Utgör enligt 5 § 4 mom. KL icke skattepliktig byggnad, sådan bostadsbyggnad, varå fast tillägg kan beräknas[1]

Av landskanslisten Erik Jonsson

Anvisningarna till 36 § KL stadgar beträffande realisationsvinstberäkningen vid avyttring av fastighet följande: "Har avyttring av fastighet omfattat byggnad, som i huvudsak är avsedd att användas för bostadsändamål, avdrages ytterligare ett belopp av 3.000 kronor för varje påbörjat kalenderår före taxeringsåret, som bostadsbyggnad under innehavstiden funnits på fastigheten, dock icke för tidigare år än 1914. I propositionen 1967:153 sidan 129 uttalar departementschefen: "Enligt min mening bör det årliga fasta tillägget beräknas för fastigheter, som schablontaxeras enligt 24 § 2 mom KL, d. v. s. egnahem, villor och sommarstugor. Förekomsten av en bostadsbyggnad av viss standard på fastigheten torde vara en förutsättning för att schablonen skall vara tillämplig. Beträffande andra fastigheter av annan fastighets natur bör tillägg få göras om byggnad, som till väsentlig del innehåller bostäder finns på fastigheten. För jordbruksfastighet bör fordras mangårdsbyggnad eller annan likvärdig bostadsbyggnad för den kontinuerliga skötseln av fastigheten. Bostaden bör således vara av ej alltför obetydlig standard med hänsyn till att det fasta tillägget avser att kompensera för vissa fastighetsomkostnader. Av vad jag nu anfört följer, att tillägg beräknas för egnahem, villor, sommarstugor, hyreshus och jordbruksfastigheter men däremot inte för t. ex. tomtmark, skogsmark utan annan bebyggelse än skogskoja e. d. (jfr punkt 4 fjärde stycket av anvisningarna till 9 § KL) och ej heller för industrifastigheter." Det fasta tillägget avser att inkludera smärre årliga förbättringar under 3.000 kronor.

Man kan vara tveksam, huruvida byggnad, som uppförts å mark, för vilken garantibelopp icke skall upptagas såsom skattepliktig inkomst för byggnadsägaren och vars värde understiger 5.000 kronor, skall anses som byggnad av tillräcklig standard. I detta fall föreligger ej någon skatteplikt för byggnaden, varför schablontaxering enligt 24 § 2 mom KL är utesluten. Till följd av propositionens markpolitiska syfte har skäl saknats för uttagande av skatt på mindre vinster vid försäljning av egnahem och stugor.

Byggnad å ofri grund, som ej taxerats, bör ej utan vidare hänföras till byggnad av sådan standard, att fast tillägg ej kan beräknas. Denna uppfattning må belysas med ett exempel. Antag, att å tre lika stora och lika välbelägna tomter, A, B och C, vid samma tidpunkt uppförts likadana sommarstugor, ingående i en gruppbebyg-

[1] Se också Erik Eklunds anmälan i detta nummer av Ekmans och Sterners bok "Skatt på fastighetsvinster".

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:10:10

gelse. Tomten A är friköpt, medan tomterna B och C arrenderats på viss tid av stugägarna. Fastigheten A åsättes året efter bebyggelsen ett taxeringsvärde av 6.000 kronor, varav markvärde 1.000 kronor och byggnadsvärde 5.000 kronor. Byggnaderna å tomterna B och C taxeras ej, då de med tillämpning av grunderna i 9 § KL ej anses ha ett byggnadsvärde av 5.000 kronor. Departementschefen uttalade nämligen i propositionen 1927:102 sidan 321 beträffande taxering av byggnad på annans mark bl. a. att sådan byggnad i ägarens hand ofta måste representera ett lägre värde än vad som skulle vara fallet, om byggnad och mark varit i samma ägares hand. Upplåtelsetidens längd måste givetvis beaktas vid värdets bestämmande. Efter något år friköper ägaren till byggnaden å tomten B marken, varefter fastigheten B i likhet med A taxeras till 6.000 kronor, varav markvärde 1.000 kronor och byggnadsvärde 5.000 kronor. Nästa år säljer ägarna till fastigheterna A och B samt byggnaden å tomten C desamma. Ägaren till byggnaden å tomten C bör då likaväl som ägarna till fastigheterna A och B tillgodoföras fast tillägg med 3.000 kronor. Det må anmärkas, att det finns byggnader, vilka användas som årsbostäder och som ej har högre taxeringsvärde än 4.000—5.000 kronor. I glesbygderna förekommer i ganska stor omfattning byggnader, som saknar vatten och/eller avlopp. Enligt undersökning av bostadsstyrelsens planeringsbyrå bor 44 % av ensamma åldringar (ålder 65 år och däröver) i glesbygderna i sådana byggnader. Det avgörande bör vara byggnadens standard och ej den omständigheten, huruvida taxerat byggnadsvärde finnes eller ej. En olika behandling av likvärdiga byggnader å egen och arrenderad mark skulle dessutom motverka propositionens syfte på så sätt, att prisstegring skulle inträda på arrenderad mark. Vidare skulle häri ligga en frestelse till ingående av avtal, varigenom en del av köpeskillingen uttogs i form av vederlag för befintliga inventarier. På grund av bevissvårigheter skulle det i regel vara uteslutet att visa, att avtalet slutits i syfte att kringgå skattelag.

Varken lagens ordalydelse eller departementschefens uttalande synes kunna åberopas till stöd för den uppfattningen, att fast tillägg ej skall beräknas för enligt KL § 5 mom 4 icke skattepliktig byggnad. Byggnadens standard får väl här liksom i andra fall bli det avgörande.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:10:10