

Nr 1123

Av herr **Eriksson** i Bäckmora m. fl., i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 153, med förslag till lag om ändring i kommunalskattelagen den 28 september 1928 (nr 370), m. m.

(Lika lydande med motion nr 918 i Första kammaren)

I Kungl. Maj:ts proposition nr 153 föreslås nya regler för inkomstbeskattning av realisationsvinst, som uppkommer vid icke yrkesmässig avyttring av fastighet. Propositionen innebär också ändrade bestämmelser för beskattning av tomtrörelse och för avgränsningen av detta begrepp. Liksom vad gäller den kommunala förköpsrätten grundas förslagen på markvärdekommitténs betänkande (SOU 1966: 23 och 24).

De nuvarande reglerna för beskattning av realisationsvinster på fastigheter bedöms — såväl i markvärdekommitténs betänkande som i propositionen — hämma utbudet av mark utan att fördenskull förhindra spekulation. Mark har tvärtom hittills varit ett begärligt placeringsobjekt för den som kunnat binda kapital under en tioårsperiod. Den utbudshämmande effekten i nuvarande regler i kombination med stegrad efterfrågan på grund av urbanisering och en mera långsiktig bebyggelseplanering har resulterat i kraftiga prishöjningar — i tätorternas närhet eller centra — med stora och efter tio år skattefria vinster som följd.

De nya reglerna för realisationsvinstbeskattning syftar till att åstadkomma ett ökat utbud av fastigheter och därigenom motverka omotiverade prisstegringar. Lagstiftningen avser att »framför allt träffa spekulativa investeringar i mark men lämna ordinära vinster vid avyttring av egnahem, villor, hyreshus, industribyggnader och jordbruk utanför» enligt departementschefens formulering. Vinster som beror på penningvärdets fall skall vidare undantas från beskattning. Det finns anledning att starkt understryka värdet av en sådan allmän målsättning.

För kapitalstarka intressenter har den nuvarande tidsgränsen på tio år för beskattning av realisationsvinst inte utgjort något avsevärt hinder mot spekulation i mark. En förlängning av den period under vilken skatt uttas på realisationsvinst bedöms såväl av markvärdekommittén som i propositionen endast bli av mindre betydelse. Av denna anledning förordas en realisationsvinstbeskattning som i princip är obegränsad i tiden. Varje tidsgräns har naturligtvis en återhållande effekt för den säljare som när-

mar sig denna och vill bjuda ut sin fastighet på marknaden. Förmodligen skulle inte heller markspekulationen elimineras med en sådan lösning. Tyngre väger då invändningen att en viss typ av kapitalvinst inte bör gynnas i förhållande till en annan genom olika beskattningsregler. Det finns därför anledning att med tillfredsställelse hälsa en allmän översyn och samordning av kapitalvinstbeskattningen i en inte alltför avlägsen framtid.

När det gäller beskattningens höjd lägger markvärdekommittén och propositionen tyngdpunkten i denna något olika. I båda fallen föreslås full beskattning under två år efter förvärvet. Markvärdekommittén vill efter denna period att 60 % av vinsten skall beskattas, medan propositionen stannar för 75 %. Denna skärpning bör dock ses i samband med förslag om olika stora fasta tillägg — 2 000 resp. 3 000 kr. per innehavsår att läggas till anskaffningskostnaden vid vinstberäkningen. Därigenom uppnås en förstärkning av det progressiva elementet i den föreslagna realisationsvinstbeskattningen. Det medför således högre skatt på stora vinster men samtidigt en lindring för de mindre vinsterna och försäljningsobjekten. Risken finns givetvis att denna tyngdpunktsförskjutning i beskattningen leder till ett minskat utbud av stora fastigheter och då i synnerhet i tätorternas närhet och i regioner med stark expansion. Endast utvecklingen kan visa, om man i sådana områden och med denna lösning får den utbudsökning som är ett av förslaget syften. Det måste givetvis vara en fördel att genom en höjning av det fasta tillägget kunna hålla de mera måttliga realisationsvinsterna utanför en beskattning vid en längre tids innehav.

Enligt markvärdekommittén borde inflationsvinster undantas från beskattning genom ett årligt rakt tillägg på 6 %. För att undvika ett med tiden minskande inflations skydd har många remissinstanser föreslagit en ränta på ränta-metod. Propositionen tillmötesgår dessa önskemål genom att anknyta penningvärdeskyddet till konsumentpris- och levnadskostnadsindex — det senare utan skatter och sociala förmåner. Denna metod bör i princip leda till ett rättvisare resultat, även om fastighetspriserna i många fall och av olika skäl starkt avviker från den allmänna prisutvecklingen. Om en bristande parallellitet i prisutvecklingen föreligger vid starka fluktuationer, kan resultatet bli mindre tillfredsställande, t. ex. vid försäljning av fastigheter inköpta under perioden 1918—1922.

Som framgår av det föregående kan vi i huvudsak godta propositionens förslag i väsentliga delar. På några punkter föreslår vi dock i det följande andra lösningar, vissa kompletteringar eller klargöranden i förhållande till propositionen när det gäller vissa delfrågor.

Det i propositionen föreslagna fasta tillägget på 3 000 kr. per år medges endast för bebyggda fastigheter och har där knutits till den väsentliga bostadsbyggnaden. Departementschefen uttalar att bostadsdelen inte får vara »obetydlig i förhållande till hela byggnaden» och nämner att en port-

vaktsbostad i fastighet med större fabrikslokaler ej bör berättiga till fast tillägg. Däremot bör byggnad med affärslokal och bostad för butiksinnehavaren berättiga till sådant. Propositionen är på denna punkt inte helt klargörande. Därför vill vi i sammanhanget aktualisera de många mindre rörelseidkare som har bostad och verkstadslokaler i samma byggnad. Enligt vår uppfattning bör det fasta tillägget på 3 000 kr. per år utgå även i de fall då bostaden i detta fall utgör en mindre del av byggnaden.

Liksom med nuvarande bestämmelser skall enligt propositionen s. k. återvunna värdeminskningsskatt återföras till beskattning. I en uppräkningsav objekt, där tillämpning kan vara aktuell, nämns skog eller annan värdetillgång samt byggnader. Däremot saknas skogsvägar och täckdiken, vilket torde vara ett förbiseende. För att undvika betydande utredningssvårigheter bör man på avskrivningsplanen ej skilja mellan ny- och omdikning. Vi föreslår således, att propositionen kompletteras i nämnda avseende.

Inom jordbruket förekommer ofta att fastighet överlåtes t. ex. mellan far och son för en köpeskilling som motsvarar det åsatta taxeringsvärdet. Med hänsyn till gällande marknadspriser är en sådan överlåtelse delvis att jämföra med gåva. I propositionen ges emellertid inte utrymme för en sådan tolkning av beskattningsreglerna. Ägaren är således bunden av den kontrakterade köpeskillingen vid kortare innehavstid än 20 år. Eftersom denna lagstiftning inte kunde förutses när dessa kontrakt skrevs, måste denna nya situation anses vara otillfredsställande. Vi föreslår därför att överlåtelser under en 20-årsperiod före lagens ikraftträdande, mellan nära besläktade, till taxeringsvärdet eller anskaffningsvärdet jämföras med gåva eller arv och att man vid realisationsvinstberäkning i sådant fall således får rätt att tillämpa motsvarande regler.

Propositionen saknar i lagtexten föreskrifter när det gäller frågan om proportionering av anskaffningskostnaden vid delförsäljning av fastighet. Departementschefen anser det inte vara möjligt att ge sådana föreskrifter för dessa i huvudsak praktiska problem utan överlämnar dessa uppgifter åt riksskattenämnden. Enligt departementschefens uppfattning bör emellertid anskaffningskostnaden proportioneras med utgångspunkt från den ursprungliga värdenivån. I praktiken kan detta få mindre önskvärda och inte heller avsedda konsekvenser. I de fall då en kommun genom sin expansion förvärvar en jordbruksfastighet med undantag för mangårdsbyggnaden med tillhörande tomtområde, blir ofta följden att markförsäljningen medför realisationsvinst, medan däremot en senare försäljning av byggnaden innebär en motsvarande realisationsförlust. Den föreslagna förlustutjämningsperioden på sex år förmår inte eliminera denna olägenhet i normalfallet. I synnerhet gäller det äldre människor, som inte längre har någon inkomst att avräkna realisationsförlusten mot. En möjlig lösning är ibland att hela fastigheten försäljs och att återköp av byggnaden där-

efter äger rum. En sådan väg är emellertid inte alltid möjlig att praktiskt genomföra och kan också ifrågasättas som metod från mera allmän synpunkt.

Vi vill uttala oss för att anskaffningskostnaden vid delförsäljningar i princip skall få proportioneras enligt de aktuella värderelationerna. I de fall då förskjutningar äger rum mellan olika delar av en fastighet till följd av åtgärder som ligger innanför fastighetsägarens kontroll och ej är att hänföra till upptäckt av naturtillgångar inom fastigheten är en sådan syn speciellt befogad. Det bör ankomma på riksskattenämnden att avge förhandsmeddelande inför en försäljning, om sådan begäres.

Ett av den nya realisationsbeskattnings främsta syften är att stimulera utbudet av mark med förbättrad konkurrens som följd. Redan i och med offentliggörandet av markvärdekommitténs betänkande uppstod emellertid en klar ökning i utbudet. Det finns anledning anta att en dämpning av antalet försäljningar kommer att inträffa under en övergångstid sedan de nya bestämmelserna trätt i kraft. Som också markvärdekommittén understrukit är det önskvärt att en mjuk övergång kan åstadkommas. Av den anledningen föreslog kommittén att fastigheter som före de nya bestämmelsernas ikraftträdande innehafts i mer än 10 år eller förvärvats genom arv eller dylikt skulle få en tvåårig respittid. Dessutom föreslog man ett särskilt tillägg på 40 000 kr. att läggas till anskaffningskostnaden och alternativt för fastigheter som innehafts mer än 20 år en fördubbling av gällande taxeringsvärde 20 år före avyttringen. Samtliga dessa övergångsregler avvisas i propositionen med hänsyn till risken för skatteflyktstransaktioner samt »de fördelaktiga generella uppräkningsregler» som föreslagits.

Vi finner propositionens invändningar befogade vad gäller risken för skatteflyktstransaktioner vid en tvåårig respittid. De förbättrade generella uppräkningsreglerna minskar också motiven för en avvikelse från den vanliga förhöjningen med 50 % av taxeringsvärdet vid mer än 20-årigt innehav enligt alternativregeln. Däremot synes inte kravet på en mjuk övergång ha beaktats. Den avmattning som kommer att inträda efter den senaste tidens stora försäljningar motiverar en viss utbudsstimulans. Vi vill därför föreslå att det av markvärdekommittén förordade fasta beloppet av 40 000 kr. att läggas till anskaffningskostnaden — den faktiska eller enligt alternativregeln beräknade — införes beträffande de fastigheter som vid lagens ikraftträdande är skattefria. Övergångsbestämmelsen bör gälla under en femårsperiod.

Under hänvisning till ovan anförda motivering hemställs,

A. att riksdagen vid sin behandling av Kungl. Maj:ts proposition nr 153 måtte besluta

att s. k. återvunna värdeminskningssavdrag skall återföras till beskattning också för skogsvägar och täckdiken,

att överlåtelse till taxeringsvärdet mellan nära besläktade under en tjuugoårsperiod före lagens ikraftträdande måtte jämföras med arv eller gåva,

att under en övergångstid av fem år ett fast tillägg på 40 000 kr. läggs till den faktiska eller enligt alternativregeln beräknade anskaffningskostnaden för de fastigheter som vid lagens ikraftträdande är skattefria enligt nu gällande realisationsbeskattningsregler;

B. att riksdagen måtte uttala sig för

att det fasta tillägget på 3 000 kr. per år tillämpas också för mindre rörelseidkare med bostad och verkstadslokaler i samma byggnad i enlighet med vad som anförts i motionen,

att anskaffningskostnaden vid delförsäljningar proportioneras enligt försäljningsobjektets aktuella värderelationer; samt

C. att vederbörande utskott måtte ges i uppdrag att utarbeta erforderlig lagtext.

Stockholm den 24 november 1967

John Eriksson (cp)

i Bäckmora

Bertil Jonasson (cp)

Bengt Börjesson (cp)

i Falköping