

Nr 165.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring i kommunalskattelagen den 28 september 1928 (nr 370); given Stockholms slott den 5 mars 1954.

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över finansärenden för denna dag, föreslå riksdagen att antaga härvid fogat förslag till lag om ändring i kommunalskattelagen den 28 september 1928 (nr 370).

GUSTAF ADOLF.

Per Edvin Sköld.

Propositionens huvudsakliga innehåll.

I propositionen föreslås att inkomst av fastighet, tillhörig bolag, förening eller stiftelse, som bildats den 1 juli 1945 eller senare och som av bostadsstyrelsen (statens byggnadslånebyrå) eller länsbostadsnämnd erkänts såsom allmännyttigt bostadsföretag, skall beräknas enligt en förenklad schablonmetod. Inkomsten skall upptagas till tre procent av det belopp, varmed fastighetens taxeringsvärde överstiger företagets lånade, i fastigheten nedlagda kapital. Avdrag skall medges allenast för tomträttsavgäld eller liknande avgäld, i den mån sådan förekommer.

¹ *Bihang till riksdagens protokoll 1954. 1 saml. nr 165.*

Förslag

till

lag om ändring i kommunalskattelagen den 28 september 1928 (nr 370).

Härigenom förordnas, att 46 § 1 mom. kommunalskattelagen den 28 september 1928 och punkt 1 av anvisningarna till 36 § samma lag, sistnämnda författningsrum enligt dess lydelse jämlikt lagen den 5 mars 1954, nr 51, skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives *samt att* till vardera av 24 och 25 §§ kommunalskattelagen skall fogas ett nytt moment, betecknat 4 mom., av lydelse som i det följande angives.

24 §.

4 mom. Har fastighet tillhört bolag, förening eller stiftelse, som bildats efter den 30 juni 1945 och av bostadsstyrelsen (statens byggnadslånebyrå) eller länsbostadsnämnd erkänts såsom allmännyttigt bostadsföretag, skall, utan avseende å vad ovan i denna paragraf stadgats, såsom intäkt av fastigheten upptagas ett belopp motsvarande för helt år räknat tre procent av det belopp, varmed fastighetens taxeringsvärde året näst före taxeringsåret överstiger företagets lånade, i fastigheten nedlagda kapital. Finnes taxeringsvärde ej åsatt för året näst före taxeringsåret, skall i stället för taxeringsvärde gälla värdet å fastigheten vid en uppskattning enligt de grunder, som skolat tillämpas vid åsättande av taxeringsvärde för året näst före taxeringsåret.

Vid intäktens beräkning skall, därest det lånade, i fastigheten nedlagda kapitalet under beskattningsåret undergått förändringar, detta upptagas till det belopp, vartill det under beskattningsåret genomsnittligt uppgått.

(Se vidare anvisningarna.)

25 §.

4 mom. I fråga om fastighet, för vilken intäkten skall beräknas på sätt i 24 § 4 mom. sägs, må avdrag icke göras för andra omkostnader än tomt-rättsavgäld eller liknande avgäld.

(Se vidare anvisningarna.)

46 §.

1 mom. Därest vid — — — samma kommun.

Befinnes vid beräkning jämlikt 24 § 4 mom. av intäkt av annan fastighet att det lånade, i fastigheten nedlagda kapitalet uppgår till högre belopp än

taxeringsvärdet eller det värde å fastigheten, som då taxeringsvärde icke åsatts skall gälla i stället för taxeringsvärde, skall vad som motsvarar tre procent av det sålunda överskjutande beloppet, i förekommande fall med tillägg av i 25 § 4 mom. omförmäld avgäld, anses såsom underskott i förvärvskälla, varom i första stycket förmäles.

Avdrag är — — — av förvärvskällan.

Anvisningar

till 36 §.

1. Vid beräkning av realisationsvinst upptages såsom intäkt vad som erhållits för den avyttrade egendomen. Avdrag får ske för alla omkostnader för förvärvet och avyttringen, således för erlagd köpeskilling, för vad som nedlagts på förbättring av egendomen, för inköps- och försäljningsprovision, för stämpelkostnader m. m. Hit räknas jämväl kostnad, som under tid, då intäkt av avyttrad annan fastighet eller i förekommande fall del därav beräknats enligt 24 § 2, 3 eller 4 mom. nedlagts på reparation och underhåll av fastigheten eller fastighetsdelen, i den mån den avyttrade egendomen på grund därav vid avyttringen befunnit sig i bättre skick än vid förvärvet. Har den skattskyldige tidigare fått åtnjuta avdrag för värdeminskning av den avyttrade egendomen eller dyl., skall å andra sidan, i den mån ej vad som vid avyttringen återbekommit av de avskrivna beloppen inräknas i intäkt av rörelse, omkostnadsbeloppet minskas med detta avdrag. Vidare får vid vinstberäkningen den skattskyldige åtnjuta avdrag för under beskattningsåret utbetalda förvaltningskostnader och räntor, därest dessa ej böra hänföras till annan förvärvskälla.

Denna lag skall, såvitt angår 24 § 4 mom., 25 § 4 mom. och 46 § 1 mom., träda i kraft dagen efter den, då lagen enligt därå meddelad uppgift utkommit från trycket i Svensk författningssamling; dock att före ikraftträdandet gällande bestämmelser skola tillämpas vid 1954 års taxering samt vid eftertaxering för år 1954 eller tidigare år. I övrigt skall denna lag träda i kraft den 1 januari 1955 men icke äga tillämpning vid 1955 års taxering.

*Utdrag av protokoll över finansärenden, hållet inför Hans Maj:t
Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 5 mars
1954.*

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden SKÖLD, ZETTERBERG, TORSTEN NILSSON, STRÄNG, ERICSSON, ANDERSSON, NORUP, HEDLUND, PERSSON, HJALMAR NILSON, LINDELL, NORDENSTAM.

Chefen för finansdepartementet, statsrådet Sköld, anmäler, efter gemensam beredning med chefen för socialdepartementet, fråga om *ändrade regler för beräkning av inkomst av fastigheter, tillhöriga vissa allmännyttiga bostadsföretag* samt anför därvid följande.

Inledning.

Såsom ett led i det allmännas åtgärder för främjande av en ändamålsenlig bostadsförsörjning har sedan ett antal år vissa företag för anskaffande och tillhandahållande av bostäder blivit enligt särskilda författningar erkända såsom allmännyttiga bostadsföretag.

De författningar enligt vilka dylikt erkännande meddelats är:

kungörelsen den 4 sept. 1935 (nr 512) om lån och bidrag av statsmedel för beredande av hyresbostäder åt mindre bemedlade, barnrika familjer (enligt den lydelse författningens rubrik erhållit genom kungörelsen nr 246/1938), ändrad genom kungörelserna nris 628/1937, 246/1938, 668/1940, 628/1941, 593/1943;

kungörelsen den 22 juni 1939 (nr 462) om statsbidrag till anordnande av pensionärshem, ändrad genom kungörelserna nris 941/1939, 573/1942, 904/1947, 538/1948, 817/1951, 464/1952; samt

kungörelsen den 30 juni 1948 (nr 587) om tertiärlån och tilläggsån för flerfamiljshus, ändrad genom kungörelserna nris 377/1949, 331/1950, 463/1951, 756/1951, 487/1953 (kungörelsen i dess helhet omtryckt i sistnämnda författning) och 690/1953 samt de tidigare kungörelser, som dessförinnan gällt i samma ämne, nämligen nris 636/1941, 569/1942 och 551/1946.

Prövning av fråga om företags erkännande såsom allmännyttigt bostadsföretag ankommer på bostadsstyrelsen (tidigare statens byggnadslånebyrå) eller länsbostadsnämnd.

Såsom allmännyttigt bostadsföretag kan erkännas bolag, förening eller stiftelse, som uppfyller vissa i författningarna angivna villkor. Dessa har i vissa hänseenden växlats men genomgående har krävts, att företagen ar-

betar utan enskilt vinstsyfte samt att företagen står under kommunal eller statlig kontroll och tillsyn. I själva verket är kommunerna i övervägande antalet fall och beträffande samtliga enligt 1946 års och senare författningar rörande tertiärlån tillkomna företag de verkliga huvudmännen för företagen, och vederbörande bolag, förening eller stiftelse är närmast att anse såsom en form för kommunal verksamhet i bostadsfrämjande syfte. Att sådan form valts beror på att man därigenom kunnat ordna förvaltningen i ändamålsenligare former än om motsvarande verksamhet bedrivits i kommunens direkta regi. Villkoret om frånvaro av enskilt vinstsyfte har icke ansetts utesluta, att å insatt kapital i företaget skälig ränta gottgöres.

I fråga om hyressättningen i fastigheter, till vilkas uppförande lån erhållits enligt bestämmelserna i 1946 och senare års kungörelser om tertiärlån, gäller föreskrifter, syftande till att hyrorna icke skall överstiga de beräknade genomsnittliga årliga utgifterna för reparationer, förräntning och föreskriven amortering av det i fastigheterna nedlagda kapitalet, fastighetens förvaltning och i förekommande fall tomträttsavgäld. I vissa fall förutsättes att hyrorna skall vara lägre än som erfordras för täckande av nämnda årliga utgifter.

Nu avsedda allmännyttiga bostadsföretag är för sin verksamhet beroende av lån och bidrag av statsmedel enligt nyss angivna författningar. För åtnjutande av dessa lån och bidrag föreskrives — utöver vad som stadgas i författningarna — av bostadsstyrelsen vissa villkor, som företagen har att iakttaga.

Den ränta, som dessa allmännyttiga bostadsföretag i allmänhet har att erlagga å sina lån, framgår av följande uppställning:

å primärlån	(60 % av avkastningsvärdet)	3 %
å sekundärlån	(10 % » »)	3,5 %
å tertiärlån	(30 % » »)	3 %
	medelränta	3,05 %

Den amorteringsskyldighet, som i flertalet fall ifrågakommer, innebär, att å sekundär- och tertiärlån skall såsom årlig amortering erläggas 1/40 av ursprungliga skuldbeloppet för dessa lån. Amorteringsskyldigheten motsvarar sålunda en procent av fastighetens avkastningsvärde.

Tillägglånen löper utan ränta och amortering.

De genomsnittliga underhållskostnader, som brukar beräknas vid hyressättningen, är:

för fasadtegelhus	0,6 % av byggnadskostnaden
» putsade tegelhus	0,65 % » »
» putsade lättbetonghus	0,7 % » »

Beträffande den omfattning, vari allmännyttiga bostadsföretag, godkända jämlikt 1946 eller senare års kungörelser om tertiärlån och tillägglån, finnes, må anföras följande siffror:

antal kommuner, vari allmännyttiga bostads-		
företag förekommer	ca	300
antal företag	»	350
antal fastigheter	»	2.000
antal lägenheter	»	75.000
produktionskostnad för färdiga och under		
byggnad varande fastigheter	»	2,5 miljarder kronor

Gällande beskattningsbestämmelser och deras tillämpning å de allmännyttiga bostadsföretagen.

De allmännyttiga bostadsföretagen är, som framgår av 53 § kommunalskattelagen och 6 § förordningen om statlig inkomstskatt, skattskyldiga för inkomst.

Beräkningen av inkomst av företagens fastigheter skall ske enligt de allmänna bestämmelserna i 24—26 §§ kommunalskattelagen. Av 41 § samma lag följer, att inkomstberäkningen skall ske enligt den s. k. kontantprincipen. För varje beskattningsår skall alltså såsom bruttointäkt upptagas under året influtna hyror; avdrag må ske blott för egentliga omkostnader under året, därunder inbegripet enligt vanliga regler beräknad värdeminskning, som byggnad är underkastad. Avdrag för avsättningar, avsedda att täcka framtida kostnader, är icke medgivna.

Under den tid, då de allmännyttiga bostadsföretagen varit i verksamhet, har det visat sig, att tillämpningen å dem av gällande regler om inkomstberäkning i vissa fall lett till resultat, som måste betecknas såsom mindre tillfredsställande med hänsyn till de syften, företagen har att tillgodose. Hyressättningen är nämligen författningsenligt reglerad och hyrorna får icke hållas högre än att de täcker de beräknade omkostnaderna, jämnt fördelade på ett större antal år. Något överskott beräknas sålunda i längden icke uppkomma.

Den skattemässiga inkomstberäkningen i enlighet med nyss återgivna regler har stundom medfört att överskott redovisats och att i följd därav företagen åsatts taxering och påförts skatter. Dessa överskott beror på följande omständigheter. Hyrorna skall vara så avvägda att de täcker en låneamortering, som är något större än som motsvarar vid taxering enligt gängse schablonregler medgivna värdeminskningssavdrag för byggnader. Hyrorna inkluderar vidare viss beräknad årlig genomsnittlig underhållskostnad, oaktat de verkliga reparationskostnaderna varierar från år till år. I synnerhet under de första åren är vanligt att den verkliga underhållskostnaden är obetydlig och understiger vad i hyrorna inräknats för reparationer. Underhållskostnaderna varierar även i fortsättningen, med följd att vissa år, då större reparationer måste göras, underskott uppkommer, under

det att inkomstberäkningen andra år utvisar nettointäkt, mot vilket tidigare års underskott icke får avräknas. Slutligen förekommer variationer även beträffande hyresförluster. Då den årliga hyresinkomsten är avsedd att täcka den beräknade genomsnittliga hyresförlusten, kan vissa år uppkomma överskott, som föranleder taxering, medan andra år underskott redovisas.

Oaktat hyrorna så avvägs, att, sett på längre sikt, någon vinst för bostadsföretaget icke skall uppkomma, föranleder beskattningsreglernas utformning alltså att skatt vissa år likväl påföres företagen.

De antydda beskattningsproblemen är aktuella huvudsakligen endast för vissa av de allmännyttiga bostadsföretagen. Åtskilliga av dessa företag utvisar regelbundet underskott, varför fråga om åsättande av taxering för dessa icke ifrågakommer. Detta gäller främst företag med ett äldre fastighetsbestånd. Det torde framför allt vara beträffande företag, vilka godkänts enligt tertiärlånekungörelserna, som de nuvarande bestämmelserna visat sig medföra svårigheter.

1950 års skattelagssakkunniga, som övervägt frågan om ändrade bestämmelser på förevarande område, har med skrivelse den 3 oktober 1953 överlämnat *promemoria med förslag till särskilda bestämmelser rörande beräkning av inkomst av fastigheter, tillhöriga allmännyttiga bostadsföretag*. Vid promemorian fogat, av de sakkunniga utarbetat författningsförslag torde få såsom *Bihang* fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende.

Över de sakkunnigas *promemoria* har, efter remiss, *yttranden* avgivits av kammarrätten, bostadsstyrelsen, riksskattenämnden, överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Stockholms, Malmöhus, Göteborgs och Bohus, Jönköpings och Västmanlands län, Svenska landskommunernas förbund, Svenska stadsförbundet, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges industriförbund samt Taxeringsnämndsordförandenas riksförbund. — Därjämte har Stockholms handelskammare inkommit med en skrift i ärendet.

1950 års skattelagssakkunnigas *promemoria*.

I *promemorian* framhåller de sakkunniga till en början, att orsaken till att gällande beskattningsregler kunde vålla svårigheter för vissa allmännyttiga bostadsföretag vore, att bestämmelserna om den skattemässiga beräkningen av inkomst av annan fastighet icke medgäve resultatsutjämning, under det att föreskrifterna om företagens fastighetsförvaltning förutsatte, att de år från år växlande omkostnaderna skulle bestridas genom i huvudsak lika stora årliga hyresinkomster. Då hyrorna icke överstege de genomsnittliga omkostnaderna, föreläge icke någon vinstmarginal, som kunde verka såsom utjämnande faktor. Ej heller hade de allmännyttiga bostads-

företagen andra inkomster, mot vilka avdrag för underskott kunde avräknas vid taxerings åsättande.

De sakkunniga redogör därefter för de åtgärder som ifrågasatts för att ernå bättre överensstämmelse mellan beskattningsreglerna och föreskrifterna om de allmännyttiga bostadsföretagens förvaltning. Därvid har enligt de sakkunniga ifrågasatts att sådana företag, som i realiteten var kommunägda, borde medges den befrielse från skattskyldighet för inkomst, som enligt 7 § förordningen om statlig inkomstskatt gällde för kommun, eller att företagen borde tillerkännas rätt till avdrag för avsättning till reparationsfond och fond för täckande av hyresförluster ävensom avdrag för värdeminskning av byggnader till belopp motsvarande föreskriven amorteringskyldighet.

Beträffande det första av de ifrågasatta alternativen framhåller de sakkunniga, att företagen formellt vore särskilda juridiska personer och att de därför — likaväl som kommuners för andra ändamål bildade särskilda rättssubjekt — borde vara underkastade vanliga beskattningsregler. Förmånen av skattebefrielse kunde komma att framstå såsom ett omotiverat skatteprivilegium eller såsom ett avsteg från den eljest upprätthållna principen, att understödjande från det allmännas sida av viss verksamhet borde ges i form av direkta, synliga bidrag och icke i form av skattelättnader.

Mot förslaget att införa rätt till avdrag för fondavsättningar invänder de sakkunniga, att man för sådant fall borde fordra, att avsättningar till och disposition av fonderna årligen redovisades i deklarationerna. Härigenom skulle taxeringen kompliceras. Beredande av möjligheter till resultatsutjämning genom fondavsättning vore vidare ett spörsmål av betydelse icke enbart för de allmännyttiga bostadsföretagen. Det vore tveksamt, om en lösning därav lämpligen kunde genomföras enbart för de företag, varom nu vore fråga.

Liknande synpunkter gjorde sig enligt de sakkunnigas mening gällande beträffande värdeminskningsavdraget för byggnader.

De sakkunniga övergår därefter till att redogöra för vissa andra möjligheter att lösa de allmännyttiga bostadsföretagens beskattningsproblem.

Därvid framhåller de sakkunniga, att en godtagbar lösning kunde erhållas genom bestämmelser om schablonmässig inkomstberäkning med anknytning till de regler, som genomfördes vid 1953 års riksdag beträffande en- och tvåfamiljsfastigheter. De sakkunniga erinrar om att dessa regler grundats på det förhållandet, att en- och tvåfamiljsfastigheter i allmänhet icke kunde betraktas såsom förvärvskällor i vanlig mening. Ägaren till en sådan fastighet innehade fastigheten icke för att förvärva inkomst utan för att bereda sig bostad. De nya reglerna innebure, att man för dessa fastigheters vidkommande avstode från den vanliga inkomstberäkningen och i princip såsom inkomst betraktade endast den efter visst lågt procenttal beräknade räntan å det egna kapital som ägaren hade i fastigheten och droge

nytta av genom fastighetens begagnande. För undvikande av räntefördelningsproblem, som skulle komplicera taxeringsförfarandet, skulle beräkningen av ränta å det egna kapitalet i en- och tvåfamiljsfastigheter ske i den ordningen, att ränta (efter tre procent) först beräknades på hela det i fastigheten nedlagda kapitalet, vilket antoges motsvara taxeringsvärdet, varefter avdrag gjordes för verklig ränta å lånat, i fastigheten nedlagt kapital.

Det betraktelsesätt som godtagits beträffande en- och tvåfamiljsfastigheter, kunde, enligt de sakkunniga, anläggas även beträffande de allmännyttiga bostadsföretagen. Dessas syfte vore icke att bereda företagen i egenskap av ägare till hyresfastigheter inkomst. Hyrorna skulle nämligen högst motsvara kostnaderna för fastighetsförvaltningen, däri inberäknat ränta å det i fastigheterna nedlagda kapitalet jämte föreskriven amortering. De allmännyttiga bostadsföretagen kunde ur dessa synpunkter betecknas såsom former för organisation i det allmännas regi av kollektiv för tillgodosende av bostadsbehov till självkostnadspris. Sett på längre sikt lämnade de erlagda hyrorna icke inkomst i skatteteknisk mening i annan mån än desamma utöver täckning för direkta omkostnader inkluderade ränta å företagens egna i fastigheterna nedlagda kapital. Det låge därför nära till hands att jämväl beträffande de allmännyttiga bostadsföretagens fastigheter avvika från inkomstberäkning enligt vanliga grunder och ersätta denna med en schablonberäkning, liknande den som införts för en- och tvåfamiljsfastigheter.

De sakkunniga konstaterar vidare, att schablonberäkningen av naturliga skäl gjorts obligatorisk beträffande en- och tvåfamiljsfastigheterna och därför därefter.

I fråga om de allmännyttiga bostadsföretagen torde det vara tillräckligt, att företag som så önska få övergå till schablonberäkning av inkomst av företaget tillhörig fastighet, som helt eller till huvudsaklig del utnyttjas för företagets syfte. Har företag begärt schablonberäkning för viss fastighet, bör företaget givetvis icke få återgå till vanlig inkomstberäkning för sådan fastighet. Schablonberäkningen anknyter ju till det beräknade utfallet av fastighetsförvaltningen, sedd på längre sikt, och beräkningen måste därför ske likformigt år från år. Eljest kunde ett företag växla mellan schablonberäkning och vanlig beräkning, beroende på vilket som för varje beskattningsår vore gynnsammast, och ett sådant förfaringsätt skulle icke leda till riktigt resultat. Det kan ifrågasättas om schablonberäkning, om sådan begäres, borde avse ett företags samtliga fastigheter. Emellertid torde förekomma, att ett företag har fastigheter, av vilka en del vid inkomstberäkning enligt vanliga grunder på grund av låga hyror eller stort underhållsbehov regelbundet icke utvisa något överskott, under det att andra företags fastigheter utvisa överskott under ett antal år framåt, intill dess underhållsbehov börjar uppkomma. Schablonberäkning för samtliga fastigheter skulle under sådana omständigheter i vissa fall kunna leda till viss skärpning av företagets beskattning jämfört med vad nu gäller.

De sakkunniga påpekar, att allmännyttigt bostadsföretag i regel icke avyttrade fastighet, och framhåller, att om så undantagsvis skulle förekomma och beräkning av realisationsvinst bleve aktuell, sådan beräkning skulle ske enligt vanliga regler. Hade inkomst av fastigheten för viss tid beräknats enligt schablonregel, kunde företaget icke anses ha gottgjorts avdrag för värdeminskning av byggnad under nämnda tid, och anledning att vid beräkning av realisationsvinst göra tillägg för åtnjutna värdeminskningss-avdrag föreläge ej.

Beträffande de värden, som bör läggas till grund för en eventuell schablonberäkning, anför de sakkunniga följande.

Såsom utgångspunkt för den schablonmässiga inkomstberäkningen bör tagas fastigheternas taxeringsvärden, eftersom dessa i princip skola grundas å det vid ingången av varje taxeringsperiod gällande saluvärdet och inkomstberäkningen därefter kommer att anknyta till ett vid varje tid aktuellt värde å företagets eget kapital. I den mån en fastighet förslites eller på annat sätt minskar i värde, skall detta påverka taxeringsvärdet i sänkande riktning och därmed minskar det beräknade värdet å eget kapital, som skall ligga till grund för inkomstberäkningen. En höjning av prisnivån kan verka i motsatt riktning. Erfarenheten har emellertid givit vid handen, att taxeringsvärdena endast jämförelsevis långsamt och med försiktighet anpassa sig efter stigande fastighetspriser. Priserna på hyresfastigheter äro vidare starkt beroende av hyror, som äro föremål för reglering. Det kan därför näppeligen anses föreligga någon risk för att inkomstberäkning enligt den föreslagna metoden skall leda till att beräkningen blir ogynnsam till följd av att taxeringsvärdena å allmännyttiga bostadsfastigheter höjas över anskaffningsvärdena. För närvarande torde taxeringsvärdena å sådana fastigheter ligga omkring 10 % under anskaffningsvärdena.

De sakkunniga framhåller, att fastigheternas taxeringsvärden för närvarande icke överallt vore så jämna att en inkomstberäkning enligt de ifrågasatta grunderna bleve likformig. Det kunde emellertid förväntas, att en förbättring skulle uppnås i detta avseende, och att riksskaltämnden, såsom förutsatts bl. a. vid antagande av de nya bestämmelserna om inkomstberäkning för en- och tvåfamiljsfastigheter, vid närmast infallande fastighetstaxering komme att ägna särskild uppmärksamhet åt taxeringen av annan fastighet och att taxeringsutfallet på grund därav skulle bli jämnare och riktigare.

De sakkunniga uttalar sig därefter om värdet av en schablonberäkning ur deklara-tions- och taxeringssynpunkt. Enligt de sakkunniga skulle den föreslagna schablonberäkningen medföra en förenkling av deklara-tionsbe-styret och taxeringsarbetet med avseende å de allmännyttiga bostadsföretagen. Även om dessa företag icke vore så talrika eller deras fastighetsbestånd så omfattande, att förenklingen vore av större betydelse för taxeringsarbetet, borde ändock icke bortses från den arbetsbesparing, som vunnas genom schablontaxering och som komme såväl taxeringsmyndigheterna som företagen till godo.

De sakkunniga påpekar, att det beträffande de allmännyttiga bostadsföretagen icke uppkomme sådana räntefördelningsproblem som i fråga om en- och tvåfamiljsfastigheterna, varför beräkningen kunde hänföra sig direkt till det egna kapitalet. Räntesatsen kunde såsom i fråga om en- och tvåfamiljsfastigheterna bestämmas till tre, vilket finge anses skäligt med hänsyn till förräntningen av bostadsföretagens lånade kapital.

Därefter redogör de sakkunniga närmare för den föreslagna metoden för inkomstberäkningen och anför därom.

Vid beräkning av det egna kapitalet bör såsom utgångspunkt tagas fastighets taxeringsvärde för året före taxeringsåret. Finns taxeringsvärde ej åsatt, bör användas det värde, som kan antagas ha blivit åsatt, om taxering skett. Om den å fastigheten belöpande skulden ändrats under beskattningensåret, bör det genomsnittliga skuldbeloppet ligga till grund för beräkningen av det egna kapitalet. Å fastighet belöpande skuld beräknas enligt vanliga regler i anvisningarna till 44 § kommunalskattelagen. Såsom skuld bör även anses kapitalvärdet av förpliktelse att erlægga tomträttsavgäld e. d.

Efter att ha anfört några exempel på beräkningen av nettointäkt enligt den föreslagna metoden fortsätter de sakkunniga.

Om å fastighet belöpande skuld överstiger taxeringsvärdet, uppkommer icke någon nettointäkt. Beräkning av underskott bör i nämnda fall icke ifrågakomma.

Från nettointäkten får vid taxeringen till kommunal inkomstskatt s. k. procentavdrag ske i vanlig ordning. Detta innebär, att taxering till kommunal inkomstskatt icke ifrågakommer för fastighet, av vilken nettointäkt beräknas enligt schablonregeln.

Slutligen konstaterar de sakkunniga, att de allmännyttiga bostadsföretagen intoge en särställning såtillvida, att de dreves utan enskilt vinstsyfte och under noggrann övervakning från det allmännas sida. De sakkunniga uttalar därför som sin mening, att hinder mot införande av särskilda bestämmelser för dessa företag icke kunde anses föreligga.

Remissyttrandena.

Förslaget om införande av nya bestämmelser rörande beräkning av inkomst av fastigheter, tillhöriga allmännyttiga bostadsföretag tillstyrkes i princip av bostadsstyrelsen, länsstyrelserna i Stockholms, Malmöhus, Göteborgs och Bohus och Västmanlands län samt vidare av landskommunernas förbund, stadsförbundet och Sveriges allmännyttiga bostadsföretag. I några av de remissyttrandena, däri förslaget tillstyrkts, har dock erinringar i vissa hänseenden riktats mot detsamma. Avstyrkande uttalanden har gjorts i de remissyttrandena som avgivits av kammarrätten, riksskattenämnden, överståthållarämbetet, läns-

styrelsen i Jönköpings län, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges industriförbund och Taxeringsnämndsordförandenas riksförbund.

Från de *tillstyrkande* remissyttrandena må följande här återgivas

Bostadsstyrelsen erinrar i sitt remissyttrande inledningsvis om följande.

Begreppet allmännyttigt bostadsföretag infördes i den bostadspolitiska verksamheten genom stadganden i kungörelsen den 4 september 1935 (nr 512) om lån och bidrag av statsmedel till främjande av bostadsförsörjning för mindre bemedlade, barnrika familjer. Villkoren för att statens byggnadslånebyrå, som då handhade långivningen enligt ifrågavarande kungörelse, skulle kunna erkänna bolag, förening eller stiftelse som allmännyttigt företag var, bl. a., att företagets utdelning på eget kapital stadgeenligt icke fick överstiga vad som av byggnadslånebyrån prövades skäligt samt att företaget för förvaltning av fastighet, för vilken bostadsanskaffningslån och familjebidrag eller enbart bidrag åtnjötes, underkastade sig kommunal kontroll och av kommunen godkänd revision jämte statlig inspektion.

I kungörelsen den 22 juni 1939 (nr 462) om statsbidrag till anordnande av pensionärshem förekommer också begreppet allmännyttigt bostadsföretag. Som villkor för erkännande som allmännyttigt bostadsföretag gäller enligt kungörelsen, bl. a., att företagets utdelning på eget kapital genom föreskrifter i gällande stadgar eller bolagsordning begränsas på sätt som byggnadslånebyrån (numera bostadsstyrelsen) finner skäligt. Vidare föreskrives i författningen (6 och 11 §§), att allmännyttigt bostadsföretag, som erkänts jämlikt denna författning, skall förbinda sig *dels* att underkasta hemmet statlig inspektion *och dels* att med avseende å förvaltningen av det planerade pensionärshemmet underkasta sig tillsyn från kommunens sida och av kommunen godkänd revision.

Enligt kungörelsen den 29 juni 1946 (nr 551) om tertiärlån och tilläggsån för flerfamiljshus kunde byggnadslånebyrån såsom allmännyttigt bostadsföretag godkänna bolag, förening eller stiftelse, som arbetade utan enskilt vinstsyfte samt under samverkan med och tillsyn av vederbörande kommun under förutsättning att kommunen åtagit sig visst ansvar gentemot staten.

Motsvarande bestämmelser i den nu gällande kungörelsen om tertiärlån och tilläggsån för flerfamiljshus (1948:587) har samma lydelse med det tillägget, att kommunen skall utse mer än halva antalet ledamöter av företagets styrelse samt att övriga styrelseledamöter skall utses av personer eller företag, vilka är fristående i förhållande till egentliga byggnadsföretagarintressen.

Därefter framhålles, att gemensamt för de olika typerna av allmännyttiga bostadsföretag vore att de arbetade utan enskilt vinstsyfte samt under samverkan med och tillsyn av vederbörande kommun.

Bostadsstyrelsen anför därefter.

Enligt kungörelsen den 30 juni 1942 (nr 569) om tertiärlån och tilläggsån för vissa bostadsbyggnadsföretag kunde bolag, förening eller stiftelse, som arbetade under betryggande, kontrollerade former och utan enskilt vinstsyfte med avseende å lån, som beviljades enligt kungörelsen, av byggnadslånebyrån jämföras med kommun. Bland de företag, som av byggnadslånebyrån jämförats med kommun, finnes jämväl ett antal bostadsrättsföreningar. Enligt de sakkunniga skall den föreslagna regeln för inkomst-

beräkning icke tillämpas för bostadsrättsföreningar, då undersökningar om möjligheterna till förenklingar av beskattningsbestämmelserna för sådana föreningar fortfarande pågår. Häremot har bostadsstyrelsen intet att erinra. Övriga med kommun jämställda företag är dock enligt styrelsens mening i detta sammanhang att likställa med allmännyttiga bostadsföretag.

Tertiärlån för uppförande av flerfamiljshus har dessutom beviljats jämlikt bestämmelserna i kungörelsen den 28 juni 1941 (nr 636) angående tertiärlån till viss bostadsbyggnadsverksamhet. I denna kungörelse förekommer icke termen allmännyttigt bostadsföretag eller motsvarande begrepp. Enligt styrelsens uppfattning bör likväl helt eller delvis kommunägda företag, som arbetar utan enskilt vinstsyfte och som äger fastigheter, belånade efter författningen, få tillämpa den föreslagna regeln för inkomstberäkning för sådana fastigheter.

Därest allmännyttigt företag äger och förvaltar icke statsbelånad fastighet, anser styrelsen detta förhållande i och för sig icke böra utgöra hinder för tillämpning av den föreslagna inkomstberäkningen.

Med den definition av begreppet allmännyttigt företag, som skattelags-sakkunniga infört i förslaget till anvisningar till 26 §, torde styrelsens synpunkter bli tillgodosedda.

Avslutningsvis uttalas att de föreslagna nya bestämmelserna eliminerade de olägenheter, som nuvarande beskattningsregler medförde. Förslaget borde därför snarast möjligt genomföras.

Länsstyrelsen i Stockholms län säger sig vara medveten om, att den föreslagna utformningen av reglerna för beskattning av vissa bostadsfastigheter i flera hänseenden innefattade avsteg från den nuvarande skattelagstiftningens principer, vilket väckte betänkligheter. Länsstyrelsen ville dock med hänsyn till det föreliggande behovet förorda, att förslaget antoges såsom ett provisorium i avvaktan på att hithörande skattefrågor gjordes till föremål för fortsatta undersökningar i ett större sammanhang och efter linjer, som icke placerade de allmännyttiga bostadsföretagen i en skatte-teknisk särställning.

Länsstyrelsen i Malmöhus län säger sig inte vara helt övertygad om att skälen för en särbehandling av de allmännyttiga bostadsföretagen vore tillräckligt bärkraftiga. Denna tvekan sammanhängde främst med att även andra samhällsnyttiga företag utan enskilt vinstintresse kunde tänkas resa krav på att deras särskilda förhållanden borde beaktas vid taxeringen. Å andra sidan anknöte förslaget nära till de förenklingssträvanden rörande inkomstbeskattning av bostäder, som innehades av villaägare eller tillhörde bostadsföreningar och bostadsaktiebolag. Man kunde därför med visst fog säga, att de principiella betänkligheterna borde få vika, då syftet ej vore att på längre sikt bereda skattelättnader utan att åvägbringa en möjlig och skälig förenkling. Länsstyrelsen funne det önskvärt, att förslaget bedömdes mer som ett bidrag till dessa förenklingssträvanden än som ett principiellt avsteg från en i och för sig riktig likformighetsprincip.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län anser, att det vore en ur såväl

principiella som praktiska synpunkter tillfredsställande lösning, om de allmännyttiga bostadsföretagens beskattningsfråga kunde ordnas i nära anknytning till de nya reglerna om beskattning av inkomst från en- och tvåfamiljsvillor. Länsstyrelsen ville därför tillstyrka, att en lagstiftning i ämnet genomfördes på grundval av de sakkunnigas förslag.

Länsstyrelsen i Västmanlands län framhåller, att de omständigheter, som enligt de sakkunniga främst vållade svårigheter för de allmännyttiga bostadsföretagen, även kunde föreligga för andra skattskyldiga, exempelvis bostadsrättsföreningar. Även för bostadsrättsföreningar, som erhöle tertiärlån, fastställde bostadsstyrelsen de årshyror, som högst finge uttagas. De allmännyttiga bostadsföretagen kunde därför icke sägas intaga någon ur beskattningssynpunkt missgynnad ställning i förhållande till andra skattskyldiga. Emellertid hade de sakkunniga utarbetat en promemoria angående beskattning av bostadsföreningar och bostadsaktiebolag samt av deras medlemmar och delägare. Enligt detta förslag skulle beräkningen av inkomst av annan fastighet ske efter enahanda regler som föreslagits för allmännyttiga bostadsföretag. Man skulle då erhålla likartade taxeringsregler för båda dessa kategorier skattskyldiga, mellan vilka ur nu ifrågasvarande synpunkter enligt länsstyrelsens uppfattning knappast funnes någon skillnad. De starka principiella betänkligheter länsstyrelsen hyste mot förslaget om särskilda bestämmelser rörande beräkning av inkomst av fastigheter tillhöriga allmännyttiga bostadsföretag fölle alltså, om samtidigt genomfördes nyssnämnda förslag om beskattning av bostadsföreningar och bostadsaktiebolag m. m.

Sveriges allmännyttiga bostadsföretag uttalar, att det vore angeläget, att frågan om de allmännyttiga bostadsföretagens beskattning snarast löstes. Det föreliggande förslaget syntes erbjuda en tillfredsställande lösning av problemet. Organisationen ville därför uttrycka den förhoppningen, att det föreliggande förslaget snabbt genomfördes.

De *avstyrkande* remissinstanserna anser, att förslaget inger betänkligheter av principiell natur och att bärande skäl för en särslagstiftning beträffande de allmännyttiga bostadsföretagen icke föreligger. Följande torde få återgivas från de av dessa remissinstanser avgivna yttrandena.

Kammarrätten anser förslaget ingiva starka betänkligheter ur rättvisesynpunkt och erinrar därvid om att ägare av enskilda hyresfastigheter icke komme att inbegripas i den föreslagna författningsändringen. Kammarrätten anför vidare.

De sakkunniga hava vidare framhållit, att de nuvarande bestämmelserna för beskattning av annan fastighet vållade de allmännyttiga bostadsföretagen svårigheter, beroende därpå att dessa bestämmelser icke medgåve resultatsutjämning, medan företagens fastighetsförvaltning förutsatte, att de år från år växlande omkostnaderna bestredes genom i huvudsak lika stora årliga hyresinkomster. Då hyrorna icke överstege de genomsnittliga omkostnaderna, föreläge icke någon vinstmarginal, som kunde verka såsom

utjämnande faktor. Ej heller hade de allmännyttiga bostadsföretagen andra inkomster mot vilka avdrag för underskott kunde avräknas vid taxerings åsättande. Kammarrätten bestrider icke, att nu påtalade svårigheter kunna uppkomma för de allmännyttiga bostadsföretagen, men jämväl för enskilda fastighetsägare torde motsvarande svårigheter föreligga. Det torde knappast vara riktigt att vinstmarginalen för de allmännyttiga bostadsföretagen skulle vara mindre än för övriga fastighetsägare. Snarare torde förhållandet vara det motsatta. För övrigt läser hyresnivån i fastigheter, tillhörande allmännyttiga bostadsföretag, icke vara lägre än i motsvarande fastigheter i enskild ägo. Därjämte torde tvekan knappast råda därom att de allmännyttiga bostadsföretagen i lånehänseende intaga en gynnsammare ställning än de enskilda bostadsföretagen. Vidare torde vinstmarginalen även för de enskilda fastighetsägarna hava under senare år krympt så avsevärt, att denna marginal icke heller för denna kategori kan i nämnvärd grad tagas i anspråk i utjämnande syfte. Vad beträffar möjligheterna att utnyttja avdrag för underskott vill kammarrätten påpeka, att det torde finnas åtskilliga enskilda fastighetsägare, som icke hava andra inkomster än av fastighet och således icke heller hava möjlighet att kunna tillgodogöra sig underskottsavdrag.

Vidare framhåller kammarrätten, att förslaget i själva verket ledde till i stort sett samma resultat som det av de sakkunniga avvisade alternativet med en uttrycklig skattebefrielse för allmännyttiga bostadsföretag, fastän på en omväg.

Riksskattenämnden anför bland annat följande.

— — — Att låta förekomsten respektive frånvaron av vinstsyfte vara bestämmande för utformningen av reglerna om nettointäktens beräkning har hittills varit främmande för skattelagstiftningen. I den mån en verksamhet ansetts vara av den kvalificerat allmännyttiga natur att den ansetts böra helt eller delvis undantagas från beskattning har detta skett genom uttrycklig frikallelse från skattskyldighet i 53 och 54 §§ kommunalskattelagen och 7 § förordningen om statlig inkomstskatt. I den mån så icke skett har verksamheten fått inordnas under de allmänna beskattningsreglerna. På flera områden av samhällslivet förekommer sålunda verksamhet, vilken icke kan anses vara förenad med direkt vinstsyfte men som det oaktat beskattas enligt allmänt gällande bestämmelser. En jämförelse härvidlag erbjuder bl. a. den socialt inriktade verksamhet, som i stiftelse- eller föreningsform är knuten till vissa större industrier för att åt de anställda tillhandahålla bostäder eller semestervistelse till självkostnadspris.

Liknande synpunkter som de av kammarrätten och riksskattenämnden andragna anføres av *länsstyrelsen i Jönköpings län*, *Sveriges fastighetsägareförbund* och *Sveriges industriförbund*.

Industriförbundet framhåller därjämte bl. a., att föreliggande frågor tidigare behandlats i 1951 års bostadsutrednings betänkande, vari anförts att de oförmånliga verkningarna av gällande regler vid beräkning av inkomst av fastighet drabbade alla former av bostadsförvaltning. I betänkandet hade starkt understrukits angelägenheten av en skyndsam utredning.

syftande till att åstadkomma en rimligare beskattning av inkomst av flerfamiljsfastigheter, tillhörande ägare av olika slag, främst i vad avsåge dels storleken av avdrag för värdeminskning å byggnader dels ock möjligheten till jämnare fördelning i beskattningshänseende av kostnaderna för reparationer och underhåll. Skattelagssakkunnigas förslag omfattade, i motsats till vad bostadsutredningen syntes ha förutsatt, allenast s. k. allmännyttiga bostadsföretag. Övriga med dem konkurrerande bostadsföretag lämnades utanför reformen. Den olikartade behandlingen av de enskilda och de allmännyttiga bostadsföretagen hade genom utformningen av det föreliggande förslaget och motiveringen för detsamma kommit till uttryck med synnerlig pregnans. De sakkunniga hade praktiskt taget uteslutande inriktat sig på att skapa garantier för att de av förslaget berörda skattskyldigas skattebelastning helt skulle bortfalla eller bli den minsta möjliga. De hade t. o. m. föreslagit att de ifrågavarande skattskyldiga skulle få välja den beskattningsmetod, som vore för dem lindrigast.

Överståthållarämbetet framhåller, att det gynnande i beskattningshänseende av de allmännyttiga bostadsföretagen framför andra ägare av hyresfastigheter, som förslaget otvivelaktigt innebure, icke vore motiverat. Där est beskattningen av uppkommande överskott komme att vålla de allmännyttiga bostadsföretagen svårigheter, syntes dessa böra lösas på annat sätt än genom särslagstiftning på beskattningens område, exempelvis genom direkta bidrag från statsverket.

*Taxeringsnämndsordföranden*as riksförbund uttalar, att om förslaget enbart bedömdes ur synpunkten av den högst avsevärda förenkling av taxeringen, som genom dess genomförande skulle åstadkommas, förbundet vore benäget att reservationslöst tillstyrka förslaget. Men viss tvekan måste uppkomma om lämpligheten av att bereda vissa skattskyldiga en särställning, som i flertalet fall komme att medföra skattebefrielse.

Förslaget om valrätt mellan schablonmetod och nuvarande metod för inkomstberäkningen har berörts i ett flertal remissyttranden.

Bostadsstyrelsen framhåller, att det av skäl, som de sakkunniga anført, vore nödvändigt med den föreslagna valfriheten.

Länsstyrelsen i Västmanlands län anser, att de sakkunnigas förslag, att den schablonmässiga inkomstberäkningen skulle tillämpas icke för företaget såsom sådant utan för viss eller vissa av dettas fastigheter, stode bäst i överensstämmelse med de olika författningarna om statliga bostadslån. Intet hindrade nämligen, att ett allmännyttigt bostadsföretag ägde såväl sådana fastigheter, för vilkas uppförande tillämpats de för allmännyttiga bostadsföretag förmånligare lånebestämmelserna, som ock andra fastigheter.

Riksskattenämnden påpekar i avseende å den föreslagna valrätten mellan

olika metoder för inkomstberäkningen, att ett dubbelt redovisningssystem icke överensstämde med de aktuella förenklingssträvandena utan tvärtom vore ur taxeringssynpunkt olägligt.

Överståthållarämbetet anser, att den eftersträfvade enkelheten i förfarandet bleve illusorisk, om valrätt mellan olika metoder för inkomstredovisningen medgäves. Därjämte erinrar ämbetet om att ett allmännyttigt bostadsföretags fastigheter i regel utgjorde en förvärvskälla, varför inkomsten av företagens fastigheter borde redovisas såsom härflutna ur en förvärvskälla. Under sådana omständigheter borde rimligtvis icke olika beräkningsmetoder användas för de olika fastigheterna i förvärvskällan. Övervägande skäl talade sålunda för att schablonberäkning skulle ske för ett företags samtliga fastigheter.

Länsstyrelsen i Malmöhus län anser, att den föreslagna valrätten vore stötande ur likformighetssynpunkt. Länsstyrelsen ville därför föreslå, att en schablonmetod lagfästes, om det kunde utredas, att flertalet allmännyttiga bostadsföretag enbart dreve sådan verksamhet, att det vore praktiskt möjligt att tillämpa schablonmetoden.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län finner det mindre lämpligt, att företagen tillerkändes valrätt mellan taxering enligt gällande grunder och taxering enligt schablon. De fall, då valrätt vore tillåten mellan olika metoder för inkomstberäkningen, manade icke till efterföljd.

Förslaget att företag, som begärt schablonberäkning för viss fastighet, icke bör få återgå till vanlig inkomstberäkning har föranlett erinringar från *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag*, som anser, att företagen borde medgivas möjlighet att återgå till nuvarande bestämmelser, då det kunde tänkas att schablonmetoden efter ett visst antal år kunde framstå som ogynnsam.

Frågan om taxeringsvärdet som grund för den föreslagna schablonmässiga inkomstberäkningen beröres i en del remissyttranden.

Bostadsstyrelsen anser det mycket angeläget, att taxeringsvärdena avvägdes rättvist, så att även värdeminskning, som hänförde sig till fastighetens ålder och förslitning, beaktades.

Länsstyrelsen i Malmöhus län understryker vad de sakkunniga framhållit beträffande önskemålen om en förbättrad fastighetstaxering. För att vinna detta mål ansåge länsstyrelsen, att nuvarande fastighetstaxeringsregler snarast borde överses. Det vore framför allt nödvändigt, att kommunerna i högre grad medverkade vid fastighetstaxeringsarbetet.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län säger sig i likhet med de sakkunniga vilja understryka angelägenheten av att man i förarbetena till nästa fastighetstaxering ägnade större uppmärksamhet åt frågan om lämp-

liga grunder för åsättande av taxeringsvärden å annan fastighet än vad hittills brukat ske och att man därvid även räknade med de allmännyttiga bostadsföretagens fastigheter.

I fråga om utformningen i övrigt av de sakkunnigas förslag ifrågasätter *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* om icke inkomstberäkningen borde ske på samma sätt som för en- och tvåfamiljsfastigheter. *Länsstyrelsen* tillägger, att om inkomsten beräknades på samma sätt som för villafastigheterna uppstode i flera fall underskott, som kunde utnyttjas genom att avdragas från inkomst av rörelse (exempelvis tvättinrättning) eller kapital. Tomträttsavgäld kunde då likställas med ränta och behövde icke kapitaliseras.

Beträffande frågan om fördelningen av gäld och gäldränta mellan ett företags skattepliktiga och icke skattepliktiga fastigheter anför *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* följande.

De fastigheter, varom här är fråga, redovisas stundom helt eller delvis såsom skattefria. Enligt kammarrättens utslag den 16 december 1944 har exempelvis pensionärshem ansetts skattepliktigt till allenast viss mindre del av totala värdet. Enligt 54 § 1 stycket d) i kommunalskattelagen och 7 § 1 stycket g) i förordningen om statlig inkomstskatt frikallas företag från skattskyldighet för inkomst av fastighet genom dess begagnande för ändamål, som avses i 5 § 1 mom. kommunalskattelagen. Härav torde följa, att inkomster och utgifter, belöpande å den skattefria delen, helt böra uteslutas vid beräkning av företagets till statlig inkomstskatt skattepliktiga inkomst. Därast en schablontaxering genomföres, torde företagets i fastigheten nedlagda gäld samt den härå belöpande gäldräntan få bestämmas genom att hela gälden respektive hela gäldräntan fördelas mellan den skattepliktiga och den skattefria delen i förhållande till storleken av det taxeringsvärde, som redovisas i den skattepliktiga respektive den skattefria längden.

Frågan om kapitalisering av tomträttsavgäld har berörts av *överståthållarämbetet*, som anser att bestämmelserna borde kompletteras med anvisningar om hur sådan kapitalisering skulle ske. Kapitalvärdet av förpliktelse att utgiva tomträttsavgäld syntes i intet fall böra få beräknas till högre belopp än fastighetens taxerade markvärde.

Frågan om beräkning av realisationsvinst beröres endast av *överståthållarämbetet*, som framhåller att föreskrifter därom vore erforderliga.

Mot den föreslagna definitionen av de allmännyttiga bostadsföretagen har erinringar riktats i några remissyttranden.

Kammarrätten påpekar, att uttrycken »utan enskilt vinstsyfte» och »un-

der samverkan med» kunde vålla tolkningssvårigheter vid rättstillämpningen. Det borde övervägas om icke ett registreringsförfarande borde införas, som möjliggjorde en enhetlig prövning av uppfyllandet av villkoren och befriade taxeringsmyndigheterna från att in casu verkställa sådan prövning.

Liknande synpunkter anföres av *länsstyrelsen i Västmanlands län*, som anser att den lånebeviljande myndigheten borde åläggas att underrätta taxeringsmyndigheterna om vilka företag, som erkänts såsom allmännyttiga, ävensom vilka fastigheter erkännandet avsåge.

Riksskattenämnden framhåller, att den föreslagna definitionen av allmännyttigt bostadsföretag i anvisningarna till 26 § kommunalskattelagen syntes omfatta även vissa bostadsföretag av äldre typ, som icke blivit erkända enligt de i promemorian angivna författningarna. I dessa fall kunde vissa svårigheter uppkomma, då det gällde att avgöra, om företaget skulle i förevarande hänseende anses som allmännyttigt eller ej.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län anför, att eftersom länsstyrelsen avvisade tanken på att företagen skulle tillerkännas rätt att välja mellan schablonmässig taxering och vanlig inkomstberäkning, länsstyrelsen ville föreslå, att den nya lydelsen av anvisningarna endast skulle tillämpas å sådana bostadsföretag, vilka av staten blivit erkända såsom allmännyttiga bostadsföretag.

Sveriges fastighetsägareförbund vänder sig mot att begreppet »allmännyttiga bostadsföretag» införas i lagstiftningen för nu avsedda företag och uttalar som sin åsikt, att varje inom ramen för vår rättsordning bedriven ekonomisk verksamhet vore av allmännyttig karaktär.

Departementschefen.

Det av de sakkunniga framlagda förslaget om en förenklad metod för den skattemässiga beräkningen av inkomst av fastigheter, tillhöriga allmännyttigt bostadsföretag, ansluter sig till den vid 1953 års riksdag genomförda schablonberäkningen av inkomst av en- och tvåfamiljsfastigheter och till den av 1954 års riksdag nyligen beslutade, i proposition nr 37 föreslagna inkomstberäkningen för fastigheter, som tillhör bostadsföreningar och bostadsaktiebolag. Motivet för en schablonmetod beträffande villafastigheter samt bostadsföreningars och bostadsaktiebolags fastigheter var angelägenheten av att ernå en synnerligen önskvärd förenkling av deklara-tions- och taxeringsförfarandet i dessa hänseenden. Den valda metoden för åstadkommande av denna förenkling framstod såsom naturlig mot bakgrunden av det förhållandet, att villafastigheter samt bostadsföreningars och bostadsaktiebolags fastigheter regelmässigt icke innehaves i vinstsyfte; syftet med innehavet är att tillgodose ägarens respektive medlemmens eller delägarens

bostadsbehov. Berättigade invändningar kan med hänsyn härtill knappast riktas mot en bestämmelse som innebär att man nöjer sig med en beskattning av en rimligt beräknad ränta på det egna kapitalet i fastigheten.

Även när fråga är om allmännyttiga bostadsföretag gäller, att de av dessa företag ägda fastigheterna inte innehaves i vinstsyfte; detta innehav är betingat av önskemålet att bidra till tillgodoseendet av ett föreliggande bostadsbehov. Sett på längre sikt lämnar ett allmännyttigt bostadsföretags hyresintäkter icke heller större överskott än som erfordras för att täcka egentliga kostnader, däri inberäknat ränta på investerat kapital. Det kan med hänsyn härtill framstå såsom naturligt även i detta fall med en schablonmetod för inkomstberäkningen av nyss angivet slag.

Rent principiellt föreligger icke hinder för kommun att direkt äga ifrågasvarande fastigheter. För sådant fall uppkommer överhuvud icke något beskattningsproblem. Kommun är nämligen frikallad från skyldighet att erlägga statlig inkomstskatt; detsamma gäller visserligen icke i fråga om kommunal inkomstskatt, men med hänsyn till det s. k. procentavdraget skulle någon inkomst att kommunalt beskatta likväl icke ha framkommit. Av organisatoriska och liknande skäl har det emellertid befunnits mer ändamålsenligt att konstruera de allmännyttiga bostadsföretagen såsom fristående juridiska personer. Detta har i och för sig icke skett i syfte att nå någon yttre form av likställighet med vissa enskilda fastighetsägare.

Vad i det föregående anförts utvisar enligt min mening att goda skäl kan anföras för ett utsträckande av schablonmetoden jämväl till de allmännyttiga bostadsföretagen om och i den mån detta med hänsyn till övriga föreliggande omständigheter framstår såsom önskvärt. I de remissyttrandena, där principiella invändningar riktats mot de sakkunnigas förslag, synes mig de i det föregående återgivna synpunkterna icke ha tillräckligt beaktats. Jag vill i detta sammanhang även erinra om länsstyrelsens i Västmanlands län uttalande att om det i proposition nr 37/1954 upptagna förslaget om beskattning av bostadsföreningar och bostadsaktiebolag godtages, man — därest även de sakkunnigas nu ifrågasvarande förslag genomföres — skulle erhålla likartade taxeringsregler för båda dessa kategorier skattskyldiga, mellan vilka ur nu förevarande synpunkter enligt länsstyrelsens mening knappast fanns någon skillnad. Länsstyrelsen tillägger, att i ett sådant läge länsstyrelsens starka principiella invändningar mot förslaget bortföll. — Nyssnämnda proposition har, som framgår av vad förut sagts, nyligen antagits av riksdagen.

De sakkunnigas förslag innebär alltså, att de nuvarande beskattningsreglerna utbytes mot bestämmelser om en viss beskattning av det egna kapitalet. Förutom en i och för sig önskvärd förenkling av taxeringsförfarandet undanröjes med förslaget vissa verkningar av nu gällande beskattningsregler, som för de allmännyttiga bostadsföretagens vidkommande måste anses stötande. Av den inledningsvis lämnade redogörelsen framgår, att hyrorna

i dessa företags fastigheter är så bestämda, att de skall täcka en låneamortering, som är större än vid taxeringen medgivna värdeminskningssavdrag på byggnader, samt att i hyrorna skall inräknas ersättning för underhållskostnader oaktat dessa kostnader ojämnt fördelar sig i tiden. Härav följer att beskattning sker vissa år av en vinst som sedd på längre sikt icke finnes och att andra år underskott uppkommer, som — då de allmännyttiga bostadsföretagen regelmässigt icke har annan inkomst mot vilken underskotten kan avräknas — ej kan skattemässigt utnyttjas. Det är visserligen riktigt att, som i några remissyttranden påpekats, delvis likartade beskattningsproblem kan uppkomma jämväl för andra fastighetsägare. Att för alla fastighetsägare införa bestämmelser av det slag, som nu ifrågasatts för de allmännyttiga bostadsföretagen, kan emellertid i allt fall icke för närvarande ifrågakomma. Den grundläggande förutsättningen, frånvaron av vinstsyfte, är nämligen icke förhanden. En generellt avfattad bestämmelse eller, alternativt, rätt att skattefritt upplägga reparationsfonder och därmed jämförbara möjligheter till vinstreglerande dispositioner skulle kräva en omfattande utredning rörande inkomstbegreppets utformning, vilken utredning f. ö. knappast skulle kunna begränsas till förvärvskällan annan fastighet utan i så fall borde avse en vida mer omfattande del av beskattningsområdet.

Den omständigheten att delvis likartade beskattningsproblem kan föreligga för andra fastighetsägare utgör alltså enligt min mening icke något bärande skäl mot det framlagda förslagets genomförande. Förutom den avgörande omständigheten att de teoretiska förutsättningarna föreligger för att beträffande allmännyttiga bostadsföretag övergå till en beskattning av en beräknad ränta på det egna kapitalet, bör nämligen även observeras att det nuvarande beskattningssläget är särskilt besvärande för dessa företag, vilka — enligt vad förut framhållits — i avseende å amorteringsskyldighet m. m. är i huvudsak bundna till givna föreskrifter.

Jag får alltså uttala min principiella anslutning till de sakkunnigas förslag.

Det framgår av vad förut återgivits, att nuvarande beskattningsregler medför för de allmännyttiga bostadsföretagens vidkommande speciella besvärigheter främst under de första åren. Då är reparationsbehoven regelmässigt relativt obetydliga samtidigt som amorteringen av skulden är störst. Längre fram ökar reparationsbehoven samtidigt som amorteringsbeloppen minskar. Det skulle knappast vara acceptabelt att för företag, som vid tiden för eventuella nya reglers ikraftträdande innehaft sina fastigheter så lång tid att de redan drabbats av de nuvarande reglernas nackdelar, skulle tvingas övergå från regler, som är i detta läge för dem gynnsamma, till bestämmelser som medför en hårdare beskattning.

De sakkunniga har velat lösa detta problem genom att ge företagen rätt att själva avgöra om de nya eller gamla reglerna skulle i det särskilda fallet

tillämpas; valrätten skulle även innebära rätt att övergå till de nya reglerna allenast beträffande viss eller vissa fastigheter. Om de nya reglerna tillämpats ett år för en fastighet, skulle de emellertid tillämpas även framgent för denna fastighet.

Häremot har åtskilliga invändningar riktats. Flera myndigheter har påtalat det mindre lämpliga i den föreslagna valrätten för de skattskyldiga mellan olika beskattningsalternativ. Denna valrätt anses icke stå i överensstämmelse med förenklingssträvandena utan skulle tvärtom vara ur taxerings synpunkt olämplig. Vidare anses förslaget knappast förenligt med bestämmelserna att ett företags fastigheter merendels är hänförliga till en och samma förvärvskälla.

Företrädare för de allmännyttiga bostadsföretagen har å sin sida krävt ett utsträckande av valrätten, nämligen på så sätt att företagen efter ett antal år, då detta visade sig förmånligare, skulle äga återgå från schablonmetoden till nuvarande regler.

Enligt min mening kan icke ifrågakomma att tillgodose det sist angivna önskemålet. Schablonmetoden är försvarlig och riktig endast om den fortfarande användes; detta ligger i metodens natur. Det skulle därjämte skapa en avsevärd förvirring i taxeringshänseende om ett alternerande mellan metoderna vore medgivet.

Den kritik som vissa myndigheter riktat mot den av de sakkunniga förordade valrätten anser jag emellertid i huvudsak riktig.

Då, som jag nyss framhöll, det icke gärna kan ifrågakomma att påtvinga schablonmetoden företag, som är mera betjänta av att få bibehållas vid nuvarande beskattningsregler, måste lösningen sökas efter en annan linje än den de sakkunniga förordat. Schablonmetoden bör göras obligatorisk men endast för de allmännyttiga bostadsföretag, beträffande vilka det kan förutses att metoden icke i dagens läge innebär en skatteskärpning. Och för dessa företag bör schablonmetoden gälla för samtliga fastigheter och under hela tiden för fastighetsinnehavet. De företag, beträffande vilka schablonmetoden bör gälla, kan antagas vara de om vilka man vet att de uteslutande eller så gott som uteslutande har ett yngre bostadsbestånd. En relativt tillfredsställande reglering torde uppnås, om man anknyter till företag, som bildats den 1 juli 1945 eller senare och som erkänts såsom allmännyttiga bostadsföretag. Fråga skulle då främst bli om sådana efter den 30 juni 1945 bildade företag, som erkänts såsom allmännyttiga bostadsföretag jämlikt 1935 års kungörelse om lån och bidrag av statsmedel för beredande av hyresbostäder åt mindre bemedlade, barnrika familjer och 1939 års kungörelse om statsbidrag till anordnande av pensionärshem eller som erhållit statligt lån enligt 1946 och senare års kungörelser om tertiärlån och tillägglån för flerfamiljshus. Anknytningen till tidpunkten den 1 juli 1945 framstår som motiverad med hänsyn till att 1946 års nyssnämnda kungörelse trädde i kraft den 1 juli 1946 och att åtskilliga företag bildades under tiden

dessförinnan just i syfte att erhålla lån enligt denna kungörelse. Med denna gränsdragning synes även bli beaktat, att de nya bestämmelserna icke blir tillämpliga på företag med sådant äldre fastighetsbestånd att en fortsatt tillämpning av nu gällande regler vore för dessa företag mera önskvärd och riktig.

En lagstiftning utformad i enlighet med vad nyss anförts medför att utanför de nya bestämmelsernas tillämpningsområde faller även sådana tidigare bildade företag, som har ett obetydligt bestånd av äldre fastigheter men ett betydande antal yngre fastigheter. Även dessa företag skulle vara betjänta av de nya reglerna och skulle följaktligen med visst fog kunna kräva en tillämpning av dessa. Likväl torde icke kunna ifrågakomma att i förevarande sammanhang tillgodose ett sådant önskemål. Då — det framgår av vad förut sagts — det icke vore rimligt att till nackdel för sådana tidigare bildade äldre företag, vars dominerande fastighetsinnehav utgöres av äldre fastigheter, låta de nya reglerna gälla samtliga allmännyttiga bostadsföretag, kan nyssnämnda önskemål icke tillgodoses på annat sätt än genom en föreskrift, varigenom de nya reglerna gjordes tillämpliga på företag, vars fastigheter till huvudsaklig del uppförts efter en viss angiven tidpunkt.

Mot en sådan »huvudsaklighetslinje» kan emellertid riktas åtskilliga invändningar. Till en början är synnerligen svårt att finna en ur olika synpunkter acceptabel utformning av en dylik regel. Att låta det avgörande vara om flertalet hus byggts före eller efter en viss dag är — med hänsyn till att dessa byggnader kan till sin storlek avsevärt variera — uppenbart icke godtagbart. Detsamma skulle gälla om man anknöt till det före eller efter viss dag investerade kapitalet i olika fastigheter; en avsevärd variation i byggnadskostnaderna under olika tider utesluter denna möjlighet. Att ålägga taxeringsmyndigheterna att för de nya reglernas eventuella tillämpning årligen undersöka antalet lägenheter i eller volymen av fastigheter utav äldre respektive yngre datum måste även inge starka betänkligheter och på ett uppenbart sätt strida mot de förenklingssträvanden, som på hit-hörande områden varit avgörande för senare års lagstiftning.

En sådan tänkt »huvudsaklighetslinje» i lagstiftningen skulle vidare kunna medföra att ett företag vissa år skulle beskattas på ett sätt och andra år på ett annat sätt. Den skulle också kunna leda till att ett företag vid en framtida tidpunkt — sedan det helt övervägande antalet fastigheter innehafts så lång tid att det vore mot företagets eget intresse att bli beskattat enligt schablonmetoden — genom ett ytterligare fastighetsförvärv skulle beträffande samtliga fastigheter tvingas in under de nya reglerna.

Det sagda utvisar, att avgörande skäl talar mot en annan utformning av bestämmelserna än den som jag i det föregående förordat. Men jag vill tillägga, att en lagstiftning i enlighet med mitt förslag bör i viss mån betraktas som ett provisorium. Det kan nämligen icke anses rationellt och ur samhällets synpunkt önskvärdt att vissa allmännyttiga bostadsföretag allttjämt

skall beskattas för en vinst, som i själva verket icke finns. Enligt min mening bör lösningen, sedd på längre sikt, av detta problem sökas efter en helt annan linje.

Anledningen till att förevarande beskattningsproblem överhuvud uppkommit är mindre att tillskriva brister i skattelagstiftningen och mer det förhållandet att reglerna för statliga lån och bidrag till bostadsbyggandet erhållit den utformning som skett. För att komma i åtnjutande av sådana lån och bidrag har kommunerna fått tillskapa särskilda bolag, föreningar eller stiftelser av samma typ och därigenom med samma ställning i beskattningshänseende som enskilda företag, vilkas fastighetsförvaltande verksamhet drives i vinstsyfte och för vilkas vidkommande nu gällande skatteregler föreskrivits. De allmännyttiga bostadsföretagen har försatts i sin nuvarande belägenhet utan att konsekvenser av nu antytt slag beaktats. Det synes mig därför påkallat att taga under övertvägande hela den rättsliga konstruktionen av dessa företag. Skulle man på denna väg komma fram till en ny ordning, tillskapas även helt andra förutsättningar för en tillfredsställande lösning av beskattningsfrågan. Det spørsmål, som jag nu senast berört, kräver själfallet en närmare utredning och faller för övrigt i första hand icke inom finansdepartementets ämnesområde.

Godtages det förslag till ändrade beskattningsregler för vissa allmännyttiga bostadsföretag, som jag i det föregående förordat, bör schablonmetoden gälla icke blott de fastigheter, som företaget uppfört med statliga lån, utan alla av företaget ägda fastigheter av annan fastighets natur, även exempelvis villafastigheter. Med hänsyn till att samtliga företagens fastigheter kan i skattelagarnas mening utgöra en förvärvskälla är det nyss sagda närmast en förutsättning för lagstiftningens genomförande och därjämte i hög grad ägnat att förenkla deklara-tions- och taxeringsarbetet.

Vid utformningen av sitt förslag till schablonmässig inkomstberäkning har de sakkunniga använt det vid föregående års riksdag antagna systemet för beskattning av villafastigheter som mönster. Detta innebär i princip, att inkomsten beräknas till tre procent av ägarens eget kapital i fastigheten. Av tekniska skäl skall emellertid i fråga om villafastigheterna räntebereäkningen ske på så sätt, att som intäkt upptages tre procent av fastighetens taxeringsvärde, varifrån avdrag medges för ränteutgifter för i fastigheten nedlagt kapital. Beträffande de allmännyttiga bostadsföretagen har de sakkunniga emellertid föreslagit, att inkomstberäkningen skall hänföra sig direkt till det egna kapitalet, d. v. s. till skillnaden mellan taxeringsvärdet och det lånade, i fastigheten nedlagda kapitalet. Som motivering för denna beräkningsmetod har de sakkunniga anför-t, att det beträffande de allmännyttiga bostadsföretagen icke uppkommer samma räntefördelningsproblem som beträffande villafastigheterna.

Häremot har erinringar anförts av länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, som föreslagit att schablonberäkningen beträffande ifrågavarande fas-

tigheter skulle utformas på samma sätt som för villafastigheterna. Därvid skulle företagen beredas möjlighet till avdrag för underskott, som kunde utnyttjas exempelvis mot inkomst av rörelse och kapital. Vidare kunde tomt-rättsavgäld i sådant fall likställas med ränta och behövde icke kapitaliseras.

I samband med den inledningsvis lämnade redogörelsen för de allmännyttiga bostadsföretagen har påpekats, att räntan å de statliga lånen varierar mellan 3 och 3,5 procent, och att medelräntan obetydligt överstiger 3 procent. Med hänsyn till den ringa differensen i räntesatserna föreligger enligt min mening icke någon anledning att frånga de sakkunnigas förslag, att inkomstberäkningen skall hänföra sig direkt till det egna kapitalet. Som intäkt av det allmännyttiga bostadsföretagets fastighet bör alltså upptagas tre procent av skillnaden mellan taxeringsvärde och lån. Härom bör stadgas i 24 § kommunalskattelagen. Att vid denna beräkning medtaga kapitalvärdet av tomträttsavgäld som skuld skulle komplicera förfarandet. Ett materiellt tillfredsställande resultat uppnås med den praktiskt lättillämpliga regeln att erlagd dylik avgäld får avdragas som omkostnad. Detta får stadgas i 25 § nyssnämnda lag, där tillika bör utsägas att sådan eller liknande avgäld utgör den enda avdragsgilla omkostnaden.

Därest det lånade, i fastigheten nedlagda kapitalet överstiger taxeringsvärdet, bör — såsom länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län erinrat gentemot vad de sakkunniga härutinnan anfört — underskott anses uppkomma, som enligt vanliga regler må avdragas såsom allmänt avdrag. Anledning att i detta hänseende behandla ifrågavarande företag annorlunda än t. ex. villafastigheter och bostadsrättsföreningars fastigheter föreligger nämligen enligt min mening icke. Ett stadgande i ämnet blir erforderligt och bör upptagas under 46 § 1 mom. kommunalskattelagen. Motsvarande bör självfallet gälla även vid taxeringen till statlig inkomstskatt. Någon ändring i förordningen om sådan skatt synes emellertid icke erforderlig.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län har även påpekat, att ett allmännyttigt bostadsföretag tillhörig fastighet i vissa fall redovisades delvis såsom skattefri samt att vid en schablonberäkning borde bortses från den del av gälden, som vid en fördelning på grundval av taxeringsvärdena komme att belöpa på den skattefria delen av fastigheten. Vad länsstyrelsen sålunda anfört synes riktigt. En sådan tillämpning torde även följa av de föreslagna bestämmelserna utan att detta uttryckligen behöver anges.

I regel torde allmännyttiga bostadsföretag icke avyttra sina fastigheter. Om detta undantagsvis skulle förekomma, föreslår de sakkunniga, att uppkommen realisationsvinst skall beräknas enligt vanliga regler. Eftersom avdrag för kostnader för utförda reparations- och underhållsarbeten å fastigheten icke medges vid inkomstberäkning enligt schablonmetod, bör i likhet med vad som gäller vid beräkning av realisationsvinst vid försäljning av en- och tvåfamiljsfastigheter samt bostadsrättsföreningars fastigheter avdrag medges för underhållskostnader, i den mån fastigheten på grund därav

* Bihang till riksdagens protokoll 1954, 1 saml. nr 165.

befinner sig i bättre skick vid avyttringen än vid förvärvet. Jag föreslår därför, att en bestämmelse härom införes i anvisningarna till 36 § kommunalskattelagen.

Sveriges fastighetsägareförbund har riktat erinringar mot att begreppet »allmännyttiga bostadsföretag» införes i skattelagstiftningen och i stället föreslagit att de med förslaget avsedda bostadsföretagen skulle benämnas »av det allmänna förvaltade bostadsföretag». Beteckningen allmännyttiga bostadsföretag finns emellertid redan införd i författningarna om statliga lån för bostadsbyggande. Något skäl för att icke använda denna tekniska term jämväl i förevarande sammanhang kan jag ej finna föreligga.

Vissa erinringar har framförts mot den av de sakkunniga föreslagna definitionen å de allmännyttiga bostadsföretagen, vilken ansetts kunna vålla tolkningssvårigheter. Med beaktande av dessa påpekanden och även andra skäl bör enligt min mening bestämmelserna erhålla en annan utformning än de sakkunniga föreslagit. Schablonmetoden bör förklaras gälla de efter den 30 juni 1945 bildade företag, som erkänts såsom allmännyttiga bostadsföretag. Någon definition av begreppet allmännyttiga bostadsföretag blir då ej erforderlig utan de skattskyldiga och taxeringsmyndigheterna har att hålla sig till om företaget vunnit sådant erkännande. Det skulle självfallet vara mindre lämpligt att ålägga taxeringsmyndigheterna pröva om ett företag jämlikt vissa angivna förutsättningar kunde anses som allmännyttigt bostadsföretag eller ej och därvid till äventyrs stanna i annan mening än bostadsstyrelsen.

I vederbörligt deklarationsformulär bör erinran lämnas om att företag, varom nu är fråga, har att uppge när det bildats och om det erkänts såsom allmännyttigt bostadsföretag. Någon ändring i taxeringsförordningen är för den skull icke erforderlig.

Jag får slutligen föreslå, att de av mig i det föregående förordade bestämmelserna göres tillämpliga från och med 1955 års taxering.

I enlighet med vad i det föregående anförts har inom finansdepartementet upprättats förslag till *lag om ändring i kommunalskattelagen den 28 september 1928 (nr 370)*.

Föredragande departementschefen hemställer, att förenämnda författningsförslag måtte genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan förordnar Hans Maj:t Konungen, att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:
Otto Winther.

1950 års skattelagssakkunnigas förslag

till

lag om ändring i kommunalskattelagen den 28 september 1928 (nr 370).

Härigenom förordnas att 26 § kommunalskattelagen den 28 september 1928¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives samt att till nämnda paragraf skola fogas anvisningar av lydelse som i det följande angives.

26 §.

1 mom. Vad som återstår av intäkt av annan fastighet, sedan avdrag enligt 25 § gjorts, utgör, där ej annat föranledes av vad i 2 mom. stadgas, *nettointäkt* av annan fastighet.

2 mom. Beträffande allmännyttigt bostadsföretag må, efter därom av företaget hos beskattningsnämnd framställt yrkande, *nettointäkten* av företaget tillhörig annan fastighet, som helt eller till huvudsaklig del nyttjas för företagets syfte, upptagas till tre procent av det belopp, varmed fastighetens taxeringsvärde året näst före taxeringsåret överstiger företagets lånade, i fastigheten nedlagda kapital. Finnes ej taxeringsvärde åsatt för året näst före taxeringsåret, beräknas *nettointäkten* på grundval av fastighetens värde, uppskattat enligt de grunder, som gällt för åsättande av taxeringsvärde för året näst före taxeringsåret.

3 mom. Sedan från *nettointäkten* av annan fastighet avdrag gjorts i enlighet med bestämmelserna i 45 §, utgör vad som därefter återstår *inkomst* av annan fastighet.

(Se vidare anvisningarna.)

Anvisningar

till 26 §.

Med allmännyttigt bostadsföretag förstås bolag, förening eller stiftelse, som genom upplåtelse av hyreslägenheter verkar för främjande av bostadsförsörjningen samt arbetar utan enskilt vinstsyfte och under samverkan med vederbörande kommun, municipalsamhälle eller köping.

Har allmännyttigt bostadsföretags *nettointäkt* för visst beskattningsår beräknats enligt 26 § 2 mom., skall beräkning på sådant sätt jämväl i fortsättningen ske beträffande fastighet, som beräkningen avsett, så länge företaget är att anse såsom allmännyttigt bostadsföretag och fastigheten nyttjas för företagets syfte.

Vid beräkning av *nettointäkt* enligt 26 § 2 mom. skall lånat, i fastighet nedlagt kapital, vilket under beskattningsåret undergått förändring, upptagas till det belopp, vartill detsamma under beskattningsåret genomsnittligt uppgått. Med lånat, i fastigheten nedlagt kapital likställs kapitalvärdet av förpliktelse att utgiva tomträttsavgäld eller liknande avgäld. Vid beräkning av *nettointäkt* på sätt som nyss sagts skall underskott icke anses uppkomma.

¹ Senaste lydelse av 26 § se 1953:400.