Fastigheters behandling enligt staketmetoden

Av forskarassistent Leif Edvardsson

Trots fortsatt betydande inflationstakt har villapriserna hittills under 1980-talet stått praktiskt taget stilla. Bland många andra faktorer anses också den skärpta beskattningen ha bidragit till denna utveckling. Begränsningen av det skattemässiga värdet av underskottsavdragen är väl den förändring i beskattningen som man i första hand tänker på. Även den skärpta realisationsvinstbeskattningen, avtrappningen av räntebidragen, ny allmän fastighetsskatt fr o m 1985 och signalerna om att årliga taxeringsvärdehöjningar kan påräknas i framtiden kan också tänkas ha påverkat villapriserna. Ett förverkligande av den nyligen presenterade staketmetoden för beskattning av enskild näringsverksamhet, vilken f d regeringsrådet Carl Åbjörnsson redogjorde för i Skattenytt nr 12/84, kommer sannolikt att medföra att många höginkomsttagare får ytterligare en anledning att ompröva om villaboende är den ekonomiskt mest förnuftiga boendeformen. Dessutom får näringsidkarna anledning att fundera extra över hur familjens efterlevnadeskydd bör arrangeras. Trots att de skattemässiga villkoren för sparande i pensionsförsäkringar förbättras väsentligt kan det vara ännu förmånligare att investera i t ex kontorsfastigheter för uthyrning.

Detta blev mina spontana reflektioner, när jag under stigande förvåning läste företagsskattekommitténs delbetänkande i SOU 1984:70. Anledningen är den behandling av fastigheter som föreslås. Staketmetoden har det vällovliga syftet att klart avgränsa näringsverksamhetens ekonomi (innanför staketet) från ägarens personliga ekonomi (utanför staketet) efter i princip samma regler som gäller för aktiebolaget och dess ägare. Gränsdragningen har emellertid inte fullföljts beträffande fastigheter, som används i näringsverksamheten. Här har man nämligen valt att lägga en del av intäkterna och kostnaderna innanför staketet, samtidigt som andra intäkter och kostnader skall ligga utanför staketet.

Uppdelningen, eller rättare sagt sammanblandningen av näringsverksamhetens ekonomi och ägarens privata ekonomi i ett beskattningssystem som förutsätts göra en klar gränsdragning mellan ägaren och hans verksamhet, kan ge anmärkningsvärda effekter. Innan jag går närmare in på dem vill jag dock först korfattat återge kommitténs förslag om hur fastigheter skall behandlas.

Till det nya inkomstlaget *näringsverksamhet* hänförs vad som enligt KL i dag beskattas som inkomst av jordbruksfastighet och rörelse. Dessutom räk-

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

nas som näringsverksamhet även innehav av konventionellt beskattad annan fastighet. Utanför näringsverksamheten ligger endast schablonbeskattade fastigheter. Alla dagens rörelsefastigheter, jordbruksfastigheter och hyresfastigheter skall således ingå i näringsverksamheten. Eftersom all näringsverksamhet som en fysisk person bedriver utgör *en förvärvskälla,* sker kvittning av eventuellt underskott i en viss verksamhetsgren inom förvärvskällan. Det samlade resultatet av de olika verksamhetsgrenarna utvisar alltså om näringsverksamheten gett en vinst eller ett underskott. Vid beräkningen av näringsverksamhetens resultat medges bl a avdrag för ägarens uttag. Dessa beskattas i ett nytt inkomstslag, *inkomst av eget företag.*

Innanför staketet får inte finnas tillgångar som vid försäljning skall beskattas i inkomstlaget tillfällig förvärvsverksamhet. De nuvarande realisationsvinstreglerna behålls oförändrade. Innebörden är att en fastighet, som enligt nuvarande regler skulle räknas som anläggningstillgång, *inte* får finnas innanför staketet. *Fastigheter som används i näringsverksamheten* skall därför behandlas som näringsidkarens ''privata'' tillgång. Hur löser man då problemet att en fastighet, som skall hänföras till näringsverksamheten likväl skall behandlas som en privat tillgång? Jo, man säger helt enkelt att driften och förvaltningen av fastigheten ingår som ett led i näringsverksamheten, medan kostnader som inte är att hänföra till den löpande driften behandlas som näringsidkarens egna kostnader.

Som kostnader i näringsverksamheten räknas löpande driftkostnader, t ex utgifter för uppvärmning eller för vatten och elförbrukning. Till de kostnader som får belasta näringsverksamheten hör också utgifter för reparation och underhåll. Slutligen skall ränta på upplånat, i fastigheten nedlagt kapital, behandlas som en omkostnad i näringsverksamheten. Som näringsidkarens privata kostnader för fastigheten räknas bl a värdeminskningsavdragen på byggnader och markanläggningar samt skogsavdrag. Dessa avdrag görs vid beräkningen av näringsidkarens inkomst av eget företag. Om fastigheten varit uthyrd helt eller delvis skall hyresintäkterna redovisas som intäkt av näringsverksamheten. Detta gäller dock inte i fråga om det förmånsvärde, som skall redovisas om näringsidkaren har sin bostad i en fastighet som enligt nuvarande regler beskattas enligt konventionell metod. I detta fall skall förmånsvärdet tas upp som intäkt av eget företag.

Om näringsidkaren bor i villa och bedriver sin näringsverksamhet i denna skall en uppdelning av fastighetskostnaderna ske på samma sätt som enligt nuvarande regler. Den del av driftkostnaderna, kostnaderna för reparation och underhåll samt räntorna som belöper på näringsverksamheten blir således avdragsgilla i denna, medan värdeminskningsavdragen tillgodoförs vid beräkningen av inkomsten av eget företag. På motsvarande sätt görs en uppdelning av taxeringsvärdet. Den på bostadsdelen belöpande andelen läggs till grund för schablonintäkten i förvärvskällan annan fastighet. Procentavdraget för

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

den i näringsverksamheten utnyttjade fastighetsdelen tillgodoförs vid beräkningen av näringsidkarens inkomst av eget företag.

Framtida boende i villa eller eget hyreshus?

Oavsett boendeform svarar kapitalkostnaderna i regel för den största posten i boendekostnaderna. Praktiskt taget alla villor utvisar ett deklarationsmässigt underskott. Samma gäller en betydande andel av de privatägda mindre hyresfastigheterna. Den genom 1982 års skattereform genomförda begränsningen av underskottsavdragens skattemässiga värde har därför i många fall medfört en ökning av kostnaderna för att bo i egen villa eller eget hyreshus. Avdragsbegränsningen har konstruerats enligt den s k *förvärvskällemetoden.* Förvärvskällebegreppet infördes ursprungligen med enda syfte att dela upp den skattskyldiges inkomster mellan skilda kommuner för att tillgodose de kommunala beskattningsintressena. Den nya uppgift som tillagts förvärvskällebegreppet genom skattereformen klarar det helt enkelt inte av. Skattemyndigheterna har stora svårigheter att kontrollera de skattskyldigas omdisponeringar av sina tillgångar mellan skilda förvärvskällor, eftersom några civilrättsliga hinder för sådana omdisponeringar inte föreligger. Bestämmelserna i 44 § KL om ränteavdragens lokalisering kan således inte utnyttjas om en enskild näringsidkare tar ut kapital från sin verksamhet, löser in villalånen och därefter åter fyller upp firmans kapitalbehov genom t ex en checkräkningskredit. Det är t o m tveksamt om skattemyndigheterna kan förhindra en sådan överflyttning av avdragsrätten för räntor även om ett negativt eget kapital därefter redovisas i firman.

Med staketmetoden sätts en definitiv gräns för näringsidkarens möjligheter att överföra verksamhetens tillgångar till sin privatekonomi utan skatteeffekter. Gränsen går här vid storleken av hans tillskjutna egna kapital i näringsverksamheten. Ytterligare uttag medför att han beskattas för dessa som intäkt av eget företag.

Såvitt gäller villaboende medför staketmetoden neutralitet i beskattningen mellan näringsidkare och löntagare. Men hur blir situationen om näringsidkaren jämför villaboende med att bo i ett av honom ägt hyreshus? Kostnaderna för fastighetens drift och förvaltning blir i det senare fallet avdragsgilla i näringsverksamheten. Boendet medför därför inte något deklarationsmässigt underskott i någon hans förvärvskälla förutsatt att hans egna uttag från näringsverksamheten jämte bostadsförmånsvärdet överstiger fastighetens värdeminskningsavdrag. En näringsidkare som är höginkomsttagare kommer att finna att det blir skattemässigt dyrare att bo i en högbelånad villa jämfört med att bo i ett likaledes högbelånat eget hyreshus. Men inte nog med detta. Samma situation uppkommer faktiskt för alla höginkomsttagare. Tänk Dig en tjänsteman i ett storföretag. Hans enda inkomst är en mycket hög tjänsteinkomst. Tjänstemannen bor i villa, som ger ett deklarationsmässigt underskott

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

på säg 100 000 kr. De genom 1982 års skattereform kraftigt sänkta marginalskatterna ger visserligen vår tjänsteman en väsentlig skatteminskning. En betydande del av denna motverkas dock på grund av avdragsbegränsningen och kan t o m i vissa inkomstlägen medföra en totalt sett högre skattebelastning jämfört med tidigare.

Tjänstemannen säljer nu villan och köper ett mindre hyreshus. I hyreshuset disponerar han själv en med villan likvärdig lägenhet. Förmånsvärdet kommer därför säkerligen att överstiga värdeminskningsavdragen. Han kan därmed redovisa en viss inkomst av eget företag. På inkomsten skall visserligen erläggas egenavgifter, men dessa blir med hänsyn till inkomstens storlek inte särskilt betungande. Mot att han får betala egenavgifter och inkomstskatt på inkomsten av eget företag skall ställas hur han får behandla det betydande underskott av näringsverksamheten som med visshet uppkommer. Företagsskattekommittén tänker sig att en enskild näringsidkare även i framtiden skall vara personligen ansvarig för de förpliktelser, som han ingått i sin näringsutövning. Vår tjänsteman måste därför tillskjuta erforderliga medel från sin privatekonomi för att täcka det uppkomna underskottet. Enligt utredningsförslaget skall ett sådant tillskott tas upp som intäkt i näringsverksamheten. Å andra sidan får näringsidkaren göra ett *allmänt avdrag* i sin deklaration med motsvarande belopp. Såvitt jag kan utläsa i betänkandet skall avdraget inte behandlas som underskott i förvärvskälla utan som övriga allmänna avdrag. Därmed kommer avdraget inte att omfattas av avdragsbegränsningen. Vår tjänsteman får därför en taxering som inte inrymmer några underskott i förvärvskälla. Resultatet borde bli en lägre statlig inkomstskatt jämfört med om han bott kvar i villan.

Vår tjänsteman får emellertid ytterligare en möjlighet att kringgå avdragsbegränsningen. Samma situation som den här beskrivna synes nämligen uppkomma om han hyr ut en del av villan till *annat än stadigvarande bostad* för en årshyra som överstiger 2 % av taxeringsvärdet. I detta fall skall ju *hela* fastigheten med nuvarande regler beskattas enligt konventionell metod.

Uppenbarligen uppkommer bristande neutralitet i beskattningen mellan alternativen att bo i schablonbeskattad villa respektive hyreshus. Man skall visserligen inte överdriva beskattningens betydelse för prisbildningen på fastigheter. Ingen torde dock förneka att beskattningen har betydelse. Det är inte orimligt att tänka sig att intresset för att bo i egen hyresfastighet ökar i framtiden samtidigt som intresset för villaboende avtar. Prisbildningen på villor och hyreshus borde därmed påverkas.

Fastighetsinvesteringar

Den grundläggande tankegången med staketmetoden är att ägaren i princip alltid skall beskattas då kapital förs ut från näringsverksamheten till hans privata ekonomi. Eftersom själva fastigheten ligger utanför staketet, behandlas följaktligen förbättringsarbeten finansierade med näringsverksamhetens till-

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

gångar som ett uttag. Konstruktionen med uttagsbeskattning försvårar självfallet självfinansiering av arbeten på byggnader som används i verksamheten. Kommittén föreslår därför att *omedelbart avdrag* medges för de medel från näringsverksamheten som tas i anspråk för ny-, till- eller ombyggnadsarbeten. Avdraget medges vid beräkningen av inkomsten av eget företag och neutraliserar således uttagsbeskattningen. Tekniskt har man valt samma lösning som vid ianspråktagande av allmän investeringsfond/reserv. Byggnadens avskrivningsunderlag reduceras således med avdragsbeloppet.

Något krav har inte uppställts på att byggnaden skall användas i den verksamhet som näringsidkaren redan bedriver. Vinstmedel från en verkstadsrörelse kan således användas t ex för investering i en kontorsbyggnad även om alla lokaler skall hyras ut till utomstående. Bostadsbyggnader är däremot undantagna. Vinstmedel får inte heller användas för förvärv av befintliga byggnader eller för fastighetsförvärv.

Konsekvenserna av förslaget är att den framgångsrike näringsidkaren erbjuds en möjlighet att med obeskattade vinstmedel bygga upp sin förmögenhet *utanför* staketet. Genom avdraget vid investeringen har fastigheten ett lågt ingångsvärde. Fastigheten kan därför inte omedelbart avyttras utan en betydande realisationsvinstbeskattning. Behåller näringsidkaren däremot fastigheten i minst 20 år efter anskaffningen, kan han med nuvarande vinstberäkningsregler i stället utnyttja 133 % av taxeringsvärdet 20 år före avyttringen som alternativt ingångsvärde. Och avlider han dessförinnan kan arvingarna vid sin vinstberäkning använda 133 % av taxeringsvärdet året före dödsfallet som sitt ingångsvärde för fastigheten. I båda fallen skall man inte beakta avdraget i samband med investeringen. De tidigare för investeringen utnyttjade obeskattade vinstmedlen omvandlas därmed helt eller delvis till skattefri realisationsvinst.

Är verkligen den här beskrivna effekten av förslaget förutsedd och avsedd? Jämfört med den nuvarande ordningen när en byggnadsinvestering görs för ett aktiebolag blir resultatet helt annorlunda. Ett aktiebolags allmänna investeringsfond får utnyttjas för investeringen endast om bolaget äger byggnaden. Om aktieägaren blir ägare till byggnaden, kommer de utgifter som bestritts av bolaget att behandlas som förtäckt utdelning. Aktieägaren måste därför finansiera investeringen med egna medel eller medel som han erhållit från annan långivare än bolaget, om han vill undvika beskattning av uttag från bolaget. Å andra sidan kan han då också personligen tillgodogöra sig den eventuella framtida skattefria realisationsvinsten. Detta är inte möjligt om bolaget äger byggnaden. Den skattefria realisationsvinsten tillfaller då bolaget och kan inte överföras till aktieägaren utan att bli beskattad som lön, utdelning eller utskiftning.

Företagsskattekommittén anför två huvudmotiv för en övergång till staketmetoden. Det ena är att den på ett påtagligt sätt skulle underlätta uppbyggna-

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

den av kapital i företaget och därigenom stimulera till ökad företagsamhet. Innanför staketet kvarhållna vinstmedel beskattas med en proportionell skatt på 10 %. Härigenom blir det möjligt att slopa ett flertal av de nuvarande regler som endast har ett rent progressionsutjämnande syfte samtidigt som en ackumulering av vinster i verksamheten likväl stimuleras. Genom den låga beskattningen kommer näringsverksamheten att fungera som en slags investeringsreserv. Det andra motivet är att näringsidkarens personliga beskattning kan anpassas till den beskattning som gäller för löntagare.

Den förslagna metoden för behandling av byggnadsinvesteringar är inte förenlig med dessa motiv. Den skulle dock kunna bli det genom en modifiering, som innebär ett mellanting mellan de två alternativ som kommittén diskuterar. Varför inte utforma reglerna efter förebild från de nuvarande regler som gäller för aktieägare och aktiebolag? Låt näringsidkaren själv välja om fastigheten skall ligga utanför eller innanför staketet. I det förra fallet blir han uttagsbeskattad om han använder näringsverksamhetens tillgångar för investeringen men får utnyttja de fördelaktigare realisationsvinstreglerna vid en framtida avyttring. Läggs fastigheten innanför staketet medges avdrag för hela investeringen men i gengäld räknas den därefter som en omsättningstillgång. Vid en framtida avyttring beskattas därför hela vinsten som intäkt av näringsverksamheten. Vill ägaren föra över fastigheten till sin privatekonomi sker uttagsbeskattning baserad på det då aktuella marknadsvärdet enligt samma regler som när aktieägaren köper ut en fastighet från sitt bolag. I båda fallen kan man mycket väl låta kostnaderna för driften och förvaltningen vara avdragsgilla i näringsverksamheten.

Sammanfattande synpunkter

Ett grundläggande krav på varje skattesystem är att det skall vara rättvist, likformigt och neutralt. Denna målsättning är särskilt viktig i ett skattesystem som skall verka i ett högskattesamhälle som vårt. Staketmetodens genomförande innebär ytterligare ett steg på vägen mot en utjämning i beskattningen av näringsidkare respektive löntagare och mot att näringsidkarens val av företagsform sker utifrån andra utgångspunkter än skattetänkande. Den föreslagna staketmetoden är därför i sina huvuddrag utmärkt. Ambitionerna att kopplat till metoden förenkla skattereglerna och slipa av oformligheterna i 1982 års skattereform synes emellertid ha varit för långtgående. Risken är ju alltid att nya regler skapar nya brister i beskattningens neutralitet. Detta synes bli fallet om förslagen om fastigheters behandling realiseras. Bristerna kan dock enligt mitt förmenande undvikas utan alltför stora ingrepp i förslaget. För det första bör man lägga innehav och förvaltning av bostadshyreshus helt utanför näringsverksamheten. För det andra bör man överlåta åt näringsidkaren själv att bestämma om innehavet av övriga fastigheter i näringsverksamheten skall ligga innanför eller utanför staketet.

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

Du

som läser **SKATTENYTT**
unna Dig även

Svensk Skattetidning 1985

till samma pris som år 1984
men med

- *fler värdefulla artiklar*
- *endast referat av RSV:s meddelanden*
- *förhandsbesked*
- **Skatteaktuellt** *av bankdir Olle Roos med ännu fler sidor*

Jag prenumererar på Svensk Skattetidning för 1985 till ett pris av 345:— inkl moms

Namn _____

Adress _____

Postadress _____

Sändes till Norstedts Förlag, Box 2052, 103 12 Stockholm

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

Specialföretaget för dina bolagsfrågor

Är det bråttom?

Hos oss får du ett färdigt bolag på dagen!
Våra standardbolag "AB Grundstenen xxxx" är registrerade bolag med organisationsnummer. Det innebär att du omgående kan använda det för att göra planerade affärer, upprätta avtal o s v. Det är det snabbaste sättet att komma igång med ett aktiebolag.

Eller är det gott om tid?

Då kan du låta oss utföra en nybildning istället. Det kostar mindre. Fråga oss – så får du den för dig lämpligaste lösningen av din bolagsbildning.

Nyhet!

Startförsäkring utan extra kostnad

Det är lätt att glömma försäkringsfrågan i företagets begynnelse! Vår startförsäkring som ingår i Grundstenen-bolagen gäller 3 månader från den dag du disponerar bolaget. En företagsförsäkring för egendom, ansvar och avbrott upp till 10 basbelopp. Försäkringen uppskattas särskilt av banken när bolaget ingår kreditavtal. Kostar inget extra.

Välkommen in på våra kontor!

Falun (huvudkontor) · Magasinsgatan 7 · Tfn 023-180 70
Göteborg · Kungsportsavenyn 3 · Tfn 031-17 32 75
Malmö · Erikslustvägen 46 · Tfn 040-720 20
Stockholm · Kungsgatan 33 · Tfn 08-23 41 15

SVENSKA STANDARDBOLAG AB
Specialföretaget för dina bolagsfrågor

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