

Nr 372

Av herrar Lindkvist och Bergman, om befrielse från stämpelskatt
i syfte att främja samverkan mellan byggherrar, m. m.

I 1969 års statsverksproposition (bil. 13, s. 220—222) tar chefen för inrikesdepartementet i samband med anslag för bostadsbyggandet upp frågan om ökad samverkan mellan byggherrar. Han konstaterar därvid bl. a. att jämsides med byggherrarnas egna ansträngningar för att få till stånd koncentration och samordning av byggherrefunktionerna bör både kommunala och statliga myndigheter aktivt arbeta för en sådan utveckling. Syftet med dessa åtgärder är att rationalisera byggandet och nå låga kostnader i bostadsproduktionen.

Konkreta åtgärder förordas i detta syfte av departementschefen i fråga om bedömningsgrunderna vid fördelning av lånemedel. Ytterligare åtgärder kan vidtas från statens sida, bland dessa — vilket här föreslås — vissa ändringar i stämpelskatteförordningen.

En rationell bostadsproduktion främjas bland annat genom *gruppbyggnad med småhus*. I detta syfte har inom bostadslångivningen särskilda förfaranden anvisats då småhus byggs i grupp av en byggherre och producent för försäljning.

Produktion av en grupp småhus kan ske antingen så, att producenten försäljer tomterna respektive överlåter tomträtt till de obebyggda tomterna på de blivande ägarna och i samband därmed träffar avtal med dessa om uppförande för deras räkning av hus på fastigheterna; eller också uppför och försäljer producenten fastigheterna med färdiga hus. Förutom de olägenheter, som följer direkt av mångfalden av entreprenadförhållanden i det första alternativet, förknippas därmed också risken för förseningar i plan- och lantmäterisammanhang och därav följande ränteförluster m. m. Mångfalden byggherrar kan också ofta medföra att ett avsett upprepningmoment icke kan fullföljas, med kostnadsstegringar som följd. Det senare alternativet medför den nackdelen för köparen, att vid lagfart stämpelskatt utgår på fastighetens värde med det uppförda huset i stället för på enbart tomtvärdet. Den ur allmän prisbildningssynpunkt vid statligt belånade gruppbyggeprojekt åsyftade vinsten uppnås bl. a. genom att producenten underkastar sig de villkor som länsbostadsnämnden ställer i preliminärt lånebeslut. Eftersom ett gruppbyggeprojekt oavsett formen reellt innebär en entreprenad utgör stämpelskatten i dessa fall en extra varuskatt, vars

existens kan påverka säljarens val av produktionsbetingelser i ur kostnads- och rationaliseringssynpunkt negativ riktning.

Stämpelskattens syfte är liksom den förutvarande lagfartsstämpeln att utgöra en kapitalomsättningsskatt och inte en varu- eller mervärdeskatt. Stämpelskatteförordningen speglar i flera fall avvägningar mellan statens intäktsintresse och andra syften som statsmakterna anser sig böra främja. Sålunda undantas vissa fastighetsförvärv från skatteplikt, bl. a. med beaktande av önskemål om enhetliga lagfartsförhållanden för makar och av intresset att åstadkomma lämpligare fastighetsindelning eller att främja jordbrukets eller skogsbrukets yttre rationalisering. Vidare har skatteuttaget satts lägre för bl. a. bostadsrättsförening och allmännyttigt bostadsföretag än för andra fastighetsförvärvande juridiska personer.

Det anförda utgör skäl för att undanta från skatteplikt enligt stämpelskatteförordningen angiven försäljning av fastigheter med gruppbyggda småhus. Undantaget kan begränsas till att avse det i försäljningen ingående byggnadsvärdet och om så anses erforderligt av principiella fiskaliska skäl lämna tomtvärdet till beskattning. Det anförda visar också att ett sådant undantag väl kan förenas med redan godkända avvägningar vid uttag av stämpelskatt.

Ett motionsförslag i sådan riktning väcktes i samband med förslaget om antagande av nu gällande stämpelskatteförordning (prop. 1964: 75, motion II: 828, BeU 42). Bevillningsutskottet åberopade därvid ett tidigare utlåtande (BeU 1957: 10) vari anförts att motionärernas synpunkter var värda beaktande. Motionen avstyrktes dock på tre grunder: 1) en hållbar och lättillämpad definition av begreppet gruppbebyggelse låter sig inte lätt åstadkommas, 2) yrkandet strider mot kravet på rättvis beskattning vid jämförelse med överlåtelse av äldre småhus och 3) tätorterna skulle gynnas framför landsbygden.

Till frågan om de åberopade grunderna mot en stämpelskattebefrielse bör anföras följande. 1) Inom bostadslångivningen fungerar ett gruppbebyggelsebegrepp utan svårigheter. För statsbelånade hus kan således enklast avgränsningen ske genom att knyta befrielsen till existensen av ett säljarens preliminära lånebeslut, varigenom inskrivningsdomaren även får sin kontroll reducerad till ett minimum. Det förhållandet att i något fåtal fall låntagare avstår från eller får avslag på ansökan om slutligt beslut är ur den utgångspunkt som här tas upp utan praktisk betydelse. För de inte statligt bostadsbelånade husen kan länsbostadsnämnd utfärda bevis om att principiella förutsättningar för statslån som för gruppbygge förelegat. 2) Rättvisekravet påverkas inte. Som förut visats innebär produktionen av huset inte någon kapitalomsättning i egentlig mening. Det enda som kan övervägas är att ta ut stämpelskatt för tomtvärdet, vilket bör avgöras ur rent administrativa utgångspunkter. 3) Tätorterna gynnas inte i och för sig, möjligen kan de ur prissynpunkt bli mindre missgynnade

sett i ett kort perspektiv. På lång sikt påverkar arrangemanget prisnivån i hela landet i fördelaktig riktning.

Det bör erinras om att utredningen rörande en översyn av dåvarande lösen- och stämpelförordningarna i sitt betänkande Stämpel- och expeditionsavgifter (SOU 961:37) lade fram ett i princip likartat förslag som tillstyrktes av det övervägande antalet remissinstanser. Departementschefen tog dock inte upp förslaget i 1964 års proposition huvudsakligen med hänsyn till de skäl som bevillningsutskottet enligt ovan under 1) och 2) gjorde till sina.

Enligt vår mening är intresset av att aktivt främja en byggherresamordning på småhussidan — särskilt mot bakgrund av riksdagens antagna anslutning till vad chefen för inrikesdepartementet enligt ovan anfört — så starkt att endast mycket tungt vägande skäl skulle kunna motivera ett bibehållande av nuvarande stämpelskattebestämmelser vid gruppbebyggelse. I vart fall kan de vid tidigare utskottsbehandling anförda skälen — i den mån de över huvud taget anses kvarstå — inte på långt när anses ha sådan tyngd. Mot bakgrund härav framställer vi i samband härmed hemställa om ändring av stämpelskatteförordningen.

Värdet av den stämpelskatt som nu belastar produktionen av gruppbyggda småhus torde för ett budgetår ligga i storleksordningen 11—13 miljoner kronor.

En rationell byggherrestruktur bör och kan främjas inom stämpelskatteförordningens ram i ytterligare ett lika angeläget avseende — genom att stimulera till och i vart fall inte motverka ett nödvändigt samgående av byggföretag. Ett sådant samgående, varmed följer avgörande fördelar för planering och produktion men även för löpande fastighetsförvaltning, är aktuellt dels mellan *allmännyttiga bostadsföretag* inom i första hand en kommun eller ett kommunblock, dels även mellan vissa *bostadsrättsföreningar*.

Byggindustrialiseringsutredningen har i sitt betänkande Upphandling av stora bostadsprojekt (SOU 1968:43, jfr prop. 1969:1, bil. 13, s. 195) konstaterat att betydande ansträngningar görs av såväl myndigheter som byggherreorganisationer för att få till stånd koncentration och samordning av byggherrefunktionerna. Som delvis refereras i propositionen har bl. a. SABO (med medverkan från dåvarande kommun- och stadsförbunden) utrett frågan om samarbete över kommungränserna mellan de allmännyttiga bostadsföretagen och verkat för sammanläggning av sådana företag. Sedan år 1963 pågår också en sammanläggning av HSB-föreningar.

Som vi tidigare erinrat om har chefen för inrikesdepartementet funnit (prop. 1969:1, bil. 13, s. 221) att jämsides med byggherrarnas egna ansträngningar för att få till stånd koncentration och samordning av byggherrefunktionerna bör både kommunala och statliga myndigheter aktivt arbeta för en sådan utveckling. Inom det här upptagna området har Kungl.

Maj:t också i princip redan gått en sådan önskan till mötes genom att i beslut den 30 juni 1967 (finansdepartementet) i anledning av framställningar från Svenska kommunförbundet och SABO förklarat att Kungl. Maj:t vill efter ansökan av vederbörande bostadsföretag pröva frågan om befrielse från stämpelskatt i varje särskilt fall. Därefter har Kungl. Maj:t i ett antal enskilda ärenden med stöd av 56 § stämpelskatteförordningen medgivit befrielse från stämpelskatt vid sammanföring genom fusion eller eljest av allmännyttiga bostadsföretag.

Gällande ordning innebär att ansökan från bostadsföretaget efter remiss till bl. a. kammarkollegiet bereds i finansdepartementet innan — som hittills i samtliga fall — ansökan beviljas. Under den i vissa fall relativt långa handläggningstiden råder hos företagen och hos inskrivningsdomaren ovisshet i stämpelskattefrågan med förseningar till följd. Framför allt medför en teknisk ovisshet ofta uppskov med de grundläggande besluten om sammanföring. En i stämpelskatteförordningen intagen regel om befrielse skulle undanröja dessa nackdelar och medföra administrativ förenkling. Därtill kommer att det i vart fall måste anses principiellt ovisst om det Kungl. Maj:t i nämnda 56 § givna bemyndigandet ursprungligen avsett fall som de här aktuella. Slutligen kan noteras, att man genom detta förfarande ibland nödgas ge konkreta uttryck för en ovisshet i fråga om stämpelskatteplikt vid sammanslagning (fusion) mellan stiftelser, en vid förordningens tillkomst och i lagregler inte nämnd men i praktiken använd form för äganderättsöverföring av fastigheter. Med hänsyn till de anmärkta bristerna i nuvarande förfarande bör den av Kungl. Maj:t utövade rätten att medge befrielse från stämpelskatt föras över till en generell regel i stämpelskatteförordningen.

Stämpelskatteplikten aktualiseras vid koncentration av byggherreföretag genom köp av fastigheterna eller vid fusioner mellan aktiebolag, stiftelser och ekonomiska föreningar, bland dem bostadsrättsföreningar. Stämpelskatt utgår vid köp och vid fusion mellan aktiebolag i andra fall än mellan moderbolag och helägt dotterbolag. Äganderättsövergång vid fusion mellan ekonomiska föreningar medför inte stämpelskatt. Sammanföring av stiftelser inbördes (fusion) torde inte heller med regelns utformning medföra sådan skatteplikt. Sammanföring av företag med olika företagsformer sker genom köp eller gåva, former som ibland av särskilda skäl väljs även om fusion varit tekniskt möjlig.

Skatten utgår med en krona för hundra av värdet — i regel taxeringsvärdet. Är förvärvaren juridisk person utgår skatten med dubbelt belopp utom i vissa fall, bl. a. då denne är bostadsrättsförening eller allmännyttigt bostadsföretag. Det synes lämpligt att överföra nedsättningsregeln i denna redan godkända utformning till en befrielseregulering. I sådant fall kan den invändningen inte resas, att det är svårt att genomföra en rationell gränsdragning.

Vid jämförelse med Kungl. Maj:ts nuvarande praxis kan denna åtgärd inte anses medföra något skattebortfall.

Med hänvisning till det anförda får vi föreslå,

att riksdagen hemställer hos Kungl. Maj:t om förslag till erforderliga ändringar i stämpelskatteförordningen i syfte att medge skattefrihet vid

- a) förstagångsförsäljning av gruppsybyggda småhus samt
- b) vid sammanföring av såväl vissa bostadsföretag som bostadsrättsföreningar.

Stockholm den 24 januari 1969

Oskar Lindkvist (s)

Per Bergman (s)
