

## Nr 151

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring i kommunalskattelagen den 28 september 1928 (nr 370); given Stockholms slott den 4 november 1966.*

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

Enligt Vårt nådiga beslut:

**GUSTAF ADOLF**

*G. E. Sträng*

---

### Propositionens huvudsakliga innehåll

På grundval av villabeskattningsutredningens förslag (Stencil Fi 1966: 4) föreslås i propositionen att procentsatsen för beräkning av intäkt enligt villaschablonen differentieras. F. n. bestäms intäkten för alla villor till ett belopp som motsvarar 2 % av taxeringsvärdet. I propositionen förordas att denna beräkningsgrund behålls för villor med taxeringsvärde upp till 100 000 kr. För villor med högre taxeringsvärde tillämpas 2 % i botten och 4 % för den del av taxeringsvärdet som ligger mellan 100 000 och 200 000 kr. samt 8 % för den del av taxeringsvärdet som ligger däröver. Förslaget beräknas medföra ökade skatteintäkter med ca 8 milj. kr. per år, varav 6 milj. kr. för staten och 2 milj. kr. för kommunerna.

I propositionen föreslås vidare bl. a. att s. k. garageföreningar och liknande företag beskattas efter samma schablonmetod som tillämpas för bostadsföretag.

De nya bestämmelserna är avsedda att träda i kraft den 1 januari 1967 och tillämpas fr. o. m. 1968 års taxering.

## Förslag

till

Lag

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

Härigenom förordnas, att 24 § 2 mom. kommunalskattelagen den 28 september 1928 samt punkterna 3 och 6 av anvisningarna till 24 § och punkt 3 av anvisningarna till 39 § samma lag<sup>1</sup> skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

24 §.

2 m o m. Är annan fastighet inrättad till bostad åt en familj jämte personliga tjänare (enfamiljsfastighet) eller två familjer jämte personliga tjänare (tvåfamiljsfastighet) och föreligger ej fall, som avses nedan i sista stycket, *skall* såsom intäkt av fastigheten *upptagas* ett belopp motsvarande för helt år räknat två procent av fastighetens taxeringsvärde året näst före taxeringsåret. Finnes ej taxeringsvärde åsatt för året näst före taxeringsåret, beräknas intäkten på grundval av fastighetens värde, uppskattat enligt de grunder, som gällt för åsättande av taxeringsvärde för året näst före taxeringsåret.

2 m o m. Är annan fastighet inrättad till bostad åt en familj jämte personliga tjänare (enfamiljsfastighet) eller två familjer jämte personliga tjänare (tvåfamiljsfastighet) och föreligger ej fall, som avses nedan i sista stycket, *upptages* såsom intäkt av fastigheten ett belopp motsvarande för helt år räknat två procent av *den del av* fastighetens taxeringsvärde året näst före taxeringsåret *som icke överstiger 100 000 kronor, fyra procent av den del av taxeringsvärdet som överstiger 100 000 men icke 200 000 kronor och åtta procent av den del av taxeringsvärdet som överstiger 200 000 kronor.* Finnes ej taxeringsvärde åsatt för året näst före taxeringsåret, beräknas intäkten på grundval av fastighetens värde, uppskattat enligt de grunder, som gällt för åsättande av taxeringsvärde för året näst före taxeringsåret.

Vad i — — — — — använda fastighetsdelen.

Har fastighet, — — — — — icke ske.

Vad i — — — — — publikt boställe.

## Anvisningar

till 24 §.

3. Med bostadsförening och bostadsaktiebolag förstås ekonomisk förening och aktiebolag, vars verk-

3. Med bostadsförening och bostadsaktiebolag förstås ekonomisk förening och aktiebolag, vars verk-

<sup>1</sup> Senaste lydelse av 24 § 2 mom. se 1965: 120, av punkt 3 av anvisningarna till 24 § och punkt 3 av anvisningarna till 39 § se 1954: 51 samt av punkt 6 av anvisningarna till 24 § se 1961: 41.

*(Nuvarande lydelse)*

samhet uteslutande eller huvudsakligen består i att åt föreningens medlemmar eller bolagets delägare bereda bostäder i hus, som äges av föreningen eller bolaget.

6. De i — — — — — såsom bostad.

Till fastighet, — — — — — ägarens förfogande.

Från tillämpningen — — — — — fastighetens taxeringsvärde.

Fråga huruvida fastighet skall anses inrättad till bostad åt en eller två familjer skall bedömas med hänsyn till de förhållanden, som rått under större delen av beskattningsåret eller, såvitt avser fastighet som är avsedd att nyttjas endast viss tid av året, under större delen av denna tid.

*(Föreslagen lydelse)*

samhet uteslutande eller huvudsakligen består i att åt föreningens medlemmar eller bolagets delägare bereda bostäder i hus, som äges av föreningen eller bolaget. *Som bostadsförening eller bostadsaktiebolag anses även ekonomisk förening eller aktiebolag, vars verksamhet uteslutande eller så gott som uteslutande består i att tillhandahålla föreningens medlemmar eller bolagets delägare garage eller annan för deras personliga räkning avsedd gemensamhetsanläggning i byggnad som äges av föreningen eller bolaget.*

Fråga huruvida fastighet skall anses inrättad till bostad åt en eller två familjer skall bedömas med hänsyn till de förhållanden, som rått vid beskattningsårets utgång.

till 39 §.

3. Där vederlag för upplåtelse av lägenhet, vilken tillkommit medlem av bostadsförening eller delägare i bostadsaktiebolag i denna hans egenskap, enligt bestämmelserna i punkt 2 tredje stycket av anvisningarna till 38 § upptagits såsom skattepliktig intäkt för medlemmen eller delägaren, får avdrag för sådana avgifter och andra inbetalningar till föreningen eller bolaget, som icke äro att anse såsom kapitaltillskott, göras i den mån beloppet av inbetalningarna överstiger utdelning som skett annorledes än i förhållande till innehavda andelar i föreningen eller aktier i bolaget. Avdrag må jämväl ske för sådana av upplåtelsen föranledda kostnader, som bestritts av medlemmen eller delägaren själv. Kostnad för reparation och underhåll må anses såsom för-

3. Där vederlag för upplåtelse av bostad eller annan förmån, som tillkommit medlem av bostadsförening eller delägare i bostadsaktiebolag i denna hans egenskap, enligt bestämmelserna i punkt 2 tredje stycket av anvisningarna till 38 § upptagits såsom skattepliktig intäkt för medlemmen eller delägaren, får avdrag för sådana avgifter och andra inbetalningar till föreningen eller bolaget, som icke äro att anse såsom kapitaltillskott, göras i den mån beloppet av inbetalningarna överstiger utdelning som skett annorledes än i förhållande till innehavda andelar i föreningen eller aktier i bolaget. Avdrag må jämväl ske för sådana av upplåtelsen föranledda kostnader, som bestritts av medlemmen eller delägaren själv. Kostnad för reparation och underhåll må anses så-

*(Nuvarande lydelse)*

anledd av upplåtelsen endast i vad avser avhjälpande av brist eller skada, som uppkommit under upplåtelse- tiden.

Med kapitaltillskott — — —

*(Föreslagen lydelse)*

som föranledd av upplåtelsen endast i vad avser avhjälpande av brist eller skada, som uppkommit under upplåtelse- tiden.

— — — såsom kapitaltillskott.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1967. Äldre bestämmelser gälla dock fortfarande i fråga om 1967 års taxering och eftertaxering för år 1967 eller tidigare år.

*Utdrag av protokollet över finansärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i statsrådet på Stockholms slott den 4 november 1966.*

**Närvarande:**

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, KLING, JOHANSSON, HERMANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för finansdepartementet, statsrådet Sträng, frågan om *ändrade beskattningsregler för villor och vissa andra fastigheter samt därmed sammanhängande spörsmål* och anför.

### **Inledning**

Med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 26 mars 1965 tillkallade jag den 2 april samma år numera departementsrådet Gösta Ekman, kammarrättsassessorn Lars Lindberg, ledamoten av riksdagens första kammare, lantbrukaren Sven Sundin och ledamoten av riksdagens andra kammare, fabriksarbetaren Alf Andersson såsom sakkunniga med uppdrag att överse de schablonmässiga regler, som vid taxeringen gäller för inkomstberäkningen av egnahem och vissa andra fastigheter, samt därmed sammanhängande frågor. Tillkallandet av de sakkunniga (villabeskattningsutredningen) hade samband med statsmakternas beslut om sänkning av repartitionstalet vid den kommunala fastighetsbeskattningen från 2,5 till 2 % och motsvarande beslut rörande det procenttal som gäller för en- och tvåfamiljsfastigheter vid taxering enligt den s. k. schablonmetoden. Dessa sänkningar vidtogs för att motverka den höjning av fastighetstaxeringsvärdena som väntades bli följderna av 1965 års allmänna fastighetstaxering.

Några särskilda direktiv för utredningen utfärdades inte. I prop. 1965: 30, varigenom förslag till nyssnämnda åtgärder förelades riksdagen, anförde jag såsom grund för mitt förslag beträffande procenttalet för villaschablonen bl. a. att fråga här var om en bostadskostnad för villaägarna och att en automatisk höjning av denna kostnad till följd av höjda taxeringsvärden inte var önskvärd. Detta gällde främst en- och tvåfamiljsfastigheter av det slag som i dagligt tal innefattas i begreppet egna hem. Förhållandet var i viss mån ett annat när det gällde villor som i fråga om storlek och utfö-

rande klart föll utom det normala egnahemsbegreppet. Beträffande sådana fastigheter kunde det vara motiverat att hålla fast vid den princip som ligger till grund för schablonregeln, nämligen att den inkomst som beskattas skall motsvara en skälig förräntning på det kapital som fastigheten representerar. Det kunde därför finnas fog för skilda beräkningsgrunder för olika slag av en- och tvåfamiljsfastigheter. Frågan rymde emellertid många problem och borde närmare utredas.

Även schablonreglerna för inkomstberäkningen av fastighet som ägs av bostadsföreningar, bostadsaktiebolag och allmännyttiga bostadsföretag ansåg jag borde överses. Inkomstberäkningen av dessa fastigheter grundas på ett procenttal av 3 och någon sänkning härav föreslogs inte i propositionen.

Bevillningsutskottet tillstyrkte propositionen i de delar som nu är i fråga. Utskottet yttrade i anledning av motionsyrkanden om ytterligare sänkning av procenttalet för villor och om sänkning av motsvarande tal för bostadsföretagens fastigheter bl. a. att några principiella invändningar knappast kunde göras mot att villaägare får en ökad intäkt i förvärvskällan till följd av att villornas taxeringsvärden höjts. Å andra sidan ansåg utskottet det inte tillfredsställande att villaägarna som en direkt följd av höjda taxeringsvärden åsamkas en stegring av sina bostadskostnader som inte står i rimlig proportion till den allmänna kostnadsutvecklingen. Utskottet förutsatte att den i propositionen nämnda utredningen skulle pröva alla de spörsmål som sammanhänger med beskattningen av en- och tvåfamiljsfastigheterna samt bostadsföretagens fastigheter. Vad utskottet förordat godkändes av riksdagen (BevU 1965: 24, rskr 228).

Villabeskattningsutredningen överlämnade den 22 juni 1966 sitt betänkande som har titeln Reviderad schablon för villabeskattningen m. m. (Stencil Fi 1966: 4). Av utredningen framlagt författningsförslag torde såsom *bilaga 1* få fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende.

Över betänkandet har, efter remiss, *yttranden* avgetts av kammarrätten, riksskattenämnden, bostadsstyrelsen, överståthållarämbetet, som vid yttrandet fogat utlåtanden av Stockholms stadskollegium och vissa myndigheter inom Stockholms stad, länsstyrelserna i Stockholms, Södermanlands, Östergötlands, Kalmar, Blekinge, Malmöhus, Hallands, Göteborgs och Bohus, Örebro, Västernorrlands och Jämtlands län, Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. (HSB), Svenska kommunförbundet, Svenska landstingsförbundet, Svenska stadsförbundet, Sveriges lantbruksförbund, Sveriges industriförbund, Sveriges grossistförbund, Sveriges hantverks- och industriorganisation, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges köpmannaförbund, Riksförbundet Landsbygdens folk (RLF), Sveriges villaägareförbund, Landsorganisationen i Sverige (LO), Tjänstemännens centralorganisation (TCO), Sveriges akademikers centralorganisation (SACO), Taxeringsnämndsordförandenas riksförbund, Stockholms bostadsföreningars centralförening u. p. a. och Sveriges allmännyttiga bostadsföre-

tag. Härvid har Sveriges lantbruksförbund och RLF hänfört sig till ett av lantbrukets skattedelegation avgivet yttrande medan Sveriges grossistförbund såsom eget yttrande åberopat det yttrande som lämnats av Sveriges industriförbund.

## En- och tvåfamiljsfastigheter

### Gällande rätt

Enligt 7 § kommunalskattelagen den 28 september 1928 (nr 370) (KL) skall såsom annan fastighet taxeras fastighet, som används för annat ändamål än jordbruk. Med fastighet förstås inte bara vad som enligt allmän lag är att hänföra till fast egendom utan även byggnad på mark som ägs av annan person än den som äger byggnaden. I enlighet härmed taxeras byggnader, som är avsedda för bostadsändamål och inte ingår i jordbruk, jämte tillhörande tomtområden såsom annan fastighet. Detta gäller både om byggnaderna är avsedda att utnyttjas för detta ändamål hela året och om de används endast en viss del av året eller vid vissa tillfällen såsom t. ex. i fråga om sommarställen, sportstugor o. d.

Taxering av fastighet sker dels vid allmän fastighetstaxering, som enligt 12 § KL skall verkställas vart femte år, och dels vid särskild fastighetstaxering, som sker de år när allmän fastighetstaxering inte äger rum. Den senaste allmänna fastighetstaxeringen skulle enligt detta stadgande ha ägt rum år 1962. Den uppsköts emellertid genom särskilda beslut till år 1965. Mellan de båda senaste fastighetstaxeringarna förflöt således en tid av åtta år.

De vid allmän fastighetstaxering fastställda taxeringsvärdena får inte ändras förrän vid nästa allmänna fastighetstaxering, om det inte efter taxeringen inträffar särskilda förhållanden beträffande fastigheten, såsom eldsvåda och liknande (12 § 2 mom. KL). Om fastighet byggs om så att dess taxeringsvärde bör ökas med minst en femtedel får likaså omtaxering ske under perioden mellan två fastighetstaxeringar.

Vid särskild fastighetstaxering uppskattas fastighetens värde efter det allmänna prisläge och de uppskattningsgrunder i övrigt, som tillämpats vid den närmast föregående allmänna fastighetstaxeringen.

Taxeringsenhet motsvarar i allmänhet den s. k. kamerala enheten men under särskilda förhållanden kan kameral enhet uppdelas i flera taxeringsenheter liksom flera kamerala enheter kan bilda en taxeringsenhet. Uppdelning kan förekomma t. ex. när en fastighet delvis används som bostad och delvis för jordbruks- eller skogsbruksändamål (7 § och anvisningarna till 8 § KL).

Vid taxering till kommunal inkomstskatt anses enligt 18 § KL varje fas-

tighet, fastighetsdel eller komplex av fastigheter, som utgör förvaltningsenhet, såsom särskild förvärvskälla, i den mån inte fastigheten ingått i någon av ägaren bedriven rörelse. Inkomsten av varje särskild förvärvskälla uppskattas enligt 17 § samma lag för sig.

Inkomsten av annan fastighet beräknas enligt föreskrifterna i 24—26 §§ KL. Sedan intäkten av fastigheten minskats med tillåtna avdrag framkommer nettointäkt eller, om avdragen överstiger bruttointäkten, underskott som i princip är avdragsgillt vid fastighetsägarens inkomsttaxering. Vid beräkning av intäkt och avdrag tillämpas antingen den s. k. konventionella metoden eller den s. k. schablonmetoden.

Inkomstberäkningen enligt den *konventionella metoden* sker såsom för förvärvskällor i allmänhet på det sättet, att bruttointäkterna först beräknas, varefter avdrag sker för omkostnader. Såsom intäkt upptas därvid såväl kontanta inkomster från fastigheten som hyresvärdet av lägenhet, som ägaren använt för sin, sin familjs eller sina personliga tjänares räkning. Värdet av bostadsförmån beräknas med ledning av i orten gällande hyrespris eller efter annan lämplig grund om något jämförbart hyrespris inte finns på platsen. I 25 § 1 mom. KL uppräknas olika slag av kostnader för annan fastighet såsom exempel på vad som får dras av. Härav må nämnas kostnader för reparation och underhåll av byggnader, för vicevärd och portvakt samt för vattenförbrukning, renhållning och belysning. Vidare medges avdrag för värdeminskning av byggnad och av maskiner och andra inventarier, som hör till fastigheten. Avdrag medges också för ränta på lånat, i fastigheten nedlagt kapital samt för tomträttsavgäld eller liknande avgäld. I 25 § 2 mom. KL föreskrivs, att avdrag inte får göras för kostnad för ny-, till- eller ombyggnad eller därmed jämförlig förbättring på fastigheten.

Inkomststoppstaxering enligt *schablonmetoden* innebär, att intäkten av fastigheten beräknas till viss procent av fastighetens taxeringsvärde året näst före taxeringsåret samt att avdrag inte medges för andra omkostnader än för ränta på lånat kapital som nedlagts i fastigheten och för tomträttsavgäld eller liknande avgäld. Fysisk person, som blivit för taxeringsåret eller året närmast före taxeringsåret mantalsskriven på fastigheten, äger dessutom tillgodoräkna sig ett extra avdrag om 200 kr. Avdraget får dock inte överstiga den deklarerade intäkten av fastigheten. Det extra avdraget tillkommer även dödsbo, om någon delägare i boet blivit mantalsskriven på fastigheten nämnda år.

Har fastigheten inte åsatts något taxeringsvärde för året närmast före taxeringsåret skall intäkten beräknas på grundval av fastighetens värde, uppskattat enligt de grunder, som gällt för åsättande av taxeringsvärde för nämnda år.

Schablonmetod för inkomstberäkningen av annan fastighet tillämpas enligt 24 § 2 mom. KL i fråga om fastighet som är inrättad till bostad åt en eller två familjer med personliga tjänare (sådana fastigheter benämns



i fortsättningen vanligen villafastigheter eller villor om inte särskild anledning finns att utskilja visst slag av en- och tvåfamiljsfastighet). Schablonmetoden gäller vidare enligt 3 mom. samma paragraf i fråga om fastighet, som tillhör bostadsförening, bostadsaktiebolag eller s. k. allmännyttigt bostadsföretag. Såsom förut nämnts beräknas intäkten för villafastigheter till 2 % av taxeringsvärdet och för bostadsförenings, bostadsaktiebolags eller allmännyttigt bostadsföretags fastighet till 3 % av taxeringsvärdet.

Såsom villa räknas även fastighet, som delvis använts i ägarens egen rörelse, under förutsättning att fastigheten i övrigt är inrättad såsom sådan bostadsfastighet. Till grund för beräkningen av schablonintäkten av fastigheten läggs därvid taxeringsvärdet minskat med den del av samma värde, som kan anses belöpa på den i rörelsen använda fastighetsdelen. Schablonmetoden är även tillämplig på villafastighet, som används endast viss del av året eller tillfälligt, såsom sommarvilla, sportstuga eller jaktstuga, eller som utan att användas står till ägarens förfogande.

Frågan huruvida fastighet skall anses inrättad till bostad åt en eller två familjer bedöms med hänsyn till de förhållanden, som rått under större delen av beskattningsåret, eller, beträffande fastighet som är avsedd att nyttjas endast viss tid av året, under större delen av denna tid.

Uthyras en villa till stadigvarande bostad torde schablonmetoden alltjämt vara tillämplig vid inkomstberäkningen av fastigheten. Utnyttjas däremot fastigheten i »icke allenast ringa omfattning» i förvärvssyfte på annat sätt än för uthyrning till stadigvarande bostad eller såsom bostad för ägaren, tillämpas den konventionella metoden (24 § 2 mom. sista stycket KL). Så kan t. ex. vara fallet med fastigheter, som under somrarna brukar uthyras till sommargäster men i övrigt bebos av ägarna, sommarstugor som regelbundet uthyras under somrarna, fastigheter som till viss del upplåts för upplagsplats, för rörelse e. d. samt fastigheter som utnyttjas för odling eller tillgodogörande av alster eller naturtillgångar från fastigheten. En fastighet bör anses i allenast ringa omfattning utnyttjad för sådant ändamål som nyss angetts, om den därigenom förvärvade bruttointäkten uppgår till högst 1 200 kr. eller överstiger detta belopp men inte 2 % av fastighetens taxeringsvärde (anvisningspunkt 6 till 24 § KL).

Ett ytterligare undantag från villaschablonen föreligger om fastigheten inte varit inrättad som villa under större delen av beskattningsåret, såsom t. ex. när en fastighet ombyggt under senare delen av beskattningsåret från flerfamiljsfastighet till en- eller tvåfamiljsfastighet eller om nybyggd villafastighet färdigställts först under senare delen av beskattningsåret. I sistnämnda fall beräknas således inkomsten enligt den konventionella metoden under det första beskattningsåret, medan schablonmetoden i princip tillämpas för senare beskattningsår.

Schablonmetoden för beräkning av villafastigheternas inkomst började tillämpas vid 1955 års taxering. Dessförinnan gällde den konventionella me-

toden för all slags annan fastighet. Övergången till schablonmetoden motiverades främst såsom en nödvändig förenkling av deklarations- och taxeringsförfarandet. Den konventionella metoden med uppskattning av hyresförmåner enligt ortens pris och beräkning av omkostnader hade fått till följd ett stort antal tvister och taxeringsprocesser i beskattningsnämnder och beskattningsdomstolar varje år.

Teoretiskt motiverades villaschablonen med att innehavet av sådana fastigheter knappast kunde jämföras med innehavet av förvärvskälla i egentlig mening. Regelmässigt anskaffades inte sådana fastigheter för att användas i förvärvssyfte.

Till grund för den tekniska utformningen av schablonen anfördes att beskattningen borde avse räntan på det i fastigheten nedlagda kapitalet. Procenttalet för inkomstberäkningen fastställdes ursprungligen till 3. I prop. 1953:187 erinrade dåvarande chefen för finansdepartementet i detta sammanhang bl. a. om att villafastigheterna knappast kunde likställas med förvärvskällor i vanlig mening. Värdet av den förmån, som ägarna kunde anses åtnjuta av det egna kapitalet i fastigheterna, borde därför uppskattas efter ett förhållandevis lågt procenttal. Det låg nära till hands att därvid anknyta till den avkastning ägaren skulle erhålla, om han placerade det jämförelsevis lilla kapital, som det vanligtvis rörde sig om, på ett sätt som eljest kunde tänkas ifrågakomma, exempelvis genom insättning i sparbank. Med utgångspunkt från då rådande förhållanden borde procenttalet i så fall lämpligen bestämmas till 3. Eftersom ränta på lånat kapital fick dras av med verkliga beloppet och sådan ränta i allmänhet utgick efter ett något högre procenttal, blev resultatet, att den beräknade räntan på det egna kapitalet oftast kom att i realiteten understiga 3 % av detta kapital. Ju högre ränta en fastighetsägare nödgades betala på det lånade kapitalet, desto lägre blev det procenttal, som motsvarade förhållandet mellan uppskattad inkomst av villan och eget kapital i den.

I propositionen framhölls vidare att ett sådant procenttal borde väljas att den framräknade inkomsten i genomsnitt inte blev högre än den inkomst, som framkom vid beräkning enligt dittills gällande regler och metoder. Det underströks att procenttalet självfallet kunde ändras vid mera avsevärda förskjutningar i räntenivån. Täta ändringar borde dock undvikas. Först när en höjning eller sänkning av den vanliga räntenivån kunde bedömas bli mera varaktig ansåg departementschefen det lämpligt att ompröva procenttalet.

Vid riksdagsbehandlingen utsattes propositionen för viss kritik. Bl. a. befarades att schablonmetoden med det procenttal som valts skulle leda till skärpt beskattning för villaägarna. Delvis med stöd härav hemställdes i vissa motioner om avslag på propositionen. I andra motioner yrkades nedsättning av procenttalet till 2,5 eller 2.

Bevillningsutskottet (bet. 1953:50) avstyrkte motionsyrkandena under

åberopande av att gjorda undersökningar visat att en beskattning efter schablonmetoden med det i propositionen valda procenttalet 3 i genomsnitt skulle komma att ge ungefär samma resultat som om beskattningen bibehölls vid dittills gällande regler. Utskottet tillade att undersökningarna också visade att en beskattning efter 3 % innebar att nettointäkten genomsnittligt skulle motsvara 2,4 % av villaägarnas egna kapital.

Riksdagen antog propositionen oförändrad (rskr 1953: 286).

Inför den väntade höjningen av taxeringsnivån för fastigheter vid 1957 års allmänna fastighetstaxering sänktes procenttalet för inkomstberäkningen till 2,5, varjämte det extra avdraget om 200 kr. tillkom såsom ytterligare utjämningsfaktor. Såsom framhållits inledningsvis sänktes procenttalet på nytt inför den väntade höjningen av taxeringsnivån vid 1965 års allmänna fastighetstaxering till 2 (prop. 1965: 30, BevU 24, rskr 228).

Fastigheter är underkastade förutom inkomstbeskattning även kommunal fastighetsbeskattning. Den är konstruerad som en garantiskatt, dvs. skatten garanterar kommunen ett visst skatteunderlag. Garantibeloppet utgör för alla fastigheter f. n. 2 % av taxeringsvärdet. Procenttalet för garantibeloppet brukar benämnas repartitionstalet. Den särskilda fastighetsbeskattningen får betydelse — blir effektiv — i regel endast i de fall nettointäkten av fastigheten är lägre än garantibeloppet. Jag avser inte att i detta sammanhang behandla repartitionstalets storlek för något slag av fastigheter.

### *Utredningen*

#### **Schablonmetoden som beskattningsprincip**

Utredningen sammanfattar motiven för villaschablonen i tre punkter. Man eftersträvade för det första en enkel metod för villabeskattningen i stället för den konventionella metoden, som orsakade mycket besvär i samband med taxeringen såväl för villaägarna som för taxeringsmyndigheterna. En mångfald taxeringsprocesser om hyresvärde, reparationskostnader m. m. förekom. För det andra kunde villafastigheterna inte betraktas som förvärvskällor i vanlig mening eftersom de i allmänhet avsåg att tillgodose ägarnas bostadsbehov. Slutligen ansåg man sig trots det bristande förvärvssyftet hos villaägarna inte kunna bortse från att ägarna så gott som alltid hade lagt ned visst kapital i fastigheten. Räntan på detta kapital borde av rättviseskäl beskattas.

Enligt utredningens mening måste schablonmetoden från förenklingsynpunkt ses som en stor framgång. De tidigare tvisterna om hyresvärde, reparations- och förbättringskostnader m. m. beträffande villor har nästan helt upphört. Villaägarnas deklarationsbestyr har kunnat inskränkas till ett minimum vad beträffar villafastigheterna och deklarationsgranskningen bereder på denna punkt inte något besvär.

I fråga om den andra punkten framhåller utredningen att villaägandet inte ändrat karaktär under den tid schablonmetoden gällt och knappast kan väntas göra det i framtiden. Alltjämt anskaffas villafastigheterna till helt övervägande del för att tillgodose ägarnas bostadsbehov och någon förvärvskälla i vedertagen mening kan inte anses föreligga.

Beträffande punkten tre som gäller beskattningen av räntan på ägarens kapital i fastigheten finner utredningen att utvecklingen inte varit lika gynnsam. Procenttalet för beskattning av räntan på det i villan nedlagda kapitalet har sänkts trots att det allmänna ränteläget förändrats i motsatt riktning. Till belysning av utvecklingen beträffande det allmänna ränteläget lämnar utredningen på sid. 26 och 27 i betänkandet vissa uppgifter. Härav framgår att riksbankens diskonto gått upp från 3 % när beslutet om schablonmetoden för villorna fattades till 6 % fr. o. m. den 9 juni 1966. Diskontot visar visserligen inte en oavbruten stegring. Strax innan metoden började tillämpas men efter det att den beslutats sjönk t. o. m. räntenivån till bottenläget 2,75 %. Även senare har diskontot dalat. I stort sett har dock räntenivån varit uppåtgående.

När schablonmetoden infördes anknöts procentsatsen till bankernas inlåningsränta. Av utredningens uppgifter framgår att denna ränta legat något lägre än diskontot och i stort sett följt detta. Skillnaden mellan inlåningsräntan på kapitalräkning och diskontot, som år 1950 var en halv procentenhet, ökades tio år senare till 0,75 procentenheter och har därefter inte ändrats.

Utlåningsräntan har likaså följt diskontot. Det framgår att denna ränta, som år 1950 var 1,5 procentenheter högre än diskontot, senare gått upp till 2,0 procentenheter över diskontot. Det sagda innebär att skillnaden mellan bankernas inlånings- och utlåningsräntor ökat från 2 procentenheter år 1950 till 2,75 procentenheter år 1964.

För att utröna taxeringsresultatet för villafastigheterna har utredningen låtit göra vissa statistiska undersökningar. De redovisas i bilagorna 1—9 till betänkandet och kommenteras i bilaga 14 av utredningens expert. Undersökningarna avser 1965 års taxering och grundar sig således på 1957 års fastighetstaxeringsvärden. Genom att uppgift även införskaffats om 1965 års taxeringsvärden har det varit möjligt att omräkna schablonmetodens intäktssida efter de värden som gällde vid 1966 års taxering.

Det hör understrykas att den i bilagorna 1, 3 och 5 redovisade statistiken knappast kan anses representativ såvitt avser villor med taxeringsvärde över 150 000 kr. på grund av det knappa grundmaterialet i denna grupp.

Utredningen konstaterar att villornas sammanlagda nettointäkt numera mycket kraftigt understiger det sammanlagda underskottet. Vid 1965 års taxering uppgick således summa nettointäkt till endast 52 milj. kr. och summa underskott till 337 milj. kr. Om man på intäktssidan tillämpar de beräkningsgrunder som gäller vid 1966 års taxering sker inte någon större

förändring. Nettointäkten stiger till 80 milj. kr. och underskottet sjunker till 307 milj. kr. Eftersom den allmänna räntenivån höjdes under inkomståret 1965 antar utredningen emellertid att utfallet av 1966 års taxering blir ungefär detsamma som siffrorna från 1965 års taxering utvisar. Antalsmässigt visar statistiken att ca 350 000 av totalt ca 550 000 villor i Sverige med permanenta bostäder skattemässigt ger underskott och att ca 200 000 ger nettointäkt.

Beträffande fritidsvillor visar statistiken däremot att summa nettointäkt, som utgör ca 49 milj. kr., överstiger summa underskott med ca 20 milj. kr.

Av statistiken framgår vidare att villor med permanentbostäder och taxeringsvärde över 50 000 kr. är belånade till ca halva taxeringsvärdet. Högsta belåningen, 53 % av taxeringsvärdet, gäller villor med 50—100 000 kr. taxeringsvärde. Såsom kan utläsas av bilaga 2 kolumn 8 ökar belåningen med stigande inkomster hos villaägaren. Den relativa andelen fastigheter med underskott har samma utveckling (bilaga 4 kolumn 14).

Som exempel på underskottsavdragens storlek kan nämnas att utredningen vid genomgång av deklara-tions- och taxeringsmaterial för senare år i villadistrikt några gånger uppger sig ha funnit underskottsavdrag på 30—40 000 kr. Avdrag på 10—15 000 kr. anges såsom relativt vanliga för villor med taxeringsvärde enligt 1965 års fastighetstaxering av 200—250 000 kr.

Den nuvarande situationen med mycket kraftigt minus om man ser förvärvskällan från fiskal synpunkt ger enligt utredningen i första hand anledning till frågan om villafastigheterna längre bör anses som särskilda förvärvskällor vid beskattningen eller om inkomstberäkningen för dem helt bör slopas. I andra hand bör övervägas att begränsa rätten till gäldräntes-avdrag. Som principiell motivering kan anföras att 1957 och 1965 års riksdagsbeslut innebär att man inte längre konsekvent vidhåller den ursprungliga principen på intäktssidan, nämligen att beskatta räntan på det kapital som nedlagts i fastigheten. Enligt utredningen kan det på grund härav i det nu uppkomna läget ifrågasättas att göra ett motsvarande avsteg från schablonprincipen på utgiftssidan. För en begränsning av gäldräntesavdraget kan också åberopas att de allmänt förekommande underskottsavdragen har osunda verkningar i olika hänseenden. Bl. a. verkar de höjande på fastighetspriserna. Möjligheten till skattelättnad genom underskottsavdrag åberopas vidare som försäljningsargument i villaaffärer. Det är allmänt känt och bekräftas av utredningens undersökningar att sådana villor, som utgör stora belåningsobjekt med hänsyn till värdet, visar förhållandevis större underskott än andra villor. Eftersom ägarna till dessa villor ofta befinner sig i höga inkomstlägen medför underskottsavdragen betydande skattelättnader för ägarna med hänsyn till marginalskatten. I vida kretsar uppfattas förhållandet som om schablonmetoden för dessa skattskyldiga leder till omotiverade bostadssubventioner skattevägen.

Utredningen tillägger att man till stöd för att slopa inkomstberäkningen för villor också kan anföra de för övriga förvärvskällor gällande grunderna för beskattning av uttag av förmån ur förvärvskälla. Beskattningen av uttag innebär nämligen i första hand att däremot svarande kostnader i förvärvskällan skall återföras till beskattning.

Enligt utredningens mening föreligger dock inte tillräckliga skäl att bortse från villafastigheterna såsom förvärvskälla vid beskattningen. Förutom att 1953 års ståndpunkt om beskattning av räntan på villaägarens kapital i fastigheten enligt utredningens mening alltså får anses principiellt riktig återopas att åtgärden skulle medföra en skärpning av beskattningen för det stora flertalet nytillträdande villaägare. För dessa är en hög beläning av villan en normal företeelse och ränteutgifterna måste anses minska deras skatteförmåga. Konstruktionen skulle vidare gynna kapitalstarka personer som redan nu torde anse en investering i villa skattemässigt »lönsam», bl. a. genom att de relativt låga taxeringsvärdena innebär en besparing av förmögenhetsskatt.

#### **Avdragsrätt för gäldränta m. m.**

I fråga om rätten till gäldränteavdrag har utredningen prövat frågan om att helt slopa villaägarnas avdragsrätt för ränta och även möjligheten att införa en spärregel för ränteavdraget. En sådan regel skulle vara tillämplig inom ramen för nu gällande schablonmetod. Regeln kunde tekniskt utformas så att ränteavdraget inte fick överstiga t. ex. dubbla schablonintäkten eller högst 6 000 kr.

Såsom det främsta skälet mot att omkonstruera schablonmetoden för villabeskattningen genom att angripa ränteavdraget anför utredningen praktiska svårigheter. F. n. bereder frågan om till vilken förvärvskälla en gäldränta är att hänföra inga större problem i taxeringssammanhang. Om man skulle förbjuda avdrag för gäldränta eller införa en spärregel för ränteavdraget, måste man ofta vara nödsakad att bestämma till vilken förvärvskälla det lånade kapitalet och den härmed sammanhängande gäldräntan hör. Detsamma blir förhållandet om inkomstberäkningen beträffande villor helt slopas.

Skulle avdragsrätten för gäldränta upphävas helt eller delvis just för denna speciella förvärvskälla men i övrigt bibehållas befarar utredningen den praktiska konsekvensen att många skattskyldiga sökte att tillgodogöra sig avdrag för in-teckningsränta som egentligen avsåg villafastighet under annan förvärvskälla. Uppenbarligen skulle taxeringsmyndigheterna ofta sakna möjlighet att motbevisa den skattskyldiges påståenden om till vilken förvärvskälla gäldräntan hörde. Så skulle särskilt vara fallet när villaägaren även redovisade inkomst från förvärvskällorna rörelse eller jordbruksfastighet. Skattskyldiga med möjlighet att ta upp borgenslån i stället

för inteckningslån skulle enligt utredningen säkert också bli svåra att kontrollera.

Frågan om en begränsning av rätten till avdrag för gäldränta med hänsyn till att räntan kan anses utgöra levnadskostnad synes utredningen höra prövas i ett vidare sammanhang än som nu är i fråga.

Utredningen ägnar även uppmärksamhet åt möjligheten att återgå till konventionell metod vid villabeskattningen. Det konstateras därvid att även taxering av villor efter den konventionella metoden f. n. skulle visa betydligt sämre resultat från fiskalisk synpunkt än år 1953, när schablonmetoden infördes, beroende på det höjda ränteläget.

Av taxeringstekniska och praktiska skäl anser sig utredningen inte böra förorda en återgång till konventionell metod för villabeskattningen vare sig för förvärvskällan som helhet eller som undantagsregel för vissa villor. Alla de svårigheter som före schablonmetodens införande uppkom i det praktiska taxeringsarbetet och som föranledde ett stort antal tvister och processer i beskattningsnämnder och beskattningsdomstolar skulle i så fall uppkomma. De frågor som främst gav anledning till tvister var beräkningen av hyresvärdet och gränsdragningen mellan å ena sidan ny-, till- och ombyggnad och å andra sidan reparation av fastigheten. Enligt allmänna principer vid inkomstbeskattningen är kostnader för ny-, till- och ombyggnad inte omedelbart avdragsgilla medan så är fallet med reparationskostnader.

### **Differentierad intäktsprocent**

Utredningen framhåller i fortsättningen att den nuvarande schablonprocenten för villabeskattningen, 2, måste betraktas som mycket låg om man ser den mot bakgrunden av de grundläggande resonemangen vid metodens införande. Såsom förut uttalats avsåg man att beskatta räntan på villaägarens kapital i fastigheten. Redan 1957 års sänkning av procentsatsen ter sig inkonsekvent mot denna bakgrund eftersom den allmänna räntenivån då låg högre än vid metodens genomförande. Med dagens höga ränteläge är 2-procentregeln enligt utredningen verklighetsfrämmande om man avser att beskatta räntan på ägarens kapital i fastigheten. Den allmänna räntenivån torde f. n. ligga minst 2 procentenheter högre än 1953. I konsekvens härmed borde schablonprocenten nu vara ca 5 om den ursprungliga principen skulle vidhållas. Med en så hög intäktsprocent kommer man emellertid i konflikt med en annan av utgångspunkterna när schablonmetoden antogs, nämligen att metoden inte i princip skall leda till högre beskattning än om villorna taxerades enligt den konventionella metoden.

Sänkningarna av procentsatsen för inkomstberäkningen av villor i samband med den väntade nivålyftningen av taxeringsvärdena vid de allmän-

na fastighetstaxeringarna åren 1957 och 1965 får enligt utredningens mening anses ha inneburit, att man frångått tanken på en mer direkt anknytning av schablonen till det allmänna ränteläget. I stället har än mer framhållits förvärvskällans speciella karaktär och att kostnaderna i förvärvskällan, inkl. skattekostnaden, utgjort fastighetsägarens bostadskostnad. Anledning har inte ansetts föreligga att i samband med höjningen av taxeringsnivån vid de allmänna fastighetstaxeringarna genom oförändrad schablonbeskattning automatiskt öka bostadskostnaden för egnahemsägare och likställda. Det har även åberopats att höjningen av villornas taxeringsvärden inte i och för sig inneburit någon ökad skatteförmåga för egnahemsägaren.

En jämförelse mellan villaägarens bostadskostnad och bostadskostnaden för den som är hänvisad till allmänna hyresmarknaden finner utredningen vara av särskilt intresse mot bakgrunden av motiven för 1957 och 1965 års ställningstaganden beträffande villaschablonens intäktsprocent. I bilagorna 10 och 11 till betänkandet redovisar utredningen två kalkylexempel beträffande villaägarens bostadskostnader i nyuppförda fastigheter. Bilaga 10 upptar bostadsstyrelsens år 1964 upprättade kalkyl till vägledning för dem som söker statligt bostadslån för småhus. Beräkningen i bilaga 11 avser Stiftelsen Ekkronans anvisningar hösten 1965 för köpare av radhus uppförda i stiftelsens regi. Till jämförelse redovisas i bilaga 12 vissa uppgifter rörande bostadskostnaderna för hyreslägenheter. Uppgifterna är hämtade från statens hyresråds fastighetsomkostnadsundersökning för år 1965 och avser totalhyran per m<sup>2</sup> år 1964 för hus i olika årgångar. Bostadsstyrelsens exempel avser ett egnahem med en produktionskostnad av 80 000 kr. och en lägenhetsyta av 94 m<sup>2</sup>. Ekkronans kalkylexempel gäller ett radhus om 4 rum och kök (125 m<sup>2</sup>) med en produktionskostnad av 157 000 kr. I detta fall räknas med två alternativ. I alt. I är villaägarens kontantin-sats 23 600 kr. och i alt. II 31 400 kr.

I tabellform och ungefärliga tal i kr. ser jämförelsen ut på följande sätt.

	Eget hem 94 m <sup>2</sup>	Hyres- lägenhet 94 m <sup>2</sup>	Radhus 125 m <sup>2</sup> alt. I	Radhus 125 m <sup>2</sup> alt. II	Hyres- lägenhet 125 m <sup>2</sup>
Årsmkostnader .....	4 550	5 250	9 350	8 700	7 750
Skattebesparing .....	— 800	—	— 2 450	— 2 150	—
Nettokostnad .....	<b>3 750</b>	<b>5 250</b>	<b>6 900</b>	<b>6 550</b>	<b>7 750</b>
Amortering .....	+ 1 800	—	+ 3 500	+ 2 550	—
	<b>5 550</b>	<b>5 250</b>	<b>10 400</b>	<b>9 100</b>	<b>7 750</b>

Enligt utredningens mening kan man knappast med utgångspunkt från den nu gjorda schematiska jämförelsen dra några bestämda slutsatser rörande boendekostnaderna för den som har eget hem eller villa, å ena sidan,



och hyresgäster, å andra sidan. Bl. a. lider jämförelserna av svagheten att tidpunkterna för kostnadsberäkningarna inte exakt överensstämmer. Vidare är beräkningen för skattebesparing genom ränteavdragsrätten approximativ. Hur mycket avdragsrätten reducerar villaägarens eljest utgående inkomstskatt är i det enskilda fallet bl. a. beroende på vilken marginalsatt villaägaren har att räkna med på sin inkomst. Det kan också ifrågasättas om amorteringskostnaden skall medräknas. Amorteringen brukar ju karakteriseras såsom ett sparande men en del av amorteringskostnaden torde kunna räknas som en värdeminskningkostnad.

Att boendekostnaderna — om man inte tar någon hänsyn till skattebesparingen genom ränteavdrag — är högre för den som bor i eget hem än för bostadsrätts- eller hyreslägenhetsinnehavare anser utredningen klart och erinrar om att detta förhållande bekräftas av en av statistiska centralbyråns utredningsinstitut i maj 1966 publicerad rapport och redogörelse för resultatet av bostadskostnadsundersökningen i samband med folk- och bostadsräkningen 1965.

Statsmakternas beslut beträffande villaschablonens intäktsprocent får enligt utredningens mening ses som en skälighetsbedömning. Man har försökt undvika att beskattningsvägen öka egnahemsägares och likställdas boendekostnader, när inte deras skatteförmåga kan anses ha ökat. Denna synpunkt har enligt utredningen tillmätts särskild betydelse med hänsyn till att hyresgäster inom stora delar av landet genom hyresregleringen är skyddade mot sådan ökning av sin bostadskostnad som inte är direkt hänförlig till prisstegring på omkostnader. Utredningen framhåller att omkostnadsfördyringen kan antas ha drabbat villaägarna i minst lika hög grad som hyresgäster. Det bör också anmärkas att villaägarna i allmänhet fått vidkännas en viss skattehöjning trots sänkningen av villaschablonens procenttal. Såväl vid 1957 som 1965 års fastighetstaxering har taxeringsvärdena för villor inom stora områden höjts mer än vad som motsvarar sänkningen av inkomstprocenten. Utredningen anser att det inte under f. n. rådande förutsättningar finns skäl att genom en generell höjning av inkomstprocenten vid villaschablonen öka egnahemsägarnas och likställdas boendekostnader.

De betydande underskottsavdragen för villor med taxeringsvärden över vad som motsvarar normalvillor har gett utredningen anledning att närmare undersöka relationen mellan de större villornas anskaffningsvärden och taxeringsvärden. Från den officiella statistiken kan inhämtas att fastighetspriserna generellt ligger betydligt över de taxeringsvärden som åsätts vid närmast föregående allmänna fastighetstaxering. Den procent varmed köpeskillingen överstiger taxeringsvärdet brukar benämnas överprisprocent. För utredningen har det varit angeläget att få klarlagt om en väsentlig överprisprocent kvarstår även i förhållande till en efterföljande fastighetstaxering för villor med högre taxeringsvärden. En sådan undersökning anser ut-

redningen desto mer motiverad som betydelsen av riktiga taxeringsvärden för villafastigheter starkt underströks i samband med förarbetena till lagstiftningen om villaschablonen. Det förutsattes att man genom särskilda undersökningar efter det metoden varit i tillämpning någon tid skulle utröna om schablonberäkningens obligatoriska anknytning till taxeringsvärdena gav ett nöjaktigt resultat.

Utredningen redovisar vissa uppgifter från den officiella prisstatistiken som visar överprisprocenten åren 1957—1963 för villor med taxeringsvärde överstigande 5 000 kr.

Vidare återopas uppgifter i Statistisk Årsbok 1965 rörande 1962 års prisstatistik för villor. Som kommentar till uppgifterna uttalar utredningen att en betydande överprisprocent förekommer för villor i alla prislägen. Även om överprisprocenten knappast generellt kan sägas vara högre för villor med högre taxeringsvärde än för andra, understryker utredningen att det är en väsentlig skillnad i kronor räknat t. ex. mellan 50 % överpris på ett taxeringsvärde av 50 000 kr. och samma procentuella överpris på ett taxeringsvärde av 200 000 kr. I det förra fallet är det verkliga värdet 75 000 kr. och i det senare 300 000 kr.

Utredningen har även låtit göra en undersökning av förhållandet för ett antal villor mellan 1965 års taxeringsvärde och byggnadskostnaden eller närmast föregående kända överlåtelsepris. Undersökningen redovisas i bilaga 9 till betänkandet. Undersökningen avser att belysa förhållandet mellan anskaffningsvärde och taxeringsvärde för de ca 4 000 villor som beräknas finnas i Sverige med taxeringsvärden över 150 000 kr. Tillvägagångssättet vid undersökningen har varit att vissa fastighetstaxeringsdistrikt valts ut där erfarenhetsmässigt ett stort antal fastigheter i den angivna värdeklassen finns. Undersökningen har omfattat orter i omgivningarna kring Stockholm, Göteborg, Malmö, Hälsingborg och Sundsvall eller inom dessa städer. Med ledning av vad som inhämtats i fastighetslängderna har kompletterande uppgifter skaffats från fastighetsdeklarationerna. Undersökningen täcker mer än hälften av beståndet av villor i landet med taxeringsvärde över 150 000 kr. vilket såsom nyss nämnts beräknats till 4 000.

Utredningen reserverar sig för att grundmaterialet för denna undersökning är osäkert. Uppgifterna i fastighetsdeklarationerna rörande köpeskilling och byggnadskostnader granskas vanligen inte närmare av fastighets-taxeringsnämnderna och det kan i allmänhet inte utläsas av deklarationerna vilken vikt nämnderna lagt vid uppgiften när de fattat sina beslut om taxeringsvärdena.

Det största intresset i detta sammanhang knyter sig givetvis till de villor som byggts eller gått i handel åren närmast före den senaste fastighets-taxeringen. Den allmänna tendensen synes vara att taxeringsvärdet bestäms avsevärt lägre än byggnadskostnad/köpeskilling. I förhållandevis många fall är skillnaden mellan de båda värdena mycket stor. Inte sällan är taxeringsvärdet endast hälften av det aktuella saluvärdet.

Utredningen påpekar olika anledningar till att taxeringsvärdena inte motsvarar fastigheternas faktiska värde. Härav må nämnas följande. Vid fastighetstaxeringen utgår man från att en viss »säkerhetsmarginal» skall föreligga mellan fastighetens faktiska saluvärde och taxeringsvärdet. Sålunda torde i fråga om nyproducerade fastigheter allmänt tillämpas en »lumregel» att taxeringsvärdet inte bör överstiga 80 % av den faktiska anskaffningskostnaden.

En annan av anledningarna till de låga taxeringsvärdena för äldre bebyggelse är att värdena vid de allmänna fastighetstaxeringarna åsätts i huvudsak med ledning av den officiella köpeskillingsstatistiken. Denna avser år som ligger närmare den föregående fastighetstaxeringen än den aktuella. Därtill kommer att man gärna torde räkna med medeltalet av värdena för de år statistiken omfattar.

Som ytterligare förklaring till de låga taxeringsvärdena nämns att det i många fall kan vara fråga om privatbyggda fastigheter, där ägarens personliga smak och önskemål kommit till uttryck i former som författningsenligt inte bör återspeglas i taxeringsvärdet. Den vid fastighetstaxeringen mycket försiktiga värderingen i detta sammanhang har sitt stöd i bestämmelsen i punkt 1 av anvisningarna till 9 § KL. Däri stadgas att med fastighets värde efter ortens pris (allmänna saluvärdet) förstås det belopp, som en förständig köpare kan antas vilja betala för fastigheten, om den tänks såld inom den kundkrets, som är att påräkna för en sådan egendom.

### **Utredningens förslag beträffande villor i allmänhet**

Enligt utredningens mening är det otillfredsställande att på detta sätt ett allt större kapital blir obeskattat ju värdefullare villa det är fråga om. Genom ändrade grunder för fastighetstaxeringen skulle möjligen viss rättelse kunna åstadkommas. Denna lösning förefaller dock utredningen inte vara realistisk. Närmare till hands ligger att försöka komma till rätta med förhållandet genom sådan lagändring att intäktsberäkningen vid schablonbeskattningen grundas på det högsta av anskaffningsvärdet och taxeringsvärdet. Mot en sådan lösning kan dock resas flera vägande invändningar. Från teoretisk synpunkt kan invändas att äldre villor alltjämt skulle bibehållas vid taxeringsvärdet som beskattningsgrund trots att de representerar ett större kapital. Den antydda lösningen finner utredningen vidare praktiskt olämplig. Att fastställa anskaffningsvärdet är visserligen oftast enkelt när villor övertagits genom regelrätt köp varvid dock bör beaktas att den rätta köpeskillingen långt ifrån alltid kommer till uttryck i handlingarna. Beträffande villor som uppförts av villaägaren mer eller mindre i egen regi skulle det erbjuda stora svårigheter att bestämma anskaffningsvärdet. De uppgifter som lämnas i fastighetsdeklarationerna i detta hänseende får anses i hög grad osäkra.

Utredningen förordar i stället att det här påtalade felet på villaschab-

lonens intäktssida undanröjs genom att procentsatsen för intäktsberäkningen differentieras. Villafastigheterna bör enligt utredningen klassas i två grupper med olika procentsatser för intäktsberäkningen i de olika klasserna.

Klassificeringen bör ske med utgångspunkt från storleken av villornas taxeringsvärden. Att utredningen funnit en gruppindelning av fastigheterna med utgångspunkt från taxeringsvärdet vara den enda i detta sammanhang godtagbara lösningen har inte minst förestavats av taxeringstekniska och praktiska skäl. Härtill kommer att fastighetstaxeringsvärdena är fastställda i princip efter samma grunder för riket i dess helhet. Gemensamma normer för värderingen utarbetas även centralt inför de allmänna fastighetstaxeringarna. Utredningen tillägger att om en äldre villa upprustas till en standard, som kan anses likvärdig med nybyggda villors, fråga oftast torde vara om en så väsentlig ombyggnad att villan bör bli föremål för omtaxering. I varje fall påverkas taxeringsvärdet i höjande riktning vid där efter följande allmänna fastighetstaxering.

Utredningen förklarar sig medveten om att en gruppindelning av villorna med utgångspunkt från taxeringsvärdet är behäftad med vissa brister. En invändning mot systemet är att taxeringsvärdena för fastigheter med samma standard väsentligt växlar mellan olika delar av landet även om grunderna för fastighetstaxeringen är desamma för hela riket. Utredningen har emellertid funnit denna svaghet i systemet vara en oundviklig konsekvens om kravet på enkelhet skall kunna upprätthållas vid en tillämpning av schablonen i fråga. Spännvidden mellan olika orters taxeringsnivåer är enligt utredningens uppfattning inte större än att den bör kunna accepteras inom ramen för en schablonmetod av här ifrågasvarande beskaffenhet. Utredningen åberopar till stöd för detta påstående det statistiska material som utredningen införskaffat över dyrbarare villor i tätorterna.

Alternativet till den av utredningen förordade generella gruppindelningen av fastigheterna med utgångspunkt från taxeringsvärdet är att gruppera landet efter byggnadskostnadernas variation. En sådan ordning synes utredningen vara förenad med åtskilliga svår bemästrade gränsdragningsproblem. Alternativet är praktiskt otympligt och mindre tillfredsställande från principiell synpunkt.

Enligt en PM av statens institut för byggnadsforskning angående låneunderlag och produktionskostnader utgjorde den genomsnittliga produktionskostnaden för gruppbebyggda egnahem under andra halvåret 1964 127 300 kr. i områden med de högsta kostnaderna. Med utgångspunkt häri från antar utredningen att det högsta taxeringsvärdet för egnahemsfastigheter f. n. ligger mellan 100 000 och 150 000 kr. Utredningen föreslår därför att såsom en grupp för sig vid schablonberäkning av villor skall upptas fastigheter med taxeringsvärden ej överstigande 125 000 kr. Vid valet av denna beloppsgräns har utredningen beaktat att nyssnämnda produktions-

kostnad 127 300 kr. utgör ett genomsnittstal och att fastighetstaxeringsvärdena regelmässigt inte sätts högre än till 80 % av byggnadskostnaden. För denna grupp föreslås att den nu gällande schablonen för intäktsberäkningen, 2 % av taxeringsvärdet, alltså tillämpas.

Vad beträffar fastigheter med taxeringsvärden över 125 000 kr. uppkommer fråga om en ytterligare gruppering. Enligt utredningen innebär inte ett taxeringsvärde för en enfamiljsfastighet överstigande 125 000 kr. att bostaden i fastigheten standardmässigt behöver märkbart överstiga vad som mer allmänt kan karakteriseras såsom normalbostad. Någon marginal för byggnadstekniska och andra faktorer som inte beaktas vid fastighetstaxeringen finns därför i allmänhet inte för villor närmast över detta värde. Å andra sidan är taxeringsvärdet av förut anförda skäl en allt sämre mätare på det i fastigheten nedlagda kapitalet ju högre upp man kommer i värdeklass. Enligt utredningens mening är det motiverat att indela villorna i ytterligare åtminstone två grupper med utgångspunkt från taxeringsvärdena, därav en mellangrupp samt slutligen en grupp som närmast får anses inom sig rymma villor med en standard som väsentligt överstiger det normala. Gränsdragningen mellan de båda sistnämnda grupperna har utredningen funnit vanskelig. I praktiken blir f. ö. gränserna mellan de olika grupperna flytande om man grundar gränsdragningen på taxeringsvärdena.

En mjuk övergång i beskattningen av villor i olika grupper erhålls enligt utredningen om schablonen konstrueras så att 2 % av taxeringsvärdet alltid gäller för den del av taxeringsvärdet som inte överstiger maximibeloppet för grupp I, en något högre procent för den del av taxeringsvärdet som överstiger detta belopp men inte beloppet för grupp II samt viss högsta procent för överskjutande del av taxeringsvärdet. Ett relativt högt procenttal för den översta delen av taxeringsvärdet motiverar utredningen med att metoderna för bestämmande av taxeringsvärdena medför ett i dessa prislägen mycket betydande »dolt» kapital.

Valet av gränserna för de olika fastighetsgrupperna och av tillämpliga procentsatser för resp. grupper är enligt utredningen närmast en avvägningsfråga om skälig beskattning av detta slag av fastigheter. Utredningen föreslår att den nuvarande intäktsprocenten 2 bibehålls för villor med taxeringsvärden upp till 125 000 kr. För villor med högre taxeringsvärden förordas 2 % i botten och 4 % för den del av taxeringsvärdet som ligger mellan 125 000 och 200 000 kr. och 8 % för den del av taxeringsvärdet som ligger däröver.

Utredningen anser att förslaget bör tillämpas på alla villor som nu beskattas efter schablonmetoden. Detta innebär att tvåfamiljsvillor omfattas trots att det ligger i sådan fastighets natur att den har högre taxeringsvärde än motsvarande fastighet med endast en lägenhet. Schablonmetoden är dock enligt utredningen så fördelaktig för tvåfamiljsfastigheterna att det enligt utredningens mening inte finns anledning att hesitera för denna effekt av

förslaget. Likaså bör förslaget gälla en- och tvåfamiljsfastigheter, vilkas huvudsakliga värde ligger i marken. Det förekommer att mindre jordbruks- eller skogsfastigheter inte taxeras som jordbruksfastighet utan som annan fastighet. Enligt utredningens mening är det i sådant fall ofta riktigare att dela upp taxeringsenheten i en del som taxeras som jordbruksfastighet och en del som taxeras som annan fastighet. Om så ej skett utan fastighetens hela värde ligger i taxeringsvärdet som annan fastighet bör utredningens förslag vara tillämpligt i enlighet med syftet att det är det nedlagda kapitalet som skall beskattas.

Likaså bör förslaget även gälla för fritidsvillor under samma förutsättningar som för andra villor. Med stöd av de i betänkandets bil. 6—8 redovisade statistiska undersökningarna uttalar utredningen att det kan antas att taxeringsvärdena för fritidsvillor endast i undantagsfall är så höga att utredningens förslag får praktisk betydelse. När så är fallet finner utredningen det konsekvent att förslaget blir tillämpligt. Praktiskt medför detta att ägaren i sådana fall får deklarerera för villan inte som hittills på blankett 2 b utan med användande av blanketterna 2 a och 6 b om fritidsvillan ligger i annan kommun än hemortskommunen.

Utredningen framhåller avslutningsvis att i stort sett samma effekt som följer av utredningens förslag skulle kunna nås genom en generell höjning av inkomstprocenten och förhöjning av det extra avdraget som nu är 200 kr. Om man inte vill åstadkomma skattehöjning för egnahemsägarna fordras emellertid en betydande höjning av det extra avdraget även vid en tämligen måttlig uppräknings av inkomstprocenten. Ett sådant avdrag har emellertid ett tämligen svagt principiellt underlag. Det kan vidare befaras ge anledning till kompensationskrav från andra grupper skattskyldiga. Utredningen finner för sin del den nu antydda lösningen mindre lämplig från såväl teoretiska som praktiska synpunkter än utredningens förslag.

Utredningen beräknar att dess förslag berör ca 12 000 villor i landet. De ökade skatteintäkterna beräknas för staten till 3 å 4 milj. kr. och för kommunerna till ca 1,5 milj. kr., allt per år.

### **Tillämpning av schablonmetoden på villa som uthyrs till annan än anställd**

Schablonmetoden är i princip tillämplig på villor som stadigvarande uthyrs. Den inledningsvis nämnda bestämmelsen i 24 § 2 mom. sista stycket KL undantar från schablonberäkningen sommarvillor som regelbundet uthyrs och villor som i viss omfattning uthyrs till sommargäster. I detta fall har det nämligen antagits att villan lämnar sin ägare betydligt större inkomst än ränta på det egna kapitalet och vanlig inkomstberäkning borde då i princip ske. Om sådan uthyrning bara lämnar viss mindre inkomst tillämpas dock schablonmetoden. Gränsen ligger vid en årlig hyresintäkt av

2 % av villans taxeringsvärde. En intäkt av högst 1 200 kr. per år föranleder inte taxering enligt konventionell metod även om intäkten överstiger vad som motsvarar 2 % av taxeringsvärdet.

Utredningen ifrågasätter om den sålunda gjorda avvägningen beträffande schablonmetodens tillämpning på uthyrda villor kan anses stå i god överensstämmelse med kraven på en rättvis och likformig taxering. Det är allmänt bekant att enfamiljstvillor ibland uthyrs för mycket lång tid mot hyror som på grund av den rådande bostadsbristen kan bestämmas till ett högt belopp. Hyressättningen blir aldrig prövad av hyresnämnderna om inte någon av parterna tar upp frågan. Om villan uthyrs möblerad torde hyresregleringslagen över huvud taget inte vara tillämplig. Inte sällan är det här fråga om personer som bosätter sig i utlandet men har kvar och hyr ut sin villafastighet. Sådan person är visserligen här skattskyldig för inkomst av fastighet men det fördelaktiga beskattningsresultat som schablonmetoden medför är ett starkt incitament till att behålla äganderätten till villan. Det påpekas att utomlandsvistelsen inte i och för sig behöver bero på skatteflyktsskäl. Anledningen till att villan inte säljs kan vara en önskan att ha bostad vid ev. återkomst till Sverige. Årliga hyresinkomster för möblerade större enfamiljstvillor om 25 à 30 000 kr. är kända.

Även beskattningsresultatet för tvåfamiljstvillor anser utredningen gynnsamt inte bara när båda lägenheterna uthyrs utan även när ägaren själv bebod den ena lägenheten och hyr ut den andra. I sistnämnda fall täcker ofta den skattefria hyresintäkten alla omkostnaderna för villan, inkl. ägarens skatt på grund av villainnehavet. Utredningen påpekar dock att det fördelaktiga beskattningsresultatet genom villaschablonen för tvåfamiljstvillorna inte synes ha inneburit någon stimulans att bygga sådana villor, eftersom antalet sådana villor minskat under den tid schablonmetoden gällt.

Utredningen anser det för sin del knappast skäligt att undanta från beskattning intäkter genom permanent uthyrning på stundom mycket höga belopp men samtidigt kräva beskattning enligt konventionell metod för sommaruthyrning som oftast sker i mindre skala och under personliga uppföringar. Detta missförhållande kan rättas till genom att man i princip tillämpar konventionell metod för alla uthyrda villor. Frågan om beskattning av uthyrda villor anser utredningen vara en komplicerad fråga som intimt sammanhänger med spörsmålet om lägenhetsinnehavares beskattning för inkomst genom rumsuthyrning. Med hänvisning till att det knappast ingår i dess uppdrag att lösa denna vittutseende fråga förordar utredningen att beskattning av inkomst genom uthyrning görs till föremål för särskilda överväganden. Om nu gällande ordning för beskattning av villor som är uthyrda året om till stadigvarande bostad skall bestå bör det enligt utredningens mening av rättviseskäl övervägas att generellt bortse från sommaruthyrning vid tillämpning av schablonmetoden.

**Tillämpning av schablonmetoden på rörelseidkares villa som upplåts till anställd**

Utredningen framhåller att fastighet som uthyrs till anställd anses använd i rörelsen och taxeras enligt konventionell metod om bostäderna i fastigheten upplåtits till arbetspersonalen i denna dess egenskap. Upplåtelse av fastighet till annan personal än arbetare uppges däremot inte medföra att fastigheterna anses använda i rörelsen. Detta skulle innebära att tjänstemannavillor alltid taxeras efter schablon. Det påpekas vidare att fri bostad i villa som ägs av företag ofta upplåts även till högre tjänstemän i företaget såsom löneförmån. Även när fråga är om anställda aktieägare i familjebolag anses bostadsförmånen regelmässigt såsom en löneförmån.

Enligt utredningens mening kan det ifrågasättas huruvida villor som används till tjänstebostad över huvud bör inkomsttaxeras enligt schablonmetoden. Det kan göras gällande att i dessa fall en förvärvskälla i egentlig mening föreligger. Villor av hithörande typ skulle då hänföras till förvärvskällan hyresfastighet. Utredningen har emellertid funnit, att den konventionella metoden för detta slag av villor materiellt sett knappast kan anses överlägsen schablonmetoden och har bl. a. med hänsyn härtill inte funnit anledning föreslå särskilda regler för dessa villor. Utredningen förutsätter emellertid att frågan om beskattningen därav kommer att omfattas av den översyn som utredningen förordat beträffande uthyrda lägenheter. Det påpekas att företagsvillorna omfattas av utredningens huvudförslag. Om förslaget antas medför det höjd beskattning för företagen såvitt avser villor över 125 000 kr. taxeringsvärde. Det förmånsvärde, som i dessa fall tas upp till beskattning hos tjänstemannen, bör enligt utredningens mening påverkas uppåt av den höjda schablonbeskattningen. I den mån så blir fallet drabbar den höjda beskattningen tjänstemannen. I övrigt stannar den på företaget.

**Tillämpning av schablonmetoden på villa som färdigställdt eller byggts om under beskattningsåret**

Utredningen erinrar om att enligt punkt 6 av anvisningarna till 24 § KL gäller beträffande villa som uppförs under beskattningsåret att schablonen tillämpas om villan färdigställdt under den första hälften av beskattningsåret. Har villan färdigställdt under senare hälften av beskattningsåret, gäller de vanliga bestämmelserna för inkomstberäkning för detta beskattningsår. Schablonmetoden blir i sådant fall tillämplig först fr. o. m. nästföljande beskattningsår.

Har fastigheten åsatts taxeringsvärde för året närmast före taxeringsåret sker intäktsberäkningen med utgångspunkt från det sålunda åsatta taxeringsvärdet. När fråga är om en nyuppförd byggnad händer det att fastigheten föregående år endast var åsatt markvärde. Intäkten beräknas även då med utgångspunkt från detta taxeringsvärde, dvs. markvärdet.



Beträffande nybyggda villor tillämpas alltså antingen den konventionella metoden med värdering av hyresförmån etc. eller schablonmetoden alltefterstom fastigheten är färdigställd under förra eller senare delen av beskattningsåret. Vid gruppbebyggelse, som färdigställts under ett och samma beskattningsår, lär det i praktiken förekomma att grannar inkomstbeskattas efter olika metoder med hänsyn till att fastigheterna färdigställts för inflyttning kort före resp. kort efter halvårsskiftet. Denna olikformighet i beskattningen är enligt utredningens mening inte önskvärd. I fråga om nyproducerade villor anser utredningen att schablonmetoden bör tillämpas oavsett om fastigheten är färdigställd under förra eller senare delen av beskattningsåret. Visserligen kommer det beräknade taxeringsvärdet regelmässigt att uppgå till belopp motsvarande endast markvärdet men något fiskalt intresse kan knappast anses föreligga för en annan beräkning.

Utredningen föreslår att schablonmetoden tillämpas för under beskattningsåret nybyggda villor oavsett när under beskattningsåret villan färdigställts. Med hänsyn till att intäkten skall beräknas till ett belopp som *för helt år räknat* motsvarar 2 % av taxeringsvärdet innebär en sådan regel enligt utredningen att schablonmetoden gäller för den del av beskattningsåret som villan varit inrättad som »schablonvilla» och den konventionella metoden för övrig del av året.

Utredningen har funnit det tekniskt och materiellt riktigast med en motsvarande beskattningsregel i fråga om flerfamiljsvillor, som ombyggt till en- eller tvåfamiljsvilla, och »schablonvilla», som omändras till flerfamiljsvilla. För dessa undantagsfall skulle alltså såväl schablonmetoden som den konventionella metoden komma att tillämpas för samma fastighet för ett och samma beskattningsår.

Med den av utredningen föreslagna ändringen av punkt 6 av anvisningarna till 24 § KL utgår även bestämmelsen att, såvitt avser fastighet som är avsedd att nyttjas endast viss tid av året, avgörande för frågan huruvida schablonmetoden skall tillämpas eller ej skall vara de förhållanden som rått under större delen av denna tid.

### *Remissyttrandena*

Allmän enighet råder bland remissinstanserna om att schablonmetoden — såsom utredningen förutsatt — bör bibehållas som beskattningsprincip för villor. Endast *lantbrukets skattedelegation* ifrågasätter om fortsatt schablonbeskattning är möjlig med hänsyn till att en evig realisationsvinstbeskattning för fastigheter övervägs. Samtliga remissinstanser delar vidare utredningens uppfattning att rätten till avdrag för gäldränta av principiella och praktiska skäl inte bör begränsas. *LO* anser dock att en prövning av den generella rätten till avdrag för gäldränta bör komma till stånd.

Beträffande utredningens förslag att differentiera intäktsprocenten utta-

las däremot vid remissbehandlingen delade meningar. Flertalet remissinstanser tillstyrker emellertid förslaget i princip. Direkt ställning för utredningens förslag tar således *bostadsstyrelsen, överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Östergötlands, Kalmar, Blekinge, Malmöhus och Örebro län, Svenska kommunförbundet, Svenska landstingsförbundet, Svenska stadsförbundet, HSB, LO och TCO*. Förslaget tillstyrks vidare i princip av *presidenten i kammarrätten, länsstyrelserna i Södermanlands och Hallands län* samt av *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag*. Även *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län*, som dock intar en kritisk inställning till den skatterättsliga motiveringen, tillstyrker förslaget med viss jämkning. *SACO* tillstyrker en höjd villabeskattnings men avstyrker det progressiva elementet i utredningens förslag.

Avstyrkande yttranden har avgetts av *kammarrättens majoritet, riksskattnämnden, länsstyrelserna i Stockholms, Västernorrlands och Jämtlands län, Sveriges industriförbund, Sveriges grossistförbund, Sveriges hantverks- och industriorganisation, lantbrukets skattedelegation, Svenska sparbanksföreningen* och *Sveriges villaägareförbund*. *Sveriges köpmannaförbund* ifrågasätter om tillräckliga skäl föreligger att nu höja villabeskattningen.

De remissinstanser som tillstyrker utredningens förslag ansluter sig i allmänhet till utredningens motivering. Sålunda understryker *länsstyrelsen i Blekinge län* att underskottsavdragen särskilt för villor i s. k. lyxklass med stort belåningsvärde medfört betydande skattelättnader för ägarna och för dessa skattskyldiga så att säga lett till bostadssubventioner skattevägen. Enligt *länsstyrelsen* har de nuvarande skattereglerna i särskilt hög grad gynnat ägare av mera påkostade enfamiljsvillor. Dessa kan numera anses få avdrag för vad som vid schablonmetodens införande normalt bedömdes som levnadskostnad. *Länsstyrelsen* biträder förslaget med hänsyn till att det åtminstone i viss mån återför beskattningsläget för villaägare till vad som åsyftades när villaschablonen genomfördes. Genom förslaget undanröjs vidare en del missförhållanden som uppkommit på grund av det ändrade ränteläget. *Länsstyrelsen* anser att förslaget ger ett godtagbart resultat.

*Länsstyrelsen i Malmöhus län* ser utredningens förslag som ett försök att återställa balansen i metoden att schablonbeskatta villor och anser förslaget välgrundat. Genom förslaget fullföljs enligt *länsstyrelsens* mening på ett ändamålsenligt sätt schablonmetodens grundprincip. *Länsstyrelsen* påpekar att erfarenheterna vid fastighetstaxering av villafastigheter i Malmö stad visar att endast ca 75—80 % av produktionskostnaderna slår igenom i taxeringsvärdet i fråga om mycket stora nybyggda objekt. I fråga om objekt i 150 000 kr.-klassen kommer regelmässigt ca 90 % av nämnda kostnader fram i taxeringsvärdet. Under förutsättning att dessa iakttagelser som avser Malmö stad äger mera allmän giltighet för riket i dess helhet, kommer utredningens förslag realiter att innebära en något lindrigare beskattning av mycket dyrbara objekt och en något hårdare beskattning av mindre påkostade objekt än som egentligen åsyftats i förslaget.

Länsstyrelsen i Östergötlands län finner likaså att utredningen anförd bärande skäl för en differentiering av intäktsprocenten. Det får anses klarlagt att taxeringsvärdena för villor i de högre prisklasserna inte är representativa för det kapital som ligger i villorna.

Svenska stadsförbundet och Svenska landstingsförbundet anser en viss progressivitet vid inkomstbeskattningen av villor befogad för att räntebeskattningen skall träffa även det dolda kapital som representeras av skillnaden mellan verkligt värde och taxeringsvärde. Skärpningen av inkomstbeskattningen av villor bör enligt förbunden ses som ett korrektiv till brister i fastighetstaxeringen.

Även Sveriges allmännyttiga bostadsföretag tillstyrker förslaget men skulle önskat ett vidlyftigare utredningsmaterial. Särskilt påtalas att betänkandet inte innehåller någon jämförelse av bostadskostnaderna för den som bor i eget enfamiljshus och den som hyr ett lika stort enfamiljshus av samma kvalitet. I många fall har nämligen genom nuvarande beskattningsregler småhusägaren efter beskattning lägre bostadskostnader än den som hyr ett småhus. En småhusägare med hög inkomst och därmed hög marginalsatt kan t. o. m. tack vare att han får gäldränteavdrag för huset ha lägre bostadskostnad än en person med lägre inkomst som hyr en bostad av lägre kvalitet. För en person med kapital framstår det ofta som förmånligare att äga ett hus än att hyra det.

Presidenten i kammarrätten har uppfattningen att procenttalet för intäktsberäkningen bort höjas i anslutning till höjningen av det allmänna diskontot. Med denna utgångspunkt finner kammarrättspresidenten det svårt att avstyrka ett förslag som visserligen enligt hans mening ingalunda tillfredsställer kravet på jämlikhet i beskattningen villaägarna emellan men som å andra sidan innebär sett ur en vidare synvinkel en viss anpassning till en mer jämlik beskattning.

Ett antal remissinstanser som avstyrkt utredningens förslag uttalar sig också för en generell höjning av den nu gällande schablonprocenten med hänsyn till det höga ränteläget. Det understryks i samband därmed att den nuvarande höga frekvensen av underskott står i strid mot vad som avsågs när schablonmetoden infördes. Man räknade då såsom utredningen framhållit med att villorna efter den nya metodens genomförande i stort sett skulle lämna varken överskott eller underskott vid beskattningen. Till de remissinstanser som har denna uppfattning kan räknas riksskattenämnden samt länsstyrelserna i Stockholms, Västernorrlands och Jämtlands län. Från några håll påpekas att det fordras en relativt lindrig generell höjning av intäktsprocenten om man vill komma ifrån att villorna regelmässigt lämna underskott. Det räcker med att höja intäktsprocenten till 3.

Länsstyrelsen i Östergötlands län, som tillstyrkt utredningens förslag, anser likaså skäl i och för sig föreligga för en höjning av intäktsprocenten. I likhet med utredningen finner länsstyrelsen det dock f. n. inte föreligga så-

dana omständigheter att en generell höjning av intäktsprocenten vid villaschablonen bör vidtas. Men om den allmänna hyresnivån genom slopandet av hyresregleringen eller av andra skäl kommer att stiga får å andra sidan förnyade överväganden göras om en ändring av intäktsprocenten för att inte villaägarna då skall komma i ett gynnsammare läge än dem som förhyr lägenhet.

Å andra sidan finner *Sveriges villaägareförbund* att den av utredningen ställda men avvisade frågan om villafastigheter bör betraktas som förvärvskälla i skattelagarnas mening är värd att tas upp till allvarlig prövning. I varje fall anser förbundet att en sänkning av procentsatsen bör ske för flertalet villaägare. Enligt förbundets mening bör inte ett ur samhällets synpunkt önskvärt sparande i form av villainvestering läggas till grund för beskattningen. Skattepolitiken bör i stället här såsom eljest grundas mer på de personliga inkomst- och förmögenhetsförhållandena än på innehav av villa. Förbundet finner det orimligt, att samhällsmedborgare, som genom ekonomiska uppoffringar i andra sammanhang vill skapa sig en möjlighet att själv trygga bostadsfrågan och därigenom bidra till att lätta trycket på den mycket ansträngda bostadsmarknaden, skall utsättas för en belastning som äventyrar hans möjligheter att fullfölja sina ur samhällets synpunkt vällovliga avsikter.

Utredningens förslag tillstyrks av vissa remissinstanser från andra synpunkter än utredningen åberopat. Sålunda anser *TCO* att den föreslagna progressiva skalan kan bidra till att motväga det incitament till produktion av onödigt kostnadskrävande villor som de nuvarande skattereglerna innebär. *Länsstyrelsen i Blekinge län* ser likaså förslaget som en önskvärd punktåtgärd inom det ekonomiska samhällslivet. Kapital och arbetskraft kan användas på mer betydelsefulla objekt. Även *Stockholms stads fastighetskontor* har särskilt beaktat de bostadssociala synpunkterna när kontoret funnit sig böra tillstyrka förslaget.

*Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län*, som anser att skälen för en differentiering av schablonbeskattningen inte är starka om man ser problemet som en ren beskattningsfråga, finner sig likväl kunna principiellt tillstyrka förslaget från andra utgångspunkter. *Länsstyrelsen* uttalar.

I dagens läge måste samhällets byggnadsresurser främst inriktas på sådan produktion, som från allmän synpunkt anses vara särskilt angelägen. Detta förhållande kan åberopas som skäl för en differentiering av schablonbeskattningen så att byggandet av s. k. lyxvillor skattemässigt görs mera kostsamt än hittills. Svårigheterna med en skatteskärpning ligger dock däri att denna icke endast drabbar ny byggnation utan även får bäras av sådana inkomsttagare, som kanske i ett tvångsläge nödgats satsa på ett villaförvärv och därvid räknat med att de nu gällande skattereglerna skulle komma att bestå. Med hänsyn till sådana fall anser *länsstyrelsen* riktigt, att skärpningen inte drivs för långt utan modifieras så att schablonbeskattningen inte påtagligt kommer att överskrida beskattningsresultatet enligt den konventionella metoden.

Även LO vill sätta in utredningens förslag i ett vidare, bostadspolitiskt sammanhang och framhåller att prisregleringen på den svenska bostadsmarknaden inte omfattar hela den utbudna bostadsvolymen. De större och onödigt kostnadskrävande villorna finansieras ofta utan statliga lån. Samhället betalar i praktiken en stor del av gäldräntorna för lånen och kostnadsutvecklingen för de enskilda villaägarna begränsas därigenom.

Till stöd för de avstyrkande yttrandena anförs olika skäl.

*Sveriges industriförbund* anser att utredningen fäst alltför mycket avseende vid det under förarbetena till 1953 års lagstiftning åberopade motivet för lagstiftningen att det är räntan på det nedlagda kapitalet som skall beskattas. Lagstiftningens utformning visar att man avsåg att hålla fast den ursprungliga tanken att beskattningen skulle träffa nettot av fastigheten, dvs. skillnaden mellan hyresvärdet för villaägaren och hans omkostnader. Sättet för bestämmande av inkomstprocenten tyder på detta. Förbundet tillägger att förhållandet inte hindrar att det allmänna ränteläget påverkar schablonprocentens storlek. En varaktig räntehöjning måste nämligen höja den allmänna hyresnivån. Utredningen har emellertid inte närmare belyst utvecklingen på hyresmarknaden avseende villor och inte heller kostnadssidan. Förbundet anser det nödvändigt att dessa faktorer analyseras. I annat fall kan schablonprocenten i stor omfattning komma att ge felaktigt utslag. I storstadsregionerna finns en hyresmarknad för villor, anser förbundet.

Industriförbundet påpekar i anslutning härtill att värderingen av hyresförmåner exempelvis för jordbrukare och tjänstemän ingalunda sker med utgångspunkt från det i bostaden investerade kapitalet utan efter hyresnivån på orten. Likaså skall en fastighetsägare som bebor en lägenhet i en av honom ägd större hyresfastighet såsom intäkt ta upp hyresvärdet enligt ortens pris. Någon särskild anledning att just beträffande villor ha en annan utgångspunkt för intäkternas beräkning torde knappast kunna framletas.

Industriförbundet uttalar avslutningsvis att förbundet inte i och för sig har någon invändning att rikta mot att en höjning av inkomstprocenten vidtas vid lämplig tidpunkt men att detta självfallet får ske endast i den utsträckning den nu tillämpade procentsatsen visats leda till ett för lågt beskattningsresultat. Enligt förbundet måste man därvid beakta att den grova schablonmetoden knappast kan upprätthållas oförändrad, om procenttalet mer påtagligt höjs. En sådan höjning skulle nämligen förstora de felaktigheter som schabloner av denna art måste leda till.

*Riksskattenämnden* anser att nuvarande procenttal för intäktsberäkningen är en favör för villaägarna. Eftersom procenttalet beräknas på fastighetens taxeringsvärde blir denna favör i kronor räknat större för de dyrbarare villorna än för villor av mera normal beskaffenhet. Vill man

med hänsyn till förvärvskällans speciella karaktär eller av andra skäl än rent skattemässiga inte ge denna favör åt alla villaägare, kan problemet givetvis i princip lösas genom den av utredningen valda metoden att höja procenttalet för intäktsberäkningen för villor med taxeringsvärde över en viss nivå.

Om man vill skärpa beskattningen för en viss kategori villor med motive- ring att åstadkomma större beloppsmässig rättvisa enskilda skattskyldiga emellan bör man emellertid enligt riksskattenämndens mening grunda ett så- dant beslut på ett tillförlitligare material än det utredningen förebragt. Beslutet bör föregås av en prismässig undersökning i syfte att utröna hy- resvärdet och kostnaderna för de villor, som anses böra omfattas av för- slaget. På basis av en sådan undersökning kan därefter de procenttal väl- jas, som ger en godtagbar beloppsmässig paritet med villor av mera normal beskaffenhet. Utan en sådan undersökning saknas enligt nämnden förutsättningar att ta ställning till förslaget och de valda procenttalen.

Ett fylligare utredningsmaterial efterlyses också av *länsstyrelsen i Göte- borgs och Bohus län* och *Svenska sparbanksföreningen*. Föreningen önskar särskilt en analys av förhållandet mellan markvärde och byggnadsvärde. Enligt föreningen finns det skäl att anta att markvärdena i Stockholms- trakten ingår i villornas taxeringsvärden med större andel än beträffande villor i landsorten.

Ett flertal remissinstanser uppehåller sig vid den av utredningen påta- lade bristande överensstämmelsen mellan villornas aktuella saluvärden och deras taxeringsvärden. *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* anmärker att man — när riktlinjerna för den senaste allmänna fastighetstaxeringen drogs upp vid det s. k. Stockholmsmötet 1964 — torde ha varit fullt på det klara med att den valda nivån för taxeringsvärdena för villor med bred marginal understeg de då aktuella saluvärdena. Skälen till denna försik- tighet var i främsta rummet ovisshet om de kommande konjunkturerna och det förhållandet att överpriserna på villor till stor del kunde tillskrivas bostadsbristen.

Enligt *Sveriges industriförbund* ligger det i sakens natur att de stigande byggnadskostnaderna och de på grund av inflationen höjda priserna på överlåtna villor, särskilt i storstäderna, medfört en successivt ökande skillnad mellan verkligt värde och taxeringsvärde. Detta är emellertid en konsekvens av att man valt taxeringsvärdet som underlag för inkomstbe- räkningen. Någon annan lämplig faktor att utgå från torde inte föreligga. Enligt förbundet är metoden betingad av praktiska skäl och den ger i och för sig inte någon ledning för bestämmande av procenttalet.

Om syftet med den föreslagna skärpningen av beskattningen är att träffa det dolda kapital, som representeras av skillnaden mellan saluvärde och taxeringsvärde, kan detta förhållande inte ensamt för sig utgöra grund för

att införa en ränta som är progressiv i förhållande till taxeringsvärdet anser *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län*, som är kritiskt inställd till förslagets skatterättsliga motivering men som i princip tillstyrker med anförande av bostadssociala skäl. Storleken av det dolda kapitalet redovisas inte närmare i betänkandet påtalar länsstyrelsen. Det har inte i betänkandet blivit utrett att överpriserna — räknade i procent av taxeringsvärdena — skulle ligga högre för högt taxerade villor än för villafastigheter i allmänhet. En undersökning i Göteborg visar tvärtom att överpriserna i procent av 1965 års taxeringsvärden sjunker vid stigande taxeringsvärden. Sålunda uppgick överprisprocenten för enfamiljs bostadsfastigheter i Göteborg under år 1965 enligt en vid yttrandet fogad sammanställning av Göteborgs stads statistiska kontor till ca 200 eller däröver för villor med taxeringsvärdet under 25 000 kr. För villor med taxeringsvärden mellan 25 000 kr. och 50 000 kr. utgjorde överprisprocenten 166 och i skiktet närmast däröver upp till 100 000 kr. 145. För villor över 100 000 kr. taxeringsvärde uppgick överprisprocenten till 113.

Länsstyrelsen finner vidare det vara egendomligt att utredningen ansett sig kunna frita från den räntebeskattnings, som utredningen pläderar för, det dolda kapital som finns i villor under 125 000 kr. taxeringsvärde. Enligt tumregeln vid fastighetstaxeringen att taxeringsvärdet för en nybyggd villa sätts till 80 % av produktionskostnaden blir detta kapital 31 250 kr. i en nybyggd fastighet med 125 000 kr. taxeringsvärde. Om man anser en räntebeskattnings av 5 % rimlig innebär detta att en inkomst på mer än 1 500 kr. årligen skulle undantas från beskattning i detta fall. Detta betyder ett slags skattesubvention vid 50 % marginalskatt på 750 kr. Den som bebor en lägenhet i en vanlig hyresfastighet utan statligt lån får inte någon liknande subvention för täckande av sin bostadskostnad.

*Stockholms stads kammarkontor* anser att förslaget innebär en betydligt kraftigare skärpning av villabeskattnings än som kan motiveras enbart med hänsyn till taxeringsvärdernas bristande överensstämmelse med den aktuella prisnivån.

Enligt *kammarrättens majoritet* kan det hållas för sannolikt att taxeringsvärdena efter 1965 års allmänna fastighetstaxering i större utsträckning än tidigare motsvarar saluvärdena. Kammarrätten påpekar att de av utredningen i bilaga 9 till betänkandet lämnade uppgifterna utvisar att köpeskillingen eller byggnadskostnaden för villor över 150 000 kr. taxeringsvärde ingalunda alltid överstigit 1965 års taxeringsvärden. Med utgångspunkt härifrån framhåller kammarrätten att det inte generellt kan fastslås att undervärderingen av större eller dyrbarare villor är så stor som utredningen antagit. Även *länsstyrelsen i Jämtlands län* är inne på denna tankegång. Länsstyrelsen ifrågasätter riktigheten i uttalandet att avkastningen av en allt större del av det faktiska värdet av en villa inte blir föremål för inkomstbeskattnings. Med nuvarande restriktioner på kreditmarknaden

är det nämligen uppenbart att den kundkrets som kan antas vara att påräkna för en fastighet i de högre kostnadslägena är mycket begränsad. Det torde därför inte generellt kunna anses att full överensstämmelse råder mellan det nedlagda kapitalet och det verkliga värdet i mening av omedelbart realiserbart värde. Länsstyrelsen förmodar också att den större delen av fallen med hög överprisprocent i fråga om dyrbarare villor är hänförlig till storstadsregionerna och sålunda bl. a. är ett uttryck för av bostadsbristen betingade högre köpeskillingar.

Från några håll framhålls att innebörden av utredningens förslag är att brister i fastighetstaxeringssystemet rättas till via inkomstbeskattningen. Detta finner länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län samt lantbrukets skattedelegation olämpligt. Om man anser taxeringsvärdena för låga är det rätta botemedlet enligt länsstyrelsens mening att vid nästa allmänna fastighetstaxering utfärda sådana direktiv som garanterar mera rättvisande taxeringsvärden. Lantbrukets skattedelegation befarar i hög grad orättvisa utslag om man korrigerar fastighetstaxeringsresultatet genom villaschablonen med hänsyn till att felmarginalerna i fastighetstaxeringen varierar inom vida gränser. Enligt Sveriges hantverks- och industriorganisation är det från principiell synpunkt riktigare att de påtalade felaktigheterna i beskattningen i första hand rättas genom lämpliga ändringar av förekommande taxeringsvärden. Att såsom de sakkunniga föreslagit införa en progressiv beskattning av intäkter av villafastigheter, motiverad enbart med förekomsten av exklusiva inredningsdetaljer i villor med högre taxeringsvärden, synes däremot vara principiellt olämpligt. I varje fall kan detta förhållande inte direkt läggas till grund för en generell och väsentlig skatteskärpning för dessa villafastigheter, som obestriddligen även drabbar villor med normal inredning och utrustning.

Svenska sparbanksföreningen ställer frågan i vad mån den värdestegring som en fastighet undergår på grund av den allmänna prisutvecklingen bör inverka på den årliga inkomstbeskattningen. En ökning av taxeringsvärdet medför inte någon ökad skatteförmåga för ägaren förrän värdestegringen realiserar. Det ligger därför enligt föreningen nära till hands att göra sådan värdestegring till föremål för beskattning först när fastigheten försäljes. En motsatt regel innebär i realiteten en periodisk värdestegrings-skatt. Föreningen påpekar att 1963 års markvärdekommitté inte funnit skäl att föreslå någon värdestegrings-skatt vid sidan av realisationsvinstbeskattningen och att inte heller värdestegring på aktier inkomstbeskattas förrän aktierna realiserar. Föreningen tillägger att förslaget enligt dess mening främst drabbar den äldre bebyggelsen. Den i mångas ögon irriterande »bostadssubvention skattevägen» som utredningen avser att förhindra gynnar generellt sett ägare av nya högt belånade villor medan ägare av äldre villor regelmässigt deklarerar mindre ränteavdrag.

I motsats härtill står bl. a. TCO som framhåller att organisationen vid upp-



repade tillfällen hävdade att den kapitalökning som registreras genom höjda taxeringsvärden bör leda till att en ökad kapitalintäkt redovisas.

Någon principiell grund för utredningens förslag finns inte anser *lantbrukets skattedelegation*, som uppfattar förslaget som en förtäckt väg att inte medge gäldränteavdrag i full utsträckning för vissa grupper skattskyldiga. Förslaget är enligt delegationen principiellt försvarbart endast om man utgår från att avkastning av förmögenhet alltid skall beskattas efter det gynnsammaste avkastningsalternativet. Eftersom förslaget även omfattar äldre bebyggelse är emellertid produktionskostnaden eller köpeskillingen i de flesta fall lägre än taxeringsvärdet. Det icke intäcksberäknade egna kapitalet utgörs då av ett förväntningskapital, som möjligen kommer att utlösas vid försäljning av fastigheten. I dessa fall kan ett alternativplaceringsresonemang enligt delegationens uppfattning rimligen inte föras med hänsyn till att fastigheten för ägaren i första hand är en bostad och inte en kapitalplacering.

Vissa remissinstanser anser att den föreslagna lagstiftningen från fiskalisk synpunkt är så betydelselös, att de komplikationer lagstiftningen medför i det praktiska taxeringsarbetet bör väga tyngre. Hit hör *kammarrättens majoritet*, *riksskattenämnden* och *länsstyrelsen i Västernorrlands län*. Riksskattenämnden framhåller att den föreslagna ordningen otvivelaktigt medför ökade svårigheter för de skattskyldiga och merarbete för taxeringsmyndigheterna. Även i blanketthänseende innebär förslaget en inte obetydlig komplikation.

*Kammarrättens majoritet* understryker att varje avvikelse från en schablon utgör en felkälla i det praktiska taxeringsarbetet. Från praktisk synpunkt är olägenheter förenade med att ha ett schablonprocenttal, som är högre än repartitionstalet. En schablonmetod med olika procentsatser beroende på fastighetens taxeringsvärde kan vidare förmodas komma att ge ökad anledning till skatteprocesser i syfte att få ned taxeringsvärdet. Ökat antal tvister rörande frågan om storleken av den del av taxeringsvärdet som belöper på en i rörelse använd fastighetsdel kan också emotes. Kammarrätten påpekar att det övervärde i förhållande till taxeringsvärdet som finns beträffande villor med mindre än 125 000 kr. taxeringsvärde och som lämnas obeskattat enligt förslaget, sannolikt totalt sett har större fiskal betydelse än obeskattat övervärde för dyrbarare villor.

Även *Taxeringsnämndsordförandenas riksförbund* understryker att en varierande intäcksprocent komplicerar schablonmetoden, som hittills varit relativt enkel att tillämpa. Det är uppenbart att ett ökat arbete därigenom kommer att åsamkas taxeringsmyndigheterna särskilt i första instans. I vissa storstadsdistrikt, där villafastigheter med höga taxeringsvärden företrädesvis finns, kan merarbetet t. o. m. bli betydande.

Såsom ett bättre alternativ till lösning av det problem villabeskattnings-

utredningen förelagts rekommenderar *länsstyrelsen i Jämtlands län* en generell höjning av intäktsprocenten till lämpligt tal och en höjning av bottenavdraget som f. n. är 200 kr.

I fråga om den närmare utformningen av utredningens förslag har de remissinstanser, som principiellt tillstyrkt förslaget, också i allmänhet anslutit sig till de av utredningen förordade gränsdragningarna. Från några håll framförs dock ändringsförslag. De remissinstanser som avstyrkt utredningens förslag har i allmänhet förordat en uppmjukning av förslaget om det ändå läggs till grund för lagstiftning.

Vad först angår beloppsgränserna, som utredningen satt vid 125 000 kr. resp. 200 000 kr., förordas höjningar av *kammarrättens majoritet, länsstyrelserna i Södermanlands, Kalmar och Hallands län* samt *Sveriges villaägareförbund*. Flertalet av dessa instanser föreslår 150 000 eller 175 000 kr. som nedre gräns och 250 000 kr. som övre gräns. *Lantbrukets skattedelegation* föreslår att bara en gräns bestäms och att den sätts vid 200 000 kr. Å andra sidan ifrågasätter *HSB* om inte gränstalen bör sänkas men tillstyrker förslaget oförändrat med hänsyn till kommande höjningar av taxeringsvärdena, beroende på bl. a. allmänt höjd bostadsstandard.

De som förordar höjning av beloppsgränserna åberopar i regel som motivering produktionskostnaderna för egnahemsvillor i storstadsregionerna. *Kammarrättens majoritet* påpekar att de uppgifter som utredningen åberopat gäller förfluten tid och omfattar gruppbebyggelse. Det sistnämnda torde medföra att kostnaderna ligger lägre än genomsnittet för motsvarande enskild bebyggelse. Av bil. 11 till betänkandet liksom av andra tillgängliga uppgifter framgår att produktionskostnaderna för egna hem även i gruppbebyggelse f. n. betydligt överstiger den högsta produktionskostnad som utredningen räknat med som grund för förslaget. Vidare framhåller kammarrätten att markpriserna i storstadsregionerna nu är så höga att en tomt av normalstorlek kan betinga ett pris av 75 000—100 000 kr.

*Lantbrukets skattedelegation* anser likaså att förhållandena i de största tätorterna inte beaktats tillräckligt. Den undre gränsen bör rimligen avvägas så att inte normalvillor i storstadsregionerna drabbas av den föreslagna extra beskattningen när denna gräns praktiskt taget aldrig kan uppnås för normalvillor eller ens för s. k. lyxvillor med annan belägenhet. Vid gränsdragningen måste också beaktas att marknadssituationen i fråga om bostäder i storstadsregionerna är sådan att bostadssökande ofta tvingas att göra förvärv som ligger på gränsen eller i en initialperiod t. o. m. överstiger gränsen för deras ekonomiska förmåga.

*Svenska sparbanksföreningen* anser att det ligger nära till hands att bortse från markvärdet vid intäktsberäkningen om man generellt befarar att taxeringsvärdet är en alltför bristfällig värdeämätare. Bygger man schablonen enbart på byggnadsvärdet kräver det givetvis en omprövning av såväl belopps-

gränserna som schablontalen i sig. Denna fråga har också tagits upp av *länsstyrelsen i Malmöhus län*, som erinrar om att man i den offentliga debatten framfört åsikten att det skulle vara principiellt oriktigt att låta utredningens förslag omfatta även de fall, då det huvudsakliga värdet av vederbörande taxeringsenhet ligger i markvärdet. Länsstyrelsen anser villabeskattningsutredningens ståndpunkt vara mer övertygande och överensstämmande med principerna för schablontaxeringen. Beskattningen har avsetts ske av fastighetsägarens eget kapital, oavsett hur detta sedan fördelar sig på byggnads- och markvärde. Det är också att märka att schablontaxering endast avser fastigheter med villor för bostadsändamål.

De speciella förhållandena i storstadsregionerna understryks vidare av bl. a. *överståthållarämbetet och länsstyrelsen i Kalmar län*.

*Länsstyrelsen i Hallands län* ifrågasätter om en villa med taxeringsvärde på 125 000 kr. kan beräknas utvisa en standard som överstiger vad som numera är normalt för våningar med motsvarande bostadsyta i nyare hyreshus. Den av utredningen föreslagna gruppindelningen av egnahemsfastigheterna, som avses skola gälla åtminstone under perioden fram till nästa allmänna fastighetstaxering, torde innebära, att en nybyggd normal egnahemsfastighet kommer att vid taxeringen klassificeras såsom en villa med storlek och standard utöver det vanliga redan vid den föreslagna lagändringens ikraftträdande. Detta kan enligt länsstyrelsen inte ha varit avsikten med utredningens översyn. Länsstyrelsen vill därför förorda, att nedre beloppsgränsen höjs till förslagsvis 175 000 kr. och att en däremot svarande höjning sker av den högre beloppsgränsen.

Några remissinstanser påtalar att utredningen till utgångspunkt för sitt förslag synes ha valt produktionskostnaden för villor med 125 m<sup>2</sup> bostadsyta. Denna gräns representerar enligt *Svenska sparbanksföreningen* inte på något sätt en skiljelinje mellan normal standard och sådan standard som bör föranleda högre beskattning. Detta återspeglas f. ö. i bostadspolitiska kommitténs nyligen framlagda betänkande angående statligt kreditstöd (SOU 1966: 44). Kommittén föreslår däri att nämnda mått såsom absolut gräns för statlig belåning slopas. Liknande synpunkter anförs av *kammarrättens majoritet*.

Som framgår av det föregående ifrågasätter *sparbanksföreningen* vidare om man inte bör grunda schablonbeskattningen enbart på villornas byggnadsvärde och bortse från det i taxeringsvärdet ingående markvärdet. Enligt föreningen skulle ändå vissa ojämnheter kvarstå vid beskattningen, beroende på byggnadskostnadernas variationer inom olika landsdelar. Man kan därför tänka sig att gå ett steg längre, nämligen att justera byggnadsvärdet t. ex. med tillämpning av den produktionskostnadskoefficient som används för beräkning av låneunderlag vid statlig kreditgivning.

*Svenska kommunförbundet* understryker vikten av att sådana åtgärder vidtas att förekommande variationer i fråga om likvärdiga fastigheters taxe-

ringsvärden så långt möjligt elimineras. *Stockholms stads fastighetsnämnd* och *Sveriges villaägareförbund* anser det angeläget att gränserna för skärpt beskattning på något sätt anpassas till penningvärdets förändringar.

De av utredningen föreslagna procentsatserna tillstyrks av nästan alla remissinstanser, som i princip uttalat sig för utredningens förslag. *LO* förordar dock höjning för att stegra den bostadspolitiska effekten av förslaget. Intäktsprocenten för den del av taxeringsvärdet som ligger mellan 125 000 och 200 000 kr. bör enligt *LO:s* mening sättas till 6 och för den del som ligger ovanför bör tillämpas 10 %. *Överståthållarämbetet* anser att de av utredningen valda procenttalen närmast framstår som för låga med hänsyn till att taxeringsvärdena för villor i Stockholm vid 1965 års allmänna fastighetstaxering kommit att väsentligt understiga saluvärdena. Ämbetet framhåller att detta i sin tur har sin grund i att köpeskillingsstatistiken är missvisande beroende på att säljare och köpare av villor ofta har ett gemensamt intresse att inte offentligen redovisa fulla köpeskillningarna. En mindre justering önskar *länsstyrelsen i Östergötlands län*, som anser att procentatsen i mellanskiktet bör höjas till 5 för att man skall vinna en enligt länsstyrelsens mening skäligare övergång mellan de olika procentsatserna.

Å andra sidan anser *Svenska stadsförbundet* att progressiviteten i de övre värdeskikten gjorts starkare än som synes erforderligt för att nå syftet att korrigera brister i fastighetstaxeringen. *Svenska landstingsförbundet* betraktar den föreslagna progressiviteten som relativt stark. De uppskattningar av boendevärdet som framkommer vid framräkningar med de föreslagna procenttalen på nuvarande taxeringsvärden torde emellertid enligt förbundet ganska väl ansluta sig till hyreskostnaderna för lägenheter i motsvarande storleksordning och kvalitetsklass.

*Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* godtar de föreslagna procentsatserna men anser att ett tak bör läggas över vilket den differentierade schablonbeskattningen inte bör sträcka sig. Schablonintäkten bör begränsas till högst 4 % av fastighetens taxeringsvärde. Detta tak uppnås enligt utredningens förslag vid ett taxeringsvärde av 262 500 kr. Länsstyrelsen anser att ett flertal faktorer talar för försiktighet vid val av schablontal, bl. a. åberopas att schablonen omfattar fastigheter av särpräglad beskaffenhet — något som utredningen inte närmare gått in på. En del fastigheter kan vara sådana lyxfastigheter som utredningen närmast synes ha haft i tankarna. En del kan ha helt ordinär standard. I andra fall kan det gälla omoderna och tungarbetade »kråkslott», där hyresvärdena på intet sätt står i relation till de höga taxeringsvärdena. En del fastigheter är kanske om inte direkt feltaxerade så dock ovanligt högt taxerade efter 1965 års grunder — och taxeringen torde inte få rättas till förrän vid nästa allmänna fastighetstaxering. När man beräknar intäkten för villor av nu nämnt slag efter schablon föreligger enligt länsstyrelsen risk för att resultatet alltför mycket avviker

från resultatet vid taxering enligt konventionell metod. Utredningen har inte heller visat varför just 8 % valts i det högsta skiktet. Skatteskärpningen har inte ställts i en bestämd relation till det dolda kapitalet. Beskattningen efter 8 % drabbar därför inte bara detta kapital utan också övrig del av fastighetskapitalet oavsett om denna kapitaldel består av eget kapital eller främmande kapital. Klokheten bör enligt länsstyrelsens mening bjuda att man inte plötsligt på ett enda taxeringsår genomför en kraftig uppräkningsnivån för schablonbeskattningen även om det i och för sig är riktigt, utan hellre fördelar den nödvändiga uppräkningsnivån på flera år.

Länsstyrelsen håller det för säkert att många som äger dyra fastigheter måste se sig föranlåtna att söka avyttra dessa, om förslaget genomförs. Det föreligger då risk för att avyttring endast kan ske till pressade priser. Den som för många år sedan köpt sin fastighet för lågt pris och icke har den särskilt högt belånad, har kanske möjlighet att bära en sådan nedpressning av priset. Men för den villaägare, som nyligen nödgats att skaffa sig en villafastighet till dagens höga priser och därvid fått skuldsätta sig för belopp, som närmar sig köpeskillingen, kan följden av denna av beskattningens omläggning framtvungade realisation bli ruinerande. Enligt länsstyrelsens mening bör man räkna med en merutgift i skatt av ca 10 000 kr. för en villa med 500 000 kr. taxeringsvärde. Om merutgiften kapitaliseras efter 5 % medför den en försämring av villans saluvärde med 200 000 kr.

Även *kammarrättens majoritet* understryker att verkningarna av utredningens förslag kan bli mycket kännbara för dem som, för att lösa sin bostadsfråga på ett från deras synpunkt tillfredsställande sätt, funnit sig nödsakade att köpa en fastighet med högt taxeringsvärde och hög anskaffningskostnad och därvid i sin ekonomiska kalkyl utgått från det procenttal och det taxeringsvärde som gällt vid upprättande av kalkylen. Höjningen på intäktssidan och därmed höjningen av boendekostnaden blir betydande. Kammarrätten ifrågasätter om detta är förenligt med den allmänna hyrespolitiken i dag och med vad som kan komma att gälla även sedan hyrespolitiken framdeles kan ha getts ett annat innehåll.

*Riksskattenämnden* och *Svenska sparbanksföreningen* finner att de föreslagna procentsatserna synes vila på en skälighetsbedömning. Utan att närmare gå in på vilka procenttal som bör gälla framhåller föreningen.

En villa, taxerad till 500 000 kr., får t. ex. enligt förslaget en beskattningsbar intäkt av 29 500 kr. motsvarande 5,90 % av taxeringsvärdet, vilket kan synas skäligt. Om man emellertid utgår från det av utredningen redovisade beräknings sättet för villaschablonen vid dess införande finner man att den grundläggande principen för villabeskattningen — beskattning av räntan på det i villan nedlagda kapitalet — inte kan upprätthållas. Enligt 1950 års skattelagssakkunniga borde från den allmänt tillämpade »schablonen» på 6 % dragas kostnaderna för värdeminskning, vattenförbrukning, reparation och underhåll samt smärre utgifter, enligt dåvarande kostnadsläge sammanlagt ca 2,5 %. Även med oförändrat kostnadsläge skulle »hyresvärdet» till-

lämpat på ovannämnda fall, utgöra 5,9 % + 2,5 % eller 8,4 %. En så hög kapitalavkastning torde inte ens i dagens höga ränteläge kunna erhållas vid normal kapitalplacering.

*Lantbrukets skattedelegation* anser inte heller en procentsats av 8 realistisk, i synnerhet inte om man jämför med den effektiva avkastningen på långsiktiga värdebeständiga placeringar t.ex. i aktier. En beskattning av fiktiva avkastningar kan leda till rubbningar på den aktuella fastighetsmarknaden med följd att de nuvarande ägarna lider kapitalförluster vid en framtida avyttring utan möjlighet att med nuvarande eller av markvärdekommittén föreslagna regler erhålla avdrag för uppkommen realisationsförlust. Delegationen har uppfattningen att om en differentiering över huvud taget skall genomföras endast en gräns bör fastställas, nämligen vid 200 000 kr., och att intäkten över denna gräns skall beräknas till 4 %.

*Sveriges köpmannaförbund*, som är kritiskt inställt till utredningens förslag men anser att man inte helt kan avfärda utredningens synpunkter, anser det nödvändigt att den föreslagna procentskalan reduceras om förslaget genomförs. Förbundet förordar 2, 3 och 5 % med bibehållande av de intervaller som utredningen tänkt sig. Enligt förbundet har utredningen inte tagit tillräcklig hänsyn till att situationen på bostadsmarknaden tvingat många villaägare att köpa större och dyrare objekt än de skulle önskat. En så kraftig skärpning av beskattningen som utredningen föreslagit skulle i själva verket i många fall innebära en straffbeskattning av skattskyldiga, som på grund av samhällets oförmåga att komma till rätta med bostadsmarknaden åsamkas mycket betydande merutgifter i form av höga räntor och amorteringar. Man bör inte glömma bort fortsätter köpmannaförbundet att ett väsentligt större antal skattskyldiga åtnjuter betydande subventioner i form av hyror, som på grund av hyresreglering, låga räntor på bostadslån etc., ligger väsentligt under vad marknadsläget skulle kräva. Man kan inte heller bortse från att värdet på bostadsförmån inom jordbruk i regel värderas mycket lågt. Härtill kommer att ränteläget nu är extremt högt och att man på sikt måste räkna med betydligt lägre räntor.

Den tekniska konstruktionen av förslaget finner *länsstyrelsen i Malmöhus län* lämplig och uttalar.

Av stor betydelse ur synpunkten av smidig tillämpning är utredningens förslag till differentiering av schablonmetodens procentsats — vid intäktsberäkningen — för olika skikt av taxeringsvärdet. Härigenom undviks icke önskvärda tröskelproblem, knutna till övergångslägena mellan skilda grupper av taxeringsvärden, och ett icke obetydligt antal skatteprocesser angående en- och tvåfamiljsfastigheters rätta taxeringsvärden kan antas bli eliminerade härigenom.

*Sveriges villaägareförbund* åberopar sin framställning till mig av den 21 juni 1966, vari förbundet hemställt om höjning av det extra avdraget vid villabeskattningen. Förbundet anför att man måhända inte i princip kan

invända något mot den föreslagna progressiva skalan så länge vi har en progressiv inkomstbeskattning. Förbundet hemställer dock att den föreslagna skalan utbyggs nedåt enligt följande. 1 % för den del av taxeringsvärdet, som uppgår till 75 000 kr., 1,5 % för belopp mellan 75 000 och 150 000 kr., 2 % för belopp mellan 150 000 och 225 000 kr., 3 % för belopp mellan 225 000 och 300 000 kr., 4 % för belopp mellan 300 000 och 400 000 kr., 6 % för belopp mellan 400 000 och 500 000 kr. samt 8 % för den del av taxeringsvärdet, som överstiger 500 000 kr.

Ett flertal instanser understryker utredningens uttalanden att beskattningen av intäkt genom uthyrning till annan än anställd bör göras till föremål för översyn. *Länsstyrelsen i Jämtlands län* anser att man även om en sådan översyn kommer till stånd redan nu bör överväga att bortse från sommaruthyrning vid tillämpning av schablonmetoden. Här för talar både rättviseskäl och den ojämnhet som kan antas föreligga vid tillämpning av hithörande bestämmelser.

*Länsstyrelsen i Blekinge län* har samma uppfattning och tillägger att en ändring skulle innebära en betydande förenkling av inkomstberäkningen i dessa fall som f. ö. är svårkontrollerade. Samma länsstyrelse erinrar om att frågan om beskattning vid uthyrning i andra hand av hel lägenhet eller del därav är reglerad för vissa lägenhetsägare, nämligen för medlem av bostadsförening och aktieägare i bostadsaktiebolag (punkt 2 tredje stycket av anvisningarna till 38 § KL). Länsstyrelsen framhåller att uthyrning av lägenhet eller del därav förekommer i betydande omfattning och ofta för stora belopp. Denna inkomst undgår merendels beskattning. Eftersom denna skattefråga enligt länsstyrelsen får anses i hög grad aktuell och likformig beskattning om möjligt bör eftersträvas för alla lägenhetsinnehavare, ifrågasätter länsstyrelsen om inte riksskattenämnden snarast borde få i uppdrag att på detta område utfärda anvisningar, t. ex. i huvudsaklig överensstämmelse med ovannämnda lagrum. Detta skulle innebära att beskattning inte sker om uthyrningen är av mindre omfattning.

SACO finner det stötande från allmänna rättvisesynpunkter att den som har kontrakt på ett för hans egna behov onödigt stort lägenhetsutrymme genom uthyrning kan skaffa sig ansemliga förtjänster, som inte behöver beskattas. Denna effekt är naturligtvis en följd av den med regleringsåtgärder åstadkomna bristsituationen på bostadsmarknaden. Om man gör inkomster av detta slag skattepliktiga, riskerar man å andra sidan ett minskat utbud på hyresmarknaden av möblerade rum, andrahandslägenheter och villor. Situationen på detta område är emellertid i dag mycket egendomlig, och SACO instämmer i utredningens förslag om en särskild översyn av dessa frågor.

Utredningen har inte kombinerat sitt förslag med särskilda regler för tvåfamiljsvillor — något som föranlett invändningar från *länsstyrelserna*

i Göteborgs och Bohus samt Blekinge län och vidare av Sveriges industriförbund och lantbrukets skattedelegation. Det påpekas att tvåfamiljsvillor sål- lan eller aldrig kan betraktas som lyxvillor. Taxeringsvärdena för dessa fastigheter torde med hänsyn till det sätt på vilket de utnyttjas enligt länsstyrelsen i Blekinge län vara förhållandevis högre än värdena på enfamiljsfastigheter med jämförbara produktionskostnader. Den påtalade stora skillnaden mellan nedlagda byggnadskostnader och taxeringsvärdet, vilket kapital för enfamiljsvillornas del avses skola beskattas genom förslaget, kan knappast åberopas som argument, när det gäller beskattningen av tvåfamiljsfastigheter. Länsstyrelsen tillägger att tvåfamiljsvillorna i högre grad än enfamiljsvillorna har karaktär av förvärvskälla.

Länsstyrelsen i Hallands län har liknande synpunkter men yrkar dock inte särregler för tvåfamiljsvillorna. Deras speciella karaktär åberopas som argument för höjning av den nedre gränsen för den differentierade intäktsberäkningen.

Enligt länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län samt lantbrukets skattedelegation synes utredningen ha förutsatt att tvåfamiljsvillorna i allmänhet är en förmånlig investering. I vissa fall torde emellertid ägaren bo dyrare än hyresgästen vilket sammanhänger med att hyran på orter där hyresregleringslagen gäller kan vara låst på en låg nivå. Skattedelegationen anser att gränsvärdet för tvåfamiljsvillorna av rättviseskäl måste sättas väsentligt högre än för enfamiljsvillor.

Vad utredningen anfört rörande beskattning av villa som rörelseidkare uthyr eller upplåter till anställd har mött gensaga från flera remissinstanser. Såsom framgår av det föregående utgår utredningen från att nuvarande regler innebär att villor upplåtna till arbetare alltid anses använda i rörelsen, vilket medför beskattning enligt konventionell metod, medan villor som disponeras av tjänstemän generellt inte anses nyttjade i rörelsen och därför schablontaxeras. Länsstyrelserna i Blekinge, Göteborgs och Bohus samt Jämtlands län, Sveriges industriförbund och lantbrukets skattedelegation invänder att utredningen på denna punkt återgett gällande rätt felaktigt. Länsstyrelsen i Jämtlands län anför.

Av föreliggande regeringsrättsutslag — exempelvis RÅ 1965 ref. 3 — torde emellertid icke kunna utläsas annat än att schablonmetoden skall tillämpas beträffande tjänstemannavillor, tillhöriga familjebolag och upplåtna till anställda i bolagen, som tillika ha ägareintresse i bolagen. Såvitt länsstyrelsen har sig bekant tillämpas vid taxering av de stora börsnoterade bruks- och skogsbolagen med i åtskilliga fall mycket omfattande villainnehav icke schablonmetoden utan dessa villor anses utgöra fastigheter i rörelsen. Härav följer att de föreslagna reformerna skulle få mindre räckvidd än vad utredningen antagit.

Riksskattenämnden anser utredningens beskrivning av gällande rätt i denna del alltför schematisk.



*Sveriges industriförbund* framhåller att några uttalanden i den av utredningen angivna riktlinjen vederligen inte gjordes under arbetet med 1953 års lagstiftning rörande schablonbeskattning. Visserligen har frågan dragits inför regeringsrättens prövning endast i vissa fall som gällt villor ägda av fåmansföretag och upplåtna åt aktieägare eller dessa närstående, men nuvarande praxis har stöd av vissa uttalanden av riksskattenämnden. Industriförbundet fortsätter.

Skulle en omläggning ske på sätt utredningen ifrågasatt skulle detta få betydande ekonomiska konsekvenser för sådana företag som måste upplåta bostäder åt anställda tjänstemän, exempelvis skogs- och bruksföretag. Någon anledning att göra ändring i den praxis som hittills tillämpats föreligger inte. Tvärtom talar starka skäl för den nu tillämpade ordningen. Man måste nämligen ha i minnet att de faktiska kostnaderna för en tjänstemannabostad regelmässigt är betydligt större än normalkostnaderna för en av ägaren själv bebodd villa. Det kan här räcka med att erinra om att redan de förhållandevis fåta bytena av sådana tjänstemannabostäder i samband med förflyttning, befordran eller avgång ur tjänsten gör att reparationskostnader o. d. kommer att ligga på en högre nivå än som gäller för villor i allmänhet.

Liknande synpunkter anförs av *lantbrukets skattedelegation*.

Även ett annat uttalande av utredningen beträffande villor som rörelse- idkare upplåter till anställd har föranlett särskilda yttranden från några remissinstanser. Utredningen har förutsatt att det förmånsvärde, som vid schablontaxering tas upp till beskattning hos tjänstemannen, kommer att påverkas uppåt av den höjda schablonbeskattningen. *Länsstyrelsen i Hallands län* ifrågasätter det principiellt riktiga i detta uttalande, eftersom schablonintäkten hos företaget och det förmånsvärde som tjänstemannen skall ta upp som intäkt, bestäms från helt olika utgångspunkter. Länsstyrelsen framhåller att det vid schablonberäkningen hos företaget inte är fråga om fastighetens verkliga hyresvärde. Det förmånsvärde som den anställda skall ta upp som intäkt av tjänst och det belopp för vilket företaget (arbetsgivaren) är berättigat till avdrag från rörelseintäkten, skall däremot enligt 42 § KL fastställas med ledning av i orten gällande hyrespris. Den höjda schablonbeskattningen inverkar därför inte på det förmånsvärde, för vilket den anställda är skattskyldig.

Den föreslagna författningsändringen har gett *överståthållarämbetet* anledning till erinran. Beträffande villa som delvis använts i ägarens egen rörelse utgår ämbetet från att intäkten skall beräknas på den del av taxeringsvärdet som återstår sedan taxeringsvärdet minskats med den del av värdet, som kan anses belöpa på rörelsedelen. Ämbetet förmodar att viss tvekan på sina håll kan uppkomma om 24 § 2 mom. första stycket KL erhåller den föreslagna lydelsen och andra stycket i samma moment inte får en klarare utformning.

Utredningens förslag att schablonmetoden skall tillämpas beträffande nybyggd villa oavsett när under beskattningsåret villan färdigställts har i allmänhet tillstyrkts av de remissinstanser som yttrat sig i frågan. Särskilt från länsstyrelsehåll hälsas den föreslagna ändringen med stor tillfredsställelse inte minst från förenklingssynpunkt. Det understryks också att de skattskyldiga har svårt att förstå att olika metoder för beskattningen tillämpas beroende på om en villa blivit färdig för inflyttning före eller efter halvårsskiftet.

*Kammarrätten* har i princip intet att invända mot den föreslagna ändringen men befarar vissa praktiska svårigheter t. ex. vid fördelning av avdrag för andra kostnader än för ränta och tomträttsavgäld i sådana fall då dessa kostnader belöper på såväl den tid för vilken inkomstberäkning enligt den konventionella metoden skall ske som övrig tid av året. Vidare framhåller kammarrätten att det framlagda förslaget ej ger full klarhet i frågan huruvida vid inkomstberäkningen underskott på en fastighet enligt den konventionella metoden för del av beskattningsåret skall få dras av från överskott på samma fastighet, beräknat enligt schablonmetoden för övrig del av beskattningsåret. Endast om sådant avdrag medges kan ett resultat beräknas för hela förvärvskällan vid en och samma taxering.

*Länsstyrelsen i Västernorrlands län* instämmer likaså i utredningens förslag men påpekar att man inte därmed kommer från de vanskligheter vid taxeringen, som uppstår för beskattningsår, under vilket en trefamiljsfastighet byggts om eller reparerats till en- eller tvåfamiljsbostad eller motsatt när i en tvåfamiljsvilla i samband med reparation inrättats en tredje lägenhet. Det ligger i sakens natur, anser länsstyrelsen, att en skattskyldig strävar efter att få reparationskostnaderna på den del av beskattningsåret för vilken den konventionella metoden tillämpas. Taxeringsmyndigheterna måste alltså fastslå, när förvandlingen till eller från schablontaxerad villafastighet ägt rum. Länsstyrelsen föreslår som en ytterligare förenkling att man bestämmer fastighetens beskattningsnatur efter förhållandena vid beskattningsårets utgång.

Komplikationerna beträffande flerfamiljsfastigheter som byggts om till en- eller tvåfamiljsvilla och vice versa föranleder *länsstyrelsen i Stockholms län* att tillstyrka förslaget endast såvitt gäller villor som nybyggts.

*Länsstyrelsen i Hallands län*, som tillstyrker förslaget, påpekar att en följd av förslaget blir att intäkten för nybyggda villor vid första taxeringen efter färdigställandet regelmässigt kommer att beräknas på grundval av ett för lågt värde, nämligen taxeringsvärdet för beskattningsåret. Detta är oftast endast ett markvärde. Genom utredningens lösning undgår man emellertid inte oväsentliga tillämpningssvårigheter både för de skattskyldiga och taxeringsmyndigheterna. Fiskala skäl motiverar knappast heller någon annan beräkning enligt länsstyrelsens mening.

Enligt *länsstyrelsen i Örebro län* är det otillfredsställande att intäktsbe-

räkningen för nybyggda villor sker på basis av ett alltför lågt värde. Länsstyrelsen anser det materiellt riktigt och ändamålsenligt att beräkna intäkten av dessa villor med användande av det för taxeringsåret gällande taxeringsvärdet. Att den skattskyldige vid deklarationens upprättande inte kan exakt veta vilket taxeringsvärde som kan komma att åsättas fastigheten och att deklarationen på denna punkt kan bli föremål för ändring i taxeringsnämnden, torde inte utgöra tillräckliga skäl för bibehållande av nuvarande bestämmelser. En annan princip som kan vara lättare att tillämpa, är att beräkna bruttointäkten på viss del av produktionskostnaden för villan. Eftersom inflyttning regelmässigt skett under beskattningsåret, torde nämnda svårigheter ej föreligga att någorlunda korrekt framräkna produktionskostnaden efter beskattningsårets utgång. I regel torde f. ö. en preliminär produktionskostnad finnas framräknad redan innan byggnadsarbetet påbörjas. Med hänsyn till att taxeringsvärdet bör understiga produktionskostnaden och att fastighetstaxeringen skall ske enligt de grunder, som tillämpats vid närmast föregående allmänna fastighetstaxering, torde den del av produktionskostnaden, som inkomstberäkningen skall baseras på, kunna begränsas till förslagsvis 75 %. Även länsstyrelsen i Södermanlands län anser det ändamålsenligare och från materiell synpunkt riktigare att för nybyggda villor beräkna intäkten på grundval av det för taxeringsåret gällande taxeringsvärdet.

Utredningens förslag på denna punkt avstyrks av riksskattenämnden och Taxeringsnämndsordförandenas riksförbund. Nämnden anser att utredningen överbetonat de olägenheter som i enskilda fall kan vara förbundna med den nuvarande regeln. Enligt riksskattenämndens erfarenheter har denna i stort sett fungerat väl. Riksförbundet påpekar att två deklara-tionsbilagor måste upprättas för ett och samma beskattningsår beträffande flerfamiljsvilla som omändrats till schablonvilla och tvärtom. Detta skulle innebära en avsevärd komplikation av förfarandet för såväl deklaran-ten som taxeringsmyndigheterna.

Överståthållarämbetet anser att det i detta sammanhang bör betonas att taxeringsförfarandet i praktiken icke onödigtvis bör kompliceras genom införande av olika fastighetsbilagor beträffande samma fastighet eller genom ökad kontroll från skattemyndigheternas sida i mindre väsentliga avseenden.

## Schablonbeskattade bostadsföretag

### Gällande rätt

I likhet med vad som gäller i fråga om en- och tvåfamiljsfastigheter tillämpas för fastigheter som ägs av bostadsföreningar och bostadsaktiebolag samt s. k. allmännyttiga bostadsföretag en förenklad schablonmetod för inkomstberäkningen. Bestämmelserna för dessa företags beskattning för inkomst av fastighet återfinns i 24 § 3 mom. och 25 § 3 mom. KL. Enligt dessa bestämmelser skall som intäkt av fastigheten upptas ett belopp, som för helt år räknat motsvarar 3 % av fastighetens taxeringsvärde året närmast före taxeringsåret. Finns inte något taxeringsvärde åsatt fastigheten för nämnda år beräknas intäkten på grundval av ett värde, som uppskattas enligt samma grunder som gällt för åsättande av taxeringsvärde. Avdrag från den beräknade intäkten får inte göras för andra kostnader än för ränta på lånat i fastigheten nedlagt kapital samt tomträttsavgäld eller liknande avgäld.

De bostadsföreningar och bostadsaktiebolag, som enligt angivna regler äger tillämpa schablonmetoden för beräkningen av inkomst av fastighet, brukar benämnas »äkta» bostadsföretag. En definition på »äkta» bostadsföretag är intagen i punkt 3 av anvisningarna till 24 § KL. Däri anges, att med bostadsförening och bostadsaktiebolag förstås ekonomisk förening eller aktiebolag, vars verksamhet uteslutande eller huvudsakligen består i att åt föreningens medlemmar eller bolagets delägare bereda bostäder i hus, som ägs av föreningen eller bolaget.

Om beskattningen av medlem eller delägare i »äkta» bostadsföretag för förmån, som uppburits från företaget, stadgas i punkt 2 av anvisningarna till 38 § samt punkt 3 av anvisningarna till 39 § KL. Bostad eller annan förmån av fastigheten, som tillkommit medlem eller delägare i denna hans egenskap är inte skattepliktig intäkt. Avdrag får därför inte göras för medlemmens eller delägarens omkostnader för bostaden eller förmånen. Har medlemmen eller delägaren under hela eller större delen av beskattningsåret hyrt ut sin lägenhet mot vederlag, räknas såväl vederlaget som värdet av den del av bostaden som inte hyrts ut såsom intäkt av kapital för medlemmen eller delägaren. I detta fall föreligger viss avdragsrätt för omkostnader.

I fråga om gränsdragningen mellan »äkta» och »oäkta» bostadsföretag och om beskattningen av bostadsföreningar och bostadsaktiebolag samt medlemmarna eller delägarna i dylika företag har riksskattenämnden år 1957 meddelat anvisningar till ledning för taxeringsmyndigheterna (riksskattenämndens meddelanden år 1958 nr 2 punkt 1). Såsom villkor för ett »äkta» bostadsföretag uppställs att företagets fastigheter inrymmer minst tre bostadslägenheter och vidare att minst 60 % av hela taxeringsvärdet

för företagets fastigheter belöper på de till medlemmar eller delägare med bostads- eller hyresrätt upplåtna bostadslägenheterna.

### *Utredningen*

Vissa statistiska uppgifter har införskaffats beträffande bostadsföretagens inkomsttaxering år 1965. Uppgifterna har sammanställts i bilaga 13 till betänkandet. Därav framgår att det alldeles övervägande antalet sådana föreningar skattemässigt redovisar underskott av sin fastighetsförvaltning. Endast ett fåtal har nettointäkt i fastighetsbilagan. Det torde här vara fråga om äldre företag som amorterat ned sina in-teckningsskulder. Vad beträffar de allmännyttiga bostadsföretagen utvisar statistiken likaså att det helt övervägande antalet företag har underskott av fastighetsförvaltningen.

Utredningen konstaterar med stöd av statistiken att en sänkning av schablonprocenten skulle sakna praktisk betydelse för det stora flertalet bostadsföretag. Utredningen påpekar vidare att flerfamiljsfastigheterna vid de båda senaste fastighetstaxeringarna i genomsnitt fått en höjning av taxeringsnivån med ca 10 % vid vardera taxeringen. Detta innebär att den sänkning av repartitionstalet som samtidigt gjorts innebär en definitiv minskning av fastighetsbeskattningen för dessa fastigheter. Enligt utredningens mening finns inte tillräckliga skäl att generellt sänka schablonprocenten vare sig för bostadsföreningarna och bostadsaktiebolagen eller för de allmännyttiga bostadsföretagen. Inte heller någon differentiering av procentsatsen för intäktsberäkningen liknande den som utredningen förordar för villor bör komma i fråga för bostadsföretagens del. Skillnaden mellan det faktiska värdet och taxeringsvärdet beträffande flerfamiljsfastigheterna är nämligen inte tillnärmelsevis så stor som i fråga om en- och tvåfamiljsfastigheterna.

På bostadsföretagens innehav av villor tillämpas i praxis villaschablonen. I sådana fall kommer den av utredningen föreslagna differentieringen av villaschablonen att tillämpas under samma förutsättningar som för övriga villor.

Beträffande beskattningen av s. k. garageföreningar och liknande föreningar framlägger utredningen däremot ett förslag. Härom anförs bl. a.

Under de senaste åren har bildats ett flertal ekonomiska föreningar med uppgift att tillhandahålla sina medlemmar garageplatser i särskilda fristående garagehus, som uppförts av föreningarna. Sådana garagehus har byggts i anslutning till tidigare bebyggelse av flerfamiljshus med otillräckligt antal garageplatser eller tillsammans med nybebyggelse av radhus, kedjehus eller småstugeområden i framförallt de större städernas förorter. Garageplatserna upplåts som regel med ständig besittningsrätt till medlemmarna av den förening, som de gemensamt bildat.

Frågan om en garageförenings beskattningssituation har prövats av regeringsrätten i ett den 10 mars 1964 avgjort mål (RÅ 1964 ref. 14). Utgången blev att föreningen inte schablontaxerades. Föreningen skulle i stället betraktas som vanlig ekonomisk förening vilket bl. a. innebär att dubbelbeskattningsprincipen blir tillämplig. Föreningen hade att såsom intäkt ta upp bl. a. hyresvärdet för de garageplatser som föreningen upplåtit till medlemmarna. Från denna intäkt ägde sedan föreningen i vanlig ordning göra avdrag för omkostnader och värdeminskning på fastigheten. Hyresvärdet för garageplatserna beskattas vidare hos medlemmarna, nämligen såsom utdelning från föreningen, i den mån medlem inte betalar full hyra för garaget vilket som regel inte torde vara fallet.

Utredningen erinrar om att när garage finns inrymt i en villa detta givetvis påverkar fastighetens taxeringsvärde. Beskattningen av förmånen av garaget ingår därvid i den schablonmässigt beräknade intäkten av villan, f. n. 2 % av taxeringsvärdet. Motsvarande gäller bostadsförenings eller bostadsaktiebolags fastighet om däri inryms garage för medlemmarna eller delägarna. Schablonen för inkomstberäkningen är för bostadsföretagen såsom förut nämnts 3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Garage och garageplatser, som garageföreningarna tillhandahåller sina medlemmar, synes närmast utgöra komplement till bostäder i villa, radhus, kedjehus och bostadsföretags fastighet. Det finns emellertid även garageföreningar vars medlemmar inte är direkt eller genom bostadsföretag fastighetsägare.

Någon anledning att i beskattningshänseende behandla garageföreningarna på annat sätt än bostadsföreningar och bostadsaktiebolag synes utredningen inte föreligga. Samma betraktelsesätt beträffande förvärvskällans speciella karaktär som gäller för villor och bostadsföretagens fastigheter kan anläggas på garageföreningarnas fastigheter. Fråga är inte om förvärvskälla i egentlig mening utan endast om ett sätt för den enskilde att i form av direkt eller indirekt äganderätt lösa sin egen bostads- och garagefråga.

Utredningen föreslår att den för bostadsföreningar och bostadsaktiebolag tillämpliga schablonregeln för inkomstberäkningen av annan fastighet skall gälla även för garageföreningar. En förutsättning bör vara, att garagen används för medlemmarnas eller delägarnas personliga räkning och inte t. ex. i rörelse som de utövar.

Även andra gemensamhetsanläggningar av likartad natur som garageanläggningar kan tänkas komma att bedrivas i samma form som garageföreningarna. Enligt utredningen bör därför i samband med den föreslagna ändringen av beskattningsreglerna för garageföreningarna det skatterättsliga begreppet bostadsförening och bostadsaktiebolag utvidgas till att omfatta även anläggning av likartad karaktär. Såsom exempel på sådana tänkbara anläggningar må nämnas tvättstugeanläggning, värmecentral e. d.

*Remissyttrandena*

Utredningens förslag att schablonen för bostadsföretagen lämnas utan ändring har föranlett erinran endast från *HSB*, som yrkar att intäktsprocenten för bostadsföretagen sänks från 3 till 2. När utredningen åberopar att en sänkning skulle få ytterst liten effekt för bostadsföretagens del eftersom endast ett fåtal sådana företag visar skattemässigt överskott i sin fastighetsförvaltning, utgör detta enligt *HSB* inget principiellt godtagbart motiv för att inte samma intäktsprocent skall gälla samtliga schablontaxerade fastigheter. *HSB* hemställer vidare att frågan om beskattningen av bostadsföretagen och deras medlemmar närmare utreds och anför till stöd härför bl. a.

Det kan ifrågasättas om nuvarande beskattningsmetod beträffande bostadsföretagens fastigheter är rättvist utformad. Vid införandet av den schablonmässiga inkomstberäkningen för bostadsföretagens fastigheter framhölls det vara principiellt riktigast att beskatta medlemmen eller delägaren i bostadsföretaget. Endast härigenom skulle det vara möjligt att ta hänsyn till den individuella skatteförmågan hos varje medlem och delägare. Enligt nuvarande skattemetod kan underskott i bostadsföretagens fastighetsförvaltning inte tillgodoföras medlemmarna och delägarna. Genom att förlägga beskattningen av bostadsföretagens fastigheter hos medlemmarna och delägarna skulle dessa underskott kunna fördelas enligt skatteförmågeprincipen. Härigenom skulle också skattemässig rättvisa skapas mellan medlemmar och delägare i bostadsföretag å ena sidan och villaägare å andra sidan. Detta skulle även från bostadspolitisk synpunkt vara värdefullt. Skattemässiga skäl skulle inte påverka val av boendeform. Beträffande bostadsrättsföreningars fastigheter är det relativt enkelt att förlägga beskattningen hos medlemmarna. Taxeringsvärdet på och räntekostnaderna m. m. för bostadsrättsförenings fastighet kan fördelas på bostadsrätthavarna efter andelstalen för lägenheterna.

*Svenska stadsförbundet* uppehåller sig vid de allmännyttiga företagen och erinrar om att en liten grupp dylika företag, nämligen sådana vilkas byggnation stagnerat och vilkas verksamhet huvudsakligen omfattar förvaltning av befintligt fastighetsinnehav, genom den fortgående amorteringen av byggnadslånen och därmed följande minskning av ränteavdragen får skattemässigt överskott enligt schablonmetoden och sålunda blir inkomstbeskattade. Förbundet påpekar att en sammanslagning av de allmännyttiga bostadsföretagen kan förväntas i samband med de fortgående kommunsammanslagningarna.

Utredningen får anses ha visat — anser *länsstyrelsen i Västernorrlands län* — att det alldeles övervägande antalet bostadsföretag skattemässigt redovisar underskott av sin fastighetsförvaltning. Eftersom en sådan redovisning knappast kan motsvara företagets verkliga resultat kan en höjning av procentsatsen ifrågasättas. I avsaknad av underlag för en bedömning av hur procentsatsen bör bestämmas avstår dock länsstyrelsen från att komma med något förslag på denna punkt.

Utredningens förslag att garageföreningar och liknande företag skall schablonbeskattas tillstyrks eller lämnas i princip utan erinran av samtliga remissinstanser. *Riksskattenämnden* understryker att nu rådande läge med avseende på garageföreningarnas beskattning inte är materiellt tillfredsställande. *Taxeringsnämndsordförandenas riksförbund* ser förslaget i denna del som en klar förenkling.

### Departementschefen

Inkomstbeskattningen av villafastigheter sker enligt lagstiftning från år 1953 efter en schablonmetod. Metoden innebär att ett belopp motsvarande 2 % av fastighetens taxeringsvärde redovisas som intäkt och att avdrag medges endast för ränta på lånat kapital som lagts ned i fastigheten och för tomträttsavgäld. Tidigare beskattades villor efter den s. k. konventionella metoden dvs. efter de regler som gäller för inkomstberäkningen av förvärvskällor i allmänhet. Detta innebar för villornas del att hyresvärdet för lägenhet, som ägaren använt för sin eller sin familjs räkning, och eventuella kontanta inkomster skulle tas upp som intäkt. Å andra sidan medgavs i princip avdrag för alla omkostnader för villan. Som exempel på sådana kostnader må nämnas — förutom skuldräntor — utgifter för reparation och underhåll av byggnader samt för vattenförbrukning, renhållning och belysning. Likaså medgavs avdrag för värdeminskning av byggnader och vissa inventarier.

Övergången till schablonmetoden för inkomstbeskattningen av villor motiverades främst såsom en nödvändig förenkling av deklara-tions- och taxeringsförfarandet. Den konventionella metoden med uppskattning av hyresförmåner enligt ortens pris och beräkning av omkostnader, särskilt reparationer, hade årligen medfört ett stort antal tvister och taxeringsprocesser. Vidare åberopades att villor knappast kunde betraktas som förvärvskällor i egentlig mening. Regelmässigt anskaffades inte sådana fastigheter för att användas i förvärvssyfte.

Till grund för villaschablonens tekniska utformning anfördes att räntan på det i villan nedlagda kapitalet av rättviseskäl borde beskattas. Från början anknöts intäktsprocenten till gällande sparbanksränta. En annan utgångspunkt var att schablonmetoden borde ge ungefär samma resultat för förvärvskällan som helhet som den konventionella metoden. I enlighet härmed bestämdes ursprungligen att inkomstberäkningen skulle ske efter 3 %.

Betydelsen av riktiga taxeringsvärden underströks starkt i samband med lagstiftningens förarbeten. Det förutsattes att man genom särskilda undersökningar efter det att metoden varit i tillämpning någon tid skulle utröna om schablonberäkningens obligatoriska anknytning till taxeringsvärdena gav ett nöjaktigt resultat.



Procentsatsen för intäktsberäkningen har sänkts två gånger under schablonmetodens hittillsvarande tillämpningstid, nämligen åren 1957 och 1965 i samband med de allmänna fastighetstaxeringarna dessa år. Vid båda tillfällena bestämdes sänkningen till en halv procentenhet och återopades det väntade nivålyftet beträffande villornas taxeringsvärden som skäl. Sänkningen av procenttalet avsåg alltså att motverka höjningen av taxeringsvärdena vid villaägarnas inkomstbeskattning.

Förslag till den senaste sänkningen av procenttalet förelades riksdagen i prop. 1965:30. Jag uttalade då att fråga här är om en bostadskostnad för villaägarna och att en automatisk höjning av denna kostnad till följd av höjda taxeringsvärden inte är önskvärd. Jag tillade emellertid att detta främst gäller en- och tvåfamiljsfastigheter av det slag som i dagligt tal innefattas i begreppet egna hem. Förhållandet fann jag vara i viss mån annorlunda när det gäller villor som i fråga om storlek och standard faller utanför det normala egnahemsbegreppet. Beträffande sådana fastigheter kan det vara motiverat att hålla fast vid den ursprungliga principen för schablontaxeringen, nämligen att den inkomst som beskattas skall motsvara en skälig förräntning på det kapital som fastigheten representerar. Det kan därför, framhöll jag, finnas fog för skilda beräkningsgrunder för olika slag av villor. Jag förordade en närmare utredning av frågan.

En sådan utredning har nu gjorts och utmynnat i förslag till höjd inkomstbeskattning för villor över 125 000 kr. taxeringsvärde. Utredningen anser sig kunna konstatera att taxeringsvärdena för villor inte är representativa för det kapital som villorna motsvarar. Det finns enligt utredningen ett avsevärt »dolt kapital» över taxeringsvärdet. Detta kapital är i kronor räknat allt större ju värdefullare villa det är fråga om. För villor över 125 000 kr. taxeringsvärde finner utredningen taxeringsvärdena vara så bristfälliga som mätare på det kapital villorna representerar att en höjning av intäktsprocenten bör ske. Förslaget innebär att den nuvarande intäktsprocenten, 2, behålls för villor med taxeringsvärden upp till 125 000 kr. För villor med högre taxeringsvärden tillämpas 2 % i botten och 4 % för den del av taxeringsvärdet som ligger mellan 125 000 och 200 000 kr. samt 8 % för den del av taxeringsvärdet som ligger däröver.

Vid remissbehandlingen har delade meningar uttalats beträffande utredningens förslag. Flertalet remissinstanser tillstyrker emellertid förslaget, i några fall med vissa modifikationer beträffande gränsbeloppen och procenttalen. En del instanser grundar sitt tillstyrkande helt eller delvis på andra motiv än de utredningen anfört, främst bostadssociala skäl. De avstyrkande remissinstanserna återopar till stöd för sitt ställningstagande bl. a. att förslaget saknar principiell grund, att den föreslagna skatteskärpningen är alltför kraftlig och att det framlagda utredningsmaterialet är för begränsat för att medge ett ställningstagande till förslagen.

För egen del anser jag starka skäl tala för en villabeskattnings i huvudsaklig överensstämmelse med utredningens förslag. Enligt min mening har

utredningen visat att de nuvarande reglerna inte är tillfredsställande från skattemässiga utgångspunkter. Vid fastighetstaxeringen tillämpas av olika skäl mycket vida säkerhetsmarginaler. Såsom utredningen framhållit medför det därvid tillämpade systemet att ett allt större kapital blir obeskattat ju mera påkostad en villa är. Jag kan inte finna en sådan ordning godtagbar från rättvisesynpunkt. För rena lyxvillor innebär det nuvarande systemet att taxeringsvärdet inte tillnärmelsevis återspeglar det nedlagda kapitalet.

Det låter sig visserligen säga att de nu påtalade förhållandena beror på brister i fastighetstaxeringen och att dessa brister i första hand bör rättas genom ändrade grunder för denna taxering. Åtskilligt finns helt visst att göra för att förbättra fastighetstaxeringsresultatet. I detta syfte tillkallade jag under våren 1966 särskilda sakkunniga för att bearbeta inte bara — såsom tidigare brukat ske — resultatet av 1965 års fastighetstaxering beträffande jordbruksfastighet utan även resultatet av samma års taxering beträffande annan fastighet. De sakkunnigas uppdrag avser även att undersöka behovet av ändrade regler. Det är min förhoppning att man genom denna utredning skall nå fram till regler som i högre grad än de nuvarande är ägnade att åstadkomma likformig fastighetstaxering. Men även om så blir fallet kvarstår att fastighetstaxeringen syftar till att få fram ett försiktigt beräknat saluvärde för fastigheterna. Det kommer därför regelmässigt att beträffande varje fastighet finnas ett visst gap mellan taxeringsvärdet och det i fastigheten nedlagda kapitalet. Det ligger i sakens natur att den marginal man här måste röra sig med är större, i kronor räknat, för fastigheter som på grund av storlek, speciell utformning, lyxbetonad utrustning eller annan orsak skiljer sig från det vanliga. En reform av fastighetsbeskattningen torde därför inte ensam kunna undanröja de brister i villabeskattningen som konstaterats.

Några remissinstanser har anmärkt att utredningen överbetonat den synpunkten att schablonmetoden avser att beskatta räntan på det kapital villan representerar. Enligt dessa instanser bör den intäkt som tas till beskattning enligt metoden i stort sett motsvara hyresvärdet för villaägarens bostad. Intäktsprocenten borde därför bestämmas efter en undersökning av hyresnivån för villor. Bortsett från att någon ren hyresmarknad för omöblerade villor knappast torde finnas ens i storstadsregionerna kan häremot invändas att intäktsprocenten avvägs efter en skälighetsbedömning där hänsyn bör tas till alla på frågan inverkan faktorer. Den nuvarande generella intäktsprocenten får anses vara fastställd efter dessa grunder och så bör även vara fallet med den skärpta procentsats som jag tillstyrker i det följande för villor med taxeringsvärde över 100 000 kr.

Förutom de skattemässiga synpunkter som således enligt min mening kan åberopas för en reform av villabeskattningen talar mycket starka bostadssociala skäl härför. Det har länge varit känt att de nuvarande reglerna för denna beskattning verkat starkt stimulerande på byggen av

onödigt kostnadskrävande villor. Rätten till avdrag för gäldranta innebär otvivelaktigt en stimulans särskilt för stora inkomsttagare att söka belåna sin fastighet så högt som möjligt och att bygga större än som annars blivit fallet. Följden blir en prisuppdrivande effekt på villamarknaden. I dagens bostadsläge är det också önskvärt att alla tillgängliga resurser reserveras för att bygga bostäder som tillgodoser det mer normala bostadsbehovet. I varje fall bör inte skattereglerna vara så utformade att de direkt stimulerar uppförande av lyxbetonade villor.

Jag anser således att det beskattningsresultat som den nuvarande utformningen av villabeskattningen ger för mera påkostade villabyggen är ett allvarligt problem som inte kan lämnas olöst. Villabeskattningsutredningen har diskuterat olika vägar att gå för att komma till rätta med problemet. Ingen remissinstans har velat anvisa någon annan väg att angripa problemet än via schablonens intäktssida. Det råder alltså allmän enighet om att lösningen inte bör sökas i en begränsning av avdragsrätten för gäldranta eller genom en övergång till konventionell metod. I stället för utredningens förslag till differentiering av intäktsprocenten har från något remisshåll rekommenderats en annan lösning som utredningen antytt men avvisat, nämligen en generell höjning av procenttalet och kompensation för den skattehöjning som detta skulle innebära för egnahemsägare genom höjning av det nuvarande 200 kr.-avdraget. Detta avdrag tillkommer alla villaägare beträffande fastighet som de är mantalsskrivna på. Alternativet torde förutsätta en omkonstruktion av 200 kr.-avdraget för att vara acceptabelt och är såsom utredningen framhållit även ur andra synpunkter mindre lämpligt. Jag tillstyrker med hänvisning till det anförda en lagstiftning som i princip ansluter sig till utredningens förslag.

Beträffande den närmare utformningen av lagstiftningen föreslår utredningen såsom förut nämnts en differentiering av intäktsprocenten så att den nuvarande procentsatsen, 2, skulle tillämpas för villor med upp till 125 000 kr. taxeringsvärde. För villor med högre taxeringsvärde förordas 2 % i botten och 4 % för den del av taxeringsvärdet som ligger mellan 125 000 och 200 000 kr. och 8 % för den del av taxeringsvärdet som ligger över 200 000 kr. De tillstyrkande remissinstanserna har i allmänhet anslutit sig också till förslaget detaljutformning. Ett flertal instanser har emellertid ändringsförslag såväl när det gäller beloppsgränserna som i fråga om procentsatserna.

I fråga om beloppen går framförda ändringsförslag ut på höjningar av skiktgränserna. Därvid åberopas i allmänhet att nybyggda egna hem redan i dagens läge vanligen taxeras till högre belopp än 125 000 kr., åtminstone i Stockholmstrakten. Från några håll föreslås också en ytterligare differentiering med utgångspunkt från att byggnadskostnaderna varierar starkt i olika delar av landet.

Enligt min mening bör man hålla i minnet att vi här har att göra med en schablon. Om det skall vara någon mening med schablonen bör den vara enkel i tillämpningen — något som särskilt kännetecknat villaschablonen. Varje komplikation försämrar schablonens värde. I schablonens natur ligger också att den slår olika för olika skattskyldiga. Såsom villabeskattningsutredningen understrukt skulle en differentiering av schablonmetoden med hänsyn till de skiftande byggnadskostnaderna på olika orter i landet innebära en så allvarlig komplikation av schablonen att ett sådant system inte bör komma i fråga. Även om det torde vara klart att byggnadskostnaderna i Stockholm är högre än i landet i övrigt är dock variationen inom storstadsregionerna för de villor som här är i fråga enligt min mening knappast större än som kan anses godtagbart inom schablonen.

Den favör som villaägarna åtnjuter genom att ett visst kapital i villan inte blir räntebeskattat anser jag vara tillräcklig redan om gränsen dras vid ett taxeringsvärde av 100 000 kr. Jag förordar därför att den nedre gränsen för skärpt beskattning sänks i förhållande till utredningens förslag med 25 000 kr. till 100.000 kr. Härmed vinner man även att en del mer påkostade villor utanför storstadsregionerna träffas av den skärpta beskattningen, låt vara i mycket begränsad utsträckning. Å andra sidan grundar jag inte detta mitt ställningstagande på uppfattningen att villor i Stockholm med taxeringsvärde strax över 100 000 kr. är av lyxkaraktär. Som jag nyss nämnde är grunden i stället att finna i den omständigheten att ett i kronor räknat alltför stort kapital blir obeskattat redan ovanför denna nivå. Härtill kommer olika praktiska fördelar med en gräns just vid 100 000 kr.

Någon remissinstans framkastar tanken att schablonmetoden eller i varje fall den förhöjda intäktsprocenten skulle tillämpas på det i taxeringsvärdet ingående byggnadsvärdet. Markvärdet skulle således alltid beskattas efter 2 %. Häremot talar redan praktiska skäl eftersom ett sådant undantag onekligen innebär en komplikation vid tillämpningen. Enligt min mening kan inte heller bärande principiella skäl åberopas för denna ståndpunkt. Schablonmetoden bygger bl. a. på att det är räntan på det i fastigheten nedlagda kapitalet som skall beskattas. Hänsyn bör då tas också till markvärdet vid intäktsberäkningen. Det finns vidare skäl att anta att de taxerade markvärdena i vissa områden i ännu högre grad än de taxerade byggnadsvärdena understiger de verkliga värdena.

Beträffande de föreslagna procenttalen, 2 i botten, 4 i mellanskiktet och 8 för den översta delen av taxeringsvärdet, har meningarna varit starkt delade bland de remissinstanser som framfört ändringsförslag. Olika förslag har väckts såväl om sänkning som om höjning av procentsatserna. Flertalet remissinstanser godtar emellertid utredningens förslag. Även jag finner utredningens ståndpunkt väl avvägd. Det invänds visserligen från några håll att 8 % är en orealistisk procentsats, som leder till

en beräknad avkastning för de värdefullaste villorna som inte kan erhållas på andra värdebeständiga placeringar ens i dagens höga ränteläge. Svenska sparbanksföreningen påpekar således att de av utredningen valda procenttalen motsvarar ca 8,4 % avkastning för en 500 000 kr. villa. Föreningen bygger beräkningen på att schablonintäkten enligt utredningens förslag utgör 5,9 % av taxeringsvärdet. Till detta procenttal läggs vad som när schablonen infördes beräknades motsvara tidigare avdragsgilla utgifter såsom reparationskostnader och värdeminskning, nämligen 2,5 procentenheter. Jag vill med anledning härav påpeka att föreningen vid sina beräkningar utgår från taxeringsvärdet. Jag finner det naturligare att anknyta till det nedlagda kapitalet, som för en villa med taxeringsvärde av 500 000 kr. kan uppskattas till minst 750 000 kr. Den beräknade avkastningen blir då ca 6 % enligt mitt förslag. Jag anser det nödvändigt att i den högsta värdeklassen välja procenttal som motsvarar en tämligen hög beräknad avkastning för att man skall uppnå den från samhällsekonomisk synpunkt önskvärda begränsningen av byggandet av extrema lyxvillor. För villor med lägre standard sänks avkastningstalet successivt. Effekten av mitt förslag uträknad på grundval av taxeringsvärdet framgår av en tabell som torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

Från vissa håll, bl. a. länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, anmärks att en så relativt kraftig skattesärskärpning, som utredningens förslag innebär för rena lyxvillor, inte bör genomföras på en gång bl. a. med hänsyn till den bebyggelse som skett under hittillsvarande skattemässiga förutsättningar. Emellertid har länsstyrelsen understrukit svårigheten av att ha olika regler beroende på om en villa uppförts före eller efter viss tidpunkt. Även en över några år utsträckt övergångstid för den äldre bebyggelsen skulle till en del innebära att konservera en förmån för vissa villor när — såsom angeläget är — lagstiftningen bör träda i kraft omedelbart för nybebyggelse. Enligt min mening tas erforderlig hänsyn till den äldre bebyggelsen genom att de relativt moderata procenttal som utredningen föreslagit godtas. Detta är bl. a. skälet till att jag inte anser mig kunna tillstyrka de procenttal som LO föreslagit, nämligen 6 % i mellanskiktet och 10 % för toppskiktet.

Utredningen har förutsatt att lagstiftningen skall tillämpas för alla schablonbeskattade fastigheter utan undantag. Beträffande tvåfamiljsvillor har utredningen uttalat att det visserligen ligger i dessa fastigheters natur att de har högre taxeringsvärde än enfamiljsvillor med samma standard. Schablonmetoden är ändå så fördelaktig för tvåfamiljsvillorna att undantag för deras del inte erfordras. Några remissinstanser har häremot invänt att tvåfamiljsvillorna är underkastade hyresregleringen, vilket ibland kan medföra att hyresgästen bor billigare än hyresvärderna. På grund härav anser dessa remissinstanser att särskilda regler bör gälla för tvåfamiljsvillor.

Enligt min mening är villabeskattningsutredningens ståndpunkt en riktig konsekvens av den princip som ligger till grund för schablonmetodens utformning, nämligen att det är räntan på det i villan nedlagda kapitalet som är föremål för beskattning. Med denna utgångspunkt finns det inte skäl till undantag för tvåfamiljsvillorna. Att schablonmetoden för beskattning av dessa villor i allmänhet är fördelaktig torde vara otvivelaktigt. Särskild hänsyn till tvåfamiljsvillorna har f. ö. inte tagits tidigare när schablon- och repartitionstalen ändrats. Denna ståndpunkt bör enligt min mening vidhållas eftersom antalet tvåfamiljsfastigheter med sådant taxeringsvärde att mitt förslag får nämnvärd betydelse är starkt begränsat.

Från vissa håll har ifrågasatts om inte särskilda bestämmelser borde gälla för fritidsvillor mot bakgrunden av att sådana villor även om de håller en relativt hög standard inte kommer att drabbas av höjd beskattning. Det har även påtalats att en konsekvens av utredningens förslag är t. ex. att en person kan äga två villor med vardera 125 000 kr. taxeringsvärde, vilka taxeras som självständiga enheter, utan att få skattehöjning. Den som äger en villa, taxerad till 250 000 kr., drabbas däremot av skatteskärpning.

Beträffande fritidsvillorna vill jag till en början erinra om att jag i det föregående förordat sänkning av den nedre gränsen för skärpt beskattning till 100 000 kr. Om mitt förslag antas kommer något fler ägare av fritidsvillor att få kännning av lagstiftningen än enligt utredningens förslag. Jag vill tillägga att de statistiska undersökningar, som utredningen låtit företa och som redovisas i bilagorna 6—8 till betänkandet, utvisar att fritidsvillorna totalt sett ger ett inte obetydligt överskott vid beskattningen redan enligt nu gällande regler, nämligen ca 20 milj. kr. Eftersom särregler för fritidsvillorna, vilkas antal uppgår till ca 250 000, i hög grad skulle komplicera taxeringsarbetet anser jag mig inte kunna tillstyrka en lagstiftning i sådan riktning.

Från principiell synpunkt finns enligt min mening större fog för att lägga samman taxeringsvärdena för villor i en ägares hand och beräkna intäktprocenten på summan. Även i sådana fall blir ett allt större kapital obeskattat ju värdefullare fastighetsinnehavet är. Emot metoden talar främst praktiska skäl. Oftast ligger villor som ägs av en person i olika kommuner. Detta medför ingen komplikation vid taxeringen till statlig inkomstskatt som alltid sker i villaägarens hemortskommun. Annorlunda ställer sig saken vid den kommunala beskattningen som beträffande fastigheter sker i den kommun där fastigheten ligger. För att det skisserade systemet skall fungera tillfredsställande fordras av kontrollskäl åtminstone ett meddelande från taxeringsnämnden i den skattskyldiges hemortskommun till nämnden i den kommun där den skattskyldige har fritidsvilla. I vissa fall fordras flera meddelanden för en och samma skattskyldig. Vidare torde ett meddelande vara

lämpligt även om den skattskyldige inte äger annan villa än fritidsvillan. Särskilt för taxeringsmyndigheterna i storstadsregionerna skulle denna ordning bli betungande. Härtill kommer frågan efter vilka grunder den genom sammanläggningen förhöjda schablonintäkten skall fördelas mellan de olika kommunerna vid kommunalbeskattningen. Övervägande skäl talar enligt min mening för att tills vidare inte komplicera lagstiftningen på detta sätt.

I fråga om uthyrda villor har utredningen påtalat viss bristande likformighet i beskattningen mellan å ena sidan uthyrning av möblerade villor för stadigvarande bruk och å andra sidan s. k. sommaruthyrning. I det förra fallet är hyresintäkten skattefri. Principiellt sett föreligger däremot skatteplikt i det senare fallet. På grund av frågornas samband med det större spörsmålet om skatteplikt för inkomst genom rumsuthyrning har utredningen inte framlagt något förslag men förordat en översyn av reglerna på området. Översynen skulle omfatta även företagens villainnehav. Vidare ifrågasätts om inte skatteplikten för intäkt genom sommaruthyrning borde upphävas. Några remissinstanser har tagit upp den sistnämnda frågan och föreslagit omedelbar lagstiftning av denna innebörd.

För egen del är jag inte beredd att på det material som nu föreligger ta ställning i den sist nämnda lagstiftningsfrågan. Vad beträffar kravet på översyn av bestämmelserna om skattskyldighet för den som hyr ut rum i lägenhet eller villa eller också hela villan avser jag att återkomma vid lämpligt tillfälle.

Ett uttalande av utredningen i detta sammanhang har väckt viss uppmärksamhet vid remissbehandlingen, nämligen påståendet att en höjd schablonbeskattning inverkar på det hyresvärde som tas till beskattning hos anställd som disponerar arbetsgivaren tillhörig villa. Utredningen torde därmed endast ha velat markera att en ändring av schablonbeskattningen för villor i hög värdeklass på en ort rimligen bör påverka bedömningen av hyresvärdet för motsvarande företagsvillor på orten.

Beträffande nybyggda villor och fastigheter som omändrats från flerfamiljsfastigheter till en- eller tvåfamiljsvillor eller vice versa föreslår utredningen den ändringen i förhållande till vad som nu gäller att fastigheten för det beskattningsår när villan färdigställts eller ombyggnaden ägt rum skall taxeras efter den karaktär som den verkligen haft under olika delar av året. F. n. är de förhållanden som rått under större delen av beskattningsåret avgörande. Förslaget är främst föranlett av att skattskyldiga och taxeringsmyndigheter haft svårigheter att tillämpa de nuvarande reglerna på nybyggda villor som färdigställts under beskattningsårets senare hälft. Med anledning av de under remissbehandlingen framkomna anmärkningarna mot förslaget får jag föreslå den jämkningen därav att fastighetens karaktär vid beskattningsårets utgång i dessa fall får bli avgörande för beskatt-

ningen. Tillräcklig anledning att såsom vissa remissinstanser föreslagit frångå den allmänna regeln att beskattningen skall grundas på taxeringsvärdet vid beskattningsårets ingång synes mig inte föreligga.

Den skärpta villabeskattning jag förordat i det föregående kan beräknas beröra ca 25 000 villor. Förslaget beräknas medföra ökade skatteintäkter med ca 8 milj. kr. om året, varav 6 milj. kr. för staten och 2 milj. kr. för kommunerna.

Även för fastighet som tillhör bostadsförening, bostadsaktiebolag eller s. k. allmännyttigt bostadsföretag tillämpas en schablonmetod vid beskattningen. Som intäkt upptas i detta fall 3 % av fastighetens taxeringsvärde. Avdrag medges liksom när det gäller villaschablonen endast för ränta på lånat kapital som nedlagts i fastigheten och för tomträttsavgäld.

Villabeskattningsutredningen har prövat även denna beskattningsmetod men inte funnit skäl föreslå ändrade regler. Anledningen är främst att en ändring skulle få mycket liten praktisk effekt genom att det alldeles övervägande antalet hithörande företag visar underskott vid beskattningen. Det påpekas också att sänkningen av repartitionstalet vid de senaste båda fastighetstaxeringarna inneburit reella skattesänkningar för bostadsföretagen med hänsyn till att höjningen av taxeringsvärdena för hyresfastigheter varit relativt begränsad.

Vid remissbehandlingen uttalas avvikande mening endast av HSB som föreslår en sänkning av intäcksprocenten och av länsstyrelsen i Väster-norrlands län som ifrågasätter en höjning. För egen del ansluter jag mig till utredningens och flertalet remissinstansers uppfattning att bostadsföretagens schablon inte f. n. bör ändras. Den av HSB föreslagna utredningen av bostadsföretagens och deras medlemmars beskattning är jag inte beredd att förorda f. n.

Utredningens förslag att s. k. garageföreningar och liknande företag beskattas efter samma schablonmetod som gäller för bostadsföretagen tillstyrks av alla remissinstanser, som yttrat sig i frågan. Enligt regeringsrättsutslag år 1964 behandlas garageföreningar f. n. som vanliga ekonomiska föreningar vid beskattningen. Detta innebär bl. a. att dubbelbeskattningsprincipen blir tillämplig.

Jag delar utredningens uppfattning att anledning saknas att behandla garageföreningar och liknande företag på annat sätt än bostadsföretagen och tillstyrker således utredningens förslag. Det är angeläget att endast föreningar som avser att tillhandahålla garage eller liknande förmån för medlemmarnas personliga räkning omfattas av lagstiftningen. Det kommersiella inslaget bör således vara obetydligt. För att markera detta föreslår jag en omformulering av den föreslagna lagtexten i punkt 3 av anvisning-



arna till 24 § KL. När det gäller bostadsförening uppställs i praxis inte större krav för schablonreglernas tillämpning än att minst 60 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet skall belöpa på bostadslägenheter som upplåtits till medlemmarna med bostadsrätt. Av den omformulering jag förordat beträffande garageföreningar och liknande företag torde framgå att betydligt större krav bör uppställas för att sådant företag skall falla in under schablonreglerna. Det ankommer på riksskattenämnden att meddela närmare anvisningar för lagstiftningens tillämpning om så visar sig erforderligt.

Inom finansdepartementet har utarbetats författningsförslag på grundval av de principer jag förordat i det föregående. Därvid har beaktats vissa erinringar mot utredningens förslag i denna del som framkommit vid remissbehandlingen. Någon remissinstans har ifrågasatt ett förtydligande av 24 § andra stycket KL för att klargöra vilket värde som skall ligga till grund för beskattningen i det fall att en villa används delvis i rörelse som ägaren bedriver och delvis som ägarens bostad. Enligt min mening framgår redan av gällande lydelse att schablonbeskattningen skall grundas på det belopp som återstår av taxeringsvärdet sedan därifrån dragits vad som belöper på rörelsedelen. Om en villa är taxerad till 225 000 kr., varav 100 000 kr. anses belöpa på den i rörelsen använda delen, återstår således 125 000 kr. för schablonbeskattning. Enligt mitt förslag beräknas med andra ord schablonintäkten för bostadsdelen efter 2 % på 100 000 kr. och 4 % på 25 000 kr.

I likhet med utredningen anser jag att de föreslagna ändringarna bör träda i kraft den 1 januari 1967 och tillämpas fr. o. m. 1968 års taxering.

Under åberopande av det anförda hemställer jag, att Kungl. Maj:t måtte genom proposition föreslå riksdagen att antaga det inom finansdepartementet upprättade förslaget till *lag om ändring i kommunalskattelagen den 28 september 1928 (nr 370)*.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Kungl. Höghet Regenten att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

*Britta Gyllensten*

## Villabeskattningsutredningens förslag till

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

Härigenom förordnas, att 24 § 2 mom. och 25 § 3 mom. kommunalskattelagen den 28 september 1928 samt punkterna 3 och 6 av anvisningarna till 24 § samma lag<sup>1</sup> skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

## 24 §.

2 m o m. Är annan fastighet inrättad till bostad åt en familj jämte personliga tjänare (enfamiljsfastighet) eller två familjer jämte personliga tjänare (tvåfamiljsfastighet) och föreligger ej fall, som avses nedan i sista stycket, *skall* såsom intäkt av fastigheten *upptagas* ett belopp motsvarande för helt år räknat två procent av fastighetens taxeringsvärde året näst före taxeringsåret. Finnes ej taxeringsvärde åsatt för året näst före taxeringsåret, beräknas intäkten på grundval av fastighetens värde, uppskattat enligt de grunder, som gällt för åsättande av taxeringsvärde för året näst före taxeringsåret.

2 m o m. Är annan fastighet inrättad till bostad åt en familj jämte personliga tjänare (enfamiljsfastighet) eller två familjer jämte personliga tjänare (tvåfamiljsfastighet) och föreligger ej fall, som avses nedan i sista stycket, *upptages* såsom intäkt av fastigheten ett belopp motsvarande för helt år räknat två procent av *den del av* fastighetens taxeringsvärde året näst före taxeringsåret, *som icke överstiger 125 000 kronor, fyra procent av den del av taxeringsvärdet, som överstiger 125 000 kronor men icke 200 000 kronor samt åtta procent av den del av taxeringsvärdet, som överstiger 200 000 kronor.* Finnes ej taxeringsvärde åsatt för året näst före taxeringsåret, beräknas intäkten på grundval av fastighetens värde, uppskattat enligt de grunder, som gällt för åsättande av taxeringsvärde för året näst före taxeringsåret.

Vad i — — — — — använda fastighetsdelen.

Har fastighet — — — — — icke ske.

Vad i — — — — — publikt boställe.

## 25 §.

3 m o m. I fråga om fastighet, för vilken intäkten *skall* beräknas enligt 24 § 2 eller 3 mom., må avdrag icke göras för andra omkost-

3 m o m. I fråga om fastighet, för vilken intäkten beräknas enligt 24 § 2 eller 3 mom., må avdrag icke göras *från intäkt som beräknats på*

<sup>1</sup> Senaste lydelse av 24 § 2 mom. se 1965:120, av 25 § 3 mom. se 1957:105, av punkt 3 av anvisningarna till 24 § se 1954:51 och av punkt 6 av anvisningarna till 24 § se 1961:41.

*(Nuvarande lydelse)*

nader än för ränta å lånat, i fastigheten nedlagt kapital samt tomt-rättsavgäld eller liknande avgäld.

Utöver avdrag — — — — —

Har fastighet, — — — — — använda fastighetsdelen.

*(Föreslagen lydelse)*

*dylikt sätt för andra omkostnader än för ränta på lånat, i fastigheten nedlagt kapital samt tomträttsavgäld eller liknande avgäld.*

*å fastigheten.*

till 24 §.

3. Med bostadsförening och bostadsaktiebolag förstås ekonomisk förening och aktiebolag, vars verksamhet uteslutande eller huvudsakligen består i att åt föreningens medlemmar eller bolagets delägare bereda bostäder i hus, som äges av föreningen eller bolaget.

*3. Med bostadsförening och bostadsaktiebolag förstås ekonomisk förening och aktiebolag, vars verksamhet uteslutande eller huvudsakligen består i att åt föreningens medlemmar eller bolagets delägare bereda bostäder i hus som äges av föreningen eller bolaget. Såsom sådan förening eller sådant bolag skall även anses ekonomisk förening eller aktiebolag, vars verksamhet uteslutande eller huvudsakligen består i att tillhandahålla garage eller annan för bostadshavare avsedd gemensamhetsanläggning i byggnad som äges av föreningen eller bolaget.*

6. De i — — — — — såsom bostad.

Till fastighet — — — — — ägarens förfogande.

Från tillämpningen — — — — — fastighetens taxeringsvärde.

*Fråga huruvida fastighet skall anses inrättad till bostad åt en eller två familjer skall bedömas med hänsyn till de förhållanden, som rått under större delen av beskattningsåret eller, såvitt avser fastighet som är avsedd att nyttjas endast viss tid av året, under större delen av denna tid.*

*Har fastighet varit inrättad till bostad åt en eller två familjer endast under viss del av beskattningsåret tillämpas, såvitt avser beräkningen av intäkten för denna del av beskattningsåret, de i 24 § 2 mom. meddelade bestämmelserna samt, såvitt avser beräkningen av intäkten för övrig del av beskattningsåret, bestämmelserna i 24 § 1 mom.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1967. Äldre bestämmelser gäller dock fortfarande i fråga om 1967 års taxering och eftertaxering för år 1967 eller tidigare år.

**Intäktens storlek vid villaschablonen enligt nuvarande regler och enligt  
förslag i prop. 1966: 151 för vissa taxeringsvärden**

Taxeringsvärde, kr.	Intäkt, kr.			Intäkt enligt förslaget i % av taxeringsvärdet
	Nuvarande regler	Föreslagna regler	Ökning	
100 000 .....	2 000	2 000	—	2,00
125 000 .....	2 500	3 000	500	2,40
150 000 .....	3 000	4 000	1 000	2,67
175 000 .....	3 500	5 000	1 500	2,86
200 000 .....	4 000	6 000	2 000	3,00
225 000 .....	4 500	8 000	3 500	3,56
250 000 .....	5 000	10 000	5 000	4,00
275 000 .....	5 500	12 000	6 500	4,36
300 000 .....	6 000	14 000	8 000	4,67
325 000 .....	6 500	16 000	9 500	4,92
350 000 .....	7 000	18 000	11 000	5,14
375 000 .....	7 500	20 000	12 500	5,33
400 000 .....	8 000	22 000	14 000	5,50
425 000 .....	8 500	24 000	15 500	5,65
450 000 .....	9 000	26 000	17 000	5,78
475 000 .....	9 500	28 000	18 500	5,89
500 000 .....	10 000	30 000	20 000	6,00