

## **Nr 9**

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring i kommunalskattelagen den 28 september 1928 (nr 370); given Stockholms slott den 12 december 1958.*

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**

*G. E. Sträng*

---

### **Propositionens huvudsakliga innehåll**

I propositionen föreslås att inkomst av fastighet, som tillhör allmännyttigt bostadsföretag, skall beräknas enligt samma schablonmetod, som tillämpas beträffande fastighet, som äges av bostadsförening eller bostadsaktiebolag.

## Förslag

till

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

Härigenom förordnas, att 24 § 4 mom. och 25 § 4 mom. kommunalskattelagen den 28 september 1928 skola upphöra att gälla, samt att 24 § 3 mom., 46 § 1 mom. och punkt 1 av anvisningarna till 36 § samma lag<sup>1</sup> skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

24 §.

24 §.

3 m o m. Har fastighet — — — före taxeringsåret.

3 m o m. Har fastighet — — — före taxeringsåret.

*Vad i föregående stycke sägs skall äga motsvarande tillämpning i fråga om fastighet, vilken tillhört bolag, förening eller stiftelse, som bildats efter den 30 juni 1945 och av bostadsstyrelsen (statens byggnadslånebyrå) eller länsbostadsnämnd erkänts såsom allmännyttigt bostadsföretag.*

Att inkomst — — — till 38 §.

Att inkomst — — — till 38 §.

(Se vidare anvisningarna.)

46 §.

46 §.

1 m o m. Därest vid — — — samma kommun.

1 m o m. 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. omfördäld avgäld, anses såsom underskott i förvärvskälla, varom i första stycket förmäles.*

Avdrag är — — — av sjömansskatt.

Avdrag är — — — av sjömansskatt.

<sup>1</sup> Senaste lydelse av 24 § 3 mom. se 1957: 57, av 46 § 1 mom. se 1958: 296 samt av punkt 1 av anvisningarna till 36 § se 1954: 263.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

## 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.

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 eller 3 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 träder i kraft dagen efter den då lagen enligt därå meddelad uppgift utkommit från trycket i Svensk författningssamling; dock att lagen icke skall äga tillämpning vid 1959 års taxering eller vid eftertaxering för år 1959 eller tidigare år.

*Utdrag av protokollet över finansärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 12 december 1958.*

**N ä r v a r a n d e :**

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LINDELL, LINDSTRÖM, LANGE, LINDHOLM, KLING, SKOGLUND, EDENMAN, NETZÉN, JOHANSSON, AF GEIJERSTAM.

Chefen för finansdepartementet, statsrådet Sträng, anmäler, efter gemensam beredning med chefen för socialdepartementet, vissa frågor rörande *beskattningen av allmännyttiga bostadsföretag* samt anför därvid följande.

**Inledning**

Genom beslut av 1954 års riksdag infördes en schablonmetod vid inkomst-taxeringen för beräkning av inkomst av fastighet som tillhör allmännyttigt bostadsföretag, som bildats den 1 juli 1945 eller senare.

Med en den 28 februari 1958 dagtecknad skrivelse har *utredningen om allmännyttiga och kooperativa bostadsföretags förvaltning m. m.* avlämnat en promemoria med synpunkter och förslag beträffande beskattningen av allmännyttiga bostadsföretag jämte författningsförslag.

Över nämnda promemoria och författningsförslag har, efter remiss, *ytt-randen* avgivits av kammarrätten, statskontoret, bostadsstyrelsen, riksskat-tenämnden, överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Stockholms, Malmöhus, Göteborgs och Bohus samt Västmanlands län, 1957 års skatteutredning, Hyresgästernas riksförbund, Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsför-eningars riksförbund, Svenska landskommunernas förbund, Svenska riks-hyggen, Svenska stadsförbundet, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges industriförbund och Taxerings-nämndsordförandenas riksförbund.

Jag anhåller nu att få anmäla detta ärende och skall till en början lämna en översikt av gällande bestämmelser om inkomstberäkning för olika slag av annan fastighet än jordbruksfastighet och bakgrunden till dessa bestämmelser.

### Gällande bestämmelser m. m.

De allmänna stadgandena om beskattning av inkomst av annan fastighet än jordbruksfastighet är intagna i 24—26 §§ kommunalskattelagen.

Enligt huvudregeln skall såsom bruttointäkt av fastighet upptagas uppburna hyror och andra inkomster, däribland hyresvärdet av lägenhet som fastighetsägaren använt för sin, sin familjs och sina personliga tjänares räkning. Avdrag medges för egentliga omkostnader, därunder inbegripet enligt vanliga regler beräknad värdeminskning av fastighetens byggnader. Inkomstberäkningen sker regelmässigt enligt den s. k. kontantprincipen. Avdrag för reserveringar som är avsedda att täcka framtida kostnader tillåts inte.

Tillämpningen av dessa bestämmelser mötte vissa svårigheter, särskilt beträffande egnahemsfastigheter. Svårigheterna hänförde sig till uppskattningen av värdet av ägarens eget nyttjande av fastigheten men även till vissa avdragsposter. Så t. ex. gav gränsdragningen mellan avdragsgill reparationskostnad och icke avdragsgill kostnad för ny-, till- eller ombyggnad upphov till svårlösta tvister.

Under återopande bl. a. härav framlade 1950 års skattelagssakkunniga under år 1951 förslag till förenklade bestämmelser på förevarande område. Förslaget syftade till att, i stället för att beskatta det uppskattade värdet av bostadsförmånen i *en- och tvåfamiljsfastigheter*, beskattningen skulle träffa beräknad avkastning av det i fastigheten nedlagda egna kapitalet. Två alternativ kunde, enligt de sakkunniga, därvid ifrågakomma.

Enligt det ena alternativet skulle den beräknade, till beskattning upptagna inkomsten hänföras direkt till det egna kapitalet. Beräkningen kunde då ske på det sättet att det egna kapitalet upptogs till skillnaden mellan fastighetens värde och i fastigheten nedlagt upplånat kapital; nettointäkten av fastigheten skulle då i princip motsvara viss fastställd procent av det egna kapitalet.

Det andra alternativet skulle innebära, att man på inkomstsidan beräknade ränta å fastighetens värde i dess helhet men medgav avdrag för erlagd ränta å gäld som hänförde sig till fastigheten.

De sakkunniga förordade det andra alternativet, med hänsyn till bl. a. att det första alternativet skulle innebära en orättvisa gentemot dem som är hänvisade till upplåning av större delen av kostnaden för fastighetsförvärvet och därvid nödgas betala jämförelsevis hög ränta å den högst liggande delen av gälden. Vidare framhölls att svårigheter skulle uppkomma att särskilja den på fastigheten belöpande och därför icke avdragsgilla gäldräntan från den skattskyldiges övriga ränteutgifter, beträffande vilka avdragsrätt alltid förelåg.

Genom beslut av 1953 års riksdag infördes bestämmelser om schablonmässig beräkning av inkomst av *en- och tvåfamiljsfastigheter* vid inkomsttaxeringen. Beslutet, som i sina huvuddrag följde skattelagssakkunnigas

förslag, innebar i princip följande. Bruttoinkomsten av fastigheten skulle beräknas till ett belopp motsvarande 3 procent av fastighetens taxeringsvärde. Från denna intäkt skulle avdrag inte medges för andra omkostnader än för ränta å lånat, i fastigheten nedlagt kapital samt för tomträttsavgäld eller liknande avgäld. — Vid 1957 års riksdag ändrades dessa bestämmelser såtillvida, att procenttalet för inkomstberäkningen bestämdes till 2,5 och att ett extra avdrag om 200 kronor tillkom för egnahemsägare, som själv bebor sin fastighet.

Bestämmelserna om beskattning av inkomst av en- och tvåfamiljsfastigheter och vissa därmed jämställda fastigheter (sommartugor o. dyl.) finns intagna i 24 § 2 mom. och 25 § 3 mom. kommunalskattelagen jämte tillhörande anvisningar.

Beträffande *bostadsföreningar och bostadsaktiebolag* gällde tidigare den förut angivna huvudregeln för beräkning av inkomst av fastighet. Huvudregeln kompletterades emellertid med särskilda bestämmelser som innebar att beskattningen av inkomsten av föreningens (bolagets) fastighet uppdelades så att medlemmarna (delägarna) skattade för inkomsten av bostad eller annan förmån som tillkommit dem, medan föreningen (bolaget) skattade för återstoden av fastighetsinkomsten.

Genom beslut av 1954 års riksdag ändrades dessa bestämmelser så att inkomst av fastighet, som äges av bostadsförening eller bostadsaktiebolag, kom att beräknas enligt samma förenklade schablonmetod som gällde för en- och tvåfamiljsfastigheter. Hela fastighetsinkomsten skulle nu beskattas hos föreningen (bolaget); medlemmen (delägaren) inkomstbeskattas enligt de nya reglerna blott om han hyr ut sin lägenhet.

Skattelagssakkunniga hade i den utredningspromemoria, som låg till grund för lagstiftningen, beträffande bostadsföreningars och bostadsaktiebolags fastigheter föreslagit att inkomsten skulle beräknas enligt det första alternativet som de sakkunniga diskuterat beträffande en- och tvåfamiljsfastigheter. I propositionen nr 37/1954 förordades dock att man även beträffande bostadsföreningars och bostadsaktiebolags fastigheter skulle tillämpa den schablonmetod som år 1953 beslutades för egnahemsfastigheter. I propositionen framhölls att därigenom en bättre anpassning till den verkliga skatteförmågan skulle vinnas, eftersom vid inkomstberäkningen hänsyn kom att tas till den högre eller lägre ränta, som utgår på det lånade kapitalet.

Bestämmelserna om bostadsföreningars och bostadsaktiebolags beskattning för inkomst av fastigheten är intagna i 24 § 3 mom. och 25 § 3 mom. kommunalskattelagen. De år 1957 beslutade ändringarna i fråga om beräkning av inkomst av en- och tvåfamiljsfastigheter berör inte bostadsföreningar och bostadsaktiebolag. Bruttointäkten av dessas fastigheter beräknas alltså fortfarande efter 3 procent av taxeringsvärdet.

Vid 1954 års riksdag tillkom även bestämmelser om schablonmässig inkomstberäkning för fastighet som tillhör vissa *allmännyttiga bostadsföretag*

(24 § 4 mom., 25 § 4 mom. och 46 § 1 mom. andra stycket kommunalskattelagen).

Inkomstberäkningen tillgår enligt dessa bestämmelser i princip på följande sätt. Såsom intäkt upptages ett belopp motsvarande för helt år räknat 3 procent av det belopp, varmed fastighetens taxeringsvärde året näst före taxeringsåret överstiger företagens lånade, i fastigheten nedlagda kapital. Avdrag medges inte för andra omkostnader än tomträttsavgäld eller liknande avgäld.

I fråga om denna kategori fastigheter valdes alltså den direkta metod för beräkning av det egna kapitalet, som av tekniska skäl ansågs inte böra ifrågakomma beträffande en- och tvåfamiljsfastigheter samt bostadsföreningars och bostadsaktiebolags fastigheter. Anledningen härtill torde främst ha varit följande. Den ränta, som dessa allmännyttiga bostadsföretag i allmänhet hade att erlagga på vissa lån utgjorde

på primärlån .....	3	%
på sekundärlån .....	3,5	%
på tertiärlån .....	3	%
	medelränta	3,05 %

Med hänsyn till den ringa differensen i räntesatserna förelåg inte någon anledning att frånga det av skattelagssakkunniga framlagda förslaget, som innebar att inkomstberäkningen skulle hänföra sig direkt till det egna kapitalet.

Schablonmetoden för inkomstberäkningen tillämpas dock blott i fråga om sådana allmännyttiga bostadsföretag som bildats efter den 30 juni 1945. För övriga allmännyttiga bostadsföretag beräknas inkomsten av fastighet enligt huvudregeln. Bakgrunden till denna uppdelning är följande.

Såsom allmännyttigt bostadsföretag erkänns bolag, förening eller stiftelse, som uppfyller i särskilda författningar angivna villkor. Dessa villkor har i vissa hänseenden växlat, men genomgående har krävts, att företagen arbetar 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 en 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 skäligen ränta gottgöres å insatt kapital i företaget.

Hyrorna i de allmännyttiga bostadsföretagens fastigheter är så bestämda, att de skall täcka en låneamortering, som är större än de vid beräkning

av inkomst av fastighet enligt huvudregeln medgivna värdeminskningssvdragen för byggnader, samt att i hyrorna inräknas ersättning för underhållskostnader, trots att dessa kostnader fördelar sig ojämnt i tiden. Härav följer att beskattning sker vissa år av en vinst som, sedd på längre sikt, inte finns och att andra år underskott uppkommer, som — då företagen regelmässigt inte har annan inkomst mot vilken underskotten kan avräknas — ej kan skattemässigt utnyttjas.

I och för sig föreligger inte hinder för kommun att direkt äga ifrågasvarande fastigheter. För sådant fall uppkommer överhuvud inte något beskattningsproblem, eftersom kommun är frikallad från skyldighet att erlagga statlig inkomstskatt. Skattefrihet gäller visserligen inte i fråga om kommunal inkomstskatt, men med hänsyn till det s. k. procentavdraget uppkommer i regel ingen inkomst att beskatta kommunalt. Skatt erlägges i sådana fall endast för garantibelopp för fastigheten.

I *propositionen nr 165/1954* framhölls, under hänvisning till nu nämnda förhållanden, att dessa talade för ett utsträckande av schablonmetoden jämväl till de allmännyttiga bostadsföretagen om och i den mån detta med hänsyn till övriga omständigheter framstod som önskvärt. Eljest gällande beskattningsregler medförde för de allmännyttiga bostadsföretagen speciella besvärligheter främst under de första åren. Reparationsbehoven är då regelmässigt relativt obetydliga samtidigt som amorteringen av skulder är störst. Längre fram ökas reparationsbehoven samtidigt som amorteringsbeloppen minskar. Det ansågs knappast vara acceptabelt att företag som vid tiden för de nya reglernas ikraftträdande innehåft sina fastigheter så lång tid att de redan drabbats av tidigare gällande reglers nackdelar, skulle tvingas övergå från de regler, som i detta läge var för dem gynnsammast, till bestämmelser som medför en hårdare beskattning.

Skattelagssakkunniga hade velat lösa detta problem genom en valrätt för företagen att övergå till de nya reglerna antingen beträffande företagets samtliga fastigheter eller beträffande viss eller vissa fastigheter. Om de nya reglerna tillämpats ett år för en fastighet, skulle de emellertid enligt sakkunnigförslaget tillämpas även framgent för denna fastighet.

Häremot riktades åtskilliga invändningar under remissbehandlingen av sakkunnigförslaget. Flera myndigheter påtalade det mindre lämpliga i den föreslagna valrätten. Denna ansågs inte stå i överensstämmelse med förenklingssträvandena utan skulle ur taxeringssynpunkt vara oläglig. I propositionen förordades med anledning av kritiken en annan lösning av förevarande fråga. Därvid anfördes bl. a. följande.

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. — — — 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.

Det konstaterades att en lagstiftning enligt dessa linjer skulle medföra, att utanför de nya bestämmelsernas tillämpningsområde skulle falla även sådana äldre företag som har ett obetydligt bestånd av äldre fastigheter men ett betydande antal yngre fastigheter. Även dessa företag skulle vara betjänta av schablonmetoden och skulle följaktligen med visst fog kunna kräva en tillämpning av denna metod. Det ansågs dock inte kunna ifrågakomma att tillgodose ett sådant önskemål. Härför skulle nämligen fordras en föreskrift, varigenom de nya reglerna gjordes tillämpliga på företag, vars fastigheter till huvudsaklig del uppförts efter viss tidpunkt.

Emot en sådan »huvudsaklighetslinje» kan det, framhölls det vidare, riktas åtskilliga invändningar. Bl. a. påpekades det att den skulle kunna medföra att ett företag genom ytterligare fastighetsförvärv skulle, mot sitt eget intresse, beträffande samtliga fastigheter tvingas in under de nya reglerna.

I propositionen framhölls slutligen, att den föreslagna lagstiftningen i viss mån borde betraktas som ett provisorium. Det kunde nämligen inte anses rationellt och ur samhällets synpunkt önskvärt att vissa allmännyttiga bostadsföretag alltjämt skulle beskattas för en vinst, som i själva verket inte finns. Lösningen, sedd på längre sikt, borde dock sökas efter en helt annan linje. Härom anföres i propositionen följande.

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 övervägande 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 spörsmål, som jag nu senast berört, kräver självfallet en närmare utredning och faller för övrigt i första hand icke inom finansdepartementets ämnesområde.

*Bevillningsutskottet* (betänkande nr 56) fann sig böra godta den i propositionen gjorda gränsdragningen mellan företag, beträffande vilka schablon-

metoden skulle tillämpas, och övriga allmännyttiga bostadsföretag. Detta innebär, framhålles det i betänkandet, att utskottet inte ansett sig böra ifrågasätta någon form av valrätt för de berörda företagen med avseende å vilka bestämmelser, som de önskar följa. Utskottet kunde inte heller tillstyrka motionsvis framförda förslag att företag som inte faller under de nya bestämmelserna skulle på därom gjord framställning erhålla rätt att använda schablonmetoden. Utskottet fann dock, att Kungl. Maj:t borde ompröva huruvida ej på detta sätt en lösning skulle kunna åvägbringas.

### Utredningspromemorian

I promemorian diskuteras olika alternativa möjligheter att åstadkomma skattebefrielse för allmännyttiga bostadsföretag.

Det framhålles att några tekniska hinder att genom ändringar i skattelagstiftningen åstadkomma skattefrihet för sådana företag inte föreligger. De invändningar som framförts mot skattefriheten har gått ut på att denna skulle innebära ett omotiverat privilegium för de kommunägda bostadsföretagen jämfört med övriga samt att dessa företag — lika väl som kommuners för andra ändamål bildade särskilda rättssubjekt — borde vara underkastade vanliga beskattningsregler. Med hänsyn till att bostadsförsörjningen numera i hög grad betraktas som en det allmännas angelägenhet kunde man överväga att genom tillägg till 7 § första stycket f) förordningen om statlig inkomstskatt ange som grund för skattefrihet även »främjande av bostadsförsörjningen». Om innebörden i detta ändamål inte kan preciseras närmare torde dock, påpekar utredningen, skattefriheten kunna föranleda allvarliga missbruk.

Till grund för beslut om skattebefrielse borde, uttalas i utredningspromemorian, läggas en bedömning av den bostadsförvaltande verksamhetens sociala angelägenhetsgrad. Denna bedömning skulle dock sannolikt ställa skattemyndigheterna inför vissa avvägningsproblem. Utredningen fann det därför tvivelaktigt om denna väg att ernå skattebefrielse för allmännyttiga bostadsföretag är framkomlig.

Därest man önskar skapa en ny rättslig form för allmännyttiga bostadsföretag ligger det, enligt utredningen, närmast till hands att anknyta till stiftelseformen. Härom anföres följande.

Allmännyttiga bostadsföretag bör helt ägna sig åt förvaltning av bostäder jämte vissa därtill hörande kollektiva komplement, och deras inkomster bör inte få komma några andra ändamål tillgodo. Givetvis måste de i egenskap av byggherrar låta producera bostäder, men i princip bör de inte bedriva rörelse. För dem bör sålunda gälla vad som är utmärkande för stiftelseformen, nämligen att deras tillgångar stadigvarande skall tjäna ett visst från början angivet ändamål. Genom att till de regler som generellt gäller för stiftelser foga särskilda föreskrifter om exempelvis bokföring, revision och kontroll i andra former skulle man kunna åstadkomma en för allmännyttiga bostadsföretag väl lämpad rättslig konstruktion.

Utredningen finner emellertid, att problemet att skapa en helt ny företagsform för kommunal bostadsförvaltning, oavsett om stiftelseformen tages till utgångspunkt, kan aktualisera ändringar i ett synnerligen omfattande komplex av lagar och föreskrifter — inte endast på skattelagstiftningens område. Det aktualiserar även frågan huruvida det inte också på andra områden än bostadsförsörjningens kunde vara ändamålsenligt att skapa nya rättsliga former för kommunernas ekonomiska verksamhet. Om det anses önskvärt att för allmännyttiga bostadsföretag skapa ett nytt rättssubjekt, bör denna fråga utredas i ett vidare sammanhang.

I avvaktan härpå föreslår utredningen, för att skapa en någorlunda rimlig lösning av dessa företags beskattningsproblem, några smärre justeringar i de nuvarande reglerna om schablonbeskattning. Det konstateras visserligen att schablonmetoden för inkomstbeskattningen inte på längre sikt innebär någon i alla avseenden rationell lösning men att den med vissa modifieringar kan kvarstå såsom ett förlängt provisorium.

Utredningen erinrar om att skilda schablonmetoder kommit till användning för å ena sidan egnahemsfastigheter samt bostadsföreningars och bostadsaktiebolags fastigheter samt å andra sidan för de allmännyttiga bostadsföretagens fastigheter. När valet mellan de båda schablonmetoderna träffades för de allmännyttiga bostadsföretagens del åberopades som motiv bl. a. att medelräntan för de lån som belastar statligt belånade allmännyttiga företag endast obetydligt översteg 3 procent.

Sedan dess har, framhålles det i utredningspromemorian, den garanterade räntan för primärlån höjts till minst 3,5 procent för hus färdigställda efter 1950 och tertiärlåneräntan för nya hus höjts till 4 procent. För den särskilda schablonmetoden för de allmännyttiga bostadsföretagen kan därför inte längre anföras den nyssnämnda motiveringen.

Under åberopande härav föreslår utredningen att den skattepliktiga inkomsten av allmännyttiga bostadsföretags fastigheter beräknas enligt samma regler som gäller för bostadsförenings inkomst av fastighet.

Schablonmetoden innebär, understrykes det i promemorian, en lösning av beskattningsproblemet endast för sådana allmännyttiga företag som bildats efter den 30 juni 1945. Enligt en av utredningen företagen undersökning uppgår det antal allmännyttiga företag som nu faller utanför schablonregelns tillämpningsområde till 30 à 40. Häribland ingår flera stora företag. Mindre än ett tiotal av de ifrågavarande företagen har uppfört huvuddelen av sitt lägenhetsbestånd före år 1946. Det antal företag, för vilka det på kort sikt skulle innebära någon olägenhet att övergå till schablonregeln, bedömes därför av utredningen vara ringa.

Eftersom antalet allmännyttiga bostadsföretag, som inte omfattas av schablonregeln, är tämligen litet, bör det, enligt utredningen, inte bereda skattemyndigheterna några nämnvärda administrativa problem att efter ansökan bevilja dessa företag rätt att övergå till schablonmetoden vid be-

räkning av skattepliktig inkomst. Utredningen föreslår därför, att sådan rätt skall beredas företagen. Enligt förslaget skall framställning om tillämpning av schablonmetoden göras i samband med avlämnande av självdeklaration år 1960. I promemorian tillägges, att företag som en gång valt schablonmetoden självfallet inte bör få rätt att därefter återgå till tidigare metod för inkomstberäkningen.

### Remissyttrandena

Vad utredningen föreslagit har i regel rönt instämmande eller lämnats utan erinran från remissinstanserna. Några avstyrkanden förekommer dock.

Frågan huruvida formlig skattefrihet bör beredas de allmännyttiga bostadsföretagen har berörts i några yttranden.

*Hyresgästernas riksförbund* anser det vara starkt motiverat, att de allmännyttiga bostadsföretagen inte alls blir föremål för beskattning. Ehuru schablonmetoden på längre sikt inte innebär en rationell lösning av dessa företags beskattningsproblem, tillstyrker förbundet det framlagda förslaget. Detta innebär ett förlängt provisorium i avvaktan på en slutlig lösning av problemet om resultatutjämning.

*Sveriges allmännyttiga bostadsföretag* uttalar sig i samma riktning.

*1957 års skatteutredning* framhåller att dess vid tiden för yttrandet ännu inte framlagda betänkande angående förlust- och resultatutjämning kunde förmodas innefatta möjlighet att inom vissa gränser utjämna förluster. Det kunde därför vara ägnat att i någon mån minska behovet av specialregler för de allmännyttiga bostadsföretagen. Å andra sidan torde företagens läge i stort inte påverkas av skatteutredningens blivande förslag, vare sig de beskattas enligt konventionell metod eller schablonmetod. — Skatteutredningen framhåller, att det i utredningspromemorian framlagda förslaget inte leder upp läget för de allmännyttiga bostadsföretagen, och förordar såsom alternativ förnyad utredning. Efter en erinran om de uttalanden som i 1954 års proposition gjordes i frågan om skattefrihet för de allmännyttiga bostadsföretagen anföres bl. a. följande.

I propositionen hade tanken avisats att ur gruppen av aktiebolag och ekonomiska föreningar utrycka vissa, de allmännyttiga bostadsföretagen, och med bibehållen egenskap av aktiebolag eller ekonomisk förening hänföra dem till den högkvalificerade grupp, som tillerkänts principiell skattefrihet. Något sådant ansågs nämligen strida mot tillämpade grunder för skattelagstiftningen. Däremot ansågs möjligt att pröva en annan ordning, nämligen den att avföra de allmännyttiga bostadsföretagen ur gruppen aktiebolag och ekonomiska föreningar, där de enligt sin natur inte hör hemma, samt ge dem ställning antingen som ett rent kommunalt organ eller ock som en specifik juridisk person, som skattemässigt kunde ställas i nivå med kommunen såsom sådan.

Om något dylikt åstadkommes, funnes — enligt propositionen — möjligheter att med en enkel skattefrihetsföreskrift rationellt lösa hela spörsmålet.

I promemorian har denna väg inte beträffats utan i stället kortfattat avvisats med hänvisning till det »komplex av lagar och föreskrifter» som då skulle behöva ändras. Vidare har anförts att, om det ansåges önskvärt att för allmännyttiga bostadsföretag skapa nya rättsliga former, denna fråga borde prövas i ett vidare sammanhang, närmast i anslutning till en allmänare översyn av formerna för kommunernas ekonomiska verksamhet.

1957 års skatteutredning kan inte underlåta att uttala sitt beklagande över att det i propositionen och i utredningsdirektiven lämnade uppslaget ej närmare undersökts. Detta torde nämligen innefatta, såvitt synes, den enda framkomliga vägen för en tillfredsställande ordning på området. Utredningen vill därför för egen del förorda att problemkomplexet hänskjutes till förnyad utredning. Till denna uppfattning medverkar utredningens i vissa hänseenden kritiska inställning till det i promemorian framlagda förslaget.

Förslaget att för de allmännyttiga bostadsföretagens fastigheter tillämpa samma schablonmetod som f. n. användes i fråga om fastighet som tillhör bostadsförening eller bostadsaktiebolag tillstyrkes eller lämnas utan erinran i nära nog samtliga yttranden. Blott två remissinstanser, Sveriges industriförbund och Sveriges fastighetsägareförbund, avstyrker denna del av utredningsförslaget.

Sveriges fastighetsägareförbund anser att anledning saknas att tillämpa skilda beskattningsregler för olika företagsformer när det gäller inkomst av annan fastighet. Förbundet framhåller vidare följande synpunkter.

Förbundet vill slutligen i detta sammanhang erinra om att de s. k. allmännyttiga företagen fr. o. m. den 1 januari 1958 helt befriats från den reglering av hyrorna, vilken alltjämt kvarstår för de enskilda fastighetsägarna. Orättvisan i nuvarande beskattningssystem ter sig bl. a. med hänsyn härtill hårdare för den privata företagsformen än för den s. k. allmännyttiga. Att under sådana förhållanden utvidga och förbättra beskattningsreglerna för företag, som redan intaga en förmånsställning, kan icke av förbundet uppfattas som någonting annat än en obehörig diskriminering.

Kammarrätten förklarar att, enligt kammarrättens mening, bärande skäl för en särslagstiftning på beskattningsområdet för de allmännyttiga bostadsföretagen visserligen inte föreligger men att det synes naturligt, att samma beräkningsmetod som gäller för bostadsföreningar och bostadsaktiebolag och som tar hänsyn till förändringar i ränteläget kommer till användning.

Länsstyrelsen i Stockholms län finner förslaget huvudsakligen innebära ett återställande av likformigheten i beskattningen av de fastigheter för vilka schablonmetoderna tillskapats. Såsom sådant bör det enligt länsstyrelsens mening kunna accepteras.

Även länsstyrelserna i Malmöhus och Västmanlands län understryker att förslaget medför ökad likformighet på detta område.

Förslaget att äldre allmännyttiga bostadsföretag, d. v. s. sådana företag som bildats före den 1 juli 1945, skulle erhålla rätt att övergå till schablonmetoden har i regel accepterats av remissinstanserna.

Kammarrätten finner sålunda inte anledning att motsätta sig förslaget.

*Riksskattenämnden* anser att det ur principiella synpunkter är ägnat väcka betänkligheter, att tillämpningen av schablonen beträffande de äldre företagen göres beroende av en valrätt från den skattskyldiges sida. Då det nuvarande provisoriet i vissa avseenden synes otillfredsställande finner nämnden sig emellertid inte böra avstyrka förslaget.

*Bostadsstyrelsen* anför bl. a. följande.

Det torde ha framstått som en orättvisa för de företag av allmännyttig karaktär, som har bildats före den 1 juli 1945 och som har ett stort bestånd av yngre fastigheter, att icke få nyttja schablonmetoden. 1950 års skattelagsakkunniga ville i sitt förslag angående beräkning av inkomst av fastigheter, tillhöriga allmännyttiga företag, ge sådana företag rätt att själva avgöra om schablonmetod skulle tillämpas i det särskilda fallet. Valrätten skulle även innebära rätt att övergå till schablonmetoden allenast beträffande viss eller vissa fastigheter. Mot detta förslag riktades bland annat den kritiken att det icke vore lämpligt att de skattskyldiga finge välja mellan olika beskattningsoptioner samt att förslaget icke vore förenligt med bestämmelserna att ett företags fastigheter merendels är hänförliga till en och samma förvärvskälla. Den utformning av valrätten som nu har föreslagits, synes emellertid kunna godtagas.

*Länsstyrelsen i Stockholms län* framhåller att, även om de invändningar mot valfrihet som framförts tidigare i och för sig har samma giltighet nu, länsstyrelsen likväl med hänsyn till det praktiska behovet inte anser sig böra rikta några invändningar mot förslaget.

*Sveriges allmännyttiga bostadsföretag* anser det så väsentligt, att samtliga allmännyttiga bostadsföretag får möjlighet till skattefria avsättningar till underhållsfonder att organisationen inte finner sig ha något att erinra emot att schablonregeln utsträcker i enlighet med utredningsförslaget.

Förslaget om valrätt avstyrkes av 1957 års skatteutredning, Sveriges fastighetsägareförbund och Sveriges industriförbund, medan länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län anmäler stor tvekan.

*1957 års skatteutredning* anför följande i denna fråga.

Invändningarna mot det föreliggande förslaget är — förutom att en lagstiftning i enlighet med detta inte reder upp läget för de allmännyttiga bostadsföretag, varå schablonreglerna redan nu är tillämpliga och vilka företag förr eller senare kan komma att finna den nya taxeringsmetoden oförmånlig — främst följande.

Förslaget innebär en utvidgning av den krets företag, som — efter en företags viljeförklaring — kommer att taxeras enligt schablonmetoden. Bland de företag, som äger göra dylik viljeförklaring, måste antagas finnas åtskilliga med ett icke genomgående nytt bostadsbestånd. Det är likväl inte otänkbart, att dessa företag för någon tid framöver vinner skattelättnad vid en övergång till schablontaxering och därför begär sådan övergång. Men risken för att de snart nog finner sig ha gjort ett dåligt byte finns, och krav lär då komma att framställas på ytterligare författningsändringar, ev. en valfri återgång till den konventionella taxeringsmetoden. En utveckling åt sådant håll är föga tillfredsställande.

Såsom skatteutredningen ser saken är emellertid den allvarligaste invändningen av principiell natur. Man har inte tidigare i lagstiftningssammanhang givit regler enligt vilka den skattskyldige skall räkna ut hur han

skall bli förmånligast beskattad, d. v. s. betala lägst skatt, och sedan ange för taxeringsmyndigheterna efter vilken metod taxeringen skall i detta syfte göras. Även med bortseende från att den skattskyldige mången gång inte kan förutsättas kunna på längre sikt rätt bedöma sitt läge — särskilt svårt blir detta självfallet för företag med större fastighetsbestånd och med fastigheter av olika ålder — är själva anordningen såsom sådan principiellt otillfredsställande och ägnad att belysa hur föga rationellt de allmännyttiga bostadsföretagens skatteproblem lösts. Det erinras, att i 1954 års proposition avvisades — såsom förut framhållits — just en dylik anordning.

Även *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* framhåller att det inte kan vara tillfredsställande, att en skattskyldig på detta sätt själv skall kunna välja mellan två beskattningsalternativ. Det är icke säkert att det val, som träffas, på lång sikt blir förmånligt för vederbörande företag. Betänkligt är, att ett företag, som har fördel av att komma in under schablonen, kanske underlåter att begagna denna möjlighet på grund av okunnighet. Å andra sidan kan det, uttalar länsstyrelsen, ligga viss följdriktighet i att alla företag, som av statlig myndighet godtagits såsom allmännyttiga, må kunna taxeras enligt likformiga grunder.

### Departementschefen

De olika schablonmetoder som införts för å ena sidan allmännyttiga bostadsföretag och å andra sidan bostadsföreningar innebär båda i princip, att en beräknad avkastning av eget, i fastigheten nedlagt kapital skall beskattas. Med denna utgångspunkt kunde den för de allmännyttiga företagen valda metoden synas ligga närmast till hands; företaget taxeras för en ränteinkomst av tre procent på ett belopp, motsvarande taxeringsvärdet efter avdrag för lånat kapital. I fråga om bostadsföreningar ansågs emellertid regler av denna innebörd inte lämpliga med tanke på olikheter i räntesatserna för inteckningslånen, och det föreskrevs därför, att tre procent av taxeringsvärdet skulle upptas såsom intäkt, varefter avdrag skulle ske med de faktiska räntekostnaderna. Motsvarande hinder förelåg inte beträffande de allmännyttiga företagen, för vilka gällde en enhetlig, låg räntenivå. Avsikten var självfallet icke att dessa företag, som vanligen drives av vederbörande kommun, skulle komma i sämre ställning än bostadsföreningarna.

Genom ränteutvecklingen har ett nytt läge inträtt. De allmännyttiga bostadsföretagen framstår numera såsom missgynnade i beskattningshänseende i förhållande till bostadsföreningar och bostadsaktiebolag. Om den andra schablonmetoden valts, skulle nämligen de ökade ränteutgifterna, som nu inte alls påverkar taxeringen, i många fall ha kunnat utnyttjas och föranleda en lägre taxering.

Utredningen föreslår i anledning härav, att den schablonmetod som användes för bostadsföreningars och bostadsaktiebolags fastigheter skall tillämpas även beträffande fastigheter som tillhör allmännyttiga bostadsföretag. Förslaget syftar till att på så sätt återställa den avvägning av de olika företagens relativa beskattning som gjordes år 1954.

Förslaget har i regel tillstyrkts av remissinstanserna och kan, i vart fall som ett fortsatt provisorium, även förordas av mig. Till de erforderliga ändringarna i kommunalskattelagen — vilka medför en förenkling — har förslag utarbetats inom finansdepartementet.

Utredningens förslag avser vidare att allmännyttigt bostadsföretag, som bildats före den 1 juli 1945, skulle tillerkännas viss valrätt mellan schablonmetoden och den konventionella metoden för inkomstberäkningen. Om företaget nämligen senast i samband med 1960 års deklARATION gör framställning därom, skulle schablonmetoden för framtiden tillämpas beträffande företaget.

Jag vill erinra om att en liknande valrätt föreslogs i samband med 1954 års lagstiftning, men då avvisades. Skälen härför var, som den föregående redogörelsen utvisar, både av principiell och praktisk natur.

Det stod klart redan år 1954, att utanför schablonmetodens tillämpningsområde skulle falla företag som skulle ha varit betjänta av schablonreglerna och som följaktligen med visst fog skulle kunna kräva en tillämpning av dessa. Det ansågs dock inte kunna ifrågakomma att då tillgodose sådana önskemål. Den uppdelning som gjordes mellan äldre och nyare bostadsföretag betraktades som den då enda möjliga lösningen och i viss mån som ett provisorium. Min företrädare i ämbetet framhöll att lösningen, sedd på längre sikt, av de allmänna bostadsföretagens beskattningsfråga borde sökas efter andra linjer. Man borde först taga under övervägande hela den rättsliga konstruktionen av företagen. Förutsättningar för en tillfredsställande lösning av beskattningsfrågan torde först därefter föreligga. Jag vill ansluta mig till denna uppfattning och finner mig sålunda inte kunna i detta sammanhang framlägga förslag till åtgärder som syftar till en ändring av reglerna för beskattning av allmännyttiga bostadsföretag, som bildats före den 1 juli 1945.

Föredragande departementschefen hemställer under hänvisning till det anförda, att Kungl. Maj:t måtte genom proposition föreslå 1959 års riksdag att antaga inom finansdepartementet upprättat förslag till *lag om ändring i kommunalskattelagen den 28 september 1928 (nr 370)*.

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

Ur protokollet:  
*Alice Magnusson*