Fastigheter och staketmetoden

Ett inlägg

Av jur kand Hans Tegnander

I Skattenytt nr 1—2 1985 har forskarassistenten Leif Edvardsson kritiserat fastigheters behandling i det förslag till s k staketmetod som presenterats av 1980 års företagsskattekommitté. Edvardsson har, som jag uppfattat det, i huvudsak två invändningar mot förslaget. För det första skulle investering i hyreshus gynnas framför köp av villa. Skälet härför skulle vara att ett underskott hänförligt till ett hyreshus skulle bli avdragsgillt utan några begränsningar i och med att underskottet skulle få täckas med ett allmänt avdrag. Villaunderskottet skulle precis som för närvarande skattemässigt begränsas till högst 50 %. Edvardsson gör vidare gällande att det föreslagna omedelbara värdeminskningsavdraget vid investering på byggnad skulle göra det möjligt att bygga upp en förmögenhet med obeskattade vinstmedel.

Hyreshus — villa

Läsaren av Edvardssons inlägg får lätt intrycket av att underskotten på villa respektive hyreshus är lika stora och därmed direkt jämförbara. Den presumtive villa-/fastighetsägaren skulle bara ha att välja den investering där han hade störst möjlighet att utnyttja underskottet skattemässigt. Nu är det inte så enkelt. Villor schablontaxeras. Inkomsten av hyreshus beskattas enligt s k konventionell metod. Detta innebär att både intäkter och kostnader behandlas olika i de båda beskattningsmetoderna. Vid villabeskattningen är i huvudsak endast räntekostnaderna avdragsgilla. För hyreshusens del omfattar avdragsrätten dessutom drift- och underhållskostnader. Den stora skillnaden ligger emellertid på intäktssidan. Villaintäkten är 2 % av taxeringsvärdet. För s k lyxvillor gäller stegvis högre procentsatser. Ägare av en hyresfastighet skall förutom hyresintäkter även redovisa förmån av egen bostad. Förmånsvärdet motsvarar hyran för disponerad lägenhet om den hade hyrts ut till en utomstående hyresgäst.

Schablonbeskattning av villor infördes på 1950-talet. Intäktsprocenten var ursprungligen 3 %, vilket då motsvarade vad villaägaren hade fått i avkastning om han istället satt in investerade medel på banken. Schablonintäkten har sedan ändrats i ett par omgångar och är nu 2 % i normalfallet. Räntan har

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:21

inte sänkts. Den har tvärtom höjts kraftigt. Det behövs ingen djupare analys för att kunna konstatera att villaintäkten är mycket låg och att den saknar all anknytning till villaägarens verkliga ”förmånsvärde”. Den intresserade kan studera dessa frågor i bostadskommitténs delbetänkande SOU 1984:36 s 329 ff.

Dessa skillnader påverkar naturligtvis skatteutfallet både idag och vid ett eventuellt införande av staketmetoden.

Ett exempel kan belysa detta förhållande. Den i Edvardssons artikel omnämnde tjänstemannen i ett storföretag önskar en bostad om 180 kvm. Han står inför valet att investera 700 000 kr — varav 100 000 kr i egen insats — i antingen en villa eller ett mindre hyreshus.

Om han köper en villa kan beskattningen bli följande. Taxeringsvärdet är 550 000 kr.

Intäkt	+ 13 000 kr
Ränta	— 80 000 kr
Extra avdrag	— 1 500 kr
	— 68 500 kr

Genom avdragsbegränsningen blir det skattemässiga värdet av underskottet — 34 250 kr.

Väljer han att istället förvärva ett hyreshus blir beskattningen annorlunda. Med en köpeskilling om ca 1 500 kr/kvm kan han för 700 000 kr köpa en fastighet på ungefär 460 kvm. Hans marginalskatt antas vara 75 %. Hyresintäkterna är 275 kr/kvm. Eftersom den egna bostaden är så stor räknas förmånsvärdet ned till 250 kr/kvm. Värdeminskningsavdraget för byggnad har beräknats utifrån att byggnadens andel av köpeskillingen är drygt 550 000 kr.

Eget företag

Förmånsvärdet 250 kr × 180 kvm	+ 45 000 kr
Värdeminskningsavdrag	— 8 500 kr
	+ 36 500 kr

Näringsverksamheten

Hyror 275 kr × 280 kvm	+ 77 000 kr
Räntor	— 80 000 kr
Drift — underhåll (175 kr/kvm)	— 80 500 kr
	— 83 500 kr

Beskattningen blir

Egenavgifter 36 % × 36 500 kr	=	+ 13 140 kr
Eget företag 75 % × 23 360 kr	=	+ 17 520 kr
Allmänt avdrag 75 % × 83 500 kr	=	— 62 625 kr
Total skatteeffekt		— 31 965 kr

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:21

För villan får tjänstemannen en skattereduktion om — 34 250 kr. Hyreshuset ger — 31 965 kr i lägre skatt.

Det bör observeras att i exemplet kan det allmänna avdraget utnyttjas fullt ut med en skattereduktion om 75 %. Det fordras en mycket hög inkomst för att detta skall vara möjligt. Detta gör att skatteavdraget troligen är något för högt beräknat för hyreshusets del. Trots att så är fallet visar detta i övrigt säkert vanliga exempel att villan ger en lägre skatt och därmed är skattemässigt mer förmånlig.

Detta exempel täcker naturligtvis inte alla situationer, men det ger en fingervisning om hur skatteutfallet skulle kunna bli. Det finns anledning anta att villaägande skulle vara gynnsamt i många fall och att det i andra fall skulle föreligga balans mellan dessa olika fastigheter. I några situationer med mycket stora underskott på fastighetsförvaltningen kunde hyreshus kanske vara fördelaktigt. Det avgörande är emellertid att förslaget till staketmetod enligt min uppfattning inte innebär en sådan ensidig favorisering av hyreshus i förhållande till villor som Edvardsson vill göra gällande. Det går inte att enbart beakta möjligheten till underskottsavdrag. Beskattningen av hyreshus och villor består av så många olika komponenter att det erfordras en närmare analys i det enskilda fallet för att kunna jämföra beskattningseffekten.

Det kan hävdas att villaägaren inte kan göra avdrag för sina kostnader för uppvärmning m m. Å andra sidan medför ägande av hyreshus, utöver eget boende, även en förvaltning av fastigheten. Detta kräver både tid och en oavlönad personlig insats från fastighetsägarens sida.

Förhöjt värdeminskningsavdrag

Edvardsson kritiserar också den möjlighet till tidigareläggning av värdeminskningsavdrag som förslaget till staketmetod innehåller. Om fastighetsägaren använder vinstmedel från förvaltningen innanför staketet för investering på byggnad skall dessa uttagna medel inkomstbeskattas. Samtidigt skall det enligt förslaget vara möjligt att neutralisera dessa uttag genom ett förhöjt värdeminskningsavdrag. Det senare gäller ej bostadsbyggnad.

För det första är det viktigt att konstatera att det bara är fråga om en tidigareläggning av värdeminskningsavdragen. De totala värdeminskningsavdragen ökar inte. Dessutom går den skattskyldige miste om primäravdragen som är totalt 10 % under de fem första åren. Dessutom återförs värdeminskningsavdragen vid en försäljning. Förslaget innehåller ingen förändring av realisationsvinstbeskattningen. Den invändning som Edvardsson framför beträffande värdeminskningsavdragen gäller därför egentligen inte staketmetoden som sådan utan istället nuvarande realisationsvinstbeskattning.

Några allmänna synpunkter

Kommittén har genom att helt riktigt behandla fastighetsförvaltning som

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:21

en näringsverksamhet — och ej som en ren kapitalförvaltning — lagt en god grund för att undanröja många av de orättvisor som finns i gällande skattesystem. Med rätta har kommittén avvisat tanken på att beskatta själva fastigheten innanför staketet. Ett sådant system skulle innebära alltför stort avsteg från gällande rätt. Det finns i detta sammanhang anledning att erinra om de problem som den s k byggmästarsmittan medförde under många år. Beskattningen av byggmästares fastigheter blev till slut så ohållbar att den fick regleras genom särskild lagstiftning. Genom att låta fastigheten stå utanför staketet har kommittén undvikit att staketmetoden skulle kunna ge upphov till liknande problem i samband med ren fastighetsförvaltning.

Kommentar till Hans Tegnanders inlägg

Hans Tegnander vill med sitt räkneexempel visa att förslaget till staketmetod inte innebär någon ensidig favorisering av hyreshus i förhållande till villor. Jag har ingen anledning att ifrågasätta att just den situation som Tegnander beskriver kan föreligga. Vid en jämförelse mellan olika boendeformer måste självfallet *alla* kostnader för boendet beaktas. Villans driftkostnader, som inte är avdragsgilla, kan med föreliggande siffermaterial beräknas till (180 × 175 =) 31 500 kr. Beaktas även dessa kostnader i Tegnanders kalkyl blir villaboende väsentligt dyrare än boende i eget hyreshus.

Ett inte alltför ovanligt exempel från verkligheten är den villaboende delägaren i ett fåmansföretag, som hyr ut ett kontor i den egna villan till företaget. Beroende på om årshyran under- eller överstiger 2 % av taxeringsvärdet och samtidigt 4 000 kr, skall fastigheten beskattas enligt schablon eller konventionell metod. I det förra fallet beskattas hyran som intäkt av tillfällig förvärvsverksamhet. Reglerna synes syfta till att kostnadsneutralitet skall föreligga för delägaren oavsett vilket handlingsalternativ han väljer. Av förenklingsskäl är det i dag förmodligen vanligast, att man sätter en så låg hyra att schablonbeskattning sker.

Med staketmetoden kan enligt min mening betydande skattelättnader uppnås om hyran höjs till marknadsmässig nivå eller i vart fall så mycket att schablonbeskattning undviks. Om fastighetens förvaltning ingår i näringsverksamhet torde nämligen den fulla avdragsrätten för räntorna, driftkostnaderna och värdeminskningsavdraget i många fall överstiga skillnaden mellan

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:21

bostadsförmånsvärdet jämte hyresintäkten och schablonintäkten samt kompensera för eventuellt tillkommande egenavgifter. Även för den villaboende tjänstemannen kan det visa sig fördelaktigt om fastigheten ingår i näringsverksamhet. Jag utesluter därför inte att staketmetodens införande också kan medföra, att vi får se en ökad förekomst av svårkontrollerbara skenhyreskontrakt mellan välbetalda löntagare som bor i villa och deras arbetsgivare.

Blir det vanligt med övergång från schablonbeskattning har vi fått tillbaka det elände som föranledde schablonbeskattningens införande. Skattedomstolarna kommer åter att belastas med många besvärsärenden rörande bostadsförmåners värden och tvister om olika byggnadsarbeten på villor skall betraktas som reparation och underhåll eller ej.

Företagsskattekommittén har utarbetat sitt förslag till staketmetod med antagandet att realisationsvinstbeskattningen skall bibehållas i sin nuvarande utformning (SOU 1984:70 s 59). Min kritik av behandlingen av fastighetsinvesteringar utgår från denna förutsättning. Som jag visat kan nämligen staketmetoden då utnyttjas för att omvandla i näringsverksamheten genererade vinstmedel till helt eller delvis skattefri realisationsvinst. Tegnanders invändning att det inte är något fel på staketmetodens behandling av fastighetsinvesteringar är mot denna bakgrund poänglös. Vid oförändrade regler för beskattning av vinster vid fastighetsförsäljning är *staketmetoden felaktigt utformad.*

Leif Edvardsson

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:03:21