

Nr 98

Av herr Källenius m. fl., om avdrag vid beskattningen för avsättning för framtida reparation av fastighet.

(Lika lydande med motion nr 81 i Första kammaren)

Den skattemässiga beräkningen av inkomst av hyresfastigheter (flerfamiljshus) sker enligt bestämmelserna i 24—26 §§ och 41 § i kommunalskattelagen. Av dessa framgår att inkomstberäkningen skall ske enligt den s. k. kontantprincipen. För varje beskattningsår skall sålunda såsom bruttointäkt 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 successivt 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 större delen av fastighetens varaktighetsperiod.

Den väsentliga skillnaden mellan olika inkomstår i reparations- och underhållskostnader medför att underskott kan uppkomma de år då större reparationer måste göras, under det att inkomstberäkningen andra år kan utvisa nettointäkt. Detta förhållande medför att en enskild fastighetsägare med exempelvis en marginalskatt på 50 % de år nettointäkt redovisas, d. v. s. åren med låga reparationsbehov, ofta endast kan 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 kan likvida medel komma att saknas, då de uppdämda reparationsbehoven måste fyllas för lägenhetsreparationer, större målningarbeten, puts av fasad, reparation av ledningar m. m., vilket förhållande helt naturligt återverkar på hyresgästerna. Dessas krav på inre reparationer kan fastighetsägarna många gånger ej uppfylla, därför att av de medel som under år med låga reparationskostnader skulle ha avsatts för framtida reparationer hälften (vid 50 %-ig marginalskatt) 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 kunna till fullo användas härför. Fastighetsförvaltningen bleve härigenom rationellare och fastigheterna kunde bibehålla sin standard. Reglerna för en sådan avsättning borde 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 vid sin beskattning har en särskild schablonregel för beräkning av inkomst av hyresfastigheter. Sålunda beräknas för dessa företag såsom inkomst av fastighet endast ett belopp motsvarande tre procent av fastighetens taxeringsvärde, varifrån avdrag medgives för ränta å lånat, i fastigheten nedlagt kapital samt för tomträttsavgäld. Dylika företag har därför möjligheter att under år med låga reparationsbehov skattefritt fondera den 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 innehas av andra juridiska personer eller av fysiska personer hålles i fullgott skick. Eftersatt underhåll genom minskad reparationsmöjlighet betyder en fortgående försämring av fastighetsbeståndet. Även den del av hyran som enligt hyreskalkylen skall täcka framtida ackumulerade reparationsbehov skall till fullo kunna komma hyresgästerna till godo. Det kan inte vara rimligt att en hyresgäst på grund av skattelagstiftningens utformning skall ställas i olika situationer, beroende på vem som äger den fastighet där han kunnat erhålla bostad. Nuvarande regler innebär en diskriminering av hyresgästerna i enskilt ägda fastigheter, vilket knappast kan stämma överens med hyresgäströrelsens intentioner. För att icke hyresgästerna i dylika fastigheter skall ställas sämre än hyresgästerna i allmännyttiga bostäder bör enligt vår mening snarast igångsättas en utredning rörande införande av bestämmelser i kommunalskattelagen, vilka möjliggör skattefria avsättningar för framtida reparationsbehov. Vi vill även framhålla att frågan har betydelse från arbetsmarknadssynpunkt. De fonderade reparationsmedlen skulle kunna komma till användning i sysselsättningshänseende för t. ex. äldre arbetskraft på hemorten.

Frågan är så brådskande och betydelsefull, att den snarast bör lösas för sig; man bör sålunda icke uppskjuta den i avvaktan på dess behandling inom allmänna skatteberedningen.

Med stöd av vad ovan anförts hemställs,

att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om en skyndsam 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 21 januari 1964

Sten Källenius

Gustaf Kollberg

Eric Nilsson

Bengt Bengtson

i Svalöv

i Solna

Lars Eliasson

Ingrid Gärde Widemar

Karl G. H. Boo

i Sundborn