

Nr 415

Av herr Källenius m. fl., om skattefri avsättning för framtida reparationskostnader.

(Lika lydande med motion nr 344 i Första kammaren)

Den skattemässiga beräkningen av inkomst av hyresfastigheter (flerfamiljshus) sker enligt bestämmelserna i 24—26 §§ och 41 § i kommunal-skattelagen. Av dessa framgår att inkomstberäkningen skall ske enligt den s. k. kontantprincipen. För varje beskattningsår skall sålunda såsom brutto-intäkt upptagas under året influtna hyror, och avdrag får blott göras för omkostnader under året, därunder inbegripen värdeminskning som byggnad är underkastad. Däremot medger icke gällande skattelagstiftning att avdrag göres för avsättningar avsedda att täcka framtida kostnader.

Av fastighetskostnaderna är det speciellt underhålls- och reparationskostnaderna som varierar år från år. Erfarenhetsmässigt vet man att reparations- och underhållskostnaderna i allmänhet är ringa under de första åren efter fastighetens färdigställande. Kostnaderna ökas därefter succesivt och torde omkring 7—10 år efter det inflyttning skett i fastigheten uppnå ett maximalt belopp, överstigande det i den årliga hyreskalkylen beräknade reparationsbehovet, för att sedan gradvis minska till ett visst minimibelopp. Denna variation upprepas sedan under fastighetens hela varaktighetsperiod, men differensen mellan maximi- och minimireparationer torde utjämnas ju närmare man kommer tidpunkten för fastighetens utrangering.

Reparations- och underhållskostnadernas väsentliga skillnad mellan olika inkomstår medför att underskott uppkommer de år då större reparationer måste göras under det att inkomstberäkningen andra år kan utvisa netto-intäkt. Detta förhållande medför att de år nettointäkt redovisas, d. v. s. åren med låga reparationsbehov, kan en enskild fastighetsägare med exempelvis en marginals katt på 50 % ofta endast avsätta hälften av det belopp som är avsett för fastighetens yttre och inre reparationer, vilket belopp för nybyggda fastigheter är reglerat till 0,70 % av byggnadskostnaderna. På grund härav kommer likvida medel att saknas, då de uppdämda reparationsbehoven måste fyllas för lägenhetsreparationer, större målningsarbeten, puts av fasad, reparation av ledningar, vilket förhållande helt naturligt återverkar på hyresgästerna. Dessas krav på inre reparationer kan fastighetsägarna många gånger ej uppfylla, enär av de medel som under år med

låga reparationer skulle ha avsatts för framtida reparationer hälften (vid 50 %-ig marginals katt) avgått för betalning av skatt å sådana fonderingar som enligt nu gällande bestämmelser blir beskattade som vinst.

Om enskilda fastighetsägare beredes möjlighet att göra skattefria avsättningar för täckande av framtida kostnader för reparationer, skulle den del av hyran som enligt hyreskalkylen avser kostnader för reparationer till fullo kunna användas till detta ändamål, varigenom fastighetsförvaltningen bleve rationellare och fastigheterna skulle bibehållas i en hög standard. Reglerna för en sådan avsättning borde tydligen utformas på det sättet att fondavsättningarna vore bundna vid fastigheten som sådan för att därigenom säkerställa att de avsatta reparationsmedlen endast komme resp. fastighet till godo.

Vi vill här erinra om att de s. k. allmännyttiga bostadsföretagen har en särskild schablonregel för beräkning av inkomst av hyresfastigheter. Sålunda beskattas dessa företag för inkomst av fastighet endast för ett belopp motsvarande tre procent av fastighetens taxeringsvärde, varifrån avdrag medges för ränta å lånat, i fastigheten nedlagt kapital samt för tomträtts-gäld. Dylika företag har därför möjligheter att under år med låga reparationsbehov skattefritt fondera den efter avdrag för utförda reparationer återstående del av hyran som är avsedd för framtida reparationer och underhåll. Därigenom har dessa företag fått bättre möjligheter att möta bostadskonsumentens krav på ett gott underhåll av såväl lägenheten som hela fastigheten.

Det är synnerligen väsentligt att även det fastighetsbestånd som innehaves av juridiska och fysiska personer hålles i fullgott skick och att den del av hyran som enligt hyreskalkylen skall täcka såväl resp. års reparationer som avsättningar för framtida ackumulerade reparationsbehov till fullo kommer hyresgästerna till godo. För att icke hyresgästerna i dylika fastigheter skall ställas sämre än hyresgästerna i s. k. allmännyttiga bostäder bör snarast igångsättas en utredning rörande införande av bestämmelser i kommunalskattelagen, vilka möjliggör skattefria avsättningar för framtida reparationsbehov.

Med stöd av vad ovan anförts hemställs,

att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om en skyndsamt utredning i syfte att så ändra beskattningsreglerna i fråga om beräkning av inkomst av annan fastighet (hyresfastighet) att avdrag får göras med visst belopp för avsättningar avsedda för framtida reparationsbehov.

Stockholm den 26 januari 1962

Sten Källenius

Bo Turesson

Hans Nordgren