

## Nr 780

Av herr **Jacobsson, Gösta, m. fl.**, *angående fastighetstaxeringen, m. m.*

(Lika lydande med motion nr 916 i Andra kammaren)

Enligt beslut vid 1953 års vårriksdag genomfördes ändrade taxeringsregler för beräkning av inkomst av en- och tvåfamiljsfastigheter, vilka gavs formen av en förenklad schablonmetod. Innebördens därav var att såsom inkomst skulle i princip upptagas beräknad ränta å ägarens eget kapital i sådan fastighet. Räntan skulle beräknas å fastighetens taxeringsvärde, varefter avdrag gjordes för ägarens verkliga räntekostnader för lånat kapital. Procenttalet för räntan var ursprungligen 3 % men sänktes på grund av de höjda taxeringsvärdena vid 1957 års allmänna fastighets-taxering till 2,5 % fr. o. m. 1958. Vid 1965 års riksdag skedde av liknande skäl en sänkning av repartitionstalet vid fastighetsbeskattningen och procenttalet för inkomstberäkningen av hithörande fastigheter från 2,5 % till 2 %. Vid 1966 års höstriksdag beslöts en differentiering av procentsatsen för beräkning av intäkt enligt villaschablonen på så sätt, att 2 % bibehölls för villor med taxeringsvärde upp till 100 000 kronor, medan för villor med högre taxeringsvärde tillämpades 2 % i botten, 4 % för den del av taxeringsvärdet som ligger mellan 100 000 och 200 000 kronor samt 8 % för den del av taxeringsvärdet som ligger däröver.

Under den tid, som förflutit sedan 1953 års schablontaxering å villafastigheterna infördes, har väsentliga förändringar skett på fastighetsområdet som i viss mån rubbat förutsättningarna för schablontaxeringen i dess nuvarande utformning. Denna taxeringsform är rationell ur taxeringsförfarandets synpunkt och var när den infördes otvivelaktigt ägnad att främja likformighet och rättvisa med avseende å taxeringen. Men schablonen är numera mindre tillfredsställande. Vad som skett är bl. a. att kostnadsrelationerna förskjutits genom att reparationskostnaderna gått i höjden. Dessa kostnader beräknas av 1950 års skattesakkunniga, som på sin tid utarbetade förslaget om övergång till schablontaxeringen, till i genomsnitt 2,5 % på taxeringsvärdet. Numera torde denna kostnadsandel vara betydligt högre. Schablontaxeringen har även i övrigt slagit mindre väl ut för villaägarna, som i motsats till andra fastighetsägare icke är berättigade göra avdrag varken för de faktiska reparationskostnaderna — vilkas andel i utgifterna stigit bl. a. genom övergången till oljeeldningsanordningar och

mera komplicerad fastighetsutrustning över huvud taget vilken kräver särskild service — eller kostnader för vatten och avlopp, renhållning, väg- eller gatukostnader, försäkringar m. m. Villaägaren äger ej heller såsom andra fastighetsägare göra avdrag för värdeminskning eller för eventuella kostnader för konsult hjälp där sådan erfordras. Ej heller kan villaägaren tillgodogöra sig någon ersättning i form av ränta å i fastigheten insatt kapital.

Den omständigheten att räntenivån de senaste åren stigit har visserligen berett villaägaren ett ökat ränteavdrag men å andra sidan medfört ökade räntekostnader och därmed ökade boendekostnader. Han har icke erhållit tillräcklig kompensation för kostnadsstegringen. Till bilden kommer ytterligare att de successivt höjda taxeringsvärdena ökat förmögenhetsskatten och därmed skattebördan. Den år 1966 genomförda differentieringen av intäktsberäkningen har träffat många villaägare mycket hårt och avsevärt ökat dessas skattemässiga boendekostnader. Villaägarens ekonomiska situation har enligt av Sveriges villaägareförbund gjorda beräkningar väsentligen försämrats praktiskt taget över hela linjen. De förändrade lånevillkoren och avvecklingen av de statliga räntesubventionerna har bidragit till denna försämring. Villaägarna har med tanke härpå anledning hysa bekymmer för framtiden.

Den allmänna ekonomiska försämringen har det senaste året tagit sig påtagliga uttryck på fastighetsmarknaden. Många enskilda villaägare anser sig inte längre ha råd att ha kvar sina villor och har därför nödgats utbjuda dem till försäljning. Utbudet av villor har i stora delar av landet varit utomordentligt stort, och priserna är i sjunkande framför allt på större äldre villor, men många villor har trots detta inte kunnat finna köpare. Kreditrestriktionerna har ytterligare försvårat situationen. I Göteborgsområdet men även i Malmö—Lundregionen står många villor osålda. Även på sommarstugefronten har en sjunkande pristendens kunnat iakttagas.

Från samhällets synpunkt ter det sig angeläget att skattereglerna är så utformade att villaägandet icke motverkas utan tvärtom i görligaste mån främjas. Reglerna bör i varje fall vara neutrala. Med hänsyn till den utveckling som skett i olika hänseenden synes starka skäl tala för att en översyn av schablonreglerna för villabeskattningen nu bör komma till stånd. Därvid bör villaägandets aktuella ekonomi, sett utifrån skattemässiga perspektiv, närmare klarläggas och erforderliga ändringar i schablonen övervägas. Regler för underlättande av sparandet i villafastighet bör utarbetas. Angivna översyn synes så mycket mera påkallad som en utredning av en annan jämförlig skattebetalarkategori, d. v. s. bostadsrätts-havarnas, möjligheter till ränteavdrag nyligen igångsatts. Att likaberättigade beskattningsvillkor och boendekostnader här skapas synes vara ett betydelsefullt samhällsintresse.

Anledning torde slutligen också föreligga för statsmakterna att särskilt uppmärksamma de dagsaktuella skattemässiga konsekvenserna för villaägarna som av allt att döma håller på att uppstå genom den pågående allmänna fastighetstaxeringen 1970.

I detta sammanhang må även dryftas huruvida den nuvarande ordningen på fastighetstaxeringsområdet i fråga om villafastigheter är i princip tillfredsställande. Ingen erinran kan riktas mot att taxeringsvärdena tid efter annan uppjusteras i och för en anpassning till penningvärdeförsämringen. Jämväl viss försiktig anpassning efter den långsiktiga saluvärdestendensen kan godtagas. Men när taxeringsvärdenas periodvisa uppjustering varje gång måste följas av ändringar i skattereglerna för intäktsberäkningen för att undvika icke önskvärda skattemässiga konsekvenser kan man ställa frågan huruvida det inte är något fel i själva systemet. I dagens situation är frågan så mycket mera berättigad i betraktande av att vid den pågående 1970 års allmänna fastighetstaxering synes gällande taxeringsvärden för villafastigheter i stora delar av landet, vilka fastställdes så sent som 1965, till följd av prisutvecklingen på fastighetsmarknaden i ett bristläge komma att höjas med 40 à 50 %. Vilket praktiskt syfte har en dylik höjning? Till jämförelse kan nämnas att penningvärdeförsämringen under den avsedda tidsperioden torde ha inskränkt sig till cirka 22 %. Och det kan även ifrågasättas huruvida det är riktigt att köpeskillingarna för det begränsade antal fastigheter som går i marknaden skall vara normerande för samtliga andra fastigheter, vilkas ägare ingenting hellre önskar än att ha kvar fastigheten i sin ägo och bo däri med sin familj. När fastigheten en gång säljes, träder realisationsvinstbeskattningen in, och fastighetsägaren får betala skatt på den värdestegring som därvid framträder.

Oron bland villaägarna har ökat inför vad som blivit känt om den pågående fastighetstaxeringen. Till följd av de väntade höjningarna av taxeringsvärdena på upp till 50 %, som i överensstämmelse med skattemyndigheternas rekommendationer av allt att döma kommer att äga rum, kommer nämligen inkomsttaxeringen för villaägaren att medföra en icke avsedd ökad skattebelastning, för så vitt icke åtgärder vidtages för att ändra grunderna för inkomstberäkningen. De fiktiva intäkterna kommer ofta att framstå som påtagligt orättvisa.

För en villa med ett taxeringsvärde av 60 000 kronor kommer detta sannolikt att stiga till 90 000 kronor, vilket gör att den beskattningsbara inkomsten stiger med 600 kronor. För en villaägare med en villa i 100 000-kronorsklassen, som i dag absolut inte kan betecknas som en lyxvilla och där det nya taxeringsvärdet blir 150 000 kronor, ökas sålunda den beskattningsbara inkomsten från 2 000 kronor till 3 000 kronor. Stiger taxeringsvärdet från 150 000 kronor till 225 000 kronor blir motsvarande inkomsthöjning ej mindre än från 4 000 kronor till 8 000 kronor. En taxeringshöjning från 200 000 till 300 000 kronor ger en inkomsthöjning från 6 000 kronor till 14 000 kronor.

Enligt uppgift har markvärdena vid taxeringen trätt i förgrunden. Häri- genom har en viss ökad spänning uppstått mellan tätorter och glesbygd. Särskilt hårt drabbas äldre villor med stor tomt, som tack vara 8 %-regeln i toppen är nära nog osäljbara. Den kapitaliserade skatten verkar nämligen här som ett hypotek på fastigheten.

Genomgripande åtgärder måste här bli nödvändiga för att rätta till de skattemässiga konsekvenserna av taxeringen. Beloppsgränserna måste höjas och procentalen sänkas. Det räcker nämligen inte med att beloppsgränserna höjs. Differentieringen måste göras mjukare under hänsynstagande till äldre fastigheter och en uppdelning i inkomst av byggnadsvärde och av markvärde äga rum. Den nuvarande differentieringen av intäktsberäkningen (hyresintäkten) kan sättas i fråga. Andra vägar att förhindra missbruk av ränteavdraget för stora fastigheter torde kunna väljas. Sålunda finnes möjlighet att för äldre fastigheter, där lånen avamorterats och räntekostnaden är ringa eller ingen, medge en nedjustering av intäktsprocenten ned mot bottenprocenten 2 %.

Den omständigheten att ett förhöjt taxeringsvärde inverkar på förmögenhetsskatten på det i villan nedlagda kapitalet och därmed på boendekostnaden må jämväl beaktas.

Kritik har riktats mot att vid årets allmänna fastighetstaxering riksskattenämndens anvisningar och rekommendationer i syfte att åstadkomma en enhetlig taxering kommit till långtgående uttryck i länsanvisningarna och därigenom i sin tur så starkt avspeglat sig i fastighetstaxeringsnämndernas ställningstaganden i de enskilda fallen. Ehuru målsättningen varit att genomföra individuell bedömning har det allmänna saluvärdet — baserat på statistiska uppgifter över erlagda köpeskillingar i olika delar av landet — som norm uppenbarligen kommit att dominera taxeringsförfarandet i väsentligt högre grad än vad som skett vid tidigare taxeringstillfällen. Centraliseringen har ingivit betänkligheter på många håll. Genom riksskattenämndens rekommendation att i genomsnitt sätta taxeringsvärdena till 75 % av det allmänna saluvärdet har riktpunkten kommit att sättas i överkant. Även reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen bör omprövas innan nästa allmänna fastighetstaxering äger rum.

Av årets finansplan framgår att finansministern är medveten om situationen och också kommer att, sedan det preliminära utfallet av 1970 års allmänna fastighetstaxering blivit känt, för riksdagen framlägga förslag till ändrade procentuella schablonregler så att taxeringen inte leder till icke önskvärda skattemässiga konsekvenser. I avvaktan härpå anser vi oss inte nu böra framlägga förslag till ändrade bestämmelser i ämnet utan förbehåller oss rätten att få återkomma med förslag i denna del. I förevarande sammanhang inskränker vi oss till att taga upp principfrågorna.

Villaägandets sociala betydelse — icke minst för det uppväxande släktet — må till sist inte förglömmas. Villasamhället erbjuder sin speciella miljö

med sina trivselmoment. Detta gäller såväl helårs- som fritidsbebyggelse. Det ökade behovet av fritidssysselsättning och rekreation blir på bästa sätt tillgodosett genom villa- och fritidshusbebyggelse. Det gäller här som eljest att planera för framtiden.

Under återopande av vad sålunda anförts hemställer vi,

att riksdagen måtte besluta att göra framställning till Kungl. Maj:t *dels* om översyn av schablonreglerna för inkomstberäkningen vid taxering av villafastigheter, *dels ock* om utredning av frågan om ändrade bestämmelser för den allmänna fastighetstaxeringen i fråga om dylika fastigheter.

Stockholm den 28 januari 1970

*Gösta Jacobsson (m)*

*Lars Schött (m)*

*Karl Pettersson (m)*

*Gunvor Stenberg (m)*

*Gunnar Wallmark (m)*

*Henrik Åkerlund (m)*

*Ingvar Andersson (m)*

## Nr 781

Av herr **Jonsson m. fl.**, om återbekommande av skatt vid tillfällig avregistrering av motorfordon.

(Lika lydande med motion nr 930 i Andra kammaren)

Stockholm den 28 januari 1970

*Rune Jonsson (s)*

*Lennart Wanhainen (s)*

*Otto Stadling (s)*

*Ove Karlsson (s)*