

# Beskattning av egnahems- och villafastigheter

*Av kammarrättsassessor Åke Granlund*

1950 års skattelagssakkunniga ha den 31 december 1951 till Finansdepartementet överlämnat en promemoria angående taxering av inkomst av en- och tvåfamiljsfastigheter jämte författningsförslag. De sakkunnigas förslag har till syfte att beträffande fastigheter, som huvudsakligen användas som bostad åt ägaren, förenkla deklara-tions- och taxeringsförfarandet samt åstadkomma ett riktigare och jämnare taxeringsresultat.

I det följande lämnas en redogörelse för de sakkunnigas övervägande och förslag.

## **Svårigheter vid tillämpning av gällande bestämmelser.**

För var och en som i egenskap av taxeringsnämndsordförande eller på annat sätt å tjänstens vägnar tagit befattning med taxering av inkomst av egnahems- eller villafastigheter, torde vara väl bekant de svårigheter, som möta då det gäller att uppskatta värdet av ägarens bostadsförmån eller bedöma skäligheten av yrkade omkostnadsavdrag.

Vad först angår bostadsvärdet skall detta enligt nuvarande bestämmelser beräknas med ledning av i orten gällande hyrespris, eller, i saknad av tillfälle till sådan jämförelse, efter annan grund som må finnas skälig. Såsom de sakkunniga framhålla i sin promemoria saknas emellertid ofta en egentlig hyresmarknad i fråga om fastigheter, avsedda för bostad åt endast en familj. I stor omfattning har därför schablonmetoder använts för uppskattning av hyresvärdet av enfamiljshus. Såsom framgår av en i de sakkunnigas promemoria lämnad uppställning över förekommande beräkningsgrunder föreligga de olika länen emellan skiljaktigheter såväl vad angår storleken av den procent, efter vilken bostadsförmånen beräknas, som

beträffande de förmåner, som förutsät-tas ingå i bostadsförmånen. Genom användningen av schablonmetoder har dock en viss jämnhet i värderingen uppnåtts, varjämte beskattningsnämnderna besparats ett tidsödande arbete med att i varje fall söka uppskatta ett värde å förmånerna från fastigheten.

Med hänsyn emellertid till att schablonberäkningen av hyresvärdet huvudsakligen är avsedd för egnahemsfastigheter i städer och andra tätbebyggda samhällen, kvarstår alltså betydande ojämnheter vid taxeringen beträffande den ingalunda obetydliga grupp av enfamiljsfastigheter, som nyttjas såsom sommarvillor eller sportstugor.

Beträffande avdragen för omkostnader har det vid taxeringsarbetet visat sig svårt och stundom omöjligt dels att kontrollera riktigheten av i deklarationerna upptagna avdragsbelopp och dels att särskilja avdragsgilla omkostnader från icke avdragsgilla utgifter. Särskilt vanskligt har det av naturliga skäl visat sig vara att skilja mellan å ena sidan avdragsgilla omkostnader för underhåll av byggnad och å andra sidan icke avdragsgilla kostnader för ny-, till- eller ombyggnad å fastighet. Svårigheterna att kontrollera och bedöma avdrag av denna art ha medfört, att skattskyldiga ofta medgivit avdrag, som bort förvägras, under det att andra skattskyldiga icke fått tillgodonjuta i och för sig befo-gade avdrag.

En av de sakkunniga verkställd undersökning rörande taxeringsutfallet år 1951 beträffande cirka 1.600 enfamiljsfastigheter i sex olika taxeringsdistrikt ger jämväl anledning till antagande, att inkomstberäkningen skett efter ganska skiftande grunder och att resultatet icke tillgodoser fordringarna på likformighet och rättvisa i taxeringen.

### **Principer för beskattning av inkomst av enfamiljsfastighet**

De sakkunniga framhålla, att de olägenheter och svårigheter, som äro förbundna med tillämpningen av gällande bestämmelser för beräkning av inkomst av enfamiljsfastigheter till väsentlig del hänföra sig till skiljaktigheterna mellan enfamiljsfastigheterna och förvärvskällor i allmänhet. Enfamiljsfastigheterna innehavas av sina ägare icke för att förvärva inkomst utan för att tillfredsställa behovet av bostad. Ägaren av sådan fastighet kan därför i viss mån likställas med den, som förhyr bostad. Emellertid föreligger enligt de sakkunnigas mening en väsentlig skillnad, som förhindrar att enfamiljsfastigheterna helt uteslutas från inkomstberäkning enligt kommunalskattelagens bestämmelser. Denna skillnad består däri, att ägaren av enfamiljsfastighet i regel har ett större eller mindre kapital placerat i fastigheten. Eftersom bostadshyra är att anse såsom ingående i normala levnadskostnader, inbesparar den som bebor enfamiljsfastighet den del av normala levnadskostnader, som motsvarar räntan å hans i enfamiljsfastigheten investerade egna kapital. Värdet av denna inbesparing bör enligt de sakkunnigas mening beskattas, även om man i princip anser sig kunna underlåta att hänföra enfamiljsfastigheterna till förvärvskällor i vanlig bemärkelse.

Utgår man från att ägaren av enfamiljsfastighet bör beskattas för en beräknad inkomst av sitt i fastigheten nedlagda kapital ligger närmast till hands att uppskatta denna inkomst till viss procent av ett belopp motsvarande skillnaden mellan fastighetens värde och i fastigheten nedlagt utlånat kapital. De sakkunniga anse emellertid, att åtskilliga olägenheter skulle uppkomma med en sådan regel. Ränta, som enligt gällande bestämmelser alltid är avdragsgill, skulle icke få avdragas i den mån den hänförde sig till upplånat, i fastigheten nedlagt kapital. Särskiljandet av den icke avdragsgilla gäldräntan från avdragsgill sådan skulle i många fall bliva vanskelig. Frågan om gäldför-

delningen, som nu i praktiken är av mycket ringa betydelse, skulle kunna ge upphov till talrika och svårutredda taxeringstvister. Vidare skulle den ifrågavarande regeln innebära viss orättvisa gentemot den, vars fastighet vore högt in-tecknad och därför vore nödsakad betala hög gäldränta. Slutligen skulle särskilda problem uppkomma i sådana fall, då gäldens storlek varierat under loppet av ett och samma beskattningsår.

Med hänsyn till de olägenheter, som äro förenade med en på ovan antytt sätt utformad beskattningsregel, förorda de sakkunniga i stället, att å inkomstsidan upptages ränta å fastighetens värde i dess helhet samt avdrag medges för ränta å gäld, som hänför sig till fastigheten. Överskottet motsvarar härvid den ränta å eget i fastigheten nedlagt kapital, vilket skall anses såsom ägarens nettointäkt av fastigheten. Detta beräkningssätt grundar sig i själva verket på samma förutsättningar som det förstnämnda alternativet, men medför den fördelen, att problemet med gäldfördelningen elimineras och att rättvisare taxeringsresultat erhålles. Som en ytterligare fördel med den av de sakkunniga föreslagna beskattningsregeln kan anses att denna närmare ansluter sig till den schablonmetod för taxering av inkomst av enfamiljsfastighet, som i praxis utvecklats.

### **Fastigheter, som skola bli föremål för schablonberäkning**

De nya regler, som de sakkunniga föreslå för beskattning av annan fastighet, skola i första hand vara tillämpliga å fastigheter, vilka användas som bostad av ägaren.

Ehuru fastighet, som uppföres för att bereda bostad åt ägaren i regel endast inrymmer ägarens egen bostadslägenhet, förekommer icke sällan egnahemsfastighet i form av s. k. tvåfamiljshus. De svårigheter, som äro förbundna med beskattningsnämndernas prövning av skäligheten av yrkade avdrag för omkostnader — särskilt vad angår utgifter för reparation och underhåll — före-

ligga jämväl beträffande tvåfamiljshus. Med hänsyn bland annat härtill föreslå de sakkunniga att jämväl dylika fastigheter skola inrymmas under det förordade beskattningssystemet.

Den av de sakkunniga förordade schablonen för beräkning av inkomst av enfamiljfastighet är emellertid mindre väl lämpad för tvåfamiljshus. Den uppburna hyran för den uthyrda delen av sådant hus kan nämligen vara förhållandevis betydande. På grund härav föreslå de sakkunniga, att beträffande tvåfamiljshus intäkten alltjämt beräknas enligt nu gällande bestämmelser medan däremot omkostnaderna beräknas enligt schablon. De sakkunnigas förslag innebär sålunda införande av två särskilda schablonberäkningar: en fullständig att användas beträffande enfamiljfastigheter i allmänhet och en partiell — där schablonen avser allenast omkostnadsavdragen att användas beträffande tvåfamiljshus och sådana enfamiljfastigheter, som med hänsyn till förekomsten av hyresintäkter m. m. äro att jämställa med tvåfamiljshus.

#### **Schablonberäkning av inkomst av enfamiljfastighet.**

Denna metod innebär — som redan nämnts — att såsom bruttointäkt upptages ett belopp motsvarande viss procent av fastighetens värde (vilket anses motsvara taxeringsvärdet) varefter avdrag medges för erlagd gäldranta (varmed tomträttsavgäld är likställd). Såväl hyresvärdet som avdrag för andra omkostnader än gäldranta bestämmas sålunda enligt schablonmässiga grunder.

Då de sakkunnigas förslag i princip icke innebär någon ändring av beskattningsnivån bör man enligt de sakkunniga för att komma fram till den procentsats, varefter bruttointäkten skall beräknas, utgå från hyresvärdet (uttryckt i procent av taxeringsvärdet) samt därefter reducera detta procenttal med hänsyn till omkostnader utöver gäldranta.

De sakkunniga ha utgått ifrån att hyresvärdets beräkning efter 6 procent av taxeringsvärdet i stort sett återspeglar

hyresnivån i fråga om enfamiljshus. Vidare ha de sakkunniga ansett, att ett belopp, motsvarande 2,5 procent av taxeringsvärdet, för ägare av enfamiljshus utgör skäligt avdrag för omkostnader utöver gäldranta. I siffran 2,5 ingå värdeminskingsavdrag med 1 procent, avdrag för vattenförbrukning, renhållning, sotning, försäkring o. d. med något mindre än 0,5 procent samt avdrag för reparation och underhåll med något mer än 1 procent. Bruttointäkten skulle sålunda upptagas till  $(6 - 2,5 =)$  3,5 procent av taxeringsvärdet. Detta procenttal anger med andra ord storleken av den avkastning, som ägaren av enfamiljfastighet anses ha åtnjutit å det i fastigheten nedlagda egna kapitalet.

De sakkunniga framhålla, att procenttalet 3,5 väl ansluter sig till det rådande allmänna ränteläget. Skulle ränteläget förändras — med påföljd att de avdragsgilla gäldranta öka eller minska — måste även procentsatsen ändras. De sakkunniga föreslå därför, att procentsatsen icke anges i lagtexten utan i stället på förslag av riksskattenämnden fastställas av Konungen under beaktande av gällande ränteläge.

Nu ifrågavarande beskattningsmetod avser, enligt de sakkunnigas förslag, fastighet vilken uteslutande eller till helt övervägande del använts som bostad för ägarens, hans familjs och hans personliga tjänares räkning. Den närmare innebörden av berörda stadgande är följande. Schablonberäkningen skall tillämpas oavsett på vilket sätt fastigheten utnyttjas som bostad. Schablonen skall sålunda användas även beträffande sådana för mera tillfälligt utnyttjade avsedda fastigheter som sommarvillor, sportstugor och jaktstugor. Såväl beträffande fastigheter av sistberörda art som i fråga om för mera stadigvarande bruk avsedda fastigheter skall gälla, att inkomsten beräknas enligt schablonen oberoende av i vilken utsträckning fastigheten under beskattningsåret utnyttjats av ägaren. Schablonberäkningen skall sålunda tillämpas även i sådana fall, där fastighet stått helt obebodd under beskattningsåret.

Har fastighet förvärvats under be-

skattningsåret skall enligt förslaget hänsyn härtill tagas på det sätt, att som inkomst upptages allenast vad som belöper å den del av beskattningsåret, som fastigheten varit i den skattskyldiges ägo.

Från ovan angiven regel, att inkomsten beräknas oberoende av i vilken omfattning fastigheten utnyttjas, har undantag ansetts böra göras för de fall, då fastigheten icke kunnat utnyttjas av skäl, varöver fastighetsägaren icke kunnat råda, såsom då fastigheten drabbats av eldsvåda eller dylikt. Nu ifrågavarande schablonberäkning skall icke heller tillämpas beträffande nybyggd fastighet, som tagits i bruk under beskattningsåret. I sistnämnda fall har schablonberäkning av intäkterna icke ansetts böra användas med hänsyn till att inflyttning i nybyggd fastighet ofta sker successivt i den mån som byggnadsarbetet fortskrider.

De sakkunniga föreslå, att ifrågavarande schablonberäkning skall tillämpas även om fastighet till mera obetydlig del uthyres eller i ringa omfattning användes i ägarens rörelse. Hyresintäkt genom uthyrning i den ringa omfattning nyss sagts skall, i syfte att vinna en förenklad redovisning, överhuvud icke medräknas vid taxeringen. Då fastighet till obetydlig del användes i ägarens egen rörelse, skall såsom nettointäkt upptagas allenast den del av den enligt schablonen beräknade nettointäkten, som belöper å den till bostad använda delen av fastigheten; denna bestämmelse är avsedd att förhindra dubbelbeskattning av den del av intäkten, som belöper å för rörelsen utnyttjad fastighetsdel.

Däremot skall schablonberäkning överhuvud icke tillämpas i de fall, då fastighet till mera betydande del använts i ägarens egen rörelse.

### **Schablonberäkning av inkomst av tvåfamiljshus och liknande.**

Beträffande tvåfamiljshus samt sådan enfamiljsfastighet, som till mera betydande del varit uthyrd, innebär förslaget icke någon ändring av gällande bestämmelser såvitt angår intäktsberäkningen. Såsom intäkt skall sålunda alljämt upptagas hyresvärdet av egen bostad samt hyra och vad i övrigt av fastigheten kommit ägaren till godo.

I likhet med vad som gäller i fråga om fastighet, som uteslutande eller till helt övervägande del användes såsom bostad av ägaren, skall beträffande nu ifrågavarande fastigheter avdrag medgivas för erlagd ränta samt tomträttsavgäld eller liknande avgäld. Beträffande övriga omkostnader skall avdrag medgivas med ett belopp motsvarande 2,5 procent av fastighetens taxeringsvärde. Därutöver skall, därest förmån av uppvärmning eller belysning tagits i beräkning vid bestämmande av värdet av ägarens hyresförmån eller ersättning för uppvärmning eller belysning ingår i upp-buren hyra, avdrag medgivas för sådan uppvärmning eller belysning. Vidare skall, i den mån kostnad för underhåll av plantering eller trädgårdsland förekommit och kostnaden är avdragsgill enligt den allmänna regeln i 25 § 2 mom., avdrag medgivas för dylik kostnad. Slutligen skall, i förekommande fall, avdrag medgivas för kostnad för utvinande av alster eller naturtillgångar från fastigheten för försäljning eller annat tillgodogörande.

Den schablonmässiga avdragsberäkningen skall gälla även om fastigheten varit helt eller delvis uthyrd eller till obetydlig del använts i ägarens egen rörelse.