SKATTENYTT

OFFICIELLT ORGAN FÖR TAXERINGSNÄMNDSORDFÖRANDENAS RIKSFÖRBUND

Nr 4 1974

Bostadsskattekommitténs förslag (SOU 1974:16)

Av assessorn Per Anclow

Inledning

Bostadsskattekommittén[1] har nyligen redovisat en betydelsefull del av sitt utredningsuppdrag. Den 15 mars i år överlämnades till finansministern delbetänkandet "Neutral bostadsbeskattning" (SOU 1974: 16). Delbetänkandet omfattar förslag om ändringar i villabeskattningen, införande av ett allmänt avdrag för hyresgäster och bostadsrättshavare, avveckling av garantibeskattningen för bostadsfastigheter samt ändrat beskattningsår för avdrag för räntor som finansieras inom ramen för paritets- och räntelånesystemet. Återstående delar av kommitténs uppdrag kommer att redovisas under 1975.

Kommitténs förslag är långt ifrån enhälliga. Ett flertal reservationer och särskilda yttranden har avgivits. Delade meningar råder både om bl a villabeskattningens höjd och utformning samt om lämpligheten av det nya allmänna avdraget.

Gällande regler

När det gäller beskattningen kan man urskilja fyra huvudtyper av bostäder: självägda småhus, bostadsrättslägenheter, lägenheter hyrda hos allmännyttiga bostadsföretag och lägenheter hyrda hos enskilda fastighetsägare. Det finns bostäder, för vilka den juridiska konstruktionen avviker något från dessa huvudtyper eller som intar en mellanställning, t ex tvåfamiljshus, bostadsrättsföreningar, i vilka ansvarigheten för

[1] Kommittén består av ledamöterna, generaldirektören Sten Walberg, tillika ordförande, departementssekreteraren Hans Almgren, riksdagsmannen Rune Carlstein (s), förbundsordföranden Harry Dahl (Sveriges Villaägareförbund), civilingenjören Ernst Hellstedt (Sveriges Fastighetsägareförbund), direktören Sven Jansson (SABO), direktören Per Landgren (Svenska byggnadsentreprenörföreningen), riksdagsmannen Sigvard Larsson (fp), direktören Gunnar Leo (HSB:s Riksförbund) och andre förbundsordföranden Åke Lindh (Hyresgästernas Riksförbund). Kommittén biträds av experterna, assessorn Per Anclow, kanslirådet Bertil Edlund och departementssekreteraren Ingmar Fries. Kammarrättsfiskalen Klas Herrlin är sekreterare i kommittén.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:58

lånen lagts på medlemmarna, och s k andelshus, dvs fastigheter som ägs av de där boende med idéella andelar. Alla dessa särskilda bostadstyper kan dock enligt gällande regler hänföras till någon av de fyra huvudtyperna.

De tre först nämnda huvudgrupperna taxeras enligt schablon. Som intäkt tas upp viss procent av taxeringsvärdet och avdrag medges i princip endast för skuldräntor. Egnahemmen beskattas hos ägaren, medan beskattningen av bostäder, som ägs av bostadsrättsföreningar och allmännyttiga bostadsföretag, sker hos föreningen eller företaget. Medlemmarna eller hyresgästerna berörs normalt inte av beskattningen, bortsett från att medlem av bostadsrättsförening kan få betala förmögenhetsskatt för sin andel. Han kan också få betala inkomstskatt om han hyr ut sin lägenhet. Även egnahemsägaren kan få betala förmögenhetsskatt. I sammanhanget kan nämnas att egnahemsägaren är underkastad en "evig" realisationsvinstbeskattning vid försäljning av villan. Reglerna är dock så generöst utformade att endast få villaförsäljningar resulterar i nämnvärda skattebelopp. Bostadsrätter kan däremot säljas skattefritt efter fem år. Hyresgästen står i denna sin egenskap helt utanför beskattningen. Hyran betraktas enligt kommunalskattelagen som levnadskostnad.

Enskilt ägda hyresfastigheter beskattas enligt konventionell metod, vilken innebär att inkomsten beräknas med utgångspunkt från skillnaden mellan faktiska intäkter och kostnader. Schablonmetoden tillämpas som sagt för en- och tvåfamiljsfastigheter och för fastigheter som tillhör bostadsförening och bostadsaktiebolag eller allmännyttigt bostadsföretag. Den metoden innebär att som bruttointäkt beräknas ett belopp som motsvarar viss procent av fastighetens taxeringsvärde. Procenttalet är tre för andra fastighetskategorier än villor. För villor beräknas intäkten till 2 procent för den del av taxeringsvärdet som understiger 150 000 kr, 4 procent av den del som ligger mellan 150 000 och 225 000 kr och 8 procent av den del som överstiger sistnämnda belopp. Avdrag medges för ränta på lånat kapital, som lagts ned i fastigheten, och tomträttsavgäld eller liknande avgäld. I fråga om villorna gäller härutöver att ägare, som är fysisk person och mantalsskriven på fastigheten, får göra ytterligare avdrag med 500 kr.

Såvitt gäller den kommunala beskattningen berörs fastighetsinnehavet även av reglerna om garantibelopp för fastighet.

De nuvarande reglerna för beskattningen av egnahem har tillämpats fr o m 1955 års taxering. Även schablonmetoden för bostadsföreningar, bostadsaktiebolag och allmännyttiga bostadsföretagen började tillämpas vid denna tid.

För fullständighetens skull bör nämnas att inte endast skattereglerna kan inverka på boendekostnaderna. Det allmänna lämnar direkt ekonomiskt stöd åt bostadskonsumenterna i åtskilliga former (statlig bostadslångivning, statligt och statskommunalt bostadstillägg, kommunalt bostadstillägg till folkpension).

Utredningsuppdraget

I utredningsdirektiven erinrades om att det gjorts gällande att skattereglerna har ojämna verkningar på bostadskonsumtionens område. En utgångspunkt i direktiven var den skattemässiga principen om avdragsförbud för levnadskostnader men rätt till

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:58

avdrag för kostnader för intäkters förvärvande. Det framhölls att det allmännas omfattande engagemang i bostadsfinansieringen innebär att goda bostäder kan tillhandahållas stora grupper utan alltför omfattande krav på insats av eget kapital och eget sparande. Detta gäller även bostadskonsumenter med eget fastighetsinnehav, dvs villaägarna. De årliga kostnaderna i nyproduktionen utgörs till avsevärd del av kapitalkostnader, i synnerhet räntekostnader. Räntekostnaderna är avdragsgilla såsom kostnader för intäkternas förvärvande.

För villaägarna framstår verkningarna av det nu sagda i praktiken som en rätt till avdrag vid beskattningen för en mycket beaktansvärd del av deras levnadskostnader, åtminstone under de första decennierna av villans livslängd. Till detta kommer att avdragsrätten till följd av progressiviteten i skatteuttaget kan anses värdefullare ju högre villaägarens inkomst är. Uppfattningen att det här rör sig om en inte oväsentlig förmån i beskattningshänseende förstärks ytterligare genom den omständigheten att intäktsschablonen, som för omkring 95 % av villabeståndet är 2 % av taxeringsvärdet och som är avsedd att representera en rimligt beräknad ränta på det egna kapitalet i fastigheten, måste anses som låg i förhållande till den räntenivå som föreligger f n och som bestämmer avdragsrättens omfattning. Än mer accentuerat ter sig förhållandet inom paritetslånesystemet, där avdragsrätt föreligger för det nominella räntebeloppet även om den under året gjorda räntebetalningen faktiskt varit lägre.

Resonemanget om bristande balans i ränteberäkningen på å ena sidan intäktssidan, å andra sidan kostnadssidan gäller liksom för villorna övriga fastighetskategorier som är underkastade schablonmetoden för inkomstberäkning. Men effekten blir en annan. Sådana fastighetsägare – som ju oftast är bostadsrättsföreningar eller allmännyttiga bostadsföretag – har vanligtvis inte någon inkomst utöver vad som beräknats enligt intäktsschablonen. Eftersom denna är låg i förhållande till dagens ränteläge uppstår ett underskott. För dem som bor i dessa hus innebär detta att de får till föreningen eller företagen betala räntekostnader utan möjlighet till skatteavdrag.

Utredningens huvuduppgift skulle enligt direktiven också vara att ta upp till principdiskussion den uppkomna motsättningen mellan det generella förbudet mot avdrag i beskattningen för levnadskostnader och rätten till ränteavdrag för boendet i de olika former, där ränteavdraget enligt det nyss anförda medverkar till att bostadskostnaderna i viss utsträckning kan bestridas med obeskattade medel. Även de ojämna verkningarna av denna avdragsrätt för olika boendeformer borde diskuteras. Med hänsyn till att avdragsrätt för räntekostnader är en genomgående princip i vår skattelagstiftning, torde ett sätt att åstadkomma större likformighet vara att söka i den skattemässiga behandlingen av intäktssidan. Viktigt att beakta är i detta sammanhang å ena sidan den utveckling som ägt rum på grund av fastighetsvärdenas höjning enligt de återkommande fastighetstaxeringarna, å andra sidan ränteutvecklingen sedan schablonsystemet infördes år 1953.

Utredningen borde vidare föreslå åtgärder i syfte att utjämna de skillnader, som här föreligger så att beskattningseffekterna i möjligaste mån blir neutrala med avseende på boendeform. Vid bedömandet av de individuella verkningarna av förslagen för olika kategorier boende med hänsyn till förvaltningsform och inkomstnivå borde

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:58

bedömningen inkludera även effekterna av bostadsfinansieringssystemets utformning och bostadstilläggen till barnfamiljer och pensionärer, vilka tillägg också påverkar bostadskostnaderna. Utredningen skulle därför också hålla nära kontakt med bostadsfinansieringsutredningen samt med boendeutredningen, i vars uppgifter det ingår att se över nuvarande stödåtgärder inom bostadspolitikens ram.

Enligt direktiven skulle utredningen även undersöka om inte vissa ändringar kunde tänkas i den nuvarande schablonmetoden. Som exempel angavs möjligheterna att arbeta med lokala schabloner för intäktsberäkningen m m. Det betonades dock att en utgångspunkt alltjämt skulle vara att vad som skall beskattas för den som inte bedriver yrkesmässig uthyrning är en på rimligt sätt beräknad avkastning av eget kapital som lagts ned i bostaden.

En grundläggande utgångspunkt för utredningen skulle som nyss nämnts vara att göra beskattningseffekterna i möjligaste mån neutrala med avseende på boendeform. Vidare borde – särskilt med hänsyn till villaägandets stora spridning bland hushåll med måttliga bruttoinkomster, främst barnfamiljer och pensionärer – föreslagna åtgärder inte få leda till påtagliga generella skärpningar av boendekostnaderna för sådana hushåll.

Utredningen fick enligt direktiven även till uppgift att söka lösa en del specialproblem såsom behandlingen i skattehänseende av lån i flerfamiljsfastighet som av skatteskäl överförts på delägare, m m. Dessa frågor tillhör dock dem som kommittén avser att redovisa i sitt slutbetänkande.

Kommitténs överväganden och förslag

Neutralitet i beskattningen

Kommitténs huvuduppgift kan sägas ha varit att föreslå sådana regler att beskattningen blir i möjligaste mån neutral för de olika boendeformerna. Två viktiga anvisningar har dock lämnats i direktiven. För det första skall gäldränteavdraget kvarstå för egnahemsägarna och för det andra får förslagen inte leda till påtagliga generella skärpningar av boendekostnaderna för hushåll med måttliga bruttoinkomster.

Kommittén framhåller att någon neutralitet i den meningen självfallet inte kan åstadkommas att reglerna formellt blir i alla avseenden identiska. Hänsyn måste nämligen tas till innehållet i de civilrättsliga regler som gäller för besittningen av bostaden. Den eftersträvade neutraliteten bör i stället enligt kommittén innebära, att beskattningen inte får sådana ekonomiska verkningar att en besittningsform framstår som påtagligt mera gynnad av skattelagstiftningen än de övriga. Konkurrensen mellan olika bostadsformer bör inte styras av beskattningen, så att utfallet av skattereglerna blir avgörande för valet av bostad. Bedömningen får emellertid inte avse ett enda eller ett fåtal år utan göras i ett längre tidsperspektiv. Den bör inte heller strikt begränsas till inkomstbeskattningen av bostadsinnehavet, utan viss hänsyn får också tas exempelvis till realisationsvinstbeskattningen och förmögenhetsbeskattningen. Viktiga i detta sammanhang är även samhällets bostadssociala och bostadspolitiska åtgärder.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:58

Enligt kommitténs mening råder det inte delade meningar om att det egna hemmet numera framstår som ett ekonomiskt fördelaktigt alternativ. Det har då från olika håll gjorts gällande att förskjutningen i konkurrensläget mellan egnahem och andra bostäder främst är en följd av beskattningen, att denna är oneutral. Därvid har man främst pekat på att intäktsprocenten, som vid tiden för schablonreglernas tillkomst utgjorde 3, under årens lopp sänkts varjämte ett särskilt sparavdrag för egnahemmare införts, medan å andra sidan räntan och därmed ränteavdraget höjts. Villaägaren har till följd härav har det sagts till betydande del kunnat betala sin boendekostnad med obeskattade medel. Hyresgästen och bostadsrättshavaren får däremot i allt väsentligt betala sin bostadskostnad med beskattade medel. I den allmänna diskussionen har man ytterligare pekat på en speciell följd av paritetslånesystemet. Detta innebär, att en del av räntan finansieras genom skuldökning. Avdrag får emellertid göras redan det år då räntan debiteras. Genom att avdrag på detta sätt erhålls för räntor som betalas först senare, erhålls en likviditetsmässig fördel vid sidan av den som fås genom skuldökningen. De kontanta utgifterna minskas härigenom kraftigt under de första åren.

Kommittén hade också avsett att genom grundliga undersökningar av ekonomin i olika boendeformer skapa underlag för en bedömning av riktigheten av den nu återgivna uppfattningen om den bristande neutraliteten.

Man hade påbörjat omfattande undersökningar av de allmännyttiga och kooperativa bostadsföretagens förhållanden. Beträffande egnahem hade en av kommitténs systerutredningar, boendeutredningen, planerat att med statistiska centralbyråns hjälp göra en större undersökning. Kommittén fick tillfälle att delta i denna s k småhusundersökning. Resultaten av densamma blev dock inte tillgängliga i sådan tid att de fullt ut kunde beaktas vid kommitténs ställningstaganden. Vidare hade kommittén för avsikt att även undersöka de enskilt ägda flerfamiljshusens ekonomi. Hela det omfattande undersökningsprogrammet kunde emellertid inte genomföras. Kommittén fick nämligen i mitten av november 1973 från regeringen underhandsdirektiv att avge sina förslag i huvudfrågorna i mitten av mars 1974. Man har dock haft tillgång till eget statistiskt material, taxerings- och hyresstatistik, och man har även hunnit med att utföra undersökningar beträffande boendekostnader i bl a egnahem av olika storlek och åldrar i ett antal representativa orter i landet. Ett syfte med sistnämnda undersökningar har varit att söka göra jämförelser mellan resultaten av nuvarande villaschablon och av en taxering efter strikt konventionell metod.

Enligt de kalkyler som kommittén kunnat göra på grundval av befintligt statistiskt material gynnas nyare villor och egnahem av den nuvarande schablonmässiga villabeskattningen. Skatten är sålunda avsevärt lägre än om villorna skulle beskattas efter s k konventionell metod, där bostadsförmånerna tas upp som intäkt och de verkliga kostnaderna som avdrag. Vidare har framgått att den som bor i en nyare villa har en sammanlagd bostadskostnad som är 15–25 kr per m^2 lägre än om han hyr en lika stor lägenhet i ett paritetsbelånat flerfamiljshus. Till hyran i flerfamiljshuset bör nämligen rättvisligen läggas vad staten tillskjuter enligt paritetslånesystemet och som belastar hyran i framtiden. I villaägarens bostadskostnad har då schablonmässigt

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:58

räknats in både värdeminskning på byggnaden och ränta på eget kapital medan å andra sidan skatteeffekten frånräknats.

När det gäller äldre fastigheter visar däremot kommitténs kalkyler inte någon nämnvärd skillnad i boendekostnaderna för enfamiljshus och flerfamiljshuslägenheter av samma storlek, ålder och standard, i vart fall om man ser förhållandena i ett längre tidsperspektiv. Kostnaderna i nuläget är obetydligt lägre för enfamiljshusen. Att resultaten har blivit så olika för nyare och äldre hus beror framför allt på att de avdragsgilla räntorna i nya villor är höga men underhållskostnaderna – som ju inte får dras av i deklarationen – ganska små. I äldre egnahemsfastigheter är underhållskostnaderna större och räntorna i regel förhållandevis lägre.

Den jämförelse med resultaten från den förut nämnda småhusundersökningen som kommittén kunnat göra ger vid handen att de på basis av tillgängligt statistiskt material gjorda kalkylerna i stort sett är realistiska. När det gäller nyare hus kan man alltså konstatera en bristande neutralitet i beskattningen som motsvarar 15–25 kr per m^2. Om ett bostadsföretag uppför småhus och hyr ut dem eller upplåter dem med bostadsrätt, blir skillnaden ännu större. Däremot har kommittén inte kunnat konstatera någon egentlig bristande neutralitet i beskattningen då det gäller äldre hus.

För att söka motverka den konstaterade ojämnheten i verkningarna av beskattningen påpekar kommittén att i princip två vägar är tänkbara för att åstadkomma största möjliga neutralitet. En är att skärpa beskattningen av egna hem, en annan att åstadkomma lättnader för medlemmar av bostadsrättsföreningar och hyresgäster. Beträffande äldre egna hem har man dock inte konstaterat någon nämnvärd bristande neutralitet i skattereglerna varför ev. skärpningar i princip inte böra träffa den gruppen.

För att åstadkomma neutralitet i beskattningen mellan egna hem och andra boendeformer har kommittén föreslagit fyra åtgärder. Man föreslår att garantibeskattningen avskaffas beträffande alla bostadsfastigheter utom fritidshus. Förslaget medför lättnader i första hand för bostadsrättshavare och hyresgäster. Vidare föreslås att avdragsrätten för räntor inom paritetslånesystemet förskjuts framåt i tiden, dvs fram till den tidpunkt då räntorna verkligen skall betalas. Detta förslag får betydelse främst för egnahemmen med paritetslån. Vidare föreslås direkta skärpningar i beskattningen av egna hem. Slutligen förordar kommittén att hyresgäster och bostadsrättshavare skall få göra ett allmänt avdrag för viss del av sina boendekostnader. De olika förslagen presenteras i det följande var för sig. Det bör dock redan här påpekas att redovisningen avser majoritetsförslag. Såsom inledningsvis nämnts går meningarna kraftigt isär inom kommittén när det gäller sätten att uppnå neutralitet i bostadsbeskattningen. Reservationerna och de särskilda yttrandena behandlas för sig.

Slopad garantibeskattning

Den kommunala garantibeskattningen har länge kritiserats för sina ojämna verkningar. För hyresgäster och bostadsrättsinnehavare måste det kännas stötande att de via hyror och årsavgifter skall betala sådan skatt, oaktat bostadsrättsföreningen eller bostadsföretaget visar stora taxeringsmässiga underskott som inte kan utnyttjas. Tidi-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:58

gare har frågan om att avskaffa garantibeskattningen fallit på grund av åtgärdens kommunalekonomiska konsekvenser. Härvidlag har förutsättningarna ändrats, i vart fall såvitt angår bostadsfastigheter för permanent boende. Kommittén föreslår att garantibeskattningen för sådana fastigheter skall avskaffas. Härigenom åstadkommes en lättnad för hyresgäster och bostadsrättsinnehavare, som för det stora flertalet motsvarar 3–4 kr per m². Beträffande villorna tas enligt förslaget den uppkomna lättnaden tillbaka genom höjd intäktsprocent. Att fritidshusen undantagits beror på hänsyn till vederbörande kommuns ekonomi. – Den slopade garantibeskattningen medför även avsevärda förenklingar vid deklaration och taxering.

Paritetslånesystemet

En andra fråga avser den nuvarande rätten till avdrag för sådana räntor som ej betalas kontant utan finansieras genom skuldökning enligt paritetslånesystemet. När stadgandet om denna avdragsrätt infördes, torde man inte ha räknat med att övervältringen av räntor på framtiden skulle bli så omfattande som senare visat sig bli fallet. Man kunde därför välja en lösning som var enkel att tillämpa. Som det nu blivit framstår det som stötande att avdrag till betydande belopp medges för räntor, som skall betalas först i en oviss framtid. Någon motsvarande möjlighet att finansiera räntebetalning på privat väg torde inte finnas beträffande de högt belånade egna hem det här gäller. Avdragsrätten föreslås därför överflyttad till de år då räntorna verkligen betalas. En sådan förskjutning i en nybyggd villa om 120 m² betyder en ökning av de aktuella kontanta utgifterna och en däremot svarande minskning i framtiden med omkring 1 200 kr om året eller ca 10 kr per m². Då det här enbart rör sig om borttagande av en klart oberättigad förmån, har man inte ansett sig böra föreslå särskilda övergångsbestämmelser beträffande redan existerande paritetsbelånade villor.

Villabeskattningen

Kommittén har byggt sina förslag på att den nuvarande schablonbeskattningen av egna hem skall behållas. Såsom påpekats i det föregående har man föreslagit att garantibeskattningen borttages. Den härvid uppkomna lättnaden för egna hem har ansetts böra kompenseras genom höjd intäktsprocent. Lättnaden motsvarar genomsnittligt 0,8 procentenheter för fastigheter med underskott, alltså egna hem för vilka garantibeskattningen är effektiv. För de egna hem som redovisar taxeringsmässiga överskott av någon betydelse, inträder däremot inte någon nämnvärd lättnad. Tas hänsyn även till dessa egna hem, motsvarar den genomsnittliga lättnaden 0,6–0,7 procentenheter.

Förslaget om de på framtiden skjutna räntorna i paritetsbelånade hus medför på längre sikt inte någon ändring av skattebelastningen. Vid avvägning av skatten på egna hem har man dock beaktat att ägarna av dessa hus får en tämligen kraftig likviditetsmässig försämring under de första åren av innehavet. Denna försämring kommer att inträda både för nya egna hem och för äldre, som har paritetslån eller räntelån.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:58

Såsom nämnts i det föregående har kommittén konstaterat, att äldre egna hem inte kan anses gynnade av beskattningen i nämnvärd mån i jämförelse med likartade lägenheter i flerfamiljshus. Beträffande dem innebär alltså nuvarande skatteregler knappast någon bristande neutralitet till ägarens förmån. Ägarna av de äldre villorna har också i stort sett lämnats i orubbat bo. I fråga om dem föreslås endast att intäktsprocenten höjs så mycket som svarar mot den lättnad som erhålls genom att garantibeskattningen avskaffas – den genomsnittliga lättnaden kan som nyss nämnts beräknas till 0,6–0,7 procentenheter.

Vid valet av lämpligt procenttal har man tagit hänsyn till att en ny allmän fastighetstaxering skall äga rum 1975. Den får verkan fr. o. m. 1976 års taxering, då även kommitténs ändringar föreslås träda i kraft. I samband med samtliga allmänna fastighetstaxeringar fr. o. m. 1957 har åtgärder vidtagits för att helt eller delvis neutralisera verkningarna av de höjda taxeringsvärdena. Enligt senast tillgängliga prognoser väntas egnahemsfastigheternas taxeringsvärden stiga med omkring 30 procent bortsett från de större villorna, för vilka höjningarna kan stanna vid något lägre procenttal, 25–10 procent. Enligt kommitténs egna kalkyler kan egnahemmen överlag inte anses missgynnade och man föreslår inte heller några särskilda åtgärder för att neutralisera taxeringsvärdehöjningarna i vidare mån än att de höjda värdena fått inverka på frågan om intäktsprocenten för äldre villor skall avrundas nedåt till 2,5 eller uppåt till 3. För att inte framkalla påtagliga generella skärpningar av boendekostnaderna för hushåll med måttliga bruttoinkomster har kommittén stannat för att föreslå att intäktsprocenten för äldre egna hem efter avrundning nedåt bestämmes till 2,5. De sammanlagda verkningarna av dessa förslag och de höjda taxeringsvärdena blir för egna hem i stockholmsområdet från 1950 och 1960 om 80–120 m^2 bostadsyta en ökning av boendekostnaden med 200–400 kr om året, motsvarande 2–6 kr per m^2.

Ägare till nya villor är enligt kommittén till följd av skattereglernas utformning och ränteutvecklingen gynnade både i jämförelse med hyresgäster och bostadsrättsinnehavare och i förhållande till ägare av äldre villor. En något högre beskattning har därför ansetts motiverad för dessa fall. Därmed skapas större rättvisa inte bara i jämförelse med hyresgäster och bostadsrättsinnehavare utan också olika egnahemsägare emellan. Vid utformningen av en högre beskattning av nya villor har man beaktat att förvärvet av en sådan villa åtskilliga år framöver i regel hårt ansträngер köparens ekonomi och att den föreslagna omläggningen av rätten till avdrag för räntor, som finansieras genom skuldökning, de första åren innebär en ytterligare likviditetsmässig påfrestning i förhållande till de villkor som nu kan erhållas. Skärpningen får inte heller bli så kraftig att hushåll med små och måttliga bruttoinkomster hindras från att förvärva ett eget hem.

Kommittén framhåller att det är de höga avdragsgilla räntorna och de låga icke avdragsgilla reparationskostnaderna som i fråga om nyare egna hem gör beskattningen oneutral till ägarnas förmån. När räntorna efter ett antal år minskat genom amorteringar och reparationskostnaderna börjat öka, verkar skattereglerna åter mera neutralt. En hårdare beskattning ter sig då omotiverad. Den bör inte fortsätta när

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:58

reparationskostnaden erfarenhetsmässigt börjar växa och amorteringarna inom olika låneformer kommit i gång på allvar. Kommittén föreslår att en strängare beskattning skall äga rum endast under villans sex första år.

Den högre beskattningen av nyproducerade villor föreslås genomförd på det sättet att en högre intäktsprocent skall gälla för dem. Intäktsprocenten för egna hem i allmänhet har bestämts till 2,5 och att för nyproducerade egna hem skall under de första sex åren gälla en intäktsprocent av 3,5. Den högre intäktsprocenten skall dock inte tillämpas i fråga om egna hem, som är färdiga för inflyttning före den nya lagstiftningens ikraftträdande. Förvärvet av ett eget hem innebär ofta en ansträngning av förvärvarens ekonomi, och han bör därför inte genom beskattningens omläggning drabbas av större utgifter för fastigheten som han inte haft anledning kalkylera med. De strängare reglerna föreslås därför gälla för villor som blir klara för inflyttning fr. o. m. den 1 januari 1975. Skillnaden på en procentenhet motsvarar skillnaden i underhållskostnader mellan äldre och nyare villor. I förhållande till nuläget blir kostnaderna på detta sätt 10–15 kr per m^2 högre för de nya villorna.

De särskilda reglerna om beskattning av lyxvillor föreslås ändrade i anslutning till de väntade resultaten av fastighetstaxeringen, så att reglerna omfattar i stort sett villor av samma storlek och standard som nu. Den lägre gränsen för lyxvillabeskattningen är alltså i förslaget höjd från 150 000 till 200 000 kr och den högre från 225 000 till 300 000 kr. Inom det lägre skiktet blir höjningen av intäktsprocenten 2,5 enheter mot 2 f. n. och i det högre skiktet 5,5 mot nu 6. Mellan 200 000 och 300 000 kr blir alltså intäktsprocenten 5 för äldre villor och 6 för nyare villor. I skiktet över 300 000 kr blir motsvarande procenttal 8 resp 9.

Allmänt avdrag för hyresgäster och bostadsrättshavare

De tidigare nämnda förslagen medför tillsammantagna betydelsefulla förskjutningar i konkurrensläget. Kvar står emellertid vissa kostnadsskillnader till de nya villornas förmån och därmed en bristande neutralitet. Till bilden hör också att det även efter ett genomförande av kommitténs förslag blir praktiskt taget omöjligt för allmännyttiga, kooperativa och enskilda byggnadsföretag att till konkurrenskraftiga priser uppföra småhus för uthyrning eller upplåtelse med bostadsrätt. Den kvarstående bristen på neutralitet bör enligt kommittén på ett eller annat sätt undanröjas. Eftersom kommittén enligt direktiven blivit ålagd att försöka föreslå åtgärder för att åstadkomma största möjliga neutralitet i beskattningen, har det varit en naturlig ambition att inom beskattningens ram försöka åstadkomma den ytterligare utjämning som kan vara erforderlig.

Förutsättningarna för att verkställa en sådan utjämning är i och för sig olika beträffande hyresrätt och bostadsrätt. För hyresgästen är bostadskostnaden enligt skattelagstiftningen en ren konsumtionsutgift. Bostadsrättshavaren har däremot gjort en ekonomisk insats och är alltså medelbar delägare i bostadsrättsföreningens fastigheter. Han har således en förvärvskälla i skattelagarnas mening. Kommittén framhåller – bl. a. med tanke på behandlingen av bostadsbeskattningsutredningens förslag

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:58

– att det inte är en framkomlig väg att i nu aktuella sammanhang göra reell åtskillnad mellan bostadsrättshavare och hyresgäster. Man har prövat olika uppslag och till slut stannat för att genom ett allmänt avdrag reducera hyror och årsavgifter och därmed skapa en viss motsvarighet till gäldränteavdraget för villaägare. Kommittén påpekar att det från principiella utgångspunkter visserligen kan sägas att ett sådant avdrag skulle avse en ren konsumtionsutgift och alltså stå i strid med det allmäna förbudet mot avdrag för sådana utgifter i 20 § KL. Men i realiteten är skillnaden inte så stor mellan hyra och villaägarnas gäldräntor. Hyran används ju till större delen för att finansiera kapitalutgifter.

För att avdraget inte skall verka segregerande, dvs. hänvisa låginkomsttagare till flerfamiljshus och höginkomsttagare till villor, måste det kunna åtnjutas även vid tämligen höga inkomster i samma ordning som gäller gäldränteavdraget för villaägare. Kommitténs förslag innebär att ett nytt allmänt avdrag införs i skattesystemet. Avdraget är som sagt avsett att reducera hyresgästernas och bostadsrättsinnehavarnas kostnader, och därmed skapa en motsvarighet till gäldränteavdraget för villaägare. Enligt förslaget skall avdrag erhållas med den del av hyran (årsavgiften) som överstiger 10 procent av den sammanräknade inkomsten före underskottsavdrag och andra allmänna avdrag. För makar räknas avdraget på den högsta av makarnas inkomster. Avdraget är maximerat till 4 000 kr för att det skall få godtagbara finansiella konsekvenser för stat och kommun och inte uppmuntra till bosättning i utpräglade lyxbostäder. Man har utformat reglerna för avdragets åtnjutande på sådant sätt att det inte skall medföra taxeringsmässiga svårigheter. Kommittén förutsätter, att reglerna om statskommunala bostadsbidrag jämkas, så att hänsyn till avdraget tas vid bostadsbidragets bestämmande på samma sätt som man i fråga om villor tar hänsyn till effekten av gäldränteavdraget.

De framlagda förslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 1975 och tillämpas första gången vid 1976 års taxering.

Finansiella effekter för stat och kommun

Förslaget att avskaffa garantibeskattningen på bostadsfastigheter innebär ett skattebortfall för kommunerna på ca 700 milj. kr, varav hälften avser villafastigheter.

Omläggningen av rätten till avdrag för skuldräntor, som finansierats genom skuldökning enligt paritetslånesystemet, innebär på längre sikt ingen förändring. De första åren ökar emellertid det allmännas intäkter med 200 à 300 milj. kr, varav huvudparten hänför sig till villor. Ca 100 milj. kr kommer på kommunerna.

Omläggningen av villabeskattningen i övrigt samt höjningarna av taxeringsvärdena tillför det allmänna sammanlagt omkring 1 000 milj. kr. Av dessa tillfaller ca 400 milj. kr kommunerna. Under det första året begränsas emellertid de ökade intäkterna på grund av övergångsregeln till ca 800 milj. kr, varav kommunerna får ca 300 milj. kronor.

Den föreslagna nya avdragsrätten för hyresgäster och bostadsrättshavare har be-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:58

räknats kosta det allmänna omkring 1 miljarder kr. Härav skulle ca 40 procent avse kommunalskatt.

Reservationer och särskilda yttranden

Såsom inledningsvis nämndes är kommitténs förslag långt ifrån enhälliga. Olika uppfattningar har gjort sig gällande på åtskilliga punkter. Delade meningar råder både om bostadsbeskattningens allmänna utformning och villabeskattningens höjd. Likaså redovisas starkt divergerande uppfattningar när det gäller det nya allmänna avdraget. I det följande redogörs kortfattat för avgivna reservationer och särskilda yttranden. De olika ledamöternas organisationstillhörighet har redan angetts i inledningen till denna artikel.

I en reservation vänder sig ordföranden och ledamöterna Almgren, Carlstein och Jansson mot förslaget om allmänt avdrag för hyror och årsavgifter. Reservanterna anser i likhet med majoriteten att den brist i neutralitet i beskattning som kvarstår efter de föreslagna ändringarna beträffande egna hem och villor bör undanröjas. I reservationen påtalas åtskilliga nackdelar – såväl skattemässiga som bostadspolitiska – som är förenade med det av majoriteten föreslagna allmänna avdraget. Reservanterna förordar i stället att frågan löses inom bostadsfinansieringens ram. En sådan lösning har enligt deras mening klara fördelar. De bostadspolitiska insatserna blir inte splittrade utan kan sammanhållas bättre och kontrolleras till verkningar och finansiella konsekvenser.

I en annan reservation vänder sig ledamöterna Dahl, Hellstedt, Landgren och Larsson mot förslaget om höjd intäktsprocent för nya egna hem. Dessa ledamöter anser att det saknas underlag för en olika behandling av hus beroende på om de är mer eller mindre än sex år gamla. Differentieringen skulle dessutom komma att motverka nyproduktion av småhus och försvåra för inkomsttagare med måttliga inkomster att förvärva sådana hus. Procentintäkten bör vara densamma för samtliga årgångar.

Ledamöterna Almgren, Carlstein, Jansson, Leo och Lindh reserverar sig mot införandet av en sexårsgräns i intäktsschablonerna, eftersom en sådan motverkar den eftersträvade neutraliteten i skattehänseende mellan olika upplåtelseformer.

Ledamoten Dahl har reserverat sig mot att garantibeskattningen behålls för fritidsfastigheter. Han framhåller att garantibeskattningen i dessa fall saknar nämnvärd betydelse för vederbörande kommuners ekonomi och vidare medför majoritetens förslag icke önskvärda effekter för personer med måttliga inkomster. I ett särskilt yttrande redovisas samtidigt synpunkter på det allmänna avdraget för hyresgäster m. fl.

Ledamoten Jansson utvecklar i ett särskilt yttrande – under framhållande bl. a. att skattereglernas betydelse för kostnadsnivåerna inte fått den centrala plats i kommitténs arbete som torde ha varit avsikten när den tillsattes – från kommitténs majoritet avvikande synpunkter på sättet att uppnå skatteneutralitet mellan olika boendeformer. Även ledamoten Leo betonar i ett särskilt yttrande bl. a. gällande skatte-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:58

reglernas betydelse för valet av bostad och är likaså kritisk mot kommitténs redovisade kostnadskalkyler. Ledamoten Lindh kritiserar starkt i sitt särskilda yttrande skattereglernas bristande neutralitet och förordar bl. a. en ändring av intäktsprocentens storlek till en nivå intill gällande diskonto. Ändringen skulle beröra småhus som färdigställts efter den 1 januari 1975 eller som bytt ägare efter den tidpunkten. De därigenom minskade subventionerna till småhus skulle användas till generellt hyressänkande åtgärder för samtliga boendegrupper. Vidtas ej dessa åtgärder anser Lindh att ett generellt avdrag bör medges motsvarande 10 procent av utgående hyra eller årsavgift. Avdraget skulle dock ske från den uträknade skatten och inte från inkomsten. Även i ledamöterna Almgrens och Carlsteins särskilda yttrande redovisas synpunkter på andra vägar till ökad skatteneutralitet mellan skilda upplåtelseformer och då närmast med utgångspunkt från sambandet mellan bostadsfinansieringssystemet och skattereglerna. Man pekar därvidlag bl. a. på möjligheterna att differentiera stödåtgärderna till villor och flerfamiljshus på sådant sätt att man uppnår en ekonomisk effekt motsvarande den kvarstående neutralitetsbristen. En angiven modell bygger på räntesänkning i förening med intäktshöjning. Ledamoten Larsson anser slutligen i sitt särskilda yttrande att, eftersom kommitténs förslag innebär en avsevärd ekonomisk belastning för kommunerna, kommittén bort som sin mening uttala att kommunerna genom statsbidrag bör erhålla full kompensation för skattebortfallet.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:58