

Nr 156.

Av herr **Ström, Fredrik, m. fl.**, om beskattning av oförtjänt tomt- och fastighetsvärdestegring.

Genom de utredningar, som verkstälts av 1934 års byggnadsindustrisakkunniga, har förnyad aktualitet vunnits åt ett reformkrav på fastighetsbeskattningens område, som under senare år framförts mera sporadiskt men som under en tidigare tidrymd på ett helt annat sätt stått i brännpunkten för det allmänna intresset i vårt land, nämligen frågan om införande av skatt på oförtjänt tomtvärdestegring.

Kravet på en utredning rörande en särskild jordvärdestegringsskatt framställes genom åtskilliga motioner vid 1907 års riksdag, och frågan blev där- efter föremål för en mer eller mindre ingående behandling av särskilda kommittéer eller sakkunniga åren 1908, 1909, 1910 och 1917. Propositioner med förslag beträffande samma eller närbesläktade ärenden framlades inför riksdagen åren 1909, 1919 och 1920. Sista etappen i denna utvecklingslinje var den genom beslut av 1920 års riksdag för en kostnad av 1,000,000 kronor förrättade fastighetsvärderingen, vilken var avsedd att läggas till grund för en blivande jordvärdestegringsskatt.

Av särskilt intresse är att iakttaga i huru hög grad principen om beskattning av oförtjänt jordvärdestegring under den nämnda tidsperioden vann beaktande från sakkunniga myndigheters sida. I den mån meningsskiljaktigheter förekommo, gällde dessa icke så mycket frågan huruvida beskattning av oförtjänt jordvärdestegring borde införas eller icke utan fastmer vilken *metod* som därvid borde tillämpas. Från början syntes den indirekta metoden hava de största sympatierna, d. v. s. den metod som bygger på uttagande av skatten, då fastigheten övergår till ny ägare och värdestegringen kunde anses realiserad i form av kapitalvinst. Under årens gång svängde dock sympatierna över till den metod som skulle ha inneburit en direkt beskattning, grundad på periodiska värderingar, den s. k. direkta metoden, vilken för övrigt genom beslutet om den ovannämnda fastighetsvärderingen även godtogs av 1920 års riksdag.

Krav på införande av en särskild tomtvärdestegringsskatt har efter sistnämnda tidpunkt med långa mellanrum framförts av olika riksdagsmotionärer. Senast har frågan emellertid upptagits till prövning av de inledningsvis omnämnda byggnadsindustrisakkunniga, vilka på anförda skäl föreslå att spørsmålet om en särskild värdestegringsskatt på tomter och fastigheter upptages till förnyad behandling av statsmakterna. De sakkunniga yttra härom bl. a. i sitt under år 1938 avgivna betänkande.

»Betydande vinster kunna uppstå för enskilda tomtägare genom värdestegringar utan deras egna åtgöranden. Denna värdestegring bör rättvisligen

icke ensamt komma tomtägaren till godo, utan en viss del bör tillerkännas kommunen, eventuellt staten. De sakkunniga föreslå därför, att frågan om värdestegringsskatt å såväl tomter som fastigheter upptages till förnyad prövning.»

Det måste ur skilda synpunkter ingiva starka betänkligheter att så många år gått till ända utan att denna viktiga samhällsfråga blivit löst på ett ur det allmännas synpunkt tillfredsställande sätt. Under tiden efter 1920 ha både staten och kommunerna i en utsträckning, som saknar motstycke under någon föregående tidsperiod, vidtagit långtgående åtgärder för städernas och samhällenas sanering och rationella planerande, för kommunikationernas utbyggande och samfärdsledningens förbättrande samt för allmänhetens trevnad och bekvämlighet i många andra avseenden. Alla dessa åtgärder ha bidragit till den högst avsevärda stegring av jordvärdena, som ägt rum i de tätbebyggda samhällena runt om i vårt land men framför allt i de större städerna. Att denna värdestegring till mycket stor del måste karaktäriseras såsom oförtjänt i så måtto att den huvudsakligen härflyter ur samhälleliga åtgärder, bekostade genom skattemedel från de skattedragande medborgarna och icke ur enskilda sakägares strävanden, torde icke ens förnekas av dessa sistnämnda själva.

För att i någon mån belysa vilka oerhörda värden, som under årens lopp och framför allt på grund av åtgärder från det allmännas sida kunnat inhöstas av enskilda tomtägare, återgives här nedan några talande exempel som visa huru värdet på obebyggda och således outnyttjade tomtområden inom Stockholms stad stigit från en viss angiven tidpunkt till en annan. De återgivna exemplen äro hämtade ur en under år 1937 utkommen publikation »Jordmonopolet en vidunderlig orättvisa», skriven av numera avlidne f. d. fastighetsdirektören och chefen för Stockholms stads fastighetskontor, civilingenjören Nils Hasselquist. Då de lämnade uppgifterna även varit återgivna i olika dagstidningar utan att föranleda några dementier eller förklaringar, torde det på mycket goda skäl kunna antagas att författarens exempel överensstämma med verkligheten.

»1. Ett tomtområde inom Gustav Vasa församling köptes år 1881 för 3 kr. pr kvm. och således år 1930 för 230 kr. pr kvm. Värdestegring: 7,900 % på 49 år.

2. Ett tomtområde inom Kungsholms församling köptes år 1882 för 5 kr. pr kvm. och såldes år 1920 för 114 kr. pr kvm. Värdestegring: 2,300 % på 38 år.

3. Ett tomtområde inom Matteus församling köptes år 1882 för 5 kr. pr kvm. och såldes 1927 för 120 kr. pr kvm. Värdestegring: 2,400 % på 45 år.

4. Ett tomtområde inom Oscars församling köptes år 1880 för 1: 56 kr. pr kvm. och såldes år 1925 för 134 kr. pr kvm. Värdestegring: 8,600 % på 45 år.

5. Ett tomtområde i Högalids församling köptes år 1895 för 3 kr. pr kvm. och såldes år 1930 för 109 kr. pr kvm. Värdestegring: 3,600 % på 35 år.

6. Ett tomtområde inom samma församling köptes år 1881 för 3: 50 kr.

pr kvm. och såldes år 1929 för 179 kr. pr kvm. Värdestegring: 5,000 % på 48 år.»

Om emellertid genom dröjsmål med frågans lösning en lång och dyrbar tid blivit försuttet och betydande värden undandragna samhällets beskattning, får detta dock icke föranleda till antagandet att tomtvärdestegringskatten nu skulle vara mindre aktuell än t. ex. för 20 år sedan. Statliga och kommunala åtgärder, som komma att inverka på fastighets- och tomtvärdernas förändring företagas alltjämt i mycket stor utsträckning och komma säkerligen att vidtagas även under kommande tider, särskilt inom samhällen, som av olika anledningar äro stadda i stark utveckling.

Erfarenheterna från utlandet giva vid handen, att en tomtvärdestegringskatt — låta vara att den är förenad med betydande tekniska svårigheter — går att genomföra i praktiken och att den har en viktig funktion att fylla i det moderna samhällslivet. I Danmark, som alltsedan 1910 haft en jordvärdestegringslag av begränsad omfattning, har sålunda så sent som år 1933 utfärdats en lag om »Grundstegrings skyld». Liknande lagar gälla även i Tyskland, Tjeckoslovakiet och i åtskilliga av de schweiziska kantonerna, och i England är frågan om införandet av skatt på oförtjänt jordvärdestegring f. n. synnerligen aktuell.

Spörsmålet om införande av skatt å oförtjänt tomt- och fastighetsvärdestegring bör således enligt vår mening snarast upptagas till behandling och bringas till en rättvis och tillfredsställande lösning. Visserligen ingår det i den år 1936 tillsatta kommunalskatteberedningens uppdrag att ägna uppmärksamhet jämväl åt denna fråga, vilken dock enligt vår uppfattning är av den storleksordning och svårighetsgrad att den bör göras till föremål för en särskild utredning. Detta speciella problem kan nämligen knappast betraktas som en detalj i det kommunala beskattningssystemet utan måste anses ha en högst självständig betydelse. Det torde för övrigt råda delade meningar beträffande frågan om en framtida tomtvärdestegringskatt bör anordnas uteslutande som en kommunal skatteform eller om en dylik skatt bör utgå både till stat och kommun. En fullständig och snabb utredning av de med tomtvärdestegringen sammanhängande problemen torde därför bäst främjas, om de lösgöras från sitt samband med den väntade kommunalskattereformen.

Med stöd av det anförda få vi sålunda hemställa,

att riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t anhålla om verkställandet av en skyndsamt utredning rörande frågan om införande av skatt å oförtjänt tomt- och fastighetsvärdestegring samt att Kungl. Maj:t måtte för riksdagen framlägga det förslag vartill utredningen kan föranleda.

Stockholm den 23 januari 1939.

Fredrik Ström.

Rickard Lindström.

Olof Carlsson.

Oskar Hagman.

Herman Ericsson.

