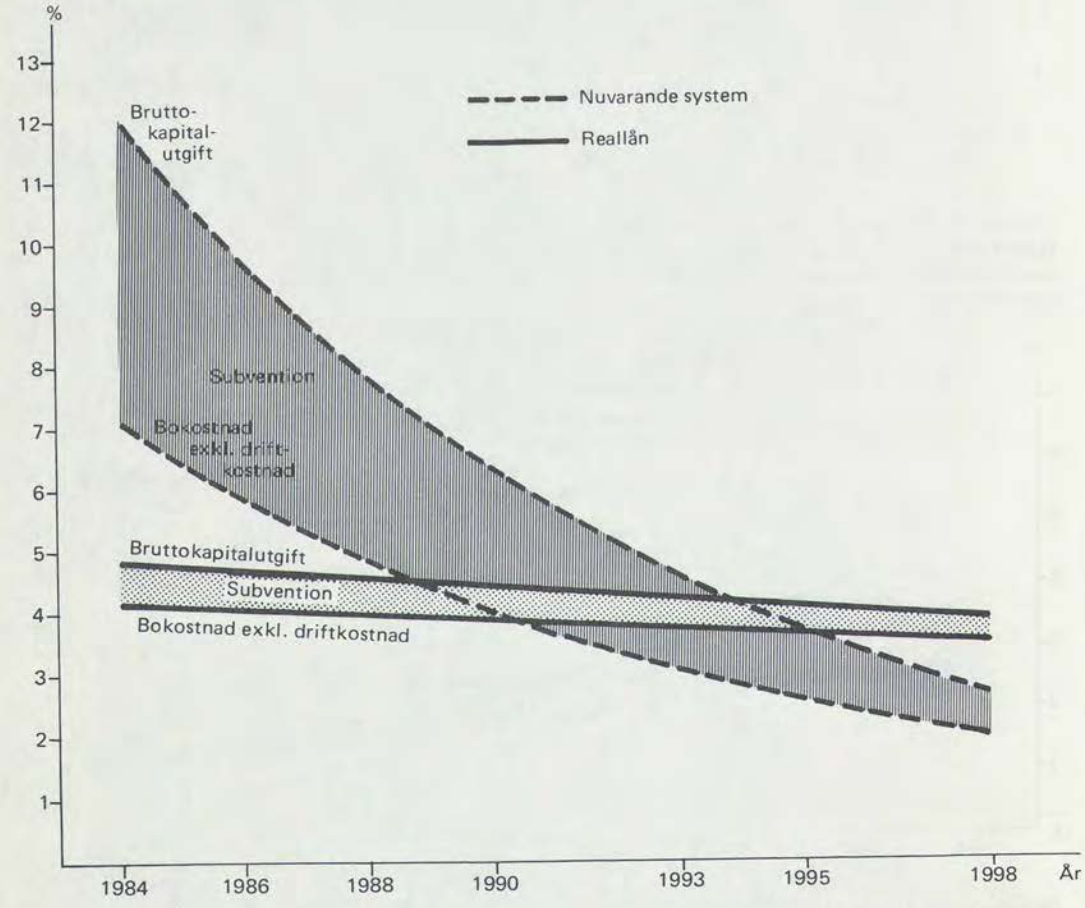


Diagram 12(3)–1 Eget hem utan statligt lån, färdigställt d. 31 dec. 1983: Bruttokapitalutgifter och boendekostnader exkl. drift- och underhållskostnader åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % inflation) resp. vid reallån och real beskattning.

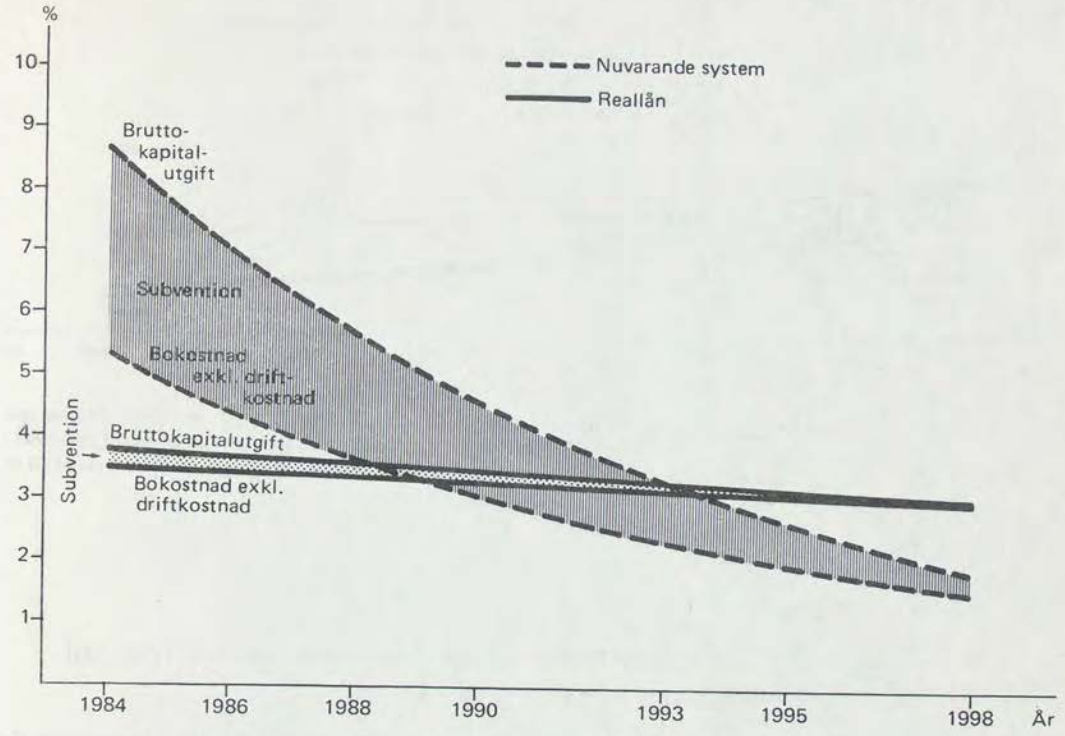


Diagram 12(3)–2 Eget hem utan statligt lån, färdigställt d. 31 dec. 1980: Bruttokapitalutgifter och boendekostnader exkl. drift- och underhållskostnader åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % inflation) resp. vid reallån och real beskattning.

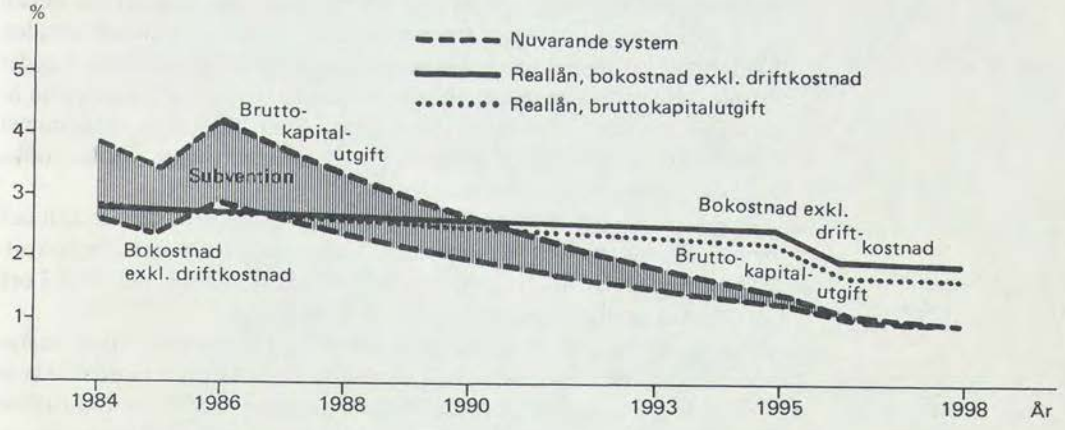


Diagram 12(3)–3 Eget hem utan statligt lån, färdigställt d. 31 dec. 1975: Bruttokapitalutgifter och boendekostnader exkl. drift- och underhållskostnader åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % inflation) resp. vid reallån och real beskattning.

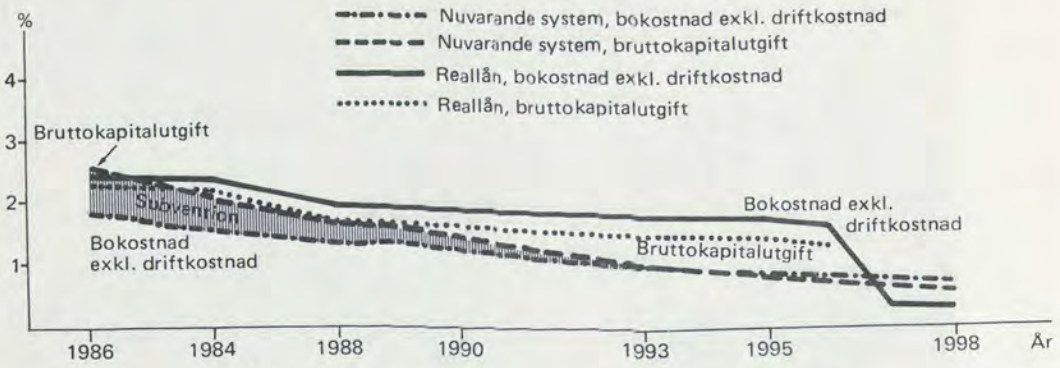


Diagram 12(3)–4 Eget hem utan statligt lån, färdigställt d. 31 dec. 1968: Bruttokapitalutgifter och boendekostnader exkl. drift- och underhållskostnader åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % inflation) resp. vid reallån och real beskattning.

5 Boendekostnader vid real bostadsfinansiering resp. vid nuvarande system

I diagram 12(1)-5 redovisas kapitalutgifterna åren 1984–1998 i procent av de ursprungliga reala skuldbeloppen för *hyreslägenheter med statliga lån* färdigställda åren 1968, 1973, 1978, 1983, 1988 och 1993 vid nuvarande system (med det förenklande antagandet om ett amorteringsfritt penninglån) resp. vid ett realt system vid 10 % årlig inflation. Som framgår av diagrammet sjunker de reala kapitalutgifterna vid 10 % årlig inflation avsevärt snabbare år för år vid nuvarande system (med stigande garanterade räntesatser) än vid reallån med rak amortering. Diagrammet ger bilden av utgiftssplittring mellan olika årgångar vid antagande om konstanta reala produktionskostnader. Eftersom de reala produktionskostnaderna på senare år ökat kraftigt betyder det att den verkliga genomsnittliga utgiftssplittringen mellan årgångarna är större än den som redovisas i diagrammet. Som framgår av diagrammet betyder reallån en kraftig reducering av utgiftssplittringen mellan olika årgångar jämfört med nuvarande system.

I diagram 12(2)-5 redovisas boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnader för *egnahem med statliga lån* färdigställda åren 1968, 1975, 1983 och 1993 vid nuvarande system resp. vid ett realt system.

I diagram 12(3)-5 ges motsvarande redovisning för *egnahem utan statliga lån* färdigställda åren 1958, 1973, 1983 och 1993. För hus färdigställda år 1958 redovisas även fallet med real beskattning i kombination med bibehållna penninglånevillkor, eftersom det redan första året innebär lägre utgifter än vid reallån med föreslagna ränte- och amorteringsvillkor.

Diagram 12(1)-5 bygger på uppgifter i tabellbilaga 1, diagram 12(2)-5 på uppgifter i tabellbilaga 2 och diagram 12(3)-5 på uppgifter i tabellbilaga 3.

I diagram 12(5)-1 och diagram 12(6)-1 tas även hänsyn till de ökande reala produktionskostnaderna på senare år. Där redovisas kapitalutgifter resp.

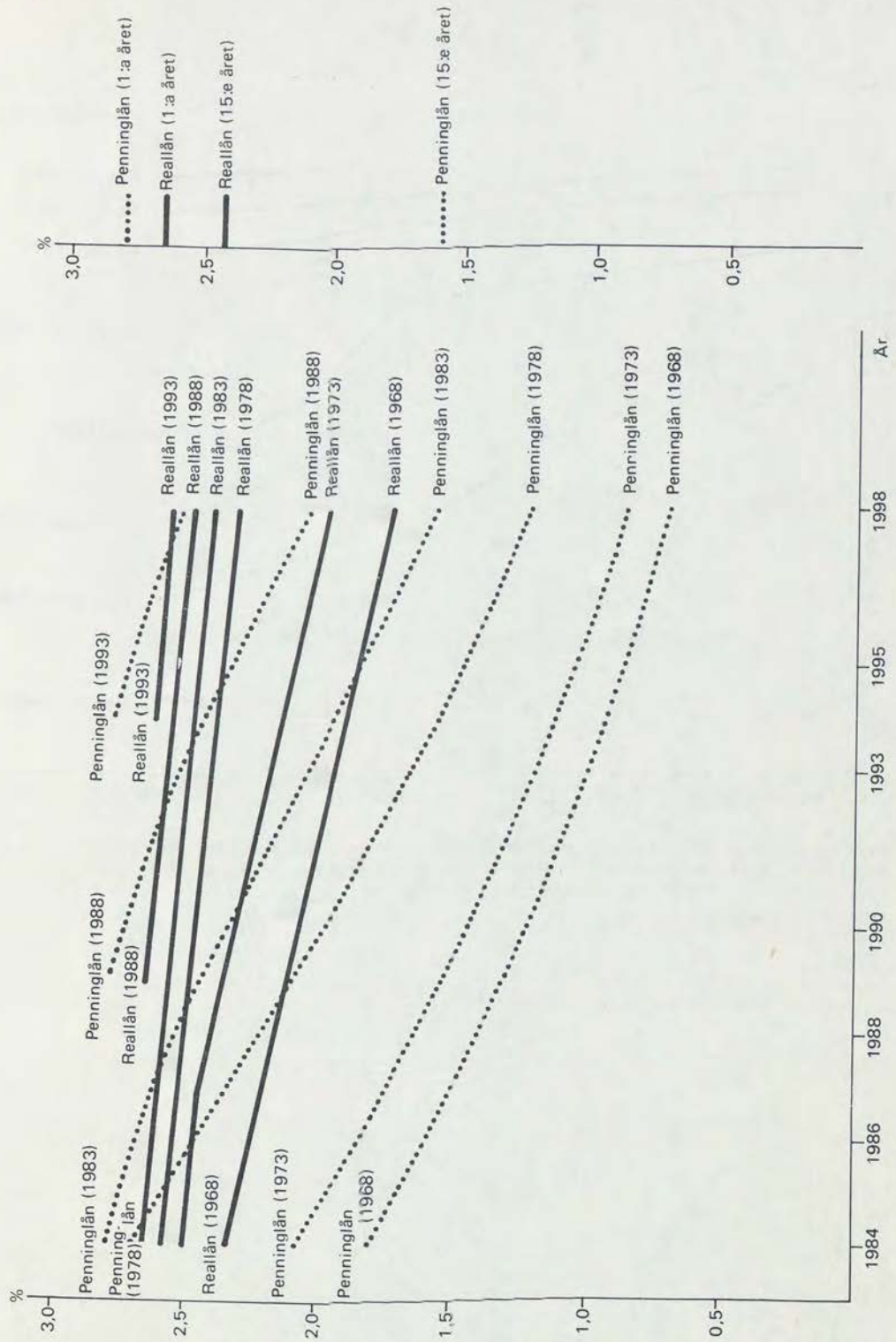


Diagram 12(1)–5 Statligt belånade hyreslägenheter, färdigställda d. 31 dec. 1968, 1973, 1978, 1983, 1988 resp. 1993: Kapitalutgifter i procent av ursprungliga reala skuldbeloppen åren 1984–1998 vid 10 % inflation. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering.

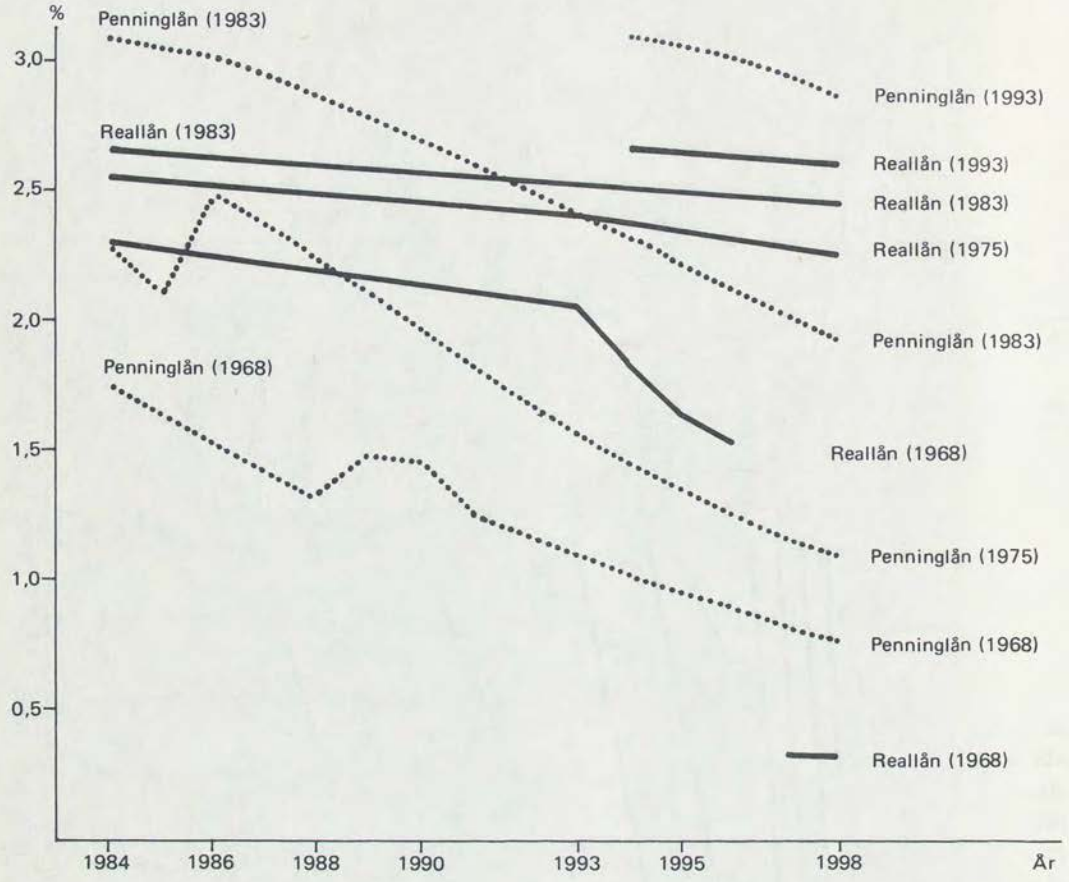


Diagram 12(2)–5 Statligt belånade egnahem, färdigställda d. 31 dec. 1968, 1975, 1983 resp. 1993: Boendekostnader exkl. drift- och underhållskostnader i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden åren 1984–1998 vid nuvarande system, penninglån (med 10 % inflation) resp. vid reallån och real beskattning.

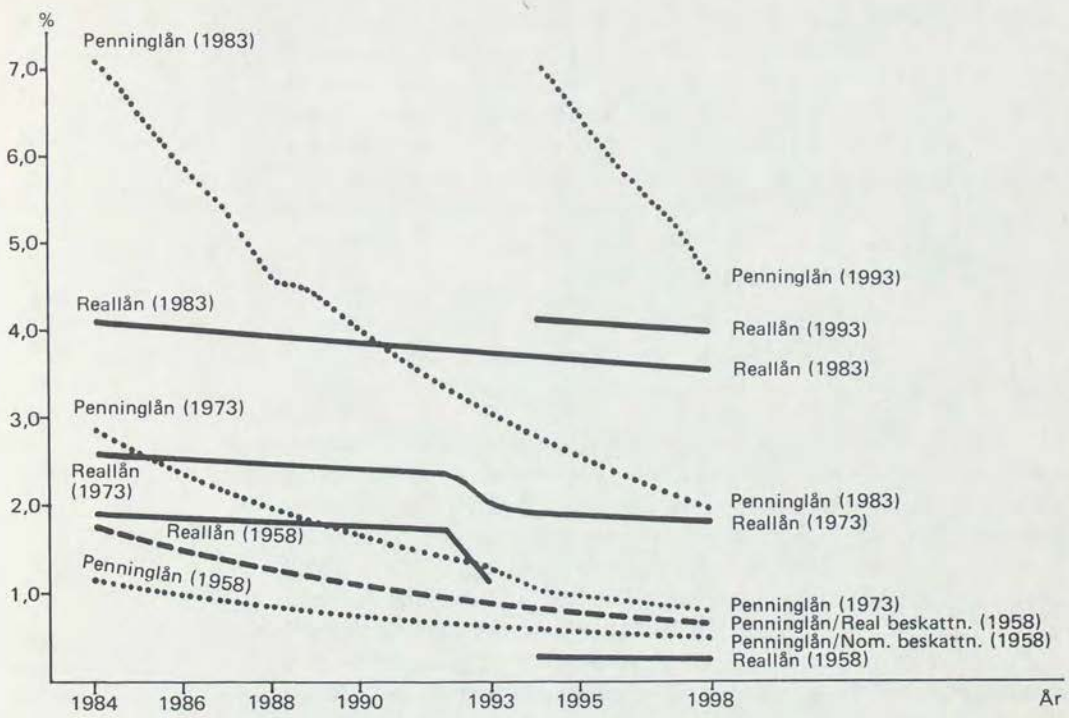


Diagram 12(3)–5 Egnahem utan statliga lån, färdigställda d. 31 dec. 1958, 1973, 1983 resp. 1993. Boendekostnader exkl. drift- och underhållskostnader i procent av ursprungliga reala anskaffnigskostnaden åren 1984–1998 vid nuvarande system, penninglån (med 10 % inflation) resp. vid reallån och real beskattning.

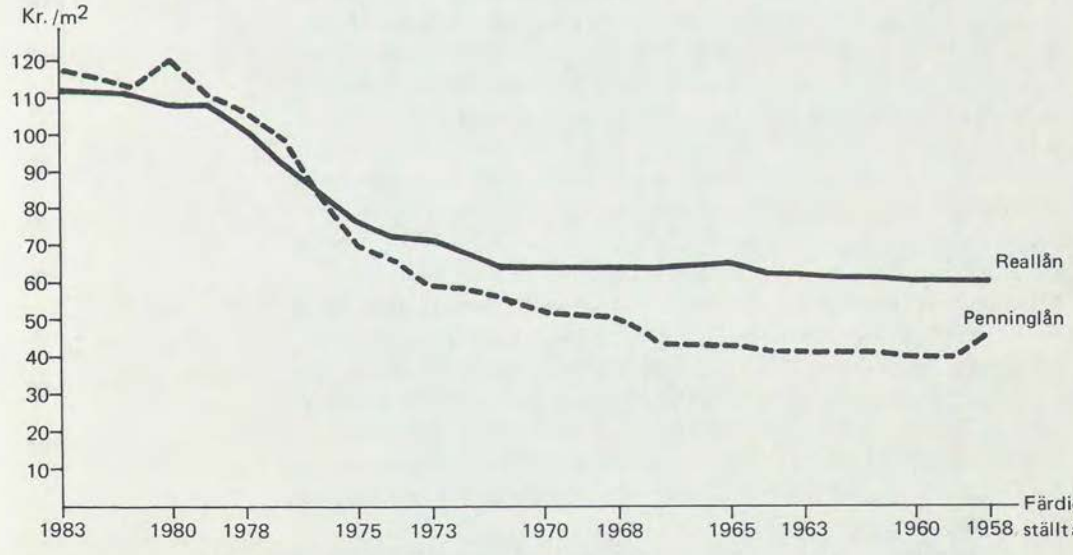


Diagram 12(5)–1 Statligt belånade hyreslägenheter, färdigställda åren 1958–1983: Kapitalutgifter år 1984 (kr./m^2 i 1980 års penningvärde) vid nuvarande system (penninglån) resp. vid reallån.

boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll för hyreslägenheter med statliga lån resp. egnahem med statliga lån i kronor per kvadratmeter år 1984 vid nuvarande system resp. ett realt system. Diagrammen bygger på uppgifter och antaganden som redovisas i tabellbilagorna 5 och 6. En mer ingående redogörelse för antagandena i fråga om produktionskostnader återfinns i avsnitt 12.3 i kap. 12. Redovisningen av förstaårseffekten av ett realt system i förhållande till nuvarande system omfattar årgångarna 1958–1983 i fråga om hyreslägenheter med statliga lån och årgångarna 1968–1983 i fråga om egnahem med statliga lån.

6 Förmögenhetsutvecklingen för fastighetsägare vid real bostadsfinansiering resp. vid nuvarande system

Av tabell 12(1)4 A (angående flerbostadshus färdigställda den 31 december 1983) framgår att skuldbeloppet för ett amorteringsfritt penninglån (en måttlig avvikelse från nuvarande verkliga förhållanden) under 15 år med 10 % årlig inflation sjunker till knappt 24 % av det ursprungliga reala värdet. Ett reallån med 60-årig amorteringsplan och rak amortering (föreslagna villkor för lån till flerbostadshus) minskar på motsvarande tid till 75 % av det ursprungliga reala värdet. Efter 15 år är således skuldbeloppet 51 procentenheter högre i reallånefallet. Det betyder att *nettoförmögenheten* är 51 procentenheter *lägre* i reallånefallet. (Vi bortser från eventuella effekter på marknadsvärdet för ett flerbostadshus till följd av övergång till real bostadsfinansiering.)

Såsom framgår av tabell 12(1)19 A minskar det reala skuldbeloppet för ett flerbostadshus färdigställt den 31 december 1968 från 27,33 till 2,33 procenenheter åren 1983–1998 vid reallån och från 27,33 till 6,54 procentenheter vid penninglån. Efter 15 år är således nettoförmögenheten drygt 4 procentenheter *större* i reallånefallet än i penninglånefallet.

Skuldutvecklingen åren 1983–1998 för *flerbostadshus* färdigställda åren 1968, 1973, 1978 resp. 1983 vid reallån resp. penninglån sammanfattas i diagram 12(1)-6. De fyra linjerna representerande reallånefallen är parallella, eftersom den reala skulden sjunker med 25 procentenheter på 15 år eller 1,67 procentenheter per år i alla fyra fallen.

För de sexton årgångar som redovisas i tabellbilagorna är realräntan vid reallån alltid positiv. Vid penninglån är däremot realräntan ofta negativ. Givna förutsättningar ger i fråga om flerbostadshus genomgående negativa realräntor åren 1984–1998 för årgångarna 1973–1983 vid penninglån.

Skuldutvecklingen åren 1983–1998 för *småhus* (egnahem) färdigställda år 1968 resp. år 1983 sammanfattas i diagram 12(2)-6 och ställs mot marknadsvärdeutvecklingen enligt antaganden som tidigare redovisats. Därmed belyses också nettoförmögenhetsutvecklingen i resp. system. Nettoförmögenheten tillväxer avsevärt snabbare i penninglånefallet än i reallånefallet om huset färdigställts år 1983, medan den i utgångsläget stora nettoförmögenheten i ett hus färdigställt år 1968 tillväxer ungefär lika långsamt i båda systemen med givna antaganden om lånevillkor m. m.

Vid penninglån till nyproducerade hus sker, om den årliga inflationstakten är 10 % såsom antagits i tabellbilagorna, en mycket snabb real skuldminskning. De nettokapitalutgifter (efter räntebidrag och skatteeffekter på grund av

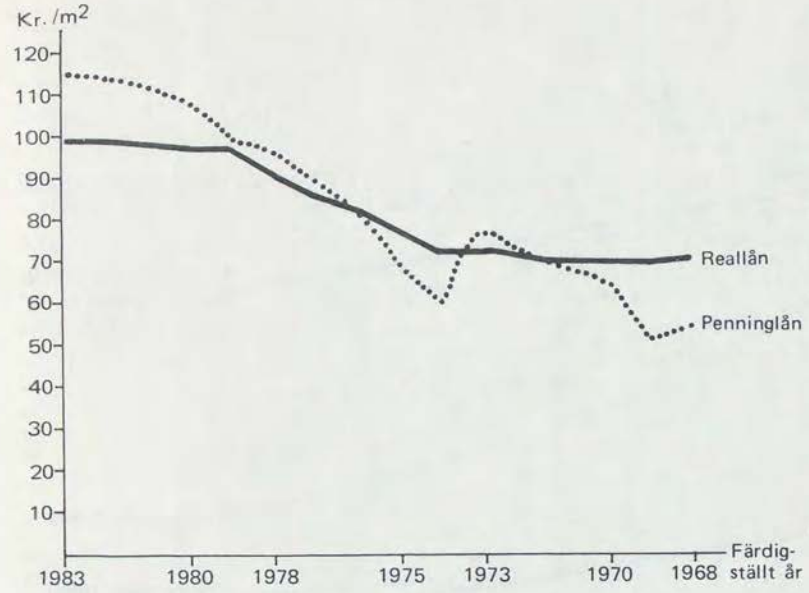


Diagram 12(6)–1 Statligt belånade egnahem, färdigställda åren 1968–1983: Boendekostnader exkl. drift- och underhållskostnader år 1984 (kr./m² i 1980 års penningvärde) vid nuvarande system (penninglån) resp. vid reallån.

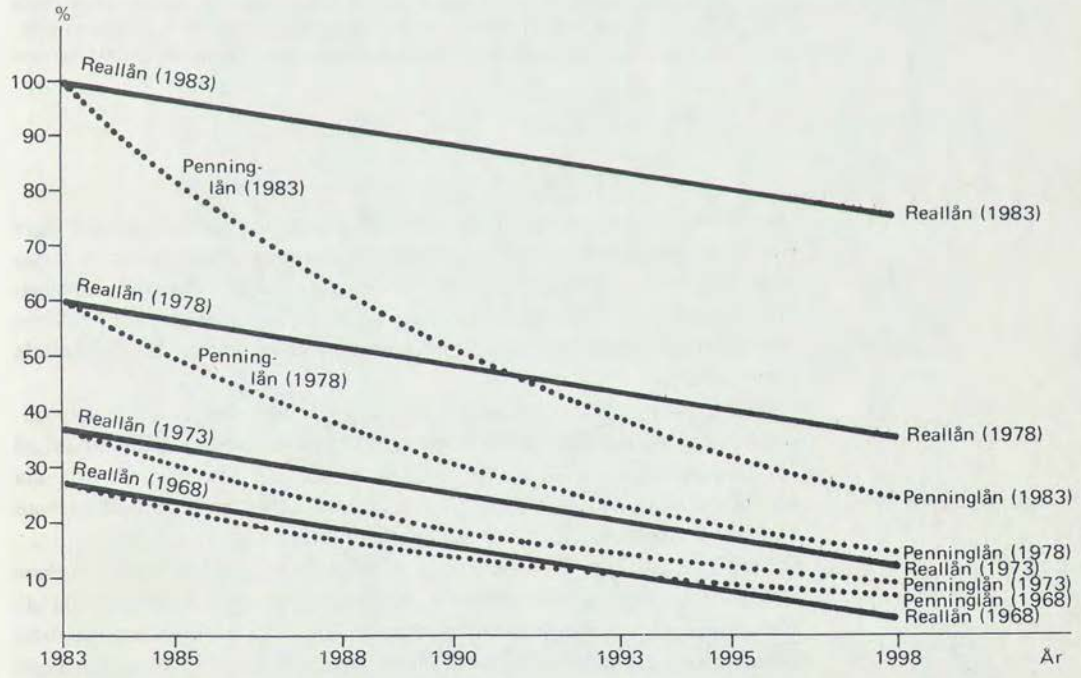


Diagram 12(1)–6 Statligt belånade hyreslägenheter, färdigställda d. 31 dec. 1968, 1973, 1978 resp. 1983: Skuldbelopp i procent av ursprungliga reala skuldbeloppen åren 1983–1998 vid 10 % inflation. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering.

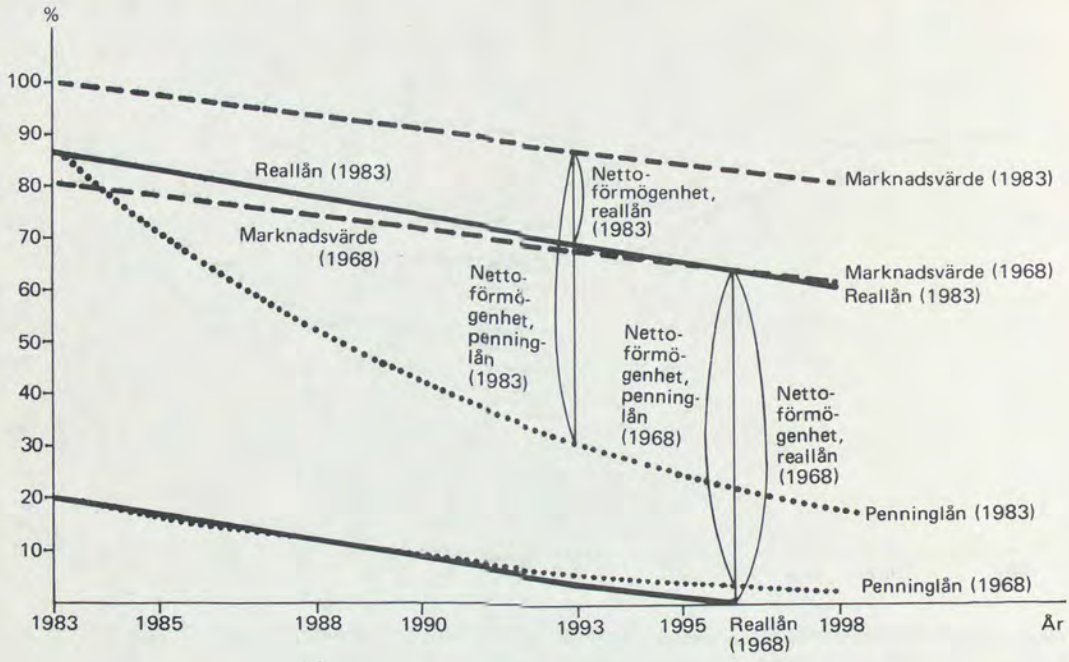


Diagram 12(2)–6 Statligt belånade egnahem, färdigställd d. 31 dec. 1968 resp. d. 31 dec. 1983: Marknadsvärde och skuld åren 1983–1998 i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system, penninglån (med 10 % inflation) resp. vid reallån och real beskattning. Marknadsvärdet antas vara detsamma oavsett system.

ränteavdrag), som betalas av en egnahemsägare, uppgår till mycket lägre belopp än dessa reala skuldminskningar (realamorteringar) under de första åren. Vid reallån sker däremot en jämn och långsam förmögenhetsuppbyggnad som är möjlig att klara likviditetsmässigt, trots att nettokapitalutgifterna hela tiden är större än (de reala) amorteringarna (dvs. nettorealräntan är hela tiden positiv).

Differensen mellan realamortering (real skuldminskning) och nettokapitalutgift i nuvarande system är det negativa realräntebeloppet. Det är ett mått på vad låntagaren i nuvarande system tjänar på att låna jämfört med att betala kontant. Realräntan är negativ då den reala skulden minskar mer än man betalar i form av amorteringar och (netto-)räntor.

Med i tabellbilaga 2 givna förutsättningar för *statligt belånade egnahem* växer det ackumulerade negativa realräntebeloppet vid tillämpning av nuvarande system vid 10 % årlig inflation till 37 % av ursprungliga reala anskaffningskostnaden under femtonårsperioden 1983–1998 för ägaren av ett eget hem färdigställt år 1983. Samtidigt växer nettoförmögenheten med 49 % av ursprungliga reala anskaffningskostnaden. Endast 12 procentenheter av denna reala förmögenhetstillväxt är således följden av eget sparande.

Om den reala anskaffningskostnaden är 500 000 kr. blir således den reala förmögenhetsökningen på 15 år 245 000 kr., varav 60 000 kr. är eget sparande och 185 000 kr. är inflationsvinst (eller ackumulerat negativt nettorealräntebelopp).

Motsvarande uppgifter i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnader för statligt belånade egnahem färdigställda åren 1968–1983 redovisas i nedanstående tabell, som bygger på samma förutsättningar som beräkningarna i tabellbilaga 2.

Nuvarande system, 10 % årlig inflation: Egnahem med statliga lån (procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden)

Färdigställt 31 dec. år	Nettoförmögenhetsökning 1983–1998	Ackumulerat negativt nettorealräntebelopp 1983–1998	Eget sparande 1983–1998 (1)–(2)
	(1)	(2)	(3)
1983	49,13	37,05	12,08
1982	42,88	32,00	10,88
1981	37,17	27,57	9,60
1980	32,00	22,65	9,35
1979	23,98	19,61	4,37
1978	20,57	16,41	4,16
1977	17,85	14,65	3,20
1976	15,06	12,22	2,84
1975	12,07	10,70	1,37
1974	7,97	8,34	–0,37
1973	4,90	6,78	–1,88
1972	3,09	6,12	–3,03
1971	1,70	5,63	–3,93
1970	0,05	5,08	–5,03
1969	–1,03	5,25	–6,28
1968	–1,67	4,78	–6,45

Negativa belopp för eget sparande betyder att de samlade reala utgifterna, netto, för räntor och amorteringar är lägre än fastighetens reala ekonomiska förslitning under femtonårsperioden. Denna ekonomiska förslitning antas, som tidigare nämnts, vara 1,3 % av ursprungliga reala anskaffningskostnaden per år.

Räkneexemplen ovan, liksom hela tabellbilaga 2, bygger på förutsättningen att samma ägare bor kvar i fastigheten under hela femtonårsperioden.

Även för lån till egnahem utan statliga lån, och därmed utan räntebidrag, blir det fråga om en kraftig real förmögenhetsuppbyggnad vid tillämpning av nuvarande system och kraftigt negativa nettorealräntebelopp. Ägarens egna sparande är dock väsentligt större och står följaktligen för en väsentligt större del av den reala förmögenhetsuppbyggnaden än vad som är fallet då statliga lån och räntebidrag utgår.

Med i tabellbilaga 3 givna förutsättningar för *egnahem utan statliga lån* växer det ackumulerade negativa realräntebeloppet, vid tillämpning av

nuvarande system vid 10 % årlig inflation, till 21 % av ursprungliga reala anskaffningskostnaden under femtonårsperioden 1983–1998 för ägaren av ett eget hem färdigställt år 1983. Samtidigt växer den reala nettoförmögenheten med 54 % av ursprungliga reala anskaffningskostnaden. Så mycket som 33 procentenheter av denna reala förmögenhetstillväxt är således följden av eget sparande. Om den reala anskaffningskostnaden är 500 000 kr. är dock fortfarande 105 000 kr. av en real förmögenhetsökning på 270 000 kr. inflationsvinst (eller ackumulerat negativt nettorealräntebelopp).

Motsvarande uppgifter i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnader för olika årgångar egnahem utan statliga lån redovisas i nedanstående tabell, som bygger på samma förutsättningar som beräkningarna i tabellbilaga 3. Räkneexemplen nedan, liksom hela tabellbilaga 3, bygger på förutsättningen att samma ägare bor kvar i fastigheten under hela femtonårsperioden.

Nuvarande system, 10 % årlig inflation: Egnahem utan statliga lån (procent av ursprungliga reala anskaffningskostnader)

Färdigställt i dec. år	Real nettoförmögenhetsökning 1983–1998	Ackumulerat negativt nettorealräntebelopp 1983–1998	Eget sparande 1983–1998 (1)–(2)
	(1)	(2)	(3)
1983	54,38	21,29	33,09
1982	46,99	18,97	28,02
1981	40,34	16,98	23,36
1980	34,33	15,26	19,07
1979	25,49	13,84	11,65
1978	21,49	12,25	9,24
1977	18,21	11,26	6,95
1976	15,05	10,71	4,34
1975	11,65	9,31	2,34
1974	8,70	8,05	0,65
1973	5,20	6,27	–1,07
1972	3,04	5,74	–2,70
1971	1,34	5,26	–3,92
1970	–0,49	4,84	–5,33
1969	–1,83	4,99	–6,82
1968	–2,70	4,53	–7,23

7 Skatte- och subventionseffekter vid real bostadsfinansiering resp. vid nuvarande system

I tabell 12(1)4 B redovisas bruttokapitalutgifter och subventioner åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet (= produktionskostnaden) för *flerbostadshus med statliga lån* färdigställda den 31 december 1983 vid fortsatt tillämpning av nuvarande system (och 10 % inflation) resp. vid reallån. År 1984 är bruttokapitalutgiften vid penninglån 11,83 procentenheter. Kapitalutgiften i reala termer efter räntebidrag är 2,80 procentenheter. Subventionen är följaktligen 9,03 procentenheter. Vid reallån är motsvarande värden 4,16 procentenheter, 2,66 procentenheter resp. 1,50 procentenheter. Subventionsminskningen år 1984 till följd av övergång till real bostadsfinan-

siering är således (9,03 ./. 1,50=) 7,53 % av ursprungliga reala skuldbeloppet. År 1990 är subventionsminskningen 2,97 procentenheter och år 1998 är den 0,38 procentenheter.

Den ackumulerade subventionsminskning till följd av övergången till real bostadsfinansiering för ett flerbostadshus färdigställt den 31 december 1983 är efter fem år 28,7 % av ursprungliga reala skuldbeloppet. Efter tio år är den ackumulerade subventionsminskningen 41,4 procentenheter. Efter 15 år har ett hus färdigställt år 1983 gått miste om subventioner motsvarande 45,5 % av det ursprungliga skuldbeloppet (= produktionskostnaden) mätt i fast penningvärde till följd av övergången till real bostadsfinansiering.

Motsvarande subventionsminskning under 15 år för ett flerbostadshus färdigställt år 1968 är vid givna förutsättningar 9 % av ursprungliga reala skuldbeloppet.

Bruttokapitalutgifter, kapitalutgifter efter räntebidrag och räntebidrag under åren 1984–1998 för statligt belånade hyreslägenheter färdigställda åren 1983, 1980, 1975 och 1968 vid nuvarande system resp. ett realt system har tidigare i denna text till tabellbilagorna (avsnitt 4) redovisats i diagramform (diagrammen 12(1)-1, 12(1)-2, 12(1)-3 och 12(1)-4).

I tabell 12(2)2 B redovisas bruttokapitalutgifter och subventioner åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden för *ett statligt belånat eget hem* färdigställt den 31 december 1983 vid fortsatt tillämpning av nuvarande system (och 10 % inflation) resp. vid reallån.

Den ackumulerade subventionsminskningen till följd av övergången till real bostadsfinansiering är efter fem år drygt 23 % av ursprungliga reala anskaffningskostnaden. Efter tio år är den ackumulerade subventionsminskningen drygt 32 procentenheter. Efter 15 år har ett hus färdigställt år 1983 gått miste om subventioner motsvarande drygt 34 % av den ursprungliga anskaffningskostnaden mätt i fast penningvärde till följd av övergången till real bostadsfinansiering och real beskattning.

Motsvarande subventionsminskning under 15 år för ett statligt belånat eget hem färdigställt år 1968 blir vid givna förutsättningar drygt 7 % av ursprungliga reala anskaffningskostnaden.

Bruttokapitalutgifter, boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll samt subventioner under åren 1984–1998 för statligt belånade egnahem färdigställda åren 1983, 1980, 1975 och 1968 vid nuvarande system resp. ett realt system har tidigare i denna text till tabellbilagorna (avsnitt 4) redovisats i diagramform (diagrammen 12(2)-1, 12(2)-2, 12(2)-3 och 12(2)-4).

I tabell 12(3)2 B redovisas bruttokapitalutgifter och subventioner åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden för *ett eget hem utan statligt lån,* som färdigställts den 31 december 1983, vid fortsatt tillämpning av nuvarande system (och 10 % inflation) resp. vid reallån.

Den ackumulerade subventionsminskningen till följd av övergången till real bostadsfinansiering och real beskattning är efter fem år drygt 16 % av ursprungliga reala anskaffningskostnaden. Efter tio år är den ackumulerade subventionsminskningen knappt 24 procentenheter. Efter 15 år har ett hus färdigställt år 1983 gått miste om subventioner motsvarande knappt 27 % av den ursprungliga anskaffningskostnaden mätt i fast penningvärde till följd av övergången till real bostadsfinansiering och real beskattning.

Motsvarande subventionsminskning under 15 år för ett eget hem utan

statligt lån färdigställt år 1968 är vid givna förutsättningar knappt 7 % av ursprungliga reala anskaffningskostnaden.

Bruttokapitalutgifter, boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll samt subventioner under åren 1984–1998 för egnahem utan statliga lån färdigställda åren 1983, 1980, 1975 och 1968 vid nuvarande system resp. ett realt system har tidigare i denna text till tabellbilagorna (avsnitt 4) redovisats i diagramform (diagrammen 12(3)-1, 12(3)-2, 12(3)-3 och 12(3)-4.

8 Relativt sent förvärvade egnahem utan statliga lån

I tabellbilaga 4 redovisas utfallet under åren 1984–1998 för egnahem utan statliga lån som färdigställts den 31 december 1978 och köpts av ny ägare den 31 december 1983, resp. som färdigställts den 31 december 1968 och köpts åren 1975–1983, och som färdigställts den 31 december 1958 och köpts den 31 december 1975 eller 1983.

Utformningen av lånevillkoren bygger på de principer som skisserats i avsnitt 12.2.5. I tabellbilagan benämnes reallån där lånevillkoren bygger på *fastighetens* ursprungliga reala skuldbelopp "Reallån A" och reallån där lånevillkoren bygger på *låntagarens* ursprungliga reala skuldbelopp "Reallån B".

Villkoren för bottenlån och topplån vid penninglån är desamma i tabellbilaga 4 som i tabellbilaga 3, dvs. 40-årigt serielån resp. 20-årigt lån med rak amortering och 12,7 % resp. 14 % ränta. Vid reala lånevillkor är räntesatserna 2,5 % resp. 3,5 %.

Villkoren för nytt hypotekslån och nytt banklån vid förvärv av fastighet antas i nuvarande system vara 30-årigt resp. 15-årigt penninglån med rak amortering och 14 % ränta för båda lånetyperna. Vid reala lånevillkor antas räntesatsen 3,5 % för båda lånetyperna.

Utfallet i fråga om boendekostnader exkl. kostnader för drift och underhåll vid nuvarande system (penninglån), vid reallån med villkor som bygger på *fastighetens* ursprungliga reala skuldbelopp ("Reallån A") och vid reallån med villkor som bygger på *låntagarens* ursprungliga reala skuldbelopp ("Reallån B") redovisas i diagramform. För egnahem färdigställda år 1968 och förvärvade åren 1983, 1980 resp. 1975 redovisas utfallet i diagrammen 12(4)-1, 12(4)-2 och 12(4)-3. För egnahem färdigställda år 1958 och förvärvade år 1983 resp. 1975 redovisas utfallet i diagrammen 12(4)-4 och 12(4)-5.

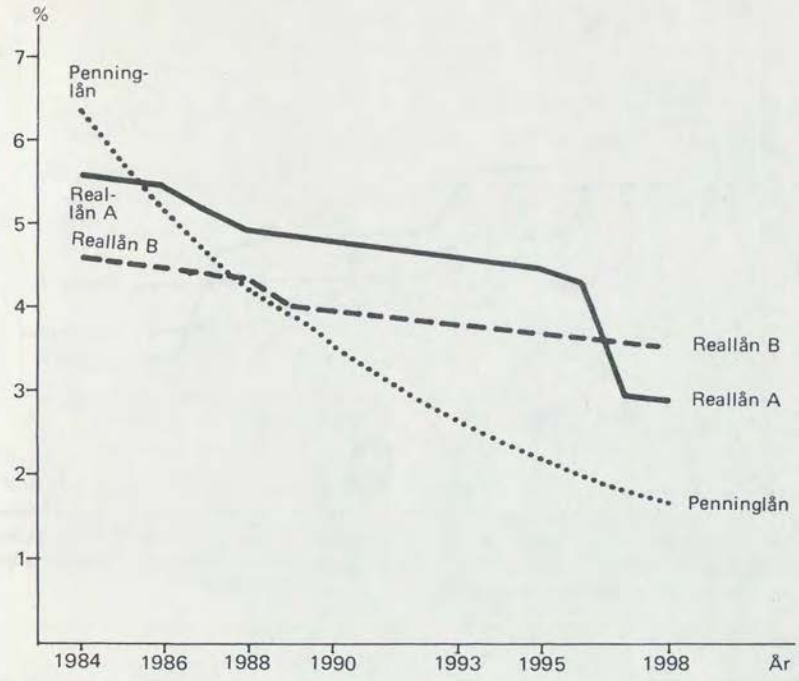


Diagram 12(4)–1 Eget hem utan statligt lån, färdigställt d. 31 dec. 1968, köpt d. 31 dec. 1983: Boendekostnad exkl. drift- och underhållskostnad i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden åren 1984–1998 vid nuvarande system, penninglån (med 10 % inflation) resp. vid reallån och real beskattning (med två alternativa modeller för utformning av amorteringsvillkoren).

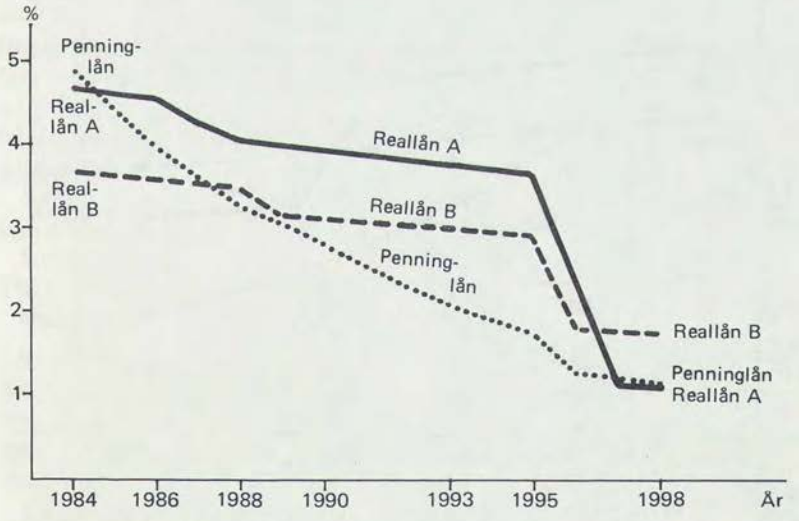


Diagram 12(4)–2 Eget hem utan statligt lån, färdigställt d. 31 dec. 1968, köpt d. 31 dec. 1980: Boendekostnad exkl. drift- och underhållskostnad i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden åren 1984–1998 vid nuvarande system, penninglån (med 10 % inflation) resp. vid reallån och real beskattning (med två alternativa modeller för utformning av amorteringsvillkoren).

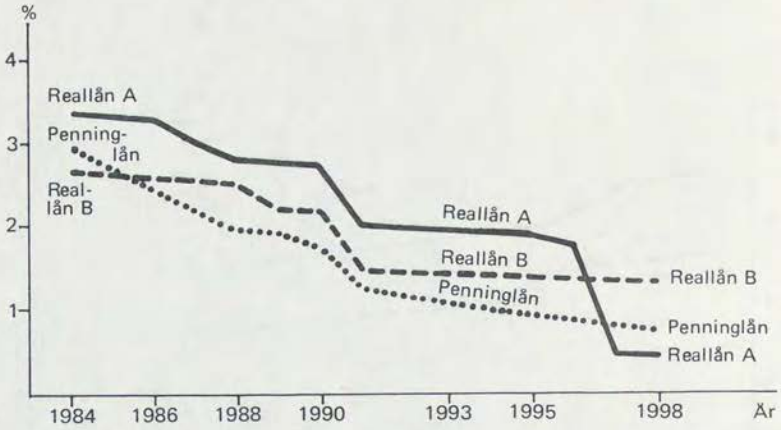


Diagram 12(4)–3 Eget hem utan statligt lån, färdigställt d. 31 dec. 1968, köpt d. 31 dec. 1975: Boendekostnad exkl. drift- och underhållskostnad i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden åren 1984–1998 vid nuvarande system, penninglån (med 10 % inflation) resp. vid reallån och real beskattning (med två alternativa modeller för utformning av amorteringsvillkoren).

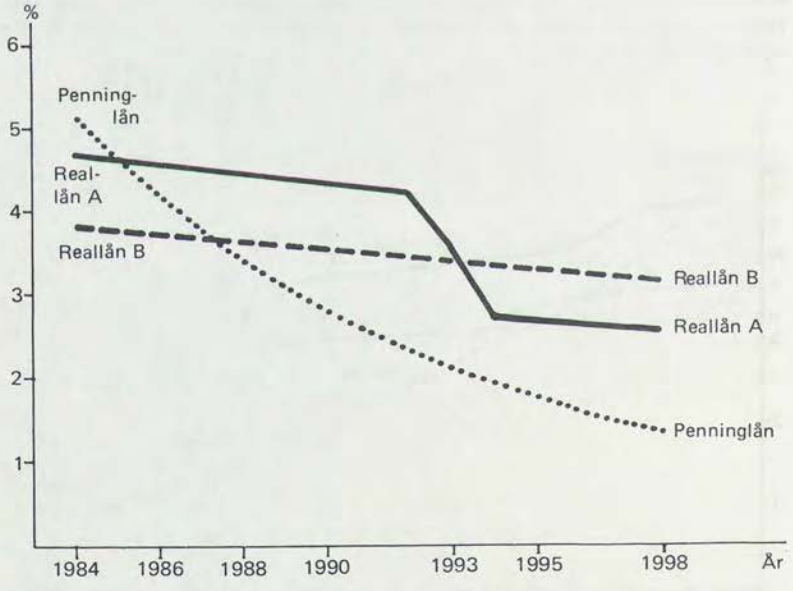


Diagram 12(4)–4 Eget hem utan statligt lån, färdigställt d. 31 dec. 1958, köpt d. 31 dec. 1983: Boendekostnad exkl. drift- och underhållskostnad i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden åren 1984–1998 vid nuvarande system, penninglån (med 10 % inflation) resp. vid reallån och real beskattning (med två alternativa modeller för utformning av amorteringsvillkoren).

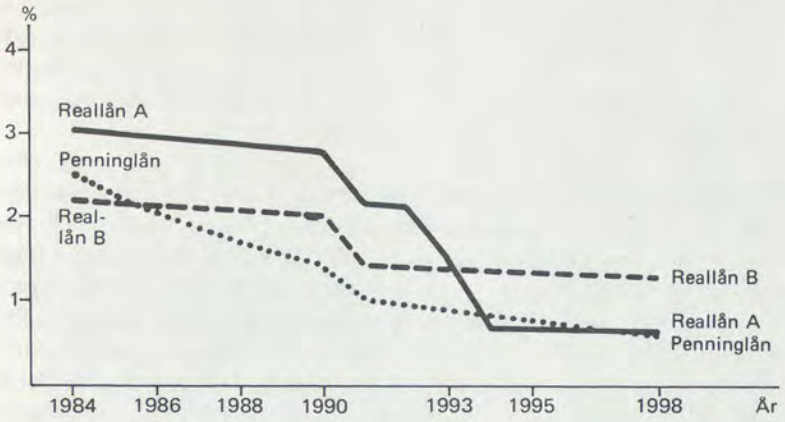


Diagram 12(4)–5 Eget hem utan statligt lån, färdigställt d. 31 dec. 1958, köpt d. 31 dec. 1975. Boendekostnad exkl. drift- och underhållskostnad i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden åren 1984–1998 vid nuvarande system, penninglån (med 10 % inflation) resp. vid reallån och real beskattning (med två alternativa modeller för utformning av amorteringsvillkoren).

9 Utfall vid tre alternativa system för garanterade räntesatser för statligt belånade hyreslägenheter

Enligt utredningens förslag skall vid omläggning av befintliga lån till reallån de räntevillkor gälla som beskrivits i avsnitt 12.2.3. I tabellbilaga 5 belyses även två alternativ till utredningens förslag när det gäller räntevillkorens utformning, där räntebidragen totalt sett är högre än i huvudförslaget. Huvudförslaget innebär med givna förutsättningar att ett allmännyttigt bostadsföretag med fastigheter från åren 1966–1983, där varje årgång utgör samma andel av resp. års totalproduktion i landet, drabbas av en ökning av de totala kapitalutgifterna första året med ca 15 % jämfört med om det gamla systemet hade bibehållits. I de båda alternativen till huvudförslaget är de totala kapitalutgifterna i stort sett oförändrade.

Som tidigare nämnts är det endast förstaårseffekten som belyses i tabellbilaga 5. Utredningens förslag betecknas som alternativ 1 i tabellbilaga 5.

Som framgår av tabell 12(5)1 A gäller enligt huvudförslaget räntesatserna 1 % och 2,5 % år 1984 för samma årgångar som i tabell 12(1)1 A.

Enligt alternativ 2 i tabell 12(5)1 A är den garanterade räntesatsen år 1984 1,0 % för samtliga de redovisade årgångarna, dvs. flerbostadshus med statliga lån färdigställda åren 1958–1983. Detta alternativ innebär att ingen upptrappning av den garanterade räntan äger rum för någon årgång utan att räntesatsen under ett låns hela löptid är 1,0 % för såväl lån till det äldre beståndet som för lån till det framtida beståndet.

Enligt alternativ 3 i tabell 12(5)1 A är den garanterade räntesatsen i nyproduktionen 0,5 % och principerna för upptrappning av den garanterade räntesatsen är desamma som i huvudalternativet. Den garanterade räntesatsen enligt alternativ 3 är således vid det första betalningstillfället efter omläggning

till real bostadsfinansiering 0,5 % för ett hus färdigställt den 31 december 1983. För ett hus färdigställt den 31 december 1975 är den garanterade räntesatsen vid det första betalningstillfället 0,96 %. För ett hus färdigställt den 31 december 1974 är den 1,03 %. För ett hus färdigställt den 31 december 1958 är den 1,55 %.

I diagram 12(5)-2 och tabell 12(5)2 A redovisas *kapitalutgifter* efter räntebidrag i *kr./m²* (1980 års penningvärde) år 1984 vid nuvarande system resp. vid en tänkt omläggning den 1 januari 1984 till reallån och real beskattning. Förstaårseffekten av de tre ovan redovisade alternativen i fråga om garanterade räntesatser vid real bostadsfinansiering redovisas. För nyproducerade lägenheter innebär alla de tre reala alternativen lägre kapitalutgifter första året än nuvarande system (112, 112 resp. 91 kr./m² mot 118 kr./m²). Reallån, alternativ 1, betyder vid givna förutsättningar högre kapitalutgifter år 1984 än nuvarande system för lägenheter färdigställda år 1976 eller tidigare. Alternativen 2 och 3 betyder högre kapitalutgifter år 1984 än i nuvarande system för lägenheter färdigställda år 1969 eller tidigare resp. år 1970 eller tidigare. För årgångarna med lägst kapitalutgifter enligt nuvarande system bland de 26 i räkneexemplet redovisade, dvs. lägenheter färdigställda år 1959 och år 1960, innebär alla de tre reala alternativen en klar ökning av kapitalutgifterna jämfört med nuvarande system (60, 52 resp. 55 kr./m² mot 40 kr./m²) men ändå en ganska måttlig reducering av utgiftssplittringen i förhållande till nyproduktionen.

I tabell 12(5)3 A redovisas *kapitalutgifterna* år 1984 i kr. per lägenhet vid de fyra alternativen. Översatt till månadsbasis betyder de tre reala alternativen sänkning jämfört med nuvarande system med 39, 39 resp. 177 kr. för genomsnittliga nyproducerade lägenheter. För en genomsnittlig lägenhet färdigställd år 1960 betyder de tre reala alternativen en ökning av kapitalutgifterna per månad år 1984 med 119, 70 resp. 88 kr. Alternativ 1 ger den största utgiftsökningen per månad för lägenheter färdigställda år 1965, nämligen med 140 kr.

I tabell 12(5)4 A görs ett försök till en grov uppskattning av effekten på *kapitalutgifterna för hela det statligt belånade beståndet av hyreslägenheter från mitten av 1960-talet och senare* av en omläggning till real bostadsfinansiering. För de 18 årgångarna 1966–1983 erhålls vid reallån, alternativ 1, en ökning av kapitalutgifterna år 1984 med knappt 500 milj. kr. eller ca 15 %. Alternativen 2 och 3 ger en reducering av kapitalutgifterna år 1984 med 70–80 milj. kr. eller ca 2,5 %. Kapitalutgifterna i alternativ 1 är således drygt 550 milj. kr. högre än i alternativen 2 och 3. Beräkningarna bygger på den förenklande förutsättningen att inga överlåtelser har skett.

Ett allmännyttigt bostadsföretag med ett fastighetsinnehav från åren 1966–1983 med genomsnittlig ålderssammansättning skulle således drabbas av en ökning av de totala kapitalutgifterna första året med ca 15 % jämfört med det gamla systemet om utredningens förslag genomfördes och skulle få kapitalutgifterna första året minskade med ca 2,5 % om alternativ 2 eller alternativ 3 genomfördes.

I tabell 12(5)2 B redovisas *räntebidrag i kr./m²* (1980 års penningvärde) år 1984 vid nuvarande system resp. vid en tänkt omläggning den 1 januari 1984 till reallån och real beskattning. Förstaårseffekten av de tre tidigare beskrivna alternativen i fråga om garanterade räntesatser vid real bostadsfinansiering redovisas. För nyproducerade lägenheter innebär alla de tre reala alternativen

en mycket kraftig reducering av räntebidragen jämfört med nuvarande system (med 318, 318 resp. 297 kr./m^2). Även för fem år gamla lägenheter innebär de tre reala alternativen en ganska kraftig reducering av räntebidragen (med 149, 137 resp. 131 kr./m^2). För tio år gamla lägenheter reduceras subventionerna med i storleksordningen 50 kr./m^2 och för 25 år gamla lägenheter reduceras subventionerna med 10–20 kr./m^2.

I tabell 12(5)3 B redovisas *räntebidrag i kr. per lägenhet* vid de fyra alternativen. För nyproducerade lägenheter betyder en övergång till real bostadsfinansiering en reducering av räntebidragen år 1984 med ca 25 000 kr. per lägenhet. För fem år gamla lägenheter reduceras räntebidragen med mer än 10 000 kr. per lägenhet i alla de tre reala alternativen. För tio år gamla lägenheter reduceras subventionerna med 3 000–4 000 kr. per lägenhet. Subventionsminskningen för 25 år gamla lägenheter är 500–1 000 kr. per lägenhet under år 1984 vid givna förutsättningar.

I tabell 12(5)4 B görs ett försök till en grov uppskattning av *den totala subventionsminskningen för hela det statligt belånade beståndet av flerbostadshus från mitten av 1960-talet och senare* till följd av en omläggning till real bostadsfinansiering. För de 18 årgångarna 1966–1983 erhålls vid reallån, alternativ 1, en subventionsminskning med ca 3,5 miljarder kr. Alternativen 2 och 3 ger båda en subventionsminskning med knappt 3 miljarder kr. Skillnaden mellan alternativ 1 och de båda övriga reala alternativen i fråga om subventioner är således drygt 550 milj. kr., vilket betyder att kapitalutgifterna blir 550 milj. kr. högre i alternativ 1 än i alternativen 2 och 3.

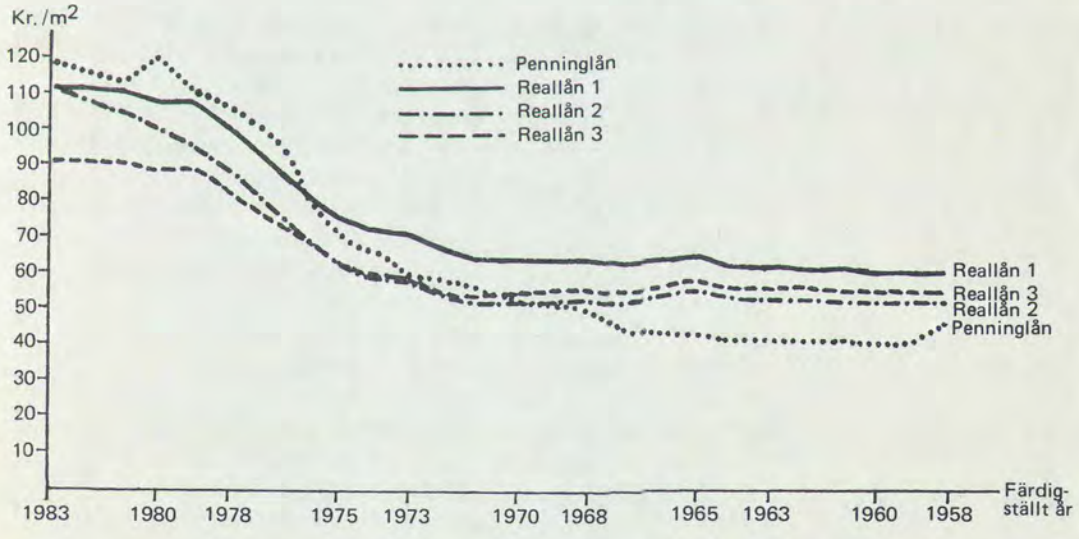


Diagram 12(5)–2 Statligt belånade hyreslägenheter, färdigställda åren 1958–1983: Kapitalutgifter år 1984 (kr./m^2 i 1980 års penningvärde) vid nuvarande system (penninglån) resp. vid reallån (3 alternativ).

Förteckning över tabeller

Tabellbilaga 1 Hyreslägenheter med statliga lån

12(1)1 A Kapitalutgifter år 1984, årgångarna 1958–1983
12(1)1 B Skulder den 31 dec. 1983, årgångarna 1956–1983
12(1)1 C Bruttokapitalutgifter år 1984, årgångarna 1968–1983
12(1)2 Kapitalutgifter år 1991, årgångarna 1968–1990
12(1)3 Kapitalutgifter år 1998, årgångarna 1968–1997
12(1)4 A Kapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1983
12(1)4 B Bruttokapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1983
12(1)5 A Kapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1982
12(1)5 B Bruttokapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1982
12(1)6 A Kapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1981
12(1)6 B Bruttokapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1981
12(1)7 A Kapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1980
12(1)7 B Bruttokapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1980
12(1)8 A Kapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1979
12(1)8 B Bruttokapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1979
12(1)9 A Kapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1978
12(1)9 B Bruttokapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1978
12(1)10 A Kapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1977
12(1)10 B Bruttokapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1977
12(1)11 A Kapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1976
12(1)11 B Bruttokapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1976
12(1)12 A Kapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1975
12(1)12 B Bruttokapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1975
12(1)13 A Kapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1974
12(1)13 B Bruttokapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1974
12(1)14 A Kapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1973
12(1)14 B Bruttokapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1973
12(1)15 A Kapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1972
12(1)15 B Bruttokapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1972
12(1)16 A Kapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1971
12(1)16 B Bruttokapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1971
12(1)17 A Kapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1970
12(1)17 B Bruttokapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1970
12(1)18 A Kapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1969
12(1)18 B Bruttokapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1969
12(1)19 A Kapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1968
12(1)19 B Bruttokapitalutgifter åren 1984–1998, årgången 1968

Tabellbilaga 2 Egnahem med statliga lån

12(2)1	Bokostnad exkl. drift och underhåll år 1984, årgångarna 1968–1983
12(2)2 A	Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1983
12(2)2 B	Skatte- och subventionseffekt åren 1984–1998, årgången 1983
12(2)3 A	Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1982
12(2)3 B	Skatte- och subventionseffekt åren 1984–1998, årgången 1982
12(2)4 A	Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1981
12(2)4 B	Skatte- och subventionseffekt åren 1984–1998, årgången 1981
12(2)5 A	Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1980
12(2)5 B	Skatte- och subventionseffekt åren 1984–1998, årgången 1980
12(2)6 A	Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1979
12(2)6 B	Skatte- och subventionseffekt åren 1984–1998, årgången 1979
12(2)7 A	Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1978
12(2)7 B	Skatte- och subventionseffekt åren 1984–1998, årgången 1978
12(2)8 A	Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1977
12(2)8 B	Skatte- och subventionseffekt åren 1984–1998, årgången 1977
12(2)9 A	Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1976
12(2)9 B	Skatte- och subventionseffekt åren 1984–1998, årgången 1976
12(2)10 A	Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1975
12(2)10 B	Skatte- och subventionseffekt åren 1984–1998, årgången 1975
12(2)11 A	Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1974
12(2)11 B	Skatte- och subventionseffekt åren 1984–1998, årgången 1974
12(2)12 A	Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1973
12(2)12 B	Skatte- och subventionseffekt åren 1984–1998, årgången 1973
12(2)13 A	Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1972
12(2)13 B	Skatte- och subventionseffekt åren 1984–1998, årgången 1972
12(2)14 A	Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1971
12(2)14 B	Skatte- och subventionseffekt åren 1984–1998, årgången 1971
12(2)15 A	Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1970
12(2)15 B	Skatte- och subventionseffekt åren 1984–1998, årgången 1970
12(2)16 A	Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1969
12(2)16 B	Skatte- och subventionseffekt åren 1984–1998, årgången 1969

12(2)17 A Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1968
12(2)17 B Skatte- och subventionseffekt åren 1984–1998, årgången 1968

Tabellbilaga 3 Egnahem utan statliga lån

12(3)1 A Bokostnad exkl. drift och underhåll år 1984, årgångarna 1958–1983
12(3)1 B Bokostnad exkl. drift och underhåll år 1984, årgångarna 1958–1967
12(3)2 A Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1983
12(3)2 B Skatteeffekt åren 1984–1998, årgången 1983
12(3)3 A Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1982
12(3)3 B Skatteeffekt åren 1984–1998, årgången 1982
12(3)4 A Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1981
12(3)4 B Skatteeffekt åren 1984–1998, årgången 1981
12(3)5 A Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1980
12(3)5 B Skatteeffekt åren 1984–1998, årgången 1980
12(3)6 A Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1979
12(3)6 B Skatteeffekt åren 1984–1998, årgången 1979
12(3)7 A Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1978
12(3)7 B Skatteeffekt åren 1984–1998, årgången 1978
12(3)8 A Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1977
12(3)8 B Skatteeffekt åren 1984–1998, årgången 1977
12(3)9 A Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1976
12(3)9 B Skatteeffekt åren 1984–1998, årgången 1976
12(3)10 A Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1975
12(3)10 B Skatteeffekt åren 1984–1998, årgången 1975
12(3)11 A Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1974
12(3)11 B Skatteeffekt åren 1984–1998, årgången 1974
12(3)12 A Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1973
12(3)12 B Skatteeffekt åren 1984–1998, årgången 1973
12(3)13 A Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1972
12(3)13 B Skatteeffekt åren 1984–1998, årgången 1972
12(3)14 A Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1971

12(3)14 B Skatteeffekt åren 1984–1998, årgången 1971
12(3)15 A Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1970
12(3)15 B Skatteeffekt åren 1984–1998, årgången 1970
12(3)16 A Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1969
12(3)16 B Skatteeffekt åren 1984–1998, årgången 1969
12(3)17 A Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1968
12(3)17 B Skatteeffekt åren 1984–1998, årgången 1968
12(3)18 Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1958

Tabellbilaga 4 Egnahem utan statliga lån. Färdigställda åren 1958, 1968 och 1978, köpta åren 1975–1983

12(4)1 Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1978, köpt år 1983
12(4)2.1 Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1968, köpt år 1983
12(4)2.2 Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1968, köpt år 1982
12(4)2.3 Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1968, köpt år 1981
12(4)2.4 Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1968, köpt år 1980
12(4)2.5 Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1968, köpt år 1979
12(4)2.6 Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1968, köpt år 1978
12(4)2.7 Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1968, köpt år 1977
12(4)2.8 Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1968, köpt år 1976
12(4)2.9 Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1968, köpt år 1975
12(4)3.1 Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1958, köpt år 1983
12(4)3.2 Bokostnad exkl. drift och underhåll åren 1984–1998, årgången 1958, köpt år 1975

Tabellbilaga 5 Hyreslägenheter med statliga lån. Första-årseffekt

12(5)1 A Kapitalutgifter år 1984, årgångarna 1958–1983, procent av ursprungliga reala skuldbelopp
12(5)1 B Subventioner år 1984, årgångarna 1958–1983, procent av ursprungliga reala skuldbelopp

12(5)2 A Kapitalutgifter år 1984, årgångarna 1958–1983, kr./m^2
12(5)2 B Subventioner år 1984, årgångarna 1958–1983, kr./m^2
12(5)3 A Kapitalutgifter år 1984, årgångarna 1958–1983, kr./lägenhet
12(5)3 B Subventioner år 1984, årgångarna 1958–1983, kr./lägenhet
12(5)4 A Kapitalutgifter år 1984, årgångarna 1966–1983, milj. kr. per årgång
12(5)4 B Subventioner år 1984, årgångarna 1966-1983, milj. kr. per årgång

Tabellbilaga 6 Egnahem med statliga lån. Förstaårseffekt

12(6)1 Bokostnader exkl. drift och underhåll år 1984, årgångarna 1968–1983, procent av ursprungliga reala anskaffningskostnader
12(6)2 Kapitalutgifter och subventioner år 1984, årgångarna 1968–1983, kr./m^2
12(6)3 Kapitalutgifter och subventioner år 1984, årgångarna 1968–1983, kr./lägenhet
12(6)4 Kapitalutgifter och subventioner år 1984, årgångarna 1968–1983, milj. kr. per årgång

Tabellbilaga 1

Hyreslägenheter med statliga lån

Tabell 12(1)1A Kapitalutgifter år 1984 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppen vid 10 % årlig inflation dec. 1980–dec. 1984. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. åren 1958–1983

Färdigställt år	Penninglån				Reallån	
	Hyresrätter		Bostadsrätter		Räntesats, %	Kapitalutgift
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1983	3,0	2,80	3,0	2,80	1,0	2,66
1982	3,25	2,75	3,25	2,75	1,0<r<2,5	2,65
1981	3,5	2,69	3,5	2,69		2,63
1980	4,15	2,90	4,15	2,90		2,61
1979	4,4	2,67	4,4	2,67		2,60
1978	4,85	2,71	4,85	2,71		2,58
1977	5,3	2,75	5,3	2,75		2,56
1976	5,45	2,51	5,65	2,60		2,55
1975	5,6	2,35	6,0	2,52		2,53
1974	5,95	2,30	6,55	2,53		2,51
1973	6,05	2,08	6,65	2,29		2,50
1972	6,65	2,14	6,85	2,20		2,48
1971	6,95	2,11	7,15	2,18	1,0<r<2,5	2,46
1970	6,95	1,96	7,15	2,02	2,5	2,41
1969	7,15	1,87	7,35	1,92	2,5	2,36
1968	7,15	1,82	7,35	1,87	2,5	2,34
1967	6,55	1,64	6,75	1,69	2,5	2,33
1966	6,35	1,53	6,55	1,58	2,5	2,30
1965	6,55	1,49	6,75	1,54	2,5	2,27
1964	6,75	1,46	6,95	1,50	2,5	2,23
1963	7,05	1,46	7,15	1,48	2,5	2,21
1962	7,35	1,48	7,45	1,50	2,5	2,19
1961	7,65	1,47	7,75	1,49	2,5	2,17
1960	7,65	1,43	7,75	1,45	2,5	2,16
1959	7,95	1,44	8,05	1,46	2,5	2,14
1958	9,25	1,65	9,35	1,67	2,5	2,13

Tabell 12(1)1 B Skulder den 31 dec. 1983 och realamorteringar år 1984 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1984. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. åren 1956–1983

Färdigställt år	Skuld år 1983	Realamortering år 1984		Total löptid, antal år[a]
		Penninglån	Reallån	Reallån
	(1)	(2)	(3)	(4)
1983	100	9,09	1,67	60
1982	90,91	8,27	1,67	56
1981	82,64	7,51	1,67	52
1980	75,13	6,83	1,67	49
1979	65,03	5,92	1,67	44
1978	59,99	5,46	1,67	41
1977	55,64	5,06	1,67	40
1976	49,48	4,50	1,67	37
1975	45,12	4,10	1,67	36
1974	41,43	3,77	1,67	34
1973	36,96	3,36	1,67	33
1972	34,50	3,14	1,67	32
1971	32,67	2,97	1,67	32
1970	30,33	2,76	1,67	32
1969	28,12	2,56	1,67	31
1968	27,33	2,48	1,67	32
1967	26,88	2,44	1,67	32
1966	25,84	2,35	1,67	33
1965	24,49	2,23	1,67	33
1964	23,15	2,10	1,67	33
1963	22,27	2,02	1,67	34
1962	21,60	1,96	1,67	34
1961	20,63	1,88	1,67	35
1960	20,11	1,83	1,67	35
1959	19,41	1,76	1,67	36
1958	19,16	1,74	1,67	37
1957	18,59	1,69	1,67	38
1956	17,58	1,60	1,67	38

[a] Kolumn (1) : Kolumn (3).

Tabell 12(1)1 C Bruttokapitalutgifter före räntebidrag år 1984 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppen vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1984. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. åren 1968–1983

Färdigställt år	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1983	12,7	11,83	2,5	4,16
1982	12,7	10,75	2,5	3,93
1981	12,7	9,77	2,5	3,72
1980	12,7	8,89	2,5	3,54
1979	10,95	6,63	2,5	3,28
1978	12,7	7,10	2,5	3,16
1977	12,7	6,58	2,5	3,05
1976	9,7	4,47	2,5	2,89
1975	9,2	3,87	2,5	2,79
1974	8,2	3,16	2,5	2,69
1973	12,7	4,37	2,5	2,58
1972	12,7	4,08	2,5	2,52
1971	12,7	3,86	2,5	2,47
1970	12,7	3,59	2,5	2,41
1969	10,95	2,87	2,5	2,36
1968	12,7	3,23	2,5	2,34

Subventionseffekter. Hyreslägenheter

Färdigställt år	Penninglån			Reallån			Subventionsminskning (3)–(6)
	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1983	11,83	2,80	9,03	4,16	2,66	1,50	7,53
1982	10,75	2,75	8,00	3,93	2,65	1,28	6,72
1981	9,77	2,69	7,08	3,72	2,63	1,09	5,99
1980	8,89	2,90	5,99	3,54	2,61	0,93	5,06
1979	6,63	2,67	3,96	3,28	2,60	0,68	3,28
1978	7,10	2,71	4,39	3,16	2,58	0,58	3,81
1977	6,58	2,75	3,83	3,05	2,56	0,49	3,34
1976	4,47	2,51	1,96	2,89	2,55	0,34	1,62
1975	3,87	2,35	1,52	2,79	2,53	0,26	1,26
1974	3,16	2,30	0,86	2,69	2,51	0,18	0,68
1973	4,37	2,08	2,29	2,58	2,50	0,08	2,21
1972	4,08	2,14	1,94	2,52	2,48	0,04	1,90
1971	3,86	2,11	1,75	2,47	2,46	0,01	1,74
1970	3,59	1,96	1,63	2,41	2,41	0	1,63
1969	2,87	1,87	1,00	2,36	2,36	0	1,00
1968	3,23	1,82	1,41	2,34	2,34	0	1,41

Tabell 12(1)2 Kapitalutgifter år 1991 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppen vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1991. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. åren 1968–1990

Färdigställt år	Penninglån				Reallån	
	Hyresrätter		Bostadsrätter		Räntesats, %	Kapitalutgift
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1990	3,0	2,80	3,0	2,80	1,0	2,66
1989	3,25	2,75	3,25	2,75	1,0	2,65
1988	3,5	2,69	3,5	2,69	1,0	2,63
1987	3,75	2,63	3,75	2,63	1,0	2,61
1986	4,0	2,55	4,0	2,55	1,0	2,60
1985	4,25	2,46	4,25	2,46	1,0	2,58
1984	4,5	2,36	4,5	2,36	1,0	2,56
1983	4,75	2,27	4,75	2,27	1,0	2,55
1982	5,0	2,17	5,0	2,17	$1,0<r<2,5$	2,53
1981	5,25	2,07	5,25	2,07		2,51
1980	5,9	2,12	5,9	2,12		2,50
1979	6,15	1,91	6,15	1,91		2,48
1978	6,6	1,89	6,6	1,89		2,46
1977	7,05	1,88	7,05	1,88		2,45
1976	7,2	1,70	7,4	1,75		2,43
1975	7,35	1,58	7,75	1,67		2,41
1974	7,7	1,52	8,3	1,64	$1,0<r<2,5$	2,40
1973	7,8	1,38	8,4	1,48	2,5	2,29
1972	8,4	1,39	8,6	1,42	2,5	2,22
1971	8,7	1,36	8,9	1,39	2,5	2,18
1970	8,7	1,26	8,9	1,29	2,5	2,12
1969	8,9	1,20	9,1	1,22	2,5	2,07
1968	8,9	1,16	9,1	1,19	2,5	2,05

Tabell 12(1)3 Kapitalutgifter år 1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppen vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. åren 1968–1997

Färdigställt år	Penninglån				Reallån	
	Hyresrätter		Bostadsrätter		Räntesats, %	Kapitalutgift
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1997	3,0	2,80	3,0	2,80	1,0	2,66
1996	3,25	2,75	3,25	2,75	1,0	2,65
1995	3,5	2,69	3,5	2,69	1,0	2,63
1994	3,75	2,63	3,75	2,63	1,0	2,61
1993	4,0	2,55	4,0	2,55	1,0	2,60
1992	4,25	2,46	4,25	2,46	1,0	2,58
1991	4,5	2,36	4,5	2,36	1,0	2,56
1990	4,75	2,27	4,75	2,27	1,0	2,55
1989	5,0	2,17	5,0	2,17	1,0	2,53
1988	5,25	2,07	5,25	2,07	1,0	2,51
1987	5,5	1,98	5,5	1,98	1,0	2,50
1986	5,75	1,88	5,75	1,88	1,0	2,48
1985	6,0	1,78	6,0	1,78	1,0	2,46
1984	6,25	1,69	6,25	1,69	1,0	2,45
1983	6,5	1,59	6,5	1,59	1,0	2,43
1982	6,75	1,50	6,75	1,50	$1,0<r<2,5$	2,41
1981	7,0	1,42	7,0	1,42	|	2,40
1980	7,65	1,41	7,65	1,41	|	2,38
1979	7,9	1,26	7,9	1,26	|	2,36
1978	8,35	1,23	8,35	1,23	|	2,35
1977	8,8	1,20	8,8	1,20	$1,0<r<2,5$	2,33
1976	8,95	1,09	9,15	1,11	2,5	2,31
1975	9,1	1,01	9,5	1,05	2,5	2,20
1974	9,45	0,96	10,05	1,02	2,5	2,11
1973	9,55	0,87	10,15	0,92	2,5	2,00
1972	10,15	0,86	10,35	0,88	2,5	1,93
1971	10,45	0,84	10,65	0,85	2,5	1,89
1970	10,45	0,78	10,65	0,79	2,5	1,83
1969	10,65	0,73	10,85	0,75	2,5	1,78
1968	10,65	0,71	10,85	0,73	2,5	1,76

Tabell 12(1)4 A Kapitalutgifter åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1983

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	3,0	2,80	1,0	2,66
1985	3,25	2,75		2,65
1986	3,5	2,69		2,63
1987	3,75	2,63		2,61
1988	4,0	2,55		2,60
1989	4,25	2,46		2,58
1990	4,5	2,36		2,56
1991	4,75	2,27		2,55
1992	5,0	2,17		2,53
1993	5,25	2,07		2,51
1994	5,5	1,98		2,50
1995	5,75	1,88		2,48
1996	6,0	1,78		2,46
1997	6,25	1,69		2,45
1998	6,5	1,59	1,0	2,43

Skulder och realamorteringar

År	Penninglån		Reallån	
	Skuld	Real amortering	Skuld	Amortering
	(1)	(2)	(3)	(4)
1983	100		100	
1984	90,91	9,09	98,33	1,67
1985	82,64	8,27	96,67	
1986	75,13	7,51	95	
1987	68,30	6,83	93,33	
1988	62,09	6,21	91,67	
1989	56,45	5,64	90	
1990	51,32	5,13	88,33	
1991	46,65	4,67	86,67	
1992	42,41	4,24	85	
1993	38,55	3,86	83,33	
1994	35,05	3,50	81,67	
1995	31,86	3,19	80	
1996	28,97	2,89	78,33	
1997	26,33	2,64	76,67	
1998	23,94	2,39	75	1,67

Slutbetalt år 2043. Löptid: 60 år.

Tabell 12(1)4 B Bruttokapitalutgifter före räntebidrag åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1983

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	12,7	11,83	2,5	4,16
1985	|	10,85	|	4,12
1986	|	9,77	|	4,07
1987	|	8,89	|	4,03
1988	|	8,08	|	3,99
1989	|	7,34	|	3,95
1990	|	6,68	|	3,91
1991	|	6,07	|	3,87
1992	|	5,52	|	3,82
1993	|	5,02	|	3,78
1994	|	4,56	|	3,74
1995	|	4,15	|	3,70
1996	|	3,77	|	3,66
1997	|	3,43	|	3,62
1998	12,7	3,11	2,5	3,57

Subventionseffekter

År	Penninglån			Reallån			Subventionsminskning (3)–(6)
	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1984	11,83	2,80	9,03	4,16	2,66	1,50	7,53
1985	10,75	2,75	8,00	4,12	2,65	1,47	6,53
1986	9,77	2,69	7,08	4,07	2,63	1,44	5,64
1987	8,89	2,63	6,26	4,03	2,61	1,42	4,84
1988	8,08	2,55	5,53	3,99	2,60	1,39	4,14
1989	7,34	2,46	4,88	3,95	2,58	1,37	3,51
1990	6,68	2,36	4,32	3,91	2,56	1,35	2,97
1991	6,07	2,27	3,80	3,87	2,55	1,32	2,48
1992	5,52	2,17	3,35	3,82	2,53	1,29	2,06
1993	5,02	2,07	2,95	3,78	2,51	1,27	1,68
1994	4,56	1,98	2,58	3,74	2,50	1,24	1,34
1995	4,15	1,88	2,27	3,70	2,48	1,22	1,05
1996	3,77	1,78	1,99	3,66	2,46	1,20	0,79
1997	3,43	1,69	1,74	3,62	2,45	1,17	0,57
1998	3,11	1,59	1,52	3,57	2,43	1,14	0,38

Tabell 12(1)5 A Kapitalutgifter åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1982

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	3,25	2,75	1,0<r<2,5	2,65
1985	3,5	2,69		2,63
1986	3,75	2,63		2,61
1987	4,0	2,55		2,60
1988	4,25	2,46		2,58
1989	4,5	2,36		2,56
1990	4,75	2,27		2,55
1991	5,0	2,17		2,53
1992	5,25	2,07		2,51
1993	5,5	1,98		2,50
1994	5,75	1,88		2,48
1995	6,0	1,78		2,46
1996	6,25	1,69		2,45
1997	6,5	1,59		2,43
1998	6,75	1,50	1,0<r<2,5	2,41

Skulder och realamorteringar

År	Penninglån		Reallån	
	Skuld	Real-amortering	Skuld	Amortering
	(1)	(2)	(3)	(4)
1983	90,91		90,91	
1984	82,64	8,27	89,24	1,67
1985	75,13	7,51	87,58	
1986	68,30	6,83	85,91	
1987	62,09	6,21	84,24	
1988	56,45	5,64	82,58	
1989	51,32	5,13	80,91	
1990	46,65	4,67	79,24	
1991	42,41	4,24	77,58	
1992	38,55	3,86	75,91	
1993	35,05	3,50	74,24	
1994	31,86	3,19	72,58	
1995	28,97	2,89	70,91	
1996	26,33	2,64	69,24	
1997	23,94	2,39	67,58	
1998	21,76	2,18	65,91	1,67

Slutbetalt år 2038. Löptid: 56 år.

Tabell 12(1)5 B Bruttokapitalutgifter före räntebidrag åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1982

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	12,7	10,75	2,5	3,93
1985		9,77		3,89
1986		8,89		3,85
1987		8,08		3,80
1988		7,34		3,76
1989		6,68		3,72
1990		6,07		3,68
1991		5,52		3,64
1992		5,02		3,60
1993		4,56		3,55
1994		4,15		3,51
1995		3,77		3,47
1996		3,43		3,43
1997		3,11		3,39
1998	12,7	2,83	2,5	3,35

Subventionseffekter

År	Penninglån			Reallån			Subventionsminskning (3)–(6)
	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1984	10,75	2,75	8,00	3,93	2,65	1,28	6,72
1985	9,77	2,69	7,08	3,89	2,63	1,26	5,82
1986	8,89	2,63	6,26	3,85	2,61	1,24	5,02
1987	8,08	2,55	5,53	3,80	2,60	1,20	4,33
1988	7,34	2,46	4,88	3,76	2,58	1,18	3,70
1989	6,68	2,36	4,32	3,72	2,56	1,16	3,16
1990	6,07	2,27	3,80	3,68	2,55	1,13	2,67
1991	5,52	2,17	3,35	3,64	2,53	1,11	2,24
1992	5,02	2,07	2,95	3,60	2,51	1,09	1,86
1993	4,56	1,98	2,58	3,55	2,50	1,05	1,53
1994	4,15	1,88	2,27	3,51	2,48	1,03	1,24
1995	3,77	1,78	1,99	3,47	2,46	1,01	0,98
1996	3,43	1,69	1,74	3,43	2,45	0,98	0,76
1997	3,11	1,59	1,52	3,39	2,43	0,96	0,56
1998	2,83	1,50	1,33	3,35	2,41	0,94	0,39

Tabell 12(1)6 A Kapitalutgifter åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1981

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	3,5	2,69	1,0<r<2,5	2,63
1985	3,75	2,63		2,61
1986	4,0	2,55		2,60
1987	4,25	2,46		2,58
1988	4,5	2,36		2,56
1989	4,75	2,27		2,55
1990	5,0	2,17		2,53
1991	5,25	2,07		2,51
1992	5,5	1,98		2,50
1993	5,75	1,88		2,48
1994	6,0	1,78		2,46
1995	6,25	1,69		2,45
1996	6,5	1,59		2,43
1997	6,75	1,50		2,41
1998	7,0	1,42	1,0<r<2,5	2,40

Skulder och realamorteringar

År	Penninglån		Reallån	
	Skuld	Real-amortering	Skuld	Amortering
	(1)	(2)	(3)	(4)
1983	82,64		82,64	
1984	75,13	7,51	80,98	1,67
1985	68,30	6,83	79,31	
1986	62,09	6,21	77,64	
1987	56,45	5,64	75,98	
1988	51,32	5,13	74,31	
1989	46,65	4,67	72,64	
1990	42,41	4,24	70,98	
1991	38,55	3,86	69,31	
1992	35,05	3,50	67,64	
1993	31,86	3,19	65,98	
1994	28,97	2,89	64,31	
1995	26,33	2,64	62,64	
1996	23,94	2,39	60,98	
1997	21,76	2,18	59,31	
1998	19,78	1,98	57,64	1,67

Slutbetalt år 2033. Löptid: 52 år

Tabell 12(1)6 B Bruttokapitalutgifter före räntebidrag åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1981

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	12,7	9,77	2,5	3,72
1985		8,89		3,68
1986		8,08		3,64
1987		7,34		3,60
1988		6,68		3,56
1989		6,07		3,51
1990		5,52		3,47
1991		5,02		3,43
1992		4,56		3,39
1993		4,15		3,35
1994		3,77		3,31
1995		3,43		3,26
1996		3,11		3,22
1997		2,83		3,18
1998	12,7	2,57	2,5	3,14

Subventionseffekter

År	Penninglån			Reallån			Subventionsminskning (3)–(6)
	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1984	9,77	2,69	7,08	3,72	2,63	1,09	5,99
1985	8,89	2,63	6,26	3,68	2,61	1,07	5,19
1986	8,08	2,55	5,53	3,64	2,60	1,04	4,49
1987	7,34	2,46	4,88	3,60	2,58	1,02	3,86
1988	6,68	2,36	4,32	3,56	2,56	1,00	3,32
1989	6,07	2,27	3,80	3,51	2,55	0,96	2,84
1990	5,52	2,17	3,35	3,47	2,53	0,94	2,41
1991	5,02	2,07	2,95	3,43	2,51	0,92	2,03
1992	4,56	1,98	2,58	3,39	2,50	0,89	1,69
1993	4,15	1,88	2,27	3,35	2,48	0,87	1,40
1994	3,77	1,78	1,99	3,31	2,46	0,85	1,14
1995	3,43	1,69	1,74	3,26	2,45	0,81	0,93
1996	3,11	1,59	1,52	3,22	2,43	0,79	0,73
1997	2,83	1,50	1,33	3,18	2,41	0,77	0,56
1998	2,57	1,42	1,15	4,14	2,40	0,74	0,41

Tabell 12(1)7 A Kapitalutgifter åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1980

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	4,15	2,90	1,0 < r < 2,5	2,61
1985	4,4	2,80		2,60
1986	4,65	2,69		2,58
1987	4,9	2,58		2,56
1988	5,15	2,46		2,55
1989	5,4	2,35		2,53
1990	5,65	2,23		2,51
1991	5,9	2,12		2,50
1992	6,15	2,01		2,48
1993	6,4	1,90		2,46
1994	6,65	1,80		2,45
1995	6,9	1,69		2,43
1996	7,15	1,59		2,41
1997	7,4	1,50		2,40
1998	7,65	1,41	1,0 < r < 2,5	2,38

Skulder och realamorteringar

År	Penninglån		Reallån	
	Skuld	Real-amorteringar	Skuld	Amortering
	(1)	(2)	(3)	(4)
1983	75,13		75,13	
1984	68,30	6,83	73,46	1,67
1985	62,09	6,21	71,80	
1986	56,45	5,64	70,13	
1987	51,32	5,13	68,46	
1988	46,65	4,67	66,80	
1989	42,41	4,24	65,13	
1990	38,55	3,86	63,46	
1991	35,05	3,50	61,80	
1992	31,86	3,19	60,13	
1993	28,97	2,89	58,46	
1994	26,33	2,64	56,80	
1995	23,94	2,39	55,13	
1996	21,76	2,18	53,46	
1997	19,78	1,98	51,80	
1998	17,99	1,79	50,13	1,67

Slutbetalt år 2029. Löptid: 49 år.

Tabell 12(1)7 B Bruttokapitalutgifter före räntebidrag åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1980

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	12,7	8,89	2,5	3,54
1985		8,08		3,49
1986		7,34		3,45
1987		6,68		3,41
1988		6,07		3,37
1989		5,52		3,33
1990		5,02		3,29
1991		4,56		3,24
1992		4,15		3,20
1993		3,77		3,16
1994		3,43		3,12
1995		3,11		3,08
1996		2,83		3,04
1997		2,57		2,99
1998	12,7	2,34	2,5	2,95

Subventionseffekter

År	Penninglån			Reallån			Subventionsminskning (3)–(6)
	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1984	8,89	2,90	5,99	3,54	2,61	0,93	5,06
1985	8,08	2,80	5,28	3,49	2,60	0,89	4,39
1986	7,34	2,69	4,65	3,45	2,58	0,87	3,78
1987	6,68	2,58	4,10	3,41	2,56	0,85	3,25
1988	6,07	2,46	3,61	3,37	2,55	0,82	2,79
1989	5,52	2,35	3,17	3,33	2,53	0,80	2,37
1990	5,02	2,23	2,79	3,29	2,51	0,78	2,01
1991	4,56	2,12	2,44	3,24	2,50	0,74	1,70
1992	4,15	2,01	2,14	3,20	2,48	0,72	1,42
1993	3,77	1,90	1,87	3,16	2,46	0,70	1,17
1994	3,43	1,80	1,63	3,12	2,45	0,67	0,96
1995	3,11	1,69	1,42	3,08	2,43	0,65	0,77
1996	2,83	1,59	1,24	3,04	2,41	0,63	0,61
1997	2,57	1,50	1,07	2,99	2,40	0,59	0,48
1998	2,34	1,41	0,93	2,95	2,38	0,57	0,36

Tabell 12(1)8 A Kapitalutgifter åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1979

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	4,4	2,67	1,0<r<2,5	2,60
1985	4,65	2,56		2,58
1986	4,9	2,45		2,56
1987	5,15	2,34		2,55
1988	5,4	2,23		2,53
1989	5,65	2,13		2,51
1990	5,9	2,02		2,50
1991	6,15	1,91		2,48
1992	6,4	1,81		2,46
1993	6,65	1,71		2,45
1994	6,9	1,61		2,43
1995	7,15	1,52		2,41
1996	7,4	1,43		2,40
1997	7,65	1,34		2,38
1998	7,9	1,26	1,0<r<2,5	2,36

Skulder och realamorteringar

År	Penninglån		Reallån	
	Skuld	Real-amortering	Skuld	Amortering
	(1)	(2)	(3)	(4)
1983	65,03		65,03	
1984	59,11	5,92	63,36	1,67
1985	53,74	5,37	61,69	
1986	48,85	4,89	60,03	
1987	44,41	4,44	58,36	
1988	40,38	4,03	56,69	
1989	36,71	3,67	55,03	
1990	33,37	3,34	53,36	
1991	30,34	3,03	51,69	
1992	27,58	2,76	50,03	
1993	25,07	2,51	48,36	
1994	22,79	2,28	46,69	
1995	20,72	2,07	45,03	
1996	18,84	1,88	43,36	
1997	17,12	1,72	41,69	
1998	15,57	1,55	40,03	1,67

Slutbetalt år 2023. Löptid: 44 år

Tabell 12(1)8 B Bruttokapitalutgifter före räntebidrag åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1979

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	10,95	6,63	2,5	3,28
1985	12,7	6,99		3,24
1986		6,36		3,20
1987		5,78		3,16
1988		5,25		3,12
1989		4,78		3,07
1990		4,34		3,03
1991		3,95		2,99
1992		3,59		2,95
1993		3,26		2,91
1994		2,97		2,87
1995		2,70		2,82
1996		2,45		2,78
1997		2,23		2,74
1998	12,7	2,03	2,5	2,70

Subventionseffekter

År	Penninglån			Reallån			Subventionsminskning (3)–(6)
	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1984	6,63	2,67	3,96	3,28	2,60	0,68	3,28
1985	6,99	2,56	4,43	3,24	2,58	0,66	3,77
1986	6,36	2,45	3,91	3,20	2,56	0,64	3,27
1987	5,78	2,34	3,44	3,16	2,55	0,61	2,83
1988	5,25	2,23	3,02	3,12	2,53	0,59	2,43
1989	4,78	2,13	2,65	3,07	2,51	0,56	2,09
1990	4,34	2,02	2,32	3,03	2,50	0,53	1,79
1991	3,95	1,91	2,04	2,99	2,48	0,51	1,53
1992	3,59	1,81	1,78	2,95	2,46	0,49	1,29
1993	3,26	1,71	1,55	2,91	2,45	0,46	1,09
1994	2,97	1,61	1,36	2,87	2,43	0,44	0,92
1995	2,70	1,52	1,18	2,82	2,41	0,41	0,77
1996	2,45	1,43	1,02	2,78	2,40	0,38	0,64
1997	2,23	1,34	0,89	2,74	2,38	0,36	0,53
1998	2,03	1,26	0,77	2,70	2,36	0,34	0,43

Tabell 12(1)9 A Kapitalutgifter åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1978

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	4,85	2,71	1,0<r<2,5	2,58
1985	5,1	2,59		2,56
1986	5,35	2,47		2,55
1987	5,6	2,35		2,53
1988	5,85	2,23		2,51
1989	6,1	2,12		2,50
1990	6,35	2,00		2,48
1991	6,6	1,89		2,46
1992	6,85	1,79		2,45
1993	7,1	1,68		2,43
1994	7,35	1,58		2,41
1995	7,6	1,49		2,40
1996	7,85	1,40		2,38
1997	8,1	1,31		2,36
1998	8,35	1,23	1,0<r<2,5	2,35

Skulder och realamorteringar

År	Penninglån		Reallån	
	Skuld	Real-amortering	Skuld	Amortering
	(1)	(2)	(3)	(4)
1983	59,99		59,99	
1984	54,53	5,46	58,32	1,67
1985	49,58	4,95	56,65	
1986	45,07	4,51	54,99	
1987	40,97	4,10	53,32	
1988	37,25	3,72	51,65	
1989	33,86	3,39	49,99	
1990	30,78	3,08	48,32	
1991	27,98	2,80	46,65	
1992	25,44	2,54	44,99	
1993	23,13	2,31	43,32	
1994	21,02	2,11	41,65	
1995	19,11	1,91	39,99	
1996	17,38	1,73	38,32	
1997	15,80	1,58	36,65	
1998	14,36	1,44	34,99	1,67

Slutbetalt år 2019. Löptid: 41 år.

Tabell 12(1)9 B Bruttokapitalutgifter före räntebidrag åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1978

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	12,7	7,10	2,5	3,16
1985		6,45		3,12
1986		5,86		3,07
1987		5,33		3,03
1988		4,85		2,99
1989		4,41		2,95
1990		4,01		2,91
1991		3,64		2,87
1992		3,31		2,82
1993		3,01		2,78
1994		2,74		2,74
1995		2,49		2,70
1996		2,26		2,66
1997		2,06		2,62
1998	12,7	1,87	2,5	2,57

Subventionseffekter

År	Penninglån			Reallån			Subventionsminskning (3)–(6)
	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1984	7,10	2,71	4,39	3,16	2,58	0,58	3,81
1985	6,45	2,59	3,86	3,12	2,56	0,56	3,30
1986	5,86	2,47	3,39	3,07	2,55	0,52	2,87
1987	5,33	2,35	2,98	3,03	2,53	0,50	2,48
1988	4,85	2,23	2,62	2,99	2,51	0,48	2,14
1989	4,41	2,12	2,29	2,95	2,50	0,45	1,84
1990	4,01	2,00	2,01	2,91	2,48	0,43	1,58
1991	3,64	1,89	1,75	2,87	2,46	0,41	1,34
1992	3,31	1,79	1,52	2,82	2,45	0,37	1,15
1993	3,01	1,68	1,33	2,78	2,43	0,35	0,98
1994	2,74	1,58	1,16	2,74	2,41	0,33	0,83
1995	2,49	1,49	1,00	2,70	2,40	0,30	0,70
1996	2,26	1,40	0,86	2,66	2,38	0,28	0,58
1997	2,06	1,31	0,75	2,62	2,36	0,26	0,49
1998	1,87	1,23	0,64	2,57	2,35	0,22	0,42

Tabell 12(1)10 A Kapitalutgifter åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1977

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	5,3	2,75	1,0<r<2,5	2,56
1985	5,55	2,61		2,55
1986	5,8	2,48		2,53
1987	6,05	2,36		2,51
1988	6,3	2,23		2,50
1989	6,55	2,11		2,48
1990	6,8	1,99		2,46
1991	7,05	1,88		2,45
1992	7,3	1,76		2,43
1993	7,55	1,66		2,41
1994	7,8	1,56		2,40
1995	8,05	1,46		2,38
1996	8,3	1,37		2,36
1997	8,55	1,28		2,35
1998	8,8	1,20	1,0<r<2,5	2,33

Skulder och realamorteringar

År	Penninglån		Reallån	
	Skuld	Real-amortering	Skuld	Amortering
	(1)	(2)	(3)	(4)
1983	55,64		55,64	
1984	50,58	5,06	53,97	1,67
1985	45,98	4,60	52,31	
1986	41,80	4,18	50,64	
1987	38,00	3,80	48,97	
1988	34,55	3,45	47,31	
1989	31,41	3,14	45,64	
1990	28,55	2,86	43,97	
1991	25,96	2,59	42,31	
1992	23,60	2,36	40,64	
1993	21,45	2,15	38,97	
1994	19,50	1,95	37,31	
1995	17,73	1,77	35,64	
1996	16,12	1,61	33,97	
1997	14,65	1,47	32,31	
1998	13,32	1,33	30,64	1,67

Slutbetalt år 2017. Löptid: 40 år.

Tabell 12(1)10 B Bruttokapitalutgifter före räntebidrag åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1977

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	12,7	6,58	2,5	3,05
1985		5,98		3,01
1986		5,44		2,96
1987		4,94		2,92
1988		4,50		2,88
1989		4,09		2,84
1990		3,72		2,80
1991		3,38		2,76
1992		3,07		2,71
1993		2,79		2,67
1994		2,54		2,63
1995		2,31		2,59
1996		2,10		2,55
1997		1,91		2,51
1998	12,7	1,73	2,5	2,46

Subventionseffekter

År	Penninglån			Reallån			Subventionsminskning (3)–(6)
	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1984	6,58	2,75	3,83	3,05	2,56	0,49	3,34
1985	5,98	2,61	3,37	3,01	2,55	0,46	2,91
1986	5,44	2,48	2,96	2,96	2,53	0,43	2,53
1987	4,94	2,36	2,58	2,92	2,51	0,41	2,17
1988	4,50	2,23	2,27	2,88	2,50	0,38	1,89
1989	4,09	2,11	1,98	2,84	2,48	0,36	1,62
1990	3,72	1,99	1,73	2,80	2,46	0,34	1,39
1991	3,38	1,88	1,50	2,76	2,45	0,31	1,19
1992	3,07	1,76	1,31	2,71	2,43	0,28	1,03
1993	2,79	1,66	1,13	2,67	2,41	0,26	0,87
1994	2,54	1,56	0,98	2,63	2,40	0,23	0,75
1995	2,31	1,46	0,85	2,59	2,38	0,21	0,64
1996	2,10	1,37	0,73	2,55	2,36	0,19	0,54
1997	1,91	1,28	0,63	2,51	2,35	0,16	0,47
1998	1,73	1,20	0,53	2,46	2,33	0,13	0,40

Tabell 12(1)11 A Kapitalutgifter åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1976

År	Penninglån				Reallån	
	Hyresrätter		Bostadsrätter		Räntesats, %	Kapitalutgift
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1984	5,45	2,51	5,65	2,60	1,0<r<2,5	2,55
1985	5,7	2,39	5,9	2,47		2,53
1986	5,95	2,27	6,15	2,34		2,51
1987	6,2	2,15	6,4	2,21		2,50
1988	6,45	2,03	6,65	2,09		2,48
1989	6,7	1,92	6,9	1,98		2,46
1990	6,95	1,81	7,15	1,86		2,45
1991	7,2	1,70	7,4	1,75		2,43
1992	7,45	1,60	7,65	1,64		2,41
1993	7,7	1,51	7,9	1,55		2,40
1994	7,95	1,41	8,15	1,45		2,38
1995	8,2	1,32	8,4	1,36		2,36
1996	8,45	1,24	8,65	1,27		2,35
1997	8,7	1,16	8,9	1,19	1,0<r<2,5	2,33
1998	8,95	1,09	9,15	1,11	2,5	2,31

Skulder och realamorteringar

År	Penninglån		Reallån	
	Skuld	Realamortering	Skuld	Realamortering
	(1)	(2)	(3)	(4)
1983	49,48		48,48	
1984	44,98	4,50	47,81	1,67
1985	40,89	4,09	46,14	
1986	37,17	3,72	44,48	
1987	33,79	3,38	42,81	
1988	30,72	3,07	41,14	
1989	27,93	2,79	39,48	
1990	25,39	2,54	37,81	
1991	23,08	2,31	36,14	
1992	20,98	2,10	34,48	
1993	19,08	1,90	32,81	
1994	17,34	1,74	31,14	
1995	15,76	1,58	29,48	
1996	14,33	1,43	27,81	
1997	13,03	1,30	26,14	
1998	11,84	1,19	24,48	1,67
			Slutbetalt år 2013. Löptid: 37 år	

Tabell 12(1)11 B Bruttokapitalutgifter före räntebidrag åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1976

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	9,7	4,47	2,5	2,89
1985	9,7	4,06		2,85
1986	9,7	3,69		2,81
1987	12,7	4,40		2,77
1988		4,00		2,73
1989		3,63		2,69
1990		3,30		2,64
1991		3,00		2,60
1992		2,73		2,56
1993		2,48		2,52
1994		2,26		2,48
1995		2,05		2,44
1996		1,86		2,39
1997		1,70		2,35
1998	12,7	1,54	2,5	2,31

Subventionseffekter. Hyreslägenhet

År	Penninglån			Reallån			Subventionsminskning (3)–(6)
	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1984	4,47	2,51	1,96	2,89	2,55	0,34	1,62
1985	4,06	2,39	1,67	2,85	2,53	0,32	1,35
1986	3,69	2,27	1,42	2,81	2,51	0,30	1,12
1987	4,40	2,15	2,25	2,77	2,50	0,27	1,98
1988	4,00	2,03	1,97	2,73	2,48	0,25	1,72
1989	3,63	1,92	1,71	2,69	2,46	0,23	1,48
1990	3,30	1,81	1,49	2,64	2,45	0,19	1,30
1991	3,00	1,70	1,30	2,60	2,43	0,17	1,13
1992	2,73	1,60	1,13	2,56	2,41	0,15	0,98
1993	2,48	1,51	0,97	2,52	2,40	0,12	0,85
1994	2,26	1,41	0,85	2,48	2,38	0,10	0,75
1995	2,05	1,32	0,73	2,44	2,36	0,08	0,65
1996	1,86	1,24	0,62	2,39	2,35	0,04	0,58
1997	1,70	1,16	0,54	2,35	2,33	0,02	0,52
1998	1,54	1,09	0,45	2,31	2,31	0	0,45

Tabell 12(1)12 A Kapitalutgifter åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1975

År	Penninglån				Reallån	
	Hyresrätter		Bostadsrätter		Räntesats, %	Kapitalutgift
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1984	5,6	2,35	6,0	2,52	1,0<r<2,5	2,53
1985	5,85	2,24	6,25	2,39		2,51
1986	6,1	2,12	6,5	2,26		2,50
1987	6,35	2,00	6,75	2,13		2,48
1988	6,6	1,90	7,0	2,01		2,46
1989	6,85	1,79	7,25	1,89		2,45
1990	7,1	1,68	7,5	1,78		2,43
1991	7,35	1,58	7,75	1,67		2,41
1992	7,6	1,49	8,0	1,57		2,40
1993	7,85	1,40	8,25	1,47		2,38
1994	8,1	1,31	8,5	1,38	1,0<r<2,5	2,36
1995	8,35	1,23	8,75	1,29	2,5	2,33
1996	8,6	1,15	9,0	1,21		2,28
1997	8,85	1,08	9,25	1,13		2,24
1998	9,1	1,01	9,5	1,05	2,5	2,20

Skulder och realamorteringar

År	Penninglån		Reallån	
	Skuld	Realamortering	Skuld	Realamortering
	(1)	(2)	(3)	(4)
1983	45,12		45,12	
1984	41,02	4,10	43,45	1,67
1985	37,29	3,73	41,79	
1986	33,90	3,39	40,12	
1987	30,82	3,08	38,45	
1988	28,02	2,80	36,79	
1989	25,47	2,55	35,12	
1990	23,15	2,32	33,45	
1991	21,05	2,10	31,79	
1992	19,13	1,92	30,12	
1993	17,40	1,73	28,45	
1994	15,81	1,59	26,79	
1995	14,38	1,43	25,12	
1996	13,07	1,31	23,45	
1997	11,88	1,19	21,79	
1998	10,80	1,08	20,12	1,67

Slutbetalt år 2011. Löptid: 36 år.

Tabell 12(1)12 B Bruttokapitalutgifter före räntebidrag åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1975

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	9,2	3,87	2,5	2,79
1985	9,2	3,51		2,74
1986	12,7	4,41		2,70
1987		4,01		2,66
1988		3,65		2,62
1989		3,31		2,58
1990		3,01		2,54
1991		2,74		2,49
1992		2,49		2,45
1993		2,26		2,41
1994		2,06		2,37
1995		1,87		2,33
1996		1,70		2,28
1997		1,55		2,24
1998	12,7	1,41	2,5	2,20

Subventionseffekter. Hyreslägenhet

År	Penninglån			Reallån			Subventionsminskning (3)–(6)
	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1984	3,87	2,35	1,52	2,79	2,53	0,26	1,26
1985	3,51	2,24	1,27	2,74	2,51	0,23	1,04
1986	4,41	2,12	2,29	2,70	2,50	0,20	2,09
1987	4,01	2,00	2,01	2,66	2,48	0,18	1,83
1988	3,65	1,90	1,75	2,62	2,46	0,16	1,59
1989	3,31	1,79	1,52	2,58	2,45	0,13	1,39
1990	3,01	1,68	1,33	2,54	2,43	0,11	1,22
1991	2,74	1,58	1,16	2,49	2,41	0,08	1,08
1992	2,49	1,49	1,00	2,45	2,40	0,05	0,95
1993	2,26	1,40	0,86	2,41	2,38	0,03	0,83
1994	2,06	1,31	0,75	2,37	2,36	0,01	0,74
1995	1,87	1,23	0,64	2,33	2,33	0	0,64
1996	1,70	1,15	0,55	2,28	2,28	0	0,55
1997	1,55	1,08	0,47	2,24	2,24	0	0,47
1998	1,41	1,01	0,40	2,20	2,20	0	0,40

Tabell 12(1)13 A Kapitalutgifter åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1974

År	Penninglån				Reallån	
	Hyresrätter		Bostadsrätter		Räntesats, %	Kapitalutgift
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1984	5,95	2,30	6,55	2,53	1,0<r<2,5	2,51
1985	6,2	2,18	6,8	2,39		2,50
1986	6,45	2,06	7,05	2,25		2,48
1987	6,7	1,94	7,3	2,12		2,46
1988	6,95	1,83	7,55	1,99		2,45
1989	7,2	1,73	7,8	1,87		2,43
1990	7,45	1,62	8,05	1,75		2,41
1991	7,7	1,52	8,3	1,64	1,0<r<2,5	2,40
1992	7,95	1,43	8,55	1,54	2,5	2,36
1993	8,2	1,34	8,8	1,44		2,32
1994	8,45	1,26	9,05	1,35		2,28
1995	8,7	1,18	9,3	1,26		2,23
1996	8,95	1,10	9,55	1,17		2,19
1997	9,2	1,03	9,8	1,10		2,15
1998	9,45	0,96	10,05	1,02	2,5	2,11

Skulder och realamorteringar

År	Penninglån		Reallån	
	Skuld	Realamortering	Skuld	Realamortering
	(1)	(2)	(3)	(4)
1983	41,43		41,43	
1984	37,66	3,77	39,76	1,67
1985	34,24	3,42	38,10	
1986	31,13	3,11	36,43	
1987	28,30	2,83	34,76	
1988	25,73	2,57	33,10	
1989	23,39	2,34	31,43	
1990	21,26	2,13	29,76	
1991	19,33	1,93	28,10	
1992	17,57	1,76	26,43	
1993	15,97	1,60	24,76	
1994	14,52	1,45	23,10	
1995	13,20	1,32	21,43	
1996	12,00	1,20	19,76	
1997	10,91	1,09	18,10	
1998	9,92	0,99	16,43	1,67

Slutbetalat år 2008. Löptid: 34 år.

Tabell 12(1)13 B Bruttokapitalutgifter före räntebidrag åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1974

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	8,2	3,16	2,5	2,69
1985	12,7	4,45		2,65
1986		4,05		2,61
1987		3,68		2,57
1988		3,35		2,53
1989		3,04		2,48
1990		2,77		2,44
1991		2,51		2,40
1992		2,29		2,36
1993		2,08		2,32
1994		1,89		2,28
1995		1,72		2,23
1996		1,56		2,19
1997		1,42		2,15
1998	12,7	1,29	2,5	2,11

Subventionseffekter. Hyreslägenhet

År	Penninglån			Reallån			Subventionsminskning (3)–(6)
	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1984	3,16	2,30	0,86	2,69	2,51	0,18	0,68
1985	4,45	2,18	2,27	2,65	2,50	0,15	2,12
1986	4,05	2,06	1,99	2,61	2,48	0,13	1,86
1987	3,68	1,94	1,74	2,57	2,46	0,11	1,63
1988	3,35	1,83	1,52	2,53	2,45	0,08	1,44
1989	3,04	1,73	1,31	2,48	2,43	0,05	1,26
1990	2,77	1,62	1,15	2,44	2,41	0,03	1,12
1991	2,51	1,52	0,99	2,40	2,40	0	0,99
1992	2,29	1,43	0,86	2,36	2,36	0	0,86
1993	2,08	1,34	0,74	2,32	2,32	0	0,74
1994	1,89	1,26	0,63	2,28	2,28	0	0,63
1995	1,72	1,18	0,54	2,23	2,23	0	0,54
1996	1,56	1,10	0,46	2,19	2,19	0	0,46
1997	1,42	1,03	0,39	2,15	2,15	0	0,39
1998	1,29	0,96	0,33	2,11	2,11	0	0,33

Tabell 12(1)14 A Kapitalutgifter åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1973

År	Penninglån				Reallån	
	Hyresrätter		Bostadsrätter		Räntesats, %	Kapitalutgift
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1984	6,05	2,08	6,65	2,29	1,0<r<2,5	2,50
1985	6,3	1,97	6,9	2,16	|	2,48
1986	6,55	1,86	7,15	2,03	|	2,46
1987	6,8	1,76	7,4	1,91	1,0<r<2,5	2,45
1988	7,05	1,66	7,65	1,80	2,5	2,41
1989	7,3	1,56	7,9	1,69	|	2,37
1990	7,55	1,47	8,15	1,58	|	2,33
1991	7,8	1,38	8,4	1,48	|	2,29
1992	8,05	1,29	8,65	1,39	|	2,25
1993	8,3	1,21	8,9	1,30	|	2,21
1994	8,55	1,14	9,15	1,22	|	2,16
1995	8,8	1,06	9,4	1,13	|	2,12
1996	9,05	0,99	9,65	1,06	|	2,08
1997	9,3	0,93	9,9	0,99	|	2,04
1998	9,55	0,87	10,15	0,92	2,5	2,00

Skulder och realamorteringar

År	Penninglån		Reallån	
	Skuld	Realamortering	Skuld	Realamortering
	(1)	(2)	(3)	(4)
1983	36,96		36,96	
1984	33,60	3,36	35,29	1,67
1985	30,54	3,06	33,63	|
1986	27,77	2,77	31,96	|
1987	25,24	2,53	30,29	|
1988	22,95	2,29	28,63	|
1989	20,86	2,09	26,96	|
1990	18,97	1,89	25,29	|
1991	17,24	1,73	23,63	|
1992	15,67	1,57	21,96	|
1993	14,25	1,42	20,29	|
1994	12,95	1,30	18,63	|
1995	11,78	1,17	16,96	|
1996	10,71	1,07	15,29	|
1997	9,73	0,98	13,63	|
1998	8,85	0,88	11,96	1,67

Slutbetalt år 2006. Löptid: 33 år.

Tabell 12(1)14 B Bruttokapitalutgifter före räntebidrag åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1973

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	12,7	4,37	2,5	2,58
1985		3,98		2,54
1986		3,61		2,50
1987		3,29		2,46
1988		2,99		2,41
1989		2,72		2,37
1990		2,47		2,33
1991		2,24		2,29
1992		2,04		2,25
1993		1,85		2,21
1994		1,69		2,16
1995		1,53		2,12
1996		1,39		2,08
1997		1,27		2,04
1998	12,7	1,15	2,5	2,00

Subventionseffekter. Hyreslägenhet

År	Penninglån			Reallån			Subventionsminskning (3)–(6)
	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1984	4,37	2,08	2,29	2,58	2,50	0,08	2,21
1985	3,98	1,97	2,01	2,54	2,48	0,06	1,95
1986	3,61	1,86	1,75	2,50	2,46	0,04	1,71
1987	3,29	1,76	1,53	2,46	2,45	0,01	1,52
1988	2,99	1,66	1,33	2,41	2,41	0	1,33
1989	2,72	1,56	1,16	2,37	2,37	0	1,16
1990	2,47	1,47	1,00	2,33	2,33	0	1,00
1991	2,24	1,38	0,86	2,29	2,29	0	0,86
1992	2,04	1,29	0,75	2,25	2,25	0	0,75
1993	1,85	1,21	0,64	2,21	2,21	0	0,64
1994	1,69	1,14	0,55	2,16	2,16	0	0,55
1995	1,53	1,06	0,47	2,12	2,12	0	0,47
1996	1,39	0,99	0,40	2,08	2,08	0	0,40
1997	1,27	0,93	0,34	2,04	2,04	0	0,34
1998	1,15	0,87	0,28	2,00	2,00	0	0,28

Tabell 12(1)15 A Kapitalutgifter åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1972

År	Penninglån				Reallån	
	Hyresrätter		Bostadsrätter		Räntesats, %	Kapitalutgift
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1984	6,65	2,14	6,85	2,20	1,0<r<2,5	2,48
1985	6,9	2,02	7,1	2,07	1,0<r<2,5	2,46
1986	7,15	1,90	7,35	1,95	2,5	2,44
1987	7,4	1,79	7,6	1,84		2,39
1988	7,65	1,68	7,85	1,72		2,35
1989	7,9	1,58	8,1	1,62		2,31
1990	8,15	1,48	8,35	1,51		2,27
1991	8,4	1,39	8,6	1,42		2,22
1992	8,65	1,30	8,85	1,33		2,18
1993	8,9	1,21	9,1	1,24		2,13
1994	9,15	1,13	9,35	1,16		2,09
1995	9,4	1,06	9,6	1,08		2,05
1996	9,65	0,99	9,85	1,01		2,01
1997	9,9	0,92	10,1	0,94		1,97
1998	10,15	0,86	10,35	0,88	2,5	1,93

Skulder och realamorteringar

År	Penninglån		Reallån	
	Skuld	Realamortering	Skuld	Realamortering
	(1)	(2)	(3)	(4)
1983	34,50		34,50	
1984	31,36	3,14	32,83	1,67
1985	28,51	2,85	31,16	
1986	25,92	2,59	29,50	
1987	23,56	2,36	27,83	
1988	21,42	2,14	26,16	
1989	19,47	1,95	24,50	
1990	17,70	1,77	22,83	
1991	16,09	1,61	21,16	
1992	14,63	1,46	19,50	
1993	13,30	1,33	17,83	
1994	12,09	1,21	16,16	
1995	10,99	1,10	14,50	
1996	9,99	1,00	12,83	
1997	9,08	0,91	11,16	
1998	8,26	0,82	9,50	1,67

Slutbetalt år 2004. Löptid: 32 år.

Tabell 12(1)15 B Bruttokapitalutgifter före räntebidrag åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1972

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	12,7	4,08	2,5	2,52
1985		3,71		2,48
1986		3,37		2,44
1987		3,07		2,39
1988		2,79		2,35
1989		2,53		2,31
1990		2,30		2,27
1991		2,09		2,22
1992		1,90		2,18
1993		1,73		2,13
1994		1,57		2,09
1995		1,43		2,05
1996		1,30		2,01
1997		1,18		1,97
1998	12,7	1,08	2,5	1,93

Subventionseffekter. Hyreslägenhet

År	Penninglån			Reallån			Subventionsminskning (3)–(6)
	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1984	4,08	2,14	1,94	2,52	2,48	0,04	1,90
1985	3,71	2,02	1,69	2,48	2,46	0,02	1,67
1986	3,37	1,90	1,47	2,44	2,44	0	1,47
1987	3,07	1,79	1,28	2,39	2,39	0	1,28
1988	2,79	1,68	1,11	2,35	2,35	0	1,11
1989	2,53	1,58	0,95	2,31	2,31	0	0,95
1990	2,30	1,48	0,82	2,27	2,27	0	0,82
1991	2,09	1,39	0,70	2,22	2,22	0	0,70
1992	1,90	1,30	0,60	2,18	2,18	0	0,60
1993	1,73	1,21	0,52	2,13	2,13	0	0,52
1994	1,57	1,13	0,44	2,09	2,09	0	0,44
1995	1,43	1,06	0,37	2,05	2,05	0	0,37
1996	1,30	0,99	0,31	2,01	2,01	0	0,31
1997	1,18	0,92	0,26	1,97	1,97	0	0,26
1998	1,08	0,86	0,22	1,93	1,93	0	0,22

Tabell 12(1)16 A Kapitalutgifter åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1971

År	Penninglån				Reallån	
	Hyresrätter		Bostadsrätter		Räntesats, %	Kapitalutgift
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1984	6,95	2,11	7,15	2,18	1,0<r<2,5	2,46
1985	7,2	1,99	7,4	2,05	2,5	2,43
1986	7,45	1,87	7,65	1,92		2,39
1987	7,7	1,76	7,9	1,81		2,35
1988	7,95	1,65	8,15	1,69		2,31
1989	8,2	1,55	8,4	1,59		2,26
1990	8,45	1,45	8,65	1,49		2,22
1991	8,7	1,36	8,9	1,39		2,18
1992	8,95	1,27	9,15	1,30		2,14
1993	9,2	1,19	9,4	1,21		2,10
1994	9,45	1,11	9,65	1,13		2,06
1995	9,7	1,04	9,9	1,06		2,01
1996	9,95	0,97	10,15	0,98		1,97
1997	10,2	0,90	10,4	0,92		1,93
1998	10,45	0,84	10,65	0,85	2,5	1,89

Skulder och realamorteringar

År	Penninglån		Reallån	
	Skuld	Realamortering	Skuld	Realamortering
	(1)	(2)	(3)	(4)
1983	32,67		32,67	
1984	29,70	2,97	31,00	1,67
1985	27,00	2,70	29,33	
1986	24,54	2,46	27,67	
1987	22,31	2,23	26,00	
1988	20,28	2,03	24,33	
1989	18,44	1,84	22,67	
1990	16,76	1,68	21,00	
1991	15,24	1,52	19,33	
1992	13,85	1,39	17,67	
1993	12,59	1,26	16,00	
1994	11,45	1,14	14,33	
1995	10,41	1,04	12,67	
1996	9,46	0,95	11,00	
1997	8,60	0,86	9,33	
1998	7,82	0,78	7,67	1,67

Slutbetalt år 2003. Löptid: 32 år.

Tabell 12(1)16 B Bruttokapitalutgifter före räntebidrag åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1971

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	12,7	3,86	2,5	2,47
1985	|	3,51	|	2,43
1986	|	3,19	|	2,39
1987	|	2,90	|	2,35
1988	|	2,64	|	2,31
1989	|	2,40	|	2,26
1990	|	2,18	|	2,22
1991	|	1,98	|	2,18
1992	|	1,80	|	2,14
1993	|	1,64	|	2,10
1994	|	1,49	|	2,06
1995	|	1,35	|	2,01
1996	|	1,23	|	1,97
1997	|	1,12	|	1,93
1998	12,7	1,02	2,5	1,89

Subventionseffekter. Hyreslägenhet

År	Penninglån			Reallån			Subventionsminskning (3)–(6)
	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1984	3,86	2,11	1,75	2,47	2,46	0,01	1,74
1985	3,51	1,99	1,52	2,43	2,43	0	1,52
1986	3,19	1,87	1,32	2,39	2,39	0	1,32
1987	2,90	1,76	1,14	2,35	2,35	0	1,14
1988	2,64	1,65	0,99	2,31	2,31	0	0,99
1989	2,40	1,55	0,85	2,26	2,26	0	0,85
1990	2,18	1,45	0,73	2,22	2,22	0	0,73
1991	1,98	1,36	0,62	2,18	2,18	0	0,62
1992	1,80	1,27	0,53	2,14	2,14	0	0,53
1993	1,64	1,19	0,45	2,10	2,10	0	0,45
1994	1,49	1,11	0,38	2,06	2,06	0	0,38
1995	1,35	1,04	0,31	2,01	2,01	0	0,31
1996	1,23	0,97	0,26	1,97	1,97	0	0,26
1997	1,12	0,90	0,22	1,93	1,93	0	0,22
1998	1,02	0,84	0,18	1,89	1,89	0	0,18

Tabell 12(1)17 A Kapitalutgifter åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1970

År	Penninglån				Reallån	
	Hyresrätter		Bostadsrätter		Räntesats, %	Kapitalutgift
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1984	6,95	1,96	7,15	2,02	2,5	2,41
1985	7,2	1,85	7,4	1,90		2,37
1986	7,45	1,74	7,65	1,79		2,33
1987	7,7	1,63	7,9	1,68		2,29
1988	7,95	1,54	8,15	1,57		2,25
1989	8,2	1,44	8,4	1,47		2,21
1990	8,45	1,35	8,65	1,38		2,16
1991	8,7	1,26	8,9	1,29		2,12
1992	8,95	1,18	9,15	1,21		2,08
1993	9,2	1,10	9,4	1,13		2,04
1994	9,45	1,03	9,65	1,05		2,00
1995	9,7	0,96	9,9	0,98		1,96
1996	9,95	0,90	10,15	0,91		1,91
1997	10,2	0,83	10,4	0,85		1,87
1998	10,45	0,78	10,65	0,79	2,5	1,83

Skulder och realamorteringar

År	Penninglån		Reallån	
	Skuld	Realamortering	Skuld	Realamortering
	(1)	(2)	(3)	(4)
1983	30,33		30,33	
1984	27,57	2,76	28,66	1,67
1985	25,06	2,51	26,99	
1986	22,79	2,27	25,33	
1987	20,71	2,08	23,66	
1988	18,83	1,88	21,99	
1989	17,12	1,71	20,33	
1990	15,56	1,56	18,66	
1991	14,15	1,41	16,99	
1992	12,86	1,29	15,33	
1993	11,69	1,17	13,66	
1994	10,63	1,06	11,99	
1995	9,66	0,97	10,33	
1996	8,78	0,88	8,66	
1997	7,99	0,79	6,99	
1998	7,26	0,73	5,33	1,67

Slutbetalt år 2002. Löptid: 32 år.

Tabell 12(1)17 B Bruttokapitalutgifter före räntebidrag åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1970

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	12,7	3,59	2,5	2,41
1985		3,26		2,37
1986		2,96		2,33
1987		2,70		2,29
1988		2,45		2,25
1989		2,23		2,21
1990		2,03		2,16
1991		1,84		2,12
1992		1,67		2,08
1993		1,52		2,04
1994		1,38		2,00
1995		1,26		1,96
1996		1,14		1,91
1997		1,04		1,87
1998	12,7	0,95	2,5	1,83

Subventionseffekter. Hyreslägenhet

År	Penninglån			Reallån			Subventionsminskning (3)–(6)
	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	Bruttoutgift utgift	Kapitalutgift	Subvention	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1984	3,59	1,96	1,63	2,41	2,41	0	1,63
1985	3,26	1,85	1,41	2,37	2,37	0	1,41
1986	2,96	1,74	1,22	2,33	2,33	0	1,22
1987	2,70	1,63	1,07	2,29	2,29	0	1,07
1988	2,45	1,54	0,91	2,25	2,25	0	0,91
1989	2,23	1,44	0,79	2,21	2,21	0	0,79
1990	2,03	1,35	0,68	2,16	2,16	0	0,68
1991	1,84	1,26	0,58	2,12	2,12	0	0,58
1992	1,67	1,18	0,49	2,08	2,08	0	0,49
1993	1,52	1,10	0,42	2,04	2,04	0	0,42
1994	1,38	1,03	0,35	2,00	2,00	0	0,35
1995	1,26	0,96	0,30	1,96	1,96	0	0,30
1996	1,14	0,90	0,24	1,91	1,91	0	0,24
1997	1,04	0,83	0,21	1,87	1,87	0	0,21
1998	0,95	0,78	0,17	1,83	1,83	0	0,17

Tabell 12(1)18 A Kapitalutgifter åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1969

År	Penninglån				Reallån	
	Hyresrätter		Bostadsrätter		Räntesats, %	Kapitalutgift
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1984	7,15	1,87	7,35	1,92	2,5	2,36
1985	7,4	1,76	7,6	1,81		2,32
1986	7,65	1,65	7,85	1,70		2,28
1987	7,9	1,56	8,1	1,59		2,23
1988	8,15	1,46	8,35	1,50		2,19
1989	8,4	1,37	8,6	1,40		2,15
1990	8,65	1,28	8,85	1,31		2,11
1991	8,9	1,20	9,1	1,22		2,07
1992	9,15	1,12	9,35	1,14		2,03
1993	9,4	1,04	9,6	1,07		1,98
1994	9,65	0,97	9,85	0,99		1,94
1995	9,9	0,91	10,1	0,93		1,90
1996	10,15	0,85	10,35	0,86		1,86
1997	10,4	0,79	10,6	0,80		1,82
1998	10,65	0,73	10,85	0,75	2,5	1,78

Skulder och realamorteringar

År	Penninglån		Reallån	
	Skuld	Realamortering	Skuld	Realamortering
	(1)	(2)	(3)	(4)
1983	28,12		28,12	
1984	25,56	2,56	26,45	1,67
1985	23,24	2,32	24,78	
1986	21,12	2,12	23,12	
1987	19,20	1,92	21,45	
1988	17,46	1,74	19,78	
1989	15,87	1,59	18,12	
1990	14,43	1,44	16,45	
1991	13,12	1,31	14,78	
1992	11,92	1,20	13,12	
1993	10,84	1,08	11,45	
1994	9,85	0,99	9,78	
1995	8,96	0,89	8,12	
1996	8,14	0,82	6,45	
1997	7,40	0,74	4,78	
1998	6,73	0,67	3,12	1,67

Slutbetalat år 2000. Löptid: 31 år.

Tabell 12(1)18 B Bruttokapitalutgifter före räntebidrag åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1969

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	10,95	2,87	2,5	2,36
1985	12,7	3,02		2,32
1986		2,75		2,28
1987		2,50		2,23
1988		2,27		2,19
1989		2,07		2,15
1990		1,88		2,11
1991		1,71		2,07
1992		1,55		2,03
1993		1,41		1,98
1994		1,28		1,94
1995		1,17		1,90
1996		1,06		1,86
1997		0,96		1,82
1998	12,7	0,88	2,5	1,78

Subventionseffekter. Hyreslägenhet

År	Penninglån			Reallån			Subventionsminskning (3)–(6)
	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	Bruttokapitalutgift	ital- u .	Subvention	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1984	2,87	1,87	1,00	2,36	2,36	0	1,00
1985	3,02	1,76	1,26	2,32	2,32	0	1,26
1986	2,75	1,65	1,10	2,28	2,28	0	1,10
1987	2,50	1,56	0,94	2,23	2,23	0	0,94
1988	2,27	1,46	0,81	2,19	2,19	0	0,81
1989	2,07	1,37	0,70	2,15	2,15	0	0,70
1990	1,88	1,28	0,60	2,11	2,11	0	0,60
1991	1,71	1,20	0,51	2,07	2,07	0	0,51
1992	1,55	1,12	0,43	2,03	2,03	0	0,43
1993	1,41	1,04	0,37	1,98	1,98	0	0,37
1994	1,28	0,97	0,31	1,94	1,94	0	0,31
1995	1,17	0,91	0,26	1,90	1,90	0	0,26
1996	1,06	0,85	0,21	1,86	1,86	0	0,21
1997	0,96	0,79	0,17	1,82	1,82	0	0,17
1998	0,88	0,73	0,15	1,78	1,78	0	0,15

Tabell 12(1)19 A Kapitalutgifter åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1968

År	Penninglån				Reallån	
	Hyresrätter		Bostadsrätter		Räntesats, %	Kapitalutgift
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1984	7,15	1,82	7,35	1,87	2,5	2,34
1985	7,4	1,71	7,6	1,76		2,30
1986	7,65	1,61	7,85	1,65		2,26
1987	7,9	1,51	8,1	1,55		2,22
1988	8,15	1,42	8,35	1,45		2,17
1989	8,4	1,33	8,6	1,36		2,13
1990	8,65	1,24	8,85	1,27		2,09
1991	8,9	1,16	9,1	1,19		2,05
1992	9,15	1,09	9,35	1,11		2,01
1993	9,4	1,01	9,6	1,04		1,97
1994	9,65	0,95	9,85	0,97		1,92
1995	9,9	0,88	10,1	0,90		1,88
1996	10,15	0,82	10,35	0,84		1,84
1997	10,4	0,77	10,6	0,78		1,80
1998	10,65	0,71	10,85	0,73	2,5	1,76

Skulder och realamorteringar

År	Penninglån		Reallån	
	Skuld	Realamortering	Skuld	Realamortering
	(1)	(2)	(3)	(4)
1983	27,33		27,33	
1984	24,85	2,48	25,67	1,67
1985	22,59	2,26	24,00	
1986	20,54	2,05	22,33	
1987	18,67	1,87	20,67	
1988	16,97	1,70	19,00	
1989	15,43	1,54	17,33	
1990	14,03	1,40	15,67	
1991	12,75	1,28	14,00	
1992	11,59	1,16	12,33	
1993	10,54	1,05	10,67	
1994	9,58	0,96	9,00	
1995	8,71	0,87	7,33	
1996	7,92	0,79	5,67	
1997	7,20	0,72	4,00	
1998	6,54	0,66	2,33	1,67

Slutbetalt år 2000. Löptid: 32 år.

Tabell 12(1)19 B Bruttokapitalutgifter före räntebidrag åren 1984–1998 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppet vid 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1998. Amorteringsfria penninglån resp. reallån med rak amortering till flerbostadshus med statliga lån, färdigställda den 31 dec. 1968

År	Penninglån		Reallån	
	Räntesats, %	Kapitalutgift	Räntesats, %	Kapitalutgift
	(1)	(2)	(3)	(4)
1984	12,7	3,23	2,5	2,34
1985		2,94		2,30
1986		2,67		2,26
1987		2,43		2,22
1988		2,21		2,17
1989		2,01		2,13
1990		1,83		2,09
1991		1,66		2,05
1992		1,51		2,01
1993		1,37		1,97
1994		1,25		1,92
1995		1,13		1,88
1996		1,03		1,84
1997		0,94		1,80
1998	12,7	0,85	2,5	1,76

Subventionseffekter. Hyreslägenhet

År	Penninglån			Reallån			Subventionsminskning (3)–(6)
	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	Bruttokapitalutgift	Kapitalutgift	Subvention	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1984	3,23	1,82	1,41	2,34	2,34	0	1,41
1985	2,94	1,71	1,23	2,30	2,30	0	1,23
1986	2,67	1,61	1,06	2,26	2,26	0	1,06
1987	2,43	1,51	0,92	2,22	2,22	0	0,92
1988	2,21	1,42	0,79	2,17	2,17	0	0,79
1989	2,01	1,33	0,68	2,13	2,13	0	0,68
1990	1,83	1,24	0,59	2,09	2,09	0	0,59
1991	1,66	1,16	0,50	2,05	2,05	0	0,50
1992	1,51	1,09	0,42	2,01	2,01	0	0,42
1993	1,37	1,01	0,36	1,97	1,97	0	0,36
1994	1,25	0,95	0,30	1,92	1,92	0	0,30
1995	1,13	0,88	0,25	1,88	1,88	0	0,25
1996	1,03	0,82	0,19	1,84	1,84	0	0,19
1997	0,94	0,77	0,17	1,80	1,80	0	0,17
1998	0,85	0,71	0,14	1,76	1,76	0	0,14

Tabellbilaga 2
Egnahem med statliga lån

Tabell 12(2)1 Egnahem med statliga lån, färdigställda åren 1968–1983: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll år 1984 vid nuvarande system resp. vid reallån och real beskattning, marknadsvärde, inteckningsskuld och nettoförmögenhet i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden

Färdigställt i dec. år	Nuvarande system			Reallån		Marknadsvärde 31 dec. 1983	Skuld 31 dec. 1983	Nettoförmögenhet 31 dec. 1983 (6)–(7)	Nuvarande system Realamortering 1984	Reallån Amortering 1983
	Bottenlån									
	Lånetyp	Räntesats, %, 1984	Bokostnad exkl. drift o. underhåll 1984	Räntesats, %, 30 juni 1984	Bokostnad exkl. drift o. underhåll 1984					
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1983	S40[a]	5,5	3,09	1,0	2,66	100	86,36	13,64	8,21	1,73
1982	S40	6,0	3,06	1,08	2,65	98,7	78,15	20,55	7,48	1,73
1981	S40	6,5	3,01	1,17	2,64	97,4	70,67	26,73	6,79	1,73
1980	S40	7,0	2,94	1,27	2,62	96,1	63,88	32,22	6,17	1,73
1979	A50[b]	7,75	2,68	1,42	2,61	94,8	55,42	39,38	5,23	1,73
1978	A50	8,8	2,74	1,51	2,59	93,5	50,93	42,57	4,80	1,73
1977	A50	9,2	2,66	1,59	2,58	92,2	47,05	45,15	4,45	1,73
1976	A50	9,6	2,52	1,75	2,56	90,9	41,61	49,29	3,99	1,73
1975	A50	9,2	2,28	1,88	2,55	89,6	37,69	51,91	3,64	1,73
1974	A50	8,2	2,01	2,02	2,42	88,3	32,58	55,72	3,16	1,64
1973	S40	12,45	2,54	2,23	2,41	87	28,67	58,33	3,03	1,64
1972	S40	12,65	2,41	2,37	2,39	85,7	26,33	59,37	2,81	1,64
1971	S40	12,7	2,30	2,48	2,37	84,4	24,49	59,91	2,64	1,64
1970	S40	12,7	2,16	2,5	2,33	83,1	22,36	60,74	2,45	1,64
1969	A50	10,95	1,69	2,5	2,31	81,8	21,29	60,51	2,10	1,64
1968	A50	12,7	1,76	2,5	2,30	80,5	20,25	60,25	1,99	1,64

[a] S40 = Serielån med 40 års amorteringsplan.
[b] A50 = Annuitetslån med 50 års amorteringsplan.

Tabell 12(2)2 A Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1983: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Låne-typ	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						86,36		86,36	
1984	S40	5,5	3,09	1,0	2,66	78,15	8,21	84,63	1,73
1985		6,0	3,06		2,65	70,67	7,48	82,90	
1986		6,5	3,01		2,64	63,88	6,79	81,17	
1987		7,0	2,94		2,62	57,71	6,17	79,44	
1988		7,5	2,86		2,61	52,10	5,61	77,71	
1989		8,0	2,78		2,59	47,01	5,09	75,98	
1990		8,5	2,69		2,58	42,38	4,63	74,25	
1991		9,0	2,60		2,56	38,17	4,21	72,52	
1992		9,5	2,50		2,55	34,35	3,82	70,79	
1993		10,0	2,40		2,53	30,87	3,48	69,06	
1994		10,5	2,31		2,52	27,72	3,15	67,33	
1995		11,0	2,21		2,50	24,85	2,87	65,60	
1996		11,5	2,11		2,48	22,24	2,61	63,87	
1997		12,0	2,01		2,47	19,87	2,37	62,14	
1998	S40	12,5	1,92	1,0	2,45	17,73	2,14	60,41	1,73

Statligt lån:	$R^a = Rg^b$ el. 12,75 % N^c = 30 år	R = 1,0 % N = 50 år
Bottenlån:	R = Rg el. 12,7 % N = 40 år	R = 1,0 % N = 50 år

Ursprunglig skuld	*(dec. 1983)*	*Ursprungligt marknadsvärde*
Statligt lån	22,73	
Bottenlån	63,63	
Summa	86,36	100

Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
Statligt lån	22,73	
Bottenlån	63,63	
Summa	86,36	100

[a] R = Räntesats.
[b] Rg = Garanterad räntesats.
[c] N = Amorteringsplanens längd.

Tabell 12(2)2 B Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1983: Skatte- och subventionseffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Reducering av subvention	
			Årlig (1)–(2)	Ackumulerad			Årlig (5)–(6)	Ackumulerad	Årlig (3)–(7)	Ackumulerad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	10,59	3,09	7,50	7,50	3,88	2,66	1,22	1,22	6,28	6,28
1985	9,62	3,06	6,56	14,06	3,83	2,65	1,18	2,40	5,38	11,66
1986	8,73	3,01	5,72	19,78	3,79	2,64	1,15	3,55	4,57	16,23
1987	7,92	2,94	4,98	24,76	3,75	2,62	1,13	4,68	3,85	20,08
1988	7,19	2,86	4,33	29,09	3,70	2,61	1,09	5,77	3,24	23,32
1989	6,53	2,78	3,75	32,84	3,66	2,59	1,07	6,94	2,68	26,00
1990	5,92	2,69	3,23	36,07	3,62	2,58	1,04	7,88	2,19	28,19
1991	5,37	2,60	2,77	38,84	3,57	2,56	1,01	8,89	1,76	29,95
1992	4,87	2,50	2,37	41,21	3,53	2,55	0,98	9,87	1,39	31,34
1993	4,42	2,40	2,02	43,23	3,49	2,53	0,96	10,83	1,06	32,40
1994	4,01	2,31	1,70	44,93	3,44	2,52	0,92	11,75	0,78	33,18
1995	3,63	2,21	1,42	46,35	3,40	2,50	0,90	12,65	0,52	33,70
1996	3,29	2,11	1,18	47,53	3,36	2,48	0,88	13,53	0,30	34,00
1997	2,98	2,01	0,97	48,50	3,32	2,47	0,85	14,38	0,12	34,12
1998	2,69	1,92	0,77	49,27	3,27	2,45	0,82	15,20	–0,05	34,07

Tabell 12(2)3 A Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1982: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						78,15		78,15	
1984	S40	6,0	3,06	1,08	2,65	70,67	7,48	76,42	1,73
1985		6,5	3,01		2,64	63,88	6,79	74,69	
1986		7,0	2,94		2,62	57,71	6,17	72,96	
1987		7,5	2,86		2,61	52,10	5,61	71,23	
1988		8,0	2,78		2,59	47,01	5,09	69,50	
1989		8,5	2,69		2,58	42,38	4,63	67,77	
1990		9,0	2,60		2,56	38,17	4,21	66,04	
1991		9,5	2,50		2,55	34,35	3,82	64,31	
1992		10,0	2,40		2,53	30,87	3,48	62,58	
1993		10,5	2,31		2,52	27,72	3,15	60,85	
1994		11,0	2,21		2,50	24,85	2,87	59,12	
1995		11,5	2,11		2,48	22,24	2,61	57,39	
1996		12,0	2,01		2,47	19,87	2,37	55,66	
1997		12,5	1,92		2,45	17,73	2,14	53,93	
1998	S40	12,7	1,80	1,12	2,44	15,77	1,96	52,20	1,73

Statligt lån: R = Rg el. 12,75 %, N = 30 år; R = Rg el. 2,5 %, N = 46 år

Bottenlån: R = Rg el. 12,7 %, N = 40 år; R = Rg el. 2,5 %, N = 47 år

Ursprunglig skuld (dec. 1982)		*Ursprungligt marknadsvärde*
Statligt lån	22,73	
Bottenlån	63,63	
Summa	86,36	100
Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
Statligt lån	20,48	
Bottenlån	57,66	
Summa	78,15	98,7

Tabell 12(2)3 B Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1982: Skatte- och subventionseffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Reducering av subvention	
			Årlig (1)–(2)	Ackumulerad			(5)–(6)	Ackumulerad	Årlig (3)–(7)	Ackumulerad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	9,62	3,06	6,56	6,56	3,67	2,65	1,02	1,02	5,54	5,54
1985	8,73	3,01	5,72	12,28	3,63	2,64	0,99	2,01	4,73	10,27
1986	7,92	2,94	4,98	17,26	3,58	2,62	0,96	2,97	4,02	14,29
1987	7,19	2,86	4,33	21,59	3,54	2,61	0,93	3,90	3,40	17,69
1988	6,53	2,78	3,75	25,34	3,50	2,59	0,91	4,81	2,84	20,53
1989	5,92	2,69	3,23	28,57	3,45	2,58	0,87	5,68	2,36	22,89
1990	5,37	2,60	2,77	31,34	3,41	2,56	0,85	6,53	1,92	24,81
1991	4,87	2,50	2,37	33,71	3,37	2,55	0,82	7,35	1,55	26,36
1992	4,42	2,40	2,02	35,73	3,33	2,53	0,80	8,15	1,22	27,58
1993	4,01	2,31	1,70	37,43	3,28	2,52	0,76	8,91	0,94	28,52
1994	3,63	2,21	1,42	38,85	3,24	2,50	0,74	9,65	0,68	29,20
1995	3,29	2,11	1,18	40,03	3,20	2,48	0,72	10,37	0,46	29,66
1996	2,98	2,01	0,97	41,00	3,15	2,47	0,68	11,05	0,29	29,95
1997	2,69	1,92	0,77	41,77	3,11	2,45	0,66	11,71	0,11	30,06
1998	2,44	1,80	0,64	42,41	3,07	2,44	0,63	12,34	0,01	30,07

Tabell 12(2)4 A Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1981: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld ochh realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån				Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						70,67		70,67	
1984	S40	6,5	3,01	1,17	2,64	63,88	6,79	68,94	1,73
1985		7,0	2,94		2,62	57,71	6,17	67,21	
1986		7,5	2,86		2,61	52,10	5,61	65,48	
1987		8,0	2,78		2,59	47,01	5,09	63,75	
1988		8,5	2,69		2,58	42,38	4,63	62,02	
1989		9,0	2,60		2,56	38,17	4,21	60,29	
1990		9,5	2,50		2,55	34,35	3,82	58,56	
1991		10,0	2,40		2,53	30,87	3,48	56,83	
1992		10,5	2,31		2,52	27,72	3,15	55,10	
1993		11,0	2,21		2,50	24,85	2,87	53,37	
1994		11,5	2,11		2,48	22,24	2,61	51,64	
1995		12,0	2,01		2,47	19,87	2,37	49,91	
1996		12,5	1,92		2,45	17,73	2,14	48,18	
1997		12,7	1,80		2,44	15,77	1,96	46,45	
1998	S40	12,7	1,68	1,26	2,42	14,00	1,77	44,72	1,73

Statligt lån:	R = Rg el. 12,75 % N = 30 år	R = Rg el. 2,5 % N = 43 år	*Ursprunglig skuld (dec. 1981)*		*Ursprungligt marknadsvärde*
			Statligt lån	22,73	
			Bottenlån	63,63	
Bottenlån:	R = Rg el. 12,7 % N = 49 år	R = Rg el. 2,5 % N = 43 år	Summa	86,36	100
			Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
			Statligt lån	18,45	
			Bottenlån	52,23	
			Summa	70,67	97,4

Tabell 12(2)4 B Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1981: Skatte- och subventionseffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Reducering av subvention	
			Årlig (1)–(2)	Ackumulerad			Årlig (5)–(6)	Ackumulerad	Årlig (3)–(7)	Ackumulerad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	8,73	3,01	5,72	5,72	3,48	2,64	0,84	0,84	4,88	4,88
1985	7,92	2,94	4,98	10,70	3,44	2,62	0,82	1,66	4,16	9,04
1986	7,19	2,86	4,33	15,03	3,40	2,61	0,79	2,45	3,54	12,58
1987	6,53	2,78	3,75	18,78	3,35	2,59	0,76	3,21	2,99	15,57
1988	5,92	2,69	3,23	22,01	3,31	2,58	0,73	3,94	2,50	18,07
1989	5,37	2,60	2,77	24,78	3,27	2,56	0,71	4,65	2,06	20,13
1990	4,87	2,50	2,37	27,15	3,23	2,55	0,68	5,33	1,69	21,82
1991	4,42	2,40	2,02	29,17	3,18	2,53	0,65	5,98	1,37	23,19
1992	4,01	2,31	1,70	30,87	3,14	2,52	0,62	6,60	1,08	24,27
1993	3,63	2,21	1,42	32,29	3,10	2,50	0,60	7,20	0,82	25,09
1994	3,29	2,11	1,18	33,47	3,05	2,48	0,57	7,77	0,61	25,70
1995	2,98	2,01	0,97	34,44	3,01	2,47	0,54	8,31	0,43	26,13
1996	2,69	1,92	0,77	35,21	2,97	2,45	0,52	8,83	0,25	26,38
1997	2,44	1,80	0,64	35,85	2,92	2,44	0,48	9,31	0,16	26,54
1998	2,21	1,68	0,53	36,38	2,88	2,42	0,46	9,77	0,07	26,61

Tabell 12(2)5 A Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1980: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						63,88		63,88	
1984	S40	7,0	2,94	1,27	2,62	57,71	6,17	62,15	1,73
1985		7,5	2,86		2,61	52,10	5,61	60,42	
1986		8,0	2,78		2,59	47,01	5,09	58,69	
1987		8,5	2,69		2,58	42,38	4,63	56,96	
1988		9,0	2,60		2,56	38,17	4,21	55,23	
1989		9,5	2,50		2,55	34,35	3,82	53,50	
1990		10,0	2,40		2,53	30,87	3,48	51,77	
1991		10,5	2,31		2,52	27,72	3,15	50,04	
1992		11,0	2,21		2,50	24,85	2,87	48,31	
1993		11,5	2,11		2,48	22,24	2,61	46,58	
1994		12,0	2,01		2,47	19,87	2,37	44,85	
1995		12,5	1,92		2,45	17,73	2,14	43,12	
1996		12,7	1,80		2,44	15,77	1,96	41,39	
1997		12,7	1,68		2,42	14,00	1,77	39,66	
1998	S40	12,7	1,57	1,44	2,41	12,38	1,62	37,93	1,73

Statligt lån: R = Rg el. 12,75 %, N = 30 år; R = Rg el. 2,5 %, N = 40 år

Bottenlån: R = Rg el. 12,7 %, N = 40 år; R = Rg el. 2,5 %, N = 41 år

Ursprunglig skuld (dec 1983)		*Ursprungligt marknadsvärde*
Statligt lån	22,73	
Bottenlån	63,63	
Summa	86,36	100
Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
Statligt lån	16,60	
Bottenlån	47,28	
Summa	63,88	96,1

Tabell 12(2)5 B Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1980: Skatte- och subventionseffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Reducering av subvention	
			Årlig (1)–(2)	Ackumulerad			Årlig (5)–(6)	Ackumulerad	Årlig (3)–(7)	Ackumulerad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	7,92	2,94	4,98	4,98	3,31	2,62	0,69	0,69	4,29	4,29
1985	7,19	2,86	4,43	9,41	3,27	2,61	0,66	1,35	3,77	8,06
1986	6,53	2,78	3,75	13,16	3,23	2,59	0,64	1,99	3,11	11,17
1987	5,92	2,69	3,23	16,39	3,18	2,58	0,60	2,59	2,63	13,80
1988	5,37	2,60	2,77	19,16	3,14	2,56	0,58	3,17	2,19	15,99
1989	4,87	2,50	2,37	21,53	3,10	2,55	0,55	3,72	1,82	17,81
1990	4,42	2,40	2,02	23,55	3,06	2,53	0,53	4,25	1,49	19,30
1991	4,01	2,31	1,70	25,25	3,01	2,52	0,49	4,74	1,21	20,51
1992	3,63	2,21	1,42	26,67	2,97	2,50	0,47	5,21	0,95	21,46
1993	3,29	2,11	1,18	27,85	2,93	2,48	0,45	5,66	0,73	22,19
1994	2,98	2,01	0,97	28,82	2,88	2,47	0,41	6,07	0,56	22,75
1995	2,69	1,92	0,77	29,59	2,84	2,45	0,39	6,46	0,38	23,13
1996	2,44	1,80	0,64	30,23	2,80	2,44	0,36	6,82	0,28	23,41
1997	2,21	1,68	0,53	30,76	2,75	2,42	0,33	7,15	0,20	23,61
1998	1,99	1,57	0,42	31,18	2,71	2,41	0,30	7,45	0,12	23,73

Tabell 12(2)6 A Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1979: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Låne-typ	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						55,42		55,42	
1984	A50	7,75	2,68	1,42	2,61	50,19	5,23	53,69	1,73
1985		8,25	2,58		2,59	45,46	4,73	51,96	
1986		8,75	2,50		2,58	41,15	4,31	50,23	
1987		9,25	2,40		2,56	37,24	3,91	48,50	
1988		9,75	2,32		2,55	33,70	3,54	46,77	
1989		10,25	2,23		2,53	30,47	3,23	45,04	
1990		10,75	2,14		2,52	27,53	2,94	43,31	
1991		11,25	2,04		2,50	24,87	2,66	41,58	
1992		11,75	1,95		2,48	22,45	2,42	39,85	
1993		12,25	1,86		2,47	20,26	2,19	38,12	
1994		12,7	1,77		2,45	18,26	2,00	36,39	
1995			1,65		2,44	16,45	1,81	34,66	
1996			1,53		2,42	14,80	1,65	32,93	
1997			1,42		2,41	13,30	1,50	31,20	
1998	A50	12,7	1,33	1,76	2,39	11,94	1,36	29,47	1,73

Statligt lån: R = Rg el. 12,75 %, N = 30 år; R = Rg el. 2,5 %, N = 36 år

Bottenlån: R = Rg el. 12,7 %, N = 40 år; R = Rg el. 2,5 %, N = 37 år

Ursprungnlig skuld (dec. 1979)		*Ursprungligt marknadsvärde*
Statligt lån	22,73	
Bottenlån	63,63	
Summa	86,36	100
Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
Statligt lån	14,14	
Bottenlån	41,28	
Summa	55,42	94,8

Tabell 12(2)6 B Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1979: Skatte- och subventionseffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Reducering av subvention	
			Årlig (1)–(2)	Ackumulerad			Årlig (5)–(6)	Ackumulerad	Årlig (3)–(7)	Ackumulerad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	6,08	2,68	3,40	3,40	3,10	2,61	0,49	0,49	2,91	2,91
1985	6,12	2,58	3,54	6,94	3,06	2,59	0,47	0,96	3,07	5,98
1986	5,56	2,50	3,06	10,00	3,02	2,58	0,44	1,40	2,62	8,60
1987	5,05	2,40	2,65	12,65	2,97	2,56	0,41	1,81	2,24	10,84
1988	4,58	2,32	2,26	14,91	2,93	2,55	0,38	2,19	1,88	12,72
1989	4,16	2,23	1,93	16,84	2,89	2,53	0,36	2,55	1,57	14,29
1990	3,77	2,14	1,63	18,47	2,84	2,52	0,32	2,87	1,31	15,60
1991	3,42	2,04	1,38	19,85	2,80	2,50	0,30	3,17	1,08	16,68
1992	3,11	1,95	1,16	21,01	2,76	2,48	0,28	3,45	0,88	17,56
1993	2,82	1,86	0,96	21,97	2,71	2,47	0,24	3,69	0,72	18,28
1994	2,56	1,77	0,79	22,76	2,67	2,45	0,22	3,91	0,57	18,85
1995	2,32	1,65	0,67	23,43	2,63	2,44	0,19	4,10	0,48	19,33
1996	2,10	1,53	0,57	24,00	2,58	2,42	0,16	4,26	0,41	19,74
1997	1,90	1,42	0,48	24,48	2,54	2,41	0,13	4,39	0,35	20,09
1998	1,73	1,33	0,40	24,88	2,50	2,39	0,11	4,50	0,29	20,38

Tabell 12(2)7 A Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1978: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						50,93		50,93	
1984	A50	8,8	2,74	1,51	2,59	46,13	4,80	49,20	1,73
1985		9,3	2,64		2,58	41,76	4,37	47,47	
1986		9,8	2,54		2,56	37,79	3,97	45,74	
1987		10,3	2,44		2,55	34,19	3,60	44,01	
1988		10,8	2,34		2,53	30,91	3,28	42,28	
1989		11,3	2,24		2,52	27,94	2,97	40,55	
1990		11,8	2,14		2,50	25,24	2,70	38,82	
1991		12,3	2,04		2,48	22,78	2,46	37,09	
1992		12,7	1,93		2,47	20,55	2,23	35,36	
1993			1,79		2,45	18,52	2,03	33,63	
1994			1,67		2,44	16,69	1,83	31,90	
1995			1,55		2,42	15,01	1,68	30,17	
1996			1,44		2,41	13,49	1,52	28,44	
1997			1,34		2,39	12,11	1,38	26,71	
1998	A50	12,7	1,25	1,99	2,38	10,86	1,25	24,98	1,73

Statligt lån: R = Rg el. 12,75 %, N = 30 år; R = Rg el. 2,5 %, N = 34 år

Bottenlån: R = Rg el. 12,7 %, N = 40 år; R = Rg el. 2,5 %, N = 35 år

Ursprunglig skuld (dec. 1978)		*Ursprungligt marknadsvärde*
Statligt lån	22,73	
Bottenlån	63,63	
Summa	86,36	100
Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
Statligt lån	12,95	
Bottenlån	37,92	
Summa	50,93	93,5

Tabell 12(2)7 B Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1978: Skatte- och subventionseffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Reducering av subvention	
			Årlig (1)–(2)	Ackumulerad			Årlig (5)–(6)	Ackumulerad	Årlig (3)–(7)	Ackumulerad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	6,21	2,74	3,47	3,47	2,99	2,59	0,40	0,40	3,07	3,07
1985	5,63	2,64	2,99	6,46	2,95	2,58	0,37	0,77	2,62	5,69
1986	5,12	2,54	2,58	9,04	2,90	2,56	0,34	1,11	2,24	7,93
1987	4,65	2,44	2,21	11,25	2,86	2,55	0,31	1,42	1,90	9,83
1988	4,21	2,34	1,87	13,12	2,82	2,53	0,29	1,71	1,58	11,41
1989	3,83	2,24	1,59	14,71	2,77	2,52	0,25	1,96	1,34	12,75
1990	3,47	2,14	1,33	16,04	2,73	2,50	0,23	2,19	1,10	13,85
1991	3,15	2,04	1,11	17,15	2,69	2,48	0,21	2,40	0,90	14,75
1992	2,86	1,93	0,93	18,08	2,65	2,47	0,18	2,58	0,75	15,50
1993	2,59	1,79	0,80	18,88	2,60	2,45	0,15	2,73	0,65	16,15
1994	2,35	1,67	0,68	19,56	2,56	2,44	0,12	2,85	0,56	16,71
1995	2,13	1,55	0,58	20,14	2,52	2,42	0,10	2,95	0,48	17,19
1996	1,93	1,44	0,49	20,63	2,47	2,41	0,06	3,01	0,43	17,62
1997	1,75	1,34	0,41	21,04	2,43	2,39	0,04	3,05	0,37	17,99
1998	1,59	1,25	0,34	21,38	2,39	2,38	0,01	3,06	0,33	18,32

Tabell 12(2)8 A Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1977: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						47,05		47,05	
1984	A50	9,2	2,66	1,59	2,58	42,60	4,45	45,32	1,73
1985		9,7	2,56		2,56	38,55	4,05	43,59	
1986		10,2	2,46		2,55	34,87	3,68	41,86	
1987		10,7	2,36		2,53	31,53	3,34	40,13	
1988		11,2	2,26		2,52	28,50	3,03	38,40	
1989		11,7	2,16		2,50	25,74	2,76	36,67	
1990		12,2	2,06		2,48	23,23	2,51	34,94	
1991		12,7	1,96		2,47	20,96	2,27	33,21	
1992			1,82		2,45	18,90	2,06	31,48	
1993			1,69		2,44	17,02	1,88	29,75	
1994			1,57		2,42	15,31	1,71	28,02	
1995			1,46		2,41	13,76	1,55	26,29	
1996			1,36		2,39	12,36	1,40	24,56	
1997	A50		1,27		2,38	11,08	1,28	22,83	
1998	S40	12,7	1,41	2,24	2,36	9,70	1,38	21,10	1,73

Statligt lån:	R = Rg el. 12,75 % N = 30 år	R = Rg el. 2,5 % N = 33 år
Bottenlån:	R = Rg el. 12,7 % N = 40 år	R = Rg el. 2,5 % N = 34 år

Ursprunglig skuld	*(dec. 1977)*	*Ursprungligt marknadsvärde*
Statligt lån	22,73	
Bottenlån	63,63	
Summa	86,36	100

Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
Statligt lån	11,85	
Bottenlån	35,20	
Summa	47,05	92,2

Tabell 12(2)8 B Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1977: Skatte- och subventionseffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Brutto-kapital-utgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Brutto-kapital-utgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Reducering av subvention	
			Årlig (1)–(2)	Ackumulerad			Årlig (5)–(6)	Ackumulerad	Årlig (3)–(7)	Ackumulerad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	5,74	2,66	3,08	3,08	2,89	2,58	0,31	0,31	2,77	2,77
1985	5,22	2,56	2,66	5,74	2,85	2,56	0,29	0,60	2,37	5,14
1986	4,74	2,46	2,28	8,02	2,81	2,55	0,26	0,86	2,02	7,16
1987	4,30	2,36	1,94	9,96	2,76	2,53	0,23	1,09	1,71	8,87
1988	3,90	2,26	1,64	11,60	2,72	2,52	0,20	1,29	1,44	10,31
1989	3,54	2,16	1,38	12,98	2,68	2,50	0,18	1,47	1,20	11,51
1990	3,21	2,06	1,15	14,13	2,63	2,48	0,15	1,62	1,00	12,51
1991	2,91	1,96	0,95	15,08	2,59	2,47	0,12	1,74	0,83	13,34
1992	2,64	1,82	0,82	15,90	2,55	2,45	0,10	1,84	0,72	14,06
1993	2,40	1,69	0,71	16,61	2,50	2,44	0,06	1,90	0,65	14,71
1994	2,17	1,57	0,60	17,21	2,46	2,42	0,04	1,94	0,56	15,27
1995	1,97	1,46	0,51	17,72	2,42	2,41	0,01	1,95	0,50	15,77
1996	1,78	1,36	0,42	18,14	2,38	2,39	–0,01	1,94	0,43	16,20
1997	1,61	1,27	0,34	18,48	2,33	2,38	–0,05	1,89	0,39	16,59
1998	1,69	1,41	0,28	18,76	2,29	2,36	–0,07	1,82	0,35	16,94

Tabell 12(2)9 A Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1976: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						41,61		41,61	
1984	A50	9,6	2,52	1,75	2,56	37,62	3,99	39,88	1,73
1985	A50	9,7	2,37		2,55	34,00	3,62	38,15	
1986	A50	9,7	2,21		2,53	30,72	3,28	36,42	
1987	S40	11,1	2,50		2,52	27,47	3,25	34,69	
1988		11,6	2,37		2,50	24,53	2,94	32,96	
1989		12,1	2,24		2,48	21,87	2,66	31,23	
1990		12,6	2,12		2,47	19,47	2,40	29,50	
1991		12,7	1,97		2,45	17,30	2,17	27,77	
1992			1,82		2,44	15,34	1,96	26,04	
1993			1,69		2,42	13,58	1,76	24,31	
1994			1,56		2,41	11,99	1,59	22,58	
1995			1,45		2,39	10,56	1,43	20,85	
1996			1,34	2,5	2,37	9,26	1,30	19,12	
1997			1,25	2,5	2,34	8,10	1,16	17,39	
1998	S40	12,7	1,16	2,5	2,31	7,05	1,05	15,66	1,73

Statligt lån: R = Rg el. 12,75 %, N = 30 år — R = Rg el. 2,5 %, N = 30 år

Bottenlån: R = Rg el. 12,7 % (el. 9,7 %), N = 40 år — R = Rg el. 2,5 %, N = 32 år

Ursprunglig skuld (dec. 1976)		*Ursprungligt marknadsvärde*
Statligt lån	22,73	
Bottenlån	63,63	
Summa	86,36	100
Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
Statligt lån	10,38	
Bottenlån	31,23	
Summa	41,61	90,9

Tabell 12(2)9 B Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1976: Skatte- och subventionseffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Reducering av subvention	
			Årlig (1)–(2)	Ackumulerad			Årlig (5)–(6)	Ackumulerad	Årlig (3)–(7)	Ackumulerad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	4,26	2,52	1,74	1,74	2,76	2,56	0,20	0,20	1,54	1,54
1985	3,86	2,37	1,49	3,23	2,71	2,55	0,16	0,36	1,33	2,87
1986	3,50	2,21	1,29	4,52	2,67	2,53	0,14	0,50	1,15	4,02
1987	4,10	2,50	1,60	6,12	2,63	2,52	0,11	0,61	1,49	5,51
1988	3,69	2,37	1,32	7,44	2,58	2,50	0,08	0,69	1,24	6,75
1989	3,33	2,24	1,09	8,53	2,54	2,48	0,06	0,75	1,03	7,78
1990	3,00	2,12	0,88	9,41	2,50	2,47	0,03	0,78	0,85	8,63
1991	2,70	1,97	0,73	10,14	2,45	2,45	0	0,78	0,73	9,36
1992	2,43	1,82	0,61	10,75	2,41	2,44	–0,03	0,75	0,64	10,00
1993	2,18	1,69	0,49	11,24	2,37	2,42	–0,05	0,70	0,54	10,54
1994	1,96	1,56	0,40	11,64	2,33	2,41	–0,08	0,62	0,48	11,02
1995	1,76	1,45	0,31	11,95	2,28	2,39	–0,11	0,51	0,42	11,44
1996	1,58	1,34	0,24	12,19	2,24	2,37	–0,13	0,38	0,37	11,81
1997	1,42	1,25	0,17	12,36	2,20	2,34	–0,14	0,24	0,31	12,12
1998	1,26	1,16	0,10	12,46	2,15	2,31	–0,16	0,08	0,26	12,38

Tabell 12(2)10 A Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1975: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						37,69		37,69	
1984	A50	9,2	2,28	1,88	2,55	34,05	3,64	35,96	1,73
1985	A50	9,2	2,11		2,53	30,57	3,48	34,23	
1986	S40	11,0	2,48		2,52	27,50	3,07	32,50	
1987		11,5	2,36		2,50	24,56	2,94	30,77	
1988		12,0	2,23		2,48	21,89	2,67	29,04	
1989		12,5	2,11		2,47	19,49	2,40	27,31	
1990		12,7	1,97		2,45	17,32	2,17	25,58	
1991			1,82		2,43	15,36	1,96	23,85	
1992			1,69		2,42	13,60	1,76	22,12	
1993			1,56	2,5	2,40	12,00	1,60	20,39	
1994			1,45	2,5	2,37	10,56	1,44	18,66	
1995			1,35		2,34	9,27	1,29	16,93	
1996			1,25		2,31	8,11	1,16	15,20	
1997			1,16		2,29	7,06	1,05	13,47	
1998	S40	12,7	1,09	2,5	2,25	6,12	0,94	11,74	1,73

Statligt lån: R = Rg el. 12,75 %, N = 30 år. R = Rg el. 2,5 %, N = 29 år.

Bottenlån: R = Rg el. 12,7 % (el. 9,2 %), N = 40 år. R = Rg el. 2,5 %, N = 31 år.

Ursprunglig skuld (dec. 1975)		*Ursprungligt marknadsvärde*
Statligt lån	22,73	
Bottenlån	63,63	
Summa	86,36	100
Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
Statligt lån	9,32	
Bottenlån	28,37	
Summa	37,69	89,6

Tabell 12(2)10 B Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1975: Skatte- och subventionseffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Brutto-kapital-utgift	Bokost-nad exkl. drift o. under-håll	Skatteminskning plus räntebidrag		Brutto-kapital-utgift	Bokost-nad exkl. drift o. under-håll	Skatteminskning plus räntebidrag		Reducering av subvention	
			Årlig (1)–(2)	Ackumu-lerad			Årlig (5)–(6)	Ackumu-lerad	Årlig (3)–(7)	Acku-mule-rad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	3,74	2,28	1,46	1,46	2,66	2,55	0,11	0,11	1,35	1,35
1985	3,39	2,11	1,28	2,74	2,62	2,53	0,09	0,20	1,19	2,54
1986	4,10	2,48	1,62	4,36	2,57	2,52	0,05	0,25	1,57	4,11
1987	3,70	2,36	1,34	5,70	2,53	2,50	0,03	0,28	1,31	5,42
1988	3,34	2,23	1,11	6,81	2,49	2,48	0,01	0,29	1,10	6,52
1989	3,01	2,11	0,90	7,71	2,44	2,47	–0,03	0,26	0,93	7,45
1990	2,70	1,97	0,73	8,44	2,40	2,45	–0,05	0,21	0,78	8,23
1991	2,43	1,82	0,61	9,05	2,36	2,43	–0,07	0,14	0,68	8,91
1992	2,19	1,69	0,50	9,55	2,31	2,42	–0,11	0,03	0,61	9,52
1993	1,96	1,56	0,40	9,95	2,27	2,40	–0,13	–0,10	0,53	10,05
1994	1,77	1,45	0,32	10,27	2,23	2,37	–0,14	–0,24	0,46	10,51
1995	1,58	1,35	0,23	10,50	2,18	2,34	–0,16	–0,40	0,39	10,90
1996	1,42	1,25	0,17	10,67	2,14	2,31	–0,17	–0,57	0,34	11,24
1997	1,27	1,16	0,11	10,78	2,10	2,29	–0,19	–0,76	0,30	11,54
1998	1,14	1,09	0,05	10,83	2,05	2,25	–0,20	–0,96	0,25	11,79

Tabell 12(2)11 A Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1974: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						32,58		32,58	
1984	A50	8,2	2,01	2,02	2,42	29,42	3,16	30,94	1,64
1985	S40	12,7	2,62		2,41	26,31	3,11	29,30	
1986			2,41		2,39	23,50	2,81	27,66	
1987			2,22		2,38	20,96	2,54	26,02	
1988			2,06		2,36	18,67	2,29	24,38	
1989			1,90		2,34	16,60	2,07	22,74	
1990			1,75	2,5	2,32	14,73	1,87	21,10	
1991			1,63	2,5	2,30	13,05	1,68	19,46	
1992			1,51		2,27	11,53	1,52	17,82	
1993			1,40		2,25	10,15	1,38	16,18	
1994			1,30		2,22	8,92	1,23	14,54	
1995			1,21		2,19	7,81	1,11	12,90	
1996			1,12		2,16	6,81	1,00	11,26	
1997			1,05		2,14	5,92	0,89	9,62	
1998	S40	12,7	0,98	2,5	2,11	5,11	0,81	7,98	1,64

Statligt lån:	R = Rg el. 12,75 % N = 30 år	R = Rg el. 2,5 % N = 28 år	*Ursprunglig skuld (dec. 1976)*		*Ursprungligt marknadsvärde*
			Statligt lån	18,18	
Bottenlån:	R = Rg el. 12,7 % (el. 8,2 %) N = 40 år	R = Rg el. 2,5 % N = 30 år	Bottenlån	63,63	
			Summa	81,81	100
			Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
			Statligt lån	6,72	
			Bottenlån	25,86	
			Summa	32,58	88,3

Tabell 12(2)11 B Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1974: Skatte- och subventionseffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Brutto-kapital-utgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Brutto-kapital-utgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Reducering av subvention	
			Årlig (1)–(2)	Ackumulerad			Årlig (5)–(6)	Ackumulerad	Årlig (3)–(7)	Ackumulerad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	2,97	2,01	0,96	0,96	2,44	2,42	0,02	0,02	0,94	0,94
1985	3,91	2,62	1,29	2,25	2,40	2,41	–0,01	0,01	1,30	2,24
1986	3,53	2,41	1,12	3,37	2,36	2,39	–0,03	–0,02	1,15	3,39
1987	3,18	2,22	0,96	4,33	2,32	2,38	–0,06	–0,08	1,02	4,41
1988	2,87	2,06	0,81	5,14	2,28	2,36	–0,08	–0,16	0,89	5,30
1989	2,58	1,90	0,68	5,82	2,24	2,34	–0,10	–0,26	0,78	6,08
1990	2,32	1,75	0,57	6,39	2,20	2,32	–0,12	–0,38	0,69	6,77
1991	2,09	1,63	0,46	6,85	2,16	2,30	–0,14	–0,52	0,60	7,37
1992	1,87	1,51	0,36	7,21	2,11	2,27	–0,16	–0,68	0,52	7,89
1993	1,68	1,40	0,28	7,49	2,07	2,25	–0,18	–0,86	0,46	8,35
1994	1,51	1,30	0,21	7,70	2,03	2,22	–0,19	–1,05	0,40	8,75
1995	1,36	1,21	0,15	7,85	1,99	2,19	–0,20	–1,25	0,35	9,10
1996	1,21	1,12	0,09	7,94	1,95	2,16	–0,21	–1,46	0,30	9,40
1997	1,08	1,05	0,03	7,97	1,91	2,14	–0,23	–1,69	0,26	9,66
1998	0,95	0,98	–0,03	7,94	1,87	2,11	–0,24	–1,93	0,21	9,87

Tabell 12(2)12 A Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1973: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						28,67		28,67	
1984	S40	12,45	2,54	2,23	2,41	25,64	3,03	27,03	1,64
1985		12,7	2,36		2,39	22,91	2,73	25,39	
1986			2,18		2,37	20,43	2,48	23,75	
1987			2,01	2,5	2,35	18,19	2,24	22,11	
1988			1,86	2,5	2,32	16,18	2,01	20,47	
1989			1,72		2,30	14,36	1,82	18,83	
1990			1,60		2,27	12,71	1,65	17,19	
1991			1,48		2,25	11,23	1,48	15,55	
1992			1,37		2,22	9,90	1,33	13,91	
1993			1,27		2,19	8,70	1,20	12,27	
1994			1,18		2,16	7,61	1,09	10,63	
1995			1,11		2,14	6,64	0,97	8,99	
1996			1,03		2,11	5,76	0,88	7,35	
1997			0,96		2,08	4,98	0,78	5,71	
1998	S40	12,7	0,90	2,5	2,05	4,27	0,71	4,07	1,64

Statligt lån: R = Rg el. 12,75 %, N = 30 år; R= Rg el. 2,5 %, N = 27 år

Bottenlån: R = Rg el. 12,7 %, N = 40 år; R = Rg el. 2,5 %, N = 28 år

Ursprunglig skuld (dec. 1973)		*Ursprungligt marknadsvärde*
Statligt lån	18,18	
Bottenlån	63,63	
Summa	81,81	100
Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
Statligt lån	5,88	
Bottenlån	22,79	
Summa	28,67	87

Tabell 12(2)12 B Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1973: Skatte- och subventionseffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Reducering av subvention	
			Årlig (1)–(2)	Ackumulerad			Årlig (5)–(6)	Ackumulerad	Årlig (3)–(7)	Ackumulerad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	3,81	2,54	1,27	1,27	2,34	2,41	–0,07	–0,07	1,34	1,34
1985	3,44	2,36	1,08	2,35	2,30	2,39	–0,09	–0,16	1,17	2,51
1986	3,10	2,18	0,92	3,27	2,26	2,37	–0,11	–0,27	1,03	3,54
1987	2,79	2,01	0,78	4,05	2,22	2,35	–0,13	–0,40	0,91	4,45
1988	2,52	1,86	0,66	4,71	2,18	2,32	–0,14	–0,54	0,80	5,25
1989	2,27	1,72	0,55	5,26	2,14	2,30	–0,16	–0,70	0,71	5,96
1990	2,03	1,60	0,43	5,69	2,10	2,27	–0,17	–0,87	0,60	6,56
1991	1,83	1,48	0,35	6,04	2,06	2,25	–0,19	–1,06	0,54	7,10
1992	1,64	1,37	0,27	6,31	2,02	2,22	–0,20	–1,26	0,47	7,57
1993	1,47	1,27	0,20	6,51	1,98	2,19	–0,21	–1,47	0,41	7,98
1994	1,32	1,18	0,14	6,65	1,93	2,16	–0,23	–1,70	0,37	8,35
1995	1,18	1,11	0,07	6,72	1,89	2,14	–0,25	–1,95	0,32	8,67
1996	1,06	1,03	0,03	6,75	1,85	2,11	–0,26	–2,21	0,29	8,96
1997	0,95	0,96	–0,01	6,74	1,81	2,08	–0,27	–2,48	0,26	9,22
1998	0,84	0,90	–0,06	6,68	1,77	2,05	–0,28	–2,76	0,22	9,44

Tabell 12(2)13 A Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1972: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Låne-typ	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						26,33		26,33	
1984	S40	12,65	2,41	2,37–	2,39	23,52	2,81	24,69	1,64
1985		12,7	2,23	–2,50	2,37	20,97	2,55	23,05	
1986			2,06	2,5	2,35	18,68	2,29	21,41	
1987			1,90		2,32	16,61	2,07	19,77	
1988			1,76		2,29	14,74	1,87	18,13	
1989			1,62		2,26	13,05	1,69	16,49	
1990			1,51		2,24	11,53	1,52	14,85	
1991			1,39		2,21	10,16	1,37	13,21	
1992			1,30		2,18	8,93	1,23	11,57	
1993			1,21		2,15	7,81	1,12	9,93	
1994			1,12		2,13	6,82	0,99	8,29	
1995			1,05		2,10	5,92	0,90	6,65	
1996			0,98		2,08	5,11	0,81	5,01	
1997			0,92		2,05	4,39	0,72	3,37	1,64
1998	S40	12,7	0,86	2,5	1,94	3,74	0,65	1,87	1,50

Statligt lån: R = Rg el. 12,75 %, N = 30 år; R = Rg el. 2,5 %, N = 26 år

Bottenlån: R = Rg el. 12,7 %, N = 40 år; R = Rg el. 2,5 %, N = 28 år

Ursprunglig skuld (dec. 1972)		*Ursprungligt marknadsvärde*
Statligt lån	18,18	
Bottenlån	63,63	
Summa	81,81	100
Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
Statligt lån	5,37	
Bottenlån	20,96	
Summa	26,33	85,7

Tabell 12(2)13 B Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1972: Skatte- och subventionseffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Reducering av subvention	
			Årlig (1)–(2)	Ackumulerad			Årlig (5)–(6)	Ackumulerad	Årlig (3)–(7)	Ackumulerad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	3,53	2,41	1,12	1,12	2,29	2,39	–0,10	–0,10	1,22	1,22
1985	3,19	2,23	0,96	2,08	2,24	2,37	–0,13	–0,23	1,09	2,31
1986	2,87	2,06	0,81	2,89	2,20	2,35	–0,15	–0,38	0,96	3,27
1987	2,58	1,90	0,68	3,57	2,16	2,32	–0,16	–0,54	0,84	4,11
1988	2,32	1,76	0,56	4,13	2,12	2,29	–0,17	–0,71	0,73	4,84
1989	2,09	1,62	0,47	4,60	2,08	2,26	–0,18	–0,89	0,65	5,49
1990	1,88	1,51	0,37	4,97	2,04	2,24	–0,20	–1,09	0,57	6,06
1991	1,68	1,39	0,29	5,26	2,00	2,21	–0,21	–1,30	0,50	6,56
1992	1,51	1,30	0,21	5,47	1,96	2,18	–0,22	–1,52	0,43	6,99
1993	1,35	1,21	0,14	5,61	1,92	2,15	–0,23	–1,75	0,37	7,36
1994	1,21	1,12	0,09	5,70	1,88	2,13	–0,25	–2,00	0,34	7,70
1995	1,08	1,05	0,03	5,73	1,84	2,10	–0,26	–2,26	0,29	7,99
1996	0,97	0,98	–0,01	5,72	1,79	2,08	–0,29	–2,55	0,28	8,27
1997	0,86	0,92	–0,06	5,66	1,75	2,05	–0,30	–2,85	0,24	8,51
1998	0,77	0,86	–0,09	5,57	1,63	1,94	–0,31	–3,16	0,22	8,73

Tabell 12(2)14 A Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1971: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						24,49		24,49	
1984	S40	12,7	2,30	2,48	2,37	21,85	2,64	22,85	1,64
1985			2,12	2,5	2,34	19,46	2,39	21,21	
1986			1,96		2,31	17,30	2,16	19,57	
1987			1,81		2,28	15,35	1,95	17,93	
1988			1,68		2,26	13,60	1,75	16,29	
1989			1,55		2,23	12,01	1,59	14,65	
1990			1,44		2,21	10,58	1,43	13,01	
1991			1,34		2,18	9,30	1,28	11,37	
1992			1,24		2,15	8,14	1,16	9,73	
1993			1,16		2,12	7,10	1,04	8,09	
1994			1,08		2,10	6,17	0,93	6,45	
1995			1,00		2,07	5,32	0,85	4,81	
1996			0,94		2,05	4,57	0,75	3,17	1,64
1997			0,88		1,89	3,90	0,67	1,71	1,46
1998	S40	12,7	0,82	2,5	1,63	3,29	0,61	0,44	1,27

Statligt lån: R = 12,75 %, N = 30 år — R = Rg el. 2,5 %, N = 26 år

Bottenlån: R = 12,7 %, N = 40 år — R = Rg el. 2,5 %, N = 28 år

Ursprunglig skuld (dec. 1971)		*Ursprungligt marknadsvärde*
Statligt lån	18,18	
Bottenlån	63,63	
Summa	81,81	100
Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
Statligt lån	4,96	
Bottenlån	19,53	
Summa	24,49	84,4

Tabell 12(2)14 B Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1971: Skatte- och subventionseffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Reducering av subvention	
			Årlig (1)–(2)	Ackumulerad			Årlig (5)–(6)	Ackumulerad	Årlig (3)–(7)	Ackumulerad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	3,32	2,30	1,02	1,02	2,24	2,37	–0,13	–0,13	1,15	1,15
1985	2,99	2,12	0,87	1,89	2,20	2,34	–0,14	–0,27	1,01	2,16
1986	2,69	1,96	0,73	2,62	2,16	2,31	–0,15	–0,42	0,88	3,04
1987	2,42	1,81	0,61	3,23	2,12	2,28	–0,16	–0,58	0,77	3,81
1988	2,18	1,68	0,50	3,73	2,08	2,26	–0,18	–0,76	0,68	4,49
1989	1,96	1,55	0,41	4,14	2,03	2,23	–0,20	–0,96	0,61	5,10
1990	1,76	1,44	0,32	4,46	1,99	2,21	–0,22	–1,18	0,54	5,64
1991	1,58	1,34	0,24	4,70	1,95	2,18	–0,23	–1,41	0,47	6,11
1992	1,41	1,24	0,17	4,87	1,91	2,15	–0,24	–1,65	0,41	6,52
1993	1,26	1,16	0,10	4,97	1,87	2,12	–0,25	–1,90	0,35	6,87
1994	1,13	1,08	0,05	5,02	1,83	2,10	–0,27	–2,17	0,32	7,19
1995	1,01	1,00	0,01	5,03	1,79	2,07	–0,28	–2,45	0,29	7,48
1996	0,90	0,94	–0,04	4,99	1,75	2,05	–0,30	–2,75	0,26	7,74
1997	0,80	0,88	–0,08	4,91	1,58	1,89	–0,31	–3,06	0,23	7,97
1998	0,71	0,82	–0,11	4,80	1,31	1,63	–0,32	–3,38	0,21	8,18

Tabell 12(2)15 A Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1970: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						22,36		22,36	
1984	S40	12,7	2,16	2,5	2,33	19,91	2,45	20,72	1,64
1985			2,00		2,31	17,70	2,21	19,08	
1986			1,85		2,28	15,71	1,99	17,44	
1987			1,70		2,25	13,91	1,80	15,80	
1988			1,58		2,22	12,29	1,62	14,16	
1989			1,47		2,20	10,83	1,46	12,52	
1990			1,36		2,17	9,52	1,31	10,88	
1991			1,27		2,14	8,33	1,19	9,24	
1992			1,17		2,11	7,26	1,07	7,60	
1993			1,09		2,09	6,31	0,95	5,96	
1994			1,02		2,06	5,45	0,86	4,32	
1995			0,95		2,04	4,68	0,77	2,68	1,64
1996			0,89		1,77	3,98	0,70	1,32	1,36
1997			0,83		1,62	3,37	0,61	0,05	1,27
1998	S40	12,7	0,78	2,5	0,38	2,81	0,56	0	0

Statligt lån:	R = 12,75 % N = 30 år	R = 2,5 % N = 26 år
Bottenlån:	R = 12,7 % N = 40 år	R = 2,5 % N = 28 år

Ursprunglig skuld (dec. 1970)		*Ursprungligt marknadsvärde*
Statligt lån	19,18	
Bottenlån	63,63	
Summa	81,81	100
Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
Statligt lån	4,49	
Bottenlån	17,87	
Summa	22,36	83,1

Tabell 12(2)15 B Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1970: Skatte- och subventionseffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Brutto-kapital-utgift	Bokost-nad exkl. drift o. under-håll	Skatteminskning plus räntebidrag		Brutto-kapital-utgift	Bokost-nad exkl. drift o. under-håll	Skatteminskning plus räntebidrag		Reducering av subvention	
			Årlig (1)–(2)	Ackumu-lerad			Årlig (5)–(6)	Ackumu-lerad	Årlig (3)–(7)	Ackumu-lerad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	3,06	2,16	0,90	0,90	2,19	2,33	–0,14	–0,14	1,04	1,04
1985	2,75	2,00	0,75	1,65	2,15	2,31	–0,16	–0,30	0,91	1,95
1986	2,48	1,85	0,63	2,28	2,10	2,28	–0,18	–0,48	0,81	2,76
1987	2,23	1,70	0,53	2,81	2,06	2,25	–0,19	–0,67	0,72	3,48
1988	2,00	1,58	0,42	3,23	2,02	2,22	–0,20	–0,87	0,62	4,10
1989	1,80	1,47	0,33	3,56	1,98	2,20	–0,22	–1,09	0,55	4,65
1990	1,61	1,36	0,25	3,81	1,94	2,17	–0,23	–1,32	0,48	5,13
1991	1,45	1,27	0,18	3,99	1,90	2,14	–0,24	–1,56	0,42	5,55
1992	1,29	1,17	0,12	4,11	1,86	2,11	–0,25	–1,81	0,37	5,92
1993	1,16	1,09	0,07	4,18	1,82	2,09	–0,27	–2,08	0,34	6,26
1994	1,03	1,02	0,01	4,19	1,78	2,06	–0,28	–2,36	0,29	6,55
1995	0,92	0,95	–0,03	4,16	1,74	2,04	–0,30	–2,66	0,27	6,82
1996	0,82	0,89	–0,07	4,09	1,46	1,77	–0,31	–2,97	0,24	7,06
1997	0,73	0,83	–0,10	3,99	1,30	1,62	–0,32	–3,29	0,22	7,28
1998	0,64	0,78	–0,14	3,85	0,05	0,38	–0,33	–3,62	0,19	7,47

Tabell 12(2)16 A Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1969: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						21,29		21,29	
1984	A50	10,95	1,69	2,5	2,31	19,19	2,10	19,65	1,64
1985		12,7	1,69		2,29	17,31	1,88	18,01	
1986			1,57		2,26	15,59	1,72	16,37	
1987			1,46		2,23	14,04	1,55	14,73	
1988			1,36		2,20	12,62	1,42	13,09	
1989	A50		1,27		2,18	11,34	1,28	11,45	
1990	S40		1,42		2,15	9,93	1,41	9,81	
1991			1,32		2,13	8,67	1,26	8,17	
1992			1,22		2,10	7,54	1,13	6,53	
1993			1,14		2,07	6,53	1,01	4,89	
1994			1,06		2,04	5,61	0,92	3,25	1,64
1995			0,99		1,79	4,79	0,82	1,98	1,27
1996			0,92		1,63	4,07	0,72	0,71	1,27
1997			0,86		1,04	3,41	0,66	0	0,71
1998	S40	12,7	0,81	2,5	0,33	2,82	0,59	0	0

Statligt lån:	R = 12,75 % N = 30 år	R = 2,5 % N = 26 år	*Ursprunglig skuld*	*(dec. 1969)*	*Ursprungligt marknadsvärde*
			Statligt lån	18,18	
			Bottenlån	63,63	
Bottenlån:	R = 12,7 % (el. 10,95 %) N = 40 år	R = 2,5 % N = 28 år	Summa	81,81	100
			Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
			Statligt lån	4,04	
			Bottenlån	17,25	
			Summa	21,29	81,8

Tabell 12(2)16 B Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1969: Skatte- och subventionseffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Reducering av subvention	
			Årlig (1)–(2)	Ackumulerad			Årlig (5)–(6)	Ackumulerad	Årlig (3)–(7)	Ackumulerad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	2,40	1,69	0,71	0,71	2,16	2,31	–0,15	–0,15	0,86	0,86
1985	2,42	1,69	0,73	1,44	2,12	2,29	–0,17	–0,32	0,90	1,76
1986	2,19	1,57	0,62	2,06	2,08	2,26	–0,18	–0,50	0,80	2,56
1987	1,98	1,46	0,52	2,58	2,04	2,23	–0,19	–0,69	0,71	3,27
1988	1,80	1,36	0,44	3,02	2,00	2,20	–0,20	–0,89	0,64	3,91
1989	1,63	1,27	0,36	3,38	1,95	2,18	–0,23	–1,12	0,59	4,50
1990	1,71	1,42	0,29	3,67	1,91	2,15	–0,24	–1,36	0,53	5,03
1991	1,53	1,32	0,21	3,88	1,87	2,13	–0,26	–1,62	0,47	5,50
1992	1,37	1,22	0,15	4,03	1,83	2,10	–0,27	–1,89	0,42	5,92
1993	1,22	1,14	0,08	4,11	1,79	2,07	–0,28	–2,17	0,36	6,28
1994	1,09	1,06	0,03	4,14	1,75	2,04	–0,29	–2,46	0,32	6,60
1995	0,97	0,99	–0,02	4,12	1,39	1,79	–0,40	–2,86	0,38	6,98
1996	0,86	0,92	–0,06	4,06	1,32	1,63	–0,31	–3,17	0,25	7,23
1997	0,77	0,86	–0,09	3,97	0,72	1,04	–0,32	–3,49	0,23	7,46
1998	0,68	0,81	–0,13	3,84	0	0,33	–0,33	–3,82	0,20	7,66

Tabell 12(2)17 A Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1968: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Låne-typ	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						20,25		20,25	
1984	A50	12,7	1,76	2,5	2,30	18,26	1,99	18,61	1,64
1985			1,64		2,27	16,44	1,82	16,97	
1986			1,52		2,24	14,80	1,64	15,33	
1987			1,42		2,21	13,30	1,50	13,69	
1988	A50		1,32		2,19	11,95	1,35	12,05	
1989	S40		1,48		2,16	10,47	1,48	10,41	
1990			1,37		2,13	9,14	1,33	8,77	
1991			1,27		2,10	7,95	1,19	7,13	
1992			1,18		2,08	6,88	1,07	5,49	
1993			1,10		2,05	5,91	0,97	3,85	1,64
1994			1,02		1,83	5,05	0,86	2,45	1,40
1995			0,95		1,64	4,28	0,77	1,18	1,27
1996			0,89		1,52	3,59	0,69	0	1,18
1997			0,83		0,33	2,97	0,62	0	0
1998	S40	12,7	0,77	2,5	0,32	2,42	0,55	0	0

Statligt lån:	R = 12,75 % N = 30 år	R = 2,5 % N = 26 år
Bottenlån:	R = 12,7 % N = 40 år	R = 2,5 % N = 28 år

Ursprunglig skuld (dec. 1968)		*Ursprungligt marknadsvärde*
Statligt lån	18,18	
Bottenlån	63,63	
Summa	81,81	100
Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
Statligt lån	3,80	
Bottenlån	16,45	
Summa	20,25	80,5

Tabell 12(2)17 B Eget hem med statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1968: Skatte- och subventionseffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntebidrag		Reducering av subvention	
			Årlig (1)–(2)	Ackumulerad			Årlig (5)–(6)	Ackumulerad	Årlig (3)–(7)	Ackumulerad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	2,55	1,76	0,79	0,79	2,13	2,30	–0,17	–0,17	0,96	0,96
1985	2,40	1,64	0,76	1,55	2,09	2,27	–0,18	–0,35	0,94	1,90
1986	2,09	1,52	0,57	2,12	2,05	2,24	–0,19	–0,54	0,76	2,66
1987	1,90	1,42	0,48	2,60	2,01	2,21	–0,20	–0,74	0,68	3,34
1988	1,72	1,32	0,40	3,00	1,97	2,19	–0,22	–0,96	0,62	3,96
1989	1,81	1,48	0,33	3,33	1,93	2,16	–0,23	–1,19	0,56	4,48
1990	1,62	1,37	0,25	3,58	1,89	2,13	–0,24	–1,43	0,49	4,97
1991	1,45	1,27	0,18	3,76	1,85	2,10	–0,25	–1,68	0,43	5,40
1992	1,29	1,18	0,11	3,87	1,81	2,08	–0,27	–1,95	0,38	5,78
1993	1,15	1,10	0,05	3,92	1,77	2,05	–0,28	–2,23	0,33	6,11
1994	1,02	1,02	0	3,92	1,52	1,83	–0,31	–2,54	0,31	6,42
1995	0,91	0,95	–0,04	3,88	1,33	1,64	–0,31	–2,85	0,27	6,69
1996	0,81	0,89	–0,08	3,80	1,20	1,52	–0,32	–3,17	0,24	6,93
1997	0,71	0,83	–0,12	3,68	0	0,33	–0,33	–3,50	0,21	7,14
1998	0,63	0,77	–0,14	3,54	0	0,32	–0,32	–3,82	0,18	7,32

Tabellbilaga 3

Egnahem utan statliga lån

Tabell 12(3)1 A Egnahem utan statliga lån färdigställda åren 1958–1983: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll år 1984 vid nuvarande system resp. vid reallån och real beskattning, marknadsvärde, inteckningsskuld och nettoförmögenhet i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden

Färdigställt i dec. år	Nuvarande system			Reallån		Marknadsvärde 31 dec. 1983	Skuld 31 dec. 1983	Nettoförmögenhet 31 dec. 1983 (6)–(7)	Nuvarande system Realamortering 1984	Reallån Amortering 1984
	Bottenlån			Bottenlån						
	Låne-typ	Räntesats, %, 1984	Bokostnad exkl. drift o. underhåll 1984	Räntesats, %, 1984	Bokostnad exkl. drift o. underhåll 1984					
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1983	S 40[a]	12,7	7,07	2,5	4,12	100	90	10	9,30	2,40
1982	S 40	12,7	6,43	2,5	3,90	98,7	80,70	18,00	8,37	2,31
1981	S 40	12,7	5,83	2,5	3,69	97,4	72,33	25,07	7,55	2,23
1980	S 40	12,7	5,30	2,5	3,51	96,1	64,78	31,32	6,78	2,15
1979	A 50[b]	10,95	4,11	2,5	3,27	94,8	55,81	38,99	5,71	2,05
1978	A 50	12,7	4,10	2,5	3,15	93,5	50,78	42,72	5,18	2,00
1977	A 50	12,7	3,80	2,5	3,04	92,2	46,52	45,68	4,76	1,96
1976	A 50	9,7	2,94	2,5	2,89	90,9	40,78	50,12	4,21	1,89
1975	A 50	9,2	2,62	2,5	2,79	89,6	36,62	52,98	3,80	1,85
1974	A 50	8,2	2,29	2,5	2,69	88,3	33,00	55,30	3,47	1,81
1973	S 40	12,7	2,85	2,5	2,61	87	28,77	58,23	3,29	1,80
1972	S 40	12,7	2,65	2,5	2,57	85,7	26,16	59,54	3,02	1,80
1971	S 40	12,7	2,50	2,5	2,54	84,4	24,10	60,30	2,82	1,80
1970	S 40	12,7	2,33	2,5	2,50	83,1	21,87	61,23	2,60	1,80
1969	A 50	10,95	1,79	2,5	2,48	81,8	20,66	61,14	2,18	1,80
1968	A 50	12,7	1,85	2,5	2,45	80,5	19,46	61,04	2,04	1,80
1967	∞[c]	12,7	1,83	2,5	2,45	79,2	19,89	59,31	2,05	1,80
1966	∞	12,7	1,75	2,5	2,43	77,9	18,87	59,03	1,95	1,80
1965	∞	12,7	1,66	2,5	2,41	76,6	17,64	58,96	1,83	1,80
1964	∞	12,7	1,57	2,5	2,22	75,3	16,44	58,86	1,71	1,63
1963	∞	12,7	1,30	2,5	1,97	74,0	15,59	58,41	1,42	1,40
1962	∞	12,7	1,26	2,5	1,96	72,7	15,12	57,58	1,38	1,40
1961	∞	12,7	1,22	2,5	1,94	71,4	14,44	56,96	1,31	1,40
1960	∞	12,7	1,19	2,5	1,93	70,1	14,08	56,02	1,28	1,40
1959	∞	12,7	1,15	2,5	1,92	68,8	13,59	55,21	1,24	1,40
1958	∞	12,7	1,14	2,5	1,91	67,5	13,41	54,09	1,22	1,40

[a] S40 = Serielån med 40 års amorteringsplan.
[b] A50 = Annuitetslån med 50 års amorteringsplan.
[c] ∞ = Amorteringsfritt penningslån.

Tabell 12(3)1 B Egnahem utan statliga lån, färdigställda åren 1958–1967: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll år 1984 vid nuvarande system, penninglån och real beskattning resp. reallån och real beskattning, realamortering vid penninglån resp. reallån i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden

Färdigställt i dec. år	Nuvarande system	Real beskattning		Skuld 31 dec. 1983	Penninglån	Reallån
	Bokostnad exkl. drift o. underhåll 1984	Penninglån Bokostnad exkl. drift o. underhåll 1984	Reallån Bokostnad exkl. drift o. underhåll 1984		Realamortering 1984	Amortering 1984
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1967	1,83	2,76	2,45	19,89	2,05	1,80
1966	1,75	2,63	2,43	18,87	1,95	1,80
1965	1,66	2,48	2,41	17,64	1,83	1,80
1964	1,57	2,33	2,22	16,44	1,71	1,63
1963	1,30	2,03	1,97	15,59	1,42	1,40
1962	1,26	1,97	1,96	15,12	1,38	1,40
1961	1,22	1,89	1,94	14,44	1,31	1,40
1960	1,19	1,84	1,93	14,08	1,28	1,40
1959	1,15	1,79	1,92	13,59	1,24	1,40
1958	1,14	1,76	1,91	13,41	1,22	1,40

Tabell 12(3)2 A Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1983: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Bottenlån Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						90,00		90,00	
1984	S40	12,7	7,07	2,5	4,12	80,70	9,30	87,60	2,40
1985			6,43		4,08	72,33	8,37	85,20	
1986			5,83		4,04	64,78	7,55	82,80	
1987			5,30		4,00	58,00	6,78	80,40	
1988			4,82		3,96	51,89	6,11	78,00	
1989			4,39		3,92	46,39	5,50	75,60	
1990			3,99		3,88	41,45	4,94	73,20	
1991			3,64		3,83	36,99	4,46	70,80	
1992			3,33		3,79	32,99	4,00	68,40	
1993			3,04		3,75	29,38	3,61	66,00	
1994			2,78		3,71	26,14	3,24	63,60	
1995			2,54		3,67	23,23	2,91	61,20	
1996			2,34		3,63	20,60	2,63	58,80	
1997			2,14		3,58	18,24	2,36	56,40	
1998	S40	12,7	1,97	2,5	3,54	16,12	2,12	54,00	2,40

Topplån:	R[a] = 14,0 % N[b] = 20 år	R = 3,5 % N = 20 år	*Ursprunglig skuld (dec. 1983)* Topplån 20 Bottenlån 70	*Ursprungligt marknadsvärde*
Bottenlån:	R = 12,7 % N = 40 år	R = 2,5 % N = 50 år	Summa 90	100
			Skuld i dec. 1983 Topplån 20 Bottenlån 70	*Marknadsvärde i dec. 1983*
			Summa 90	100

[a] R = Räntesats.
[b] N = Amorteringsplanens längd.

Tabell 12(3)2 B Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1983: Skatteeffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Reducering av subvention	
			Årlig	Ackumulerad			Årlig	Ackumulerad	Årlig	Ackumulerad
			(1)–(2)				(5)–(6)		(3)–(7)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	12,00	7,07	4,93	4,93	4,84	4,12	0,72	0,72	4,21	4,21
1985	10,78	6,43	4,35	9,28	4,76	4,08	0,68	1,40	3,67	7,88
1986	9,69	5,83	3,86	13,14	4,70	4,04	0,66	2,06	3,20	11,08
1987	8,70	5,30	3,40	16,54	4,62	4,00	0,62	2,68	2,78	13,86
1988	7,82	4,82	3,00	19,54	4,56	3,96	0,60	3,28	2,40	16,26
1989	7,02	4,39	2,63	22,17	4,48	3,92	0,56	3,84	2,07	18,33
1990	6,31	3,99	2,32	24,49	4,42	3,88	0,54	4,38	1,78	20,11
1991	5,66	3,64	2,02	26,51	4,34	3,83	0,51	4,89	1,51	21,62
1992	5,08	3,33	1,75	28,26	4,28	3,79	0,49	5,38	1,26	22,88
1993	4,56	3,04	1,52	29,78	4,21	3,75	0,46	5,84	1,06	23,94
1994	4,09	2,78	1,31	31,09	4,14	3,71	0,43	6,27	0,88	24,82
1995	3,67	2,54	1,13	32,22	4,07	3,67	0,40	6,67	0,73	25,55
1996	3,29	2,34	0,95	33,17	4,00	3,63	0,37	7,04	0,58	26,13
1997	2,95	2,14	0,81	33,98	3,93	3,58	0,35	7,39	0,46	26,59
1998	2,64	1,97	0,67	34,65	3,86	3,54	0,32	7,71	0,35	26,94

Tabell 12(3)3 A Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1982: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Bottenlån Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						80,70		80,70	
1984	S40	12,7	6,43	2,5	3,90	72,33	8,37	78,39	2,31
1985			5,83		3,86	64,78	7,55	76,08	
1986			5,30		3,81	58,00	6,78	73,77	
1987			4,82		3,78	51,89	6,11	71,46	
1988			4,39		3,74	46,39	5,50	69,15	
1989			3,99		3,70	41,45	4,94	66,84	
1990			3,64		3,66	36,99	4,46	64,53	
1991			3,33		3,62	32,99	4,00	62,22	
1992			3,04		3,58	29,38	3,61	59,91	
1993			2,78		3,54	26,14	3,24	57,60	
1994			2,54		3,50	23,23	2,91	55,29	
1995			2,34		3,46	20,60	2,63	52,98	
1996			2,14		3,42	18,24	2,36	50,67	
1997			1,97		3,38	16,12	2,12	48,36	
1998	S40	12,7	1,81	2,5	3,34	14,21	1,91	46,05	2,31

Topplån:	R = 14,0 % N = 20 år	R = 3,5 % N = 20 år	
Bottenlån:	R = 12,7 % N = 40 år	R = 2,5 % N = 47 år	

Ursprunglig skuld	*(dec. 1982)*	*Ursprungligt marknadsvärde*
Topplån	20	
Bottenlån	70	
Summa	90	100
Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
Topplån	17,27	
Bottenlån	63,43	
Summa	80,70	98,7

Tabell 12(3)3 B Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1982: Skatteeffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Reducering av subvention	
			Årlig	Ackumulerad			Årlig	Ackumulerad	Årlig	Ackumulerad
			(1)–(2)				(5)–(6)		(3)–(7)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	10,78	6,43	4,35	4,35	4,48	3,90	0,58	0,58	3,77	3,77
1985	9,69	5,83	3,86	8,21	4,42	3,86	0,56	1,14	3,30	7,07
1986	8,70	5,30	3,40	11,61	4,35	3,81	0,54	1,68	2,86	9,93
1987	7,82	4,82	3,00	14,61	4,28	3,78	0,50	2,18	2,50	12,43
1988	7,02	4,39	2,63	17,24	4,22	3,74	0,48	2,66	2,15	14,58
1989	6,31	3,99	2,32	19,56	4,15	3,70	0,45	3,11	1,87	16,45
1990	5,66	3,64	2,02	21,58	4,08	3,66	0,42	3,53	1,60	18,05
1991	5,08	3,33	1,75	23,33	4,01	3,62	0,39	3,92	1,36	19,41
1992	4,56	3,04	1,52	24,85	3,95	3,58	0,37	4,29	1,15	20,56
1993	4,09	2,78	1,31	26,16	3,88	3,54	0,34	4,63	0,97	21,53
1994	3,67	2,54	1,13	27,29	3,81	3,50	0,31	4,94	0,82	22,35
1995	3,29	2,34	0,95	28,24	3,75	3,46	0,29	5,23	0,66	23,01
1996	2,95	2,14	0,81	29,05	3,68	3,42	0,26	5,49	0,55	23,56
1997	2,64	1,97	0,67	29,72	3,61	3,38	0,23	5,72	0,44	24,00
1998	2,36	1,81	0,55	30,27	3,55	3,34	0,21	5,93	0,34	24,34

Tabell 12(3)4 A Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1981: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift och underhåll	Bottenlån Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift och underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						72,33		72,33	
1984	S40	12,7	5,83	2,5	3,69	64,78	7,55	70,10	2,23
1985			5,30		3,65	58,00	6,78	67,87	
1986			4,82		3,60	51,89	6,11	65,65	
1987			4,39		3,58	46,39	5,50	63,42	
1988			3,99		3,54	41,45	4,94	61,20	
1989			3,64		3,50	36,99	4,46	58,97	
1990			3,33		3,46	32,99	4,00	56,74	
1991			3,04		3,42	29,38	3,61	54,52	
1992			2,78		3,38	26,14	3,24	52,29	
1993			2,54		3,35	23,23	2,91	50,07	
1994			2,34		3,31	20,60	2,63	47,84	
1995			2,14		3,27	18,24	2,36	45,61	
1996			1,97		3,23	16,12	2,12	43,39	
1997			1,81		3,19	14,21	1,91	41,16	
1998	S40	12,7	1,67	2,5	3,15	12,49	1,72	38,94	2,23

Topplån:	R = 14,0 % N = 20 år	R = 3,5 % N = 20 år	
Bottenlån:	R = 12,7 % N = 40 år	R = 2,5 % N = 43 år	

Ursprunglig skuld	*(dec. 1981)*	*Ursprungligt marknadsvärde*
Topplån	20	
Bottenlån	70	
Summa	90	100
Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärdet i dec. 1983*
Topplån	14,88	
Bottenlån	57,45	
Summa	72,33	97,4

Tabell 12(3)4 B Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1981: Skatteeffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Reducering av subvention	
			Årlig (1)–(2)	Ackumulerad			Årlig (5)–(6)	Ackumulerad	Årlig (3)–(7)	Ackumulerad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	9,69	5,83	3,86	3,86	4,17	3,69	0,48	0,48	3,38	3,38
1985	8,70	5,30	3,40	7,26	4,10	3,65	0,45	0,93	2,95	6,33
1986	7,82	4,82	3,00	10,26	4,04	3,60	0,44	1,37	2,56	8,89
1987	7,02	4,39	2,63	12,89	3,98	3,58	0,40	1,77	2,23	11,12
1988	6,31	3,99	2,32	15,21	3,91	3,54	0,37	2,14	1,95	13,07
1989	5,66	3,64	2,02	17,23	3,85	3,50	0,35	2,49	1,67	14,74
1990	5,08	3,33	1,75	18,98	3,78	3,46	0,32	2,81	1,43	16,17
1991	4,56	3,04	1,52	20,50	3,72	3,42	0,30	3,11	1,22	17,39
1992	4,09	2,78	1,31	21,81	3,66	3,38	0,28	3,39	1,03	18,42
1993	3,67	2,54	1,13	22,94	3,59	3,35	0,24	3,63	0,89	19,31
1994	3,29	2,34	0,95	23,89	3,53	3,31	0,22	3,85	0,73	20,04
1995	2,95	2,14	0,81	24,70	3,46	3,27	0,19	4,04	0,62	20,66
1996	2,64	1,97	0,67	25,37	3,40	3,23	0,17	4,21	0,50	21,16
1997	2,36	1,81	0,55	25,92	3,34	3,19	0,15	4,36	0,40	21,56
1998	2,12	1,67	0,45	26,37	3,27	3,15	0,12	4,48	0,33	21,89

Tabell 12(3)5 A Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1980: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift och underhåll	Bottenlån Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift och underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Låne-typ	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						64,78		64,78	
1984	S40	12,7	5,30	2,5	3,51	58,00	6,78	62,63	2,15
1985			4,82		3,47	51,89	6,11	60,48	
1986			4,39		3,43	46,39	5,50	58,33	
1987			3,99		3,40	41,45	4,94	56,17	
1988			3,64		3,36	36,99	4,46	54,02	
1989			3,33		3,32	32,99	4,00	51,87	
1990			3,04		3,28	29,38	3,61	49,72	
1991			2,78		3,25	26,14	3,24	47,57	
1992			2,54		3,21	23,23	2,91	45,41	
1993			2,34		3,17	20,60	2,63	43,25	
1994			2,14		3,14	18,24	2,36	41,11	
1995			1,97		3,10	16,12	2,12	38,96	
1996			1,81		3,06	14,21	1,91	36,81	
1997			1,67		3,02	12,49	1,72	34,65	
1998	S40	12,7	1,55	2,5	2,99	10,95	1,54	32,50	2,15

Topplån:	R = 14,0 % N= 20 år	R = 3,5 % N = 20 år	
Bottenlån:	R = 12,7 % N = 40 år	R = 2,5 % N = 41 år	

Ursprunglig skuld	*(dec. 1980)*	*Ursprungligt marknadsvärde*
Topplån	20	
Bottenlån	70	
Summa	90	100
Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
Topplån	12,77	
Bottenlån	52,01	
Summa	64,78	96,1

Tabell 12(3)5 B Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1980: Skatteeffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Reducering av subvention	
			Årlig (1)–(2)	Ackumulerad			Årlig (5)–(6)	Ackumulerad	Årlig (3)–(7)	Ackumulerad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	8,70	5,30	3,40	3,40	3,89	3,51	0,38	0,38	3,02	3,02
1985	7,82	4,82	3,00	6,40	3,83	3,47	0,36	0,74	2,64	5,66
1986	7,02	4,39	2,63	9,03	3,77	3,43	0,34	1,08	2,29	7,95
1987	6,31	3,99	2,32	11,35	3,70	3,40	0,30	1,38	2,02	9,97
1988	5,66	3,64	2,02	13,37	3,64	3,36	0,28	1,66	1,74	11,71
1989	5,08	3,33	1,75	15,12	3,58	3,32	0,26	1,92	1,49	13,20
1990	4,56	3,04	1,52	16,64	3,52	3,28	0,24	2,16	1,28	14,48
1991	4,09	2,78	1,31	17,95	3,46	3,25	0,21	2,37	1,10	15,58
1992	3,67	2,54	1,13	19,08	3,40	3,21	0,19	2,56	0,94	16,52
1993	3,29	2,34	0,95	20,03	3,34	3,17	0,17	2,73	0,78	17,30
1994	2,95	2,14	0,81	20,84	3,28	3,14	0,14	2,87	0,67	17,97
1995	2,64	1,97	0,67	21,51	3,21	3,10	0,11	2,98	0,56	18,53
1996	2,36	1,81	0,55	22,06	3,15	3,06	0,09	3,07	0,46	18,99
1997	2,12	1,67	0,45	22,51	3,09	3,02	0,07	3,14	0,38	19,37
1998	1,89	1,55	0,34	22,85	3,03	2,99	0,04	3,18	0,30	19,67

Tabell 12(3)6 A Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1979: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift och underhåll	Bottenlån Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift och underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						55,81		55,81	
1984	A50	10,95	4,11	2,5	3,27	50,10	5,71	53,76	2,05
1985		12,7	4,05		3,24	44,99	5,11	51,71	
1986			3,68		3,21	40,39	4,60	49,66	
1987			3,36		3,17	36,26	4,13	47,61	
1988			3,06		3,13	32,54	3,72	45,56	
1989			2,79		3,10	29,19	3,35	43,51	
1990			2,55		3,06	26,18	3,01	41,46	
1991			2,33		3,03	23,48	2,70	39,41	
1992			2,13		2,99	21,04	2,44	37,36	
1993			1,96		2,96	18,86	2,18	35,31	
1994			1,79		2,92	16,89	1,97	33,26	
1995			1,65		2,89	15,12	1,77	31,21	
1996			1,52		2,85	13,53	1,59	29,16	
1997			1,40		2,81	12,10	1,43	27,11	
1998	A50	12,7	1,29	2,5	2,78	10,82	1,28	25,06	2,05

Topplån:	R = 14,0 % N = 20 år	R = 3,5 % N = 20 år	
Bottenlån:	R = 12,7 % (el. 10,95 %) N = 40 år	R = 2,5 % N = 37 år	

Ursprunglig skuld	*(dec. 1979)*	*Ursprungligt marknadsvärde*
Topplån	20	
Bottenlån	70	
Summa	90	100
Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
Topplån	10,40	
Bottenlån	45,40	
Summa	55,81	94,8

Tabell 12(3)6 B Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1979: Skatteeffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Reducering av subvention	
			Årlig	Ackumulerad			Årlig	Ackumulerad	Årlig	Ackumulerad
			(1)–(2)				(5)–(6)		(3)–(7)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	6,60	4,11	2,49	2,49	3,54	3,27	0,27	0,27	2,22	2,22
1985	6,59	4,05	2,54	5,03	3,48	3,24	0,24	0,51	2,30	4,52
1986	5,92	3,68	2,24	7,27	3,42	3,21	0,21	0,72	2,03	6,55
1987	5,31	3,36	1,95	9,22	3,36	3,17	0,19	0,91	1,76	8,31
1988	4,78	3,06	1,72	10,94	3,31	3,13	0,18	1,09	1,54	9,85
1989	4,29	2,79	1,50	12,44	3,25	3,10	0,15	1,24	1,35	10,20
1990	3,85	2,55	1,30	13,74	3,19	3,06	0,13	1,37	1,17	11,37
1991	3,46	2,33	1,13	14,87	3,13	3,03	0,10	1,47	1,03	12,40
1992	3,10	2,13	0,97	15,84	3,07	2,99	0,08	1,55	0,89	13,29
1993	2,78	1,96	0,82	16,66	3,02	2,96	0,06	1,61	0,76	14,05
1994	2,50	1,79	0,71	17,37	2,96	2,92	0,04	1,65	0,67	14,72
1995	2,25	1,65	0,60	17,97	2,90	2,89	0,01	1,66	0,59	15,31
1996	2,01	1,52	0,49	18,46	2,84	2,85	–0,01	1,65	0,50	15,81
1997	1,80	1,40	0,40	18,86	2,78	2,81	–0,03	1,62	0,43	16,24
1998	1,62	1,29	0,33	19,19	2,73	2,78	–0,05	1,57	0,38	16,62

Tabell 12(3)7 A Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1978: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift och underhåll	Bottenlån Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift och underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						50,78		50,78	
1984	A50	12,7	4,10	2,5	3,15	45,60	5,18	48,78	2,00
1985			3,73		3,11	40,99	4,61	46,78	
1986			3,39		3,08	36,75	4,24	44,78	
1987			3,10		3,04	32,98	3,77	42,78	
1988			2,82		3,01	29,58	3,40	40,78	
1989			2,58		2,98	26,53	3,05	38,78	
1990			2,36		2,94	23,79	2,74	36,78	
1991			2,16		2,91	21,32	2,47	34,78	
1992			1,98		2,87	19,10	2,22	32,78	
1993			1,81		2,84	17,11	1,99	30,78	
1994			1,67		2,80	15,32	1,79	28,78	
1995			1,53		2,77	13,71	1,61	26,78	
1996			1,41		2,73	12,26	1,45	24,78	
1997			1,31		2,70	10,96	1,30	22,78	
1998	A50	12,7	1,20	2,5	2,66	9,79	1,17	20,78	2,00

Topplån:	R = 14,0 % N = 20 år	R = 3,5 % N = 20 år	*Ursprunglig skuld*	*(dec. 1978)*	*Ursprungligt marknadsvärde*
			Topplån	20	
			Bottenlån	70	
Bottenlån:	R = 12,7 % N = 40 år	R = 2,5 % N = 35 år	Summa	90	100
			Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
			Topplån	9,00	
			Bottenlån	41,78	
			Summa	50,78	93,5

Tabell 12(3)7 B Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1978: Skatteeffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntesubvention		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning plus räntesubvention		Reducering av subvention	
			Årlig (1)–(2)	Ackumulerad			Årlig (5)–(6)	Ackumulerad	Årlig (3)–(7)	Ackumulerad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	6,68	4,10	2,58	2,58	3,35	3,15	0,20	0,20	2,38	2,38
1985	5,99	3,73	2,26	4,84	3,29	3,11	0,18	0,38	2,08	4,46
1986	5,39	3,39	2,00	6,84	3,23	3,08	0,15	0,53	1,85	6,31
1987	4,84	3,10	1,74	8,58	3,18	3,04	0,14	0,67	1,60	7,91
1988	4,34	2,82	1,52	10,10	3,12	3,01	0,11	0,78	1,41	9,32
1989	3,90	2,58	1,32	11,42	3,07	2,98	0,09	0,87	1,23	10,55
1990	3,50	2,36	1,14	12,56	3,01	2,94	0,07	0,94	1,07	11,62
1991	3,15	2,16	0,99	13,55	2,95	2,91	0,04	0,98	0,95	12,57
1992	2,82	1,98	0,84	14,39	2,90	2,87	0,03	1,01	0,81	13,38
1993	2,54	1,81	0,73	15,12	2,84	2,84	0	1,01	0,73	14,11
1994	2,27	1,67	0,60	15,72	2,79	2,80	–0,01	1,00	0,61	14,72
1995	2,04	1,53	0,51	16,23	2,73	2,77	–0,04	0,96	0,55	15,27
1996	1,83	1,41	0,42	16,65	2,67	2,73	–0,06	0,90	0,48	15,75
1997	1,64	1,31	0,33	16,98	2,62	2,70	–0,08	0,82	0,41	16,16
1998	1,47	1,20	0,27	17,25	2,56	2,66	–0,10	0,72	0,37	16,53

Tabell 12(3)8 A Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1977: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift och underhåll	Bottenlån Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift och underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						46,52		46,52	
1984	A50	12,7	3,80	2,5	3,04	41,76	4,76	44,56	1,96
1985			3,45		3,00	37,48	4,28	42,60	
1986			3,15		2,97	33,64	3,84	40,65	
1987			2,87		2,94	30,17	3,47	38,69	
1988			2,62		2,90	27,06	3,11	36,74	
1989			2,40		2,87	24,26	2,80	34,78	
1990			2,19		2,84	21,75	2,51	32,82	
1991			2,00		2,80	19,49	2,26	30,87	
1992			1,84		2,77	17,46	2,03	28,91	
1993			1,69		2,73	15,63	1,83	26,96	
1994			1,56		2,70	13,98	1,65	25,00	
1995			1,43		2,67	12,51	1,47	23,04	
1996			1,33		2,63	11,18	1,33	21,09	
1997	A50		1,22		2,60	9,99	1,19	19,13	1,96
1998	S40	12,7	1,25	2,5	2,02	8,81	1,18	17,72	1,41

Topplån:	R = 14,0 % N = 20 år	R = 3,5 % N = 20 år	*Ursprunglig skuld (dec. 1977)*		*Ursprungligt marknadsvärde*
			Topplån	20	
			Bottenlån	70	
Bottenlån:	R = 12,7 % N = 40 år	R = 2,5 % N = 34 år	Summa	90	100
			Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
			Topplån	7,79	
			Bottenlån	38,72	
			Summa	46,52	92,2

Tabell 12(3)8 B Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1977: Skatteeffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Reducering av subvention	
			Årlig	Ackumulerad			Årlig	Ackumulerad	Årlig	Ackumulerad
			(1)–(2)				(5)–(6)		(3)–(7)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	6,12	3,80	2,32	2,32	3,18	3,04	0,14	0,14	2,18	2,18
1985	5,50	3,45	2,05	4,37	3,13	3,00	0,13	0,27	1,92	4,10
1986	4,94	3,15	1,79	6,16	3,07	2,97	0,10	0,37	1,69	5,79
1987	4,43	2,87	1,56	7,72	3,02	2,94	0,08	0,45	1,48	7,27
1988	3,98	2,62	1,36	9,08	2,97	2,90	0,07	0,52	1,29	8,56
1989	3,57	2,40	1,17	10,25	2,91	2,87	0,04	0,56	1,13	9,69
1990	3,21	2,19	1,02	11,27	2,86	2,84	0,02	0,58	1,00	10,69
1991	2,88	2,00	0,88	12,15	2,80	2,80	0	0,58	0,88	11,57
1992	2,58	1,84	0,74	12,89	2,75	2,77	–0,02	0,56	0,76	12,33
1993	2,32	1,69	0,63	13,52	2,69	2,73	–0,04	0,52	0,67	13,00
1994	2,08	1,56	0,52	14,04	2,64	2,70	–0,06	0,46	0,58	13,58
1995	1,86	1,43	0,43	14,47	2,58	2,67	–0,09	0,37	0,52	14,10
1996	1,67	1,33	0,34	14,81	2,53	2,63	–0,10	0,27	0,44	14,54
1997	1,50	1,22	0,28	15,09	2,48	2,60	–0,12	0,15	0,40	14,94
1998	1,46	1,25	0,21	15,30	1,88	2,02	–0,14	0,01	0,35	15,29

Tabell 12(3)9 A Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1976: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift och underhåll	Bottenlån Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift och underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						40,78		40,78	
1984	A50	9,7	2,94	2,5	2,89	36,57	4,21	38,89	1,89
1985	A50	9,7	2,68		2,86	32,78	3,79	36,99	
1986	A50	9,7	2,45		2,82	29,37	3,41	35,10	
1987	S40	12,7	2,89		2,79	26,02	3,35	33,21	
1988			2,64		2,76	23,02	3,00	31,31	
1989			2,40		2,73	20,33	2,69	29,42	
1990			2,20		2,69	17,92	2,41	27,52	
1991			2,01		2,66	15,77	2,15	25,63	
1992			1,84		2,63	13,85	1,92	23,74	
1993			1,69		2,60	12,14	1,71	21,84	
1994			1,55		2,56	10,61	1,53	19,95	
1995			1,42		2,53	9,25	1,36	18,05	
1996			1,31		2,50	8,04	1,21	16,16	1,89
1997			1,08		1,98	7,08	0,96	14,75	1,41
1998	S40	12,7	1,00	2,5	1,95	6,23	0,85	13,35	1,40

Topplån:	R = 14,0 % N = 20 år	R = 3,5 % N = 20 år	*Ursprunglig skuld (dec. 1976)*	*Ursprungligt marknadsvärde*
			Topplån 20	
			Bottenlån 70	
Bottenlån:	R = 12,7 % (el. 9,7 %) N = 40 år	R = 2,5 % N = 32 år	Summa 90	100
			Skuld i dec. 1983	*Marknadsvärde i dec. 1983*
			Topplån 6,43	
			Bottenlån 34,35	
			Summa 40,78	90,9

Tabell 12(3)9 B Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1976: Skatteeffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Reducering av subvention	
			Årlig	Ackumulerad			Årlig	Ackumulerad	Årlig	Ackumulerad
			(1)–(2)				(5)–(6)		(3)–(7)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	4,44	2,94	1,50	1,50	2,96	2,89	0,07	0,07	1,43	1,43
1985	3,98	2,68	1,30	2,80	2,91	2,86	0,05	0,12	1,25	2,68
1986	3,57	2,45	1,12	3,92	2,86	2,82	0,04	0,16	1,08	3,76
1987	4,20	2,89	1,31	5,23	2,81	2,79	0,02	0,18	1,29	5,05
1988	3,75	2,64	1,11	6,34	2,75	2,76	–0,01	0,17	1,12	6,17
1989	3,34	2,40	0,94	7,28	2,70	2,73	–0,03	0,14	0,97	7,14
1990	2,98	2,20	0,78	8,06	2,65	2,69	–0,04	0,10	0,82	7,96
1991	2,65	2,01	0,64	8,70	2,60	2,66	–0,06	0,04	0,70	8,66
1992	2,36	1,84	0,52	9,22	2,55	2,63	–0,08	–0,04	0,60	9,26
1993	2,10	1,69	0,41	9,63	2,49	2,60	–0,11	–0,15	0,52	9,78
1994	1,86	1,55	0,31	9,94	2,44	2,56	–0,12	–0,27	0,43	10,21
1995	1,66	1,42	0,24	10,18	2,39	2,53	–0,14	–0,41	0,38	10,59
1996	1,46	1,31	0,15	10,33	2,33	2,50	–0,17	–0,58	0,32	10,91
1997	1,17	1,08	0,09	10,42	1,80	1,98	–0,18	–0,76	0,27	11,18
1998	1,04	1,00	0,04	10,46	1,76	1,95	–0,19	–0,95	0,23	11,41

Tabell 12(3)10 A Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1975: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift och underhåll	Bottenlån Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift och underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						36,62		36,62	
1984	A50	9,2	2,62	2,5	2,79	32,82	3,80	34,77	1,85
1985	A50	9,2	2,39		2,75	29,20	3,62	32,92	
1986	S40	12,7	2,90		2,72	26,05	3,15	31,07	
1987			2,64		2,69	23,04	3,01	29,21	
1988			2,40		2,66	20,34	2,70	27,36	
1989			2,20		2,63	17,94	2,40	25,51	
1990			2,01		2,59	15,79	2,15	23,66	
1991			1,84		2,56	13,86	1,93	21,81	
1992			1,69		2,53	12,15	1,71	19,95	
1993			1,55		2,50	10,62	1,53	18,10	
1994			1,42		2,47	9,25	1,37	16,25	1,85
1995			1,31		2,43	8,04	1,21	14,41	1,84
1996			1,08		1,95	7,09	0,95	13,01	1,40
1997			1,00		1,93	6,24	0,85	11,61	1,40
1998	S40	12,7	0,94	2,5	1,90	5,47	0,77	10,21	1,40

Topplån:	R = 14,0 % N = 20 år	R = 3,5 % N = 20 år	
Bottenlån:	R = 12,7 % (el. 9,2 %) N = 40 år	R = 2,5 % N = 31 år	

Ursprunglig skuld	*(dec. 1975)*	*Ursprungligt marknadsvärde*
Topplån	20	
Bottenlån	70	
Summa	90	100
Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
Topplån	5,42	
Bottenlån	31,21	
Summa	36,62	89,6

Tabell 12(3)10 B Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1975: Skatteeffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Reducering av subvention	
			Årlig	Ackumulerad			Årlig	Ackumulerad	Årlig	Ackumulerad
			(1)–(2)				(5)–(6)		(3)–(7)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	3,85	2,62	1,23	1,23	2,81	2,79	0,02	0,02	1,21	1,21
1985	3,44	2,39	1,05	2,28	2,76	2,75	0,01	0,03	1,04	2,25
1986	4,20	2,90	1,30	3,58	2,71	2,72	–0,01	0,02	1,31	3,56
1987	3,76	2,64	1,12	4,70	2,66	2,69	–0,03	–0,01	1,15	4,71
1988	3,35	2,40	0,95	5,65	2,60	2,66	–0,06	–0,07	1,01	5,72
1989	2,99	2,20	0,79	6,44	2,55	2,63	–0,08	–0,15	0,87	6,59
1990	2,65	2,01	0,64	7,08	2,50	2,59	–0,09	–0,24	0,73	7,32
1991	2,36	1,84	0,52	7,60	2,45	2,56	–0,11	–0,35	0,63	7,95
1992	2,11	1,69	0,42	8,02	2,40	2,53	–0,13	–0,48	0,55	8,50
1993	1,86	1,55	0,31	8,33	2,35	2,50	–0,15	–0,63	0,46	8,96
1994	1,66	1,42	0,24	8,57	2,30	2,47	–0,17	–0,80	0,41	9,37
1995	1,47	1,31	0,16	8,73	2,24	2,43	–0,19	–0,99	0,35	9,72
1996	1,17	1,08	0,09	8,82	1,75	1,95	–0,20	–1,19	0,29	10,01
1997	1,05	1,00	0,05	8,87	1,72	1,93	–0,21	–1,40	0,26	10,27
1998	0,94	0,94	0	8,87	1,68	1,90	–0,22	–1,62	0,22	10,49

Tabell 12(3)11 A Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1974: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift och underhåll	Bottenlån Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift och underhåll	Skuld (31/12)	Realamortering	Skuld (31/12)	Amortering
	Låne-typ	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						33,00		33,00	
1984	A50	8,2	2,29	2,5	2,69	29,53	3,47	31,18	1,81
1985	S40	12,7	2,91		2,66	26,16	3,37	29,37	
1986			2,65		2,63	23,13	3,03	27,56	
1987			2,42		2,60	20,43	2,70	25,74	
1988			2,21		2,57	18,01	2,42	23,93	
1989			2,02		2,54	15,86	2,15	22,11	
1990			1,85		2,50	13,92	1,94	20,30	
1991			1,70		2,47	12,20	1,72	18,49	
1992			1,56		2,44	10,66	1,54	16,67	
1993			1,43		2,41	9,29	1,37	14,86	
1994			1,31		2,38	8,07	1,22	13,04	1,81
1995			1,08		1,94	7,11	0,96	11,64	1,40
1996			1,00		1,91	6,26	0,85	10,24	
1997			0,94		1,89	5,49	0,77	8,84	
1998	S40	12,7	0,88	2,5	1,86	4,80	0,69	7,44	1,40

Topplån:	R = 14,0 % N = 20 år	R = 3,5 % N = 20 år	*Ursprunglig skuld (dec. 1974)*		*Ursprungligt marknadsvärde*
			Topplån	20	
			Bottenlån	70	
Bottenlån:	R = 12,7 % (el. 8,2 %) N = 40 år	R = 2,5 % N = 30 år	Summa	90	100
			Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
			Topplån	4,56	
			Bottenlån	28,44	
			Summa	33,00	88,3

Tabell 12(3)11 B Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1974: Skatteeffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Reducering av subvention	
			Årlig	Ackumulerad			Årlig	Ackumulerad	Årlig	Ackumulerad
			(1)–(2)				(5)–(6)		(3)-(7)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	3,22	2,29	0,93	0,93	2,67	2,69	–0,02	–0,02	0,95	0,95
1985	4,23	2,91	1,32	2,25	2,62	2,66	–0,04	–0,06	1,36	2,31
1986	3,77	2,65	1,12	3,37	2,57	2,63	–0,06	–0,12	1,18	3,49
1987	3,36	2,42	0,94	4,31	2,52	2,60	–0,08	–0,20	1,02	4,51
1988	3,00	2,21	0,79	5,10	2,47	2,57	–0,10	–0,30	0,89	5,40
1989	2,67	2,02	0,65	5,75	2,42	2,54	–0,12	–0,42	0,77	6,17
1990	2,37	1,85	0,52	6,27	2,37	2,50	–0,13	–0,55	0,65	6,82
1991	2,11	1,70	0,41	6,68	2,32	2,47	–0,15	–0,70	0,56	7,38
1992	1,87	1,56	0,31	6,99	2,27	2,44	–0,17	–0,87	0,48	7,86
1993	1,66	1,43	0,23	7,22	2,23	2,41	–0,18	–1,05	0,41	8,27
1994	1,47	1,31	0,16	7,38	2,18	2,38	–0,20	–1,25	0,36	8,63
1995	1,18	1,08	0,10	7,48	1,72	1,94	–0,22	–1,47	0,32	8,95
1996	1,05	1,00	0,05	7,53	1,68	1,91	–0,23	–1,70	0,28	9,23
1997	0,94	0,94	0	7,53	1,65	1,89	–0,24	–1,94	0,24	9,47
1998	0,84	0,88	–0,04	7,49	1,61	1,86	–0,25	–2,19	0,21	9,68

Tabell 12(3)12 A Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1973: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift och underhåll	Bottenlån Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift och underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Låne-typ	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						28,77		28,77	
1984	S40	12,7	2,85	2,5	2,61	25,48	3,29	26,97	1,80
1985			2,59		2,58	22,53	2,95	25,17	
1986			2,37		2,54	19,90	2,63	23,37	
1987			2,16		2,52	17,54	2,36	21,57	
1988			1,98		2,49	15,43	2,11	19,77	
1989			1,81		2,46	13,55	1,88	17,97	
1990			1,66		2,43	11,87	1,68	16,17	
1991			1,52		2,40	10,38	1,49	14,37	
1992			1,40		2,37	9,04	1,34	12,57	1,80
1993			1,29		2,03	7,85	1,19	11,07	1,50
1994			1,06		1,91	6,92	0,93	9,67	1,40
1995			0,99		1,89	6,09	0,83	8,27	
1996			0,92		1,86	5,34	0,75	6,87	
1997			0,86		1,84	4,67	0,67	5,47	
1998	S40	12,7	0,81	2,5	1,81	4,07	0,60	4,07	1,40

Topplån:	R = 14,0 % N = 20 år	R = 3,5 % N = 20 år	*Ursprunglig skuld (dec. 1973)*		*Ursprungligt marknadsvärde*
			Topplån	20	
			Bottenlån	70	
Bottenlån:	R = 12,7 % N= 40 år	R = 2,5 % N = 28 år	Summa	90	100
			Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
			Topplån	3,70	
			Bottenlån	25,07	
			Summa	28,77	87

Tabell 12(3)12 B Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1973: Skatteeffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Reducering av subvention	
			Årlig	Ackumulerad			Årlig	Ackumulerad	Årlig	Ackumulerad
			(1)–(2)				(5)–(6)		(3)–(7)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	4,11	2,85	1,26	1,26	2,54	2,61	–0,07	–0,07	1,33	1,33
1985	3,67	2,59	1,08	2,34	2,49	2,58	–0,09	–0,16	1,17	2,50
1986	3,27	2,37	0,90	3,24	2,44	2,54	–0,10	–0,26	1,00	3,50
1987	2,92	2,16	0,76	4,00	2,40	2,52	–0,12	–0,38	0,88	4,38
1988	2,59	1,98	0,61	4,61	2,35	2,49	–0,14	–0,52	0,75	5,13
1989	2,32	1,81	0,51	5,12	2,30	2,46	–0,16	–0,68	0,67	5,80
1990	2,05	1,66	0,39	5,51	2,25	2,43	–0,18	–0,86	0,57	6,37
1991	1,83	1,52	0,31	5,82	2,20	2,40	–0,20	–1,06	0,51	6,88
1992	1,62	1,40	0,22	6,04	2,15	2,37	–0,22	–1,28	0,44	7,32
1993	1,43	1,29	0,14	6,18	1,80	2,03	–0,23	–1,51	0,37	7,69
1994	1,14	1,06	0,08	6,26	1,67	1,91	–0,24	–1,75	0,32	8,01
1995	1,02	0,99	0,03	6,29	1,63	1,89	–0,26	–2,01	0,29	8,30
1996	0,92	0,92	0	6,29	1,60	1,86	–0,26	–2,27	0,26	8,56
1997	0,82	0,86	–0,04	6,25	1,56	1,84	–0,28	–2,55	0,24	8,80
1998	0,73	0,81	–0,08	6,17	1,53	1,81	–0,28	–2,83	0,20	9,00

Tabell 12(3)13 A Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1972: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift och underhåll	Bottenlån Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift och underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Låne-typ	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						26,16		26,16	
1984	S40	12,7	2,65	2,5	2,57	23,14	3,02	24,36	1,80
1985			2,42		2,54	20,43	2,71	22,56	
1986			2,21		2,51	18,01	2,42	20,76	
1987			2,02		2,48	15,84	2,17	18,96	
1988			1,85		2,45	13,91	1,93	17,16	
1989			1,69		2,42	12,19	1,72	15,36	
1990			1,56		2,39	10,65	1,54	13,56	1,80
1991			1,43		2,26	9,28	1,37	11,86	1,70
1992			1,31		1,93	8,06	1,22	10,46	1,40
1993			1,08		1,90	7,11	0,95	9,06	
1996			1,00		1,88	6,25	0,86	7,66	
1995			0,94		1,86	5,48	0,77	6,26	
1996			0,88		1,83	4,80	0,68	4,86	
1997			0,82		1,81	4,17	0,63	3,46	
1998	S40	12,7	0,77	2,5	1,78	3,62	0,55	2,06	1,40

Topplån:	R = 14,0 % N = 20 år	R = 3,5 % N = 19 år	
Bottenlån:	R = 12,7 % N = 40 år	R = 2,5 % N = 28 år	

Ursprunglig skuld	*(dec. 1972)*	*Ursprungligt marknadsvärde*
Topplån	20	
Bottenlån	70	
Summa	90	100
Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
Topplån	3,11	
Bottenlån	23,06	
Summa	26,16	85,7

Tabell 12(3)13 B Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1972: Skatteeffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Reducering av subvention	
			Årlig	Ackumulerad			Årlig	Ackumulerad	Årlig	Ackumulerad
			(1)–(2)				(5)–(6)		(3)–(7)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	3,77	2,65	1,12	1,12	2,47	2,57	–0,10	–0,10	1,22	1,22
1985	3,37	2,42	0,95	2,07	2,42	2,54	–0,12	–0,22	1,07	2,29
1986	3,00	2,21	0,79	2,86	2,38	2,51	–0,13	–0,35	0,92	3,21
1987	2,67	2,02	0,65	3,51	2,33	2,48	–0,15	–0,50	0,80	4,01
1988	2,37	1,85	0,52	4,03	2,28	2,45	–0,17	–0,67	0,69	4,70
1989	2,11	1,69	0,42	4,45	2,23	2,42	–0,19	–0,86	0,61	5,31
1990	1,88	1,56	0,32	4,77	2,18	2,39	–0,21	–1,07	0,53	5,84
1991	1,66	1,43	0,23	5,00	2,04	2,26	–0,22	–1,29	0,45	6,29
1992	1,47	1,31	0,16	5,16	1,69	1,93	–0,24	–1,53	0,40	6,69
1993	1,17	1,08	0,09	5,25	1,65	1,90	–0,25	–1,78	0,34	7,03
1994	1,05	1,00	0,05	5,30	1,62	1,88	–0,26	–2,04	0,31	7,34
1995	0,94	0,94	0	5,30	1,58	1,86	–0,28	–2,32	0,28	7,62
1996	0,84	0,88	–0,04	5,26	1,55	1,83	–0,28	–2,60	0,24	7,86
1997	0,75	0,82	–0,07	5,19	1,51	1,81	–0,30	–2,90	0,23	8,09
1998	0,67	0,77	–0,10	5,09	1,48	1,78	–0,30	–3,20	0,20	8,29

Tabell 12(3)14 A Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1971: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift och underhåll	Bottenlån Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift och underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						24,10		24,10	
1984	S40	12,7	2,50	2,5	2,54	21,28	2,82	22,30	1,80
1985			2,29		2,51	18,76	2,52	20,50	
1986			2,09		2,48	16,51	2,25	18,70	
1987			1,91		2,45	14,49	2,02	16,90	
1988			1,75		2,42	12,70	1,79	15,10	
1989			1,60		2,38	11,09	1,61	13,30	1,80
1990			1,47		2,17	9,67	1,42	11,68	1,61
1991			1,35		1,93	8,40	1,27	10,28	1,40
1992			1,11		1,90	7,41	0,99	8,88	
1993			1,03		1,88	6,51	0,90	7,48	
1994			0,96		1,86	5,71	0,80	6,08	
1995			0,90		1,83	4,99	0,72	4,68	
1996			0,84		1,81	4,35	0,64	3,28	
1997			0,79		1,78	3,77	0,58	1,88	
1988	S40	12,7	0,74	2,5	1,76	3,26	0,51	0,48	1,40

Topplån:	R = 14,0 % N = 20 år	R = 3,5 % N = 19 år	*Ursprunglig skuld (dec. 1971)*		*Ursprungligt marknadsvärde*
			Topplån	20	
			Bottenlån	70	
Bottenlån:	R = 12,7 % N = 40 år	R = 2,5 % N = 28 år	Summa	90	100
			Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
			Topplån	2,61	
			Bottenlån	21,48	
			Summa	24,10	84,4

Tabell 12(3)14 B Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1971: Skatteeffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Reducering av subvention	
			Årlig (1)–(2)	Ackumulerad			Årlig (5)–(6)	Ackumulerad	Årlig (3)–(7)	Ackumulerad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	3,51	2,50	1,01	1,01	2,42	2,54	–0,12	–0,12	1,13	1,13
1985	3,12	2,29	0,83	1,84	2,37	2,51	–0,14	–0,26	0,97	2,10
1986	2,78	2,09	0,69	2,53	2,32	2,48	–0,16	–0,42	0,85	2,95
1987	2,48	1,91	0,57	3,10	2,27	2,45	–0,18	–0,60	0,75	3,70
1988	2,20	1,75	0,45	3,55	2,22	2,42	–0,20	–0,80	0,65	4,35
1989	1,96	1,60	0,36	3,91	2,18	2,38	–0,20	–1,00	0,56	4,91
1990	1,73	1,47	0,26	4,17	1,94	2,17	–0,23	–1,23	0,49	5,40
1991	1,54	1,35	0,19	4,36	1,69	1,93	–0,24	–1,47	0,43	5,83
1992	1,22	1,11	0,11	4,47	1,65	1,90	–0,25	–1,72	0,36	6,19
1993	1,09	1,03	0,06	4,53	1,62	1,88	–0,26	–1,98	0,32	6,51
1994	0,98	0,96	0,02	4,55	1,58	1,86	–0,28	–2,26	0,30	6,81
1995	0,88	0,90	–0,02	4,53	1,55	1,83	–0,28	–2,54	0,26	7,07
1996	0,78	0,84	–0,06	4,47	1,51	1,81	–0,30	–2,84	0,24	7,31
1997	0,69	0,79	–0,10	4,37	1,48	1,78	–0,30	–3,14	0,20	7,51
1998	0,62	0,74	–0,12	4,25	1,44	1,76	–0,32	–3,46	0,20	7,71

Tabell 12(3)15 A Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1970: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift och underhåll	Bottenlån Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift och underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Låne-typ	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						21,87		21,87	
1984	S40	12,7	2,33	2,5	2,50	19,27	2,60	20,07	1,80
1985			2,13		2,47	16,94	2,33	18,27	
1986			1,95		2,44	14,87	2,07	16,47	
1987			1,78		2,41	13,02	1,85	14,67	
1988			1,63		2,38	11,38	1,64	12,87	1,80
1989			1,50		2,16	9,90	1,48	11,26	1,61
1990			1,38		1,92	8,60	1,30	9,86	1,40
1991			1,13		1,90	7,58	1,02	8,46	
1992			1,04		1,87	6,66	0,92	7,06	
1993			0,97		1,85	5,85	0,81	5,66	
1994			0,91		1,82	5,11	0,74	4,26	
1995			0,85		1,80	4,45	0,66	2,86	
1996			0,80		1,78	3,86	0,59	1,46	
1997			0,74		1,75	3,33	0,53	0,06	1,40
1998	S40	12,7	0,70	2,5	0,39	2,86	0,47	0	0,06

Topplån:	R = 14,0 % N = 20 år	R = 3,5 % N = 19 år	
Bottenlån:	R = 12,7 % N = 40 år	R = 2,5 % N = 28 år	

Ursprunglig skuld	*(dec. 1970)*	*Ursprungligt marknadsvärde*
Topplån	20	
Bottenlån	70	
Summa	90	100
Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
Topplån	2,21	
Bottenlån	19,66	
Summa	21,87	83,1

Tabell 12(5)15 B Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1970: Skatteeffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Reducering av subvention	
			Årlig	Ackumulerad			Årlig	Ackumulerad	Årlig	Ackumulerad
			(1)–(2)				(5)–(6)		(3)–(7)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	3,20	2,33	0,87	0,87	2,36	2,50	–0,14	–0,14	1,01	1,01
1985	2,84	2,13	0,71	1,58	2,31	2,47	–0,16	–0,30	0,87	1,88
1986	2,53	1,95	0,58	2,16	2,26	2,44	–0,18	–0,48	0,74	2,62
1987	2,25	1,78	0,47	2,63	2,21	2,41	–0,20	–0,68	0,67	3,29
1988	2,00	1,63	0,37	3,00	2,16	2,38	–0,22	–0,90	0,59	3,88
1989	1,77	1,50	0,27	3,27	1,93	2,16	–0,23	–1,13	0,50	4,38
1990	1,57	1,38	0,19	3,46	1,67	1,92	–0,25	–1,38	0,44	4,82
1991	1,25	1,13	0,12	3,58	1,64	1,90	–0,26	–1,64	0,38	5,20
1992	1,12	1,04	0,08	3,66	1,60	1,87	–0,27	–1,91	0,35	5,55
1993	1,00	0,97	0,03	3,69	1,57	1,85	–0,28	–2,19	0,31	5,86
1994	0,90	0,91	–0,01	3,68	1,53	1,82	–0,29	–2,48	0,28	6,14
1995	0,80	0,85	–0,05	3,63	1,50	1,80	–0,30	–2,78	0,25	6,39
1996	0,71	0,80	–0,09	3,54	1,46	1,78	–0,32	–3,10	0,23	6,62
1997	0,64	0,74	–0,10	3,44	1,43	1,75	–0,32	–3,42	0,22	6,84
1998	0,56	0,70	–0,14	3,30	0,06	0,39	–0,33	–3,75	0,19	7,03

Tabell 12(3)16 A Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1969: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift och underhåll	Bottenlån Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift och underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						20,66		20,66	
1984	A50	10,95	1,79	2,5	2,48	18,48	2,18	18,86	1,80
1985		12,7	1,78		2,45	16,55	1,93	17,06	
1986			1,63		2,42	14,80	1,75	15,26	
1987			1,50		2,39	13,24	1,56	13,46	1,80
1988			1,38		2,04	11,82	1,42	11,98	1,49
1989	A50		1,28		1,93	10,56	1,26	10,58	1,40
1990	S40		1,29		1,91	9,31	1,25	9,18	
1991			1,20		1,88	8,19	1,12	7,78	
1992			1,11		1,86	7,18	1,01	6,38	
1993			1,04		1,83	6,28	0,90	4,98	
1994			0,97		1,81	5,47	0,81	3,58	
1995			0,90		1,79	4,74	0,73	2,18	
1996			0,84		1,76	4,10	0,64	0,78	1,40
1997			0,79		1,11	3,51	0,59	0	0,78
1998	S40	12,7	0,74	2,5	0,33	2,99	0,52	0	0

Topplån:	R = 14,0 % N = 20 år	R = 3,5 % N = 19 år	*Ursprunglig skuld*	*(dec. 1969)*	*Ursprungligt marknadsvärde*
			Topplån	20	
			Bottenlån	70	
Bottenlån:	R = 12,7 % (el. 10,95 %) N = 40 år	R = 2,5 % N = 28 år	Summa	90	100
			Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
			Topplån	1,69	
			Bottenlån	18,98	
			Summa	20,66	81,8

Tabell 12(3)16 B Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1969: Skatteeffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Brutto-kapital-utgift	Bokost-nad exkl. drift o. under-håll	Skatteminskning		Brutto-kapital-utgift	Bokost-nad exkl. drift o. under-håll	Skatteminskning		Reducering av subvention	
			Årlig (1)–(2)	Ackumu-lerad			Årlig (5)–(6)	Ackumu-lerad	Årlig (3)–(7)	Ackumu-lerad
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	2,45	1,79	0,66	0,66	2,33	2,48	–0,15	–0,15	0,81	0,81
1985	2,46	1,78	0,68	1,34	2,28	2,45	–0,17	–0,32	0,85	1,66
1986	2,21	1,63	0,58	1,92	2,23	2,42	–0,19	–0,51	0,77	2,43
1987	1,97	1,50	0,47	2,39	2,18	2,39	–0,21	–0,72	0,68	3,11
1988	1,77	1,38	0,39	2,78	1,82	2,04	–0,22	–0,94	0,61	3,72
1989	1,59	1,28	0,31	3,09	1,69	1,93	–0,24	–1,18	0,55	4,27
1990	1,53	1,29	0,24	3,33	1,66	1,91	–0,25	–1,43	0,49	4,76
1991	1,37	1,20	0,17	3,50	1,62	1,88	–0,26	–1,69	0,43	5,19
1992	1,23	1,11	0,12	3,62	1,59	1,86	–0,27	–1,96	0,39	5,58
1993	1,10	1,04	0,06	3,68	1,55	1,83	–0,28	–2,24	0,34	5,92
1994	0,98	0,97	0,01	3,69	1,52	1,81	–0,29	–2,53	0,30	6,22
1995	0,88	0,90	–0,02	3,67	1,48	1,79	–0,31	–2,84	0,29	6,51
1996	0,78	0,84	–0,06	3,61	1,45	1,76	–0,31	–3,15	0,25	6,76
1997	0,69	0,79	–0,10	3,51	0,79	1,11	–0,32	–3,47	0,22	6,98
1998	0,62	0,74	–0,12	3,39	0	0,33	–0,33	–3,80	0,21	7,19

Tabell 12(3)17 A Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1968: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system			Reallån		Nuvarande system		Reallån	
	Bottenlån		Bokostnad exkl. drift och underhåll	Bottenlån Räntesats, %	Bokostnad exkl. drift och underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	Lånetyp	Räntesats, %							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983						19,46		19,46	
1984	A50	12,7	1,85	2,5	2,45	17,42	2,04	17,66	1,80
1985			1,70		2,42	15,57	1,85	15,86	1,80
1986			1,56		2,39	13,92	1,65	14,06	1,80
1987			1,44		2,13	12,44	1,48	12,50	1,57
1988	A50		1,32		1,93	11,11	1,33	11,10	1,40
1989	S40		1,34		1,91	9,79	1,32	9,70	
1990			1,25		1,89	8,61	1,18	8,30	
1991			1,16		1,86	7,55	1,06	6,90	
1992			1,07		1,84	6,60	0,95	5,50	
1993			1,00		1,81	5,75	0,85	4,10	
1994			0,93		1,79	4,98	0,77	2,70	
1995			0,86		1,77	4,31	0,67	1,30	1,40
1996			0,81		1,64	3,69	0,62	0	1,30
1997			0,75		0,33	3,14	0,55	0	0
1998	S40	12,7	0,70	2,5	0,32	2,66	0,48	0	0

Topplån:	R = 14,0 % N = 20 år	R = 3,5 % N = 19 år	
Bottenlån:	R = 12,7 % N = 40 år	R = 2,5 % N = 28 år	

Ursprunglig skuld	*(dec. 1968)*	*Ursprungligt marknadsvärde*
Topplån	20	
Bottenlån	70	
Summa	90	100
Skuld i dec. 1983		*Markndasvärde i dec. 1983*
Topplån	1,37	
Bottenlån	18,09	
Summa	19,46	80,5

Tabell 12(3)17 B Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1968: Skatteeffekt i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system				Reallån				Övergångseffekt	
	Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Bruttokapitalutgift	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skatteminskning		Reducering av subvention	
			Årlig	Ackumulerad			Årlig	Ackumulerad	Årlig	Ackumulerad
			(1)–(2)				(5)–(6)		(3)–(7)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1984	2,60	1,85	0,75	0,75	2,29	2,45	–0,16	–0,16	0,91	0,91
1985	2,33	1,70	0,63	1,38	2,24	2,42	–0,18	–0,34	0,81	1,72
1986	2,08	1,56	0,52	1,90	2,19	2,39	–0,20	–0,54	0,72	2,44
1987	1,87	1,44	0,43	2,33	1,91	2,13	–0,22	–0,76	0,65	3,09
1988	1,68	1,32	0,36	2,69	1,70	1,93	–0,23	–0,99	0,59	3,68
1989	1,62	1,34	0,28	2,97	1,67	1,91	–0,24	–1,23	0,52	4,20
1990	1,45	1,25	0,20	3,17	1,63	1,89	–0,26	–1,49	0,46	4,66
1991	1,30	1,16	0,14	3,31	1,60	1,86	–0,26	–1,75	0,40	5,06
1992	1,16	1,07	0,09	3,40	1,56	1,84	–0,28	–2,03	0,37	5,43
1993	1,03	1,00	0,03	3,43	1,53	1,81	–0,28	–2,31	0,31	5,74
1994	0,92	0,93	–0,01	3,42	1,49	1,79	–0,30	–2,61	0,29	6,03
1995	0,82	0,86	–0,04	3,38	1,46	1,77	–0,31	–2,92	0,27	6,30
1996	0,73	0,81	–0,08	3,30	1,32	1,64	–0,32	–3,24	0,24	6,54
1997	0,64	0,75	–0,11	3,19	0	0,33	–0,33	–3,57	0,22	6,76
1998	0,57	0,70	–0,13	3,06	0	0,32	–0,32	–3,89	0,19	6,95

Tabell 12(3)18 Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1958: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning

År	Nuvarande system	Real beskattning		Penninglån		Reallån	
	Bokostnad exkl. driftkostnad	Penninglån Bokostnad exkl. drift och underhåll	Reallån Bokostnad exkl. drift och underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1983				13,41		13,41	
1984	1,14	1,76	1,91	12,19	1,22	12,01	1,40
1985	1,06	1,63	1,88	11,08	1,11	10,61	
1986	0,99	1,50	1,86	10,08	1,00	9,21	
1987	0,92	1,39	1,84	9,16	0,92	7,81	
1988	0,86	1,29	1,81	8,33	0,83	6,41	
1989	0,80	1,19	1,79	7,57	0,76	5,01	
1990	0,74	1,11	1,76	6,88	0,69	3,61	
1991	0,71	1,03	1,74	6,26	0,62	2,21	
1992	0,66	0,95	1,72	5,69	0,57	0,81	1,40
1993	0,62	0,89	1,10	5,17	0,52	0	0,81
1994	0,59	0,83	0,28	4,70	0,47	0	0
1995	0,55	0,77	0,27	4,27	0,43	0	0
1996	0,52	0,72	0,27	3,89	0,38	0	0
1997	0,49	0,67	0,26	3,53	0,36	0	0
1998	0,46	0,63	0,25	3,21	0,32	0	0

Topplån: Slutamorterat

Bottenlån: R = 12,7 % N = ∞ R = 2,5 % N = 35 år

	Ursprunglig skuld (dec. 1958)	*Ursprungligt marknadsvärde*
Topplån	20	
Bottenlån	70	
Summa	90	100
Skuld i dec. 1983		*Marknadsvärde i dec. 1983*
Topplån	0	
Bottenlån	13,41	
Summa	13,41	67,5

Tabellbilaga 4

Egnahem utan statliga lån. Färdigställda åren 1958, 1968 och 1978, köpta åren 1975–1983

Tabell 12(4)1 Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1978, köpt den 31 dec. 1983: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll år 1984, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning (med två alternativa modeller för utformning av amorteringsvillkoren)

År	Nuvarande system	Reallån A	Reallån B	Nuvarande system		Reallån A		Reallån B	
	Bokostnad exkl. drift o. underh.	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983				79,47		79,47		79,47	
1984	7,42	5,38	4,91	70,24	9,23	75,74	3,74	76,21	3,26
1985	6,66	5,31	4,85	62,08	8,16	72,00		72,95	
1986	5,98	5,25	4,79	54,72	7,36	68,27		69,68	
1987	5,37	5,18	4,73	48,22	6,50	64,53		66,42	
1988	4,82	5,12	4,67	42,44	5,78	60,80		63,16	
1989	4,34	5,05	4,61	37,31	5,13	57,06		59,89	
1990	3,90	4,99	4,55	32,76	4,55	53,33		56,63	
1991	3,51	4,92	4,49	28,71	4,05	49,59		53,36	
1992	3,16	4,86	4,44	25,13	3,58	45,85		50,10	
1993	2,85	4,79	4,38	21,95	3,18	42,12		46,84	
1994	2,57	4,73	4,32	19,14	2,81	38,38		43,57	
1995	2,32	4,66	4,26	16,64	2,50	34,65		40,31	
1996	2,10	4,60	4,20	14,44	2,20	30,91		37,05	
1997	1,90	4,53	4,14	12,48	1,96	27,18		33,78	
1998	1,72	4,47	4,08	10,76	1,72	23,44	3,74	30,52	3,26

Nytt banklån:	R = 14,0[a] N = 15[b]	R = 3,5 N = 15	R = 3,5 N = 15
Nytt hypotekslån:	R = 14,0 N = 30	R = 3,5 N = 30	R = 3,5 N = 30
Topplån:	R = 14,0 N = 20	R = 3,5 N = 20	R = 3,5 N = 20
Bottenlån:	R = 12,7 N = 40	R = 2,5 N = 35	R = 2,5 N = 50

Fastighetens ursprungliga skuld (dec. 1983)		*Ursprungligt marknadsvärde*
Topplån	20	
Bottenlån	70	
Summa	90	100
Ägarens ursprungliga skuld (dec. 1983)		*Marknadsvärde i dec. 1983*
Nytt banklån	23,38	
Nytt hypotekslån	5,32	
Topplån	9,00	
Bottenlån	41,78	
Summa	79,47	93,5

[a] R = Räntesats i procent.
[b] N = Amorteringsplanens längd i antal år.

Tabell 12(4)2.1 Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1968, köpt den 31 dec. 1983: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning (med två alternativa modeller för utformning av amorteringsvillkoren)

År	Nuvarande system Bokostnad exkl. drift o. underh.	Reallån A Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Reallån B Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Nuvarande system Skuld (31 dec.)	Nuvarande system Realamortering	Reallån A Skuld (31 dec.)	Reallån A Amortering	Reallån B Skuld (31 dec.)	Reallån B Amortering
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983				68,43		68,43		68,43	
1984	6,41	5,60	4,60	60,57	7,86	64,32	4,10	65,33	3,09
1985	5,77	5,53	4,54	53,37	7,20	60,22	4,10	62,24	
1986	5,20	5,46	4,48	47,28	6,09	56,12	4,10	59,15	
1987	4,69	5,16	4,42	41,69	5,59	52,25	3,87	56,05	
1988	4,23	4,92	4,36	36,70	4,99	48,55	3,70	52,96	3,09
1989	3,95	4,86	4,03	32,13	4,57	44,84		50,14	2,82
1990	3,57	4,79	3,98	28,05	4,08	41,14		47,32	
1991	3,24	4,73	3,93	24,42	3,63	37,44		44,50	
1992	2,94	4,67	3,87	21,17	3,25	33,73		41,68	
1993	2,66	4,60	3,82	18,28	2,89	30,03		38,86	
1994	2,42	4,54	3,77	15,70	2,58	26,33		36,04	
1995	2,21	4,47	3,72	13,41	2,29	22,63	3,70	33,22	
1996	2,01	4,31	3,66	11,36	2,05	19,03	3,60	30,40	
1997	1,84	2,95	3,61	9,53	1,83	16,73	2,30	27,58	
1998	1,68	2,90	3,56	7,91	1,62	14,42	2,30	24,76	2,82

Nytt banklån:	R = 14,0[a] N = 15[b]	R = 3,5 N = 15	R = 3,5 N = 15
Nytt hypotekslån:	R = 14,0 N = 30	R = 3,5 N = 30	R = 3,5 N = 30
Topplån:	R = 14,0 N = 20	R = 3,5 N = 19	R = 3,5 N = 20
Bottenlån:	R = 12,7 N = 40	R = 2,5 N = 28	R = 2,5 N = 50

Fastighetens ursprungliga skuld (dec. 1968)		*Marknadsvärde*	
Topplån	20	Dec. 1968	100
Bottenlån	70	Dec. 1983	80,5
Summa	90		

Ägarens ursprungliga skuld (dec. 1983)		*Skuld i dec. 1983*
Nytt banklån	20,12	20,12
Nytt hypotekslån	28,84	28,84
Topplån	1,36	1,36
Bottenlån	18,10	18,10
Summa	68,43	68,43

[a] R = Räntesats i procent.
[b] N = Amorteringsplanens längd i antal år.

Tabell 12(4)2.2 Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1968, köpt den 31 dec. 1982: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning (med två alternativa modeller för utformning av amorteringsvillkoren)

År	Nuvarande system	Reallån A	Reallån B	Nuvarande system		Reallån A		Reallån B	
	Bokostnad exkl. drift o. underh.	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983				61,50		61,50		61,50	
1984	5,86	5,27	4,26	54,37	7,13	57,61	3,89	58,62	2,88
1985	5,28	5,20	4,21	48,00	6,37	53,72	3,89	55,74	
1986	4,76	5,13	4,16	42,32	5,68	49,83	3,89	52,86	
1987	4,30	4,83	4,10	37,25	5,07	46,18	3,66	49,98	
1988	3,88	4,60	4,05	32,73	4,52	42,69	3,49	47,10	2,88
1989	3,63	4,54	3,72	28,58	4,15	39,20		44,49	2,61
1990	3,29	4,48	3,67	24,88	3,70	35,70		41,89	
1991	2,98	4,42	3,62	21,59	3,29	32,21		39,28	
1992	2,70	4,36	3,57	18,65	2,94	28,72		36,67	
1993	2,46	4,30	3,52	16,03	2,62	25,23		34,06	
1994	2,24	4,24	3,47	13,69	2,34	21,74		31,46	
1995	2,04	4,18	3,42	11,62	2,07	18,25	3,49	28,85	
1996	1,86	4,02	3,37	9,76	1,86	14,87	3,39	26,24	
1997	1,70	2,67	3,32	8,11	1,65	12,78	2,09	23,63	2,61
1998	1,26	1,39	2,04	6,95	1,16	11,93	0,85	22,27	1,37

Nytt banklån:	R = 14,0[a] N = 15[b]	R = 3,5 N = 15	R = 3,5 N = 15
Nytt hypotekslån:	R = 14,0 N = 30	R = 3,5 N = 30	R = 3,5 N = 30
Topplån:	R = 14,0 N = 20	R = 3,5 N = 19	R = 3,5 N = 20
Bottenlån:	R = 12,7 N = 40	R = 2,5 N = 28	R = 2,5 N = 50

Fastighetens ursprungliga skuld (dec. 1968)		*Marknadsvärde*	
Topplån	20	Dec. 1968	100
Bottenlån	70	Dec. 1982	81,8
		Dec. 1983	80,5
Summa	90		

Ägarens ursprungliga skuld (dec. 1982)		*Skuld i dec. 1983*
Nytt banklån	20,45	17,35
Nytt hypotekslån	27,31	24,69
Topplån	1,80	1,36
Bottenlån	19,97	18,10
Summa	69,53	61,50

[a] R = Räntesats i procent.
[b] N = Amorteringsplanens längd i antal år.

Tabell 12(4)2.3 Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1968, köpt den 31 dec. 1981: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning (med två alternativa modeller för utformning av amorteringsvillkoren)

År	Nuvarande system	Reallån A	Reallån B	Nuvarande system		Reallån A		Reallån B	
	Bokostnad exkl. drift o. underh.	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983				55,18		55,18		55,18	
1984	5,36	4,96	3,95	48,71	6,47	51,49	3,69	52,50	2,68
1985	4,83	4,89	3,90	42,94	5,77	47,80	3,69	49,82	
1986	4,35	4,83	3,85	37,79	5,15	44,11	3,69	47,14	
1987	3,93	4,53	3,80	33,20	4,59	40,66	3,46	44,46	
1988	3,55	4,31	3,75	29,12	4,08	37,37	3,29	41,79	2,68
1989	3,33	4,25	3,43	25,36	3,76	34,08		39,38	2,41
1990	3,02	4,19	3,38	22,00	3,36	30,79		36,97	
1991	2,74	4,14	3,33	19,02	2,98	27,50		34,57	
1992	2,49	4,08	3,29	16,36	2,66	24,22		32,16	
1993	2,27	4,02	3,24	13,99	2,37	20,93		29,76	
1994	2,06	3,97	3,20	11,88	2,11	17,64		27,35	
1995	1,88	3,91	3,15	10,01	1,87	14,35	3,29	24,95	
1996	1,72	3,75	3,10	8,33	1,68	11,17	3,18	22,54	2,41
1997	1,27	1,26	1,92	7,15	1,18	10,42	0,74	21,28	1,26
1998	1,19	1,24	1,89	6,08	1,07	9,68	0,74	20,02	1,26

Nytt banklån:	R = 14,0[a] N = 15[b]	R = 3,5 N = 15	R = 3,5 N = 15
Nytt hypotekslån:	R = 14,0 N = 30	R = 3,5 N = 30	R = 3,5 N = 30
Topplån:	R = 14,0 N = 20	R = 3,5 N = 19	R = 3,5 N = 20
Bottenlån:	R = 12,7 N = 40	R = 2,5 N = 28	R = 2,5 N = 50

Fastighetens ursprungliga skuld (dec. 1968)		*Marknadsvärde*	
Topplån	20	Dec. 1968	100
Bottenlån	70	Dec. 1981	83,1
		Dec. 1983	80,5
Summa	90		

Ägarens ursprungliga skuld (dec. 1981)		*Skuld i dec. 1983*
Nytt banklån	20,78	14,88
Nytt hypotekslån	25,51	20,84
Topplån	2,32	1,36
Bottenlån	22,03	18,10
Summa	70,64	55,18

[a] R = Räntesats i procent.
[b] N = Amorteringsplanens längd i antal år.

Tabell 12(4)2.4 Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1968, köpt den 31 dec. 1980: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning (med två alternativa modeller för utformning av amorteringsvillkoren)

År	Nuvarande system	Reallån A	Reallån B	Nuvarande system		Reallån A		Reallån B	
	Bokostnad exkl. drift o. underh.	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983				49,42		49,42		49,42	
1984	4,90	4,67	3,66	43,57	5,85	45,93	3,50	46,94	2,49
1985	4,42	4,61	3,61	38,34	5,23	42,43	3,50	44,45	
1986	3,98	4,54	3,57	33,68	4,66	38,93	3,50	41,96	
1987	3,60	4,25	3,52	29,54	4,14	35,67	3,26	39,47	
1988	3,25	4,03	3,47	25,85	3,69	32,57	3,10	36,99	2,49
1989	3,06	3,98	3,15	22,44	3,41	29,48		34,77	2,21
1990	2,78	3,92	3,11	19,41	3,03	26,38		32,56	
1991	2,52	3,87	3,07	16,71	2,70	23,28		30,35	
1992	2,29	3,81	3,02	14,30	2,41	20,18		28,13	
1993	2,09	3,76	2,98	12,16	2,14	17,09		25,92	
1994	1,90	3,71	2,94	10,26	1,90	13,99		23,70	
1995	1,74	3,65	2,90	8,57	1,69	10,89	3,10	21,49	2,21
1996	1,29	2,44	1,80	7,37	1,20	8,96	1,94	20,33	1,16
1997	1,20	1,12	1,78	6,28	1,09	8,32	0,64	19,18	1,16
1998	1,12	1,10	1,75	5,30	0,98	7,68	0,64	18,02	1,16

Nytt banklån:	R = 14,0[a] N = 15[b]	R = 3,5 N = 15	R = 3,5 N = 15
Nytt hypotekslån:	R = 14,0 N = 30	R = 3,5 N = 30	R = 3,5 N = 30
Topplån:	R = 14,0 N = 20	R = 3,5 N = 19	R = 3,5 N = 20
Bottenlån:	R = 12,7 N = 40	R = 2,5 N = 28	R = 2,5 N = 48

Fastighetens ursprungliga skuld (dec. 1968)		*Marknadsvärde*	
Topplån	20	Dec. 1968	100
Bottenlån	70	Dec. 1980	84,4
		Dec. 1983	80,5
Summa	90		

Ägarens ursprungliga skuld (dec. 1980)		*Skuld i dec. 1983*
Nytt banklån	21,10	12,68
Nytt hypotekslån	23,44	17,28
Topplån	2,91	1,36
Bottenlån	24,29	18,10
Summa	71,74	49,42

[a] R = Räntesats i procent.
[b] N = Amorteringsplanens längd i antal år.

Tabell 12(4)2.5 Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1968, köpt den 31 dec. 1979: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning (med två alternativa modeller för utformning av amorteringsvillkoren)

År	Nuvarande system	Reallån A	Reallån B	Nuvarande system		Reallån A		Reallån B	
	Bokostnad exkl. drift o. underh.	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983				42,02		42,02		42,02	
1984	4,28	4,25	3,29	36,97	5,05	38,81	3,20	39,78	2,24
1985	3,85	4,19	3,24	32,47	4,50	35,61	3,20	37,54	
1986	3,48	4,13	3,20	28,47	4,00	32,41	3,20	35,30	
1987	3,14	3,85	3,16	24,91	3,56	29,44	2,97	33,06	
1988	2,84	3,63	3,11	21,75	3,16	26,63	2,80	30,82	2,24
1989	2,69	3,58	2,80	18,82	2,93	23,83		28,85	1,97
1990	2,45	3,53	2,76	16,20	2,62	21,02		26,88	
1991	2,22	3,48	2,72	13,89	2,31	18,22		24,92	
1992	2,02	3,43	2,68	11,82	2,07	15,42		22,95	
1993	1,84	3,39	2,65	9,99	1,83	12,61		20,98	
1994	1,68	3,34	2,61	8,36	1,63	9,81	2,80	19,02	1,97
1995	1,24	2,36	1,65	7,22	1,14	7,93	1,88	17,98	1,04
1996	1,16	2,23	1,62	6,17	1,05	6,16	1,77	16,94	
1997	1,09	0,91	1,60	5,23	0,94	5,69	0,48	15,90	
1998	1,02	0,89	1,58	4,38	0,85	5,21	0,48	14,86	1,04

Nytt banklån:	R = 14,0[a] N = 15[b]	R = 3,5 N = 15	R = 3,5 N = 15
Nytt hypotekslån:	R = 14,0 N = 30	R = 3,5 N = 30	R = 3,5 N = 30
Topplån:	R = 14,0 N = 20	R = 3,5 N = 19	R = 3,5 N = 20
Bottenlån:	R = 12,7 N = 40	R = 2,5 N = 28	R = 2,5 N = 48

Fastighetens ursprungliga skuld (dec. 1968)		*Marknadsvärde*	
Topplån	20	Dec. 1968	100
Bottenlån	70	Dec. 1979	85,7
		Dec. 1983	80,5
Summa	90		

Ägarens ursprungliga skuld (dec. 1979)		*Skuld i dec. 1983*
Nytt banklån	21,43	10,22
Nytt hypotekslån	19,50	12,34
Topplån	3,78	1,36
Bottenlån	28,14	18,10
Summa	72,85	42,02

[a] R = Räntesats i procent.
[b] N = Amorteringsplanens längd i antal år.

Tabell 12(4)2.6 Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1968, köpt den 31 dec. 1978: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning (med två alternativa modeller för utformning av amorteringsvillkoren)

År	Nuvarande system	Reallån A	Reallån B	Nuvarande system		Reallån A		Reallån B	
	Bokostnad exkl. drift o. underh.	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983				38,04		38,04		38,04	
1984	3,95	4,04	3,12	33,42	4,62	34,98	3,07	35,89	2,15
1985	3,57	3,98	3,08	29,30	4,12	31,91	3,07	33,74	
1986	3,22	3,93	3,04	25,64	3,66	28,85	3,07	31,59	
1987	2,91	3,64	3,00	22,39	3,25	26,01	2,83	29,44	
1988	2,63	3,43	2,96	19,50	2,89	23,35	2,67	27,29	2,15
1989	2,50	3,38	2,65	16,81	2,69	20,68		25,42	1,88
1990	2,28	3,34	2,61	14,43	2,38	18,02		23,54	
1991	2,07	3,29	2,58	12,31	2,12	15,35		21,67	
1992	1,88	3,25	2,54	10,42	1,89	12,69		19,79	
1993	1,72	3,20	2,50	8,75	1,67	10,02	2,67	17,91	1,88
1994	1,26	2,29	1,60	7,58	1,17	8,23	1,80	16,91	1,01
1995	1,18	2,26	1,58	6,51	1,07	6,43	1,80	15,90	
1996	1,10	2,12	1,56	5,55	0,96	4,74	1,69	14,90	
1997	1,03	0,80	1,54	4,68	0,87	4,35	0,40	13,89	
1998	0,97	0,79	1,52	3,89	0,79	3,95	0,40	12,88	1,01

Nytt banklån:	R = 14,0[a] N = 15[b]	R = 3,5 N = 15	R = 3,5 N = 15
Nytt hypotekslån:	R = 14,0 N = 30	R = 3,5 N = 30	R = 3,5 N = 30
Topplån:	R = 14,0 N = 20	R = 3,5 N = 19	R = 3,5 N = 20
Bottenlån:	R = 12,7 N = 40	R = 2,5 N = 28	R = 2,5 N = 45

Fastighetens ursprungliga skuld (dec. 1968)		*Marknadsvärde*
Topplån	20	Dec. 1968 100
Bottenlån	70	Dec. 1978 87
		Dec. 1983 80,5
Summa	90	

Ägarens ursprungliga skuld (dec. 1978)		*Skuld i dec. 1983*
Nytt banklån	21,75	8,70
Nytt hypotekslån	17,08	9,88
Topplån	4,56	1,36
Bottenlån	30,56	18,10
Summa	73,95	38,04

[a] R = Räntesats i procent.
[b] N = Amorteringsplanens längd i antal år.

Tabell 12(4)2.7 Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1968, köpt den 31 dec. 1977: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning (med två alternativa modeller för utformning av amorteringsvillkoren)

År	Nuvarande system Bokostnad exkl. drift o. underh.	Reallån A Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Reallån B Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Nuvarande system Skuld (31 dec.)	Nuvarande system Realamortering	Reallån A Skuld (31 dec.)	Reallån A Amortering	Reallån B Skuld (31 dec.)	Reallån B Amortering
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983				34,50		34,50		34,50	
1984	3,67	3,85	2,99	30,25	4,25	31,56	2,94	32,42	2,07
1985	3,31	3,80	2,95	26,48	3,77	28,62	2,94	30,35	
1986	2,98	3,75	2,91	23,12	3,36	25,68	2,94	28,27	
1987	2,70	3,46	2,87	20,15	2,97	22,98	2,71	26,20	
1988	2,44	3,25	2,83	17,51	2,64	20,44	2,54	24,13	2,07
1989	2,33	3,21	2,52	15,04	2,47	17,90		22,32	1,80
1990	2,12	3,16	2,48	12,85	2,19	15,36		20,52	
1991	1,93	3,12	2,45	10,92	1,93	12,83		18,72	
1992	1,76	3,08	2,42	9,19	1,73	10,29	2,54	16,92	1,80
1993	1,29	2,22	1,57	7,98	1,21	8,57	1,72	15,94	0,98
1994	1,20	2,19	1,54	6,89	1,09	6,85	1,72	14,96	
1995	1,12	2,16	1,52	5,91	0,98	5,13	1,72	13,98	
1996	1,05	2,02	1,50	5,01	0,90	3,52	1,61	12,99	
1997	0,98	0,70	1,48	4,20	0,81	3,20	0,32	12,01	
1998	0,87	0,69	1,46	3,53	0,67	2,88	0,32	11,03	0,98
Nytt banklån:	R = 14,0[a] N = 15[b]	R = 3,5 N = 15	R = 3,5 N = 15						
Nytt hypotekslån:	R = 14,0 N = 30	R = 3,5 N = 30	R = 3,5 N = 30						
Topplån:	R = 14,0 N = 20	R = 3,5 N = 19	R = 3,5 N = 20						
Bottenlån:	R = 12,7 N = 40	R = 2,5 N = 28	R = 2,5 N = 43						

Fastighetens ursprungliga skuld (dec. 1968)

Topplån	20
Bottenlån	70
	90

Marknadsvärde

Dec. 1968	100
Dec. 1977	88,3
Dec. 1983	80,5

Ägarens ursprungliga skuld (dec. 1977) / *Skuld i dec. 1983*

Nytt banklån	22,08	7,37
Nytt hypteckslån	14,44	7,66
Topplån	5,40	1,36
Bottenlån	33,13	18,10
Summa	75,06	34,50

[a] R = Räntesats i procent.
[b] N = Amorteringsplanens längd i antal år.

Tabell 12(4)2.8 Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1968, köpt den 31 dec. 1976: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning (med två alternativa modeller för utformning av amorteringsvillkoren)

År	Nuvarande system	Reallån A	Reallån B	Nuvarande system		Reallån A		Reallån B	
	Bokostnad exkl. drift o. underh.	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983				29,88		29,88		29,88	
1984	3,26	3,57	2,79	26,15	3,73	27,14	2,74	27,92	1,96
1985	2,94	3,52	2,75	22,84	3,31	24,41	2,74	25,96	
1986	2,65	3,47	2,72	19,91	2,93	21,67	2,74	24,00	
1987	2,40	3,19	2,68	17,31	2,60	19,17	2,50	22,05	
1988	2,17	2,98	2,64	15,01	2,30	16,83	2,34	20,09	1,96
1989	2,09	2,94	2,34	12,85	2,16	14,50		18,41	1,68
1990	1,90	2,90	2,30	10,94	1,91	12,16		16,72	1,68
1991	1,73	2,86	2,27	9,25	1,69	9,83	2,34	15,04	1,68
1992	1,26	2,08	1,50	8,06	1,19	8,23	1,60	14,09	0,95
1993	1,17	2,06	1,48	6,99	1,07	6,64		13,15	
1994	1,09	2,03	1,46	6,03	0,96	5,04		12,20	
1995	1,02	2,00	1,44	5,17	0,86	3,45	1,60	11,26	
1996	0,96	1,87	1,43	4,38	0,79	1,95	1,49	10,31	
1997	0,86	0,55	1,41	3,71	0,67	1,76	0,20	9,37	
1998	0,80	0,54	1,39	3,12	0,59	1,56	0,20	8,42	0,95

Nytt banklån:	R = 14,0[a] N = 15[b]	R = 3,5 N = 15	R = 3,5 N = 15
Nytt hypotekslån:	R = 14,0 N = 30	R = 3,5 N = 30	R = 3,5 N = 30
Topplån:	R = 14,0 N = 20	R = 3,5 N = 19	R = 3,5 N = 20
Bottenlån:	R = 12,7 N = 40	R = 2,5 N = 28	R = 2,5 N = 40

Fastighetens ursprungliga skuld (dec. 1968)		*Marknadsvärde*	
Topplån	20	Dec. 1968	100
Bottenlån	70	Dec. 1976	89,6
	90	Dec. 1983	80,5

Ägarens ursprungliga skuld (dec. 1976)		*Skuld i dec. 1983*
Nytt banklån	22,40	5,91
Nytt hyptekslån	9,66	4,50
Topplån	6,63	1,36
Bottenlån	37,47	18,10
Summa	76,16	29,88

[a] R = Räntesats i procent.
[b] N = Amorteringsplanens längd i antal år.

Tabell 12(4)2.9 Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1968, köpt den 31 dec. 1975: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning (med två alternativa modeller för utformning av amorteringsvillkoren)

År	Nuvarande system	Reallån A	Reallån B	Nuvarande system		Reallån A		Reallån B	
	Bokostnad exkl. drift o. underh.	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983				26,50		26,50		26,50	
1984	2,97	3,36	2,67	23,16	3,34	23,91	2,59	24,61	1,89
1985	2,68	3,32	2,63	20,20	2,96	21,32	2,59	22,72	
1986	2,41	3,27	2,60	17,57	2,63	18,73	2,59	20,83	
1987	2,18	3,00	2,56	15,25	2,32	16,37	2,36	18,94	
1988	1,97	2,79	2,52	13,20	2,05	14,18	2,19	17,05	1,89
1989	1,91	2,75	2,22	11,27	1,93	11,99	2,19	15,43	1,62
1990	1,74	2,72	2,19	9,56	1,71	9,80	2,19	13,81	1,62
1991	1,26	2,00	1,48	8,37	1,19	8,29	1,51	12,88	0,93
1992	1,17	1,97	1,46	7,30	1,07	6,78		11,95	
1993	1,09	1,94	1,44	6,33	0,97	5,27		11,01	
1994	1,01	1,92	1,42	5,47	0,86	3,76		10,08	
1995	0,95	1,89	1,40	4,69	0,78	2,26	1,51	9,14	
1996	0,87	1,76	1,38	4,01	0,68	0,85	1,40	8,21	
1997	0,81	0,45	1,36	3,40	0,61	0,74	0,11	7,28	
1998	0,75	0,44	1,34	2,86	0,54	0,64	0,11	6,34	0,93

Nytt banklån:	R = 14,0[a] N = 15[b]	R = 3,5 N = 15	R = 3,5 N = 15
Nytt hypotekslån:	R = 14,0 N = 30	R = 3,5 N = 30	R = 3,5 N = 30
Topplån:	R = 14,0 N = 20	R = 3,5 N = 19	R = 3,5 N = 20
Bottenlån:	R = 12,7 N = 40	R = 2,5 N = 28	R = 2,5 N = 37

Fastighetens ursprungliga skuld (dec. 1968)		*Marknadsvärde*	
Topplån	20	Dec. 1968	100
Bottenlån	70	Dec. 1975	90,9
		Dec. 1983	80,5
Summa	90		

Ägarens ursprungliga skuld (dec. 1975)		*Skuld i dec. 1983*
Nytt banklån	22,73	4,79
Nytt hypotekslån	5,39	2,26
Topplån	7,87	1,36
Bottenlån	41,28	18,10
Summa	77,27	26,50

[a] R = Räntesats i procent.
[b] N = Amorteringsplanens längd i antal år.

Tabell 12(4)3.1 Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1958, köpt den 31 dec. 1983: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning (med två alternativa modeller för utformning av amorteringsvillkoren)

År	Nuvarande system Bokostnad exkl. drift o. underhåll	P+R-lån Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Reallån A Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Reallån B Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Nuvarande system		P + R-lån		Reallån A		Reallån B	
					Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1983					57,38		57,38		57,38		57,38	
1984	5,17	4,55	4,69	3,83	51,00	6,38	54,13	3,25	53,95	3,43	54,81	2,56
1985	4,67	4,38	4,64	3,79	45,30	5,70	50,99	3,14	50,52		52,25	
1986	4,21	4,22	4,58	3,74	40,19	5,11	47,96	3,03	47,09		49,68	
1987	3,81	4,07	4,52	3,69	35,62	4,57	45,01	2,95	43,66		47,12	
1988	3,44	3,93	4,46	3,64	31,53	4,09	42,15	2,86	40,24		44,56	
1989	3,12	3,80	4,40	3,59	27,87	3,66	39,37	2,78	36,81		41,99	
1990	2,81	3,68	4,34	3,54	24,59	3,28	36,65	2,72	33,38		39,43	
1991	2,56	3,57	4,28	3,49	21,66	2,93	34,00	2,65	29,95		36,86	
1992	2,33	3,46	4,22	3,44	19,03	2,63	31,40	2,60	26,53	3,43	34,30	
1993	2,12	3,36	3,57	3,40	16,68	2,35	28,86	2,54	23,69	2,84	31,73	
1994	1,93	3,26	2,71	3,35	14,58	2,10	26,36	2,50	21,66	2,03	29,17	
1995	1,76	3,17	2,67	3,30	12,70	1,88	23,91	2,45	19,63		26,61	
1996	1,60	3,08	2,63	3,25	11,01	1,69	21,49	2,42	17,60		24,04	
1997	1,47	3,00	2,59	3,20	9,50	1,51	19,11	2,38	15,58		21,48	
1998	1,35	2,92	2,55	3,15	8,14	1,36	16,76	2,35	13,55	2,03	18,91	2,56
Nytt banklån:	R = 14,0[a] N = 15[b]	R = 3,5 N = 15	R = 3,5 N = 15	R = 3,5 N = 15								
Nytt hypotekslån:	R = 14,0 N = 30	R = 3,5 N = 30	R = 3,5 N = 30	R = 3,5 N = 30								
Bottenlån:	R = 12,7 N = ∞	R = 12,7 N = ∞	R = 2,5 N = 35	R = 2,5 N = 50								

Fastighetens ursprungliga skuld (dec. 1958)

Topplån	20
Bottenlån	70
Summa	90

Ägarens ursprungliga skuld (dec. 1983)

Nytt banklån	16,88
Nytt hypotekslån	27,09
Topplån	0
Bottenlån	13,41
Summa	57,38

Marknadsvärde

Dec. 1958	100
Dec. 1983	67,5

[a] R = Räntesats i procent.
[b] N = Amorteringsplanens längd i antal år.

Tabell 12(4)3.2 Eget hem utan statligt bostadslån, färdigställt den 31 dec. 1958, köpt den 31 dec. 1975: Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll, inteckningsskuld och realamortering i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnaden vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation) resp. vid reallån och real beskattning (med två alternativa modeller för utformning av amorteringsvillkoren)

År	Nuvarande system	P + R-lån	Reallån A	Reallån B	Nuvarande system		P + R-lån		Reallån A		Reallån B	
	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Realamortering	Skuld (31 dec.)	Amortering	Skuld (31 dec.)	Amortering
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(19)	(11)	(12)
1983					24,64		24,64		24,64		24,64	
1984	2,52	2,88	3,03	2,22	21,76	2,88	22,49	2,15	22,31	2,33	23,12	1,52
1985	2,28	2,73	2,99	2,19	19,18	2,58	20,46	2,03	19,99		21,60	
1986	2,07	2,59	2,95	2,16	16,88	2,30	18,53	1,93	17,66		20,08	
1987	1,89	2,46	2,91	2,13	14,82	2,06	16,68	1,85	15,33		18,56	
1988	1,72	2,34	2,86	2,10	12,99	1,83	14,92	1,76	13,01		17,04	
1989	1,57	2,23	2,83	2,07	11,35	1,64	13,24	1,68	10,68		15,52	
1990	1,43	2,13	2,78	2,04	9,88	1,47	11,63	1,61	8,36	2,33	14,00	1,52
1991	1,04	1,45	2,16	1,43	8,84	1,04	10,66	0,97	6,62	1,74	13,06	0,93
1992	0,98	1,37	2,13	1,41	7,89	0,95	9,75	0,91	4,88	1,74	12,13	
1993	0,92	1,30	1,51	1,39	7,02	0,87	8,90	0,85	3,72	1,15	11,19	
1994	0,86	1,23	0,68	1,37	6,23	0,79	8,09	0,81	3,38	0,34	10,26	
1995	0,81	1,17	0,67	1,35	5,50	0,73	7,32	0,77	3,04		9,32	
1996	0,71	1,11	0,66	1,33	4,89	0,61	6,59	0,73	2,70		8,39	
1997	0,66	1,06	0,65	1,31	4,34	0,55	5,90	0,69	2,36		7,45	
1998	0,61	1,01	0,63	1,29	3,86	0,48	5,24	0,66	2,02	0,34	6,52	0,93
Nytt banklån:	R = 14,0[a] N = 15[b]	R = 3,5 N = 15	R = 3,5 N = 15	R = 3,5 N = 15								
Nytt hypotekslån:	R = 14,0 N = 30	R = 3,5 N = 29	R = 3,5 N = 29	R = 3,5 N = 29								
Bottenlån:	R = 12,7 N = ∞	R = 12,7 N = ∞	R = 2,5 N = 35	R = 2,5 N = 50								

Fastighetens ursprungliga skuld (dec. 1958)

Topplån	20
Bottenlån	70
Summa	90

Marknadsvärde

Dec. 1958	100
Dec. 1975	77,9
Dec. 1983	67,5

Ägarens ursprungliga skuld (dec. 1975)

Nytt banklån	19,48
Nytt hyptekslån	17,02
Topplån	1,27
Bottenlån	29,73
Summa	67,50

Skuld i dec. 1983

	4,10
	7,12
	0
	13,41
	24,64

[a] R = Räntesats i procent.
[b] N = Amorteringsplanens längd i antal år.

Tabellbilaga 5

Hyreslägenheter med statliga lån. Förstaårseffekt

Tabell 12(5)1 A Hyreslägenheter med statliga lån, färdigställda åren 1958–1983: Kapitalutgifter år 1984 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppen vid nuvarande system (amorteringsfria penninglån, 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1984) resp. vid reallån (3 alternativ)

Färdigställt i dec. år	Nuvarande system		Reallån						Reallån Alt. 1–3 Amortering
			Alt. 1		Alt. 2		Alt. 3		
	Räntesats (%)	Kapitalutgift	Räntesats (%)	Kapitalutgift	Räntesats (%)	Kapitalutgift	Räntesats (%)	Kapitalutgift	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983	3,0	2,80	1,0	2,66	1,0	2,66	0,5	2,17	1,67
1982	3,25	2,75	1,0<r<2,5	2,65		2,57		2,16	
1981	3,5	2,69		2,63		2,49		2,15	
1980	4,15	2,90		2,61		2,41		2,14	
1979	4,4	2,67		2,60		2,31		2,13	
1978	4,85	2,71		2,58		2,26		2,12	
1977	5,3	2,75		2,56		2,22		2,12	
1976	5,45	2,51		2,55		2,16		2,11	
1975	5,6	2,35		2,53		2,11	0,96	2,10	
1974	5,95	2,30		2,51		2,08	1,03	2,09	
1973	6,05	2,08		2,50		2,03		2,08	
1972	6,65	2,14		2,48		2,01		2,07	
1971	6,95	2,11	1,0<r<2,5	2,46		1,99		2,07	
1970	6,95	1,96	2,5	2,41		1,97		2,06	
1969	7,15	1,87		2,36		1,94		2,05	
1968	7,15	1,82		2,34		1,94		2,04	
1967	6,55	1,64		2,33		1,93		2,03	
1966	6,35	1,53		2,30		1,92		2,02	
1965	6,55	1,49		2,27		1,91		2,02	
1964	6,75	1,46		2,23		1,89		2,01	
1963	7,05	1,46		2,21		1,89		2,00	
1962	7,35	1,48		2,19		1,88		1,99	
1961	7,65	1,47		2,17		1,87		1,98	
1960	7,65	1,43		2,16		1,86		1,97	
1959	7,95	1,44		2,14		1,86		1,97	
1958	9,25	1,65	2,5	2,13	1,0	1,85	1,55	1,96	1,67

Tabell 12(5)1 B Hyreslägenheter med statliga lån, färdigställda åren 1958–1983. Subventioner år 1984 i procent av ursprungliga reala skuldbeloppen vid nuvarande system resp. vid reallån (3 alternativ)

Färdigställt i dec. år	Nuvarande system		Reallån					
			Alt. 1		Alt. 2		Alt. 3	
	Räntesats (%)	Subvention	Räntesats (%)	Subvention	Räntesats (%)	Subvention	Räntesats (%)	Subvention
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1983	3,0	9,03	1,0	1,50	1,0	1,50	0,5	1,99
1982	3,25	8,00	1,0<r<2,5	1,28		1,36		1,77
1981	3,5	7,08		1,09		1,23		1,57
1980	4,15	5,99		0,93		1,13		1,40
1979	4,4	3,96		0,68		0,97		1,15
1978	4,85	4,39		0,58		0,90		1,04
1977	5,3	3,83		0,49		0,83		0,93
1976	5,45	1,96		0,34		0,73		0,78
1975	5,6	1,52		0,26		0,68	0,96	0,69
1974	5,95	0,86		0,18		0,61	1,03	0,60
1973	6,05	2,29		0,08		0,55		0,50
1972	6,65	1,94		0,04		0,51		0,45
1971	6,95	1,75	1,0<r<2,5	0,01		0,48		0,40
1970	6,95	1,63	2,5	0		0,44		0,35
1969	7,15	1,00				0,42		0,31
1968	7,15	1,41				0,40		0,30
1967	6,55	1,54				0,40		0,30
1966	6,35	1,53				0,38		0,28
1965	6,55	1,40				0,36		0,25
1964	6,75	1,29				0,35		0,23
1963	7,05	1,17				0,32		0,21
1962	7,35	1,08				0,32		0,21
1961	7,65	0,97				0,30		0,19
1960	7,65	0,94				0,30		0,19
1959	7,95	0,86				0,28		0,17
1958	9,25	0,62	2,5	0	1,0	0,29	1,55	0,18

Tabell 12(5)2 A Hyreslägenheter med statliga lån, färdigställda åren 1958–1983: Kapitalutgifter år 1984 (kr./m² i 1980 års penningvärde) vid nuvarande system resp. vid reallån (3 alternativ)

Färdigställt i dec. år	Nuvarande system		Reallån						Produktionskostnad (kr./m²)
			Alt. 1		Alt. 2		Alt. 3		
	Räntesats (%)	Kapitalutgift (kr./m²)	Räntesats (%)	Kapitalutgift (kr/m²)	Räntesats (%)	Kapitalutgift (kr./m²)	Räntesats (%)	Kapitalutgift (kr./m²)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983	3,0	118	1,0	112	1,0	112	0,5	91	4 215
1982	3,25	116	1,0<r<2,5	112		105		91	4 215
1981	3,5	113		111		105		91	4 215
1980	4,15	120		108		100		89	4 142
1979	4,4	111		108		96		89	4 160
1978	4,85	106		101		89		83	3 917
1977	5,3	99		92		80		76	3 600
1976	5,45	83		84		71		70	3 303
1975	5,6	70		76		63	0,96	63	2 991
1974	5,95	66		72		59	1,03	60	2 850
1973	6,05	59		71		58		59	2 847
1972	6,65	58		67		54		56	2 693
1971	6,95	55	1,0<r<2,5	64		52		54	2 610
1970	6,95	52	2,5	64		52		55	2 647
1969	7,15	51		64		53		56	2 716
1968	7,15	50		64		53		56	2 723
1967	6,55	44		63		52		55	2 705
1966	6,35	43		64		54		56	2 788
1965	6,55	43		65		55		58	2 880
1964	6,75	41		62		53		56	2 800
1963	7,05	41		62		53		56	
1962	7,35	41		61		53		56	
1961	7,65	41		61		52		55	
1960	7,65	40		60		52		55	
1959	7,95	40		60		52		55	
1958	9,25	46	2,5	60	1,0	52	1,55	55	2 800

Tabell 12(5)2 B Hyreslägenheter med statliga lån, färdigställda åren 1958–1983: Subventioner år 1984 (kr./m² i 1980 års penningvärde) vid nuvarande system resp. vid reallån (3 alternativ)

Färdigställt i dec. år	Nuvarande system		Reallån						Produktionskostnad (kr./m²)
			Alt. 1		Alt. 2		Alt. 3		
	Räntesats (%)	Subvention (kr./m²)	Räntesats (%)	Subvention (kr./m²)	Räntesats (%)	Subvention (kr./m²)	Räntesats (%)	Subvention (kr./m²)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983	3,0	381	1,0	63	1,0	63	0,5	84	4 215
1982	3,25	337	1,0<r<2,5	54		57		75	4 215
1981	3,5	298		46		52		66	4 215
1980	4,15	248		39		47		58	4 142
1979	4,4	165		28		40		48	4 160
1978	4,85	172		23		35		41	3 917
1977	5,3	138		18		30		33	3 600
1976	5,45	65		11		24		26	3 303
1975	5,6	45		8		20	0,96	21	2 991
1974	5,95	25		5		17	1,03	17	2 850
1973	6,05	65		2		16		14	2 847
1972	6,65	52		1		14		12	2 693
1971	6,95	46	1,0<r<2,5	0		13		10	2 610
1970	6,95	43	2,5			12		9	2 647
1969	7,15	27				11		8	2 716
1968	7,15	38				11		8	2 723
1967	6,55	42				11		8	2 705
1966	6,35	43				11		8	2 788
1965	6,55	40				10		7	2 880
1964	6,75	36				10		6	2 800
1963	7,05	33				9		6	
1962	7,35	30				9		6	
1961	7,65	27				8		5	
1960	7,65	26				8		5	
1959	7,95	24				8		5	
1958	9,25	17	2,5	0	1,0	8	1,55	5	2 800

Tabell 12(5)3 A Hyreslägenheter med statliga lån, färdigställda åren 1958–1983: Kapitalutgifter år 1984 (kr./lägenhet i 1980 års penningvärde) vid nuvarande system resp. vid reallån (3 alternativ)

Färdigställt i dec. år	Nuvarande system		Reallån						Produktionskostnad (kr./lgh)	Lägenhetsyta (m^2)
			Alt. 1		Alt. 2		Alt. 3			
	Räntesats (%)	Kapitalutgift (kr./lgh)	Räntesats (%)	Kapitalutgift (kr./lgh)	Räntesats (%)	Kapitalutgift (kr./lgh)	Räntesats (%)	Kapitalutgift (kr./lgh)		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1983	3,0	9 442	1,0	8 970	1,0	8 970	0,5	7 317	337 000	80
1982	3,25	9 273	1,0<r<2,5	8 936		8 666		7 284	337 000	80
1981	3,5	9 071		8 868		8 396		7 250	337 000	80
1980	4,15	9 790		8 811		8 136		7 224	338 000	82
1979	4,4	8 697		8 469		7 524		6 938	326 000	78
1978	4,85	8 195		7 802		6 834		6 411	302 000	77
1977	5,3	7 415		6 902		6 986		5 716	270 000	75
1976	5,45	6 210		6 309		5 344		5 220	247 000	71
1975	5,6	4 955		5 335		4 449	0,96	4 428	211 000	71
1974	5,95	4 326		4 721		3 912	1,03	3 931	188 000	66
1973	6,05	3 944		4 740		3 849		3 944	190 000	67
1972	6,65	3 879		4 495		3 643		3 752	181 000	67
1971	6,95	3 750	1,0<r<2,5	4 372		3 537		3 679	178 000	68
1970	6,95	3 575	2,5	4 395		3 593		3 757	182 000	69
1969	7,15	3 560		4 493		3 694		3 903	190 000	70
1968	7,15	3 563		4 581		3 798		3 994	196 000	72
1967	6,55	3 318		4 714		3 905		4 107	202 000	75
1966	6,35	3 225		4 848		4 047		4 258	211 000	76
1965	6,55	3 201		4 877		4 104		4 340	215 000	70
1964	6,75	2 956		4 514		3 826		4 069	202 000	70
1963	7,05	2 862		4 332		3 704		3 920	196 000	70
1962	7,35	2 901		4 292		3 685		3 900	196 000	70
1961	7,65	2 881		4 253		3 665		3 881	196 000	70
1960	7,65	2 803		4 234		3 646		3 861	196 000	70
1959	7,95	2 822		4 194		3 646		3 861	196 000	70
1958	9,25	3 234	2,5	4 175	1,0	3 626	1,55	3 842	196 000	70

Tabell 12(5)3 B Hyreslägenheter med statliga lån, färdigställda åren 1958–1983: Subventioner år 1984 (kr./lägenhet i 1980 års penningvärde) vid nuvarande system resp. vid reallån (3 alternativ)

Färdigställt i dec. år	Nuvarande system		Reallån						Produktionskostnad
			Alt. 1		Alt. 2		Alt. 3		
	Räntesats (%)	Subvention (kr./lgh)	Räntesats (%)	Subvention (kr./lgh)	Räntesats (%)	Subvention (kr./lgh)	Räntesats (%)	Subvention (kr./lgh)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983	3,0	30 449	1,0	5 058	1,0	5 058	0,5	6 710	337 000
1982	3,25	26 976	1,0<r<2,5	4 316		4 586		5 968	337 000
1981	3,5	23 874		3 675		4 148		5 294	337 000
1980	4,15	20 221		3 139		3 815		4 726	338 000
1979	4,4	12 899		2 215		3 160		3 746	326 000
1978	4,85	13 275		1 754		2 722		3 145	302 000
1977	5,3	10 327		1 321		2 238		2 508	270 000
1976	5,45	4 849		841		1 806		1 930	247 000
1975	5,6	3 205		548		1 434	0,96	1 455	211 000
1974	5,95	1 618		339		1 147	1,03	1 129	188 000
1973	6,05	4 342		152		1 043		948	190 000
1972	6,65	3 516		72		924		816	181 000
1971	6,95	3 110	1,0<r<2,5	18		853		711	178 000
1970	6,95	2 973	2,5	0		803		638	182 000
1969	7,15	1 904				800		590	190 000
1968	7,15	2 761				783		587	196 000
1967	6,55	3 116				809		607	202 000
1966	6,35	3 225				801		590	211 000
1965	6,55	3 008				773		537	215 000
1964	6,75	2 611				709		466	202 000
1963	7,05	2 293				627		412	196 000
1962	7,35	2 117				627		412	196 000
1961	7,65	1 901				588		372	196 000
1960	7,65	1 842				588		372	196 000
1959	7,95	1 686				549		333	196 000
1958	9,25	1 215	2,5	0	1,0	568	1,55	333	196 000

Tabell 12(5)4 A Hyreslägenheter med statliga lån, färdigställda åren 1966–1983: Kapitalutgifter år 1984 (milj. kr. i 1980 års penningvärde) vid nuvarande system och förändring vid införande av reallån (3 alternativ)

Färdigställt år	Nuvarande system		Reallån						Färdigställda lägenheter med statliga lån (antal)
			Alt. 1		Alt. 2		Alt. 3		
	Räntesats (%)	Kapitalutgift (milj. kr.)	Räntesats (%)	Förändring (milj. kr.)	Räntesats (%)	Förändring (milj. kr.)	Räntesats (%)	Förändring (milj. kr.)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1983	3,0	142	1,0	– 7	1,0	– 7	0,5	– 32	15 000
1982	3,25	139	1,0<r<2,5	– 5		– 9		– 30	15 000
1981	3,5	136		– 3		– 10		– 27	15 000
1980	4,15	147		– 15		– 25		– 38	15 000
1979	4,4	133		– 3		– 18		– 27	15 300
1978	4,85	110		– 5		– 18		– 24	13 400
1977	5,3	102		– 7		– 20		– 23	13 800
1976	5,45	89		+ 1		– 12		– 14	15 000
1975	5,6	130		+ 10		– 13	0,96	– 14	26 200
1974	5,95	158		+ 14		– 15	1,03	– 14	36 600
1973	6,05	201		+ 41		– 5		0	51 000
1972	6,65	246		+ 39		– 15		– 8	63 500
1971	6,95	266	1,0<r<2,5	+ 44		– 15		– 5	71 000
1970	6,95	250	2,5	+ 57		+ 1		– 13	70 000
1969	7,15	255		+ 67		+ 10		– 25	71 700
1968	7,15	259		+ 74		+ 17		– 31	72 600
1967	6,55	219		+ 92		+ 39		– 52	65 900
1966	6,35	184	2,5	+ 92	1,0	+ 47	1,55	– 59	56 900
1980–1983		564		– 30		– 51		–128	
1975–1979		564		– 4		– 81		–102	
1970–1974		1 122		+196		– 49		– 15	
1966–1969		916		+325		+112		+166	
1966–1983		3 166		+487 (+15,4 %)	– 69 (–2,2 %)	– 78 (–2,5 %)			
1968–1983		2 764		+302 (+10,9 %)		–155 (–5,6 %)		–189 (–6,8 %)	

Tabell 12(5)4 B Hyreslägenheter med statliga lån, färdigställda åren 1966–1983: Subventioner år 1984 (milj. kr. i 1980 års penningvärde) vid nuvarande system och förändring vid införande av reallån (3 alternativ)

Färdigställt år	Nuvarande system		Reallån					
			Alt. 1		Alt. 2		Alt. 3	
	Räntesats (%)	Subvention (milj. kr.)	Räntesats (%)	Förändring (milj. kr.)	Räntesats (%)	Förändring (milj. kr.)	Räntesats (%)	Förändring (milj. kr.)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1983	3,0	457	1,0	– 381	1,0	– 381	0,5	– 356
1982	3,25	405	1,0<r<2,5	– 340		– 336		– 315
1981	3,5	358		– 303		– 296		– 279
1980	4,15	303		– 256		– 246		– 232
1979	4,4	198		– 164		– 149		– 140
1978	4,85	178		– 155		– 142		– 136
1977	5,3	142		– 124		– 112		– 108
1976	5,45	69		– 57		– 43		– 42
1975	5,6	84		– 70		– 46	0,96	– 46
1974	5,95	59		– 46		– 17	1,03	– 18
1973	6,05	221		– 214		– 168		– 173
1972	6,65	223		– 219		– 164		– 171
1971	6,95	221	1,0<r<2,5	– 220		– 160		– 170
1970	6,95	208	2,5	– 208		– 152		– 163
1969	7,15	137		– 137		– 79		– 94
1968	7,15	201		– 201		– 144		– 158
1967	6,55	205		– 205		– 152		– 165
1966	6,35	184	2,5	– 184	1,0	– 138	1,55	– 150
1980–1983		1 523		–1 280		–1 259		–1 182
1975–1979		671		– 569		– 493		– 471
1970–1974		933		– 907		– 662		– 696
1966–1969		726		– 726		– 513		– 567
1966–1983		3 853		–3 482		–2 927		–2 917
1968–1983		3 464		–3 093		–2 637		–2 602

Tabellbilaga 6

Egnahem med statliga lån. Förstaårseffekt

Tabell 12(6)1 Egnahem med statliga lån, färdigställda åren 1968–1983: Boendekostnader (exkl. drift- och underhållskostnader) och subventioner år 1984 i procent av ursprungliga reala anskaffningskostnader vid nuvarande system (med 10 % årlig inflation dec. 1980 – dec. 1984) resp. vid reallån

Färdigställt i dec. år	Nuvarande system		Reallån		Nuv. system Subvention	Reallån Subvention
	Räntesats (%)	Bokostnad exkl. drift o. underhåll	Räntesats (%)	Bokostnad exkl. drift o. underhåll		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1983	5,5	3,09	1,0	2,66	7,50	1,22
1982	6,0	3,06	1,08	2,65	6,56	1,02
1981	6,5	3,01	1,17	2,64	5,72	0,84
1980	7,0	2,94	1,27	2,62	4,98	0,69
1979	7,75	2,68	1,42	2,61	3,40	0,49
1978	8,8	2,74	1,51	2,59	3,47	0,40
1977	9,2	2,66	1,59	2,58	3,08	0,31
1976	9,6	2,52	1,75	2,56	1,74	0,20
1975	9,2	2,28	1,88	2,55	1,46	0,11
1974	8,2	2,01	2,02	2,42	0,96	0,02
1973	12,45	2,54	2,23	2,41	1,27	–0,07
1972	12,65	2,41	2,37	2,39	1,12	–0,10
1971	12,7	2,30	2,48	2,37	1,02	–0,13
1970	12,7	2,16	2,5	2,33	0,90	–0,14
1969	10,95	1,69	2,5	2,31	0,71	–0,15
1968	12,7	1,76	2,5	2,30	0,79	–0,17

Tabell 12(6)2 Egnahem med statliga lån, färdigställda åren 1968–1983: Kapitalutgifter och subventioner år 1984 (kr./m² i 1980 års penningvärde) vid nuvarande system resp. vid reallån

Färdig ställt i dec. år	Nuvarande system		Reallån		Nuv. system Subvention (kr./m²)	Reallån Subvention (kr./m²)	Anskaffnings-värde = 110 % av låneunder-laget (kr./m²)
	Räntesats (%)	Kapital-utgift[a] (kr./m²)	Räntesats (%)	Kapital-utgift[a] (kr./m²)			
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1983	5,5	115	1,0	99	280	45	3 729
1982	6,0	114	1,08	99	245	38	3 729
1981	6,5	112	1,17	98	213	31	3 729
1980	7,0	108	1,27	97	184	25	3 687
1979	7,75	99	1,42	97	126	18	3 711
1978	8,8	96	1,51	91	122	14	3 511
1977	9,2	89	1,59	86	103	10	3 344
1976	9,6	81	1,75	82	56	6	3 212
1975	9,2	69	1,88	77	44	3	3 033
1974	8,2	60	2,02	72	28	1	2 968
1973	12,45	77	2,23	73	38	–2	3 023
1972	12,65	72	2,37	71	33	–3	2 971
1971	12,7	68	2,48	70	30	–4	2 958
1970	12,7	64	2,5	70	27	–4	2 984
1969	10,95	51	2,5	70	21	–5	3 027
1968	12,7	54	2,5	71	24	–5	3 080

[a] "Kapitalutgift" = Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll.

Tabell 12(6)3 Egnahem med statliga lån, färdigställda åren 1968–1983: Kapitalutgifter och subventioner år 1984 (kr./lägenhet i 1980 års penningvärde) vid nuvarande system resp. vid reallån

Färdigställt i dec. år	Nuvarande system		Reallån		Nuv. system Subvention (kr./lgh)	Reallån Subvention (kr./lgh)	Anskaffningsvärde = 110 % av låneunderlaget (kr./lgh)	Boyta per lägenhet (m^2)
	Räntesats (%)	Kapitalutgift[a] (kr./lgh)	Räntesats (%)	Kapitalutgift[a] (kr./lgh)				
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1983	5,5	13 251	1,0	11 407	32 163	5 232	429 000	115
1982	6,0	13 122	1,08	11 364	28 132	4 374	429 000	115
1981	6,5	12 915	1,17	11 327	24 453	3 604	429 000	115
1980	7,0	12 509	1,27	11 148	21 189	2 936	425 000	115
1979	7,75	11 736	1,42	11 429	14 889	2 146	438 000	118
1978	8,8	11 236	1,51	10 621	14 230	1 640	410 000	117
1977	9,2	10 416	1,59	10 103	12 061	1 214	392 000	117
1976	9,6	9 624	1,75	9 777	6 645	764	382 000	119
1975	9,2	8 070	1,88	9 026	5 168	389	354 000	117
1974	8,2	6 856	2,02	8 255	3 275	68	341 000	115
1973	12,45	8 661	2,23	8 218	4 331	–239	341 000	113
1972	12,65	8 256	2,37	8 187	3 837	–343	343 000	115
1971	12,7	7 783	2,48	8 020	3 452	–440	338 000	114
1970	12,7	7 303	2,5	7 877	3 043	–473	338 000	113
1969	10,95	5 944	2,5	8 125	2 497	–528	352 000	116
1968	12,7	6 044	2,5	7 899	2 713	–584	343 000	112

[a] "Kapitalutgift" = Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll.

Tabell 12(6)4 Egnahem med statliga lån, färdigställda åren 1968–1983: Kapitalutgifter och subventioner år 1984 (milj. kr. i 1980 års penningvärde) vid nuvarande system och förändring vid införande av reallån

Färdig-ställt år	Nuvarande system		Reallån		Nuv. system Subvention (milj. kr.)	Reallån Subvention, förändring (milj. kr.)	Småhus med statliga lån färdigställda (antal)
	Räntesats (%)	Kapital-utgift[a] (milj. kr.)	Räntesats (%)	Kapital-utgift[a] förändring (milj. kr.)			
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1983	5,5	464	1,0	– 65	1 125	– 943	35 000
1982	6,0	459	1,08	– 62	985	– 831	35 000
1981	6,5	452	1,17	– 56	859	– 733	35 000
1980	7,0	438	1,27	– 48	742	– 639	35 000
1979	7,75	413	1,42	– 11	524	– 449	35 200
1978	8,8	392	1,51	– 21	496	– 439	34 900
1977	9,2	357	1,59	– 11	413	– 371	34 200
1976	9,6	322	1,75	+ 5	222	– 197	33 500
1975	9,2	298	1,88	+ 35	191	– 177	36 800
1974	8,2	222	2,02	+ 45	106	– 104	32 400
1973	12,45	252	2,23	– 13	126	– 133	29 100
1972	12,65	204	2,37	– 2	85	– 103	24 700
1971	12,7	191	2,48	+ 6	85	– 95	24 500
1970	12,7	197	2,5	+ 15	82	– 95	26 900
1969	10,95	145	2,5	+ 53	61	– 74	24 400
1968	12,7	143	2,5	+ 44	64	– 78	23 700
1980–1983		1 813		–229	3 711	–3 146	
1975–1979		1 782		– 3	847	–1 633	
1970–1974		1 066		+ 52	493	– 530	
1968–1969		288		+ 97	125	– 152	
1968–1983		4 949		– 83 (–1,7 %)	6 176	–5 460	

[a] "Kapitalutgift" = Boendekostnad exkl. kostnad för drift och underhåll.

Statens offentliga utredningar 1982

Kronologisk förteckning

1. Real beskattning. B.

KUNGL. BIBL.
1982-12-15
STOCKHOLM

Statens offentliga utredningar 1982

Systematisk förteckning

Budgetdepartementet

Realbeskattningsutredningen. 1. Real beskattning. [1]

Anm. Siffrorna inom klammer betecknar utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.

Liber
Allmänna Förlaget

ISBN 91-38-06325-5
ISSN 0375-250X