

## Nr 766

Av herr **Svenning m. fl.**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 30, med förslag till lag om ändring i kommunalskattelagen den 28 september 1928 (nr 370).

(Lika lydande med motion nr 643 i Första kammaren)

I proposition nr 30/1965 har Kungl. Maj:t framlagt förslag till ändring av repartitionstalet och schablonprocenten för skatt å fastighet.

Fastighet beskattas dels genom den särskilda fastighetsbeskattningen och dels i form av inkomst av fastighet. Underlaget för fastighetsskatten erhålles genom multiplicering av taxeringsvärdet med en fastställd procentsats, det s. k. repartitionstalet, vilket f. n. är 2,5 %. Den så erhållna produkten kallas »garantibeloppet». Fastighetsskatten benämnes därför också »garantiskatt». Inkomst av fastighet beräknas för en- och tvåfamiljshus samt fastighet tillhörande bostadsförening, bostadsrättsförening och allmännyttigt bostadsföretag — i det följande kallade bostadsföretag — vara den produkt som erhålles vid multiplicering av taxeringsvärdet med 2,5 % för en- och tvåfamiljshus och 3 % för bostadsföretag. Detta procenttal kallas »schablonprocenten».

Vid 1953 års riksdag togs ett första steg mot avveckling av fastighetsskatten i och med att repartitionstalet sänktes från 5 till 4. Det beslutades även att avvecklingen skulle fullföljas så fort som möjligt. En ytterligare sänkning av repartitionstalet genomfördes av 1957 års riksdag då repartitionstalet sänktes till 2,5. Samma riksdag underströk angelägenheten av att fastighetsbeskattningen helt slopades och anhöll att förslag i detta avseende skulle föreläggas 1960 års riksdag.

Anledningen till att riksdagen under en lång följd av år intagit denna mycket bestämda hållning för ett snabbt avskaffande av fastighetsskatten är att denna för flertalet kommuner fått en alltmer underordnad betydelse. Detta har också bestyrkts av ett flertal utredningar, bl. a. av 1957 års fastighetsskattesakkunniga. 1953 års bevillningsutskott ansåg i sitt betänkande nr 49 »att fastighetsskatten inte alltid fyllde kraven på en jämn och rättvis beskattning. Då därtill kom att fastighetsbeskattningen inte längre kunde anses fullgöra sin tidigare funktion att utgöra garanti för tillräckligt skatteunderlag i kommunerna, syntes ur principiell synpunkt tillräckliga skäl inte föreligga för ett bibehållande av denna kommunala beskattningsform.» Utskottet fann emellertid att det vid den tidpunkten inte kunde förordas en omedelbar avveckling utan tillstyrkte propositionen.

Med den utveckling som bostadsmarknaden genomgått sedan 1957, och framför allt under 1960-talet har utskottets ovan citerade anförande fått ökad aktualitet. Detta torde framför allt gälla frågan om att fastighetsbeskattningen inte alltid fyller kraven på en jämn och rättvis beskattning.

För att få hela bilden av fastighetsbeskattningen klar måste även den taxerade inkomsten av fastighet tagas med. För en- och tvåfamiljshus samt bostadsföretag tillkommer den genom schablonprocenten beräknade inkomsten. Denna kombination av garantiskatt och schablonmässigt taxerad inkomst får på grund av gällande regler för avdragsrätt samt det förhållandet att bostadsföretagen drivs utan vinst högst varierande och även orättvisa effekter.

Då det gäller en- och tvåfamiljshus har det för vissa kategorier inkomsttagare visat sig synnerligen gynnsamt att vara ägare till sådana med stora ränteutgifter. Räntorna är avdragsgilla, och skatten blir negativ såväl till stat som kommun. Skattelindringen som uppstår härigenom kan bli betydande för stora inkomsttagare med som följd ett lika stort skattebortfall för stat och kommun. För lägre inkomsttagare blir effekten mindre på grund av progressiviteten i statsskatten och självfallet också på grund av mindre förmåga för ägaren att ikläda sig stora fastighetsskulder. En stor grupp — kanske den största — av ägarna till en- och tvåfamiljshus torde utgöras av personer i lägre inkomstlagen och med sådan skuldsättning av fastigheten att skatten blir positiv. Hit hör exempelvis bl. a. ett stort antal pensionärer och lägre inkomsttagare i småstugeområdena samt anställda vid landsortsindustrier.

Bostadsföretagen träffas alltid av fastighetsskatt till kommunen. Dessa företag har ingen vinst och ej heller några andra taxeringsbara inkomstkällor. Någon negativ skatt kan — i motsats till vad som är fallet för andra fastighetsägare — aldrig uppstå. Hur lågt repartitionstalet än är och hur stor förlust bostadsföretaget än har haft under beskattningsåret kan fastighetsskatten ändå aldrig kompenseras av någon annan motsvarande skattelättnad. Detta beror på att fastighetsskatten då det gäller bostadsföretagen är beskattning av en konstruerad vinst som inte finns i verkligheten.

Det anförda ger vid handen att en stor och f. n. växande inkomststark grupp av ägare till en- och tvåfamiljshus får skattelättnader medan stat och kommun får vidkännas motsvarande skattebortfall, att en stor grupp mindre inkomststarka ägare till en- och tvåfamiljshus får ökad skatt samt att kommunernas skatteinkomst från bostadsföretagen begränsas till endast fastighetsskatt.

Ett borttagande av fastighetsskatten skulle i och för sig inte resultera i en rättvisare beskattning så länge räntor på för fastigheten upplånat kapital är avdragsgilla. Också andra åtgärder måste vidtagas. Det förefaller då både enklast och också mest riktigt att samtidigt som fastig-

hetsskatten slopas också slopa såväl avdragsrätten för under beskattningsåret betalda avdragsgilla räntor och reparationer som den enligt schablonmetoden taxerade inkomsten av en- och tvåfamiljshus och bostadsföretagen. Detta skulle med andra ord innebära att ägare till dessa kategorier fastigheter icke skulle behöva deklarerera sina fastigheter, vilket i sin tur skulle medföra lättnader i taxeringsarbetet. Slopandet av dels såväl fastighets- som inkomstskatt på nämnda kategorier fastigheter och dels de avdragsgilla omkostnaderna skulle sannolikt också stimulera till ett ökat amorteringssparande från villaägarnas sida. Å andra sidan får inte förbises att de inkomstsvagare ägarna till en- och tvåfamiljshus i vissa fall skulle komma att drabbas av en betungande skatteökning. Det gäller i allmänhet sådana som med stora ekonomiska ansträngningar nyligen förvärvat eller låtit ombygga och modernisera ett en- eller tvåfamiljshus. Problemet synes lämpligen kunna lösas genom att avdragsrätt enligt i hudsak nu gällande regler skulle medgivas under vissa förhållanden. Exempelvis om relationen mellan boendekostnader och taxerad inkomst översteg en viss gräns som dessutom var kompletterad med en högsta inkomstgräns. Genom en relativt enkel ändring i deklarationsformulären bör för taxeringsarbetet vägledande uppgifter med lätthet kunna erhållas.

De enligt ovanstående föreslagna åtgärderna i fråga om fastighetsskatten resp. inkomstbeskattning av fastighet skulle innebära en kategorimässig avveckling omfattande en- och tvåfamiljshus samt fastigheter tillhörande bostadsförening, bostadsrättsförening och allmännyttiga bostadsföretag. En sådan avveckling skulle kunna genomföras utan förfång för de speciella kommuner — skogs-, vattenfalls- och fritidsstugekommuner — för vilka slopandet av fastighetsskatten skulle innebära ekonomiska problem.

1965 års fastighetstaxering innebär som regel att taxeringsvärdena för i det föregående berörda fastigheter höjts avsevärt. Hur stor höjningen slutligt kommer att bli kan ännu inte överblickas. En undersökning, som ett av landets större bostadsföretag gjorde i slutet av februari i år och som omfattade omkring 350 fastigheter ägda av till bostadsföretaget knutna bostadsrättsföreningar och allmännyttiga bostadsföretag, visar en mycket stor splittring i fråga om höjningen av taxeringsvärdena. I många fall var höjningen 30—50 %. I de mest exceptionella fallen omkring 70 %. Undersökningen visade också att dessa stora höjningar av taxeringsvärdena drabbat såväl äldre som senare byggda hus. I vilken utsträckning dessa taxeringsvärden kommer att sänkas efter därom gjorda erinringar eller besvär är än så länge okänt. För att kompensera en viss förutsedd höjning av taxeringsvärdet föreslås i Kungl. Maj:ts proposition nr 30/1965 en ändring av reparationstalet från nuvarande 2,5 till 2,0 samt i fråga om schablonprocenten att densamma sänks från nuvarande 2,5 till 2,0 för en- och tvåfamiljshus. För bostadsföretagen föreslås däremot att schablonprocenten fortfarande skall vara 3,0.

För den sistnämnda kategorien fastigheter har schablonprocenten varit oförändrad sedan 1953. Någon sänkning företogs inte med anledning av taxeringsvärdeshöjningen vid 1957 års fastighetstaxering. Bostadsföretagen drivs utan att ge vinst. De arbetar ej heller med något ränteavkastande eget kapital. Det förefaller därför helt omotiverat att det ur beskattningsmässig synpunkt skall konstrueras en vinst, som ej existerar och som dessutom är beräknad efter en högre schablonprocent än för en- och tvåfamiljshus. Dessutom bör schablonprocentens storlek bedömas med hänsyn till att den varit oförändrad trots två taxeringsvärdeshöjningar.

Enligt anvisningarna till 1965 års fastighetstaxering för beräkning av taxeringsvärden för den huskategori till vilken bostadsföretagens fastigheter hör erhålles taxeringsvärdet om kallhyran för uppgiftsåret eller i vissa fall kallhyran ökad med ersättningen för »fredsvärme» kapitaliseras med en på grund av fastighetens ålder och läge anpassad kapitaliseringsprocent. Den bostadsrättsförening eller det allmännyttiga bostadsföretag, som på grund av lån till hög ränta eller på grund av andra höjda driftkostnader under uppgiftsåret hade en hög årsavgifts- resp. hyresnivå, har till följd av beräkningsmetoden fått ett högre taxeringsvärde än motsvarande fastighet med förmånligare lånevillkor och lägre övriga driftkostnader utan att någon skillnad i de verkliga fastighetsvärdena motiverar olika taxeringsvärden.

Då som ovan nämnts taxeringsvärdesnivån enligt 1965 års fastighetstaxering ännu är mycket oviss och beräkningsgrunderna ger ojämn resultat synes det vara väl motiverat att inte nu fatta något definitivt avgörande om repartitionstalets och schablonprocentens storlek. I fråga om schablonprocenten vill motionärerna dessutom framhålla att några sakliga grunder för en högre schablonprocent för bostadsföretagen än för en- och tvåfamiljshus inte existerar.

Med åberopande av det anförda föreslår vi,

i första hand

att riksdagen beslutar,

att som ett led i tidigare fattade principbeslut den särskilda fastighetsskatten omedelbart avvecklas för en- och tvåfamiljshus samt bostadsföreningar, bostadsrättsföreningar och allmännyttiga bostadsföretag,

att inkomstbeskattningen av nämnda slag av fastigheter likaledes avvecklas och att i analogi därmed avdragsrätten för omkostnader upphör, samt

att regler utarbetas för att lägre inkomsttagare, som är ägare till och själva bebor en- och tvåfamiljshus inte drabbas av ökad skatt till stat och kommun genom att räntor å fastighetslånen generellt icke blir avdragsgilla;

i andra hand

att, därest riksdagen biträder förslagen i Kungl. Maj:ts

nämnda proposition nr 30 om sänkning av repartitionstalet från 2,5 till 2, schablonprocenten för bostadsföreningar, bostadsrättsföreningar och allmännyttiga bostadsföretag sänkes från 3 % till 2 %, samt

att riksdagen bemyndigar Kungl. Maj:t att skyndsamt föranstalta om den i propositionen varskodda utredningen och att denna utöver vad departementschefen meddelat även skall undersöka möjligheten av en kategorimässig avveckling av fastighetsskatten och inkomstbeskattningen av fastighet efter de principiella grunder och med i princip de syften som framgår av innehållet i denna motion.

Stockholm den 16 mars 1965

*Eric Svenning*

*Einar Henningsson*

*Gösta Josefsson*