

Nr 158

Av herr **Johansson** i Dockered, *angående beskattningen av fastighetsförsäljning i vissa fall.*

(Lika lydande med motion nr 125 i Första kammaren)

Kännetecknande för många tätortskommuner är att de söker förvärva för bebyggelseändamål lämplig mark i syfte att öva ett inflytande på tomtmarkspriserna och säkerställa tillgången på mark för t. ex. bostadsbyggnade. Enligt min mening är dylika strävanden riktiga. Det bör emellertid uppmärksammas att kommunernas motpart i dessa sammanhang, säljarna, till följd av vissa skatteregler och oklarhet beträffande rättsläget i en del fall försätts i mycket svårbedömbara situationer. Särskilt gäller detta då ett större markområde avyttras, vilket på grund av de nämnda kommunala strävandena blir allt vanligare.

Vid försäljning av t. ex. en jordbruksfastighet gäller i normala fall att realisationsvinstskatt ej utgår om säljaren innehaft fastigheten i 10 år eller mera. Har fastigheten innehafts kortare tid utgår skatt på hela den uppkomna vinsten, såvitt fastigheten innehafts högst 6 år, och på 75, 50 resp. 25 procent av vinsten om innehavet varat i 7, 8 resp. 9 år. Vidare gäller att realisationsvinstskatt ej utgår om marken eller fastigheten i fråga exproprierats.

Om försäljning av tomter av fastighetens mark tidigare förekommit i sådan utsträckning att tomtförsäljningsrörelse anses föreligga gäller dock inte ovannämnda regler. I stället räknas fastighetens eller markens värde vid den tidpunkt då tomtförsäljningsrörelsen anses ha börjat som ett ingående värde. Det belopp varmed försäljningspriset överstiger detta ingående värde beskattas i sin helhet oavsett hur lång tid fastigheten eller marken innehafts och även om köpet sker genom expropriation.

Det bör framhållas, att beskattningen över huvud taget i fall som nämnts ovan inrymmer många komplicerade problem och svåra avvägningsfrågor. Ovan relaterade förhållanden i fall då tomtförsäljningsrörelse anses föreligga synes dock präglade av ett visst godtycke och brist på relevans i förhållande till beskattningen i andra avseenden. Utgångspunkten i dessa fall synes vara, att den avyttrade marken utgöres av ett lager i den tomtförsäljningsrörelse som anses föreligga. I en del fall kan ett sådant betraktelsesätt vara befogat, i andra fall inte. Oavsett var gränsen drages mellan fall av

tomtförsäljningsrörelse och övriga fall, är det dock av största vikt att klaraste möjliga regler finns för var denna gräns går.

Det bör uppmärksammas att de åsyftade fallen inte gäller enbart då yrkesmässig eller registrerad tomtförsäljningsrörelse är i fråga. Tomtförsäljningsrörelse anses föreligga om avyttring av tomter förekommit tidigare i någon nämnvärd omfattning. Den som många år före försäljningen avyttrat tomter, men därefter upphört med försäljningen, t. ex. för att byggnadsförbud utfärdats, efterfrågan på tomter upphört eller övrig mark behövts för jordbruksändamål, kan således anses ha bedrivit tomtförsäljningsrörelse. Även försäljningar av sommarstugetomter till låga priser av till andra ändamål otjänlig mark synes kunna medföra att tomtförsäljningsrörelse anses föreligga.

Det kan inte anses att skattereglerna allmänt sett har en tillfredsställande utformning i fall av åsyftade slag. Fråga är dock om inte den oklarhet som råder beträffande rättsläget är än mer besvärande. Om t. ex. en jordbruksfastighet, från vilken tomtmark avyttrats i viss utsträckning långt tidigare, försäljes eller exproprieras, uppkommer för det första frågan om tomtförsäljningen haft sådan omfattning att tomtförsäljningsrörelse skall anses föreligga och för det andra frågan om vid vilken tidpunkt försäljningen fick sådan omfattning. Den sistnämnda frågan är avgörande för vilket ingående värde som skall tillämpas vid beskattningen, därest tomtförsäljningsrörelse anses föreligga. Av detta framgår, att frågan om vilka skatteregler som skall tillämpas avgöres först sedan försäljningen skett. Några säkra regler eller grunder att utgå från finnes inte för den enskilde. Formellt torde möjlighet till förhandsbesked finnas, men i åtskilliga fall står inte tid till buds för inväntande av sådant. Härtill kommer givetvis att många enskilda ej känner till här berörda omständigheter.

Dessa förhållanden är givetvis besvärande för de enskilda som beröres av beskattningen. Men det bör uppmärksammas att återverkningar kan följa också för t. ex. kommuner som önskar förvärva mark. Starka skäl föreligger för en översyn i syfte att skapa enhetligare regler och klarhet för de enskilda beträffande rättsläget.

Med hänvisning till det ovan anförda hemställes,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om prövning av frågan om enhetliga regler och klarläggande av rättsläget vid beskattning i sådana i motionen åsyftade fall, då det kan komma i fråga att tomtförsäljningsrörelse anses föreligga.

Stockholm den 22 januari 1964

Robert Johansson

i Dockered