

Förbättringskostnader på schablonbeskattad fastighet¹

Av e universitetslektorn Peter Melz

Realisationsvinstbeskattningsreglerna för fastigheter har nyligen skärpts. Detta förenat med att 70-talets stora värdesteeringar framledes successivt kommer att realiseras, leder sannolikt till att realisationsvinster blir allt vanligare vid fastighetsförsäljningar.

Realisationsvinstreglernas praktiska tillämpning kommer därigenom att få ökad betydelse. Det finns därför ökad anledning att diskutera tillämpningen av en, åtminstone vid första anblick, ganska okomplicerad regel — avdrag för förbättringskostnader. Diskussionen synes desto mer angelägen, då taxeringsnämndernas tillämpning f n förefaller olikformig.² Anledningen till detta torde främst vara den närmast totala avsaknaden av klargöranden och exemplifieringar av reglernas praktiska tillämpning i såväl förarbeten, rättspraxis som RSV:s material. Detta innebär också att denna artikel till stor del kommer att grunda sig på min egen tolkning av lagtexten. Artikeln är således i huvudsak resonerande och mina resonemang gör givetvis inte anspråk på att vara auktoritativa uttolkningar. Jag vill därför redan här uttrycka min förhoppning om att mer auktoritativa klargöranden ska komma genom lagstiftning eller praxis.

Sambandet mellan den löpande fastighetsbeskattningen och realisationsvinstbeskattningen

I princip ska alla utgifter som nedlägges på en fastighet bli kostnadsförda antingen under innehavet eller vid avyttringen. Vid konventionell inkomstberäkning framträder detta klart. Under innehavet erhålles avdrag endera omedelbart för reparationer och underhåll eller successivt genom värdeminskingsavdrag för anskaffnings- och förbättringsutgifter. Den del av utgifterna för fastighetens anskaffning och förbättring, som inte hunnit bli kostnadsförd genom vm-avdragen, avdrages vid realisationsvinstberäkningen.³

Vid schablonbeskattning kan man inte direkt se vilka utgifter som beaktas under den löpande beskattningen respektive vilka som därefter kvarstår och ska avdras vid realisationsvinstberäkningen. För att avgöra detta måste man konstatera vad schablonintäkten avses representera. I förarbetena till schablonbeskattningens införande 1954 framhölls att man med den nya metoden inte avsåg att i sak åstadkomma annorlunda beskattningsresultat än vad den dittills tillämpade konventionella metoden inneburit:

”De sakkunniga ansåg sig kunna utgå ifrån att hyresvärdets beräkning efter 6 procent av taxeringsvärdet i stort sett återspeglade hyresnivån i fråga om enfamiljshus. De sakkunniga ansåg vidare. . . att ett belopp motsvarande 2,5 procent av taxeringsvärdet, för ägare av enfamiljfastighet utgjorde skäligt avdrag för värdeminskning, för reparation och underhåll samt för omkostnader som vattenförbrukning. . . o.d. Detta innebure i sin tur att för enfamiljfastigheter, för vilka den fullständiga schablonen tillämpades, bruttointäkten skulle upptagas till $(6-2,5) = 3,5$ procent av taxeringsvärdet”⁴

Detta innebär att man vid intäktsberäkningen bl a tagit hänsyn till att ägare av schablonbeskattade fastigheter inte får avdrag för reparationer och underhåll. Intäkten blir alltså i allmänhet lägre än bostadsförmånsvärdet.

Vid tolkning av begreppet förbättring för schablonbeskattade fastigheter, kan man därför enligt mitt förmenande utgå ifrån att inkomstberäkning enl schablonmetod innesluter ett beaktande av gjorda förbättringars kostnadsföring i takt med dessas slitage (konsumtion). Detta återspeglar i huvudsak den konventionella, ”riktiga” inkomstberäkningens uppbyggnad. Denna inkomstberäkningens allmänna uppbyggnad är därför en viktig grund för det följande resonemanget.

KL:s kostnadsbegrepp

I 20 § KL stadgas att avdrag erhålles för kostnader för intäktens förvärvande och bibehållande. Denna princip är en annan viktig grund för tolkningen av förbättringsbegreppet. Kostnaden ska ha varit ägnad att påverka intäkten, försäljningspriset, för att vara avdragsgill. I 36 § anv p 1 stadgas att avdrag erhålles ”för vad som nedlagts på förbättring av egendomen (förbättringskostnad)”. Detta allmänna stadgande gäller vid realisationsvinstberäkning för all slags egendom. Regeringsrätten, RÅ 1979 1:79, har i ett avgörande om realisationsvinstberäkning vid försäljning av bostadsrätt tillagt förbättringskostnadsbegreppet i anv p 1 en innebörd i konsekvens med KL:s allmänna kostnadsbegrepp. RR yttrade:

”Vid beräkning av den vid försäljningen uppkomna realisationsvinsten får enligt punkt 1 i anvisningarna till 36 § KL avdrag ske för alla omkostnader för förvärvet av bostadsrätten . . . och för avyttringen av densamma . . . samt för vad som nedlagts på förbättringar av den egendom bostadsrätten utgör. I sistnämnda hänseende är att beakta utlägg som direkt medför ökning av bostadsrättens marknadsvärde.

I frågavarande belopp kan, då de till viss del avser den konsumtion som utnyttjande av lägenheten för boende under nämnda 2 1/2 år utgör, icke i sin helhet anses som i förevarande sammanhang avdragsgilla omkostnader för förbättring av bostadsrätten.”⁵

Motsvarande resonemang måste vara applicerbart även på förbättringskostnader på fastigheter.

Rena förbättringskostnader och värdehöjande reparationer

Förbättringskostnadsbegreppet utvecklas i avseende på schablonbeskattade fastigheter närmare i anv p 2a där det stadgas att som förbättringskostnad räknas

”även kostnad, som under tid, då intäkt av avyttrad annan fastighet eller i förekommande fall del därav beräknats enl 24 § 2 eller 3 mom, har nedlagts på reparation och underhåll av fastigheten eller fastighetsdelen, i den mån den avyttrade egendomen på grund därav vid avyttringen befunnit sig i bättre skick än vid förvärvet . . .”

Man får således skilja på två olika kategorier av förbättringar *dels* vad jag fortsättningsvis kommer att kalla rena förbättringskostnader och *dels* sk värdehöjande reparationer. Till den förra kategorien kan hänföras åtgärder som inte hade varit omedelbart avdragsgilla vid konventionell beskattning, dvs ny-, till- och ombyggnad. Till den senare kategorien hör sådana reparationer och underhåll som faller in under stadgandet i anv p 2a. Förbättringsbeloppen får uppräknas med index. I den fortsatta framställningen talas endast om belopp före indexuppräkning.

Utöver de två ovan angivna kategorierna kan i extrema fall en åtgärd vara av sådan karaktär att den överhuvudtaget ej kan betecknas som en förbättring. En åtgärd kan vara så ”udda” att den inte påverkar marknadsvärdet eller i värsta fall rent av sänker detta. Om förhållandet klart är sådant, borde avdrag vägras.⁶

De flesta åtgärder är dock vid tidpunkten för utförandet objektivt sett förbättringar jämfört med skicket omedelbart innan. Problemet är istället att avgöra i vilken utsträckning en förbättring föreligger när fastighetens skick vid förvärvet respektive försäljningen är jämförelsepunkterna.

För *värdehöjande reparationer* finns kravet att dessa ska ha försatt fastigheten i ett bättre skick vid försäljningstidpunkten än den var i vid anskaffningstidpunkten. Det är alltså ingen tvekan om att man måste bedöma bl a om åtgärden består vid försäljningen. Knäckfrågan är dock en annan, ska denna bedömning dessutom gälla för avdragets storlek? Dvs, om man väl konstaterat att en värdehöjande reparation föreligger, ska avdrag då medges med hela den utgift som nedlades vid reparationstillfället eller endast till den del värdehöjningen består vid försäljningstidpunkten? Min åsikt, vilken har sin grund i de ovan anförda principerna, är att det senare är det korrekta. Lagens ordalydelse synes också ha denna innebörd. Den talar om avdrag ”i den mån”, dvs i den utsträckning, fastigheten befinner sig i bättre skick vid försäljningen än vid förvärvet. Hur denna ”mån” ska bestämmas återkommer jag till nedan.⁷

Ett tillspetsat exempel får visa skillnaden i resultat mellan de två bedömningssätten.

Vid fastighetsförvärvet är köksinredningen i det närmaste totalt nedsliten. Den byts ut mot ny inredning. Vid fastighetsförsäljningen är den nya inredningen väsentligt nedsliten, men ändå otvivelaktligen i bättre skick än den utbytta inredningens skick vid förvärvet. Att i ett sådant läge ge avdrag med hela anskaffningsutgiften förefaller orimligt. Denna variant leder även till kraftiga tröskeeffekter. Helt avdrag nu, inget avdrag alls vid försäljning om några år då *hela* förbättringen förbrukats. Avdrag bör istället medges med viss bråkdel svarande mot kvarvarande förbättring.

För *rena förbättringskostnader* anser jag det dock inte lika klart att hänsyn ska tas till konsumtion av förbättringen. Om den löpande beskattningen genom schablonintäktens storlek beaktat värdeminskning vore det i och för sig logiskt att reducera avdraget vid realisationsvinstberäkningen i motsvarande mån. Och detta resonemang kunde ju t o m utsträckas till den ursprungliga anskaffningskostnaden för byggnaden.

Med avseende på realisationsvinstreglerna, uttalade dep.chefen dock klart vid införandet av schablonbeskattningen, att någon återläggning av värdeminskningens avdrag ej skulle ske. Då beräkning av sådant avdrag ej skett kunde man inte anse att skattskyldig tillgodoräknats värdeminskningens avdrag.⁸ Uttalandet synes inkonsekvent med de grunder för schablonintäktens bestämmande som tidigare återgetts. Det synes heller inte innebära mer än vad det uttryckligen säger, nämligen att reglerna om återläggning av värdeminskningens avdrag endast gäller för konventionellt taxerade fastigheter. Avdrag för fastighetens ingångsvärde måste således under alla förhållanden erhållas ogravrat.⁹

Att motsvarande bör gälla för rena förbättringskostnader anser jag dock inte lika klart. En praktisk, om än teoretiskt något tvivelaktig, tillämpning borde vara att medge avdrag för hela anskaffningsutgiften för åtgärder med en varaktighet motsvarande byggnadens, dvs i huvudsak ny- och tillbyggnader, där ev konsumtion kan fingeras vara försumbar. När däremot värdeökningen av en åtgärd helt klart till en beaktansvärd del har konsumerats, bör däremot fullt avdrag inte medges. Det måste dock understrykas att detta är min egen praktiska konstruktion. Rättsläget synes oklart.¹⁰

Beräkning av förbättringskostnadens storlek

Om man nu i enlighet med ovanstående resonemang har konstaterat att det föreligger en åtgärd som endast delvis kan anses värdehöjande vid försäljningen, så återstår problemet hur denna del ska beräknas.

Först måste givetvis storleken av de totala nedlagda utgifterna bestämmas. Det kan därvid finnas anledning att påpeka att värdet av den skattskyldiges, makes eller barns under 16 år eget arbete ej är avdragsgillt enligt 20 § KL.

Vid bedömningen av till vilken del de nedlagda utgifterna är värdehöjande måste två jämförelser göras.

Först måste en jämförelse ske mellan fastighetens skick vid förvärvet och skicket efter åtgärdens utförande. Att 20 år efter förvärvet av en ny villa byta ut den gamla värmepannan mot en ny av samma slag är exempelvis inte att anse som en värdehöjande reparation. Om däremot pannan vid villans förvärv inte var helt ny föreligger en partiell förbättring vid utbytet.

Därefter måste en bedömning göras om den således konstaterade värdeökningen består vid försäljningstillfället. Den nyinsatta pannan har kanske slitits

ner till ungefär samma skick som den utbytta var i vid förvärvet. Då består givetvis inte förbättringen.

Ett exempel får illustrera hur man kan bedöma förbättringar som både till inträde och bestånd endast är partiella:

Vi antar att värmepannor har och alltid har haft en livslängd av 20 år. Priset har vidare konstant varit 20 000 kr. I anskaffningsvärdet bör även installationsutgiften inkluderas.

A köper en villa med en 15 år gammal värmepanna. 5 år senare byter han den mot en ny. Förbättringen består i att värmepannans livslängd efter utbytet är 15 år längre än den tidigare pannans livslängd vid förvärvet. Förbättringen är i detta ögonblick 15 000 kr. 10 år senare säljer han villan. En del av förbättringen har hunnit konsumeras fram till försäljningstidpunkten. Då 10 av de 15 "nya" åren konsumerats återstår således en förbättring på 5 000 kr.¹¹

Uppfräschningar av fastigheten omedelbart före försäljningen är många gånger inte avdragsgilla, vilket kanske synes stötande ur den skattskyldiges synvinkel. Dessa uppfräschningar återställer ju oftast bara fastighetens förvärvsskick. Det bör här dock poängteras att exempelvis ommålningar visst kan bli avdragsgilla. Den som har köpt en mycket nedsliten villa och låter måla upp denna får naturligtvis avdrag om målningen består vid försäljningen. Om villan ommålas flera gånger under innehavet kan dock normalt på sin höjd den sista målningen vara avdragsgill. Tidigare målningar består ju inte. I speciella fall kan ett annat synsätt vara rimligt. Man kan exempelvis först ha genomfört en omfattande renovering av en nedsliten byggnad. Denna renoverings skick bibehålles sedan genom smärre partiella underhållsarbeten under åren. Det är då rimligt att anse att det är den första åtgärden som består.

För den praktiska tillämpningen återstår problemet att kunna bestämma den verkliga storleken av värdeförändringarna. Jag kan här endast konstatera att detta säkert ofta är mycket svårt och att det därför blir fråga om att i likhet med regeringsrätten ovan "skäligen anse" något belopp som avdragsgillt.

Syftet med denna artikel är dock att fästa uppmärksamheten på att lagtextens innebörd är sådan att dessa praktiska problem inte kan undvikas. De taxeringsnämnder som pga uppskattningssvårigheter antingen medger avdrag för hela utgiften eller också inte för någon del alls, gör det för lätt för sig. Det kan väl misstänkas att vissa nämnder konsekvent är liberala medan andra åter konsekvent är restriktiva. Denna olikformighet skapar rättsosäkerhet för de skattskyldiga och det kan här röra sig om avsevärda belopp.

Några speciella frågor¹²

Efter att jag därmed har behandlat huvudfrågan för denna artikel, vill jag kort beröra några speciella frågor.

Förbättringskostnad, som ej uppförts på avskrivningsplan, får "inräknas i omkostnadsbeloppet endast för år då de nedlagda kostnaderna uppgått till minst 3 000 kr", 36 § anv p 2a. Frågan är nu hur man ska tolka detta

tröskelvärde i ett fall där man haft utgifter vid åtgärdens utförande om totalt mer än 3 000, men där den bestående värdehöjningen vid försäljningstidpunkten bedöms understiga 3 000 kr. Förarbetena (Prop 1967:153 sid 131) säger här inte mycket mer än lagtexten. Det framgår dock att man med nedlagda kostnader avser förbättringskostnader. I brist på övertygande skäl för någon speciell tolkning får följande stå för mig själv. Vid tidpunkten för åtgärdens utförande måste själva förbättringen överstiga 3 000 kr. Avdraget bör därefter inte helt bortfalla om förbättringen senare delvis konsumeras så att värdet kommer att underskrida 3 000 kr. Det förefaller mig nämligen inte rimligt att exempelvis någon som uppskjuter en försäljning ett år, därigenom befinnes ha konsumerat ytterligare en så stor del av förbättringsåtgärden att tröskeln underskrides varvid avdraget helt bortfaller.

3 000 kronors-gränsen gäller med avseende på hela fastigheten. Detta har med avseende på *delavyttring* fastslagits i RRK R 73 1:18.

I stället för verkliga anskaffningskostnaden får enligt *alternativreglerna* ett uppräknat taxeringsvärde användas som ingångsvärde. Av lagtexten framgår att avdrag ej medges för kostnader som belöper på tidigare år än alternativtidpunkten. Vad som däremot förefaller oklart är om alternativtidpunktens eller förvärvstidpunktens skick ska vara jämförelsenorm vid avgörandet av i vilken utsträckning vidtagna åtgärder är förbättringar.

Lagtexten talar om "bättre skick än vid förvärvet" och gör därmed förvärvstidpunktens skick till jämförelsenorm. Detta kan dock leda till helt orimliga resultat varför alternativtidpunkten materiellt sett är den riktiga jämförelsetidpunkten. Lagtexten har således ej beaktat detta problem och ett klagörande vore önskvärt. Vid alternativregeln 1952 års taxeringsvärde uppstår dock inte problemet eftersom lagtexten där säger att fastigheten ska anses anskaffad 1/1 1952.

Följande exempel illustrerar effekterna.

En nedsliten fastighet inköpes år 1 för 50 000 kr (taxeringsvärde 33 000 kr). Samma år repareras fastigheten upp till "ny"-standard (utgift 15 000 kr). Upprustningen återspeglar sig i nästa allmänna fastighetstaxering (år 3) och taxeringsvärdet höjs till 43 333 kr. År 21 är fastigheten nedsliten till år 1:s standard och upprepareras återigen till "ny"-standard (utgift 15 000 kr). År 23 säljer ägaren fastigheten och kan åberopa taxeringsvärdet 20 år tidigare som alternativt ingångsvärde.

Jag har förutsatt att någon prisförändring ej existerar samt att taxeringsvärdet alltid är 2/3 av marknadsvärdet. Därvid borde alternativregeln ge samma resultat som huvudregeln. Det ger den också om man vid bedömningen av ev avdrag för förbättringskostnader jämför åtgärden år 21 med fastighetens skick vid alternativtidpunkten år 3 och således ej medger avdrag. Huvudregelns omkostnadsbelopp: $50\,000 + 15\,000$ (år 21) = 65 000. Alternativregelns: $150\% \times 43\,333 = 65\,000$.

Bedöms däremot åtgärden år 21 mot bakgrund av fastighetens skick vid förvärvet måste den givetvis anses vara en förbättring och alternativregeln ger därvid ett högre omkostnadsbelopp

(65 000 + 15 000 = 80 000) beroende på att bägge reparationerna får ingå i beloppet (den ena "inbakad" i det uppräknade taxeringsvärdet).

För att avdrag ska medges måste kostnaderna ha *nedlagts efter förvärvstidpunkten*. Detta har klarlagts i RRK R 74 1:33 där den skattskyldige hade utfört förbättringar på en villa som han innehade med bostadsrätt. Han förvärvade senare fastigheten från bostadsrättsföreningen. Vid avyttring av fastigheten ansågs de nedlagda kostnaderna icke avdragsgilla vare sig som förbättringskostnad eller som en del av förvärvspriset.

Avdrag för värdehöjande reparationer kan, som framgår av lagtexten, endast medges om kostnaden nedlagts under beskattningsår då fastigheten schablonbeskattats. Detta måste beaktas för fastigheter som *bytt beskattningsnatur*. Det bör också beaktas att schablonbeskattning ej existerade före 1954 års taxering.

Avslutande synpunkter

Som framgått anser jag att den praktiska tillämpningen av reglerna många gånger kan vara ganska komplicerad. Det är därför något förvånande hur litet utrymme frågorna getts i RSV:s utbildningsmaterial för taxeringsnämnderna.

Vidare har inte deklaraionsblankett T 2 getts en utformning som direkt underlättar bedömningen av avdragsyrkandena. De skattskyldiga avkrävs nämligen inte någon förklaring vad förbättringen avser, vid platsen för avdragets yrkande. Det är alltför optimistiskt att förvänta sig att alla ändå ska lämna sådan under övriga upplysningar.

Jag har ovan endast behandlat materiella frågor, men vill avslutningsvis poängtera att problemen inte slutar där. Tvärtom anser jag bevisfrågan vara ett nästan ännu större problem. Att bedöma riktigheten i påståenden, om för ett stort antal år sedan utförda arbeten, är svårt. Det är nog sällsynt att fullt tillfredsställande verifikationer företes för alla åtgärder. Värdet av att kunna meddela annan taxeringsnämnd om utbetalda belopp till hantverkare o dyl är också begränsat om eftertaxeringsfristerna redan har passerats. Bevisvärderingen skulle naturligtvis underlättas om bedömningen kunde ske redan vid taxeringen efter åtgärdens utförande. Det har dock, i annat sammanhang, ifrån auktoritativt håll sagts, att detta klarar nämnderna inte av. Förutsättningarna att nämnderna ska klara av motsvarande bedömningar 5-10-15 år senare, som nu är fallet, torde dock näppeligen vara större. Om slutsatsen därför blir att taxeringsnämnderna inte klarar av realisationsvinstproblematiken i alla dessa avseenden, torde reglerna vara mogna för en översyn.

Noter:

¹ Frågan har tidigare behandlats i SN 1975 sid 157, Markstedt, Beräkning av realisationsvinst av fastighet som ombyggt eller reparerats.

² Påståendet är endast grundat på spridda upplysningar från diskussioner med i taxeringen aktiva personer under senare år.

³ Tekniskt fungerar detta så att avdrag medges för hela anskaffningsutgiften plus aktiverade förbättringsutgifter. Därefter minskas detta belopp med värdeminskingsavdragen.

⁴ Prop 1953:187 sid 39.

⁵ De åtgärder som var under bedömning var målning, tapetsering, heltäckningsmatta, hyllor, klädhängare, frysbox, blomlådor och tätningsslistor samt inbetalning till reparationsfond. Allt till ett sammanlagt belopp om 3 237 kr. Avdrag medgavs med 2 000 kr eller drygt 60% av totalbeloppet.

⁶ Med ”udda” fall avser jag en åtgärd som objektivt sett inte kan anses som en förbättring, om än ägaren subjektivt uppfattar den som sådan. Anläggande av en tennisbana på bekostnad av villaträdgården, skulle i vissa fall kunna vara ett exempel härpå.

⁷ Språkligt förefaller det klart att ”i den mån” i förevarande sammanhang har innebörden ”i den utsträckning”, dvs en kvantifiering. I andra sammanhang kan dock uttrycket ha en vagare innebörd och vara synonymt med ”om”. Man skulle därför möjligen kunna tänka sig att lagstiftaren inte var fullständigt medveten om den innebörd uttrycket fick, i sitt sammanhang. Detta förefaller dock mindre troligt. Om man studerar några andra lagrum i KL där ”i den mån” användes förefaller det nämligen konsekvent vara fråga om kvantifieringar; se t ex 29 § 1 mom slutet, 29 § 3 mom samt 36 § anv p 2c.

I doktinen har Welinder (Beskattning av inkomst och förmögenhet del 2, sid 63, Lund 1981) uttalat: ”Enligt lagens ord får avdrag blott ske med ett mot värdeökningen svarande belopp — i praktiken brukar dock hela reparationskostnaden få avdras.”

⁸ Prop 1953:187 sid 50.

⁹ Detta är ju som sagt inkonsekvent med det tidigare återgivna citatet. Där utsades ju att schablonbeskattningen innefattade ett hänsynstagande till ”skäligen avdrag för värdeminskning”. På ekonomisk grund kan man resa invändningar emot att vid inkomstberäkningen avdrag erhålles för hela anskaffningskostnaden. Det förefaller dock ointressant då rättsläget på denna punkt är klart. Motsvarande ordning gäller ju i praktiken även inom den övriga realisationsvinstbeskattningen, med undantag av konventionellt beskattade fastigheter. Om detta beror på praktiska hänsynstaganden eller är rättsligt klart har jag dock inte anledning att utreda här. Vid realisationsförlustberäkning vid försäljning av annan lös egendom brukar dock personlig förslitning beaktas. I avseende på förbättringskostnader innebär hur som helst RÅ 1979 1:79 att värdeminskning pga personlig förslitning skall beaktas.

¹⁰ Att ge det anförda uttalandet av dep chefen en innebörd att tidigare anförda allmänna principer inte skulle gälla vid bedömning av förbättringskostnader, torde vara en tolkning i strid mot sammanhanget och lagstiftningens allmänna grunder. Ett fall där det vore orimligt att inte ta hänsyn till värdeminskning är exempelvis när man nyinstallerat maskinell utrustning som är i det närmaste helt försliten vid en försäljning långt senare.

¹¹ Utseendet av modeller för beräkning av förbättringskostnadens storlek skulle kunna diskuteras betydligt mer ingående. Det är dock knappast fruktbart då praktiken ändå framtvingar ganska grova skattningar.

¹² Problematiken vid skade- och försäkringsfall berörs ej i artikeln.