

## Nr 975

Av herr Björkman m. fl., i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 151, med förslag till lag om ändring i kommunal-skattelagen den 28 september 1928 (nr 370).

(Lika lydande med motion nr 802 i Första kammaren)

Som bekant beskattas för närvarande i flertalet fall såsom inkomst av en- och tvåfamiljsfastigheter 2 % av taxeringsvärdet. Från denna intäkt får avdrag göras endast för ränta och tomträttsavgäld.

I propositionen nr 151 föreslår Kungl. Maj:t att intäktsberäkningen fr. o. m. år 1967 skall ske efter en progressiv skala. Avdragssidan däremot bibehålls oförändrad. För fastigheter med ett taxeringsvärde upp till 100 000 kronor skall liksom hittills 2 % av taxeringsvärdet upptas såsom intäkt. För fastigheter med högre taxeringsvärde än 100 000 kronor skall procenttalet bestämmas till 4 för värdeskiktet 100 000—200 000 kronor och till 8 för skiktet över 200 000 kronor.

Förslaget i propositionen nr 151 bygger på villabeskattningsutredningens i somras publicerade betänkande. I stort sett åberopas den motivering som utredningen framförde för sitt förslag. Regeringen har således inte tagit någon hänsyn till att en rad remissinstanser — däribland kammarrätten, riksskattenämnden och flera länsstyrelser — intagit en mycket kritisk inställning till den skatterättsliga motiveringen för förslaget. Tvärtom har i Kungl. Maj:ts förslag en skärpning ägt rum i det att den första gränsen sänkts från av utredningen föreslagna 125 000 kronor till 100 000 kronor.

Av ålder har den avkastning som ägare av en fastighet fått ut av fastigheten i form av hyra eller förmån av fri bostad eller annat ansetts böra bli föremål för beskattning. Detta har gällt även sådana typiska privattillgångar som villor, alldeles oavsett om villan anskaffats för att säkra ägarens normala bostadsbehov eller för att tillgodose hans önskan om en extra fritidsfastighet.

Innan den s. k. schablontaxeringen infördes år 1953 rådde det ingen som helst tvekan om att det var nettointäkten av fastigheten som skulle beskattas, oavsett om fråga var om flerfamiljsfastighet eller villa. I förarbetena till 1953 års reform gjordes vissa uttalanden i syfte att motivera varför villaägarna över huvud taget skulle beskattas. Det anfördes då att man inte kunde bortse ifrån att villaägarna lagt ned visst kapital i fastigheten, och räntan på detta kapital borde av rättviseskäl beskattas. Motiven för reformen

ger dock inte vid handen att någon principiell ändring i detta avseende verkligen åsyftats för villafastigheter. Det framgår tvärtom av förarbetena att lagstiftaren ville avpassa procenttalet för schablonen så att den framräknade inkomsten i genomsnitt under en längre tidsperiod inte skulle bli högre än den inkomst som under samma period skulle framkomma vid taxering enligt den äldre konventionella metoden. Man kan därför inte säga att omläggningen skedde i syfte att genomföra en räntebeskattnings med direkt anknytning till kapitalet, oavsett hur resultatet skulle bli från hyresvärdesynpunkter. Såväl sättet för bestämmandet av procenttalet år 1953 som de åtgärder riksdagen senare i samband med 1957 och 1965 års fastighetstaxeringar vidtagit visar klart att man velat ernå ett resultat, som inkomstmässigt något så när stämmer med en inkomstberäkning i vanlig ordning. Dock har rådande ränteläge inte tillmätts betydelse, och systemet har därför i själva verket mer och mer avlägsnat sig från tanken på en beskattning av ränta på kapitalet.

Såväl utredningen som departementschefen har enligt vår uppfattning överbetonat det ränteresonemang som fördes år 1953. Departementschefen synes dessutom vara inne på den egendomliga tanken att det beträffande villor, som i fråga om storlek och standard faller utanför det normala egna-hemsbegreppet, skulle vara motiverat att tillämpa principen att den inkomst som beskattas skall motsvara en skälig förräntning på det kapital som fastigheten representerar, medan något annat tydligen skulle gälla övriga villor. Han anser tydligen också att en person som äger en villa taxerad till exempelvis 200 000 kronor skall beskattas hårdare än en annan person med två villor, vardera taxerad till 100 000 kronor. Införandet av en sådan ordning strider helt mot vad som eljest tillämpats inom skattelagstiftningen. Detta skulle betyda att i inkomstskattesystemet införs ett främmande element, eftersom skattelagstiftaren hittills icke tillåtit att ränta eller annan inkomst blir beskattad om den icke åtnjuts. Att införa en sådan ordning beträffande ett visst avsnitt av tillgångar representerande en obetydlig del av tillgångar för privat bruk är helt orimligt.

Man kan i detta sammanhang inte heller bortse ifrån att frihet råder att utan ingripande av skattelagstiftningen placera kapital på det sätt ägaren själv anser ändamålsenligt, oavsett om kapitalet därigenom kommer att lämna större eller mindre avkastning eller ingen avkastning alls.

Enligt vårt sätt att se måste beskattningen av egna hem utformas så att fastighetsägaren blir beskattad för nettot. Ovedersägligt är att en schablonbeskattning av den typ som tillämpas här sedan 1953 i själva verket innebär ett brott mot skatteförmågeprincipen. Villaägaren blir — även om schablonprocenten är riktigt avvägd — hårdare beskattad de år han utför stora reparationer än enligt den konventionella metoden. Detta kompenseras av att beskattningen blir lindrigare de år särskilt stora omkostnader icke före-

legat. Man kan således genom schablonen sägas beskatta fastigheten under hänsynstagande till genomsnittsförhållandena under en längre tid än beskattningsåret. En förutsättning borde emellertid vara att metoden utformas så att den ger ett riktigt utslag.

Uredningen har inte vidtagit några som helst undersökningar för att klarlägga i vilka lägen och i vilken omfattning tillämpningen av schablonregeln med nu gällande procenttal avviker från det genomsnittliga reella nettot på olika villatyper. Inte minst hade det varit av värde om utredningen sökt närmare klargöra hur kostnadssidan utvecklats. Beträffande räntedelen är utvecklingen väl känd, men mycket talar för att sådana kostnader som avser underhåll och andra löpande utgifter förändrats betydligt sedan schablonen infördes, även sett i relation till ändringar i taxeringsvärdena.

Möjligen hade det då kommit fram att nu åsyftade kostnader är procentuellt lägre för egna hem med högre taxeringsvärden. Detta skulle ha kunnat utgöra ett motiv för en stigande procentsats. Samtidigt måste man emellertid ha i minnet att hyresvärdena med all sannolikhet inte heller står i bestämd relation till taxeringsvärdet. Då det gäller större villor, där det klientel som kan tänkas hyra en sådan villa är förhållandevis begränsat, är hyresvärdet uttryckt i procent av taxeringsvärdet ofta lägre.

Utredningen hade också bort undersöka hur boendekostnaderna i villor, byggda vid skilda tidpunkter, har utvecklats. Vidare hade man bort, med ledning av förhållandena i jämförbara lägenheter i hyreshus, söka ange hur hyresvärdena skulle ha utvecklats. Det är nämligen självklart att hyresvärdena ingalunda behöver stiga i samma takt som villapriserna. De överpriser som betalas för villor, särskilt i storstadsregionerna, torde i allt väsentligt sammanhånga med bostadsbristen. Vid en fri hyresmarknad skulle givetvis hyrorna i flerfamiljshus och hyresvärdena på villor följas åt. Det bör också erinras om att själva innehavet av en prisbillig bostad har ett värde som åtskilliga hyresgäster utnyttjar i samband med överlåtelse. Den verkliga hyresnivån för flerfamiljshus ligger med andra ord ofta betydligt över den nominella hyran för fastigheter inom storstadsregionerna.

Flera remissinstanser har omvittnat att taxeringsnivån trots vissa förbättringar alltjämt är ojämn såväl mellan olika delar av landet som inom en och samma ort. Villapriserna påverkas ofta av villans belägenhet — den ligger i en finare stadsdel eller har bättre kommunikationer än en annan — och detta ger utslag i taxeringsvärdena även där någon motsvarande differens beträffande hyrorna i vanliga bostadshus inte föreligger.

I propositionen vidhåller finansministern den mening utredningen framfört att taxeringsvärdena på större och dyrbarare villor i alltför stor omfattning avviker från de verkliga priserna. Självfallet måste med den teknik som tillämpas vid fastighetstaxeringen skillnaderna i absoluta tal bli större

för de större villorna. Relativt sett är emellertid överpriserna för villor i de lägre prisklasserna, som bl. a. länsstyrelsen i Göteborg påvisat i sitt remissyttrande, betydligt större än överpriserna för dyrbarare villor.

De regler som tillämpas för en- och tvåfamiljsvillor har givits en schematisk utformning i förenklingssyfte, vilket lett till att procenttalet hittills ansetts böra sättas lågt. Olägenheterna av de grova schablonreglerna blir mer framträdande, om schablonprocenten bestäms på det sätt som föreslagits i proposition nr 151. Enligt vår mening har finansministern inte tagit tillräcklig hänsyn till att de fastigheter som skärpningen skulle avse har en mycket växlande karaktär. Vissa av egnahemmen har ursprungligen varit förhållandevis billiga, men deras värde har under inverkan av bostadsbrist och penningvärdeförsämring stigit utan att några direkta förbättringar ägt rum. Nettot på dessa fastigheter bör enligt vår mening bestämmas med utgångspunkt från vad som gäller hyresbostäder av motsvarande standard och ålder. Andra egnahem kan ha byggts förhållandevis sent vid en tidpunkt då byggnadskostnaderna varit höga och då hyreskostnaderna för lägenheter i hyreshus, byggda under samma tid, vida överstiger hyreskostnaderna för lägenheter av motsvarande standard, byggda något decennium tidigare. I många fall blir det fråga om omoderna och tungarbetade villor, vilkas huvudsakliga värde ligger i tomtmarken. Att för sådana villor — beträffande vilka omkostnaderna ofta är särskilt höga — beräkna nettot på grundval av taxeringsvärdena leder till orimliga resultat. Skillnader kan också uppstå genom att jämförbara villor utnyttjas på olika sätt; den ena helt som bostad, den andra delvis som kontor. I det sistnämnda fallet kan villan komma att falla utanför schablonen. I vissa fall kan ett högt taxeringsvärde bero på att villan är inrättad för två familjer.

Enligt vår uppfattning bör beskattningen av fastigheter — det må gälla hyresfastigheter ägda av enskilda skattskyldiga, aktiebolag eller s. k. allmännyttiga bostadsföretag eller villor — utformas på ett sådant sätt att beskattningen träffar nettointäkten, d. v. s. skillnaden mellan intäkter och utgifter i förvärvskällan. Då det gäller villafastigheter är intäktssidan inte i och för sig given, men principen bör vara att såsom intäkt skall tas upp hyresvärdet för ägaren enligt ortens pris, d. v. s. samma principer skall tillämpas som vid uppskattningen av hyresvärdet å jordbruksfastigheter eller å tjänstemannavillor.

Med hänsyn till de växlande förhållandena för större villor finner vi en höjning av schablonprocenten utesluten. Vi tror nämligen inte att det går att göra reglerna för schablonen så nyanserade att hänsyn kan tas till de på storleken av nettoavkastningen inverkan förhållandena. Helt andra möjligheter att ta hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet skulle erhållas om en återgång till den konventionella metoden görs. Med hänsyn till det merarbete som taxeringsmyndigheterna skulle få om en sådan över-

gång gjordes generell finner vi oss inte kunna tillstyrka en så vittgående åtgärd. För större villor hör en sådan återgång till den konventionella metoden emellertid inte vara förenad med några nämnvärda olägenheter av taxeringsteknisk natur. Om man begränsar sig till villor med ett taxeringsvärde över 125 000 kronor, kommer metoden att tillämpas endast för cirka 12 000 villor. Vi anser att de taxeringstekniska nackdelarna väger lätt i förhållande till de materiella olägenheter som såväl nuvarande som det i proposition nr 151 föreslagna systemet innebär.

Naturligtvis är det väsentligt att även beträffande villor upp till 125 000 kronors taxeringsvärde få en riktig intäktsberäkning. I brist på närmare utredningar är det enligt vår mening knappast möjligt att i dag fastställa om den tillämpade schablonprocenten 2 ger ett riktigt utslag för flertalet egnahem eller ej. Vi vill ifrågasätta att en undersökning görs beträffande såväl intäktssidan som kostnadssidan för villor av olika ålder och standard i olika delar av landet. Sedan denna utredning slutförts kan det vara motiverat att ompröva frågan för dessa fastigheter.

Med det av oss förordade systemet slipper man det av en del remissmyndigheter påtalade missförhållandet att beskattning efter en förhöjd procentsats drabbar sådana villaägare som i förlitan på att procentsatsen ej skulle stiga avstått från att söka få rättelse i för högt satta taxeringsvärden.

Under återopande av vad ovan anförts hemställer vi,

att riksdagen måtte anta det vid propositionen nr 151 fogade förslaget till lag om ändring i kommunalskattelagen den 28 september 1928 (nr 370) med den ändring av 24 § 2 mom. som framgår av följande lydelse.

#### 24 §.

2 mom. Är annan fastighet inrättad till bostad åt en familj jämte personliga tjänare (enfamiljsfastighet) eller två familjer jämte personliga tjänare (tvåfamiljsfastighet) och föreligger ej fall, som avses nedan i sista stycket, skall såsom intäkt av fastigheten upptagas ett belopp motsvarande för helt år räknat två 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 — — — använda fastighetsdelen.

Har fastighet — — — icke ske.

Vad i detta moment stadgas skall icke äga tillämpning beträffande fastighet, som åsatts högre taxeringsvärde än 125 000 kronor, och ej heller fastighet eller, i fall som i andra stycket avses, fastighetsdel, vilken i icke

allenast ringa omfattning brukar i förvärvssyfte utnyttjas på annat sätt än för uthyrning till stadigvarande bostad eller såsom bostad för ägaren. Ej heller skola bestämmelserna i detta moment tillämpas beträffande publikt boställe.

Stockholm den 29 november 1966

<i>Folke Björkman (h)</i>	<i>Leif Cassel (h)</i>	<i>Carl-Wilh. Lothigius (h)</i>
<i>Hans Nordgren (h)</i>	<i>Astrid Kristensson (h)</i>	<i>Carl Eric Hedin (h)</i>
<i>Kurt Söderström (h)</i>	<i>Nils Carlshamre (h)</i>	<i>Karin Wetterström (h)</i>

---