

**Nr 57**

Av herr **Källenius m. fl.**, om viss rätt till avdrag vid beskattningen av hyresfastighet.

(Lika lydande med motion nr 49 i Första kammaren)

Den skattemässiga beräkningen av inkomst av hyresfastigheter (flerfamiljshus) sker enligt bestämmelserna i 24—26 §§ och 41 § i kommunal-skattelagen. Av dessa framgår att inkomstberäkningen skall ske enligt den s. k. kontantprincipen. För varje beskattningsår skall sålunda såsom brutto-intäkt upptagas under året influtna hyror, och avdrag får blott göras för omkostnader under året, därunder inbegripen värdeminskning som byggnad är underkastad. Däremot medger icke gällande skattelagstiftning att avdrag göres för avsättningar avsedda att täcka framtida kostnader.

Av fastighetskostnaderna är det speciellt underhålls- och reparationskostnaderna som varierar år från år. Erfarenhetsmässigt vet man att reparations- och underhållskostnaderna i allmänhet är ringa under de första åren efter fastighetens färdigställande. Kostnaderna ökas därefter successivt och torde omkring 7—10 år efter det inflyttning skett i fastigheten uppnå ett maximalt belopp, överstigande det i den årliga hyreskalkylen beräknade reparationsbehovet, för att sedan gradvis minska till ett visst minimibelopp. Denna variation upprepas sedan under större delen av fastighetens varaktighetsperiod.

Reparations- och underhållskostnadernas väsentliga skillnad mellan olika inkomstår medför att underskott uppkommer de år då större reparationer måste göras, under det att inkomstberäkningen andra år kan utvisa netto-intäkt. Detta förhållande medför att en enskild fastighetsägare med exempelvis en marginals katt på 50 % de år nettointäkt redovisas, d. v. s. åren med låga reparationsbehov, ofta endast kan avsätta hälften av det belopp som är avsett för fastighetens yttre och inre reparationer, vilket belopp för nybyggda fastigheter är reglerat till 0,70 % av byggnadskostnaderna. På grund härav kommer likvida medel att saknas, då de uppdämda reparationsbehoven måste fyllas för lägenhetsreparationer, större målningsarbeten, puts av fasad, reparation av ledningar m. m., vilket förhållande helt naturligt återverkar på hyresgästerna. Dessas krav på inre reparationer kan fastighetsägarna många gånger ej uppfylla, därför att av de medel som under år med låga reparationer skulle ha avsatts för framtida reparationer hälften

(vid 50 %-ig marginalskatt) avgått för betalning av skatt å sådana fonderingar som enligt nu gällande bestämmelser blir beskattade som vinst.

Om enskilda fastighetsägare beredes möjlighet att göra skattefria avsättningar för täckande av framtida kostnader för reparationer, skulle den del av hyran som enligt hyreskalkylen avser kostnader för reparationer till fullo kunna användas härför. Fastighetsförvaltningen bleve härigenom rationellare och fastigheterna kunde bibehålla sin standard. Reglerna för en sådan avsättning borde utformas på det sättet att fondavsättningarna vore bundna vid fastigheten som sådan för att därigenom säkerställa att de avsatta reparationsmedlen endast komme resp. fastighet till godo.

Vi vill här erinra om att de allmännyttiga bostadsföretagen har en särskild schablonregel för beräkning av inkomst av hyresfastigheter. Sålunda beräknas för dessa företag såsom inkomst av fastighet endast ett belopp motsvarande tre procent av fastighetens taxeringsvärde, varifrån avdrag medges för ränta å lånat, i fastigheten nedlagt kapital samt för tomträttsavgäld. Dylika företag har därför möjligheter att under år med låga reparationsbehov skattefritt fondera den del av hyran som är avsedd för framtida reparationer och underhåll. Därigenom har dessa företag fått bättre möjligheter att möta bostadskonsumentens krav på ett gott underhåll av såväl lägenheten som hela fastigheten.

Det är synnerligen väsentligt att även det fastighetsbestånd som innehas av andra juridiska personer eller av fysiska personer hålles i fullgott skick. Eftersatt underhåll genom minskad reparationsmöjlighet betyder en fortgående försämring av fastighetsbeståndet. Även den del av hyran som enligt hyreskalkylen skall täcka framtida ackumulerade reparationsbehov skall till fullo kunna komma hyresgästerna till godo. Det kan inte vara rimligt att en hyresgäst på grund av skattelagstiftningens utformning skall ställas i olika situation, beroende på vem som äger den fastighet, där han kunnat erhålla bostad. Nuvarande regler innebär en diskriminering av hyresgästerna i enskilt ägda fastigheter, vilket knappast kan stämma överens med hyresgäströrelsens intentioner. För att icke hyresgästerna i dylika fastigheter skall ställas sämre än hyresgästerna i allmännyttiga bostäder bör enligt vår mening snarast igångsättas en utredning rörande införande av bestämmelser i kommunalskattelagen, vilka möjliggör skattefria avsättningar för framtida reparationsbehov. Vi vill även framhålla att frågan har betydelse från arbetsmarknadssynpunkt. De fonderade reparationsmedlen skulle kunna komma till användning i sysselsättningshänseende för t. ex. äldre arbetskraft på hemorten.

Frågan är så brådskande och betydelsefull, att den snarast bör lösas för sig; man bör sålunda icke uppskjuta den i avvaktan på dess behandling inom allmänna skatteberedningen.

Med stöd av vad ovan anförts hemställes,

att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om en skyndsam utredning i syfte att så ändra beskattningsreglerna i fråga om beräkning av inkomst av annan fastighet (hyresfastighet), att avdrag får göras med visst belopp för avsättningar avsedda för framtida reparationsbehov.

Stockholm den 18 januari 1963

|                             |                        |                                    |
|-----------------------------|------------------------|------------------------------------|
| <i>Sten Källenius</i>       | <i>Gustaf Kollberg</i> | <i>Erik Tobé</i>                   |
| <i>C. W. Carlsson</i>       | <i>Gösta Bohman</i>    | <i>Johannes Antonsson</i>          |
| <i>Ingrid Gärde Widemar</i> | <i>Hans Nordgren</i>   | <i>Einar Gustafsson</i><br>i Kårby |

## Nr 58

Av herr Nilsson i Svalöv m. fl., om rätt till avdrag vid beskattningen för nyanläggning genom skogsplantering, m. m.

(Lika lydande med motion nr 48 i Första kammaren)

Enligt beslut av 1962 års riksdag infördes rätt till avdrag för värdeminskning å skogsvägar av inkomst från jordbruksfastighet innebärande att en tredjedel får avskrivas med 10 procent per år.

I jämförelse med den metod som tidigare tillämpats, nämligen att medgiva avdrag med 8 kronor per löpmeter för det beskattningsår utgiften avsett, innebär beslutet en försämring. Fördelningen i tiden på 10 år av alltså nästan 1/3 av anläggningskostnaden ger ett mindre avdrag även i det fall, att tredjedelen motsvarar de åtta kronorna. Det bör vidare uppmärksammas, att då statsbidrag utgått för anläggande av skogsväg, 8-kronorsavdraget tillämpats oavkortat, varför förslaget även i detta hänseende ger ett sämre resultat.

Det synes vara obestriddigt, att den speciella verksamhet som skogsbruket utgör ger anläggandet av skogsvägarna en annan ekonomisk karaktär än vad som regelmässigt förstås med grundförbättring. Det värdehöjande momentet saknas väsentligen då fråga är om skogsvägar. Anläggandet av skogsvägar är i särskild grad förknippat med själva produktionen och äger ofta