

## Nr 37

*Bevillningsutskottets betänkande i anledning av väckt motion angående bostadsrättshavares ställning i skatterättsligt hänseende.*

(2:a avd.)

I en inom riksdagen väckt, till bevillningsutskottet hänvisad motion, II: 736, av herrar *Gustafsson* i Borås och *Jönsson* i Ingemarsgården har hemställts, "att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte begära en utredning angående de skatterättsliga konsekvenserna av att fastigheternas realvärden i många fall ej tillkommer bostadsrättshavarna utan bostadsrättsföreningarnas moderorganisationer".

Beträffande de skäl, som anförts till stöd för det i motionen framförda yrkandet, får utskottet, i den mån redogörelse härför ej lämnas i det följande, hänvisa till motionen (jfr II: 735).

Inkomster som förvärvas av ekonomiska föreningar och aktiebolag skall enligt gällande skattelagstiftning i regel beskattas två gånger. Hos föreningen eller bolaget uttages skatt vid inkomstförvärvet, varefter jämväl medlemmarna eller delägarna beskattas för erhållen utdelning.

Från denna huvudregel gäller emellertid ett viktigt undantag. Inkomst av fastighet tillhörande bostadsföreningar och bostadsaktiebolag, varmed förstås företag, vilkas verksamhet uteslutande eller huvudsakligen består i att bereda bostäder åt företagets medlemmar eller delägare, skall i regel beskattas endast hos bostadsföretaget och då i huvudsak beräknas enligt samma förenklade metod som gäller för en- och tvåfamiljsfastigheter. Som bruttointäkt skall upptagas ett belopp motsvarande för helt år räknat tre procent av fastighetens taxeringsvärde året näst före taxeringsåret. Avdrag medgives för ränta å lånat i fastigheten nedlagt kapital och för tomträttsavgäld. Det för vissa en- och tvåfamiljsfastigheter medgivna extra avdraget å 200 kronor gäller inte i fråga om bostadsföreningarnas och bostadsaktiebolagens fastigheter.

Som nämnts åligger skattskyldighet i regel inte medlemmen eller delägaren i bostadsföretaget (punkt 2 andra stycket av anvisningarna till 38 § kommunalskattelagen).

Till följd härav får avdrag i regel inte ske för medlemmens eller delägarens inbetalningar till föreningen eller bolaget eller för andra omkostnader som är hänförliga till innehavet av bostaden eller förmånen.

Skattskyldighet för värdet av bostadsförmån kan stundom komma att åvila jämväl den enskilda inressenten i bostadsföretaget. Har sålunda 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, som intäkt av kapital, vilken skall beskattas hos medlemmen eller delägaren.

För att bostadsföretags fastighet skall schablontaxeras bör i regel krävas *dels* att fastigheten inrymmer minst tre bostadslägenheter, *dels* att minst 60 procent av hela taxeringsvärdet belöper på de till medlemmarna med bostads- eller hyresrätt upplåtna bostadslägenheterna (jfr riksskattenämndens meddelanden nr 2: 1/1958).

Av innehållet i *förevarande motion* må här anföras följande.

Motionärerna framhåller att lagen om bostadsrättsföreningar (BostFL) innehåller delvis divergerande bestämmelser om hur bostadsrättshavarens ekonomiska mellanhavanden med bostadsrättsföreningen och dess moderorganisation skall regleras. Bostadsrättshavarens "ingångsvärde" i föreningen utgör enligt BostFL § 12 lägenhetens andelsvärde, som bestäms efter proportionering av värdet på alla lägenheterna i föreningens fastighetsinnehav. Dessa relationer bestäms med utgångspunkt från en i vederbörlig ordning fastställd ekonomisk plan (§ 11) rörande bostadsföretagets finansiering. Finansieringen av bostadsrättshavarens lägenhet sker i princip enligt den ekonomiska planen genom dels egen insats (grundavgift), dels årliga annuiteter för likvidering av upptagna fastighetslån. Föreningens olika bostadsrättshavare är således dess finansiärer och också dess delägare.

Bostadsrättshavare kan stundom — t. ex. på grund av flyttning eller villaköp — vilja avsäga sig bostadsrätt och medlemskap. Något formellt hinder mot att stadgarna enligt föreningslagens regler för detta fall föreskriver att bostadsrätten utan ersättning skall övergå till bostadsrättsföreningen torde knappast finnas. Vid överlåtelse av bostadsrätt till ny innehavare kan i stadgarna vara föreskrivet att föreningen äger lösa bostadsrätten av en frånträdande medlem efter det nominella andelsvärde som upptagits i den ursprungliga ekonomiska planen. Detta värde kan vid kraftig penningvärdeförsämring väsentligt understiga bostadsrättens verkliga värde.

En obeaktad konsekvens förefaller uppstå i beskattningsavseende, om föreningsstadgarna är så konstruerade, att bostadsrättsföreningens moderorganisation ytterst kommer att tillgodogöra sig alla realvärden i föreningarnas fastighetsbestånd. Fastighetsskatten debiteras nämligen föreningen som ägare till fastigheten. För medlemmarna utgör skatten omkostnad. Men skatten beräknas efter fastighetens realvärde enligt fastighetstaxeringen och ej efter de mången gång lägre nominella andelsvärden, som egentligen är de enda förmögenhetsanspråk som tillkommer medlemmarna. Då det gäller förmögenhetsskatt är det delägarnas sak att skatta för andelsvärdet, som då upptas till aktuella värden, ej efter de nominella belopp som medlemmens rätt kanske begränsats till. Att i varje fall detta är en helt orimlig konsekvens ur beskattningssynpunkt bör vara uppenbart, om nämligen moderorganisationen framstår som den verkliga ägaren till fastighetens realvärde.

### Utskottet

Schablonmetoden för taxering av fastigheter tillhöriga bostadsföreningar och bostadsaktiebolag infördes genom beslut av 1954 års riksdag. Bestämmelserna innebär att inkomst av sådana fastigheter beskattas hos företagen och beräknas i huvudsak enligt den förenklade schablonmetod som gäller för en- och tvåfamiljsvillor, medan medlem i bostadsförening eller delägare i bostadsaktiebolag skall beskattas för värde av bostadsförmån endast om han under hela eller större delen av beskattningsåret hyr ut lägenheten till annan.

De grundläggande bestämmelserna om bostadsrätt återfinnes i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar (bostadsrättslagen). Jämlikt 11 § i denna lag skall, innan bostadsrätt får upplåtas, upprättas en ekonomisk plan för föreningens verksamhet. I denna plan skall anges lägenhetens andelsvärde, d. v. s. det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet av alla lägenheterna (12 §).

I den förevarande motionen åberopas bl. a. att fastighetsskatt debiteras bostadsföretaget som ägare till fastigheten. För medlemmar eller delägare i företaget utgör skatten en omkostnad. Skatten beräknas efter fastighetens värde enligt fastighetstaxeringen och inte efter de ofta lägre andelsvärden som tillkommer medlemmen eller delägaren. Denne har att betala förmögenhetsskatt för andelsvärdet med belopp, som enligt motionärerna "upptas till aktuella värden, ej efter de nominella belopp som medlemmens rätt kanske begränsats till". Detta är — menar motionärerna — en orimlig konsekvens från beskattningssynpunkt i de fall fastigheternas realvärden tillkommer bostadsrättsföretagens moderorganisationer.

Anledningen till att skattskyldigheten för inkomst av bostadsföreningars och bostadsaktiebolags fastigheter överflyttades från de enskilda intressenterna till företagen var det betydande arbete som den tidigare inkomstberäkningen av

dylika fastigheter medfört för såväl de skattskyldiga som taxeringsmyndigheterna, främst till följd av de invecklade bestämmelserna samt det omständliga deklarations- och uppgiftsförfarandet. Några allvarigare brister hos de nya schablontaxeringsreglerna, vilka utformats så att de enligt gjorda beräkningar genomsnittligt skulle leda till ett något gynnsammare utfall än taxering enligt tidigare gällande bestämmelser, har, såvitt utskottet har sig bekant, inte uppmärksamats.

Motionärerna synes mena att många medlemmar och delägare i bostadsföretag, när de betalar föreningens omkostnader, inklusive den kommunala garantiskatten, indirekt betalar en skatt som är för hög med hänsyn till vad de kan få ut av företaget vid frånträdan av lägenheten och de tycks också mena att den enskilde intressenten har att erlægga förmögenhetsskatt med belopp som överstiger det verkliga andelsvärdet på hans lägenhet.

Utskottet vill med anledning härav framhålla att det under remissbehandlingen av 1950 års skattelagssakkunnigas promemoria angående beskattning av bostadsföreningar och bostadsaktiebolag samt av deras medlemmar eller delägare, vilken promemoria ligger till grund för den nya lagstiftningen, av Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. ifrågasattes att som underlag för schablonbeskattningen skulle kunna användas annat värde än det åsatta taxeringsvärdet. Förbundet anförde därvid att det s. k. saluvärdet inte borde vara norm vid taxering av bostadsföretagens fastigheter särskilt med hänsyn till att medlem vid överlåtelse av lägenhet inte alltid kan tillgodogöra sig summan av sina kapitaltillskott. Vederbörande departementschef yttrade med anledning härav att en beräkning av bostadsföretagens fastighetsinkomster på grundval av annat värde än taxeringsvärdet skulle komplicera taxeringsförfarandet och i viss utsträckning möjliggöra för bostadsföretagen att själva bestämma det värde varå schablonmetoden skall tillämpas.

Utskottet vill ansluta sig till departementschefens uppfattning. Vad särskilt angår uppskattningen av lägenhets andelsvärde vid förmögenhetstaxeringen vill utskottet understryka att dylikt värde skall upptas till belopp som motsvarar vad lägenheten kan anses hava betingat vid försäljning under normala förhållanden. Vid värderingen skall hänsyn alltså tagas till bl. a. sådana omständigheter som att den enskilde intressenten vid ett eventuellt frånträde av lägenheten inte äger tillgodogöra sig det verkliga andelsvärdet.

Enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 12 januari 1962 har tillkallats särskilda sakkunniga (bostadsrättskommittén) för att verkställa översyn av bostadsrättslagstiftningen. Av direktiven (se riksdagsberättelsen år 1963 s. 63 ff.) framgår att de sakkunniga har att verkställa en allmän översyn av bostadsrättslagen och därvid ägna uppmärksamhet bl. a. åt frågan, hur erforderlig trygghet skall skapas för bostadsrättshavarna och hur dessas förhållande inbördes och till föreningen lämpligen bör regleras. Även i övrigt skall utredningen bedrivas förutsättningslöst.

Motionärernas yrkande kan således redan anses tillgodosett.

Under åberopande av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,  
att motionen II: 736 av herrar Gustafsson i Borås och Jönsson i Ingemarsgården angående bostadsrättshavares ställning i skatterättsligt hänseende icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 28 april 1964

På bevillningsutskottets vägnar:

JOHN ERICSSON

---

*Närvarande:*

från första kammaren: herrar John Ericsson, Einar Eriksson, Yngve Nilsson, Oscar Carlsson, Enarsson, Paul Jansson, Sundin, Helleblad och Skårman; samt

från andra kammaren: herrar Brandt, Nilsson i Svalöv, Engkvist, Christenson i Malmö, Andersson i Essvik, Darlin, fru Holmqvist, herrar Eriksson i Bäckmora, Carlsson i Västerås och Broberg.