

# SKATTENYTT

OFFICIELLT ORGAN FÖR TAXERINGSNÄMNSORDFÖRANDENAS RIKSFÖRBUND

NR 10 1983

---

## Något om realisationsvinst- beskattningens kostnadsbegrepp

### II. Levnadskostnad

*Av e universitetslektorn Peter Melz*

Följande artikel utgör en fortsättning på artikeln i Skattenytt nr 6 1983. Där behandlades avdragsrätten för kapitalförlust inom ramen för realisationsvinstbeskattningen. Här skall levnadskostnader behandlas. Dessa är i princip inte avdragsgilla i något sammanhang. Svårigheter att avgränsa levnadskostnader från avdragsgilla kostnader kan dock i praktiken innebära att de blir avdragna. Det är i huvudsak dessa avgränsningsproblem som skall diskuteras.

När hänvisningar nedan sker till olika avsnitt bör ihågkommas att avsnitten 1—7 återfinns i SN 6/83.

#### **8. Principiell avgränsning av levnadskostnader**

Enligt företagsekonomiska principer beräknas en försäljningsvinst så att från intäkten avdras värdet av vad säljaren uppoffrar för att erhålla intäkten. Uppoffringen är normalt lika med det pris säljaren själv erlagt vid sin anskaffning. Om säljaren brukat egendom under innehavstiden har dock en del av detta värde konsumerats. Säljarens uppoffring är då bara lika med det oförbrukade restvärdet.

I beskattningssammanhang beaktas detta på olika sätt för de fall där *egendomen under innehavstiden ingår i en förvärvskälla* och för övriga fall. För den förstnämnda kategorien erhålls normalt värdeminskningssavdrag under innehavstiden. I de fall egendomen använts till personligt bruk inkluderas normalt även den personliga förbrukningen i värdeminskningssavdragen. Är så fallet neutraliseras dock avdraget för levnadskostnaden genom en motsvarande intäktspost.

För realisationsvinstberäkningen finns härigenom ett restvärde redan beräknat. Det finns normalt ingen anledning att begrunda om detta skattemässiga restvärde överensstämmer med det verkliga restvärdet eller ej. Som framhölls i avsnitt 1, så har realisationsvinstbeskattningen nämligen en restpostfunktion. Innebörden härav är att de anskaffningsutgifter som inte kostnadsförts vid de löpande taxeringarna skall bli kostnadsförda vid realisationsvinstberäkningen. Men gäller detta även för det fall att den verkliga värdeminskningen — som överstiger de skattemässiga värdeminskningssavdragen — beror på personlig förbrukning av egendomen? Svaret är ja, under förutsättning att all personlig förbrukning beaktats genom intäkt(s) (förmåns) värden under innehavstiden. Detta kan illustreras med följande något tillspetsade exempel:

En byggnad anskaffas för 1 000 000 kr. De tre fastighetsägarna bebor var sin lägenhet i 10 års tid. Bostadsförmånsvärdet har under perioden beaktat en verklig 3 %-ig förslitning av fastigheten, d v s totalt har 300 000 kr intäktsförts på grund härav. Värdeminskningssavdrag har dock endast medgivits med 150 000 kr.

Vid avyttringen återstår i princip endast 700 000 kr av anskaffningsutgiften oförbrukad. Personlig förbrukning skall dock inte beaktas då den neutraliserats under innehavstiden. Hela anskaffningsutgiften är därför avdragsgill vid inkomstbeskattningen. Härav har dock 150 000 kr redan kostnadsförts, varför endast resterande 850 000 kr kan kostnadsföras vid realisationsvinstberäkningen. En felaktig periodisering av inkomsten har således skett, men totalt sett är levnadskostnaden beaktad och har ej netto blivit avdragen.

I de fall där *värdeminskningssavdrag inte utgått* under innehavstiden, måste förbrukning och restvärde beräknas vid realisationsvinstbeskattningen. Avdrag skall medges för det värde som uppoffrats för att erhålla försäljningsintäkten. Ett exempel kan illustrera hur en sådan beräkning teoretiskt sett bör utformas:

Egendomen anskaffas för 10 000 kr och försäljs för 6 000 kr. Vid försäljningstidpunkten är nypriset på den försälda egendomen 12 000 kr.

Priset på den aktuella egendomstypen har under perioden stigit med 20 %. Samtidigt har värdet på den specifika egendomen fallit på grund av personlig användning. Med ledning av försäljningspriset och nypriset kan 50 % (6 000/12 000) av egendomen anses kvarstå oförbrukad vid försäljningen. Vinsten är därför 6 000—5 000 (50 % av 10 000) = 1 000 kr. Vinsten motsvarar prisförändringen på den oförbrukade egendomen, 20 % av 5 000 kr.

Metoden är troligen ganska svår att tillämpa. I praktiken får istället egendomens värdeminskning uppskattas efter någon schablon.

Personlig förbrukning av egendomen beaktas således i huvudsak på två olika sätt. I det ena fallet medges avdrag för värdeminskning vid den löpande beskattningen. Samtidigt neutraliseras avdraget, till den del det avser personlig förbrukning, genom en intäktspost. Avgränsningen av levnadskostnader är därefter normalt inget problem vid realisationsvinstberäkningen. I det andra fallet är avgränsningen helt och hållet ett problem vid realisationsvinstbeskattningen.

Vad som angetts ovan, torde kunna sägas vara den principiella grunden för levnadskostnaders behandling vid realisationsvinstbeskattningen. I praktiken förekommer dock avvikelser härifrån i rättstillämpningen. Gällande rätt skall nu undersökas. Framställningen har indelats efter de skatterättsliga kategorier som finns. De egendoms-kategorier där personlig förbrukning förekommer är personligt lösöre, konventionellt och schablonmässigt beskattade fastigheter samt indirekt ägande av sådan egendom (ex bostadsrätt).

### **9. Gällande rätt, lösöre**

Det förekommer att en tillgång, som huvudsakligen utgör anläggningstillgång i *näringsverksamhet*, även används för privat bruk. Det är bl a vanligt med bilar. Vid beräkning av inkomst av näringsverksamheten beaktas det privata nyttjandet genom att avdrag inte medges för den del av bilkostnaderna som motsvarar det privata nyttjandet; se härom proposition 1981/82:197 s 57 f (ang räntetillägg för sådan bil). Normalt torde avskrivning i bokföringen företas på bilens hela anskaffningsvärde. Den del av avskrivningen som faller på privatnyttjandet blir dock inte skattemässigt avdragsgill.

Försäljning av en dylik tillgång torde i sin helhet behandlas som försäljning av en rörelsetillgång (tillgång i jordbruk eller annan fastighet). Detta innebär att vinsten beräknas som rörelseinkomst och uppgår till försäljningsintäkten minus tillgångens skattemässiga restvärde. Detta får principiellt felaktiga konsekvenser, om man anser att en del av tillgången kan betraktas som privat lösöre, men torde vara svårt att undvika bl a p g a skattereglernas bundenhet till bokföringen. Att avdragsrätten omfattar tillgångens restvärde innebär helt korrekt att såväl den privata som yrkesmässiga förbrukningen beaktats. I de fall där avskrivningarna överstiger den verkliga förbrukningen innebär detta dock att mer än den verkliga vinsten blir beskattad. Med avseende på den del för vilken avskrivningen lett till avdrag vid rörelsebeskattningen är detta ointressant. För privatdelen har däremot avskrivningarna inte varit avdragsgilla, varför en merbeskattning uppstår med avseende på överavskrivningarna<sup>1</sup>.

Värdeminskningssavdrag kan även erhållas på personligt lösöre som används i *tjänsten*. Värdeminskningssavdrag beräknas på hela anskaffningsvärdet, men avdrag medges endast för den del som faller på tjänsteanvändningen. Försäljning av sådant lösöre liksom allt personligt lösöre beskattas enligt reglerna i 35 § 4 mom. Någon reduktion för värdeminskning som faller på den

personliga förbrukningen föreskrivs dock inte. Omkostnadsbeloppet skall endast minskas med vid inkomsttaxeringen medgivna avdrag, 36 § anv p 2 c.

Frågan är nu om man i detta och i övriga icke lagreglerade fall skall reducera anskaffningsvärdet med den personliga förbrukningen. I de fall försäljningen leder till en *realisationsförlust* har rättspraxis entydigt besvarat frågan jakande.<sup>2</sup> Frågan behandlades senast i RÅ 1970 ref 67.

V försålde bl a en Opel, som huvudsakligen anskaffats för privatbruk. RR: "I den mån V vid avyttring av denna bil vidkänts förlust utöver normalt värdeminskning, är denna förlust att hänföra till levnadskostnader, och avdrag kan ej medges för realisationsförlust."

Av fallet framgår att inte bara normal värdeminskning utan varje form av värdeminskning ansetts hänförlig till levnadskostnad. Som framgått ovan 4.3. gäller detta även värdeminskning till följd av kapitalförlust.

Denna behandling kan dock knappast gälla för sådant lösöre där personlig förbrukning inte förekommer. Till den senare kategorin hör icke-bruksföremål som ädelmetaller, konst- och frimärkssamlingar etc.<sup>3</sup>

Av rättspraxis framgår däremot inte om hänsyn även skall tas till privatförbrukning i sådan utsträckning att *realisationsvinst* uppstår. Kapitalvinstkommittén Ds B 1982:6 s 64 tycks uppfatta rättsläget så. En sådan behandling vore ju även principiellt korrekt.

Flera billighetskäl kan dock anföras mot en sådan behandling. Realisationsvinster på lösöre deklarerats ytterligt sällan. Detta talar för en generös tillämpning i det fåtal fall där så sker. Den restriktiva behandlingen av realisationsförluster är vidare ett argument för en generös tillämpning i vinstfallen.<sup>4</sup>

Det kan dock finnas situationer där den personliga förbrukningen och egendomens värde är så beaktansvärd, att en principiellt mer korrekt vinstberäkning bör ske.

## 10. Konventionellt beskattade fastigheter

Privat bruk av sådana fastigheter förekommer i form av egen bostad i hyresfastighet, andelsfastighet samt bostadsbyggnad på jordbruksfastighet.

Avgränsningen av levnadskostnader sker här i huvudsak redan vid den löpande beskattningen. Vid realisationsvinstbeskattningen kan det dock vara av vikt att känna till hur denna avgränsning tillgått.

### 10.1. Allmänt om avgränsningen vid den löpande beskattningen

Vid den löpande beskattningen medges avdrag för alla fastighetskostnader, även sådana som utgör levnadskostnad. Genom att ett bostadsförmånsvärd tas upp som intäkt neutraliseras dock dessa levnadskostnader.

Avdragsrätten för levnadskostnader är därför begränsad till vad som ingår i förmånsvärdet. Detta framgår av 25 § anv p 1 KL:

"Den som bebor egen fastighet får alltså ej göra avdrag för utgifter av ifrågavarande slag i den mån de, såsom representerande anordningar för hans personliga behov, icke tagits i beräkning vid värdesättning av förmån av fri bostad."

Bostadsförmånsvärdena skall som huvudregel motsvara ortens hyresvärden, 42 § KL. För orter utan egentlig hyresmarknad företas en schablonmässig beräkning med byggnadstaxeringsvärdet som grund. Beräkningssättet finns angivet i respektive länsanvisning. Där framgår även att schablonvärdet kan frångås. Härför krävs dock en avsevärd (25 %) avvikelse från det skäliga värdet.

Av förmånsvärdereglerna framgår klart att vissa kostnader inte är inkluderade. Avdragsrätten är då utesluten, se exempelvis RÅ81 1:44 angående uppvärmningskostnader.

Avdragsrätt är vidare utesluten för sådana kostnader som saknar anknytning till fastigheten eller är onormala för ett ordinärt fastighetsnyttjande.<sup>5</sup> Undantagsvis borde det även kunna vara motiverat att vägra avdrag för fastighetskostnader som typiskt sett är av normal karaktär, men som i det enskilda fallet är av säregen storlek eller karaktär. Detta med hänsyn till att förmånsvärdet normalt ej kan beakta sådana säregna förhållanden.

*10. 2. Avgränsningen av levnadskostnader vid förbättringar och reparationer*  
Utgifter för anskaffning samt ny-, till- och ombyggnad kostnadsförs genom *värdeminskningsavdrag*. Vad som funktionellt sett är en ny-, till- eller ombyggnad uppförs på värdeminskningsplan oavsett om investeringen kanske enbart skall tillfredsställa ett personligt behov. I ett fall föreskriver dock KL undantag härifrån. Enligt 22 § anv p 3 2:a st, medges i inkomstslaget jordbruksfastighet avdrag ”endast (med) så stor del av värdeminskningen som kan anses belöpa på behövlig bostadsbyggnad”.

Regeln torde numera ha ett begränsat praktiskt värde. Den har sitt ursprung i att bostadsförmånsvärdena vid tiden för KL:s tillkomst normalt beräknades endast för den del av byggnaden som användes som bostad.<sup>6</sup> Denna ordning är dock praktiskt och principiellt mindre lämplig. Allt fastighetsutnyttjande som inte hänför sig till näringsverksamheten bör inbegripas i bostadsförmånsvärdet. Värdeminskningsavdragen kan då omfatta hela byggnaden och behöver inte varieras beroende på det faktiska nyttjandet. Det torde normalt även vara det förfarande som används i praktiken.<sup>7</sup>

*Reparationer och underhåll* är omedelbart avdragsgilla på konventionellt beskattade fastigheter. Bostadsförmånsvärdet neutraliserar normalt förekommande reparationer. Reparationer som inte är nödvändiga och vars utformning och omfattning är helt personligt motiverade kan dock inte anses innefattade i förmånsvärdet. Frågan är om de då är avdragsgilla.

I doktrinen har bl a Wennergren 1959 s 211 och Welinder 1981 del I s 240 f, uttalat att avdrag bör vägras exempelvis för ”omtaketsering eller ommålning, som skett blott därför att den skattskyldige vill ha omväxling<sup>8</sup>”.

I rättspraxis finns några fall där avdrag vägrats med motiveringen att åtgärderna inte var nödvändiga: RÅ 1957 Fi 468 (byte av eget vatten- och avlopps-

system mot anslutning till kommunalt system) samt RÅ 1941 Fi 144 (byte av ej förslitna kakelugnar till centralvärme). I domarna finns dock inga resonemang om levnadskostnader. Welinder tycks dock vilja se 1941 års fall som ett exempel på att avdrag vägrats för en maskerad levnadskostnad. Rättsfallen ger åtminstone uttryck för principen att en åtgärd måste vara *nödvändig* för att behandlas som reparation.<sup>9</sup> Eljest får den föras upp på värdeminskningsplan.<sup>10</sup> På denna grund kan således åtminstone reparationsavdrag vägras för icke nödvändiga åtgärder som betingats av personliga behov, exempelvis ommålningar, skåpbyten etc. Det är mer tveksamt om man även kan vägra värdeminskningsavdrag härför.<sup>11</sup> Det bör dock vara möjligt i klara fall.

Avdrag kan även vägras för installationer som *saknar tillräcklig anknytning till fastigheten*. I äldre praxis har avdrag vägrats för utbyte av bl a tvättmaskin och frysbox i fastighetsägarens bostad, RÅ 1963 Fi 899 och RÅ 1966 Fi 704. I senare rättspraxis har dock avdrag medgivits, RÅ 1971 Fi 1820 (kylskåp) och RÅ 1972 Fi 71—72 (kyl- och frysskåp). Den nya praxisen ansågs 1973 tydligen angelägen att framhålla genom ett referat. I RÅ 1973 ref 79 medgavs avdrag med motiveringen att "tvättmaskin (fick) anses utgöra tillbehör till bostadsbyggnad".

Avgörande är således vad som kan räknas som tillbehör till fastigheten. Praxisändringen kan därför förklaras med att en successiv förskjutning skett i tillbehörsbegreppet. Ett tillbehör skall vara "ägnat till stadigvarande bruk" på fastigheten, Jordabalken 2 kap 1 och 2 §§. Detta innebär att ett föremål "skall framstå som en så typisk inredningsdetalj, att man bör anta att en ny ägare eller nyttjare . . . har bruk för föremålet", proposition 1966:24 s 90. "Utrustning av ovanligt slag", skulle falla utanför tillbehörsbegreppet, aa s 62. Skatterätten torde i huvudsak följa civilrätten i dessa avseenden. Utrustning som installeras för att möta starkt särpräglade personliga behov kan anses sakna tillräcklig anknytning till fastigheten. Anskaffningsutgiften är då vare sig avdragsgill som reparation eller förbättringsutgift.

*Sammanfattningsvis* kan följande sägas om avgränsningen av levnadskostnader vid den löpande fastighetsbeskattningen. Bostadsförmånsvärdet motsvarar och neutraliserar alla normala fastighetskostnader. Avdrag medges därför för alla kostnader som kan anses normalt förenliga med fastighetsinnehavet. Skattedomstolarna anser sig dock inte mekaniskt bundna av vad som verkligen inkluderats i förmånsvärdena. I ovannämnda RÅ 1973 ref 79 medgavs således avdrag för tvättmaskin trots att tvättmaskin tydligen inte beaktats vid upprättande av bostadsförmånsvärdena. Förmånsvärdena torde därefter ha anpassats till praxis.

Normalt torde varje fastighetsinvestering vara avdragsgill som reparation eller förbättring. Reparationer som huvudsakligen beror på personliga smak-

förändringar bör dock inte vara avdragsgilla. Denna åsikt har intagits i doktrinen, men återspeglar sig inte klart i rättspraxis. Ju mer schabloniserade förmånsvärdena är desto större vikt får frågan. Installationer som har mycket särpräglad karaktär kan anses sakna tillräcklig anknytning till fastigheten. På denna grund kan avdrag vägras eftersom någon investering i fastigheten ej föreligger.

### *10.3. Avgränsning av levnadskostnader vid realisationsvinstberäkningen*

Som framhölls i avsnitt 1 så utgör omkostnadsbeloppet vid realisationsvinstberäkningen en restpost. Avdrag medges normalt för alla de utgifter för anskaffning och förbättring av fastigheten som inte kostnadsförts vid den löpande beskattningen. Detta sker genom att hela anskaffnings- och förbättringsutgiften medtas i omkostnadsbeloppet varefter detta belopp reduceras med värdeminskingsavdragen, 36 § anv p 1 och anv p 2 a 4:e st. Normalt kan därför uppgifterna från de löpande taxeringarna direkt läggas till grund för realisationsvinstberäkningen. Denna ordning är givetvis mycket praktisk.

Det kan dock diskuteras om det finns någon principiell anledning att frångå denna ordning i vissa särskilda fall och i så fall om rättsläget medger ett sådant förfarande.

Den verkliga värdeminskningen på en byggnad kan ha varit avsevärt större än de medgivna avdragen. Detta är givetvis normalt ingen anledning till att vägra avdrag för hela byggnadens anskaffningsvärde. Vid realisationsvinstberäkningen bör ju tvärtom genom avdrag för restvärdet en efterhandskorrigering av de för låga värdeminskingsavdragen åstadkommas. Frågan kan illustreras med kammarrättsavgörandet RK81 1:16.<sup>12</sup>

L förvärvade 1955 en fastighet och uppförde 1956 en byggnad för ca 5 000 kr. 1973 revs byggnaden och en ny uppfördes. Byggnaden var under perioden 1956 till 1973 uthyrd. TN vägrade avdrag för nybyggnadskostnaden för den rivna byggnaden då den "inte representerade något värde" vid försäljningen. KR medgav däremot avdraget och yttrade: "Nybyggnadskostnaden 1956 är sådan förbättringskostnad till vilken hänsyn skall tas, när vid realisationsvinstberäkningen avdraget skall fastställas. Att byggnaden vid försäljningstillfället inte fanns kvar, kan inte hindra avdragsrätten."

Att en byggnad använts som personlig bostad förändrar inte ovanstående bedömning under förutsättning att den verkliga värdeminskningen har varit inkluderad i bostadsförmånsvärdet, jfr ovan 8. Detta är knappast möjligt att bedöma i efterhand. Man får därför normalt utgå ifrån att så har varit fallet. I något enstaka fall kan det dock vara principiellt motiverat att särskilt beakta den verkliga värdeminskningen. Dessa fall skall nu diskuteras.

Undantagsvis förekommer fall där värdeminskingsavdrag inte fått beräknas på hela den personliga bostaden, se ovan 10.1. Motivet har varit att härigenom vägra avdrag för en levnadskostnad. Om man vid realisationsvinstberäkningen bara återlägger de medgivna värdeminskingsavdragen, kommer

avdrag för levnads- och underhållskostnader som inte erhålls vid fastighetens försäljning. I princip vore det felaktigt att betrakta sådana kostnader som avdragsgilla. Omkostnadsöslöppet bör därför reduceras med värdeminskingsavdrag beräknade för hela byggnaden.

Det kan finnas anledning att frånga felaktiga bedömningar som gjorts vid de löpande taxeringarna. Ett sådant fall är när en tillgång som har bristande anknytning till fastigheten har fått uppföras på värdeminskingsplanen. Intäkter och kostnader för denna tillgång bör separeras från vinstberäkningen för fastigheten, och realisationsvinst eller förlust beräknas istället enligt reglerna i 35 § 4 mom.<sup>13</sup> Ett motsatt fall kan vara att avdrag vägrats för en omta-  
psetsering el dyl då denna varit onödig och personligt motiverad. Vid försäljningen kan dock påvisas att den har påverkat försäljningsintäkten. Detta skulle i princip motivera visst avdrag.

Är det då möjligt att vid realisationsvinstberäkningen företa en något mer självständig bedömning i stället för att enbart mekaniskt använda uppgifterna från de löpande taxeringarna? Taxeringsförfarandet är ett beloppsförfarande. Vid taxeringarna företas därför ingen lagakraftträdande fastställelse av sakomständigheterna. Något särskilt undantag för realisationsvinstbeskattningen finns inte heller föreskrivet. I princip står man därför obunden från tidigare taxeringar.

I rättspraxis finns exempel på fall där RR ansett sig kunna reducera avdraget för förbättringskostnader, inte bara genom den uttryckligt reglerade återläggningen av värdeminskingsavdrag, utan även därutöver. I RÅ 1954 ref 27 medgavs ej avdrag för förbättringskostnader som hade bestridits med skattefritt bidrag<sup>14</sup> och i RÅ 1964 Fi 105 reducerades ingångsvärdet med skattefri brandskadeersättning.<sup>15</sup> (Detta var innan särskilda regler införts för dessa fall.) I detta sammanhang bör även påpekas att reglerna om återläggning av värdeminskingsavdrag numera, åtminstone enligt sin ordalydelse, inte absolut kräver att samma belopp återläggs som för vilket avdrag medgivits vid de löpande taxeringarna.<sup>16</sup>

Det torde dock vara en stadgad uppfattning att uppgifterna från den löpande beskattningen bör läggas direkt till grund för realisationsvinstberäkningen. Det ligger även ett rättssäkerhetsintresse i att man normalt förfar på detta sätt. I vissa fall skulle en ny bedömning få stötande resultat. Man bör exempelvis inte först kunna vägra avdrag för en åtgärd vid den löpande taxeringen med motiveringen att den utgör en förbättring samt därefter vägra avdrag vid realisationsvinstberäkningen med motiveringen att man numera anser den vara en reparation.

Enligt min mening kan man vid realisationsvinstberäkningen dock frånga en rent mekanisk tillämpning, för att åstadkomma materiellt riktiga resultat. Det torde dock endast vara i ett mycket litet antal fall som detta är motiverat

för att upprätthålla förbudet mot levnadskostnadsavdrag. De fall som angivits ovan anser jag vara exempel härpå. De verkliga fallen bör vara såväl uppenbara som värdemässigt beaktansvärda för att någon åtgärd skall vara motiverad.

### **11. Schablonbeskattade fastigheter**

Vid schablonbeskattning erhålls vare sig reparations- eller värdeminskningssavdrag. Inkomstberäkningen begränsar sig till fastighetens ränteavkastning. Departementschefen beskrev schablonmetoden på följande sätt i ingressen till proposition 1953:187:

”Såsom inkomst skall i princip upptagas beräknad ränta å ägarens eget kapital i sådan fastighet. Procenttalet för räntan föreslås till 3 procent. Av tekniska skäl skall ränteberäkningen utföras på sådant sätt, att ränta efter nämnda procenttal beräknas å fastighetens hela taxeringsvärde, varefter avdrag göres för ägarens verkliga räntekostnader för lånat kapital i fastigheten.”

Ränta på eget kapital är en nettoavkastning, d v s ett resultatbegrepp där varje kostnad är frånräknad. Schablonberäkningen har således samma innebörd som en konventionell inkomstberäkning. Schablonintäkten är därför i princip lika med ett hyresförmånsvärde minus alla slags kostnader utom räntor.<sup>17</sup> Härigenom har bl a värdeminskningssavdrag medgivits. Dessa poster är således schabloniserade medan räntan avräknas med verkligt belopp.

#### *11. 1. Avgränsning av levnadskostnader vid realisationsvinstberäkningen*

Reglerna för beräkning av realisationsvinst vid fastighetsförsäljning är i huvudsak desamma för schablonfastigheter som för konventionella fastigheter. En väsentlig skillnad föreligger. För schablonfastigheter har inga värdeminskningssavdrag öppet beräknats. Någon återläggning av sådana sker därför inte. Härigenom erhålls ett oducerat avdrag för hela anskaffnings- och förbättringsutgifterna. Detta är principiellt felaktigt. Eftersom en del av utgifterna förbrukats under innehavstiden borde avdrag endast medges för återstående del av utgifterna, jfr ovan 8. Värdeminskningssavdrag har ju även implicit medgivits i den schablonmässiga inkomstberäkningen.

Vid försäljning av schablonbeskattad fastighet medges även avdrag för sk värdehöjande reparationer. I behandlingen nedan åtskiljs denna kategori från förbättringar i egentlig mening, varmed förstås ny-, till- eller ombyggnad. I detta avsnitt avses bara den senare kategorin när uttrycket förbättring används.

Nu är dock rättsläget sådant att det åtminstone inte mer allmänt går att tillämpa en principiellt riktig inkomstberäkning. En helt mekanisk rättstillämpning kan dock få märkliga resultat i särskilda fall. Det finns därför anledning att diskutera utrymmet för en mer materiellt riktig bedömning i dessa fall. Som bakgrund till en sådan diskussion skall först en genomgång av förarbeten och praxis företas.

Problemet med avgränsning av levnadskostnader vid realisationsvinstbeskattningen berördes inte uttryckligen vid införandet av schablonbeskattningen. Vid denna tidpunkt var realisationsvinstbeskattning ganska sällsynt och det ansågs allmänt att småfastigheter normalt inte borde beröras härav.

I proposition 1953:187 s 50 ställde departementschefen två frågor. Skall den skattskyldige få "tillgodoräkna sig avdrag för vad som nedlagts på förbättring av egendomen" samt skall han "anses under tiden för innehavet ha åtnjutit avdrag för värdeminskning av den avyttrade egendomen, med vilket beloppet av omkostnader för förvärvet bör minskas." Frågorna besvarades därefter i omvänd ordning. Först konstaterades att man inte kunde anse att den stadgade schablonberäkningen innebar att avdrag för värdeminskning tillgodoräknats den skattskyldige. Omkostnadsbeloppet skulle därför inte minskas med värdeminskningssavdrag.

Onekligen strider detta konstaterande mot schablonberäkningens verkliga innebörd. Det är kanske väl elakt att förmoda att detta berodde på bristande insikter i schablonmetodens innebörd. Troligen var det fråga om en medveten lindring av realisationsvinstbeskattningen. Uttalandets tyngd minskar dock av att det anförda skälet är ohållbart, då det inte stämmer med verkliga förhållanden.

Departementschefen tog därefter upp förbättringskostnaderna till behandling: "I allmänhet torde ha ansetts, att . . . avdrag får ske för (ny, till- och ombyggnadskostnad), eftersom underhållskostnader får avdragas vid beräkning av inkomst av fastigheten." Härmed torde ha åsyftats att den ordning som gällt dittills för konventionella fastigheter även skulle gälla för schablonfastigheter, d v s avdraget skulle medges med fullt belopp.

Efter 1953 har realisationsvinstbeskattningen genomgått tre mer omfattande översyner. I markvärdekommitténs betänkande SOU 1966:23 s 236 återgavs uttalandena från 1953. Slutsatsen var att då egnahemsfastigheter "försäljes, uppkommer därför ej heller fråga om att återföra värdeminskningssavdrag till beskattning". Mer sades inte vare sig i SOU:n eller i proposition 1967:153 s 130 ff.

I en artikel angående de nya reglerna kommenterades dock frågan något utförligare av dåvarande departementsrådet Gösta Ekman 1968 s 11: "Den nya lagstiftningens schablonmässiga karaktär och det förhållandet att nedlagt kapital inte avses skola beskattas bör i högre grad än tidigare medföra avdragsrätt för sådana kostnader för förbättringar i egentlig mening som vid försäljningstillfället inte längre finns kvar". Författaren uttalar sig således emot reduktion av avdragen. Han tycks samtidigt inte helt övertygad om att det gällt och kommer att gälla i alla situationer.

Det finns ingen direkt motsvarighet till den framförda åsikten i propositionen. I avsnittet om skadeersättningar för fastigheter s 138, sägs dock att "någon anledning att reducera ingångsvärde på grund av att byggnad rivits ned finns . . . inte". Såväl Ekmans som detta uttalande sker utan särskild anknytning till just schablonbeskattade fastigheter.

Förbättringskostnader på schablonbeskattade fastigheter diskuterades relativt ingående i realisationsvinstkommitténs betänkande SOU 1975:53 s 109 ff. Man konstaterade att schablonen innebar såväl underförstått avdrag för reparation och underhåll som värdeminskningssavdrag. Återläggning av värdeminskningssavdrag diskuterades, men något förslag lämnades inte "med hänsyn till att normala vinster på bl a schablontaxerade fastigheter enligt syftet med realisationsvinstreglerna inte bör bli föremål för någon vinstbeskattning", s 111.

Realisationsvinstbeskattningen skärptes 1976 och så skedde även 1981. För att minska den överkompensation för inflationen som ränteavdrag och indexuppräknings i kombination gav, inskränktes indexuppräknings. Detta, och att de fasta tilläggen samtidigt avskaffades, får även ses som att man numera definitivt anser att även realisationsvinster på egna hem bör beskattas. I propositionen sägs detta aldrig rakt ut, men de sedvanliga uttalandena om motsatsen saknas. Skatteutskottets majoritet förklarade däremot förändringen med sedvanligt tal om åtgärder mot spekulation, SkU 1980/81:10 s 22.

Belysande *rättspraxis* saknas. Den hittills generösa konstruktionen av vinstberäkningen torde

oftast ha lett till att mer speciella avdragsyrkanden inte ställts på sin spets. Bedömningen i första instans torde även ha varit skönmässig och liberal.<sup>18</sup> Överrättspraxis på området är mycket sparsam. Det saknas fall där grunderna för bedömningen angivits. Någon reduktion har åtminstone inte öppet redovisats. I vilken mån reduktion medvetet eller omedvetet inkluderats i de skönmässiga bedömningarna framgår inte, se exempelvis RÅ 1968 Fi 2279.

En principiellt korrekt realisationsvinstberäkning skulle innebära att omkostnadsbeloppet reducerades med vad som personligen förbrukats av anskaffnings- och förbättringsutgifterna. Som framgått finns dock inget stöd för en sådan rättstillämpning i förarbete och praxis. Förarbetena är tvärtom avvisande och det torde vara en stadgad uppfattning att någon hänsyn till värdeminskning inte skall tas i normalfallen.

Att värdeminskning på ingångsvärdet och egentliga ny- och tillbyggnader inte beaktas, gynnar i stort alla egnahemsägare i lika mån. Den skattepliktiga inkomsten beräknas helt enkelt till ett lägre belopp än den verkliga vinsten. Reglerna innebär dock även en viss generell olikformighet. De fastighetsägare som försummar underhållet av sina fastigheter gynnas framför andra. Att åstadkomma en eventuell ändring härvidlag torde vara en uppgift för lagstiftaren.

Om levnadskostnader aldrig beaktas kan dock godtyckliga men väsentliga olikformigheter i beskattningen uppstå mellan olika fastighetssäljare. Det är i princip en uppgift för rättstillämpningen att verka för en likformig taxering. En rad mer eller mindre personligt betingade åtgärder är förbättringar om man följer den gränsdragning som gäller vid den löpande beskattningen av konventionella fastigheter. De är däremot ofta endast i begränsad utsträckning värdehöjande. Som exempel härpå kan följande situationer nämnas:

— Ändrade planlösningar. Delas ett rum upp i två föreligger ombyggnad. Förenas rummen senare åter till ett, föreligger en ny ombyggnad.

— Byts köksutrustningen ut i ett befintligt kök föreligger i bästa fall en värdehöjande reparation. Flyttas köket till ett nytt rum är utbytet av utrustningen i stället en förbättring, se RÅ 1975 ref 39. Dito angående badrum etc.

Två fastighetsägare som med beaktande av levnadskostnadsförbrukningen uppvisar samma vinst av en försäljning, kan bli beskattade för högst olika realisationsvinster, beroende på hur de utformat underhåll av och investeringar i fastigheten. Detta är en bristande neutralitet som missgynnar den som i huvudsak ägnat fastigheten kontinuerligt underhåll och gynnar den som vidtagit mer ingripande, men nödvändigtvis inte värdehöjande, åtgärder. Nu lär dock inte valet mellan olika åtgärder snedvridas av skattereglerna. Flertalet fastighetsägare är nog omedvetna om effekterna och låter sig därför inte påverkas. Allvarlig är däremot den bristande likformigheten. Lika stora verkliga inkomster medför inte lika stora skattepliktiga inkomster.

Är det då möjligt att ge förbättringsbegreppet en mer självständig innebörd istället för att enbart mekaniskt använda den konventionella beskattningens

definition av begreppet. Lagtexten lägger i princip inga hinder i vägen. För *ingångsvärdet* — erlagd köpeskilling eller något uppräknat taxeringsvärde — torde däremot redan lagtexten förhindra varje reduktion av dessa belopp.

*Förbättringsbegreppet* är däremot inte närmare definierat i 36 § anv p 1. Där anges endast att avdrag medges ”för vad som nedlagts på förbättring av egendomen”. Vad som utgör en förbättring kan bedömas antingen med utgångspunkt från förhållandena vid åtgärdens utförande eller från förhållandena vid fastighetens avyttring. I RÅ79 1:79 har begreppet getts den senare innebörden varför personlig förbrukning beaktades. Fallet gäller försäljning av bostadsrätt och behandlas närmare nedan i avsnitt 12. Det var dock 36 § anv p 1 som tillämpades här som vid all egendomsförsäljning. Som angivits ovan 10.3 finns även andra rättsfall där förbättringsutgiften reducerats av särskilda skäl.

Vad som talar emot att överhuvudtaget beakta personlig förbrukning är främst 1953 års propositionsuttalande. Så tycks kapitalvinstkommittén i Ds B 1982:6 s 65, anse uttalandet som ett klart hinder däremot:

”Det skulle ha behövts en uttrycklig bestämmelse om man — trots att tanken på en återföring av avdrag för värdeminskning avvisades — ändå hade velat åstadkomma en reducering med hänsyn till de värdeminskningssavdrag som schablonen kunde anses innefatta.”<sup>19</sup>

Detta torde vara riktigt för *ingångsvärdet* och borde gälla även för förbättringar i normalfallen. Som ovan framhållits är dock *förbättringsbegreppet* inte så klart definierat att man kan säga att det alltid är lika med det oreducerade beloppet. Avdragsförbudet mot levnadskostnader tillämpas även i ett stort antal fall utan annat lagstöd än 20 §. 1953 års uttalande är som ovan framhållits inte särskilt klart och även om dess innebörd för normalfallen inte behöver betvivlas så är det tveksamt om mer säregna situationer beaktats vid uttalandet. Sedan 1953 har problemet även tillspetsats bl a genom att beskattningen gjorts evig samt genom att fastighetsbegreppet kommit att innefatta alltmer personlig utrustning, jfr ovan 10.2. angående tvättmaskin m m.

Sammanfattningsvis anser jag det vara en öppen fråga i vilken utsträckning rättstillämpningen bör ge *förbättringsbegreppet* en mer självständig innebörd vid realisationsvinstberäkningen. Personligen menar jag att så kan ske exempelvis i sådana fall som angetts ovan. Detta är dock ytterst en omdömesfråga som beror på hur bunden man anser sig vara av förarbeten etc. Det vore lyckligt om RR snart hade möjlighet att ta ställning i frågan. Det är mindre lämpligt att lägre instanser prövar sig fram på kanske olikformade vägar. Bäst vore dock att en utförligare skrivning företogs i lagtexten.

#### *11.1.1. Värdehöjande reparationer*

Reparationskostnader är omedelbart avdragsgilla vid den löpande beskattningen av konventionella fastigheter. För schablonbeskattade fastigheter är reparationskostnaderna i princip beaktade i schablonen. Detta till trots har

det ansetts motiverat att medge avdrag för så kallade värdehöjande reparationer vid realisationsvinstberäkningen. Enligt lagtexten medges avdrag ”i den mån den avyttrade egendomen på grund därav vid avyttringen har befunnit sig i bättre skick än vid förvärvet”, 36 § anv p 2 a 2:a st. I proposition 1953:187 säger departementschefen inte heller mer än så. Remissyttrandena som förefaller ha inspirerat regeln är dock något mer upplysande, s 49: ”rätt till avdrag borde medgivas även för kostnader avseende underhåll i den mån kostnaderna därför under tiden för innehavet överstigit det schablonmässigt tillgodonjutna avdraget för underhåll”. Härav framgår att ”i den mån” i detta sammanhang betyder ”i den utsträckning”.<sup>20</sup> I Ds B 1982:6 s 66 uttrycks denna tolkning så att regeln ”torde . . . innebära att avdrag medges endast för den del av kostnaderna som belöper på den vid försäljningstillfället bestående värdehöjningen. Här tas alltså hänsyn till den ’konsumtion’ som har skett under innehavet.” Detta överensstämmer även med motsvarande tillämpning i RÅ 79 1:79, se nedan 12.<sup>21</sup> I RÅ 82 1:15 har däremot synbarligen ingen reduktion skett av reparationsutgifterna. Det var dock frågan om en mycket kort innehavstid, 2 år, och målet är refererat på en annan rättsfråga. Frågan gällde om avdrag kunde medges för delägars värdehöjande reparationer med det belopp han faktiskt nedlagt istället för att kostnaderna proportionerades efter ägarandelen. Fallet bör därför inte tillmätas betydelse för den här behandlade frågan.

Då förslitning beaktas för värdehöjande reparationer, men inte för egentliga förbättringar, har gränsdragningen väsentlig betydelse. Gränsdragningen överensstämmer med den konventionella beskattningens indelning i ny-, till- och ombyggnad å ena sidan samt reparationer och underhåll å andra sidan. En modern framställning om denna fråga är Gärdlund, 1983. Här skall endast ett särskilt problem beröras.

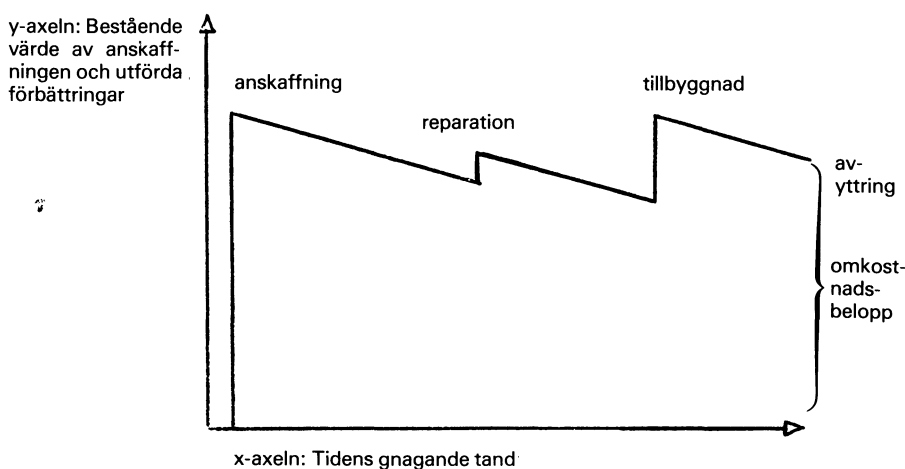
Vissa åtgärder har en blandad karaktär och är delvis reparation och delvis egentlig förbättring. Så är exempelvis fallet då en byggnadsdel byts ut mot ett nytt material eller en ny konstruktion, som är dyrare än ursprungsmaterialet. Vid den löpande beskattningen av konventionella fastigheter behandlas dessa åtgärder som reparationer. Den omedelbart avdragsgilla kostnaden begränsas dock till vad utbytet skulle kostat med användning av det ursprungliga materialet. Resterande utgift kostnadsförs genom värdeminskingsavdrag. Ett exempel härpå är RÅ 1977 ref 85 där utbyte av träpanel mot kalksandstensfasad ansågs vara ”behövlig reparation”.

Vid försäljning av en schablonbeskattad fastighet, utgör en sådan åtgärd i huvudsak en värdehöjande reparation. Till viss del får den dock anses som en egentlig förbättring. Teoretiskt sett bör åtgärden också delas upp i dessa olika kategorier. I praktiken kan det dock vara svårt att företa en exakt uppdelning. Den praktiska behandlingen blir med nödvändighet skönsmässig. Behandlingen bör dock inte bli sämre av att den utgår från en korrekt bild av de materiella reglernas innebörd.

### 11.2. En teoretisk konstruktion

Till sist bara några rader de lege ferenda om hur ett fullständigt beaktande av förslitningen på schablonbeskattade fastigheter i princip skulle vara utformad.

Den verkliga förslitningen kan variera högst avsevärt mellan olika fastigheter beroende på underhålls- och reparationsåtgärder. En grov skiss kan visa ett tänkt värdeminskingsförlopp.



Varje värdehöjande åtgärd skall ingå i omkostnadsbeloppet. Detta skall gälla oavsett om de är egentliga förbättringar eller reparationer. Flertalet reparationer är värdehöjande om jämförelsen bara görs med byggnadens skick omedelbart före reparationen. Därefter skall omkostnadsbeloppet reduceras med avseende på förslitningen av såväl byggnadens ingångsvärde som de värdehöjande åtgärderna. I motsats till nuvarande regler skall för värdehöjande reparationer bara förslitningen från tidpunkten för åtgärdens utförande till försäljningstidpunkten beaktas.

Nuvarande regler medger däremot endast avdrag för värdehöjande reparationer i den utsträckning åtgärden innebär en förbättring jämfört med fastighetens skick vid förvärvet. Då ingångsvärdet enligt nuvarande regler inte reduceras med avseende på förslitning är detta konsekvent.

### 11.3. Kapitalförluster på schablonbeskattad fastighet

Denna fråga berördes i den föregående artikeln s 236. Jag förespråkade där att fullt avdrag skulle medges för kapitalförlusten och detta oavsett sättet för dess botande. Detta innebär först och främst att ingångsvärdet för den skadade fastigheten inte skall reduceras.

Botandet av skadan kan utgöra en egentlig förbättring eller en värdehöjande reparation. Oavsett vilket bör avdraget medges med fullt belopp i den mån kostnaden inte täckts av försäkringsersättningen.

I motsats till normalfallen bör således avdraget för värdehöjande reparation inte reduceras. Förbrukningen av reparationen utgör i och för sig en levnadskostnad. Om skadan inte inträffat skulle dock motsvarande förbrukning normalt ha avsett ingångsvärdet, vilket inte skall reduceras. Att ta hänsyn till förbrukning vid reparation av kapitalförlust innebär i så fall att det i praktiken är kapitalförlustavdraget som reduceras, vilket är principiellt felaktigt. Jag ställer mig därför avvisande till reduktion i detta fall.

En annan fråga är avgränsningen mellan vad som är kapitalförlust och vad som är levnadskostnad på en schablonfastighet. Ovan 4.3 har framhållits att kapitalförluster på lösöre jämföras med levnadskostnad. Skälet härtill torde i huvudsak vara att det är praktiskt svårt att dra en gräns mellan kapitalförlust och levnadskostnad på personlig egendom. Detta problem existerar även vid mindre kapitalförluster på ett eget hem. Att en tvättmaskin blir obrukbar av onormal orsak bör inte leda till att dess utbyte behandlas annorlunda än ett vanligt utbyte. Som kapitalförlust bör endast betraktas mer omfattande onormala skador typ bränder.

## 12. Bostadsrätt etc

Bostadsrätt utgör en andelsrätt i ekonomisk förening var till en tidsobegränsad nyttjanderätt är knuten. Det föreligger således ett indirekt fastighetsinnehav där fastigheten i huvudsak används för medlemmarnas personliga bruk. Situationen är likartad för andra typer av bostadsföreningar och bostadsaktieföretag. Beskattningen av fastighetsutnyttjandet är förlagt till föreningen, och är i princip en schablonbeskattning av samma karaktär som för egna hem.<sup>22</sup> De problem som diskuterats ovan 11 gäller därför i princip även vid försäljning av föreningens fastigheter.

Det är ovanligt att bostadsrättsföreningar säljer fastigheter. Istället omsätts andelarna i föreningen. Realisationsvinst beräknas enligt reglerna i 35 § 4 mom. I omkostnadsbeloppet inräknas andelens anskaffningsvärde, kapitaltillskott samt värdehöjande förbättringar som medlemmen vidtagit i sin lägenhet. Andelsvärde och kapitaltillskott skall beröras närmare nedan. Omfattningen av avdragsrätten för förbättringar framgår av RÅ 79 1:79:<sup>23</sup>

”Vid beräkning av den vid försäljningen uppkomna realisationsvinsten får enligt 36 § anv p 1 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.

---

Ifrågavarande belopp kan, då de till viss del avser den konsumtion som utnyttjandet 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.”

De åtgärder som utförts, skulle på en schablonfastighet dels ha utgjort värdehöjande reparation men dels även egentliga förbättringar. RR gjorde ingen sådan åtskillnad. Utslaget innebär att hänsyn skall tas till personlig förbrukning.<sup>24</sup>

Bör man i princip ta hänsyn till personlig förbrukning med avseende på omkostnadsbeloppet för *andelen*? Andelen kan inte i sig förbrukas. Frågan är istället om det egna kapital som andelen svarar mot bibehållits eller förbrukats i föreningen. Saken illustreras bäst med ett förenklat exempel:

En förening startar sin verksamhet med följande balansräkning.

|         |           |               |         |
|---------|-----------|---------------|---------|
| Byggnad | 1 000 tkr | Skuld         | 900 tkr |
|         |           | Andelskapital | 100 tkr |

Byggnadens värdeminskning antas vara 15 000 kr per år. Någon skuldammortering sker inte. Föreningen bokför värdeminskningen som en kostnad vilken täcks med avgifter från medlemmarna. Balansräkningen vid årets slut kan då ha följande utseende.

|         |           |                            |         |
|---------|-----------|----------------------------|---------|
| Kassa   | 15 tkr    | Skuld                      | 900 tkr |
| Byggnad | 1 000 tkr | Ackumulerad värdeminskning | 15 tkr  |
|         |           | Andelskapital              | 100 tkr |

Någon kapitalförbrukning har inte skett.

Föreningarna har dock normalt ingen anledning att öka kassabehållningen el dyl i takt med byggnadens värdeminskning. Ett normalt förfarande är därför att avskrivning inte företas i annan mån än motsvarande amorteringarna på föreningens skulder. Låt oss anta att amorteringen är 20 000 kr och att beloppet täcks av månadsavgifterna. Balansräkningen kan då få följande utseende.

|         |           |                 |         |
|---------|-----------|-----------------|---------|
| Byggnad | 1 000 tkr | Skuld           | 880 tkr |
|         |           | Amorteringsfond | 20 tkr  |
|         |           | Andelskapital   | 100 tkr |

Inte heller här har det egna kapitalet förbrukats. Det här tvärtom ökat med 5 000 kr då byggnadens värdeminskning är mindre än amorteringsfonden. D v s balansräkningens innebörd är renodlat följande.

|         |         |               |         |
|---------|---------|---------------|---------|
| Byggnad | 985 tkr | Skuld         | 880 tkr |
|         |         | Andelskapital | 105 tkr |

Det helt övervägande antalet föreningar torde ha inrättat sin ekonomi i enlighet med ovanstående exempel så att andelskapitalet inte förbrukas. Någon reduktion av andelens anskaffningsvärde är därvid inte principiellt motiverad. Det torde inte heller i andra fall vara lagligen möjligt att reducera andelens ingångsvärde.<sup>25</sup>

Räkneexemplet leder dock vidare till frågan vad som får medräknas som *kapitaltillskott* i omkostnadsbeloppet. Det är en allmän uppfattning att 39 § anv p 3:s definition av kapitaltillskott — som avser beräkningen av inkomst vid uthyrning — även kan användas vid realisationsvinstberäkningen.<sup>26</sup> Härav skulle bli att inbetalning som är avsedd för amortering av föreningens skulder utgör kapitaltillskott.<sup>27</sup> Som visats ovan behöver dock inte en amortering alltid leda till att det egna kapitalet ökar. Så sker endast till den del amorteringen överstiger fastighetens värdeminskning eller då föreningen inkluderar både täckning för värdeminskning och amortering i medlemmarnas avgifter. I ovanstående exempel innebär detta att endast 5 tkr, av den totala amorteringen på 20 tkr, egentligen utgör ett kapitaltillskott. Å andra sidan måste beaktas att föreningen genom underhåll och avsättning till underhållsfond kan motverka värdeminskningen. Den gällande uppfattningen av kapitaltillskott torde dock inte i tillräcklig utsträckning ha beaktat värdeminskningens problemet.

Det är normalt inte praktiskt möjligt att göra ovanstående bedömningar i samband med andelsförsäljningen. Man torde få utgå ifrån vad föreningen bokfört som kapitaltillskott.<sup>28</sup> En snävare definition av kapitaltillskott innebär även att man beaktar personlig förbrukning i större utsträckning än vad som för närvarande gäller för schablonfastigheter. Mot bakgrund av definitionen i 39 § anv p 3 och önskan om konsekvens mellan löpande beskattning och realisationsvinstbeskattning, samt mellan bostadsrätter och egna hem, förefaller det därför mindre lämpligt att rättspraxis ger kapitaltillskottsbegreppet en mer snäv definition än vad som för närvarande torde gälla.<sup>29</sup>

### 13. Avslutande synpunkter

Realisationsvinster behandlades ursprungligen inte som en verklig inkomst. Genom partiella reformer har beskattningens omfattning successivt utvidgats, och idag är tillfällig förvärvsverksamhet ett inkomstslag som i principiellt hänseende inte bör skilja sig från andra.

Genom beskattningens successiva utveckling har dock vissa grundläggande principfrågor inte behandlats närmare i förarbetena, och inte heller alltid ställts på sin spets i rättspraxis. Härav följer att det är tveksamt om hur det grundläggande förbudet mot levnadskostnadsavdrag skall beaktas i flera olika vinstberäkningssituationer, och att det fortfarande är klart att det inte skall upprätthållas i vissa andra.

Problemet ställs framförallt på sin spets vid försäljning av schablonbeskattade fastigheter. Lika stora vinster kan beskattas olika, beroende på hur fastighetsunderhåll och investeringar utformats under innehavstiden. I denna artikel har jag försökt visa på vilket sätt nuvarande regler avviker från en principiellt korrekt inkomstberäkning. Även om jag anser det önskvärt att förändra reglerna i riktigt häremot, så hyser jag inte uppfattningen att en sådan in-

komstberäkning fullt ut är praktiskt genomförbar. Flera av synpunkterna ovan är därför enbart teoretiska.

En förändring i syfte att åstadkomma större materiell likformighet kräver lagändringar. Fullständig likformighet kan bara åstadkommas genom ett fullständigt beaktande av den personliga förbrukningen, eventuellt kombinerad med en schablonmässig lättnad av beskattningen. Varje partiellt beaktande leder nämligen till nya olikformigheter.

Ett regelsystem måste dock även vara praktiskt möjligt att tillämpa, varför vissa schablonmässiga avkall från en fullständig likformighet måste accepteras. Ett ökat hänsynstagande till levnadskostnadsproblemet behöver dock inte åstadkomma ett mer opraktiskt regelsystem än det vi har idag. Dagens regler är nämligen väl så svårhanterliga vid en noggrann regeltillämpning.

#### Rättelse

Citatet på s 229 rad 16 i föregående del av artikeln är hämtat från s 136 i den angivna propositionen. Det skall vidare stå "vid beräkningen av realisationsvinster" i stället för angivna "vid beräkningen av realisationsförluster".

#### Noter.

<sup>1</sup> Vid räkningskapsenlig avskrivning uppstår denna effekt indirekt och successivt, genom att avskrivningsunderlaget har minskats med de fulla avskrivningarna.

Ett exempel kan illustrera situationen. En bil förvärvas för 80 000 kr. Den innehas ett år och nyttjas till 25 % för privat körning. Nästa år säljs bilen för 70 000 kr. Värdeminskningen på 10 000 kr antas helt bero på bilens användning. I bokföringen har 30-regeln tillämpats och avskrivning har företagits med 24 000 kr. Vid avyttringen uppstår därför en bokföringsmässig vinst på 70 000 kr—56 000 kr = 14 000 kr. På grund av nettometoden kommer hela denna vinst inte att redovisas försäljningsåret utan först framdeles genom lägre avskrivningar. Skattemässigt har bara 75 % av avskrivningarna, d v s 18 000 kr tillgodogjorts. Bilens restvärde borde därför beräknas till 80 000—18 000—2 500 (beräknad verklig värdeminskning på grund av privat användning) = 59 500. Detta innebär att 3 500 kr av den bokföringsmässiga vinsten inte borde deklarerats som skattepliktig inkomst, då den motsvarar överavskrivningar som inte kunnat tillgodogöras skattemässigt. Möjligen kan ett krav, på undantagande av detta belopp från skatteplikt, nå framgång med stöd av stadgandet i 29 § anv p 3 sista st.

<sup>2</sup> Se exempelvis RA 1940 Fi 571, 1944 Fi 256, 1947 Fi 531, 1958 Fi 1140 och 1963 Fi 268.

<sup>3</sup> Jfr proposition 1975/76:180 s 107 där kategoriindelningen diskuteras med avseende på evig beskattning av icke-bruksföremålen.

<sup>4</sup> Welinder 1981 del II s 31, tycks se sambandet den omvända vägen. Reduktion skall ej ske vid vinstberäkningen och detta är anledningen till att avdrag för realisationsförlust vägras.

<sup>5</sup> För de skattbara lyxjordbruken förfäktades stundtals i tidig praxis att avdrag kunde vägras för sådana fastighetskostnader som medförde ett underskott i förvärvskällan. Praxis stabiliserades dock så småningom till att medge avdrag för i stort sett alla kostnader som har tillräcklig anknytning till ett normalt fastighetsutnyttjande. I några rättsfall har vissa lönekostnader bedömts inte ha denna karaktär, se RÅ 1952 Fi 219 och SvSkT 1963 ref s 22.

<sup>6</sup> Denna bakgrund framhålls i förarbetena, se GRS del I 1977 s 161.

<sup>7</sup> Av litteraturen kan utläsas att regeln 1939 ansågs vara uttryck för en ganska allmän princip, Kuylentierna SvSkT 1939 s 105 f. I RN 1954 4:1 anförs slottsbyggnad som ett exempel på skattbara överloppsbyggnad.

Enl 21 § anv p 1:s nuvarande lydelse skall bostadsförmån omfatta, förutom den egentliga bostaden, "gästrum, simbassäng, badhus, stall och garage för personligt behov, jaktstuga m m".

Enl GRS del I 1977 s 127 innebär detta att regeln om överloppsbyggnad bara är tillämplig då dessa byggnader står oanvända.

<sup>8</sup> Wennnergren a a. Han tillägger dock att "synpunkten inte kan härddragas och fråga är om den i praktiken går att tillämpa annat än i mer speciella fall".

<sup>9</sup> Nödvändighetsrekvisitet torde endast kunna användas för gränsdragningen mellan omedelbart avdragsgill reparation och ny-, till- och ombyggnad. Ett allmän nödvändighetsrekvisit finns däremot inte i skatterätten, se Mutén SN 1959 s 144 — 148 och Welinder 1981 del I s 67.

<sup>10</sup> Av de ovan angivna rättsfallen framgår inte om utgiften var möjlig att uppföra på värdeminskingsplan. Vid denna tidpunkt medgavs avskrivning på byggnadstaxeringsvärdet istället för på de verkliga anskaffnings- och förbättringsutgifterna, varför ställning inte togs till frågan.

<sup>11</sup> I en artikel av Sterner SvSkT 1946 s 126 anvisar han som enda väg att komma åt "lyxreparationer" att undersöka om de utgör maskerade ombyggnadsutgifter. Härigenom vägrades avdrag effektivt vid denna tidpunkt då förbättringsutgifter ej kunde uppföras direkt på värdeminskingsplan.

<sup>12</sup> Av referatet framgår inte direkt om fastigheten var konventionellt beskattad under perioden 1956 till 1973. Lagtexthänvisningarna tyder dock på det.

<sup>13</sup> Normalt är en separation ofördelaktig för den skattskyldige, då den här typen av tillgångar förlits snabbt och deras andel i försäljningsintäkten därför är låg. Avdragsrätt för realisationsförlust föreligger inte heller, se ovan 9.

<sup>14</sup> Nyligen har en särskild regel införts i 36 § anv p 1 som anger att man i omkostnadsbeloppet inte får räkna in kostnad som täckts av bidrag från stat eller kommun, proposition 1982/83:94 s 49 f. I propositionen saknas omnämnande av 1954 års fall.

<sup>15</sup> Enligt rubriken till RÅ 1975 ref 96 har som anskaffningskostnad räknats förbättringskostnad för vilka investeringsfond tagits i anspråk. Av rubriken leds läsaren lätt att tro att fallet gick i motsatt riktning till de ovan angivna. I 1975 års fall företogs dock en reduktion av omkostnadsbeloppet. Denna ansågs dock skola ske i form av återläggning av värdeminskingsavdrag. Detta torde vara systematiskt riktigt.

<sup>16</sup> Den lagändring som skedde 1976 (proposition 1975/76:180 s 138) hade inte annat syfte än att återläggning skulle ske för medgivna avdrag samt för möjliga men inte yrkade avdrag. Lagtexten skall således inte tas till intäkt för att reduktion kan ske med vilken slags värdeminskning som helst. Sammantaget är dock lagreglerna om avdrag för anskaffnings- och förbättringsutgifter samt återläggning av värdeminskning så allmänt skrivna att de inte kan anses binda skattedomstolarna vid en rent mekanisk tillämpning.

<sup>17</sup> Se proposition 1953:187 s 39. Att schablonberäkningen har denna innebörd är allmänt omfattat i skatterätten. I proposition 1975/76:79 s 81 uttalas (i anslutning till införande av fåmansföretagsreglerna): "schablonmetoden är anpassad så att villaägaren i princip skall anses tillgodosedd för såväl driftskostnader som värdeminskning för hela villan". I RÅ81 1:46 sägs att schablonmetoden "innebär att vid beräkning av fastighetsinkomsten hänsyn tagits till normala driftskostnader och kapitalkostnader av det slag som är avdragsgilla vid konventionell inkomstberäkning".

<sup>18</sup> I såväl SOU 1966:23 s 198 som SOU 1975:53 s 93 anges att bedömningarna förefaller vara liberala.

<sup>19</sup> Uttalandet sker i anslutning till en hänvisning till SN 1981 s 227. På s 230 och i noterna 9 och 10 framförde jag där en åsikt om förbättringsbegreppet. Min åsikt var närmast ett försök till praktisk kompromiss mellan 1953 års propositionsuttalande och regeringsrättens avgörande i RÅ79 1:79. Möjligen tillmätte jag det senare något för stor betydelse.

<sup>20</sup> I RSV:s handledning för taxering senaste upplagan 1982 s 169, beskrivs avdragsrätten med lagtextens ord, dock har "i den mån" ersatts med "om". Detta sker utan närmare kommentar, vilket är anmärkningsvärt. En lagtillämpning i enlighet med att "i den mån" betyder "om", kan få märkliga tröskeffekter. Se härom SN 1981 s 229. Se vidare noten 7 till artikeln i SN 1981, angående uttryckets "i den mån" språkliga betydelse samt användning i KL. Ett nytillskott är att notera i 10 § 6 mom 3:e st SI angående räntetillägg vid tilläggsbeskattningen.

<sup>21</sup> I SN 1981 s 230 ff har jag närmare angivit hur jag anser att avdraget för värdehöjande reparationer beloppsmässigt kan beräknas.

<sup>22</sup> Schablonbeskattning gäller endast för sk "äkta" bostadsföretag, 24 § anv p 3.

<sup>23</sup> Bl a hade en frysbox installerats. Föremål som tillförts fastigheten av bostadsrättsinnehavaren blir ej fastighetstillbehör utan kommer att utgöra separat lös egendom i bostadsrättslägenheten, se JB 2 kap 4 §. RR behandlade dock bostadsrättsförsäljningen som en helhet.

<sup>24</sup> En utförligare beskrivning av hela vinstberäkningen återfinns bl a i Ds B 1982:6 samt i Victorin — Melz, s 218 ff.

I Ds B 1982:6 föreslås nya regler som dock ännu ej blivit föremål för något lagförslag. Man föreslår bl a avvikelser ifrån behandlingen i RÅ79 1:79. Kommittén vill bringa behandlingen i överensstämmelse med vad som gäller vid fastighetsförsäljningar.

<sup>25</sup> I rättspraxis förekommer fall där avdrag vågrats för förlust på aktier, då säljaren åstadkommit aktiernas värdeminskning genom att utan skattekonsekvenser tillföra sig delar av bolagets inkräm, se RN 1959 4:3. Situationen är likartad den här behandlade. Bostadsrättens andelsvärde torde dock inte kunna reduceras. Skälen härför är desamma som angetts ovan 11.1 angående ingångsvärdet på schablonfastigheter.

<sup>26</sup> Se Ds B 1982:6 s 73 och Victorin — Melz s 222.

<sup>27</sup> I Ds B 1982:6 s 73 f görs en åtskillnad mellan vad som betecknas som underhållslån respektive förbättringslån. Bara amortering av de senare skulle anses som kapitaltillskott. Till kategorin förbättringslån räknas även de ursprungliga lånen för fastighetens förvärvande, jfr a s 132.

<sup>28</sup> Bokföringen regleras av lagen om ekonomiska föreningar, bokföringslagen samt årsredovisningslagen. Enligt 15 § BFL skall byggnaden skrivas av om tillgången uppenbarligen inte redan är tillräckligt avskriven. Värdeminskningen i löpande penningvärde är oftast så låg att amorteringarna mer än väl täcker denna. Ibland kan säkert en än lägre avskrivning godtas.

Det faktum att en byggnad uttryckt i löpande penningvärde inte nedgår i värde är dock inte det samma som att den inte förslits. En samtidig prisökning kan innebära att egendomen inte nedgår i värde totalt sett. Vid en principiellt riktig vinstberäkning skall anskaffningsvärdet detta till trots reduceras med förslitningen, eftersom prisökningen är just den vinst som skall tas till beskattning, jfr andra exemplet i avsnitt 8 ovan.

Således kan ibland byggnadens och därmed det egna kapitalets värde förbli oförändrat uttryckt i löpande penningvärde, trots att en del av kapitalet förbrukas genom byggnadens förslitning.

<sup>29</sup> Om hänsyn tas till fastigheternas värdeminskning vid bestämmande av kapitaltillskottens storlek, medan detta däremot inte kan påverka andelens ingångsvärde, uppstår även en olikformighet mellan bostadsrätter med och utan s k fördelade (strimlade) lån.

Vid fördelade lån utgör nämligen de lån som normalt upptas av föreningen — och som då amorteras i föreningen — istället personliga lån som använts för andelens anskaffning. Hela låneskulden ingår således från början i andelens ingångsvärde.

## Litteratur m m

### *Offentliga utredningar*

SOU 1923:69 Betänkande om inkomst och förmögenhetsskatt.

SOU 1923:70 Referensen avser Davidsons artikel Om beskattningsnormen vid inkomstskatt.

SOU 1931:40 Beskattning av aktiebolag.

SOU 1949:9 Betänkande angående beskattning av realisationsvinster m m samt ackumulerade inkomster.

SOU 1965:72 Aktievinsters beskattning.

SOU 1966:23 Markfrågan.

SOU 1975:53 Beskattning av realisationsvinster.

Ds B 1982:6 Reavinst på bostadsrätter.

### *Propositioner m m*

1953:187 om schablonbeskattning av egna hem.

1967:153 om ändrad realisationsvinstbeskattning av fastigheter.

1975/76:79 om beskattning av fåmansföretag.

1975/76:180 om ändrade regler för beskattning av realisationsvinst m m.

1980/81:68 om ändrad företagsbeskattning.

1982/83:94 om ändrade regler för beskattning av näringsbidrag.

1981/82:197 om reformerad inkomstbeskattning.

SkU 1980/81:10 om ändrade regler för beskattning av realisationsvinst vid fastighetsavyttring.

*Övrigt* (förkortas normalt med författarnamn och årtal)

Bylin Hans, Något om avdrag för kostnader för rivning, evakuering och arkitektarbete, Skattenytt 1968 s 267—274.

Davidson David, Om beskattning av s k realisationsvinst, Ekonomisk tidskrift 1914 s 12—36.

Davidson 1923, se SOU 1923:70 ovan.

Ekman Gösta, De nya reglerna för beskattning av vinst vid fastighetsavyttring, Svensk Skattetidning 1968 s 1—35.

Handledning för taxering, RSV 1982.

Geijer — Rosenqvist — Sterner, Skattehandbok del I, Stockholm 1977.

Gårdlund Lasse, Reparation — underhåll — ombyggnad, Rapport från statens råd för byggnadsforskning R 62:1983.

Kuylentierna Carl W U, Principerna rörande värdeminskningsavdrag å byggnad, Svensk Skattetidning 1939 s 89—146.

Lindahl Erik, Om kapitalvinster och kapitalförluster vid inkomstberäkningen, Skrifter tillägnade Johan C W Thyrén, Lund 1926.

Melz Peter, Förbättringskostnader på schablonbeskattad fastighet, Skattenytt 1981 s 227—234.

Mutén Leif, Inkomst eller kapitalvinst, Stockholm 1959.

dens, Nödvändig kostnad?, Skattenytt 1959 s 144—148.

Rabe Lars, Något om rätten till avdrag för skadestånd, Svensk Skattetidning 1961 s 411—423.

Severin Ingvar, Angående avdragsrätt och skatteplikt för skadestånd, Svensk Skattetidning 1979 s 711—719.

Sterner Harry, Avdrag för reparation och underhåll av byggnad, Svensk Skattetidning 1946 s 115—129.

Welinder Carsten, Inkomsten som mått på skatteförmågan, Svensk Skattetidning 1938 s 206—249.

dens, Om kapitalförluster, Svensk Skattetidning 1965 s 101—122 och 307—330.

dens, Beskattning av fastighetsvinster Teori och praktik, Svensk Skattetidning 1968 s 36—61.

dens, Beskattning av inkomst och förmögenhet del I och II, Lund 1981.

Wennergren Bertil, Rätten till avdrag för kostnad å byggnad, Skattenytt 1959 s 207—220.

Westerlind Peter, Kommentar till Jordabalken 1—5 kap, Stockholm 1971.

Victorin — Melz, Bostadsrätt, bildande, boende, beskattning, Stockholm 1983.