Nya regler för beskattningen av andelshus m m

Av departementsrådet Per Anclow

Inledning

Från och med den 1 januari 1980 gäller delvis nya regler i fråga om beskattningen av s k andelshus och bostadsrättsföreningar. Nya skatteregler har även införts beträffande sådana reparationsarbeten som finansierats med statligt lånestöd. I denna del har en samordning skett med reglerna för det statliga lånestödet. De nya bestämmelserna tillämpas första gången vid 1981 års taxering. Jag återkommer till vissa speciella övergångsregler i det följande.

Till grund för de nya reglerna ligger dels ett slutbetänkande från bostadsskattekommittén (SOU 1976:11, Bostadsbeskattning II) [1] dels en departementspromemoria (Ds B 1978:7, Ändrade beskattningsregler för hyresfastigheter) [2]. Regeringsförslaget återfinns i prop 1978/79:209 och skatteutskottet har redovisat sina synpunkter i betänkandet 1979/80:11. Lånestödet utom vad avser den garanterade räntenivån har behandlats av civilutskottet (1979/80:4). De nya skattereglerna är intagna i SFS 1979:1017—1018.

Beskattningen av andelshus

Den nya lagstiftningen innebär i fråga om s k andelshus i korthet att rätten till omedelbara avdrag för reparationskostnader begränsas. I stället skall årliga värdeminskningsavdrag medges. Bakgrunden till förslaget är att den tidigare avdragsrätten bedömts ge alltför långtgående förmåner genom att delägare kunnat få en skattekredit för belopp som rätteligen utgjort en del av anskaffningskostnaden för den egna bostaden.

Begreppet andelshus definieras i 25 § 2 mom c) KL. Med ett sådant hus avses fastighet som ägs av tre eller flera, antingen direkt eller indirekt genom handelsbolag (kommanditbolag) och som inrymmer eller är avsedd att inrymma bostad i skilda lägenheter åt minst tre delägare. Bostadsskattekommittén uttalade att om en lägenhet bebos eller skall bebos av medlem av delägares

1 Anmäld i Skattenytt 1976 s 207.
2 Anmäld i Skattenytt 1978 s 388.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:23:07

hushåll eller av fader eller moder till honom bör detta anses liktydigt med att han själv bebor eller skall bebo lägenheten (SOU 1976:11 s 209).

De nya reglerna avser inte att hindra omedelbart avdrag för alla reparationskostnader utan enbart att begränsa avdragsrätten för sådana kostnader i samband med större byggnadsarbeten på fastigheten. Omedelbart avdrag skall för framtiden medges inte bara för sådana åtgärder som kan betecknas som löpande underhåll utan även för något mer omfattande arbeten. I propositionen (s 23) uttalades att en delägare i ett andelshus normalt skulle kunna påräkna omdelbart avdrag för t ex ommålnings- och tapetseringsarbeten i den egna bostaden. Aktivering skall ske först när kostnaderna överstiger visst belopp. Gränsen har därvid satts till 10 % av det taxeringsvärde som gäller för beskattningsåret. Kostnader som överstiger denna gräns skall aktiveras och ge rätt till värdeminskningsavdrag med 3 %. Även dessa värdeminskningsavdrag skall vid realisationsvinstberäkning återföras och då i indexuppräknat skick. Spärren vid 10 % av taxeringsvärdet skall tillämpas för de olika delägarna med hänsyn till deras andelar i fastigheten. Den som alltså äger 1/10 av fastigheten kan påräkna omedelbart avdrag för kostnader upp till 1 % av taxeringsvärdet. I tydlighetens intresse bör nämnas att begränsningsregeln inte berör kostnader för vattenförbrukning, renhållning, belysning och förbrukningsartiklar m m. Det bör också nämnas att de nya reglerna inte avser de fall där intäkt av fastighet skall redovisas i förvärvskällan rörelse. De reparationskostnader som är hänförliga till rörelsedelen behandlas enligt äldre regler. Skulle en delägare driva rörelse och använda sin del av fastigheten både för rörelse- och bostadsändamål får hans andel av de nämnda 10 % begränsas även efter hur stor del som belöper på rörelsen resp bostaden. Rätten att fördela reparationskostnaden över 3 år kan inte utnyttjas för att komma under 10 %-gränsen. Man kan alltså inte reparera för 30 % ett år och göra gällande att ingen del skall aktiveras på grund av att man inte skulle överskrida 10 % vid en treårsfördelning.

De nya reglerna träder som nyss nämnts i kraft den 1 januari 1980 och tillämpas första gången vid 1981 års taxering. I fråga om andelshus tillämpas de nya bestämmelserna inte på reparationsarbeten som påbörjats före år 1980. Skatteutskottet gjorde här ett tillägg som innebär att de nya reglerna under alla förhållanden skall gälla för andelshus som bildats efter ikraftträdandet. Detta innebär t ex att om en fastighetsägare, som avser att bilda ett andelshus, där han själv också skall bo, under 1979 påbörjar omfattande byggnadsarbeten så blir den omedelbara avdragsrätten beroende på när andelshuset bildats. Säljer han två andelar under 1979 behandlas dessa reparationskostnader och därtill hörande efterföljande sådana kostnader enligt de äldre bestämmelserna. Säljer han däremot en andel i december 1979 och en i januari 1980 kommer omedelbart avdrag bara att medges för kostnader för sådana reparationer som utförts fram till januariöverlåtelsen.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:23:07

Bostadsrättsföreningar

I denna del tar bestämmelserna sikte på att minska de skattemässiga fördelarna med s k strimlade (fördelade) lån. Härmed avses sådana fall där föreningsmedlemmarna är personliga betalningsansvariga för skulder som avser anskaffningskostnaden för föreningens fastighet. Genom att fördela lånen får medlemmarna rätt till de ränteavdrag som normalt skulle tillkomma föreningen. För att söka uppnå en bättre balans i skattehänseende har den nuvarande schablonbeskattningen av bostadsrättsföreningarna kompletterats med en individuell beskattning av föreningsmedlemmarna i vissa fall. Det är här inte fråga om någon dubbelbeskattning av bostadsrätter. En beskattning i dessa fall skulle ju kunna tänkas ske på så sätt att antingen föreningarna beskattades för summan av de båda procenttalen eller medlemmarna för motsvarande tal. Den nuvarande schablonen, som i och för sig fungerar väl, har fyllts ut med regler som syftar till att ge beskattningen den individuella prägel som ansetts behövliga för att nå det angivna målet.

Föreningarnas beskattning har alltså inte ändrats. Dessa skall alltjämt beskattas för en schablonintäkt på 3% av taxeringsvärdet. De nya reglerna innebär att medlemmarna för framtiden skall redovisa 4% av den del av bostadsrättens värde som överstiger 25 000 kr som inkomst av kapital. De nya reglerna är generella och gäller i och för sig alla bostadsrättsföreningar oavsett om lånen har fördelats. Emellertid får reglerna normalt effekt först om sådan fördelning har skett eftersom en fördelning medför att det skattemässiga värdet av andelen ökar. Om en bostad innehas av två eller flera medlemmar tillsammans skall beloppet 25 000 kr fördelas dem emellan efter andelarnas storlek.

Andelens storlek beräknas i skillnaden mellan föreningens samtliga tillgångar och skulder enligt bokslutet för det senaste räkenskapsår som avslutats före taxeringsårets ingång. Vid denna beräkning skall fastigheten tas upp till taxeringsvärdet året före taxeringsåret. Det bör påpekas att avsättningar till s k inre underhållsfonder inte skall räknas som skulder.

Bostadsrättsförening skall enligt 42 § 1 och 3 mom. TL lämna vissa uppgifter om andelarnas storlek. En anpassning har här skett till de nya skattereglerna. Sådana uppgifter behöver vidare inte lämnas om föreningen saknar behållen förmögenhet. Vidare kan skattechef medge befrielse och denna dispens bör kunna begagnas om det står klart att ingen andel i föreningen är värd mer än 25 000 kr. Den omständigheten att föreningen inte behöver lämna uppgift befriar emellertid inte en föreningsmedlem från skyldigheten att redovisa värdet av bostadsrätten som tillgång vid förmögenhetstaxeringen.

De nya reglerna tillämpas första gången vid 1981 års taxering. I fråga om bostadsrätt som upplåtits före utgången av år 1979 skall emellertid intäktsprocenten vara 2 vid 1981 års taxering.

De nya bestämmelserna har karaktär av provisorium, något som påpekas både i propositionen och av skatteutskottet. I propositionen uttalas också att

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:23:07

det kan ifrågasättas om nuvarande metod att fastställa taxeringsvärden för bostadsrättsföreningars fastigheter ger i sammanhanget helt tillfredsställande resultat. Detta är något som 1976 års fastighetstaxeringskommitté bör pröva i sitt arbete.

Samordning av statligt lånestöd och avdragsrätt för reparationskostnader

I denna del är det fråga om vissa ändringar för sådana kostnader för reparation och underhåll av flerfamiljshus som finansierats med statliga bostadslån m m.

Den statliga bostadslångivningen för ombyggnad omfattar förutom rena ombyggnader också reparationer som utförs i samband med ombyggnaden. Storleken på lånen och de räntebidrag som utgår för dessa lån har avvägts med hänsyn till de effekter den omedelbara avdragsrätten för kostnader för reparation av hyreshus medför. De nya reglerna innebär att den omedelbara avdragsrätten för reparationskostnader ersätts med värdeminskningsavdrag. Samtidigt höjs lånegränsen från 85% till 92% vid ombyggnad av enskilt ägda hyreshus beräknad på det godkända låneunderlaget. Den garanterade räntan ändras från 5% till 3,4%. Lånestödet blir därigenom för framtiden detsamma som vid nybyggnad.

I propositionen föreslogs att i princip samtliga kostnader i samband med en ombyggnad som finansierats med statliga lån skulle aktiveras. Utskottet gjorde här en ändring. Förutsatt att inte de faktiska, ej avdragsgilla kostnaderna för de ombyggnadsåtgärder som omfattas av bostadslånet överstiger den godkända ombyggnadskostnaden, skall överskjutande totalkostnader för renoveringen anses omedelbart avdragsgilla. Härvid anses reparationskostnaderna ligga i toppen. Den lånefinansierade totalsumman, plus självfinansieringsdelen 8 %, blir inte avdragsgill utan inräknas i anskaffningsvärdet. Värdeminskningsavdrag skall medges med normalt 1,5 resp 1,75 %.

Reparationskostnader som täcks av bidrag skall inte vara avdragsgilla men överskjutande reparationskostnader får dras av enligt äldre regler. Sådana kostnader som bestritts med statliga bidrag får inte heller dras av i form av värdeminskningsavdrag eller beaktas vid realisationsvinstberäkning. För att förebygga missförstånd i detta hänseende har skatteutskottet formulerat om lagtexten (punkt 2a av anvisningarna till 25 § och anv. till 36 § KL).

I sammanhanget kan nämnas att delägare i andelshus som erhållit bostadslån för reparationskostnader kommer att omfattas av två spärrar. I sådana fall får omedelbart avdrag medges endast för den del av kostnaderna som överstiger den i låneärendet godkända totalkostnaden men endast med belopp som högst uppgår till hans andel av 10% av fastighetens taxeringsvärde. Det högre värdeminskningsavdraget för andelsägare skall enligt skatteutskottet (s 22) utgå oavsett av vilket skäl reparationskostnaderna aktiverats. Det är emellertid tveksamt om denna tolkning är riktig. Som propositionen utformats i

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:23:07

denna del — och här har ingen ändring gjorts av utskottet — skall i princip kostnader för vilka statligt lånestöd utgått behandlas för sig. Att dessa regler skulle få ett annat innehåll på grund av att i en motsvarande situation arbetena utförts på ett andelshus kan knappast sägas följa av lagtexten. Det finns inte heller i sak någon anledning att ge andelshusägare det högre värdeminskningsavdraget om inte det är fråga om sådana överkostnader som inte ryms inom den tidigare angivna 10 %-gränsen.

Om lånemyndighetens beslut ändras kan detta innebära att avdragsfrågorna får bedömas på ett annat sätt än tidigare.

Det kan tänkas att det vid låneärendets slutliga avgörande inte beviljas något lån. I sådant fall skall avdrag medges för kostnad för reparation och underhåll. Då får sådant avdrag ske efter den skattskyldiges eget val för det beskattningsår då slutligt beslut meddelas i låneärendet eller för något av de två närmast följande beskattningsåren. Avdraget får även fördelas mellan dessa år på sätt den skattskyldige önskar. Har värdeminskningsavdrag enligt bestämmelserna i punkt 2 a av anvisningarna till 25 § KL tidigare medgivits skall motsvarande belopp avräknas från de kostnader, för vilka avdrag får ske. Underlaget för beräkning av värdeminskningsavdrag skall därvid minskas med belopp motsvarande det på vilket avdraget beräknats.

Innebär däremot det nya beslutet att lån eller bidrag beviljas med högre belopp än som följer av det tidigare beslutet, eller ändras det tidigare beslutet på sådant sätt att avdrag för reparation eller underhåll för tidigare beskattningsår av annat skäl medgivits med för högt belopp, skall därav föranledda tillägg till den för tidigare år fastställda inkomsten och övriga ändringar i stället vidtagas för det beskattningsår under vilket det nya beslutet om lån eller bidrag meddelats (punkt 7 av anvisningarna till 25 § KL).

Beträffande ikraftträdandet innebar propositionen att nya bestämmelser skall gälla om det preliminära lånebeslutet meddelats efter ikraftträdandet. Med hänsyn till att handläggningstiderna växlar avsevärt från fall till fall gjorde utskottet en komplettering. De nya reglerna skall gälla endast om preliminärt beslut meddelats efter årsskiftet men då också på ansökan som inkommit till förmedlingsorganet efter den 31 oktober 1979.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:23:07