

# Något om beskattningens betydelse för fastighetsmarknaden och fastighetsvärderingen

Av professor Leif Mutén, Uppsala

## Den årliga beskattningen som värdepåverkande faktor

Av den gamla *fastighetsskatten* återstår nu endast den i den kommunala inkomstskatten inbakade s. k. garantibeskattningen av fastighet. Den innebär, att såsom taxerad inkomst i den kommun, där en fastighet är belägen, alltid upptas ett belopp motsvarande f. n. 2,5 % av fastighetens taxeringsvärde. Motsvarande belopp får vid den kommunala inkomsttaxeringen dras av som s. k. procentavdrag från nettointäkten av samma fastighet, men endast i den mån denna föreslår därtill. Huvudstadgandena återfinns i 47 och 45 §§ kommunalskattelagen (KL). Man säger, att garantibeskattningen är *effektiv*, när nettointäkten understiger 2,5 % av taxeringsvärdet. Detta procenttal, det s. k. repartitionstalet, har i samband med nu pågående fastighetstaxering sänkts till 2 %.

Fastighetsskatten var på sin tid ett uttryck för det särskilda intresse, som ägarna av fastighet inom en kommun ansågs äga av kommunens verksamhet. En önskan att stabilisera kommunernas skatteunderlag var också ett motiv. Numera föreligger principbeslut om att skatten också i dess nuvarande form skall avvecklas. Hinder på vägen häremot uppställes framför allt genom hänsynen till skogs-, vattenfalls- och sommarstugekommuner, vilkas skatteunderlag skulle lida avbräck, om garantiskatten bortföлле. Eventuellt kan det bli tal om en sommarstugeskatt som ersättning. Ett bibehållande av garantiskatten för de juridiska personernas del har också diskuterats.

För flertalet av de fastigheter, vilkas verkliga avkastning — alltså inte en schablonmässigt beräknad avkastning — beskattas, är det felaktigt att kalkylera med »fastighetsskatten» som en nettokostnad. Det är gammal slentrian att så göra t. ex. i avtal om fastighetsförsäljning, där man talar om »skatter och onera» och i standardkontrakten ändå inte avser att avtala något annat än vad som ändå finns stadgat i 47 § KL, nämligen att skyldigheten att redovisa garantibelopp övergår från säljare till köpare samtidigt med äganderätten. Vad som värre är, är att skatten tas med som en kostnad också när man gör räntabilitetskalkyler.

Det behöver naturligtvis inte vara fel att göra så. Skatterna måste ju betalas. Men man måste i detta sammanhang ta hänsyn till att de flesta andra placeringar, som kan bli aktuella för den, som gör en räntabilitetskalkyl för en fastighet, också drabbas av kommunal inkomstskatt på avkastningen. Den kommunalt taxerade avkastningen blir högre än den verkliga, garantibeskattningen alltså effektiv, blott om avkastningen inte förslår till 2,5 resp. 2 % av taxeringsvärdet. Det är bara i dessa fall man har anledning att vid jämförelse mellan investering i en fastighet och i någon annan tillgång, vars avkastning är skattepliktig, ta hänsyn till en viss merkostnad på grund av fastighetsbeskattningen. Enstaka år kan naturligtvis garantibeskattningen vara effektiv även för en fastighet, vars avkastning gör den lönsam på längre sikt. Det kan bli fallet, t. ex. när höga reparationskostnader inte kan utnyttjas. En fastighet, som man inte köper för avkastningens skull utan för värdestegringens, kan också påräknas bli belastad med garantiskatt, och detta kanske med säkerhet under hela innehavstiden — t. ex. om en obebyggd tomt köps på spekulation. Den belastning skatten innebär i detta fall kan emellertid vägas mot den skattefritetsförmån, som en icke yrkesmässig spekulant kan påräkna, så länge gällande realisationsvinstregler består och försäljning efter mer än tio år blir skattefri.

För en köpare, vars alternativa placeringar inte skattemässigt är bundna till samma kommun som den fastighet det gäller, kan differensen i skattebelastning mellan olika kommuner ha betydelse för kalkylen. Det är emellertid rimligt att räkna med en fortskridande kommunal skatteutjämning — 1965 års riksdag har fått en proposition i ämnet — och det är dessutom inte alls säkert, att skattesatsen i en kommun relativt sett alltid kommer att förbli särskilt hög eller särskilt låg.

Den väsentligaste punkt, på vilken fastighetsvärdena torde påverkas av beskattningen, gäller *egnahemsfastigheterna* (24 § 2 mom. KL). Belastningen av den beräknade inkomsten av detta sker schablonmässigt. Som intäkt upptas 2,5 % (nästa år 2 %) av taxeringsvärdet. Avdrag medges endast för ränta, ev. tomträttsavgäld och — för ägare som är mantalsskriven på fastigheten — ytterligare 200 kr/år.

Naturligtvis är detta en belastning i förhållande till det läge, som skulle råda, om ingen inkomst alls skulle beräknas av en fastighet, som ägaren bebor, men räntorna ändå finge dras av. Inte heller kan man säga, att regeln är särskilt förmånlig i förhållande till ett system med lågt beräknade hyresvärden på intäktssidan och rätt till avdrag för reparation och underhåll på kostnadssidan. Även en regel, som skulle förbjuda ränteavdrag och samtidigt innebära skattefrihet för bostadsförmån, bleve fördelaktigare än den nu gällande för de egnahems-

ägare, som hunnit amortera sina lån så långt, att också nuvarande beräkning av nettointäkterna ger överskott.

Men man kan som jämförelse i stället uppställa normen, att egnahemsägaren skall beskattas för den verkliga avkastningen av det kapital han har placerat i fastigheten, och vidare anta, att han inte skulle köpt denna resp. avstått från att sälja den, om han inte subjektivt uppskattat denna avkastning till åtminstone samma belopp som han skulle fått ut t. ex. vid placering av motsvarande belopp i bank. I jämförelse med det resultat man då skulle få, framstår nu gällande regel som ett privilegium. Placeringen av kapital i en fastighet medför ju inte en högre skattemässig intäkt än 2,5 (nästa år 2 %) av ett i regel jämfört med marknadsvärdet försiktigt tilltaget taxeringsvärde.

En realistisk kalkyl för egnahemsspekulanter innefattar därför jämte årliga kostnader för ränta, amortering och underhåll en kostnadsreducerande post motsvarande den skattebesparing, som nettounderskottet för med sig, så snart gäldräntorna jämte egnahemsavdraget överstiger schablonintäktsbeloppet. Vill man vara mera exakt, kan man i en sådan kalkyl också i någon form räkna med skattebesparingen på det egna kapitalets avkastning. Det kan t. ex. ske så, att man räknar kostnaden för eget kapital på grundval av förräntningen i annan placering netto efter skatt.

En sådan kalkyl för en egnahemsfastighets värde kan ställas upp på följande sätt:

#### Intäkter:

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| Bostadsvärde (= inbesparad hyra) ..... | 8.000: — |          |
| Skattbesparing (se nedan) .....        | 1.500: — | 9.500: — |

#### Kostnader:

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| Underhåll m. m. ....                         | 1.600: — |          |
| Avskrivning (här = amortering) .....         | 2.500: — |          |
| Ränta på lånat kapital, 6 % × 80.000: — .... | 4.800: — | 8.900: — |
| Saldo avkastning på eget kapital .....       | 600: —   | ---      |

Sätts förräntningsanspråket för eget kapital till 3 % netto efter skatt, är fastigheten för förvärvaren värd lånesumman 80.000 plus 600 : 3 % = 20.000, alltså i allt 100.000 kr.

Skattebesparingen, om det nya taxeringsvärdet är 80.000 kr, räknas ut enligt följande:

|   |          |          |
|---|----------|----------|
| Beräknad intäkt, 2 % × 80.000: — .....                | 1.600: — |          |
| Avgår ränta .....                                     | 4.800: — |          |
| och egnahemsavdrag .....                              | 200: —   | 5.000: — |
| varför underskottet blir .....                        | 3.400: — |          |
| vilket i skatt, om marginalskatten är 50 %, gör ..... | 1.700: — |          |

Denna besparing reduceras av garantiskatten, som vid utdebiteringen 20 kr utgör 320 kr, vilket i sin tur, med hänsyn till utskyldsavdraget vid den statliga beskattningen, reduceras med 38 % till ca 200: --- varför nettobesparingen blir ..... 1.500: ---

Vill man använda kalkylmetoden för att räkna fram nettobostads kostnad vid givet pris för fastigheten, sätter man in kostnaden för eget kapital i den första kalkylen och låter bostadsvärdet stå som beroende variabel. Naturligtvis kan man också ändra om kalkylens avskrivningspost, som här i överensstämmelse med en ganska vanlig schablonmetod satts lika med amorteringssumman. Lika gärna kunde man sätta den högre eller lägre, beroende på vilken värdeminskning man räknar med. Möjligheten att en tomtvärdestegring tar ut byggnadens värdeminskning kan eventuellt framstå som ointressant, om man räknar med behovet av ny- eller ombyggnad men däremot inte vill sälja.

Hur man än räknar kvarstår problemet att värdera den skatteförman, som den låga schablonberäkningen medför. Den är beroende av tre ovissa ting: taxeringsvärdenas utveckling i förhållande till de verkliga värdena, schablonprocentens utveckling i förhållande till räntenivån i övrigt och skattelagstiftarens fortsatta accepterande av en rätt till underskottsavdrag för vad som för många framstår som en ren levnadskostnad. Ju osäkrare man anser dessa faktorer vara, desto mindre bör ens värdering påverkas av skatteprivilegiet. Samtidigt måste lagstiftaren, om han överväger ett borttagande av detta privilegium, vara vaken för att mycket av den höjning av fastighetsvärdena, som kunnat observeras på senare år, torde kunna tillskrivas just skattereglernas effekt att möjliggöra för villaköpare att skaffa dyrare hus än de dessa regler förutan skulle haft råd med.

### *Skatten på fastighetsförsäljning*

För all fastighetsförsäljning utgår stämpelskatt. Denna är emellertid hos oss en relativt ringa belastning, särskilt vid affärer mellan fysiska personer, där den utgår med 1 % av värdet, som regel köpesumman. Möjligen kan den dubbla stämpelskatt, som utgår för bolags och sedan årsskiftet också för ekonomiska föreningars fastighetsförvärv vara en viss hämsko på affärer, som kan undvikas. Men allmänt sett behöver man knappast betrakta stämpelskatten som någon betydelsefull faktor för fastighetsmarknaden och fastighetsvärderingen.

Helt annorlunda förhåller det sig med de två fall av inkomstskatt på försäljningsvinst, som kan komma i fråga: realisationsvinstskatt och skatt på inkomst av yrkesmässig fastighetsförsäljning. I den sistnämnda gruppen är det framför allt vad lagstiftaren kallar jordstyckningsrörelse, som erbjuder betydande problem. Reglerna om realisationsvinstbeskattning (35 § KL.) är tillkomna för att drabba spekulations-

vinster. Eftersom det är svårt att få ett helt korrekt svar på frågan vilket syfte en skattskyldig haft med en fastighetsaffär — alltså om han köpt på spekulation eller i placeringssyfte — har lagstiftaren tytt sig till en icke motbevislig presumtion, om man så vill en rättslig fiktion, som anknyter till vissa objektiva lätt fastställbara rekvisit. Det ena är, att fastigheten skall ha förvärvats genom köp, byte eller därmed jämförligt fång. Det andra är att innehavstiden icke skall ha överstridit tio år från förvärv till avyttring.

Dessa enkla regler har efterhand kompletterats. Tioårsregeln säger t. ex. ingenting om syftet, när avyttringen skett av tvång. Därför fritas i normalfallen vinst genom avyttring under expropriationshot från skatt på realisationsvinst. Det tvång, som avses, måste emellertid vara kvalificerat. Det räcker inte med dålig ekonomi, ens om försäljningen är exekutiv. Inte heller har det hittills varit möjligt att få igenom lagstiftning till skydd för realisationsvinstbeskattning av den, som säljer på grund av avflyttning.

För att hindra vissa kringgåendeförfaranden har vid förvärv genom gåva från make eller skyldman liksom vid giftorättsförvärv av annan anledning än andra makens död givarens resp. andra makens förvärvsrätt och förvärvstidpunkt gjorts bestämmande för om vinsten skall beskattas. Reglerna har också ändrats i mildrande riktning för en viss typ av avyttring, nämligen sådan, som skett som ett led i jordbrukets yttre rationalisering.

För att hindra en alltför tvär övergång mellan skattepliktig och icke skattepliktig avyttring har tioårsgränsen kompletterats med en avtrappningsregel. Den innebär, att endast vinst som görs efter mindre än sju års innehav blir fullt ut beskattad, medan vinst som görs de följande åren är skattepliktig endast till 75, 50 resp. 25 % för att bli helt skattefri, när innehavstiden är så lång som tio år.

De regler, som här kort sammanfattats, kan medföra, att en fastighetsägare är frestad att tjuvhålla på den fastighet, han egentligen helst ville sälja, tills tiden går ut och vinst blir skattefri. Han kan vara intresserad av kombinerade hyres- och försäljningsöverenskommelser, vilka skatterettsligt godkänns i samma mån som de, såvitt avyttringen angår, civilrättsligt är ogiltiga. Ett »gentlemen's agreement» om att hyrestiden skall följas av en försäljning på vissa villkor föranleder inte realisationsvinstskatt, om inte överenskommelsen getts den form, som krävs vid fastighetsköp. Det torde också vara möjligt att utforma hyres- eller arrendevillkoren på sådant sätt, att den part, som kan misstänkas vilja springa ifrån en överenskommelse om försäljning, får betala sin trolöshet.

Det förekommer, att en ovillig säljare gör upp med köparen om att denne skall stå för eventuell realisationsvinstskatt — ett särskilt i tveksamma fall av expropriationsliknande hot förekommande villkor. Sär-

skilt om skattemyndigheterna bevakar sina möjligheter att räkna in skattekompensationen i den avtalade köpesumman, kan ett sådant villkor bli dyrbart för en ivrig köpare.

Strävan att undvika realisationsvinstbeskattning kan göra en säljare ovillig, inte minst om tiden är kort fram till tidsfristens utlopp eller säljaren är optimistisk nog att hoppas på snara åtgärder i fråga om flyttande egnehemsägares realisationsvinster. Å andra sidan bör man särskilt för deras del, som har lång tid kvar tills skattefrihet uppnås, kunna räkna med en viss beredvillighet att sälja, innan markvärdekommitténs betänkande lett till lagstiftning om indragning av värdestegringsvinster. Det kan ta några år ännu.

I markvärdekommitténs betänkande kan vi också vänta oss ett förslag till lagstiftning i frågan om vad som skall förstås med jordstyckningsrörelse. Mycket grovt kan man uttrycka en tumregel härom så, att jordstyckningsrörelse anses föreligga vid tomtförsäljningar, som — utan att vara alltför sporadiska — sträcker sig eller planeras sträcka sig utöver de första fem tomterna och som inte kan påräknas sluta redan vid den sjunde.

Förutsättningen för att mark alls skall kunna säljas är numera i långt högre grad än tidigare att byggnadsplan kommit till stånd, vägar och ledningar ordnats etc. Anledningen är, att mark, för vilken planfrågan inte ordnats, har ett alltför osäkert värde. Men förberedelser för exploatering kan, om de varit tillräckligt omfattande, bidra till att taxeringsmyndigheterna griper in redan vid den första försäljningen och anser yrkesmässighet konstaterad. Däremot blir en fastighetsägare inte behandlad som yrkesmässig jordstyckare enbart genom planeringsåtgärder, om han efter genomförandet av sådana säljer hela området i klump.

Reglerna om jordstyckningsrörelse medför beskattning av realiserad värdestegring från den tidpunkt marken infördes i rörelsen — alltså i regel när rörelsen tog sin början — och fram till försäljningen. I undantagsfall kan resultatet härav bli lindrigare än vid realisationsvinstbeskattning, men i regel är det tvärtom. Inte minst är det viktigt att komma ihåg, att yrkesmässig jordstyckningsrörelse kan anses föreligga även om marken förvärvats genom arv eller gåva, och även om den avyttring, som frågan gäller, skett under expropriationshot eller i form av expropriation.

Den som ärvt en fastighet, på vilken jordstyckningsrörelse bedrivits av arvlåtaren, eller som fått en sådan fastighet i gåva, anses i regel fortsätta rörelsen och får därvid använda de ingångsvärden på marken, som arvlåtaren resp. givaren använt. En gåva av en enstaka tomt föranleder däremot beskattning av givaren, medan gåvotagaren går fri, om han säljer.

En säljare, som fått sin mark »smittad» av jordstyckningsrörelse,

har knappast någon möjlighet att komma ifrån smittan. Med hittills gällande rätt är chansen däremot inte utesluten att hans arvingar gör det. Den chansen försvinner, om skatteflyktskommitténs förslag genomföres. Proposition härom kan väntas hösten 1965.

Det torde knappast råda några tvivel om att knappheten på mark förvärras genom att så många markägare av dessa skattebestämmelser avhålls från att sälja sin jord. Ätminstone förefaller det osannolikt, att denna effekt av skattereglerna skulle kompenseras av att samma regler gör klumpförsäljning till en exploatör av för jordstyckning ifrågakommande mark till det skattemässigt säkrare alternativet, valt av åtskilliga som vid skattefrihet skulle styckat själva. Genom den knapphetsprisstejring, som skatten på jordstyckningsrörelse torde medföra, har man skäl att räkna med att denna skatt i viss utsträckning övervältras på markköparna och därmed driver upp bostadskostnaderna.

### *Den indirekta beskattningen*

Den allmänna varuskatten drabbar i princip inte fastighetsförsäljning. Inte heller enligt förslaget till mervärdeskatt skulle detta vara förhållandet. Däremot blir materialandelen av byggnadskostnaderna beskattad, och samma princip skulle följts, om vi fått en mervärdeskatt.

I den mån införandet av den allmänna varuskatten och de höjningar av denna, som beslutats, lett till höjda byggkostnader, är det antagligt, att detta kunnat medföra en viss uppjustering av det befintliga fastighetsbeståndets värde. Å andra sidan kan denna dämpas genom att materialandelen av reparationskostnaderna också drabbas av allmän varuskatt. I den mån dessa kostnaders stegring påverkar priset på gamla fastigheter i högre grad än på nya, bör detta i någon mån kompensera omhøjningens effekt, men med all sannolikhet inte alls fullt ut.